

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案要綱

## 第一 マンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部改正

### 一 目的

この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとする。

(第一条関係)

### 二 基本方針

1 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならないものとする。

- 2 基本方針においては、マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項、マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項、マンションがその建設後相  
当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なときに  
おけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関す  
る事項、マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項、三の1のマ  
ンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項等を定めるものとする。こと。  
3 基本方針は、住生活基本法第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければ  
ならないものとする。こと。  
(第三条関係)

### 三 マンション管理適正化推進計画

- 1 都道府県（市の区域内にあつては当該市、町村であつてマンション管理適正化推進行政事務（三か  
ら五までに基づく事務であつて都道府県又は都道府県知事が処理することとされているものをいう。  
以下同じ。）を処理する町村の区域内にあつては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本

方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができるものとする。

2 マンション管理適正化推進計画においては、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標、同区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項、同区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項、同区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項、マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項、計画期間等を定めるものとする。

3 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができるものとする。

4 地方住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、マンション管理適正化推進計画に公社によるマンション（建設後国土交通省令で定める期間を

経過したものに限る。)の修繕その他の管理に関する事業の実施に関する事項が定められた場合には、当該都道府県等の区域内において、委託により、当該マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができるものとする。

(第三条の二及び第三条の三関係)

#### 四 管理組合の管理者等に対する助言、指導等

1 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。2及び3において同じ。)の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならないものとする。

2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができるものとする。

3 都道府県知事(市又はマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照

らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができるとすること。

(第五条及び第五条の二関係)

## 五 管理計画の認定等

1 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、マンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができるものとすること。

2 管理計画には、当該マンションの修繕その他の管理の方法、修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況等を記載しなければならないものとする。

3 計画作成都道府県知事等は、1の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができるものとする。

- (1) マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (2) 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。

- (3) 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (4) マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。
- 4 3の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によってその効力を失うものとし、3の認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）は、認定を受けた管理計画の変更をしようとするときは、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならないものとする。
- 5 計画作成都道府県知事等による、認定管理者等に対する、認定の通知、報告の徴収、改善命令及び認定の取消しに関する規定を設けるものとする。
- 6 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、認定を受けた管理計画に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）の修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができるものとする。
- 7 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律第十条に規定する認定計画実施者である場合は、当該区分所有者から同法第九条第一項に規定する計画の認定に基づく

地位を承継しようとする者は、所管行政庁に届け出て、当該地位を承継することができるものとする  
こと。

8 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等は、3の認定についての調査に関する事務の  
一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施できると認められ  
るものとして計画作成都道府県知事等が指定するものに委託することができるとすること。

(第五条の三から第五条の十三まで関係)

## 六 マンション管理業

1 マンション管理業の登録に係る欠格事由及び取消事由として、暴力団員等又は暴力団員等がその事  
業活動を支配する者であることを追加するものとする。

2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等が変動することが見込まれる期間として国土交通省  
令で定める期間中に、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約の契約期間が満了  
する場合には、マンション管理業者の重要事項の説明等の義務を免除するものとする。

3 マンション管理業者による管理受託契約の重要事項説明について、認定管理者等から説明を要しな

い旨の意思表示があつた場合は、書面の交付のみをもつて足りるものとする。

4 管理受託契約の締結前及び締結時におけるマンション管理業者による書面の交付を電子的方法によることができるとすること。  
(第四十七条、第七十二条、第七十三条及び第八十三条関係)

#### 七 マンション管理適正化推進センター

マンション管理適正化推進センターは、都道府県知事等からマンション建替事業、マンション敷地売却事業又は敷地分割事業に係る技術的援助に関し協力を要請されたときは、当該要請に応じ、協力するものとする。

(第九十二条の二関係)

#### 八 雑則

町村によるマンション管理適正化推進行政事務の処理及び国土交通省令への委任について、所要の規定を設けるものとする。

(第四百条の二及び第四百条の三関係)

#### 九 その他

その他所要の改正を行うものとする。

### 第二 マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部改正

一 この法律は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とするものとする。

(第一条関係)

二 除却する必要があるマンションに係る敷地分割の円滑化を図るため、必要な施策を講ずるよう努めることを国及び地方公共団体の責務に追加するものとする。

(第三条関係)

三 基本方針において定める事項に、敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項を追加するものとする。

(第四条関係)

四 都道府県知事等は、マンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合等から各事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求められた場合に、当該技術的援助を行うために必要があると認めるときは、マンション管理適正化推進センターに必要な協力を要請することができるものとする。

(第百一条第二項、第百六十三条第二項及び第二百十六条第二項関係)

五 特定行政庁は、除却する必要がある旨の認定の申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが次のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとし、1又は2のいずれかに係る認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けたマンションを特定要除却認定マンションと称するものとするとともに、特定要除却認定マンションをマンション敷地売却決議の対象とするものとする。

1 地震又は火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

2 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

3 給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第十四条第五項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

(第百二条、第百六条及び第百八条関係)

六 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法第十一条第一項に規定する業務のほか、五の認定を申請しようとする者等からの委託に基づき、マンションの建替え、マンション敷地売却又は敷地分割を行うために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができるものとする。

(第百五条の二関係)

## 七 敷地分割決議等

1 特定要除却認定を受けた場合においては、団地内建物を構成する特定要除却認定マンションの敷地（当該特定要除却認定マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者（以下「特定団地建物所有者」という。）は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、団地建物所有者集會を開くことができるものとし、団地建物所有者集會の招集の通知をする場合において、會議の目的たる事項が2の決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならないものとする。

(第百十五条の二条及び第百十五条の三関係)

2 特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集會において、特定団地建物所有者及び

議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができるものとする。

3 敷地分割決議においては、敷地分割後の特定要除却認定マンション（敷地分割決議に係るものに限る。）の存する敷地（以下「除却マンション敷地」という。）となるべき土地の区域及び敷地分割後の除却マンション敷地以外の敷地（以下「非除却マンション敷地」という。）となるべき土地の区域、敷地分割後の土地又はその借地権の帰属に関する事項、敷地分割後の団地共用部分の共有持分の帰属に関する事項、敷地分割に要する費用の概算額及び分担に関する事項並びに団地内の駐車場、集会所その他の生活に必要な共同利用施設の敷地分割後の管理及び使用に関する事項を定めなければならないものとする。

4 敷地分割決議を目的とする団地建物所有者集会の手續等に関し、所要の規定を設けるものとする。

（第百十五條の四關係）

## 八 敷地分割組合

1 敷地分割組合（以下「組合」という。）は、敷地分割事業を実施することができるものとし、法人

とするものとする。

(第百六十四条及び第百六十五条関係)

2 敷地分割合意者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができるものとし、この場合、認可を申請しようとする敷地分割合意者は敷地分割合意者及びその議決権の合計の各四分の三以上の同意を得なければならないものとする。

(第百六十八条関係)

3 2の認可の申請があつた場合において、分割実施敷地（敷地分割事業を実施する団地内建物の敷地をいう。以下同じ。）となるべき土地の所在地が市の区域内にあるときは、当該市の長は当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供し、当該土地の所在地が町村の区域内にあるときは、都道府県知事は当該町村の長に当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならないものとする。

(第百七十条関係)

4 都道府県知事等は、2の認可の申請があつた場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとする。

(1) 申請手続が法令に違反するものでないこと。

- (2) 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。
- (3) 敷地分割が特定要除却認定マンションの除却のために必要であること。
- (4) 除却マンション敷地となるべき土地と非除却マンション敷地となるべき土地との境界線上に建物が存しないこと。
- (5) 事業実施期間が適切なものであること。
- (6) 当該敷地分割事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- (7) その他基本方針に照らして適切なものであること。  
(第百七十一条関係)
- 5 組合は、2の認可により成立し、都道府県知事等は、当該認可をしたときは、遅滞なく、組合の名称等を公告しなければならないものとする。  
(第百七十二条及び第百七十三条関係)
- 6 分割実施敷地に現に存する団地内建物の特定団地建物所有者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とするものとし、その他組合の役員、総会、審査委員等組合の管理に関する事項及び組合の解散に関する事項並びに組合に関する法人税法及び消費税法に関する法令の規定の

適用に係る特例措置に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百七十四条から第百八十八条まで関係)

## 九 敷地権利変換手続

### 1 敷地権利変換手続開始の登記

組合は、八の五の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、分割実施敷地に現に存する団地内建物の所有権（専有部分のある建物にあつては、区分所有権）及び分割実施敷地持分（分割実施敷地に存する建物（専有部分のある建物にあつては、専有部分）を所有するための当該分割実施敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。）について、敷地権利変換手続開始の登記を申請しなければならぬものとし、当該登記があつた後においては、組合員は、当該団地内建物の所有権及び分割実施敷地持分を処分するときは、組合の承認を得なければならないものとする。

(第百八十九条関係)

### 2 敷地権利変換計画

(1) 組合は、八の五の公告後、遅滞なく、都道府県知事等の認可を受けて、敷地権利変換計画を定め

なければならぬものとし、当該認可を申請しようとするときは、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、組合員以外に分割実施敷地について所有権を有する者があるときは、その者の同意を得なければならぬものとする。

(第百九十条関係)

(2) 敷地権利変換計画においては、次に掲げる事項を定めなければならないものとする。

イ 除却マンション敷地及び非除却マンション敷地の区域

ロ 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、除却敷地持分（除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあつては、専有部分）を所有するための当該除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分をいう。以下同じ。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、それらの者が有する分割実施敷地持分及びその価額並びにそれらの者に与えられることとなる除却敷地持分の明細及びその価額

ハ 分割実施敷地持分を有する者で、当該分割実施敷地持分に対応して、次に掲げるいずれかの権利（以下「非除却敷地持分等」という。）を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、それらの者が有する分割実施敷地持分及びその価額並びにそれらの者に与えられることとなる

非除却敷地持分等の明細及びその価額

(一) 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物にあつては、専有部分）を所有する

るための当該非除却マンション敷地の所有権又は借地権の共有持分

(二) 非除却マンション敷地に存する建物（専有部分のある建物を除く。）の敷地又はその借地権

ニ ロ及びハに掲げる者で、その有する団地共用部分の共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分が与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所、与えられることとなる団地共用部分の共有持分並びにその価額

ホ ロ及びハに掲げる者で、敷地権利変換期日においてその有する団地共用部分の共有持分を失い、かつ、当該共有持分に対応して、敷地分割後の団地共用部分の共有持分を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる団地共用部分の共有持分並びにその価額

ヘ ロ及びハに掲げる分割実施敷地持分について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利並びにそれらの者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上の有することとなる権利

ト 清算金の徴収に係る利子又はその決定方法、敷地権利変換期日及びその他国土交通省令で定める事項  
(第百九十一条関係)

(3) 敷地権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならないものとし、その他決定基準等に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百九十二条から第百九十五条まで関係)

(4) 都道府県知事等は、(1)の認可の申請があつた場合において、次のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならないものとする。

イ 申請手続又は敷地権利変換計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。

ロ 敷地分割決議の内容に適合していること。

ハ 分割実施敷地持分について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。

ニ その他基本方針に照らして適切なものであること。  
(第百九十六条関係)

(5) その他敷地権利変換計画の変更及び審査委員の関与に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百九十七条及び第百九十八条関係)

### 3 敷地権利変換

(1) 組合は、2の(1)の認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、並びに関係権利者及び登記所に関係事項又は敷地権利変換期日等を通知しなければならないものとする。

(第百九十九条及び第二百条関係)

(2) 敷地権利変換期日において、敷地権利変換計画の定めるところに従い、所要の権利変換が行われるものとする。

(第二百一条から第二百三条まで関係)

(3) 組合は、敷地権利変換期日後遅滞なく、分割実施敷地につき、敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記を申請しなければならないものとする。

(第二百四条関係)

(4) 除却敷地持分、非除却敷地持分等又は敷地分割後の団地共用部分の共有持分の価額と分割実施敷地持分又は敷地分割前の団地共用部分の共有持分の価額とに差額があるときは、組合は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとし、その供託、物上代位及び徴収に關し、所要の規定を設けるものとする。

(第二百五条から第二百七条まで関係)

### 十一 敷地分割事業の監督等

組合に対する監督、資金の融通等及び組合による技術的援助の請求に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第二百十三条から第二百十六条まで関係)

#### 十一 雑則

組合がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為に不服のある者は、都道府県知事等に対して審査請求をすることができるものとする。

(第二百十八条関係)

#### 十二 その他

その他所要の改正を行うものとする。

### 第三 附則

一 この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して二年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 所要の経過措置を定めるものとする。

(附則第二条から第四条まで関係)

三 この法律の施行状況に関する検討規定を設けるものとする。

(附則第五条関係)

四 その他所要の改正を行うものとする。

(附則第六条から第八条まで関係)