

## ◎ 基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成、マンションの管理計画の認定が追加

## 【法令名】

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

【掲載官報】	令和2年6月24日 号外第126号 14ページ
【法令番号】	令和2年6月24日 法律第62号
【管轄省庁】	国土交通省
【施行期日】	公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日から施行 ※一部の規定を除く
【法令のあらまし】	<p><b>【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関係】</b></p> <p>1 基本方針</p> <p>(一) 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こととした。（第3条関係）</p> <p>(二) 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。）に関する事項等を定めることとした。（第3条関係）</p> <p>2 マンション管理適正化推進計画</p> <p>(一) 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であってマンション管理適正化推進行政事務（2から4までに基づく事務であっ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っては当該町村。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こととした。 (第3条の2関係)</p> <p>(二) 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</p>

事項等を定めることとした。(第3条の2関係)

(三) 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認めるときは、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こととした。(第3条の2関係)

(四) 地方住宅供給公社(以下「公社」という。)は、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こととした。

(第3条の3関係)

### 3 管理組合の管理者等に対する助言、指導等

(一) 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る場合にあつては、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。(二)及び(三)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こととした。(第5条関係)

(二) 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こととした。(第5条の2関係)

(三) 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内にあつては、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こととした。(第5条の2関係)

### 4 管理計画の認定等

(一) 管理組合の管理者等は、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。)の認定を申請できることとし、当該認定は、5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こととした。(第5条の3及び第5条の6関係)

(二) 計画作成都道府県知事等は、認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に対し、報告の徴収、改善命令及び認定の取消しを行うことができることとした。(第5条の8～第5条の10関係)

(三) 管理計画認定マンションの特例

- (1) 公社は、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こととした。（第5条の11関係）
- (2) 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10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9条第1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こととした。（第5条の12関係）

5 マンション管理業

- (一) 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った場合は、書面の交付のみをもって足りることとした。（第72条関係）
- (二) 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こととした。（第72条及び第73条関係）

**【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関係】**

1 除却の必要性に係る認定

特定行政庁は、除却する必要がある旨の認定の申請があった場合において、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、(一)又は(二)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こととした。（第102条、第106条及び第108条関係）

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

(四) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律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。

## 2 独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務

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 11 条第 1 項に規定する業務のほか、1 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こととした。(第 105 条の 2 関係)

## 3 敷地分割決議等

特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、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。）及び議決権の各 5 分の 4 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をすることができることとした。(第 115 条の 4 関係)

## 4 敷地分割組合

(一) 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こととした。(第 164 条関係)

(二) 敷地分割合意者は、5 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 4 分の 3 以上の同意を得なければならないこととした。(第 168 条関係)

(三) 組合は、(二)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こととした。(第 172 条及び第 173 条関係)

## 5 敷地権利変換手続

### (一) 敷地権利変換計画

組合は、4(三)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ないものとし、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いるときは、その者の同意を得なければならないこととした。(第 190 条関係)

### (二) 敷地権利変換

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こととした。

## WestlawJapan 法令あらし

	(第 201 条～第 203 条関係)
【改正される法令】	<ul style="list-style-type: none"><li>・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）</li><li>・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）</li><li>・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）</li><li>・ 日本勤労者住宅協会法（昭和 41 年法律第 133 号）</li><li>・ 独立行政法人都市再生機構法（平成 15 年法律第 100 号）</li></ul>