

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」について

■改正の背景

- マンションは、その総数が700万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっている一方で、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化
- このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要

■改正の概要

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

③マンション等に特化した財産管理制度

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議により可能とする。
- 決議に対応した事業手続等（※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）を整備

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例
-

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設
-

■国交省 今後のスケジュール（案）

令和 7 年
• 5 月 23 日 法律案成立
• 5 月 30 日 公布
• 夏 頃～ 説明会の実施
• 公布日から 6 月以内 一部施行（地方公共団体の取組の充実）
令和 8 年
• 4 月 1 日 施行（管理の円滑化等（管理計画認定の拡充以外）、再生の円滑化等）
令和 9 年
• 公布日から 2 年以内 一部施行（管理の円滑化等（管理計画認定の拡充））

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案)

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸）今後10年で2倍、20年で3.4倍に
 - その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



法案の概要

1. 管理の円滑化等

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

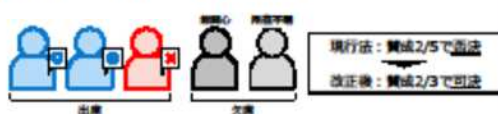
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同策定）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
 - ※ 耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
 - ※ 組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※ 容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

【マンション再生法・マンション管理法】

① 危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】(KPI)

① 管理計画認定の取得割合：約3% (R6) → 20% (施行後5年間)

② マンションの再生等の件数：472件 (R6) → 1,000件 (施行後5年間)

認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準
※ マンション購入時の平均比較物件数：5件程度
外壁剥落等の危険なマンションを10年後に撤は2解消できる水準

(参考) 令和6年度 管理計画認定制度認定マンション

	名称	所在地	竣工年	戸数	階数
1	パークホームズ 巣鴨セントラルア ヴェニュー	巣鴨4丁目	2005年	88戸	8階
2	駒込パークハウス	駒込1丁目	1998年	81戸	12階
3	目白プレイス タワー	高田3丁目	2006年	159戸	21階
4	フェアロージュ 目白三丁目	目白3丁目	1998年	27戸	4階
5	ディアクオーレ 駒込染井	駒込4丁目	2003年	52戸	6階
6	ルミナリータワー 池袋	池袋2丁目	2013年	219戸	30階
7	プラウド椎名町 ガーデンテラス	南長崎2丁目	2022年	32戸	5階
8	シティコープ目白	高田2丁目	1992年	38戸	8階