

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	マンションの管理・再生の円滑化に向けて －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－
著者 / 所属	海老根 琢也 / 国土交通委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	475号
刊行日	2025-4-25
頁	39-52
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/ripou_chousa/backnumber/20250425.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75020) / 03-5521-7686 (直通))。

マンションの管理・再生の円滑化に向けて

— 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 —

海老根 琢也

(国土交通委員会調査室)

1. はじめに
2. 本法律案提出の背景
 - (1) マンションを取り巻く現状と課題
 - (2) 関連法制度の概要
 - (3) 法改正に向けた政府の検討
3. 本法律案の概要
 - (1) 管理の円滑化等の推進
 - (2) 再生の円滑化等の推進
 - (3) 地方公共団体の取組の充実
4. おわりに

1. はじめに

令和7年3月4日、内閣は、「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」(閣法第34号)(以下「本法律案」という。)を第217回国会に提出した。本法律案は、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずるものである。本稿では、本法律案の提出の背景及び概要等を紹介することとする¹。

¹ 本稿は、令和7年4月9日時点の情報に基づき記述している。また、URLへの最終アクセス日も同日である。

2. 本法律案提出の背景

(1) マンションを取り巻く現状と課題

マンションを含む区分所有建物に係る基本的な制度を定めた「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)が昭和37年に整備され、我が国でマンションが本格的に供給されるようになってから60年以上が経過した。国土交通省の推計によれば、令和5年末時点で、分譲マンションストック総数は約704万戸に上り、居住人口は約1,500万人とされる²。全人口の1割以上がマンションに居住していることとなり、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっている。

一方で、築40年以上のマンションは、令和5年末時点で約137万戸存在し、今後、10年後には約2.0倍の約274万戸、20年後には約3.4倍の約464万戸まで増加していくことが見込まれている³。老朽化したマンションが適切な修繕等がなされないまま放置されると、外壁等の剥落などにより居住者や近隣住民の生命・身体に危害を生じさせるとともに、周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が55%となっている⁴など、「2つの古い」と言われる建物と居住者の双方における高齢化が進行しており、区分所有者の非居住化(賃貸・空き住戸化)、所在不明住戸の発生、管理組合の役員の担い手不足や総会運営、集会議決の困難化といった課題が懸念されている。

以上のような状況から、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組が重要となるが、令和4年4月に開始されたマンション管理計画認定制度(後述)による認定実績は令和6年12月末時点で1,642件と、分譲マンションストック総数の約3%⁵であり、また、マンションの建替えの実績は累計297件(約24,000戸)、マンション敷地売却等の実績も累計11件(約700戸)(いずれも令和6年4月1日時点)⁶と少数にとどまっている。

(2) 関連法制度の概要

ア 区分所有法

マンションなどの区分所有建物が広く普及するに従って、それまで民法で想定していた戸建て住宅などの権利関係(1つの建物に1つの所有権)では整理しきれない、区分所有の権利関係(1つの建物に複数の所有権)に関する法律上の整理や、管理に関する基本規定(規約・集会・改修・復旧等)が求められるようになったことから、民法の特別法として、前述の区分所有法が制定された。

² 「分譲マンションストック数の推移」〈<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001625310.pdf>〉

³ 「築40年以上のマンションストック数の推移」〈<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001623967.pdf>〉

⁴ 「マンションを巡る「2つの古い」の進行」(第1回社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会(R6.11.7)資料3)3頁

⁵ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ(R7.2)(以下「とりまとめ」という。)5頁

⁶ 「マンション建替え等の実施状況」〈<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001623968.pdf>〉

しかしながら、改修等に関する規定は定められたものの、建替えに関する規定はなく、建替えは全員合意で行うより方法はなかった。しかし、それでは事実上実現が極めて困難となるため、昭和58年の法改正により、5分の4以上の多数で建替えが可能となり、また、建替えに参加しない者の区分所有権等を時価で売り渡すよう請求することができることとなった。

さらに、平成14年の改正によって、1つの敷地に複数棟が建つ団地の一部を建て替える要件として、建て替える棟の5分の4以上の多数による決議及び団地全体の4分の3以上の承認決議を行うことが定められたほか、団地内建物全体を一括して建て替える要件として、団地全体の5分の4以上及び各棟の3分の2以上の多数による決議を行うことなどが定められた。

イ 被災区分所有法

マンション等の区分所有建物が一部滅失した場合、区分所有法の規定により復旧や建替えを行うことができるが、全部が滅失した場合の規定はなく、同法は適用されないため、全部滅失の復旧には所有者全員の合意が必要であった。このような中、平成7年の阪神・淡路大震災を契機に、滅失したマンションの再建等を円滑化し復興を図る目的で、5分の4以上の多数により全部が滅失したマンションの再建決議を可能とする「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」（以下「被災区分所有法」という。）が同年3月に制定された。

その後の東日本大震災を踏まえ、平成25年の改正では、従来の全部滅失における再建に加え、敷地売却決議を可能とするとともに、一部滅失（大規模滅失）の際の取壊しや敷地売却に関する規定等を整備した。

ウ マンション建替円滑化法

区分所有法に規定される建替え決議後に建替えを進めるに当たり、建替えを実施する組織の法的位置付けが明確でないこと、区分所有者の権利関係を、再建したマンションに移行させるための法的な仕組みがないことなどが指摘されていた。

そのため、マンション建替組合の設立・運用ルールの設定、権利変換手続⁷の手法を導入した、旧マンションの区分所有者の権利関係を新マンションに円滑に移行する制度など、建替えに向けた具体化を図る実務的な規定を定める「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下「マンション建替円滑化法」という。）が平成14年に制定された。

平成26年の改正では、耐震性不足の認定を受けたマンションについて、マンション及びその敷地の売却を5分の4以上の多数により可能とするマンション敷地売却制度並びに耐震性不足の認定を受けたマンションを建て替える際の容積率緩和の特例措置が創設された。

また、令和2年の改正では、耐震性が不足しているマンションのみに認められていた建替えに当たっての容積率の緩和特例等について、適用対象を外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンションなどにも拡大されたほか、団地内の耐震性不足

⁷ 建替え前のマンションの敷地利用権、建物の区分所有権及び担保権等の諸権利を建替え後のマンションの権利へ移行させる法的手続。

等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば区分所有者全員の同意が必要な敷地分割について、5分の4以上の多数で実施することを可能とする敷地分割制度が創設された。

エ マンション管理適正化法

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たことから、平成12年、適正なマンション管理を推進するため、国土交通大臣によるマンション管理適正化指針の策定、管理組合の運営に関し助言・指導等を行うマンション管理士資格の創設、マンション管理業者に関する規定（登録制度、管理業務主任者の設置義務、管理業務受託契約の重要事項説明義務等）を定めた「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）が制定された。

また、令和2年の改正では、地方公共団体が管理適正化推進計画⁸を作成することができることとし、同計画を作成した地方公共団体において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となるマンション管理計画認定制度が創設されたほか、地方公共団体は、管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を行うことができることとされた。

（3）法改正に向けた政府の検討

ア 法制審議会区分所有法制部会

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行うため、法務省は、法制審議会区分所有法制部会を設置した。

令和4年10月以降、同部会において議論が進められ、令和6年1月に「区分所有法制の見直しに関する要綱案」が取りまとめられ、同年2月には、法制審議会総会において、この要綱案のとおり、要綱が採択され、法務大臣に答申された。

要綱では、まず、区分所有建物の管理の円滑化を図る方策として、所在等が不明な区分所有者がいる場合、裁判所の判断により、その所有者を集会の決議の母数から除外することができる規律を設けるとともに、普通決議や共用部分の変更決議などの集会の議事について、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決する旨の規律を設けることとされたほか、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度を設けることとされた。

また、区分所有建物の再生の円滑化を図る方策としては、建物敷地売却や取壊し、一棟リノベーション（建物更新）について、建替えと同等の多数決による決議で可能とする制度の創設のほか、建替え決議に必要な所有者の合意を現行の5分の4以上としつつ、耐震性・耐火性の不足、外壁の剥落、給排水管の腐食、バリアフリー基準への不適合の

⁸ 国土交通大臣が定める「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」に基づき、地方公共団体が作成できる、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等を定める計画。

いずれかの客観的事由が認められる場合には、多数決割合を4分の3以上に緩和するとされた。

このほか、団地制度についても、集会決議の円滑化、一括建替え等の実施の円滑化等のための規律を設けることとされ、また、被災したマンションについて、建替え・取壊しの多数決要件を5分の4以上から3分の2以上に緩和するとされた。

イ 社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会

区分所有法制の見直し状況を踏まえ、国土交通省は、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組の強化等を検討するため、令和6年11月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下にマンション政策小委員会を設置した。

令和7年2月に同小委員会が公表したとりまとめでは、当面取り組むべき施策として、マンション管理計画認定制度の拡充等や管理業者管理者方式への対応といったマンションの管理適正化を促す仕組みの充実や、区分所有法の見直しに対応する事業手続の創設を含めた多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実を求めているほか、地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化を図るべきとされた。

3. 本法律案の概要

以上を踏まえ、内閣から国会に本法律案が提出された。本法律案の概要は次のとおりである。

(1) 管理の円滑化等の推進

ア 適正な管理を促す仕組みの充実

(ア) マンション管理計画認定制度の拡充

令和2年の改正マンション管理適正化法により、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において、一定の基準⁹を満たすマンションの管理計画の認定を可能とするマンション管理計画認定制度が創設された。認定を受けたマンションは、固定資産税の減額や金融措置の優遇を受けられるほか、マンションの管理状況が「見える化」されることで、市場での評価が高まることが期待される。

しかし、前述のとおり、認定実績は、マンションストック総数の約3%にとどまっており、マンション全体の管理水準を向上させ、その水準を維持するためには、管理計画認定制度をより確実に普及させる必要がある。

現行の管理計画認定制度では、管理組合の管理者等が認定の申請をできるとされている一方、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした予備認定制度¹⁰が運用されて

⁹ ①修繕その他管理の方法 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること等

②修繕その他の管理に係る資金計画 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと等（※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上）

③管理組合の運営状況 総会を定期的に開催していること等

④その他 地方公共団体独自の基準に適合していること等

¹⁰ 公益財団法人マンション管理センターが令和4年4月から運用している任意の制度。令和6年末時点の認定実績は1,694件。

いる。約半数の新築マンションで予備認定が取得されているものの、分譲後、必ずしも管理計画認定の取得に誘導できておらず、地方公共団体からも、管理計画認定制度の改善点として「新築のマンションも対象にする」という意見が最も多くなっている¹¹。

こうした状況を踏まえ、本法律案では、マンションの分譲時から管理計画の認定の取得を可能とするため、管理計画認定制度の申請主体に、建物を分譲してマンションとし、当該マンションの管理組合において当該マンションの管理を行おうとする場合における当該分譲をしようとする者（分譲事業者）を加えることとしている（改正マンション管理適正化法第5条の15）。

また、分譲事業者が管理計画認定を申請した場合、管理組合の管理者等が選任された後には、認定を受けた管理計画に基づく管理を当該管理者等に実施してもらう必要がある。そこで、管理組合の管理者等が選任された場合には、管理組合の管理者等においてマンションの管理を行うことについて、当該管理者等の同意を得て、変更の認定を申請しなければならないこととし、当該申請が行われない場合、都道府県知事等は申請をすべきこと等を命ずることができることとしている（同法第5条の20第1項、第5条の23第2項）。

（イ）管理業者管理者方式への対応

マンションの区分所有者の高齢化等を背景に管理組合役員の担い手不足が課題となっており、近年、マンション管理業者を管理組合の管理者として選任する管理業者管理者方式が増加している。同方式では、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等について、管理者たる管理業者やその同一グループの業者が受注者となる場合があるため、運営方法によっては、管理組合とマンション管理業者の利益相反の発生等が生じるおそれがある。しかし、現行のマンション管理適正化法上、マンション管理業者が管理者事務を行う場合について特段の規定は設けられていない。

そこで、本法律案では、管理業者が管理者等に選任されるに際しては、管理者事務を受託する契約（管理者受託契約）の内容を重要事項として区分所有者等に説明することとし（改正マンション管理適正化法第72条第1項）、さらに、管理業者が利益相反のおそれが高い行為（自社又は関連会社との取引）を行おうとする際には、当該行為の都度、区分所有者等への事前説明を義務付けることとしている（同法第77条の2）。

イ 集会の決議の円滑化

（ア）出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

近年、特に高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、集会の運営や決議が困難になっているとの指摘がある。また、マンションの規模が大きくなるほど集会への出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にある。

現行の区分所有法では、集会の議事につき、基本的に全ての区分所有者及び議決権を

¹¹ とりまとめ 9頁

母数とする多数決（絶対多数決）が必要とされているが、普通決議に限って、規約に別段の定めをすることによってこれを緩和することができる（現行区分所有法第39条第1項）。これに対し、規約にその旨の定めがない区分所有建物では、普通決議においても絶対多数決が必要である。

そのため、区分所有建物の管理に無関心であるなどにより、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、反対者と同様に扱われるため、決議に必要な賛成を得ることができず、円滑な管理が阻害されるおそれがある。

これを踏まえ、本法律案では、集会における一定の議事については、基本的に現行法の多数決割合を維持しつつ、出席した区分所有者及びその議決権の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることとし、その対象決議は、主に次のとおりとしている。

- ・普通決議（第39条第1項）
- ・共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）の決議（第17条第1項）
- ・規約の設定・変更・廃止の決議（第31条）
- ・管理組合法人の設立・解散の決議（第47条第1項、第55条第2項）
- ・管理組合法人による区分所有権等の取得の決議（第52条の2）（新設）
- ・義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議（第58条第2項等）
- ・大規模一部滅失の場合の復旧決議（第61条第5項）（多数決割合も「4分の3以上」から「3分の2以上」に緩和）

（イ）所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

所在等が不明な区分所有者は、現行の区分所有法上、集会の決議において反対者と同様に扱われることとなるため、所在等不明区分所有者がいる区分所有建物においては決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えなくなるおそれがある。

他方で、調査を尽くしても所在等が不明であるような区分所有者は、区分所有建物を実際には利用しておらず、区分所有建物について関心を失っていると評価することができるため、決議の母数から除外し、他の区分所有者の意思決定に委ねることとしても許容されることが考えられる。

また、民法においては、令和3年の改正により、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の制度（民法第251条第2項、第252条第2項第1号）や、賛否不明共有者以外の共有者による管理の制度（同項第2号）が導入され、一定の共有者を共有者間の意思決定の母数から除外することとされた。

そこで、本法律案では、所在等不明区分所有者を集会の決議の母数（頭数要件と議決権要件の両方）から除外する仕組みを創設することとしている（改正区分所有法第38条の2）。

なお、区分所有者の利益保護の観点からすれば、安易に所在等不明であると認定して区分所有者を決議の母数から除外し、議決権行使の機会、権利を奪うことは適当ではないことから、所在等不明とされる区分所有者を決議の母数から除外するに当たっては、

必要な調査を尽くしてもなおその所在等が不明であることについての裁判所の決定を求める仕組みとしている。

ウ マンション等に特化した財産管理制度

区分所有建物において、区分所有者を特定することができず、又は区分所有者が所在不明となっている専有部分がある場合には、その専有部分の区分所有者自身による適切な管理を期待することが實際上困難である。そのような専有部分は、管理不全状態となって共用部分や他の専有部分に悪影響を及ぼすおそれがある。

一方で、所有者が特定できず、又は所有者の所在が不明な個々の所有者不明建物等の管理に特化した新たな財産管理制度として所有者不明建物管理命令¹²が令和3年の民法改正によって創設された（土地や建物の所有者及びその所在が明らかである場合であっても、土地や建物が管理されずに放置されて周囲に悪影響を及ぼす事態が発生しているなど、現に土地や建物が管理不全状態になっているとき、その土地や建物を適切に管理するための新たな財産管理制度として、管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令¹³もあわせて創設）。

そこで、本法律案では、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、所在等不明区分所有者の有する専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度（所有者不明専有部分管理命令）を創設することとし、同命令においては、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならないとしている（改正区分所有法第46条の2第1項）。

また、区分所有者の所在等が判明していても、その所有する専有部分にゴミが集積されたり、専有部分の配管が腐食したまま放置されたりするなど、専有部分の管理が不相当であることによって、共用部分、他の区分所有者の専有部分や区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。また、区分所有建物の外壁が剥落するおそれがあるケースや、廊下やテラスに危険物や大量の悪臭を放つゴミのような物が放置されているケースなど、共用部分の管理が不相当であることによって、区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

そこで、本法律案では、管理不全専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度（管理不全専有部分管理命令）を創設することとし、同命令においては、民法の管理不全建物管理命令等と同様に、管理不全専有部分管理人を選任しなければならないとしている（改正区分所有法第46条の8第1項）。また、管理不全の共用部分についても同様に、新たな財産管理制度（管理不全共用部分管理命令）を創設することとし、手続や権限等は、

¹² 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物について、管理の必要性があるときに、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人（所有者不明建物管理人）を選任し、その建物の管理を命令する処分（民法第264条の8）。

¹³ 所有者による土地や建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の請求により、その土地や建物について管理の必要性があるとき、裁判所が、管理人を選任し、その土地や建物の管理を命令する処分（民法第264条の9から第264条の14）。

管理不全専有部分管理命令の規定を準用することとしている（同法第46条の13、第46条の14）。

なお、マンションに関しては、本法律案によるマンション管理適正化法の改正により、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、都道府県知事等は、これらの命令の請求をすることができることとしている（改正マンション管理適正化法第5条の3）。

（2）再生の円滑化等の推進

ア 新たな再生手法の創設等

（ア）建替え以外の再生の決議

現行の区分所有法では、区分所有建物を抜本的に更新し、再生させる仕組みとして、建替え決議制度がある（第62条第1項）。建替え決議は、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立する。

現行法に対しては、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②区分所有建物が耐震性不足等で生命・身体・財産への危険を生ずるおそれがある場合や、大規模災害により被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要があるなどといった指摘がある。

そこで、本法律案では、建替え決議に係る基本的な多数決割合については、現行法の5分の4以上を維持し、当該建物が居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすおそれがある場合などの客観的事由¹⁴がある場合に限って多数決割合を4分の3以上に緩和することとしている（改正区分所有法第62条第2項）。


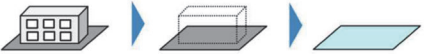





また、建替えを行う場合には、建物の取壊し費用・再建費用に加えて、一旦転出して再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者において、多くのコストを負担することとなるため、建替えが現実的な選択肢とならないケースもあり得る。


そこで、本法律案では、区分所有法における建替え以外の区分所有建物の再生・区分所有関係の解消のための仕組みを増やすこととしている（図表）。

なお、区分所有法の改正により、建替え決議等の多数決割合について、客観的事由がある場合は4分の3以上に緩和されることに伴い、大規模災害による被災時の建替え決議等の場面は、一定の客観的事由がある場合に比して、建替え等の円滑化の必要性が高いことから、本法律案では、被災区分所有法を改正し、被災した区分所有建物等の再建等に関する多数決割合を、現行の4分の3以上から3分の2以上に緩和することとしている。

¹⁴ 現行のマンション建替円滑化法第102条第2項に定める基準と同様の事由（①耐震性が不足している、②火災に対する安全性が不足している、③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある、④排水管の腐食等についてその改修が著しく困難で、衛生上有害となるおそれがある、⑤バリアフリー基準に適合していない）とすることとしている。

図表 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

<p><建物敷地売却> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度</p>	第64条の6	
<p><建物取壊し敷地売却> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度</p>	第64条の7	
<p><取壊し> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度</p>	第64条の8	
<p><再建> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の4/5以上の決議により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度</p>	第75条	
<p><敷地売却> 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の議決権の4/5以上の決議により、その敷地の売却を可能とする制度</p>	第76条	
<p><建物更新（一棟リノベーション）> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事</p>	第64条の5	
<p><（参考）建替え> 区分所有者及び議決権の各4/5以上の決議により、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地に新たに建物を建築する制度</p>	第62条	



（出所）国土交通省資料を基に作成

（イ）新たな決議に対応した事業手続等の整備

改正区分所有法において、図表の仕組みが創設されることに伴い、本法律案では、マンション建替円滑化法を改正（題名も「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（以下「マンション再生法」という。）に改正）し、決議をした後の事業を推進する観点から、これらの決議に対応した事業手続（組合の設立等）を整備することとしている。

建物更新決議、再建決議及び一括建替え等決議¹⁵に係る事業（これらの決議に係る事業と現行のマンション建替事業を合わせて「マンション再生事業」と総称することとしている。）手続については、現行のマンション建替事業と同様に、事業の実施に当たり、従前マンションの区分所有権・敷地利用権等を従後マンションの区分所有権・敷地利用権に変換させる権限等を有する組合（マンション再生組合）を設立することができることとし、組合の設立等、事業手続における重要な措置について、所要の規定を設けることとしている（マンション再生法第2章）。

また、建物取壊し敷地売却決議及び敷地売却決議に係る事業（これらの決議に係る事業と現行のマンション敷地売却事業¹⁶を合わせて「マンション等売却事業」と総称することとしている。）手続については、現行のマンション敷地売却事業と同様に、事業の実施に当たり、マンションやその敷地の権利を集約し、売却を行う権限等を有する組合（マ

¹⁵ 一定条件の団地において、団地内の全部又は一部の建物が滅失したときは、元所有者を含めた団地建物所有者等集会において、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地等に新たに建物を建築する旨の決議ができることとしている（改正区分所有法第84条）。

¹⁶ 区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の各5分の4以上の決議により、マンション及び敷地を一括して売却し、買受人が除却する制度。現行のマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定（脚注18の①から③の認定）等を受けたマンションに限定されているところ、本法律案で区分所有法を改正し、これに限らず建物敷地売却決議が可能となることとしているため、マンション再生法でも、これを踏まえた事業手続の見直しを行うこととしている。

ンション等売却組合)を設立することができることとし、組合の設立等、事業手続における重要な措置について、所要の規定を設けることとしている(同法第3章)。

さらに、取壊し決議に係る事業(マンション除却事業)についても、上記と同様、従前マンションの権利を集約し、取壊しを行う権限を有する組合(マンション除却組合)を設立し、所要の規定を設けることとしている(同法第4章)。

イ 多様なニーズに対応した建替え等の推進

(ア) 隣接地等の権利変換

新たなマンションの容積確保のための隣接地を取り込む建替えや、借地権型マンションから所有権型マンションへの建替えは、一定のニーズがあるものの、その実施に当たって、隣接地の所有権又は借地権を有する者や建物の敷地(底地)の所有権(以下「底地権」という。)を有する者の同意を得ることが必要となる場合があるところ、同意を得られず、事業が頓挫するケース等が発生している。

その理由として、隣接地の所有権又は借地権を有する者は、引き続きその土地での居住を希望する場合が多いものの、当該隣接地をマンション建替事業に抛出したとしても、現行制度では、補償金の手当てはあるものの権利変換計画において新たなマンションの区分所有権及び敷地利用権を取得することができず、また、底地権を有する者は、新たなマンションの区分所有権及び敷地利用権を取得することができないといったことが挙げられる。

そこで、本法律案では、マンション再生事業における権利変換の対象について、以下のとおり拡大する措置を講ずることとしており(第2章第2節第1款)、権利変換計画において、再生前マンションの区分所有権等、隣接施行敷地権¹⁷又は底地権に対応して与えられることとなる再生後マンションの区分所有権等の明細等を定めなければならないこととしている(マンション再生法第58条第1項)。

①隣接地を含めてマンションの建築を行う場合

隣接施行敷地権を有する者は、補償金を取得することができるほか、権利変換により新たなマンションの区分所有権・敷地利用権を取得することができることとする。

②借地権型マンションから所有権型マンションに転換する場合

底地権を有する者は、権利変換により、新たなマンションの区分所有権・敷地利用権を取得することができることとするとともに、権利変換を希望しない場合には、補償金を取得することができることとする。

(イ) 高さ制限の特例

マンション建替円滑化法では、要除却認定マンション¹⁸を建て替えた場合、新たなマン

¹⁷ 隣接施行敷地(隣接する土地を合わせて再生後マンションの敷地とする場合における当該土地)の所有権及び借地権。

¹⁸ 次のいずれかに該当するとして特定行政庁に認定されたマンション(現行マンション建替円滑化法第102条第2項)。

①耐震性が不足している、②火災に対する安全性が不足している、③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがある、④排水管の腐食等についてその改修が著しく困難で、衛生上有害となるおそれがある、⑤

ションは、一定の敷地面積を有し、かつ、市街地環境の整備・改善に資するもの等として特定行政庁が許可した場合に、容積率の制限を緩和できるとされている（現行法第105条）が、斜線制限等の高さ制限¹⁹により、建替えが困難な場合があるとされる²⁰。

そこで、本法律案では、要除却等認定を受けたマンションの建替え又は更新をする場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの各部分の高さは、その許可の範囲内において、建築基準法第55条第1項、第56条の規定による限度を超えるものとするができることとしている（マンション再生法第163条の59）。

（3）地方公共団体の取組の充実

ア 危険なマンションへの勧告等

マンションの適正な管理がなされず、建物の劣化が進行した場合、外壁剥落等による周辺への危険が発生すること、さらに、区分所有者等による自主的なマンションの再生が困難な状態に至ってしまった場合、行政代執行費用等の多大な行政コストが発生することが懸念されている。しかし、現行のマンション建替円滑化法では、行政側から、外壁剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションの区分所有者等に対して、自らマンションの再生に向けて建替え等の取組を進めるよう働きかける仕組みは設けられていない。

とりまとめでは、「地方公共団体の政策手段を増やすため、マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とする仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化すべきである」とされ、また、「管理が適正化されず、外壁剥落等が発生するおそれが高い危険なマンションに対しては、その状況に応じて、建替え、一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、取壊し等を行うことについて、地方公共団体から能動的に関与できるように地方公共団体の権限を強化すべきである」とされている²¹。

そこで、本法律案では、都道府県知事等は、外壁等が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがある状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる状態にあると認めるときは、区分所有者に対し、マンションの建替え等の実施の円滑化を図るために必要な指導・助言をすることができることとし、マンションが著しく保安上危険となるおそれ等があると認めるときは、マンションの建替え等を実施すべきことを勧告することができることとしている（マンション再生法第4条の2第1項、第2項）。さらに、勧告だけでは、勧告を受けた区分所有者等が

バリアフリー基準に適合していない

¹⁹ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならないとしているほか（絶対高さ制限。建築基準法第55条第1項）、市街地における採光、通風等を確保するため、道路境界線や隣地境界線からの距離や真北方向への距離に応じて建築物の各部分の高さを制限している（斜線制限。建築基準法第56条）。

²⁰ とりまとめ 6頁

²¹ とりまとめ 13頁

勧告に従わず、周辺にも危険を及ぼす状況となることも懸念されるため、正当な理由なく勧告に従わない場合についてはその旨を公表できるとすることで、勧告等の実効性を確保することとしている（同条第4項）。

また、現行のマンション管理適正化法では、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを都道府県知事等が把握したマンションに対しては、当該都道府県知事等がマンション管理適正化指針に即した管理を行うよう勧告を行うことができるとされている（第5条の2）。

しかし、その実績は少数にとどまっている。また、勧告より強い措置を講じることができず、管理組合が勧告に従わないおそれがある。

そこで、本法律案では、管理組合の運営に加え、マンションの修繕がマンション管理適正化指針に照らして不適切であることを把握したときについても、勧告をすることができることとし、管理組合の管理者等に対する助言、指導、勧告の施行に必要な範囲内で報告徴収・立入検査を行うことができることとしている（改正マンション管理適正化法第5条の2第6項）。

イ 民間団体との連携強化

とりまとめでは、「2つの老い」等が進行する中、「管理不全マンションへの対応を含め、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、地方公共団体に期待される役割が大きくなっているものの、多くの地方公共団体では、マンション政策の専任担当者が配属されていない状況である」とされ、「一部の地方公共団体では、マンションの実態を把握し、管理適正化等に向けた合意形成等に能動的に関与していくため、マンションの管理組合への支援を行う民間団体と連携した取組が進められている」とされている。そして、「マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体は全国に存在しているため、これらの団体の活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要である」とされている²²。

そこで、本法律案では、都道府県知事等は、一般社団法人等であって、基準に適合すると認められるものを、その申請により、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）として登録することができることとしている（改正マンション管理適正化法第5条の4第1項）。

支援法人は、管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供や相談等の業務を行うほか（同法第5条の5）、都道府県知事等に対し、必要があると認めるときは、所有者不明専有部分管理命令、管理不全専有部分管理命令又は管理不全共用部分管理命令の請求をするよう要請することができることとしている（同法第5条の14）。

また、都道府県知事等は、マンション再生法に基づく、マンション再生事業（マンション再生法第97条第3項）、マンション等売却事業（同法第160条第3項）、マンション除却

²² とりまとめ 7～8頁

事業（同法第163条の52）、敷地分割事業（同法第213条第3項）の円滑な実施に係る援助をするため必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請することができることとしている。

4. おわりに

マンションの建替え等が進まない要因には、決議成立の困難さだけでなく、資金面でも大きな課題がある。国土交通省によれば、マンション建替え事業の実施に当たって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にあるとされる²³。築年数が経つほど高齢世帯主の住戸の割合が増える傾向にあり、高齢者の中には高額な費用を捻出できないことから建替え等に反対する場合もある。

本法律案では、隣接地を取り込む建替えを実施しやすくし、新たに生み出された余剰床の販売などによる事業性の向上を図っているほか、除却等認定を受けたマンションの建替えに際して容積率に加えて高さ制限の緩和を受けられるようにしている。また、本法律案では、住宅金融支援機構の業務に、マンションの更新等に必要な資金の貸付けを追加することとしている（改正独立行政法人住宅金融支援機構法第13条）。しかし、これらは全てのマンション再生事業に適用できるわけではない。さらに、取壊し決議によりマンションを解体するにも費用はかかり、敷地売却が進まないような場合には、区分所有者の負担は増えることとなる。

老朽化マンションの建替え等を促進するには、立地等の条件が悪く売却等が困難であったり、修繕積立金の不足などにより改修も解体もできないようなマンションをどうするかという課題を解消する必要がある。

令和7年度税制改正では、令和5年度税制改正で創設された長寿命化に資する大規模修繕工事を実施したマンションの固定資産税を6分の1から2分の1の範囲内で減額する措置が延長されたほか、マンション再生法で整備される予定の新たな決議に対応した事業の円滑化のため、事業の施行者である組合に係る特例²⁴を新たに創設している。また、国土交通省は、令和7年度予算に、マンションの長寿命化に向けた取組や、地方公共団体による老朽マンション対策を支援するマンション総合支援モデル事業に係る経費を計上しているが、これらの経済的支援と本法律案の施行により、マンションの再生がどの程度進むのか、引き続き注視が必要である。

（えびね たくや）

²³ 「建替えに際しての区分所有者の負担額の増加」（第1回社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会（R6.11.7）資料3）7頁

²⁴ 収益事業以外の所得の非課税措置（法人税・法人住民税・事業税・事業所税）等。