

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に対する附帯決議

令和七年五月二十二日
参議院国土交通委員会

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

一 管理者による共用部分に関する損害賠償請求権の代理行使に当たり、旧区分所有者の取り分も含む損害賠償金を確実に修繕費用に充当することができるよう、損害賠償金の使途を定めることを内容とするマンション標準管理規約の改正を早期に行い、各管理組合においてこれを踏まえた管理規約の変更が速やかに行われるよう関連団体等を通じて働きかけや支援を行うこと。また、管理組合自体がないような管理不全マンションの区分所有者に対しても必要な措置を講ずること。

二 標準管理規約の改正を踏まえ、各管理組合の管理規約における共用部分について生じた損害賠償金の使途に係る規定の制定状況の把握に努めること。また、管理規約に同規定が置かれていないこと等により、旧区分所有者による別段の意思表示が行われた結果、損害賠償金の一部が修繕費用に充当できなかった事例などの継続的な実態把握に努め、必要に応じ、制度の見直しも含めた所要の措置を講ずること。

三 マンションの管理及び再生が円滑に行われるよう、区分所有権の処分を伴わない決議が集会への出席者による多数決で可能となることやマンション再生等に活用可能な事業手法の拡充といった本法による措置について、地方公共団体、管理組合、区分所有者等に対し周知徹底を図ること。

四 管理不全マンションの増加を防ぐため、マンションの管理水準向上に資する管理計画認定制度が新築時

から積極的に活用されるよう、分譲事業者に対し、管理計画の作成を積極的に促すこと。また、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価されるよう、市場環境の整備に努めること。

五 管理組合自体がないような既存の管理不全マンションについては、管理組合の設立から、管理計画の作成及び実施に至るまで、地方公共団体が伴走支援を行うよう働きかけを行うこと。

六 マンション管理業者が管理事務及び管理者事務の双方の委託を受けている場合、管理業者による利益相反行為により区分所有者が不利益を被ることのないよう、本法に規定された事前説明の確実な実施に加え、マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインを踏まえた対応を行うことについて、関連団体等を通じて周知徹底を図ること。

七 マンション再生事業等により、借家権者や、高齢の区分所有者など住宅の確保に特に配慮を要する者が新たに住まいを確保する必要がある場合には、それらの者の居住の安定の確保を十分に図ること。また、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用が図られるよう、地方公共団体への的確な支援に努めること。

八 マンションの管理及び再生に当たっての助言指導や勧告、再生事業等の認可等、地方公共団体が担うマンション関連事務の増加に鑑み、マニュアルの整備やマンション政策の担当者の育成支援など、その負担軽減のために必要な措置を講ずること。

九 マンションの管理及び再生に当たっては、知識や経験を有する民間団体を積極的に活用するため、十分な数のマンション管理適正化支援法人が確保されるよう、関連団体に対し、登録の働きかけを行うこと。また、管理組合等に対し、マンション管理適正化支援法人の活用方法等について分かりやすい情報発信を行うこと。

十 長期修繕計画に対し修繕積立金が不足しているマンションの管理組合等に対して、将来の修繕費用を確保できるよう支援を行うこと。また、修繕積立金の積立方式として段階増額積立方式が増えている実態を踏まえ、着実な修繕費用の確保に向けて対策を講ずること。

十一 寿命を迎えたマンションのいわゆる「終活」に対応するため、地方公共団体が解体費用を安易に負担することなく計画的な解体が進むよう、解体費用の確保に係る対策を講ずること。

十二 マンションの大規模修繕工事をめぐり談合が疑われる事案が発生したことを踏まえ、関係機関が連携し、同様の事案の再発防止に徹底して取り組むこと。

右決議する。