

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
第1回マンション政策小委員会
議事次第

日時：令和6年11月7日（木）

9：30～12：00

場所：中央合同庁舎3号館 11階特別会議室

1. 開 会

2. 議 事

（1）今後のマンションの管理適正化及び再生の円滑化のあり方について

① マンションをめぐる現状と最近のマンション政策等の動向

② マンション政策上の課題と検討の方向性・論点

（2）地方公共団体の取組み発表（東京都、横浜市、京都市）

（3）閉 会

<配布資料一覧>

- | | |
|------|--------------------------------------|
| 資料1 | 委員名簿 |
| 資料2 | マンション政策小委員会の設置について |
| 資料3 | マンションを巡る現状と最近のマンション政策等の動向 |
| 資料4 | マンション政策上の課題と検討の方向性・論点 |
| 資料5 | （東京都説明資料）マンションの管理適正化や再生の促進に向けた東京都の取組 |
| 資料6 | （横浜市説明資料）横浜市におけるマンション施策の取組 |
| 資料7 | （京都市説明資料）京都市のマンション管理支援の取組 |
| 参考資料 | マンション関係法の概要等 |

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
委員名簿

(委員は 50 音順・敬称略)
令和 6 年 10 月 31 日現在

(委員長)	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
(委員長代理)	鎌野 邦樹	早稲田大学名誉教授
	青柳 一彦	東京都住宅政策本部技監
	戎 正晴	弁護士・明治学院大学法学部客員教授
	江守 芙実	株式会社江守建築設計代表取締役
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	田島 夏与	立教大学経済学部教授

マンション政策小委員会の設置について

○設置の趣旨

我が国におけるマンションストックは約 700 万戸にのぼり、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっている。

一方で、マンションを巡っては、建物と居住者の「2つの老い」が進行し、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が顕著になっていることから、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みの強化等、マンション政策のあり方を検討する必要がある。

このため、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、必要な検討を行う。

○検討事項

- ・ マンション管理適正化を促す仕組みの充実にに向けた方策について
- ・ 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にに向けた方策について
- ・ 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・充実にに向けた方策について 等

○スケジュール（案）

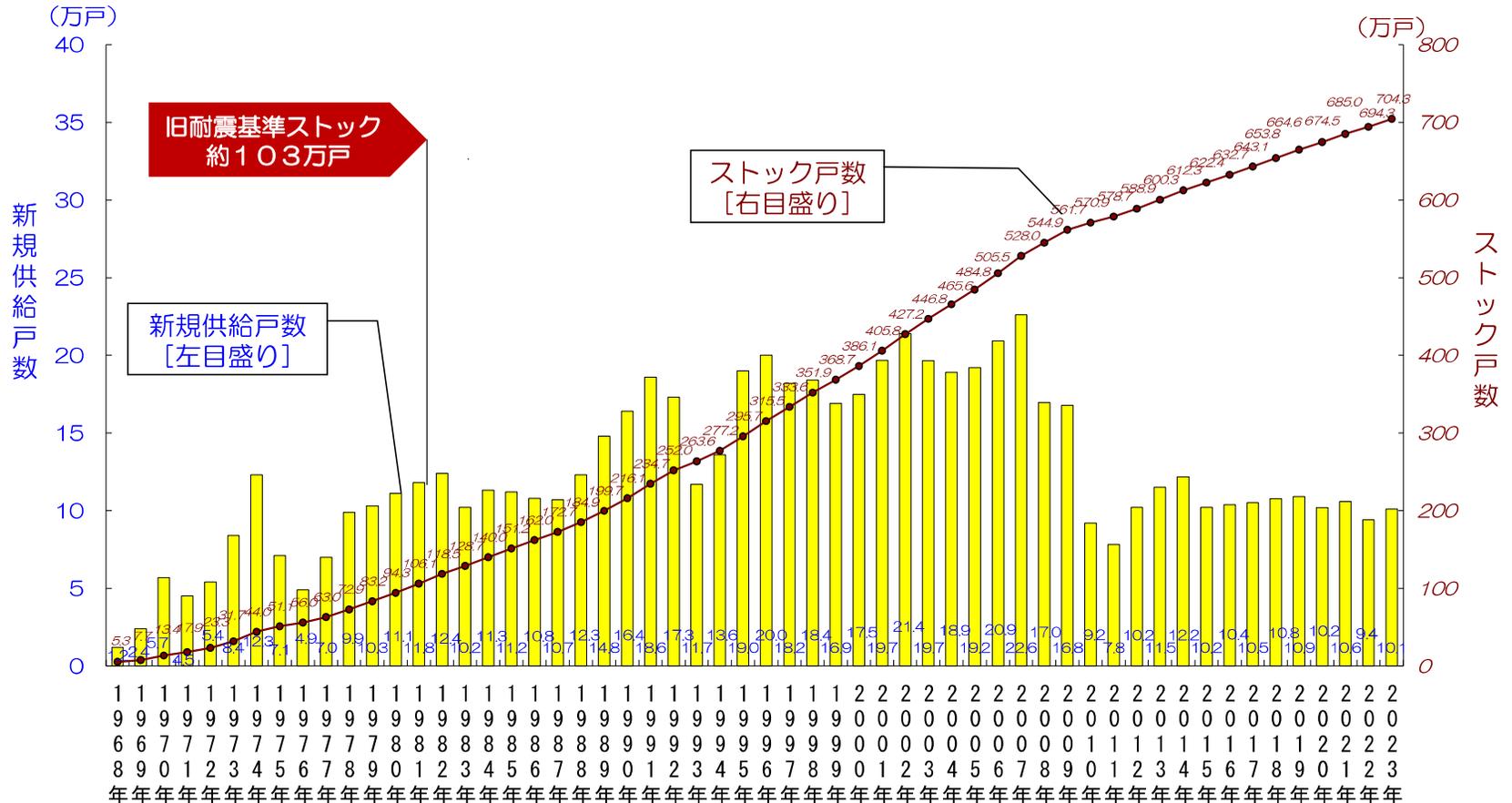
- | | |
|-----------|--|
| 11月 7日 | 第1回 マンション政策小委員会
・ 事務局説明
・ 地方公共団体の取組み発表 |
| 11月22日 | 第2回 マンション政策小委員会
・ 関係団体の取組み発表 |
| 12月20日 | 第3回 マンション政策小委員会
・ とりまとめ案の提示 |
| 1月下旬～2月上旬 | 第4回 マンション政策小委員会
・ とりまとめ |

マンションを巡る現状と 最近のマンション政策等の動向

1. マンションを巡る現状

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。

※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。

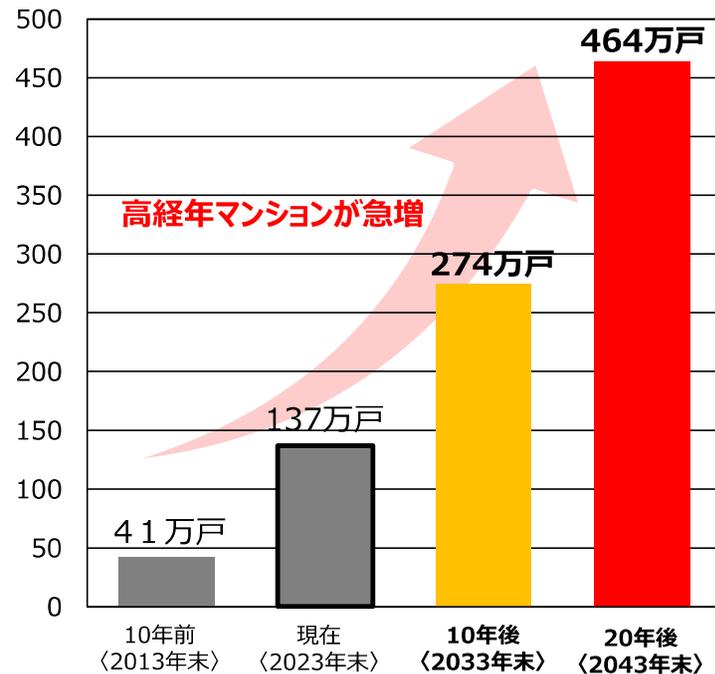
※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションを巡る「2つの古い」の進行

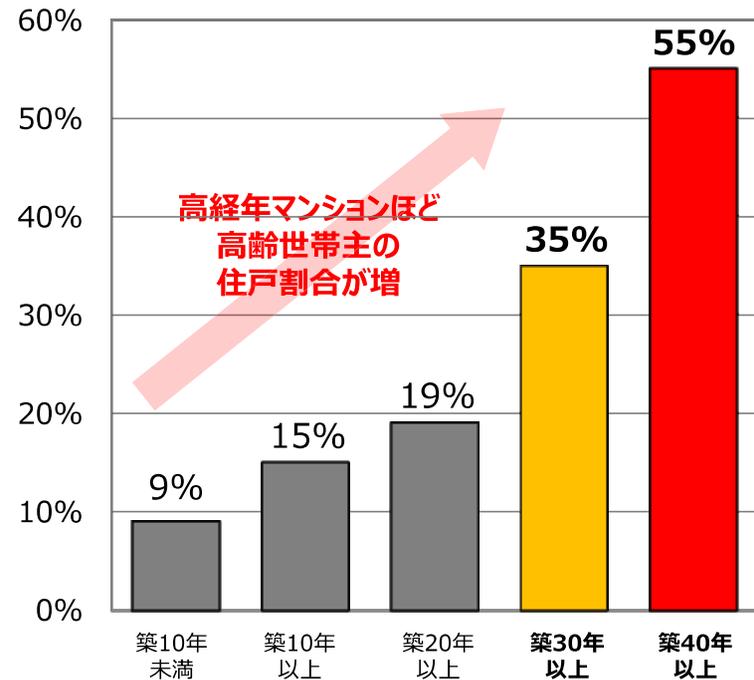
- 築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸、20年後には約464万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が5割超となっている。
- こうした「2つの古い」が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがある。

築40年以上のマンションストック数の推移



※ 〈 〉括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。
 ※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している
 除却戸数を基に推計。

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）

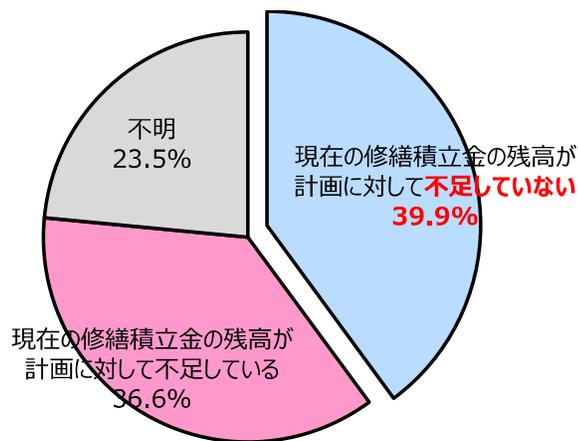


(出典) 令和5年度マンション総合調査

修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

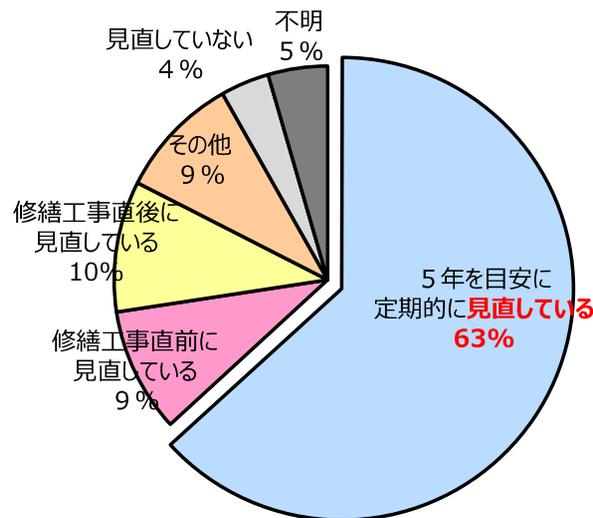
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約63%であり、約37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



【出典】令和5年度マンション総合調査

管理不全マンションの発生

- 適切な管理・再生が行われず、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンションが発生。
- 管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれ。

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



<行政が代執行により除却した事例>



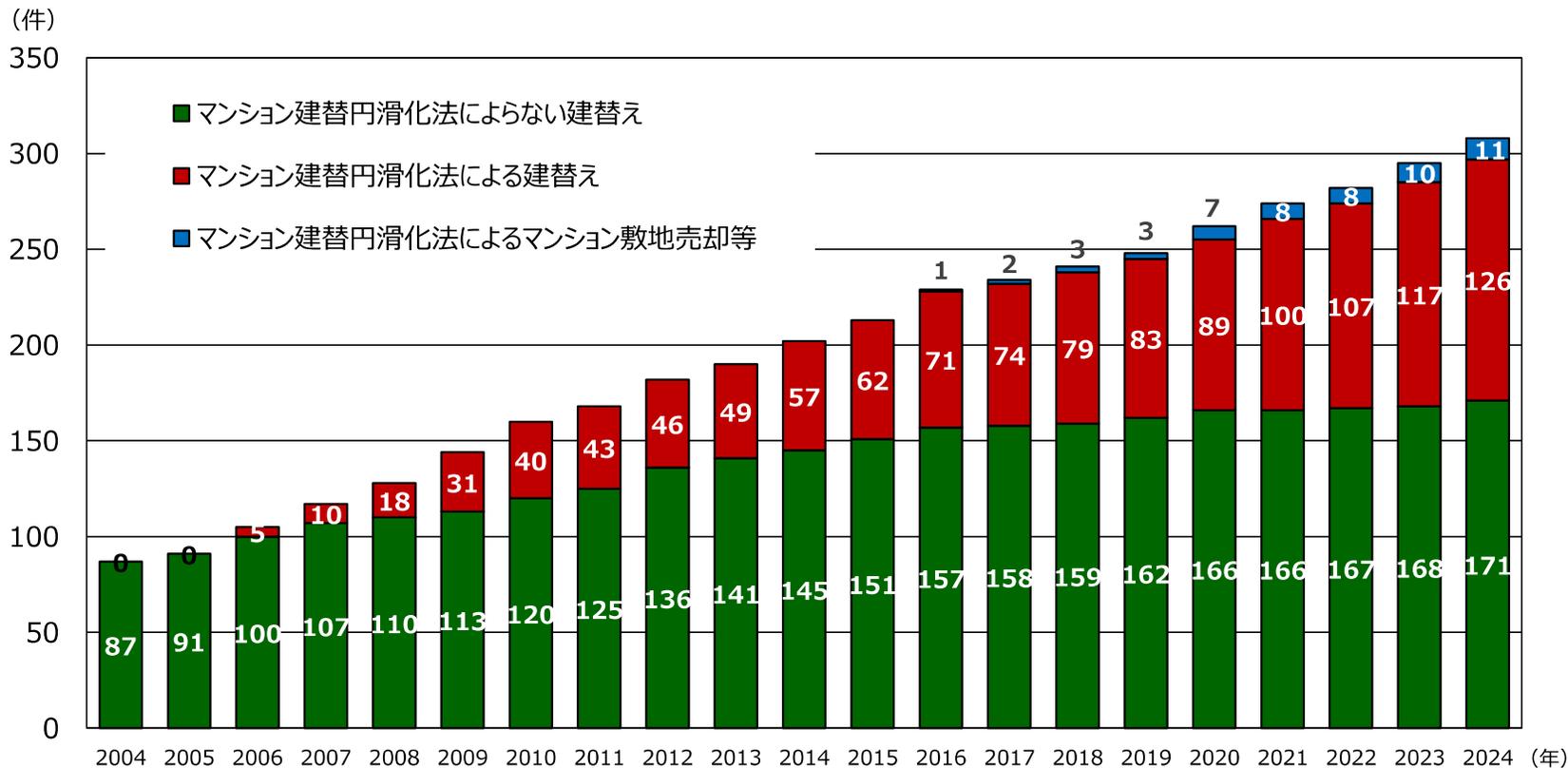
建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



- 1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

マンション建替え等の実施状況

- マンションの建替えの実績は累計で297件（約24,000戸）（2024年4月1日時点）。近年は、マンション建替円滑化法による建替えが選択されているケースが多い。
- マンション建替円滑化法にもとづくマンション敷地売却等の実績は累計で11件（約700戸）（2024年4月1日時点）



※ 国土交通省による、地方公共団体等向けの調査をもとに国土交通省が集計

※ マンション建替円滑化法による建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法によらない建替え：建替え後のマンションの竣工

マンション建替円滑化法による敷地売却等：マンション及び敷地の売却（マンション建替円滑化法による事業：9件、マンション円滑化法によらない事業：2件）

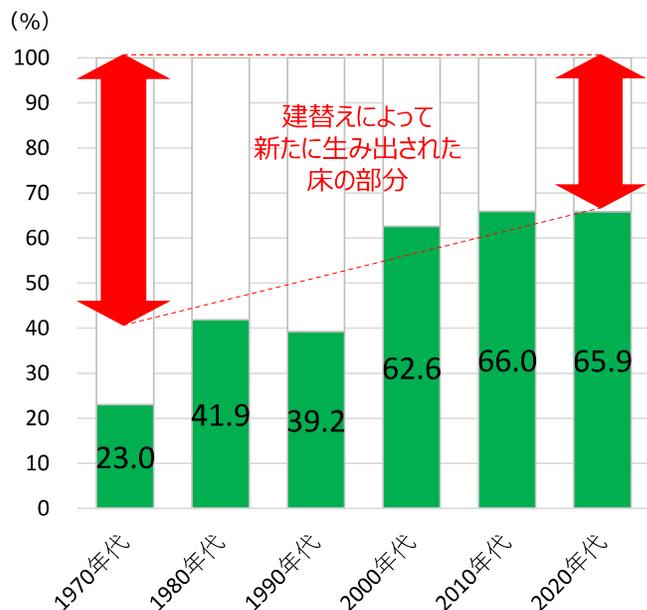
※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年は3月末時点、他は各年の4月1日時点の件数を集計

※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え（計115件）は含まない

建替えに際しての区分所有者の負担額の増加

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあ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。

■ マンション建替事業の実施年代別 建替後の利用容積率に対する建替前の利用容積率



■ 建替後のマンションの利用容積率を100としたときの建替前のマンションの利用容積率

【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

マンション建替事業の実施年代別 区分所有者の平均負担額

N=139

(千円)



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

2. 最近のマンション政策の動向

マンションの管理計画認定制度

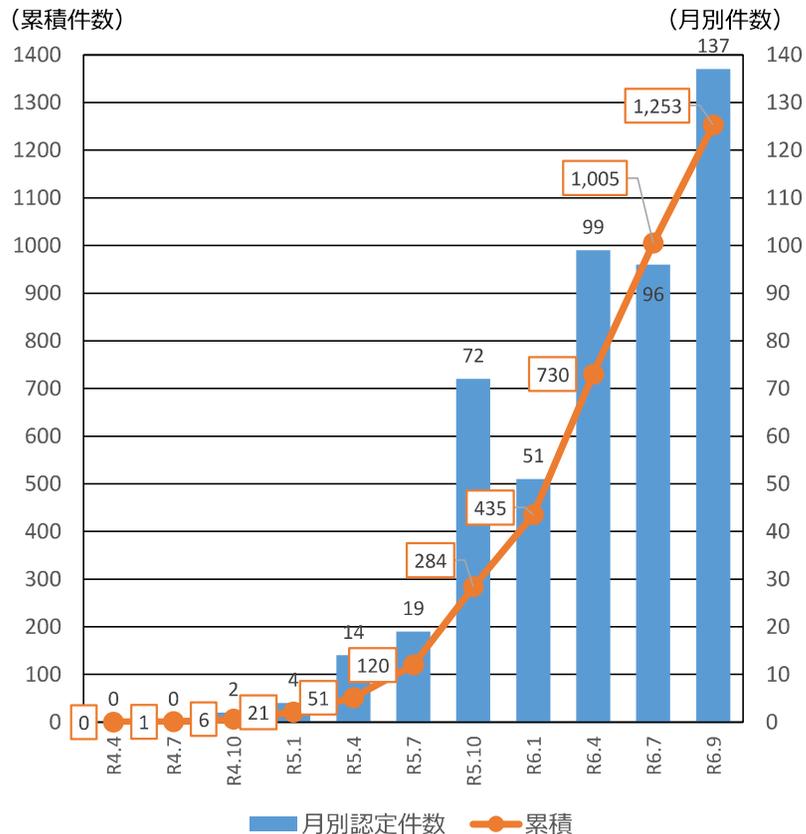
- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- ◆ 令和6年9月末時点における認定実績は1,253件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法**
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一年以上あること 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

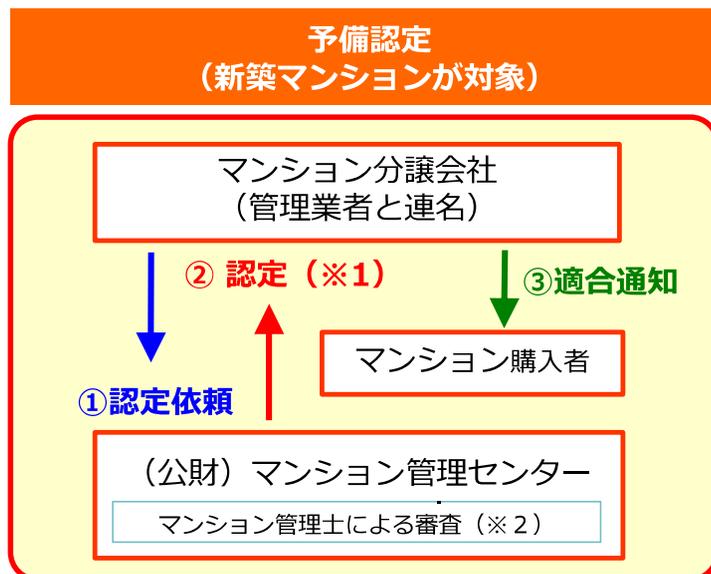


【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

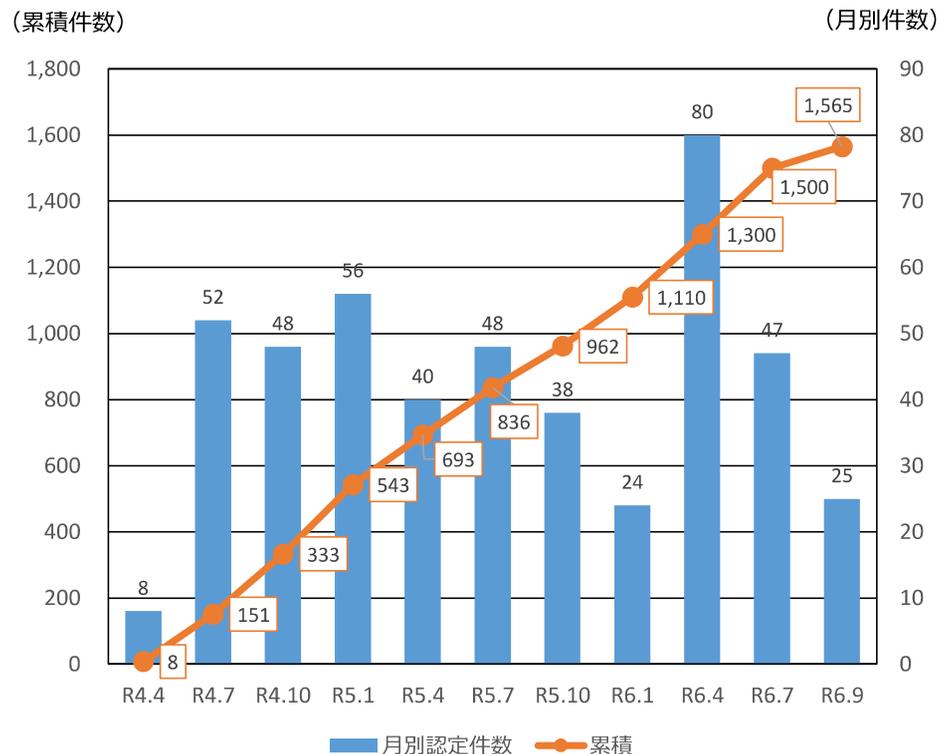
予備認定の概要

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく**管理計画認定制度**の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。（**予備認定**。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始）
 - ※ 令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定
- 令和6年9月末時点の認定実績は1,565件。2022年度における予備認定の取得率は約50%。

<仕組みのイメージ図>



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
 ※2 (公財) マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

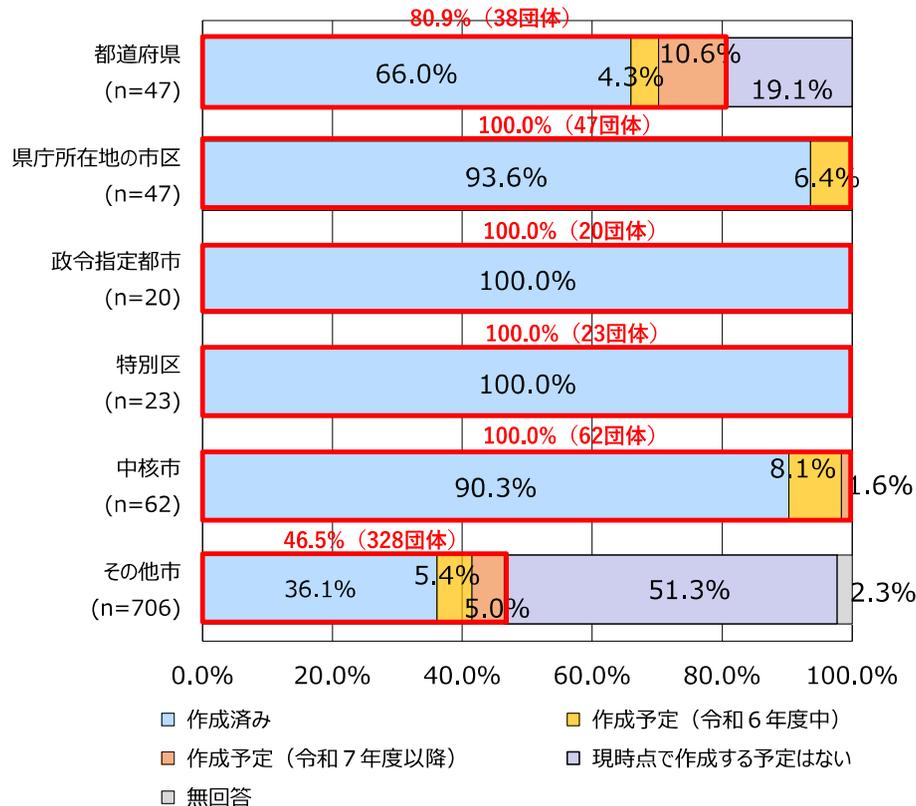


【出典】予備認定件数：(公財) マンション管理センターHPより引用
 予備認定取得マンション戸数：(公財) マンション管理センター提供資料より作成
 分譲マンション供給戸数：建築着工統計 (月次)

マンション管理適正化推進計画の作成動向

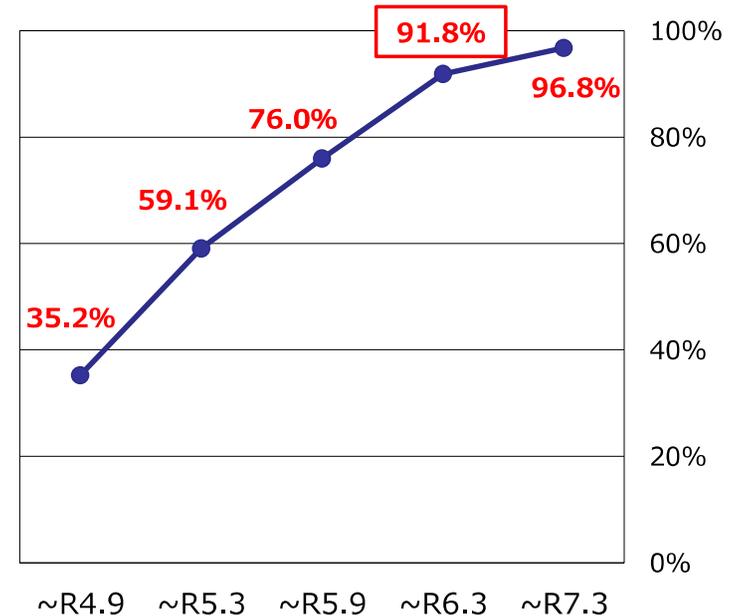
- 管理計画認定制度の前提となっているマンション管理適正化推進計画について、県庁所在地の市区、政令指定都市、特別区及び中核市では、すべての市区において推進計画の作成意向がある。この結果、令和6年度末時点では9.5割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

$$\left(= \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



【出典】国土交通省調査 (令和6年6月30日時点)

地方公共団体による助言・指導及び勧告

- 地方公共団体による指導・助言及び勧告を効果的に行う観点から、助言等に至る流れや管理組合に求める具体的な措置等を内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を定めたところ（令和3年11月）。
- 指導・助言は9団体・35件、勧告は0件の実績（令和6年4月時点）。

現行のガイドラインにおける助言・指導及び勧告の実施に当たっての考え方

○対象マンションの把握方法

マンションの管理状況を把握するため、以下情報を台帳等で整備

- 届出制度などによって整備された情報
- 管理組合や区分所有者、周辺住民からの相談を端緒とした実態把握により得た情報
- マンションの管理状況を把握するために講じた措置により得た情報
 - ※ 届出制度に基づく届け出がなされないマンション、アンケート調査や訪問調査に繰り返し反応がないマンション等については、重点的に実態を把握する必要がある。

○助言・指導及び勧告の実施について

- 求める措置の具体的な内容と実施期限を定めること
- 助言・指導については口頭も許容されるが、勧告については書面を用いて行うことが望ましいこと（参考書式も掲載）
- 求める措置を講じた場合、勧告を行う必要があるかどうかを判断するためにも、積極的に経過観察等を継続して行うことが望ましいこと

○助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

- 管理者等が定められていない、集会（総会）が開催されていない
- 管理規約が存在しない
- 管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
- 修繕積立金が積みたてられていない

【管理者等に求める措置の具体例】

- 管理者の選任、年1回の集会開催
- マンション標準管理規約の内容に準拠した管理規約の設定
- 管理費及び修繕積立金の区分経理
- 国交省の長期修繕計画作成ガイドラインを参照しながら長期修繕計画を作成又は見直すこと

※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より抜粋

- 国土交通省における管理計画認定制度の検討の方向性を示す「とりまとめ」を周知するとともに、引き続き以下検討を進める。

1. 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

- 地方公共団体による管理計画認定制度の周知等の取組への支援措置について検討を行うとともに、優良な取組については横展開を図る。
- 管理業者、マンション管理士等の関係団体に対して、管理計画認定制度の周知等の取組の協力を要請していくとともに、関係団体による制度の周知に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定マンションに対するインセンティブの充実に向けて、更なる支援措置について検討を行う。また、保険制度や民間金融機関による融資制度においても認定マンションの管理水準が評価されるよう呼びかけを行う。

2. 管理計画認定基準の見直しのあり方

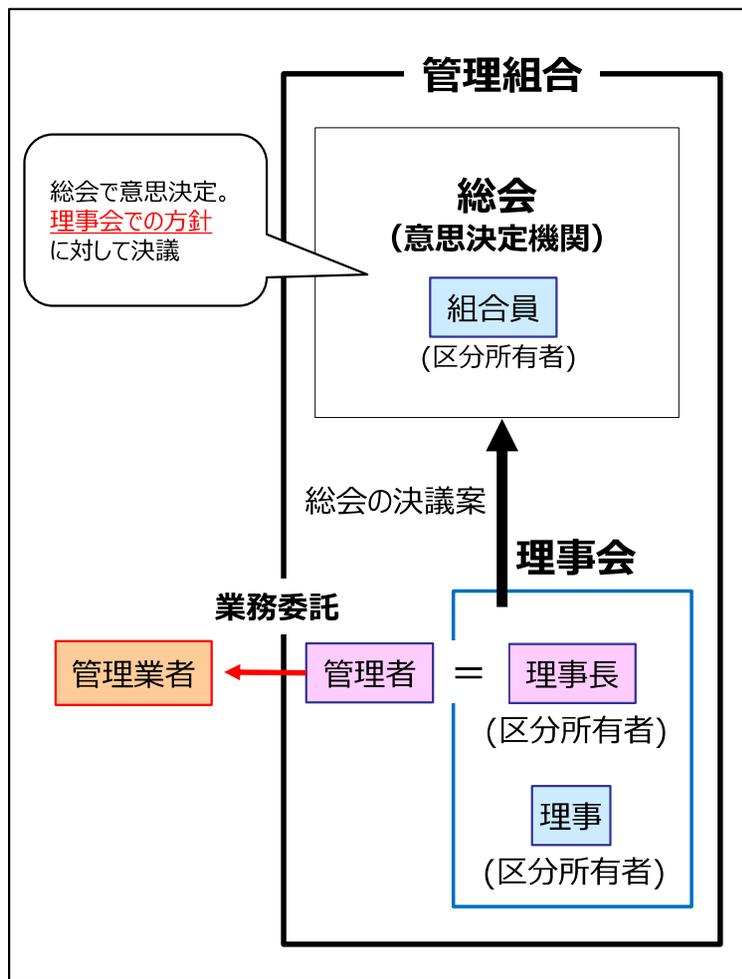
- 修繕積立金の安定的な確保に関して、
 - 均等積立方式について、望ましい積立方式として引き続き周知を図るとともに、均等積立方式であっても、近年の工事費高騰等の状況を踏まえ、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨を周知する。
 - 段階増額積立方式について、築年数の経過に応じて必要な修繕積立金の増加や区分所有者による負担の困難化を踏まえ、早期の引上げが望ましい旨を周知する。あわせて、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」を（別紙）のとおり示す。
- マンションにおける防災対策に関して、
 - 平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策として、①防災マニュアルの作成・周知、②防災訓練の実施、③防災情報の収集・周知、④防災用名簿の作成、⑤防災物資等の備蓄、⑥防災組織の結成の取組の推進を進めていく。
- 管理計画認定基準への反映の時期について、
 - 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や「平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策」については、まずは、関係団体、管理組合、区分所有者、地方公共団体等に広く周知を行い、その後、取組状況等を踏まえて、将来的に管理計画認定基準に反映することを検討する。この際、外部管理者方式に関する基準についても検討を行う。

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

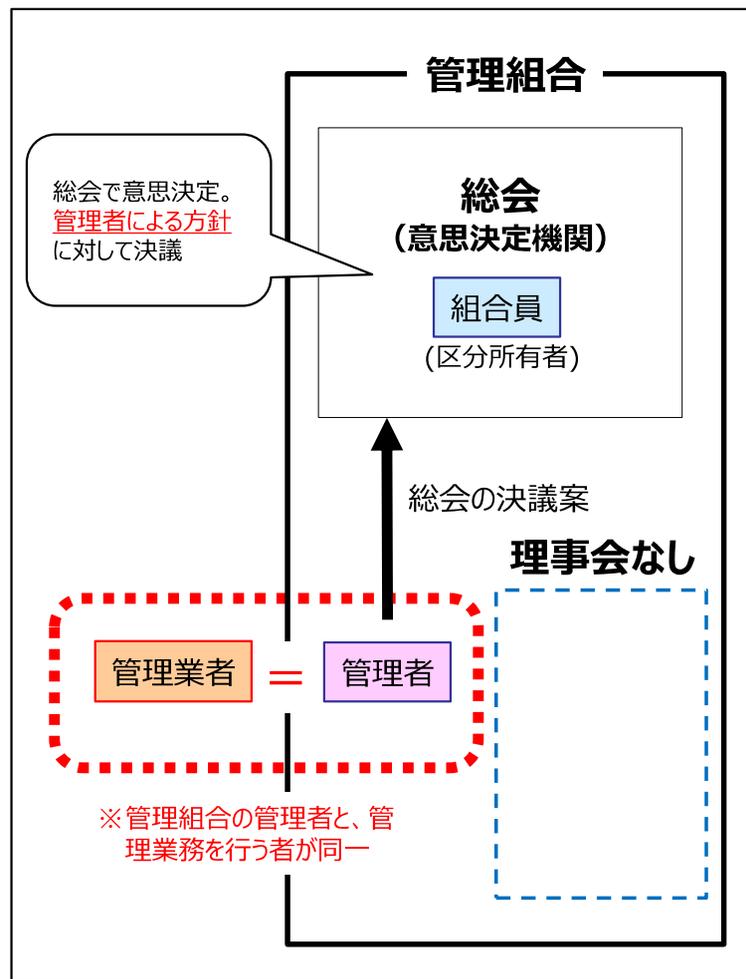
- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。

一般的な管理組合方式と外部管理者方式(第三者管理者方式)のイメージ比較

一般的な管理組合方式



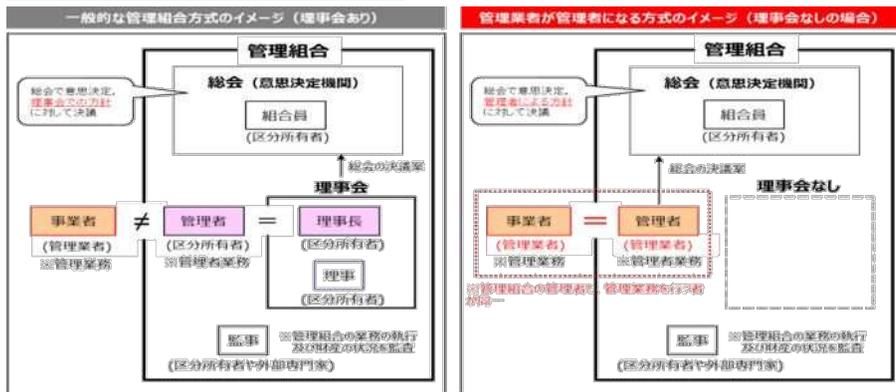
外部管理者方式 (管理業者が管理者になる方式)



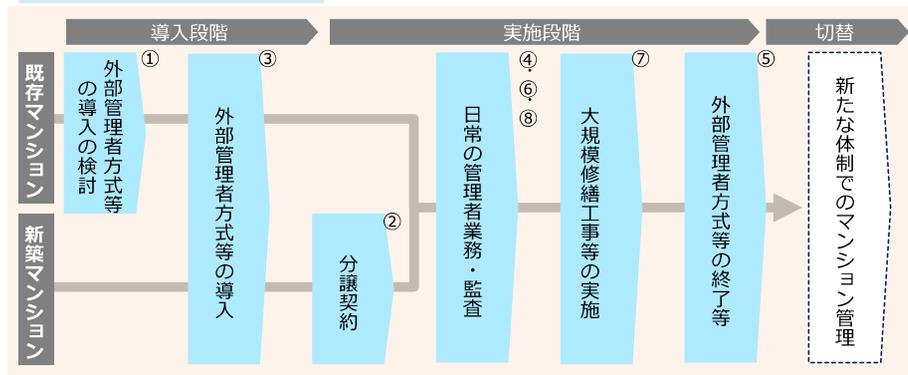
マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの概要

- 「外部専門家の活用ガイドライン（平成29年6月）」を再構成し、「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（令和6年6月）」を公表。
- ガイドライン制定のため、令和5年10月から令和6年3月までにおいて、外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループを開催。マンション管理業者が管理者に就任するケースが見られるようになってきている現状を踏まえ、区分所有者以外の者が管理者に就任する方式について「外部管理者方式」（このうち、管理業者が管理者に就任する場合を「管理業者管理方式」と定義したうえ、外部管理者方式等においても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきことを確認するとともに、外部管理者方式等における留意事項を整理。
- 第2章においてマンション管理士等の外部専門家が管理者に就任する場合等について、第3章において管理業者管理方式について整理。

外部管理者方式の概要



各段階における論点



現行ガイドラインからの拡充内容

現行ガイドライン	今回の改訂による拡充
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、投資型マンションやリゾートマンションについて念頭においておらず。</p>	<p>第1章 本ガイドラインについて（目的・構成等）マンションの管理の主体が管理組合であること 投資用マンションやリゾートマンションについても、本ガイドラインが参考となること等について規定</p>
<p>外部専門家*を活用する場合における留意事項 ※マンション管理士等</p>	<p>第2章 外部専門家による外部管理者方式等における留意事項</p>
<p>(新設) 現行ガイドラインでは、管理業者が自ら管理者に就任するケースを想定しておらず、規定なし</p>	<p>第3章 マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理方式）における留意事項</p>

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第3章の概要

- 第3章では、マンション管理業者による外部管理者方式（管理業者管理者方式）の適正な運営を担保し、管理組合に不利益が生じることを防ぐ観点から、管理業者管理者方式において留意すべき事項や望ましい体制について規定。

ガイドライン第3章の概要

論点 No.	論点 No.
<p>① 既存マンションにおいて管理業者管理者方式を導入する場合のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理業者管理者方式を導入する場合、管理組合の運営に大きな影響を与え得るため、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも③～⑧に関する事項について区分所有者に対し説明することが望ましい。 	<p>⑤ 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス</p> <ul style="list-style-type: none"> 規約には、管理者の固有名詞を記載しないことが望ましい。 管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましい。 具体的には新規約の調整、新管理者の選任を議案臨時総会の招集通知を、旧管理者の退任決定日から1か月（より長くすることも考えられる）以内を目途に発出し、<u>新管理体制を</u>整備することが望ましい。
<p>② 新築マンションにおいて管理業者管理者方式が導入される場合の説明のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理業者管理者方式を採用する場合、購入希望者が購入時点までに検討を行うことが必要となるため、分譲業者は、少なくとも③～⑧に関する事項について購入希望者に対し<u>情報提供</u>することが望ましい。 必要に応じて（購入希望者から質問を受け、分譲業者では必要十分な情報提供が困難な場合など）、管理業者から購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましい。 	<p>⑥ 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 総会で承認を得た金額以上の支出を伴う取引や、自己取引及びグループ会社との取引等については、<u>総会</u>において承認を得る必要がある。 グループ会社の定義について、管理業者の親会社、子会社、関連会社、管理業者を関連会社とする会社を総称したものと整理。
<p>③ 管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲等）</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。 管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。 管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。 区分所有者の意思反映のための環境整備（例として、管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置、管理者がアンケートにより区分所有者の意見を集約する環境の整備等）が必要。 議決権行使は、管理者や外部専門家である監事への議決権付与（委任状交付）ではなく、出席又は議決権行使書によることが望ましい。 <p>※その他、欠格条項、総会決議事項、管理者の権限等規定。</p>	<p>⑦ 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び監事から構成）を</u>設置し、これを主体として検討することが望ましい。 <p>※例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、</p> <ol style="list-style-type: none"> ①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討したうえで、 ②大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられる。
<p>④ 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合財産を管理する預金口座は、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかとなる名義とするべき。 通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理組合財産を管理する口座の印鑑等は監事が保管することが望ましい。 	<p>⑧ 監事の設置と監査のあり方</p> <ul style="list-style-type: none"> 監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、<u>加えて、区分所有者からも監事を</u>選任することが望ましい。 <p>※例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、</p> <ol style="list-style-type: none"> ①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度）が実施され、 ②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられる。

3. 区分所有法の見直しの動向

区分所有法制の見直しに関する諮問第124号

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必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

令和4年9月

法制審議会
へ諮問

区分所有法制部会
における調査審議

令和5年6月

中間試案
取りまとめ

7月～令和6年1月

パブコメ※を踏まえた検討
※提出意見数 131件
(うち団体 36件)

2月

法制審議会
要綱答申

速やかに
法案提出

▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1. 集会の決議の円滑化

○ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

- 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ 裁判所の関与の下で、**所在等不明区分所有者を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決議を可能とする仕組み

- 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ **出席者の多数決による決議を可能とする制度**を創設
- ※ 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議については対象外

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度[※]

[※]裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○ 所有者不明の専有部分の管理制度

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
- ▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
- ▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**を創設

3. 専有部分の管理の円滑化

○ 配管の全面更新等

- 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
- ▶ **専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度**を創設

○ 国内管理人

- 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
- ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための**国内管理人を選任できる制度**を創設

4. 共用部分の変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の要件緩和

- 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
- ▶ 共用部分の設置・保存に瑕疵があることによって**他人の権利を侵害するおそれがある場合**や**バリアフリー化のために必要となる場合には、多数決割合を3分の2に引き下げる**

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務

- ▶ 区分所有建物の管理に関する**区分所有者の相互協力義務**を明記

○ 管理事務の合理化

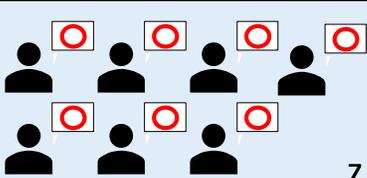
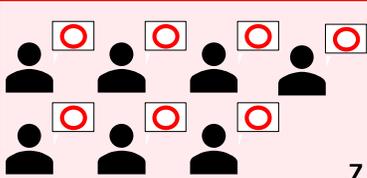
- ▶ **規約の閲覧方法のデジタル化**や、建物が全部滅失した場合の**敷地等の管理の円滑化を図る制度**を創設

○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

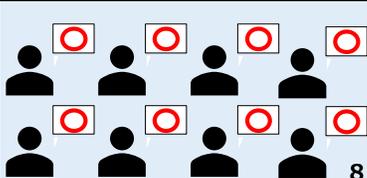
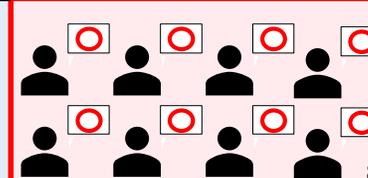
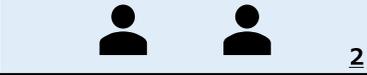
- ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**を創設

- **マンションの管理に関する決議**について、集会に出席した区分所有者及びその議決権の多数決により決することとなる（当該集会に出席していない人は決議の分母から除外される）。
- **区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議（マンションの管理及び再生に関する決議）**について、所在等不明区分所有者が決議の母数から除外される（裁判所による除外決定が必要）。

マンションの**管理**に関する決議（一例）

決議内容	特別多数決議（決議が成立するためには、4分の3(75%)以上の賛成が必要となる） （例：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。）、規約の変更等）	
	現行	改正後
賛成	 7	 7
反対	 1	 1
欠席者	 1	 除外 1
所在等不明	 1	 除外 1
分母(数)	10	8
賛成率	70.0% <small>(7/10)</small>	87.5% <small>(7/8)</small>
決議の結果	不成立	成立

マンションの**再生**に関する決議（一例）

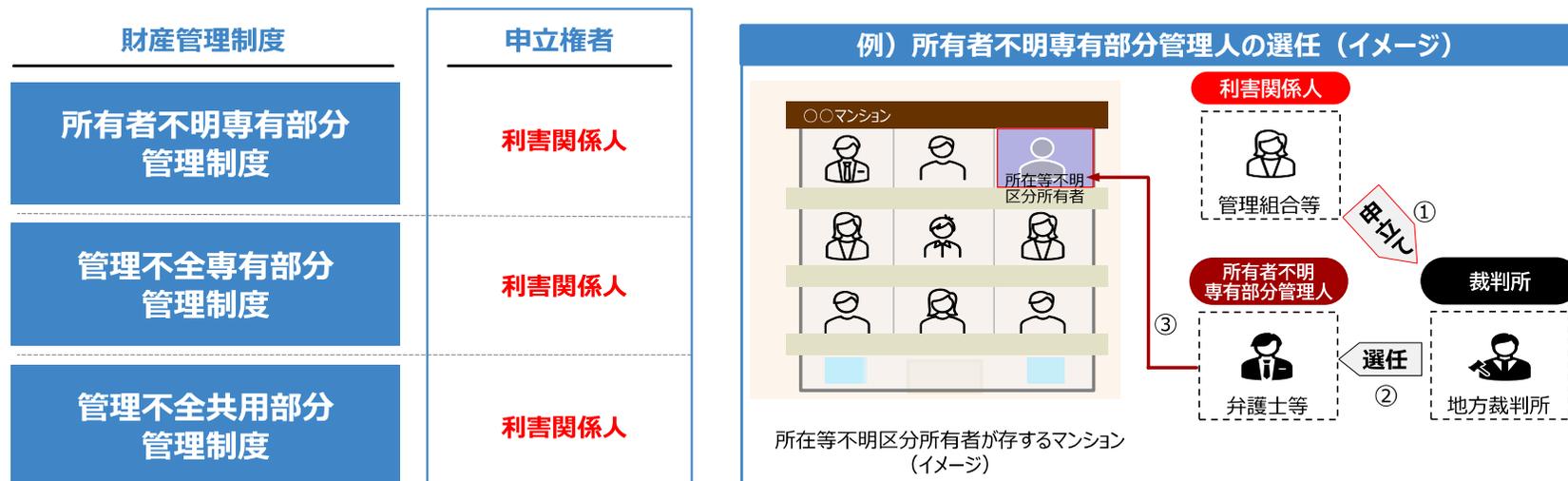
決議内容	建替え決議（決議が成立するためには、5分の4(80%)以上の賛成が必要となる。） なお、一定の客観的な事由*がある場合は、4分の3(75%)以上の賛成に要件が緩和される。	
	現行	改正後
賛成	 8	 8
反対	 1	 1
欠席者	 1	 除外 1
所在等不明	 2	 除外 2
分母(数)	12	10
賛成率	66.6% <small>(8/12)</small>	80.0% <small>(8/10)</small>
決議の結果	不成立	成立

注：出席には、物理的に総会に出席する場合のほか、議決権行使書の提出、委任状又は代理人による意思表示（書面等による意思表示）を行うことも含まれる。

* 「一定の客観的な事由」とは、①地震に対する安全性不足、②火災に対する安全性不足、③外壁剥落の危険性、④給水排水その他配管設備の損傷等、⑤バリアフリー基準不適合を想定。

【参考】区分所有法の財産管理制度

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度（所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分、管理不全の共用部分について、利害関係人の申立てにより、各管理人による管理を命ずる処分）**を創設することが予定されている。



▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

- ▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**（前頁1.）に加え、一定の**客観的事由**※がある場合には多数決割合を**4分の3に引き下げる**

※客観的事由

下の①～⑤のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合

（参考）

- マンションストック総数：約700万戸
- 耐震性不足のおそれがあるマンションストック数：約103万戸※1
- 共同住宅（持ち家）の共用部分の非バリアフリー化率：約59%※2

※1 「旧耐震基準」で建築されたマンションストック数
 ※2 「道路から玄関まで車椅子で通行可能な住宅ストック」以外の住宅ストック比率
 （建築着工統計、平成30年住宅・土地統計調査等から推計）

○ 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

- 建替え決議がされても、賃借人の同意がない限り専有部分の賃貸借等は終了しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害
- ▶ 建替え決議がされた場合に、**金銭補償により賃貸借等を終了させる制度**を創設

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

- ▶ 建替えと同等の**多数決による**

- ① 建物・敷地の一括売却
 - ② 建物の取壊し
 - ③ 建物を取り壊した上での敷地売却
- を可能とする制度を創設

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化を図る制度（前頁5.）として設ける敷地共有者等の集会においても、**5分の4の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設

○ 多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）

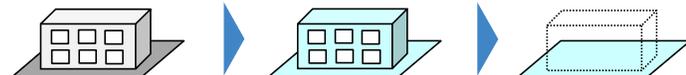
- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

- ▶ 建替えと同等の**多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新）**を可能とする制度を創設

- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、**区分所有関係の解消・再生のため様々な制度（決議）を設ける**とされている。

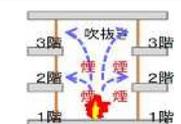
■ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み（区分所有法制の見直しに関する要綱）

売買等による所有者の変更
 建替え等による新たな建築物

<p><建物敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、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><建物取壊し敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、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><取壊し></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度 	
<p><再建></p> <ul style="list-style-type: none"> 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一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度 	
<p><敷地売却></p> <ul style="list-style-type: none"> 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一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度 	
<p><建物更新（一棟リノベーション）></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、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><（参考）建替え（区分所有法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 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><（参考）マンション敷地売却（マン建法）></p> <ul style="list-style-type: none"> 特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 4 / 5 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 	

【参考】区分所有法・被災区分所有法における建替えの決議要件の緩和 国土交通省

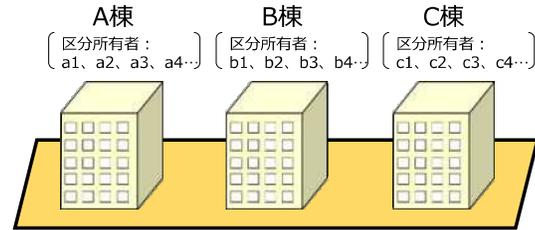
- 区分所有法制の見直しに関する要綱では、マンションを含む区分所有建物について、①耐震性不足、②火災安全性不足、③外壁等剥落危険性、④配管設備腐食等、⑤バリアフリー基準不適合のいずれかの事由が認められる場合には、**決議要件を区分所有者及び議決権の各5分の4以上から、各4分の3以上に緩和するとされている。**
- また、政令指定災害により区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を区分所有者及び議決権の**3分の2**以上に緩和。

現行法	区分所有法で定める客観的要件に該当する場合		決議要件
区分所有者及び議決権の 5分の4 以上	①耐震性不足 地震に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと		区分所有者及び議決権の 4分の3 以上
	②火災安全性不足 火災に対する安全性に係る建築基準法等の基準に適合していないこと		
	③外壁等剥落のおそれ 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こと		
	④配管設備腐食等 給水、排水その他の配管設備の損傷、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こと		
	⑤バリアフリー基準不適合 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基準に適合していないこと		
	政令指定災害が発生した場合		
政令指定災害によって、区分所有建物の一部が滅失した場合は、決議要件を大幅に緩和。		区分所有者及び議決権の 3分の2 以上	

▶ 団地・被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の再生の円滑化

団地関係のイメージ



○ 一部建替え承認決議の要件緩和

- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない
- ▶ 建替え対象の建物について一定の**客観的事由**（前頁1.※）がある場合には**3分の2**に引き下げる

○ 一括建替え決議の要件緩和

- 団地内建物の一括建替え決議の全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▶ 全体要件の緩和

全ての建物について一定の**客観的事由**（前頁1.※）がある場合には**全体の4分の3**に引き下げる

▶ 各棟要件の緩和

いずれかの棟で建替えに**反対する者が3分の1を超えない**限り、一括建替えができることとする

○ 団地内建物・敷地の一括売却

- 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難
- ▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**を創設

○ 団地内建物が一棟以上滅失した場合における団地の管理の円滑化

- 団地内建物が老朽化等により一棟以上滅失した場合、現行法の下では、集会による意思決定が困難になることも
- ▶ **滅失後も引き続き集会を開くことができる制度**（全棟滅失の場合には敷地売却決議も可能）を創設

被災区分所有建物の再生の円滑化

○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

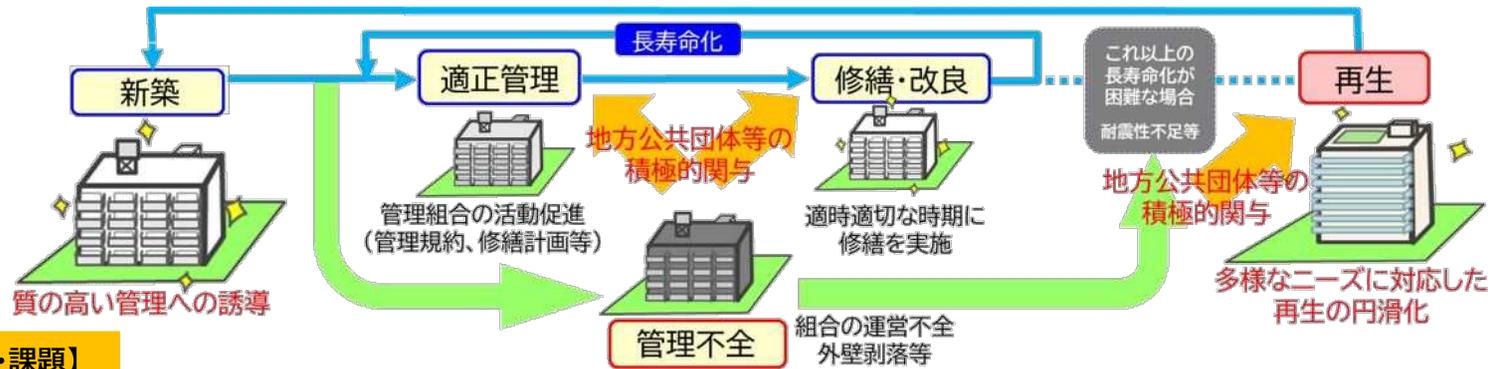
- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ
- ▶ **多数決割合をいずれも3分の2**とする

○ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・取壊し決議の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難
- ▶ 決議可能期間を**3年に延長**し、場合によっては**再延長**も可能とする

マンション政策上の課題及び 検討の方向性・論点

マンションの適正管理及び再生に向けた検討の方向性



【現状・課題】

【管理計画認定制度の更なる普及】

- R4年に施行した管理計画認定制度は、着実に増加し、現在、約1,253件(R6.9末)が認定取得しているものの、ストックの約1%
- また、新築の約半数の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取得に繋がっていない状況

【区分所有法の見直しへの対応】

- 区分所有法の見直しにより多様なニーズに対応した新たな決議が創設されるため、対応する事業手続きを整え、安定的な事業遂行を図ることが必要

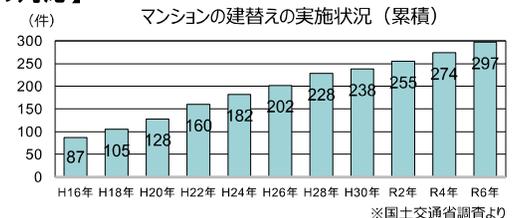
【管理組合の担い手不足への対応】

- 管理組合役員の担い手不足を背景に、管理業者が管理者となるケースが増加
- 運営方法によっては利益相反が発生する可能性があるため、区分所有者の保護を図ることが必要



【多様な建替えニーズへの対応】

- マンションの建替えは、累積で約300件(R6.4)。多様な建替えニーズに対応するため、隣接地や底地の関係権利者等の合意形成を促進する仕組みが必要



【地方公共団体の権限強化の必要性】

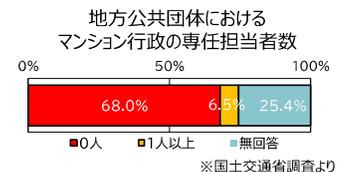
- R2年改正により管理適正化のための助言・指導・勧告が可能となったが、活用は限定的(9団体・35件)。地方公共団体からは、これらの実効性を確保するための権限強化が必要であるとの意見も多数
- マンション建替法では、要除却認定制度により、区分所有者による建替え等を誘導。他方、地方公共団体側から能動的に建替え等を働きかける仕組みは設けられていない



行政代執行により除却した管理不全マンション

【地方公共団体の体制強化の必要性】

- マンション行政はマンパワーが不足。専門家・専門機関との連携強化が必要



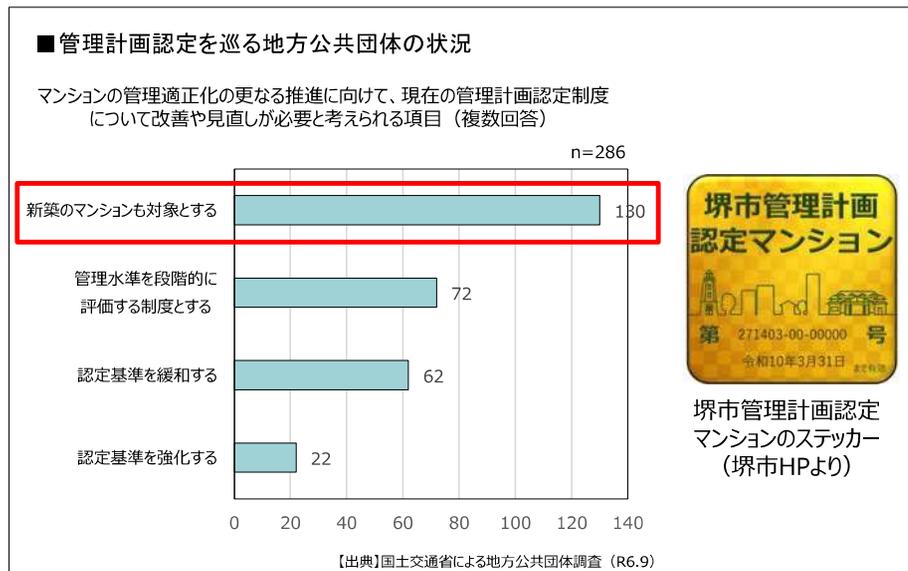
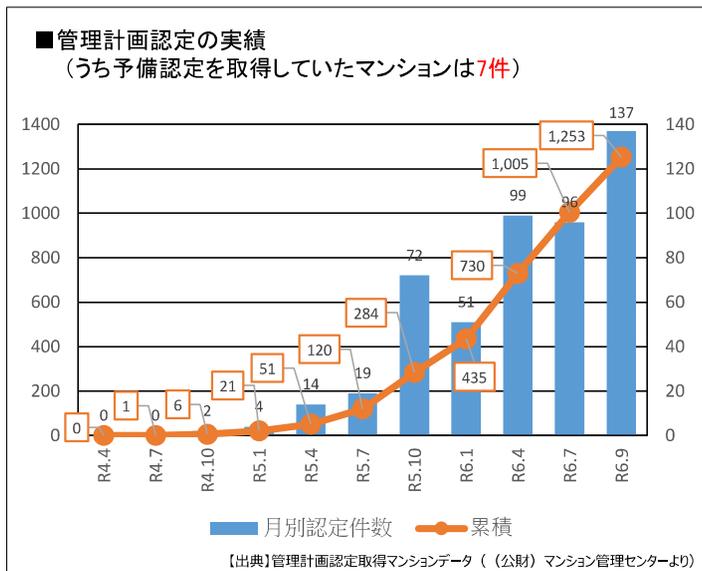
【検討の方向性】

- ① マンション管理適正化を促す仕組みの充実
- ② 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
- ③ 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・充実

「マンション管理適正化を促す仕組みの充実」に関する主な論点①

＜課題：管理計画認定制度の更なる普及＞

- マンションの管理水準の維持・向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要。
- このような考え方のもと、令和2年にマンション管理法を改正し、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度を創設。令和4年4月の施行以降、認定実績は令和6年9月末時点で1,253件となっており、堅調に件数が増加しているものの、マンションストック全体に占める割合は1%程度の水準となっている。
- 新築の約半数の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い。
- また、一部の地方公共団体では、管理計画認定を取得したマンションに対し、エントランスに掲示できる認定証やステッカーを発行するなど見える化を推進。



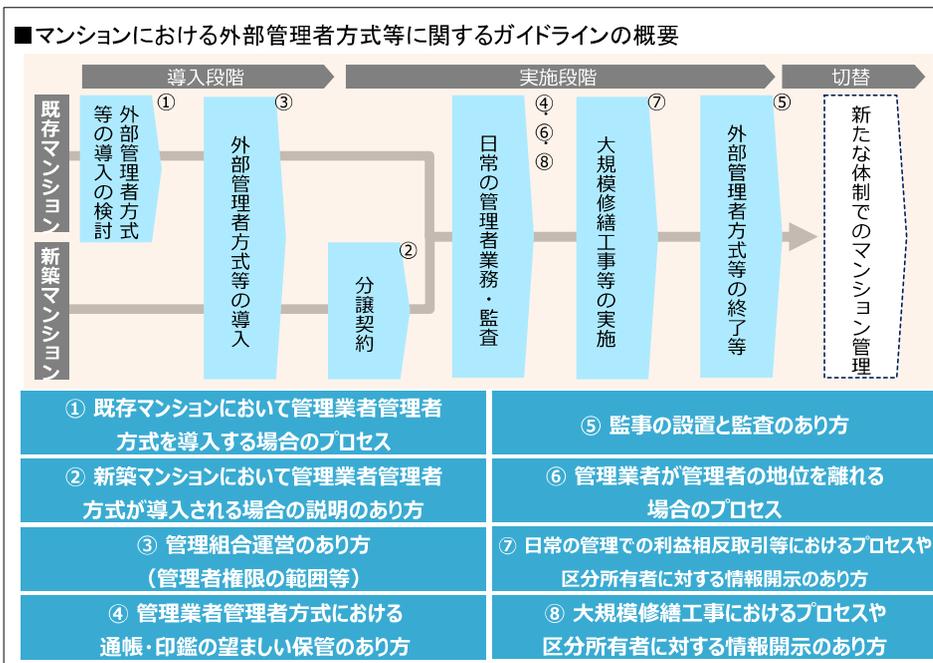
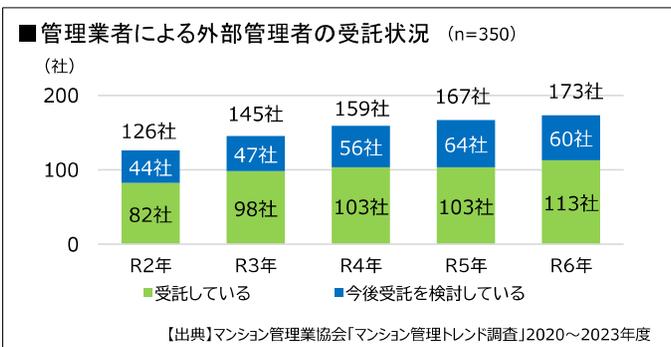
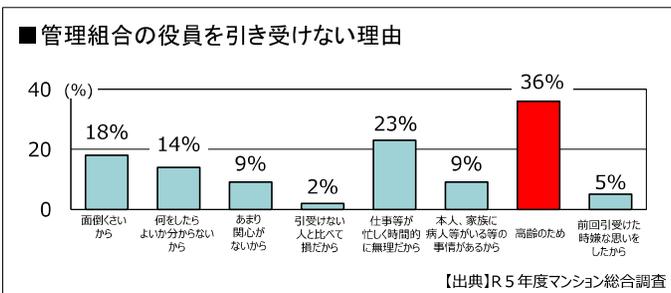
論点

- 現行制度の施行状況も踏まえ、管理計画認定制度を定着させるため、どのような仕組みが必要か
- 管理計画認定を受けたマンションが市場で評価されるためにはどのような仕組みが必要か

「マンション管理適正化を促す仕組みの充実」に関する主な論点②

＜課題：管理組合の担い手不足への対応＞

- 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が管理者となるケースが増加している。
- マンション管理業者による外部管理者方式については、その運営方法によっては、管理組合と管理業者の利益相反の発生等が生じるおそれがあるため、区分所有者の保護を図ることが必要。
- 当該方式における留意事項等を整理し、「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(令和6年6月)」を公表。ガイドラインの普及を図るとともに、更に実効性を高めるために法的措置についても検討が必要。



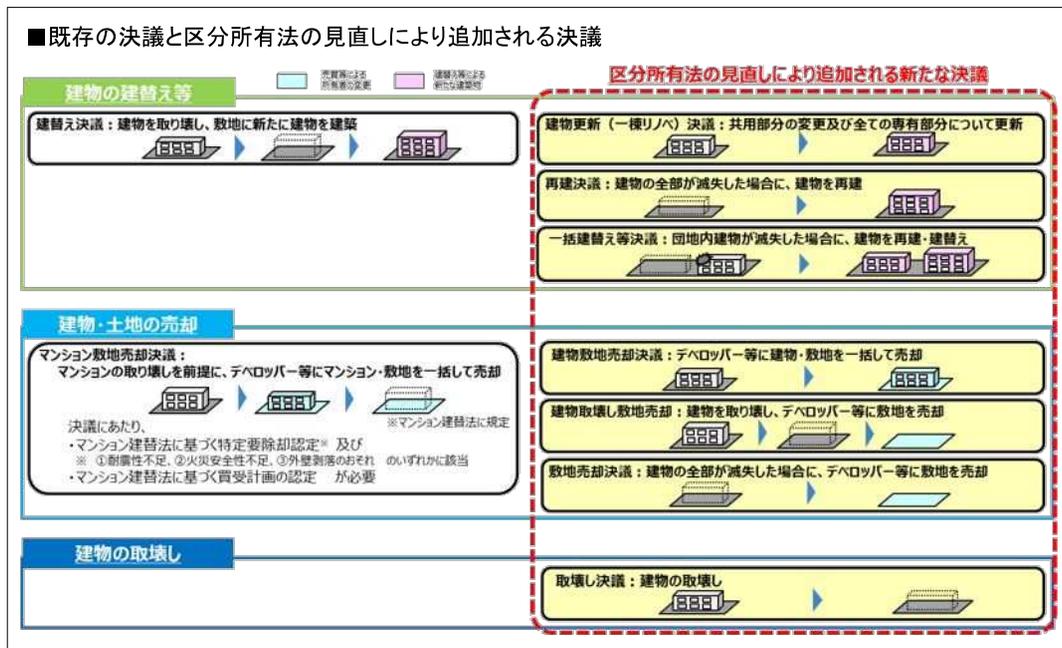
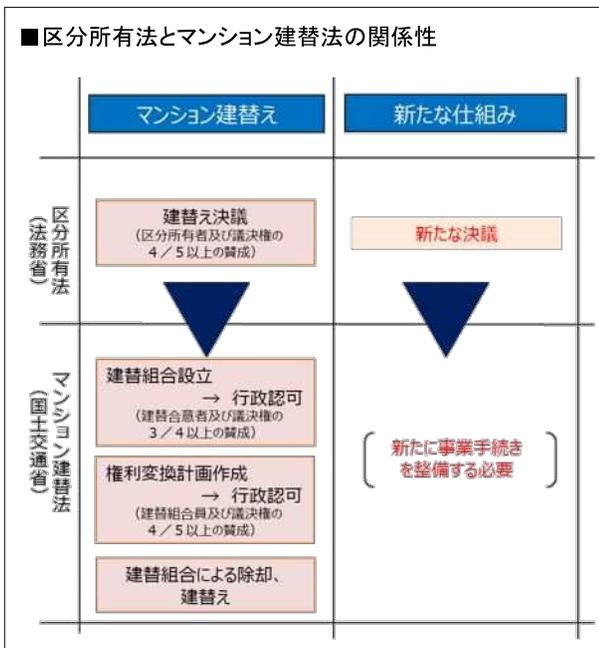
論点

- 外部の者が管理者となるケースについて、利益相反が発生する可能性や現行規制での対応範囲を踏まえ、法令上どのような対応が必要か。
- ガイドラインで「望ましい措置」として示している内容を踏まえ、どのような法的措置が必要か。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点①

＜課題：区分所有法の見直しへの対応①＞

- 区分所有法の見直しによりマンション再生の多様なニーズに対応した新たな決議が創設される予定。
- マンション建替法では、建替え決議後に建替えを円滑に実施するため、組合設立や権利変換などの事業手続きについて措置しているが、新たな決議については、対応する事業手続きを整え、安定的な事業遂行を図ることが必要。
- 現行のマンション建替法に基づくマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定及び買受計画の認定を受けたマンションに限定されているが、区分所有法の見直しによりこれに限らず建物敷地売却決議が可能となる予定。これを踏まえ、事業手続きの見直しが必要。



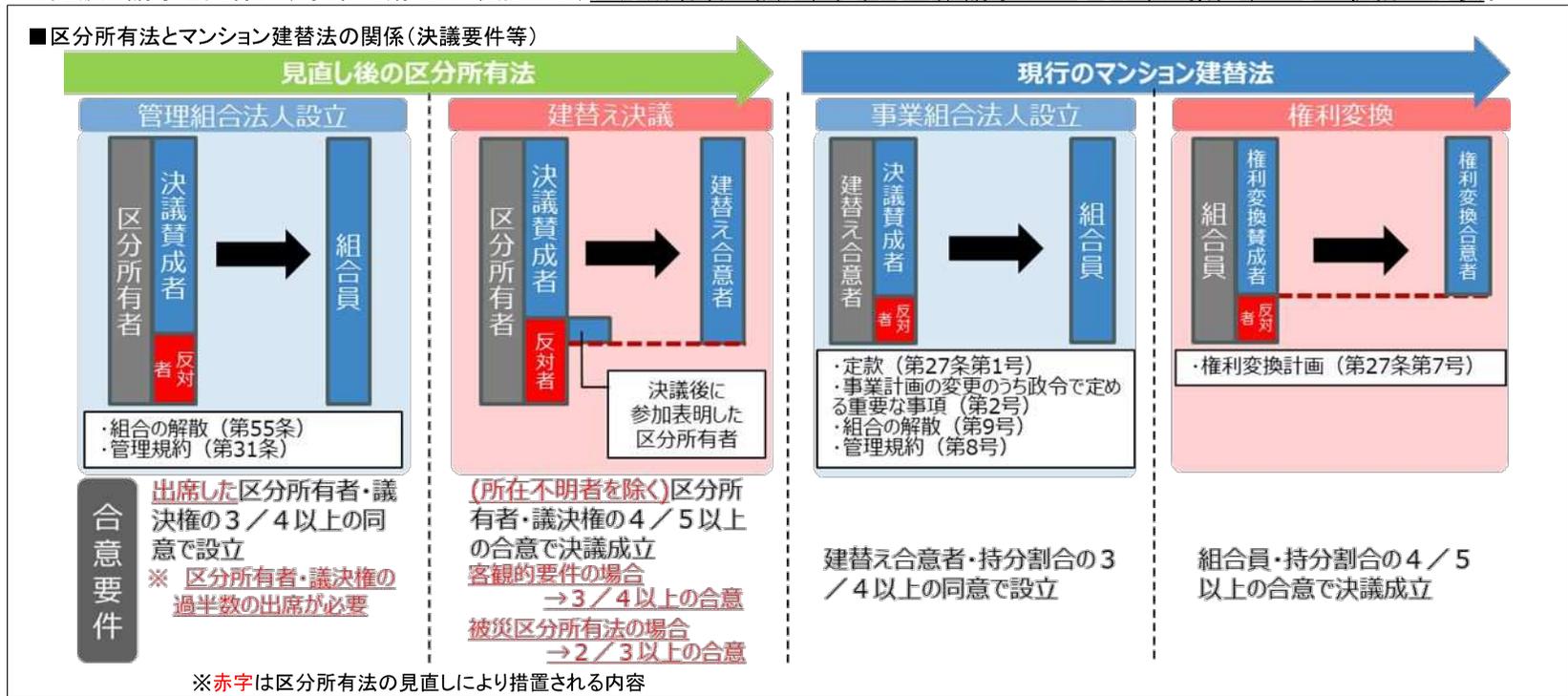
論点

- 新たな決議の性質や、既存の事業手続きとの関連性を踏まえ、どのような事業を対象とし、どのような事業手続きを設けるべきか。
- 新たな事業を円滑に実施するために、どのような方策が考えられるか。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点②

＜課題：区分所有法の見直しへの対応②＞

- 区分所有法の見直しにより、出席者の多数決による決議を可能とすることや、一定の要件に該当する場合には決議の多数決割合を引き下げることによる、管理組合法人の設立要件の緩和や建替え決議等の要件緩和等が行われる予定。これらの考え方を参考にしてマンション建替法で合意要件を定めている、事業組合法人の設立要件や権利変換計画の決議要件についても検討が必要。
- マンション建替法のマンション敷地分割制度についても、上記の区分所有法の見直しによる建替え決議等の要件緩和等を踏まえた検討が必要。
- また、区分所有法の見直しにより、建替え決議等がされた場合に、金銭補償により賃貸借等を終了させる制度が創設される予定。現行の売渡し請求と同様に、事業円滑化の観点から、区分所有者に限らず組合も当該請求ができるように措置すべきか検討が必要。



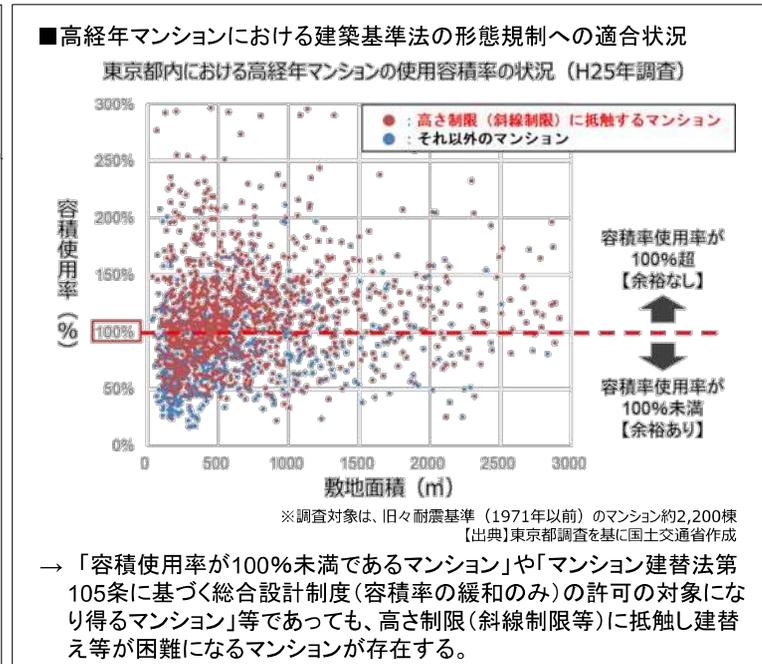
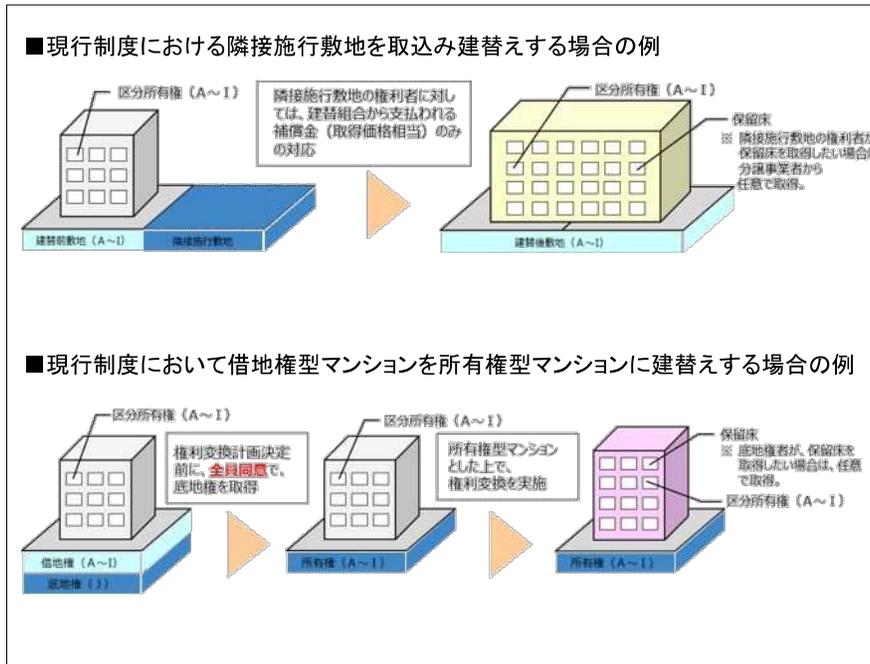
論点

- 区分所有法の見直しを踏まえ、マンション建替法における既存の事業手続きについて、どのような対応をするべきか。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点③

＜課題：多様な建替えニーズへの対応＞

- マンション建替えは年々増加しているものの、累積で297件・約24,000戸（令和6年4月時点）となっており、ストック全体から見ると限定的。建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向にある。
- 今後、高経年マンションの増加が見込まれる中、以下のような様々な状況のマンションにおける多様な建替えニーズへの対応が必要。
 - ・隣接地を取り込む建替えや借地権型マンションの建替えは一定のニーズがあるものの、現行の建替事業では、隣接地や底地の権利者は権利変換により新たなマンションの権利床を取得できないため、これらの権利者の協力を得られない。
 - ・建築基準法の形態規制（容積率や高さ制限）や建替え後のマンションの住戸面積基準により、事業性や合意形成の確保が困難。



論点

- 建替事業に隣接地や底地の権利者の参加を促すために、どのような方策が考えられるか。
- 形態規制や住戸面積基準が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっているマンションの再生を進めるために、規制や基準の本来の趣旨を踏まえた上で、どのような方策が考えられるか。

「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・充実」に関する主な論点

＜課題：地方公共団体の権限強化・体制強化の必要性＞

- R2年マンション管理法改正により地方公共団体による管理適正化のための助言・指導・勧告が可能となったが、活用は限定的(9団体・35件)。地方公共団体からは、これらの実効性を確保するための権限強化が必要であるとの意見も多数。
- 区分所有法の見直しにより、裁判所の関与による財産管理制度が創設される予定だが、申立権者が利害関係人に限定されている。
- マンション建替法では、要除却認定制度により、耐震性が不足する等の除却の必要性のあるマンションについて、区分所有者による建替え等を誘導。他方、地方公共団体側から能動的に建替え等を働きかける仕組みは設けられていない。
- マンション政策の専任担当者を配属している地方公共団体は全体の6.5%にとどまっており、地方公共団体のマンパワーが不足する中、一部の地方公共団体では、マンション関係の専門家・専門機関と連携し、専門性を生かしお互いを補う形で施策を展開。

■ 地方公共団体の権限強化に関する意見

助言・指導等の実施に向けて、マンションへの立入り権限や調査権といった行政の権限強化も検討してもらいたい。

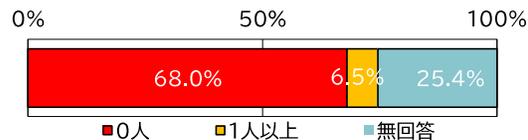
マンションの管理状況を把握するため、また、助言・指導等を行った後の経過を把握するための報告徴収権を検討すること。

管理者等の調査のため、課税情報を内部利用できるようにすること。

地方公共団体が行う管理不全マンションへの対策に対する支援措置を講じること。

【出典】国土交通省調査

■ 地方公共団体におけるマンション行政の専任担当者数

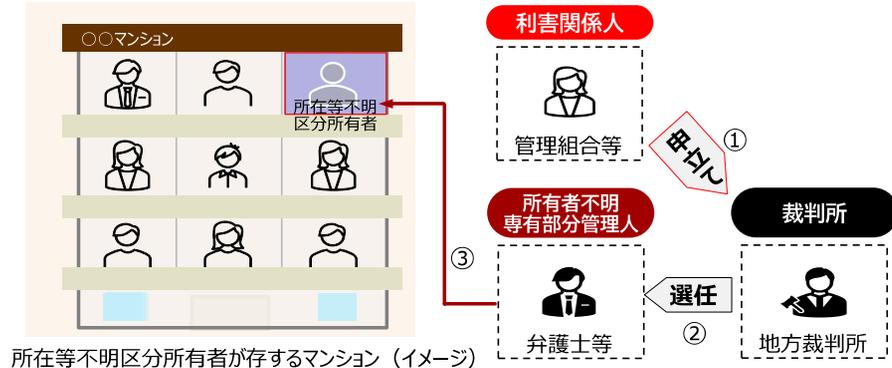


【出典】国土交通省調査

■ 区分所有法の見直しにより創設される財産管理制度

財産管理制度	申立権者
所有者不明専有部分管理制度	利害関係人
管理不全専有部分管理制度	利害関係人
管理不全共用部分管理制度	利害関係人

＜所有者不明専有部分管理人の選任(イメージ)＞



論点

- 現行制度の施行状況を踏まえ、管理が適切に行われていないマンションに積極的に関与し、管理組合による適切な維持管理や再生を促進するためには、どのような対策が必要か。
- 地方公共団体のマンパワーが不足する中、専門家・専門機関との一層の情報共有や連携により、管理不全マンションへの対策を進めるためにはどのような仕組みが必要か