

マンションの再生に向けて

国土交通省住宅局

参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

企画専門官 歌代 純平

- 1. マンションを巡る現状と課題**
- 2. マンションの建替えについて**
- 3. マンション関係法の改正について**
- 4. その他**

1. マンションを巡る現状と課題

2. マンションの建替えについて

3. マンション関係法の改正について

4. その他

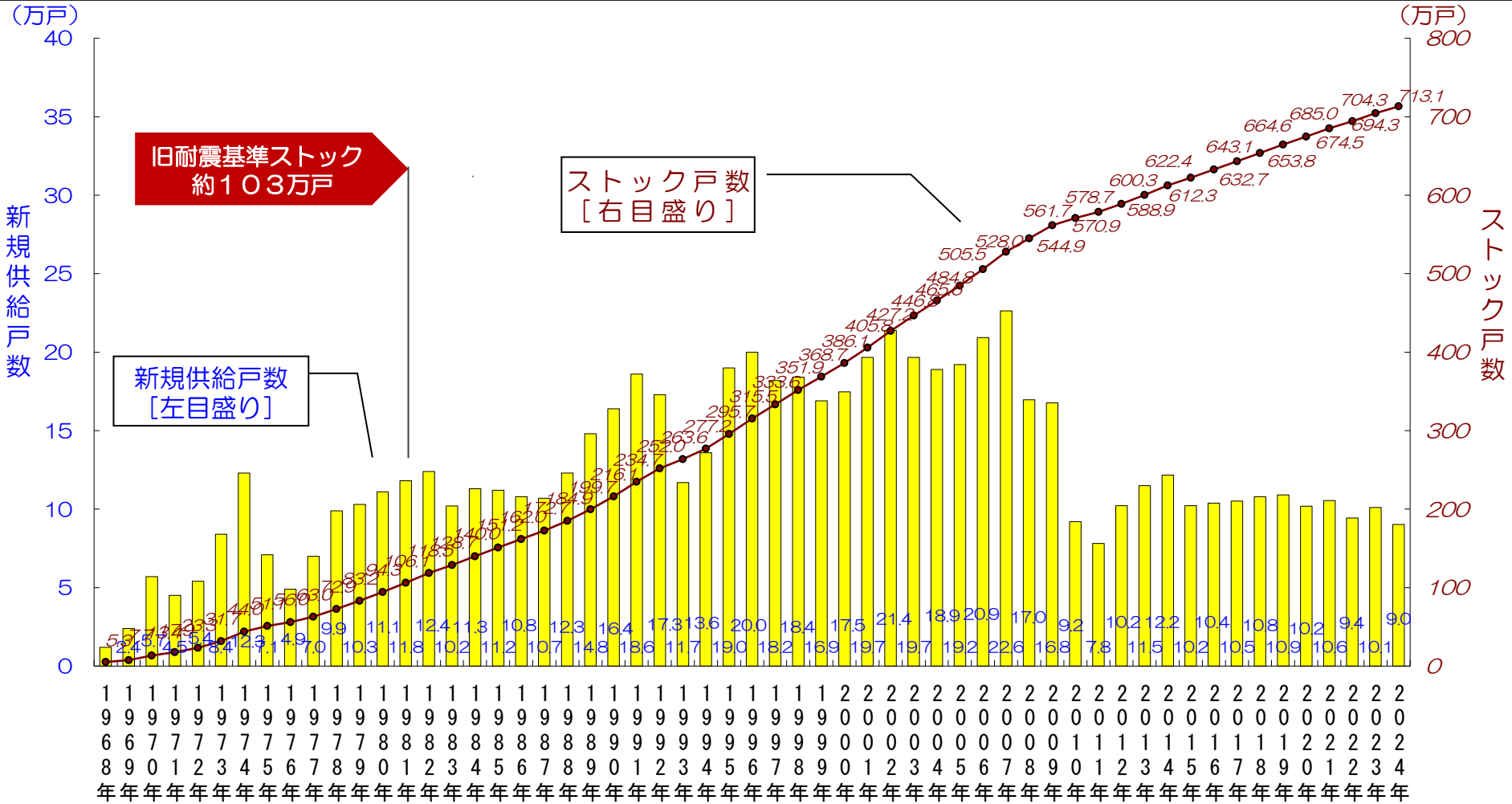
【質問】

皆さんはご自身のマンションの将来を考えたことがありますか？

- ・ いずれ引っ越す？**
- ・ 住み続ける？**
- ・ 建替えをする？**

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713.1万戸**（2024年末時点）。
 - これに1世帯当たり平均人員2.2人※をかけると、約1,600万人となり、**国民の1割超が居住**している推計となる。
- ※令和2年国勢調査による

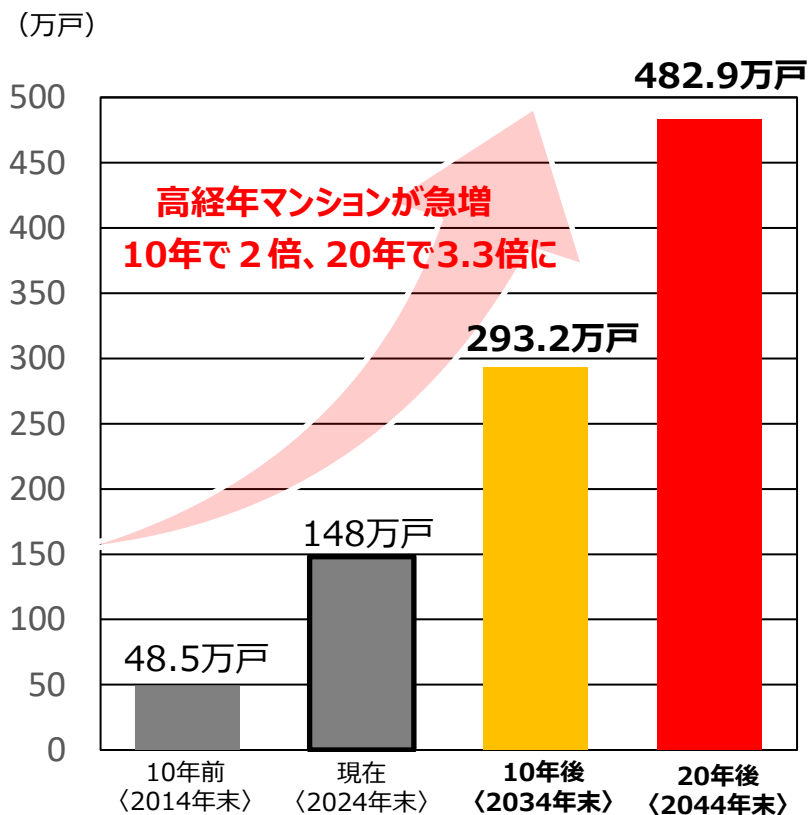


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ スtock戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

マンションをめぐる「2つの老い」

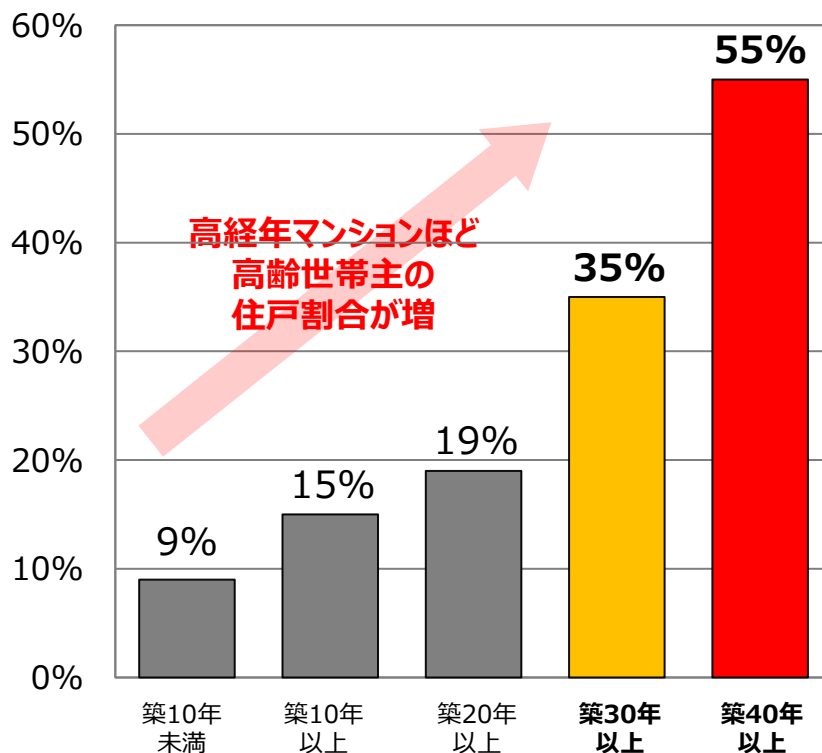
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】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

マンション老朽化のメカニズム

- RC造（鉄筋コンクリート造）のマンションは構造躯体としての寿命は長い。
- ただし、適切に維持管理をしないと、鉄筋が腐食して（サビて）しまい、回復が困難に。

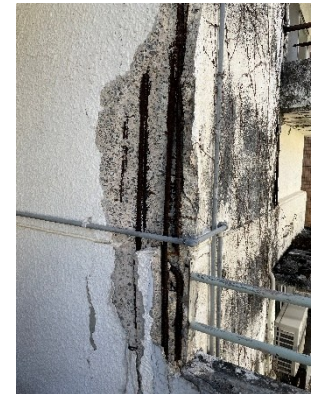
老朽化のメカニズム

適正な修繕工事※の
未実施

防水性能の劣化

雨水が躯体
（鉄筋）に侵入

※屋上部分－屋上防水工事、外壁－外壁塗装工事、床部分－床防水工事



躯体（鉄筋）の爆裂

躯体（鉄筋）
の腐食

躯体（鉄筋）
が膨張

躯体（鉄筋）
が爆裂

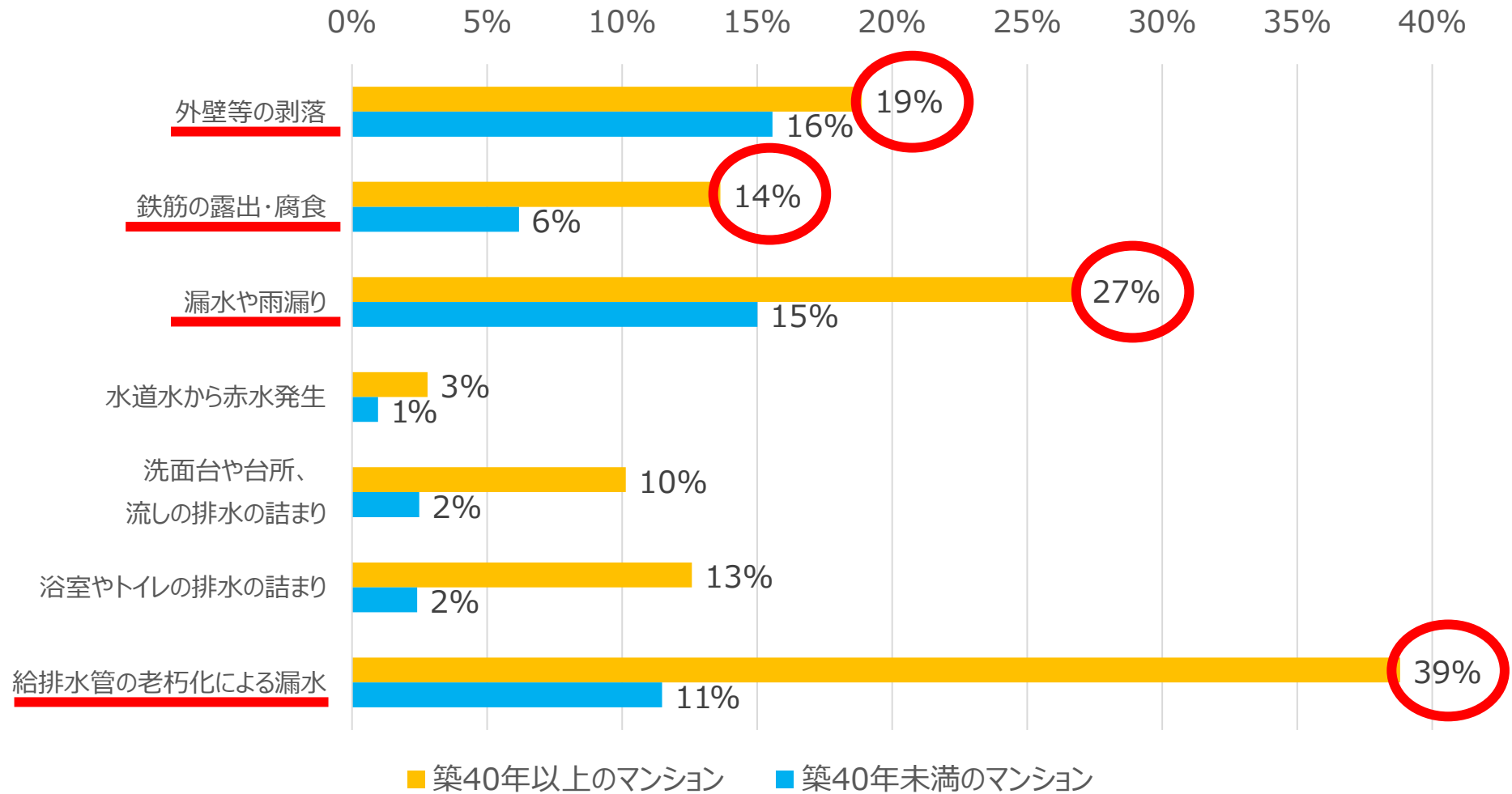
外壁等の剥落



躯体（鉄筋）が腐食すると、修繕による機能回復は困難であるため、躯体（鉄筋）が腐食するまでの対策が重要

高経年マンションでのトラブル

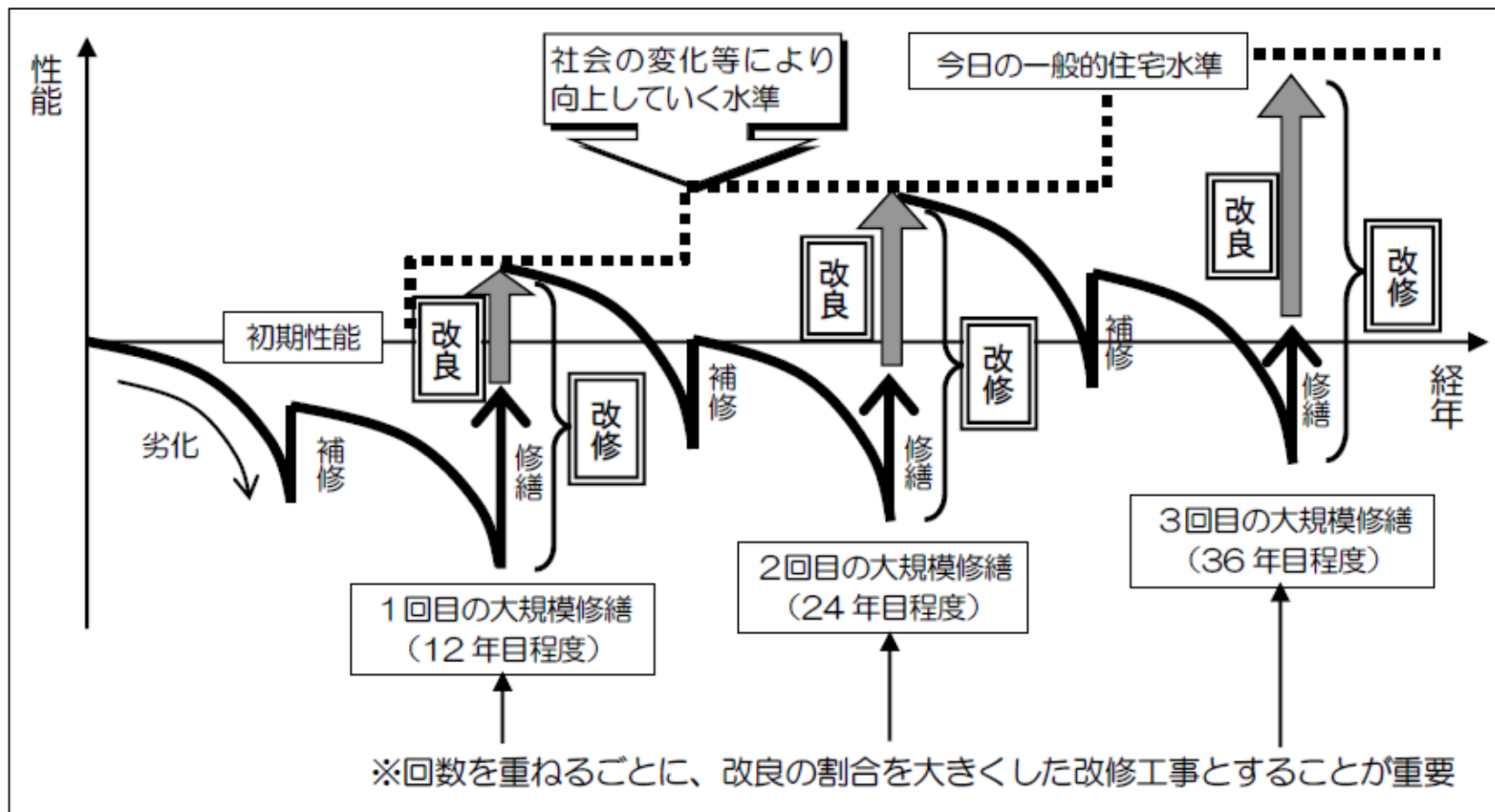
○ 築40年以上の高経年マンションでは、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。



高経年マンションの性能・機能面の陳腐化

- 経年に伴う劣化や不具合は、計画修繕を適切に実施することで防止できる。
- 他方で、マンションに求められる性能・機能は、**住まい方の変化や設備機器の進歩**により年々高まっているため、高経年マンションでは、**グレードアップのための改良**を行い、陳腐化を防止することが重要。
(例) 耐震性、バリアフリー、省エネ、防犯対策、情報通信環境など

■計画修繕と改修の重要性



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）

1. マンションを巡る現状と課題
2. マンションの建替えについて
3. マンション関係法の改正について
4. その他

マンション建替えとは？

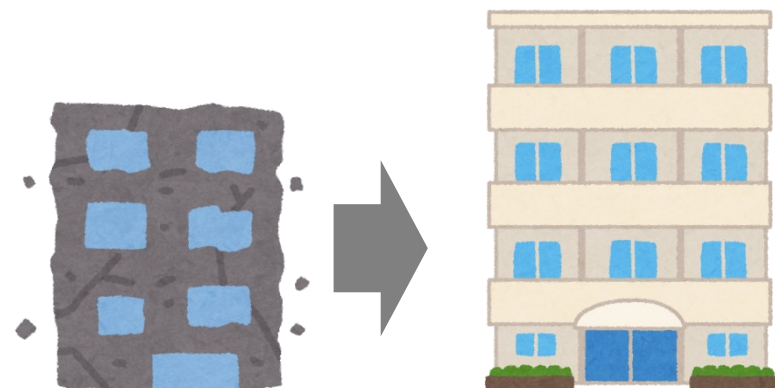
○戸建住宅の建替えとマンションの建替えのイメージ

戸建住宅



- ・ 建てる人 : **所有者**
- ・ 意思決定 : **所有者次第**
- ・ 資金調達 : **自ら**

マンション

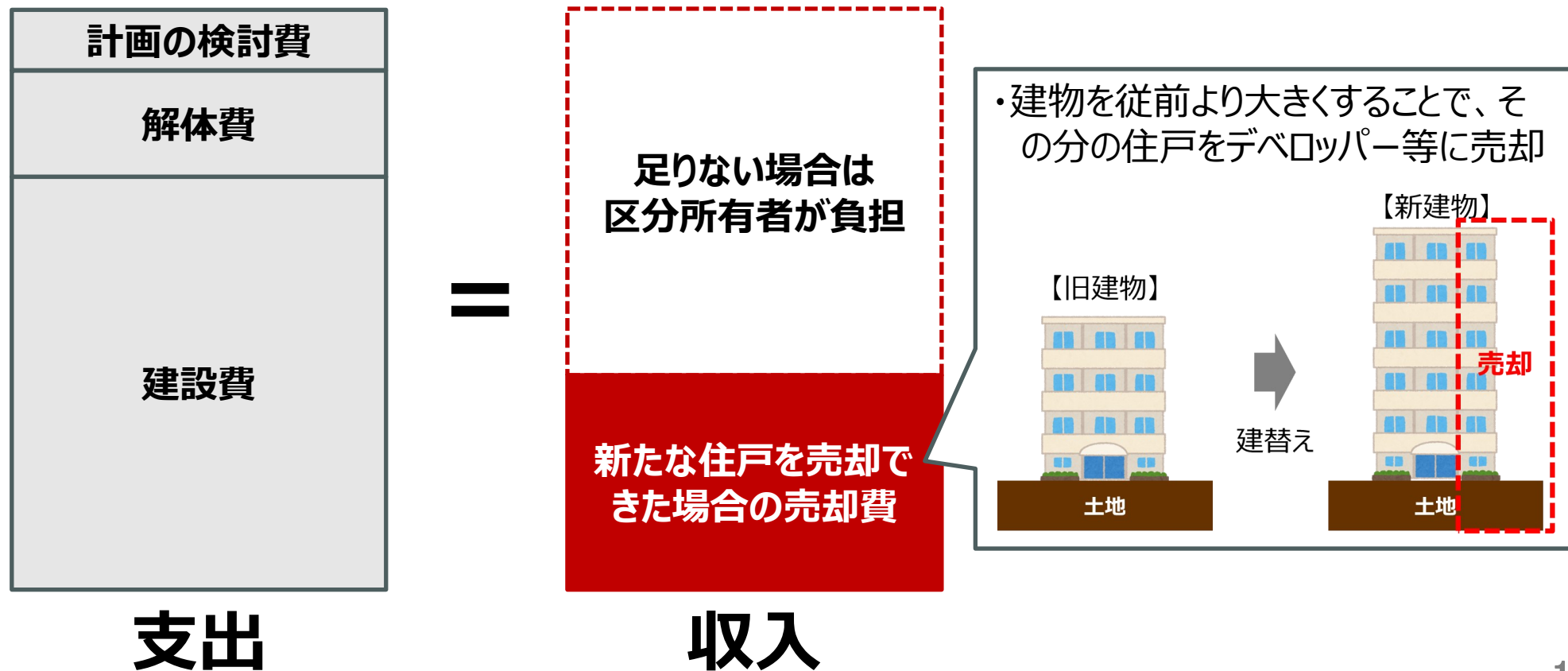


- ・ 建てる人 : **建替組合**
- ・ 意思決定 : **管理組合**
- ・ 資金調達 : **建替組合**

マンション建替えの仕組み

- 考え方：区分所有者が「自分たちでお金を出し、計画を作り、解体工事と建設工事を行う」ことが基本。ただし、建替え後マンションの住戸をデベロッパー等に売却することで事業費を捻出できる。

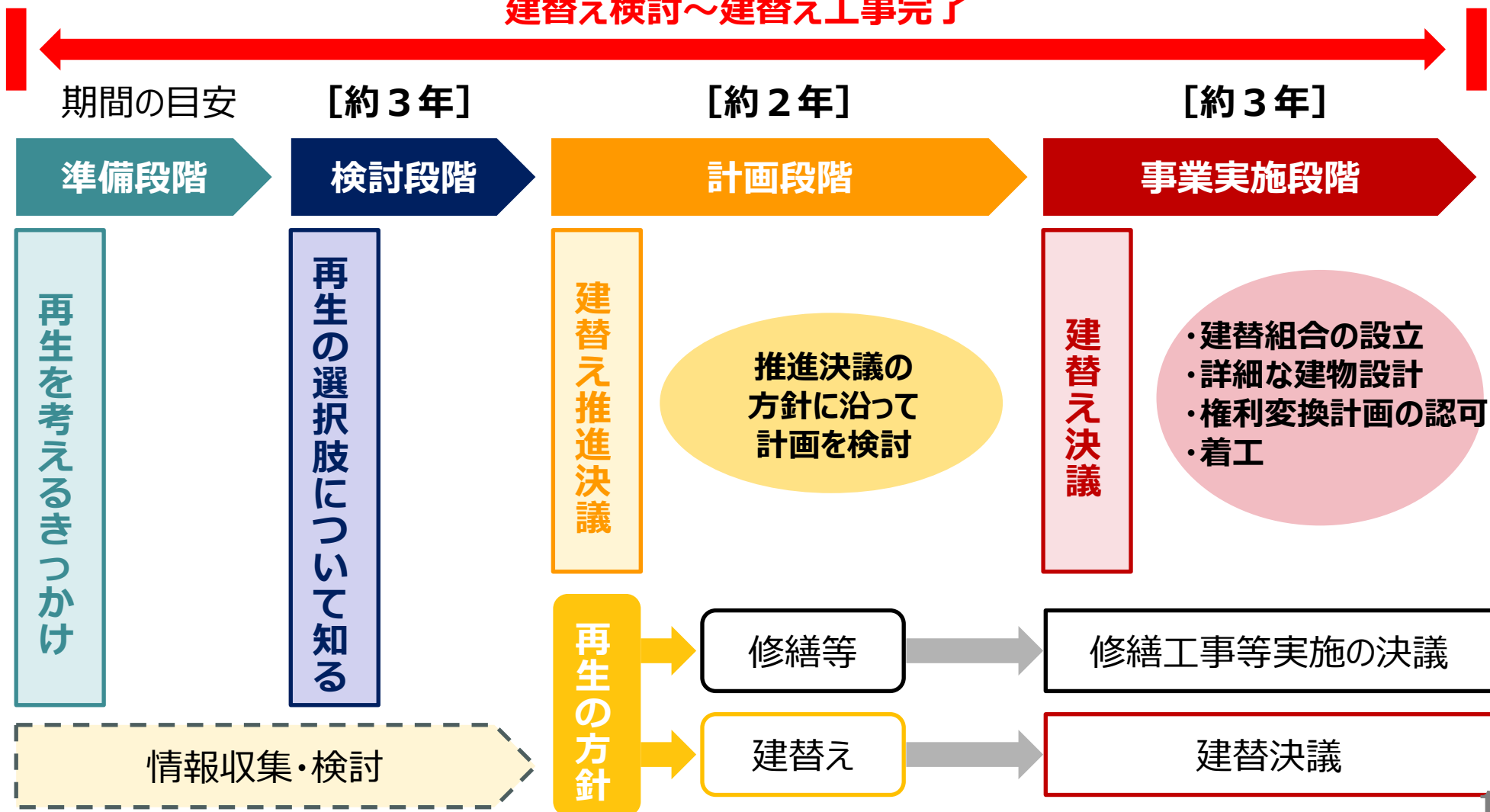
(建替事業の収支のイメージ)



マンション建替え検討の流れ

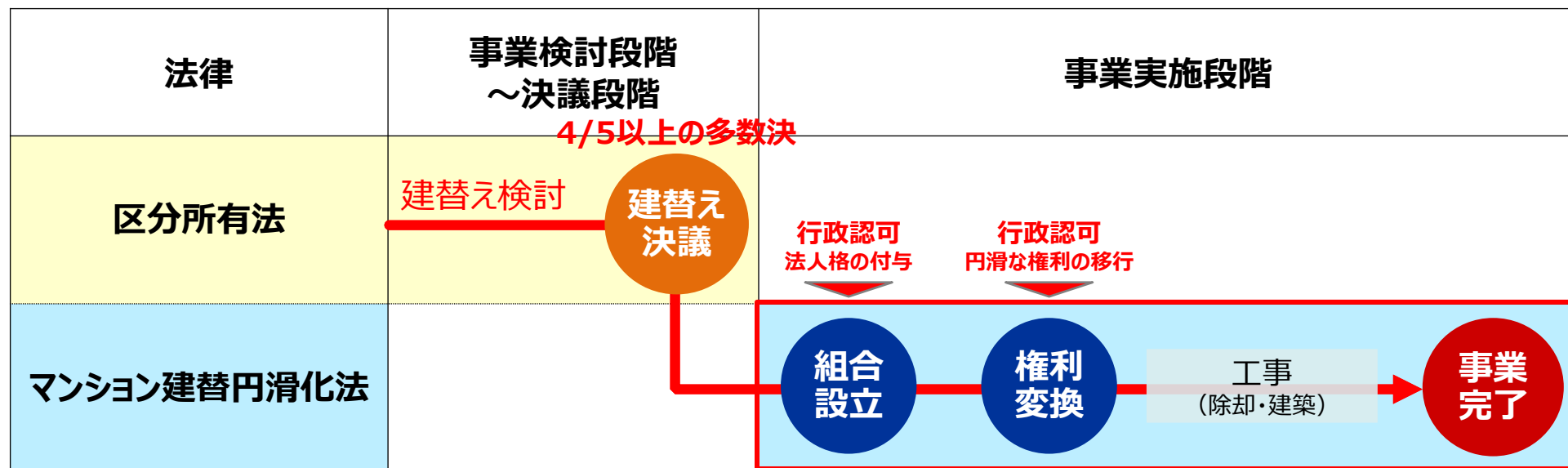
- 資産状況や価値観の異なる区分所有者間で合意形成が必要であり、段階を踏んで検討を進めていくことが重要。（その分時間がかかる）

建替え検討～建替え工事完了



マンション建替円滑化法の仕組み

(区分所有法とマンション建替円滑化法の関係)



事業手続き

(法的効果)

事業主体の法的安定性確保



- 建替組合に法人格が与えられた
- ✓ 建替組合が主体となって工事請負・資金借入等の契約を締結することが可能

権利変換手続による円滑な権利調整



- 権利変換手続により円滑な権利移行が可能となった
- ✓ 基準日において、関係権利が一斉に建替え後のマンションに移転



- 抵当権者から合意を得やすくなった
- ✓ 従前のマンションに対する抵当権は権利変換計画に従い建替え後のマンションに移行


現行のマンション建替えによる権利移転のイメージ

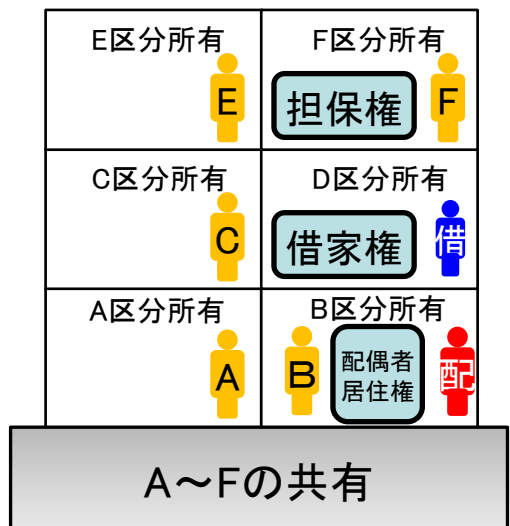
建替事業

権利変換期日

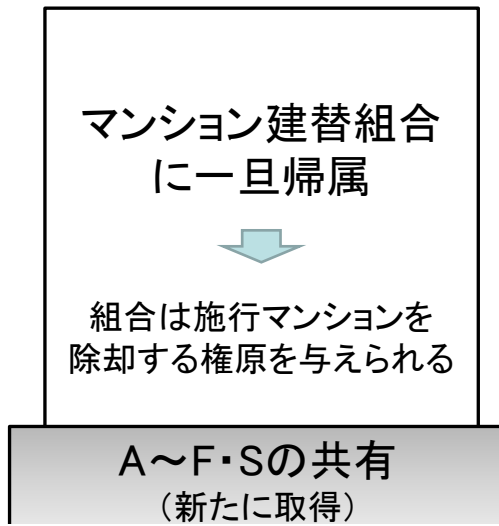
建築工事の完了の公告日

<従前の状態(施行マンション)>

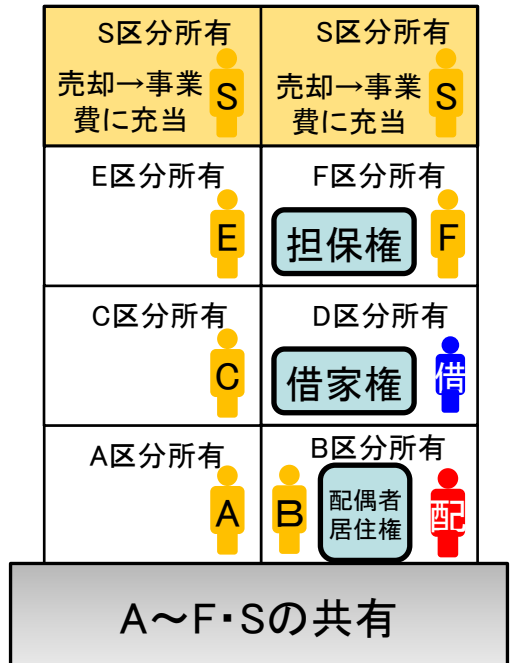
参加組員(資力・信用を有する
デベロッパー等) 
↓
事業に参画



<工事期間中>



<建替え後の状態(施行再建マンション)>

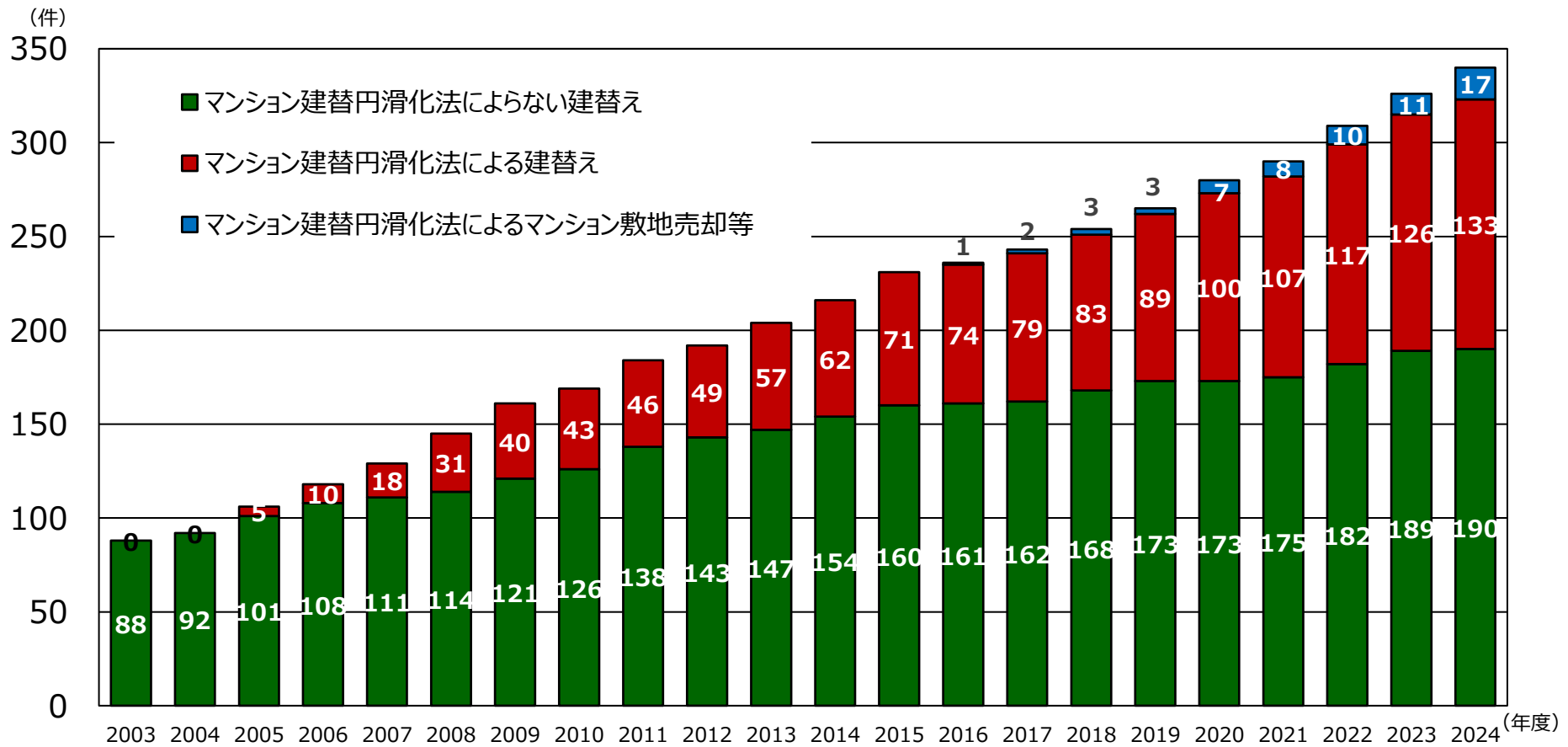


組合は権利者に、補償金の支払い

居住者は組合に、マンションを明渡し

区分所有権の取得、借家権・配偶者居住権の取得、担保権の移行は、権利変換計画に従い法律上保障。

- マンションの建替えの実績は**累計で323件（約26,000戸）**（2025年3月31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17件（約1,300戸）（2025年3月31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。過年度件数は、今回の調査により新たに判明した件数も含む。
 ※ 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件数
 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件数
 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件数（マンション建替円滑化法による事業：11件、マンション円滑化法によらない事業：6件）
 ※ 2004年、2005年は2月末時点、2006年、2007年、2025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

桜上水団地



■ 概要

	建替え前	建替え後
竣工年	1965年	2015年
階数・棟数	4・5階 17棟	6～14階 8棟
戸数	404戸	878戸
延べ面積	約30,500m ²	約98,551m ²

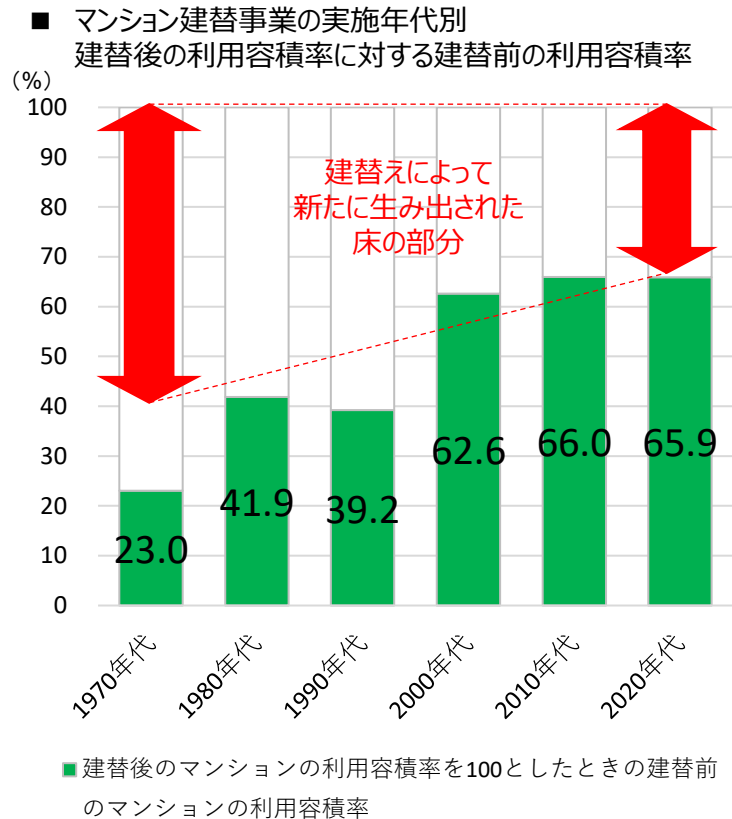
【経緯】

- 1989年 「桜上水団地の将来を考える会」発足
- 1994年 「桜上水団地の将来計画推進委員会」発足
- 1998年 「建替え基本計画委員会」発足
- 2001年 「建替え検討委員会」設置
- 2003年 「建替え推進決議」可決
- 2006年 建替え決議不成立
- 2007年 建替え決議不成立
- 2009年 一括建替え決議成立
- 2010年 建替え組合設立認可
- 2013年 工事着工
- 2015年 竣工

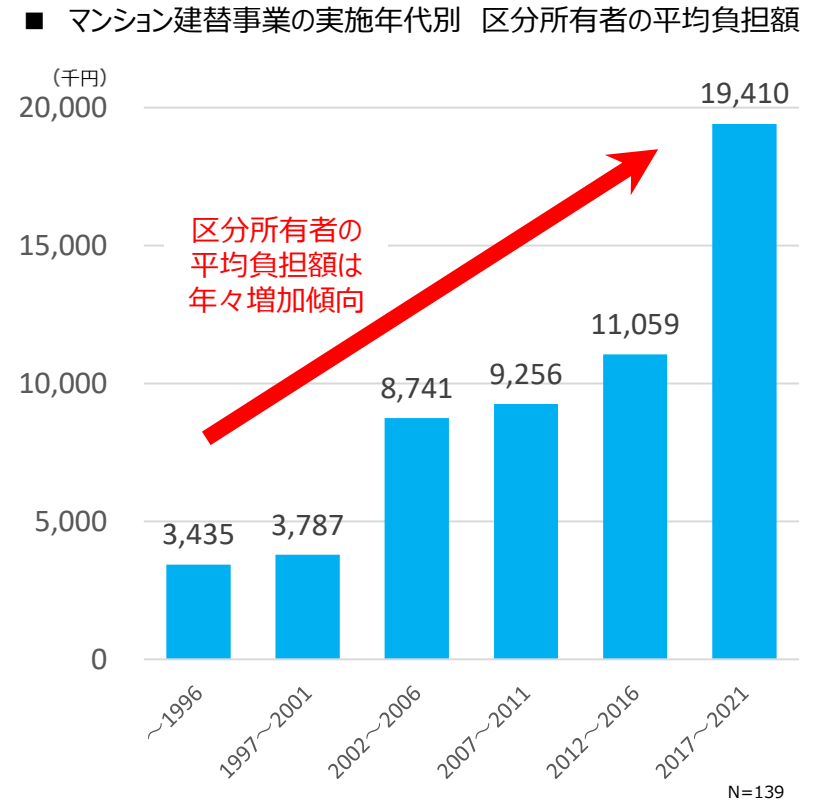
(出典) マンション再生協議会HPより

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。



【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



【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）

建替えが難しくなる要因

- ① 経済的負担の大きさ
- ② 管理組合が区分所有者を把握できていない
- ③ 管理規約が適切でない
- ④ 修繕積立金が過小
- ⑤ 大規模なリフォームを行ったばかりの区分所有者
- ⑥ 区分所有者以外の関係権利者

など

管理の適正化は将来の建替えを考える際にも重要

将来を見据えた管理をしているマンションの事例

- 東京都板橋区の「高島平ハイツ」では、約50年にわたって自主管理体制の下で適正な管理を継続。
- 標準的でありながら極めて適切な管理が継続されてきたことが評価され、令和4年6月、全国第一号となる管理計画認定を取得。令和6年10月には、管理組合として「住生活月間功労者表彰（国土交通大臣表彰）」を受賞。

認定マンションの事例

マンション概要	マンション名	高島平ハイツ	建築年	昭和49年（築50年）
	総戸数	95戸	管理計画認定日	令和4年6月16日（全国初）
	申請のきっかけ	これまで自主管理で行ってきた取り組みが正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。		



- 主な取組
- 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。
 - 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐ開催することが可能。
 - 総会で、高島平ハイツを**80年間使用（今後、30年超の使用）**することを決定。あわせて、建築規制により建替えにあたっての区分所有者の負担を踏まえると、建替えが困難な可能性があることも想定し、**将来の解体を見据えた取り組みを行うことを決定。**
 - 修繕積立金の一部（200万円／年）を災害時復旧積立金として積立てることとし、災害が発生しなかった場合は、**マンションの解体費用に充当**することを想定。

認定取得による管理意識の向上

管理組合からの声

- 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」

1. マンションを巡る現状と課題
2. マンションの建替えについて
- 3. マンション関係法の改正について**
4. その他

販売

管理（居住・修繕・改良）

再生（建替え等）

宅
建
業
法

区分所有法（民法の特例法（全員合意を緩和））

- ・管理組合、管理規約
- ・管理に係る集会決議（過半数、3/4）

※政令指定災害により滅失した場合の特例は、被災区分所有法による

マンション管理法

- ・国及び地方公共団体の責務
- ・国交大臣による基本方針作成
- ・都道府県知事等による推進計画策定、勧告
- ・管理組合の管理者による管理計画作成、都道府県知事等による認定
- ・マンション管理士、マンション管理業者等による管理組合への支援

マンション再生法

※R7改正により「マンション建替法」から名称見直し

- ・事業組合による建替事業（権利変換計画の認可等）

- ・国及び地方公共団体の責務
- ・国交大臣による基本方針作成
- ・除却の必要のあるマンション（※）への特別な措置
 - 容積率特例、URによる支援
 - 事業組合によるマンション敷地売却事業（買受計画の認定、売却決議（4/5）、分配金取得計画の認可等）
 - 事業組合による敷地分割事業（敷地分割決議（4/5）、権利変換計画の認可等）

概要

1. 適正な管理を促す仕組みの充実など**管理の円滑化等**

- 現行の管理計画は**既存マンションが対象**。
新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要
- **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
- **決議に参加しない無関心な区分所有者等**の
存在が円滑な管理を阻害

- 新築時に**分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ**
- **自己取引等**につき、**区分所有者への事前説明**を義務化
- 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）
- 管理不全の居室等を**裁判所選任の管理人**が管理

2. 多様なニーズに対応した**再生の円滑化等**

- 建替えだけでなく、様々な手法で**老朽化マンションの再生**を進めていく必要
- **合意形成の促進**や**容積確保**により、建替えを進めやすくする必要

- **建物・敷地の一括売却**等、建替え以外の再生等も**多数決決議**で可能とし、各決議に対応した**事業手続**を整備
- **隣接地**の所有権等についても、**権利変換**を可能に
- 耐震性不足で建替え等をする場合の**高さ制限の特例**

3. 適正な管理と円滑な再生等に向けた**地方公共団体の取組の充実**

- マンションの外壁が剥落等すれば**周辺にも危険**。
早めの**能動的な働きかけ**が必要
- 地方公共団体だけで取り組むには限界。
官民で連携し地域全体で支援を行う体制が必要

- 外壁剥落等の危険なマンションへの**報告徴収、勧告**等
- 区分所有者の**合意形成支援**等を行う**民間団体の登録**

1. 管理の円滑化等の推進【マンション管理法・区分所有法】

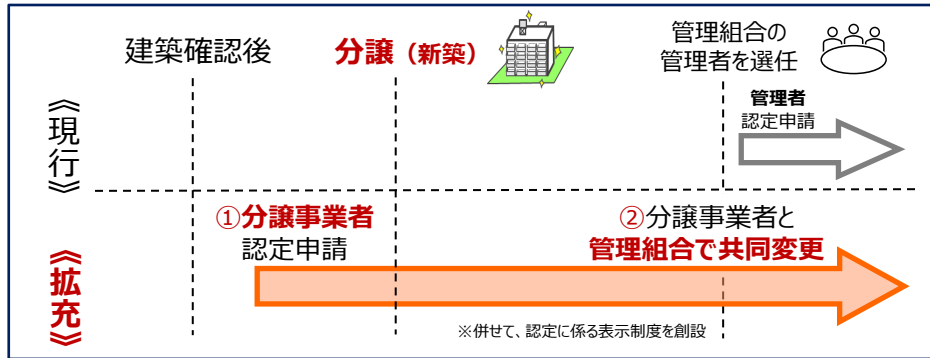
※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

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を計画しておく必要

➢ **分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ**

(分譲事業者と管理組合で共同変更)

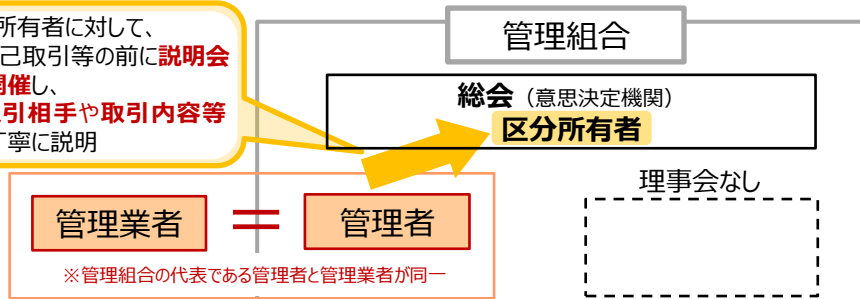


○ 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね、工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念

➢ **自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化**

管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合

区分所有者に対して、
 ・ 自己取引等の前に**説明会を開催し**、
 ・ **取引相手や取引内容等**を丁寧に説明



② 集会の決議の円滑化

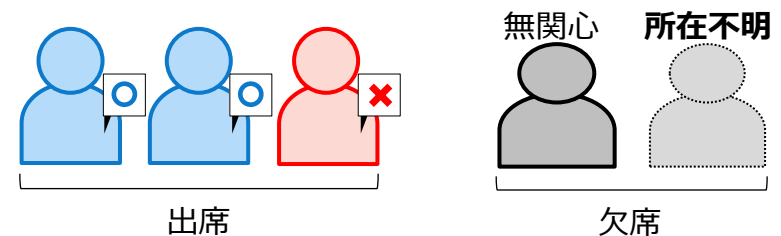
○ 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題

➢ **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)

➢ **裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外**

■ 出席者の多数決による普通決議 (過半数) の例



※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③ マンション等に特化した財産管理制度

➢ **管理不全・所在不明者の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設**

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

2. 再生の円滑化等の推進

① 新たな再生手法の創設等

- **建替え以外の再生等も多数決決議 (4/5) で可能に**
※耐震性不足等の場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に緩和
- **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

※下記：主な手法

《売却》

※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却

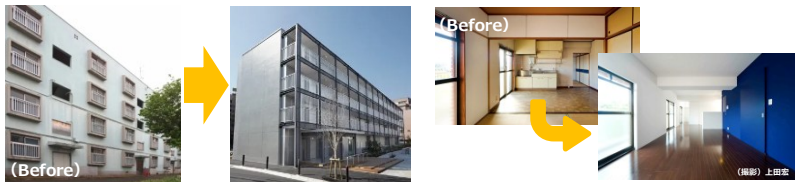


《再生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良



(イメージ)



《除却》

マンション除却：マンションの取壊し (定期借地権型マンションの解体等)

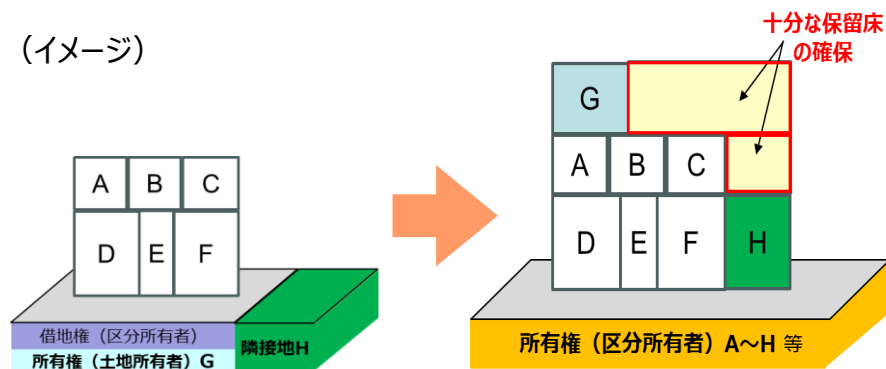


※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

- 容積確保のため**隣接地等の取り込み**を目指すも、その地に住み続けたい**権利者との合意形成**が課題
- **隣接地の所有権等について、建替え・再建後のマンションの区分所有権への権利変換を可能に**

(イメージ)



十分な保留床の確保

- 容積緩和の活用に**高さ制限**がネックになる場合あり
※建築基準法における建物の斜線制限等
- **耐震性不足等で建替え・更新をする場合、特定行政庁の許可による高さ制限の特例**
※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

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

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけが必要**
- 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、専門家のあっせん等
- 財産管理制度（1.③）について地方公共団体による申立ても可能に

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として行政代執行した事例



② 民間団体との連携強化

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う民間団体の登録制度

民間団体の取組例

①東北マンション
管理組合連合会
(NPO)

・組合運営に係る提案等

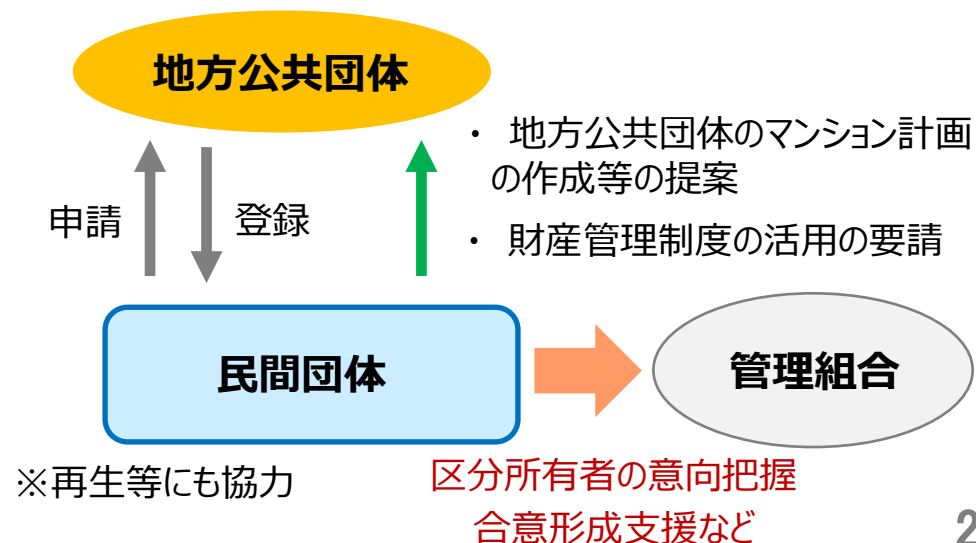


②東京都マンション
管理士会
(一社)

・規約の作成援助等



(イメージ)



令和7年マンション標準管理規約改正の概要

○ 令和7年マンション関係法（区分所有法等）の改正を踏まえ、令和7年10月にマンション標準管理規約を改正

背景	テーマ	区分所有法の改正規定
令和7年マンション関係法 (区分所有法)改正	総会決議における多数決要件の見直し	◎
	総会招集時の通知事項等の見直し	◎
	所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続	○
	国内管理人制度の活用に係る手続	○
	専有部分の保存行為実施の請求	○
	共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○
	修繕積立金の使途	○
	マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続	○
	共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使	◎
	区分所有者の責務	○
社会情勢等を 踏まえた見直し	管理組合役員に関する規定の見直し	—
	管理組合役員等の本人確認	—
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容	—
	喫煙に関するルールの考え方	—

凡例

◎…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、**管理規約の変更が必須**であるもの
○…標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしなくても区分所有法に抵触はしないものの、**適合させることが望ましいもの**

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第3項
団地型	第49条第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第3項

① 出席者の多数決による特別決議

改正のポイント

- 「特別決議」[※]についても、総会出席者による多数決を可能とする

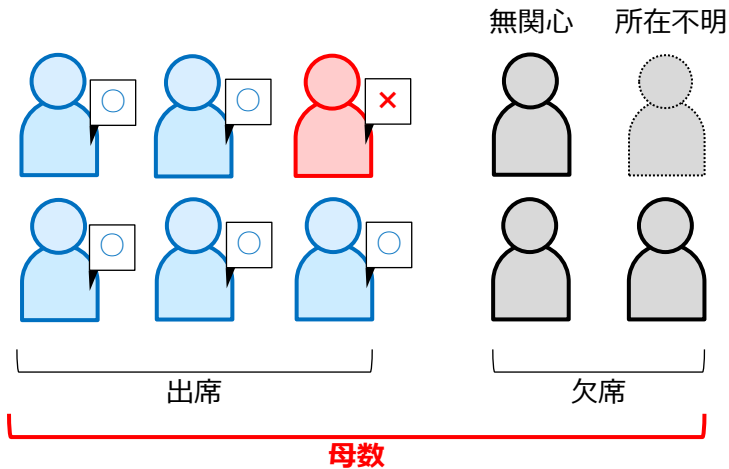
※区分所有権の処分を伴うものを除く。

区分所有法の改正に伴い、規約の変更や共用部分の変更に当たって必要となる「特別決議」の決議要件を「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上」から「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更し、**総会出席者による多数決に変更**しました。

「特別決議」の決議要件（イメージ）

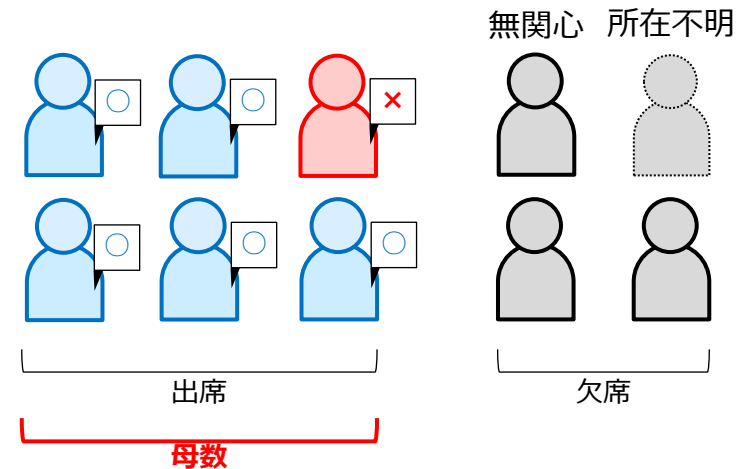
現行

全ての組合員が決議の母数



改正後

総会出席者が決議の母数



総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第1項・第3項
団地型	第49条第1項・第3項 第73条第1項
複合用途型	第51条第1項・第3項

② 総会定足数の見直し

改正のポイント

- 基本の総会定足数を議決権総数の「半数以上」から「過半数」に見直し
- 「特別決議」を行う場合の総会の定足数（組合員総数及び議決権総数の各「過半数」）を規定

改正区分所有法においては、特別決議についても出席者による多数決とすることに併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定（区分所有者総数及び議決権総数の各過半数）が設けられました。これを受け、標準管理規約においても、特別決議については、改正区分所有法と同様の定足数となるよう規定を変更しました。

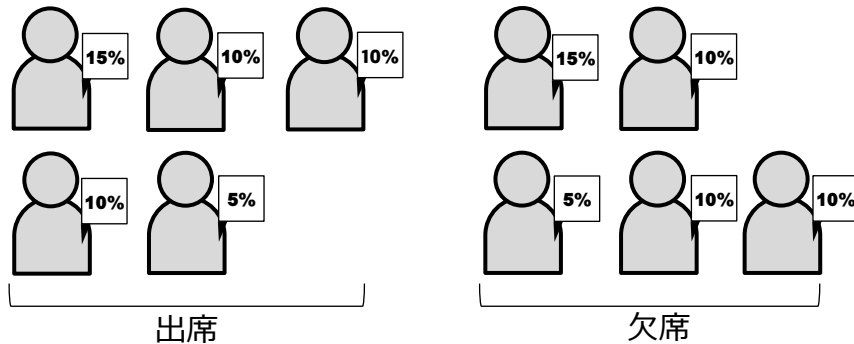
なお、標準管理規約においては、決議の種類を問わず「議決権総数の半数以上」とする定足数を設けてきましたが、定足数確認の際の考え方にズレが生じないようにするため、特別決議の場合を除く基本の定足数を「議決権総数の過半数」に変更しました。

これにより、**どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は加えて組合員の過半数の出席を確認**することとなります。

総会定足数（イメージ）

現 行

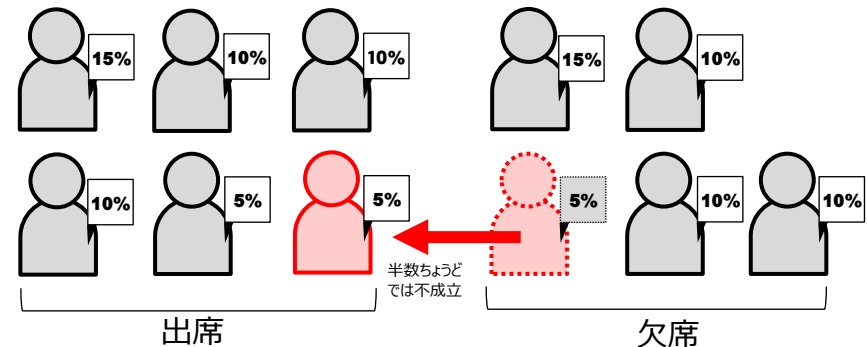
総会定足数：議決権総数の半数以上
※決議の種類を問わず



議決権総数の半数以上（例：50%）が出席
▶ **総会成立**

改正後

基本の総会定足数：議決権総数の過半数
特別決議の場合：組合員総数及び議決権総数の各過半数



組合員総数の過半数（例：6人）かつ議決権総数の過半数（例：55%）が出席
▶ **総会成立**（※普通決議の場合は議決権のみで判定）

総会決議における多数決要件の見直し

単棟型	第47条第4項・第5項・第6項
団地型	第47条第4項・第8項 第73条第1項・第3項
複合用途型	第51条第4項・第5項・第6項

③ 共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

改正のポイント

- バリアフリー化による共用部分の変更等に係る決議の多数決要件を3/4から2/3に緩和

高経年マンションの増加や居住者の高齢化に伴い、免震化をはじめとする耐震化改修や、エレベーターの追設等のバリアフリー改修の必要性が一層高まることが想定されることから、区分所有法改正により、**一定の要件を満たす場合の共用部分の変更の多数決要件が3/4以上から2/3以上に緩和**されたことを受け、標準管理規約においても同様の決議要件を設けました。

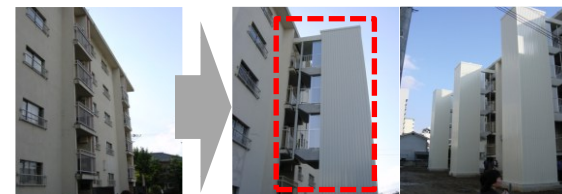
多数決要件の緩和の対象

① 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合

(耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)

② バリアフリー化のために必要な場合

バリアフリー化による共用部分の変更の事例
(既存階段室踊り場に着床するエレベーターを設置)



④ マンション再生（建替え・更新・売却・取壊し等）決議の多数決要件の見直し

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法である更新・売却・取壊しを行う場合の多数決要件を規定
- 客観的な事由が認められる場合のマンション再生に係る決議の多数決要件を4/5から3/4に緩和

改正区分所有法において、更新、建物・敷地の売却、取壊しといったマンション再生手法についても、建替えと同等の決議要件（4/5以上）で実施可能とされたことを受け、標準管理規約においても、同様の決議要件を設けました。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由に該当する場合に、決議要件を緩和する規定（4/5以上▶3/4以上）が設けられたことを受け、標準管理規約においても同様の規定を設けました。

新たなマンション再生手法

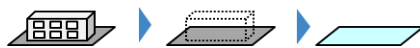
更新（一棟リノベ）：躯体の補強と全専有部分の改良



建物敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



建物取壊し敷地売却：マンションを取り壊した上で敷地を売却



取壊し決議：マンションの取り壊し



多数決要件の緩和対象となる「客観的事由」

- 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

総会決議における多数決要件の見直し

	改正前	改正後
普通決議	総会出席者の議決権 過半数	総会出席者の議決権 過半数
特別決議	区分所有者総数 + 議決権総数 各 3/4 以上	総会出席者 + 総会出席者の議決権 各 3/4 以上
		〔共用部分の変更に係る緩和〕 総会出席者 + 総会出席者の議決権 各 2/3 以上
マンション再生等 に係る決議	〔建替え〕 区分所有者総数 + 議決権総数 各 4/5 以上	〔建替え・建物更新・取壊し〕 区分所有者総数 + 議決権総数 各 4/5 以上
		※客観的な事由が認められる場合は各3/4以上
	〔マンション敷地売却〕 区分所有者総数 + 議決権総数 + 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上	〔建物敷地売却・建物取壊し敷地売却〕 区分所有者総数 + 議決権総数 + 敷地利用権の持分価格 各 4/5 以上
		※客観的な事由が認められる場合は各3/4以上

単棟型	第28条
団地型	第28条 第29条
複合用途型	第30条 第31条

修繕積立金の使途

① 新たなマンション再生手法の創設への対応

改正のポイント

- 新たなマンション再生手法（更新・売却・取壊し）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨を規定

修繕積立金の使途として、改正区分所有法・マンション再生円滑化法において新たに設けられたマンション再生手法である更新、建物・敷地の売却、取壊しの調査設計段階の支出を追加しました。

② 修繕積立金の使途の明確化

改正のポイント

- 修繕積立金の管理・運用に修繕積立金を充当できる旨を明確化
- 建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させる「改良」工事についても修繕積立金を充当できる旨を明確化

これまで修繕積立金を充当できるか明確化されていなかった、修繕積立金の保管口座に係る帳票発行手数料や、修繕積立金の管理・運用に関する金融商品を活用する際の手数料・保証料等といった修繕積立金の管理・運用に要する費用、建物を新築時の水準に戻す工事を指す「修繕」のほか、**新築時の水準よりも向上させるための「改良」工事の費用**についても、修繕積立金を充当できることを明確化しました。

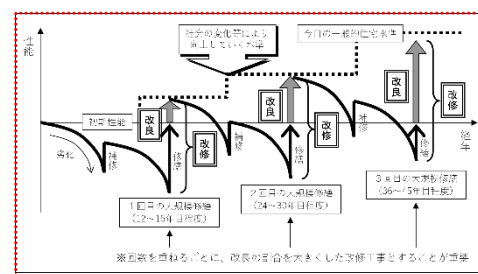
修繕積立金の管理・運用に要する費用の例

- 修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料
- 住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料
- 修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用（印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等）

等

「改良」工事の考え方・想定事例

経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させること



- ▶ 環境性能・防犯性能の向上に資する玄関扉の交換

- ▶▶ 共用部分の照明のLED化・郵便受けの大型化



単棟型	第20条
団地型	第20条
複合用途型	第20条

区分所有者の責務

改正のポイント

- 区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことに合わせ、標準管理規約における規定を見直し

標準管理規約では、これまでも、「区分所有者の責務」規定が設けられてきましたが、今般、改正区分所有法においても「区分所有者の責務」が規定されたことを踏まえ、改正区分所有法における規定とこれまでの標準管理規約における「区分所有者の責務」規定の適合を図るよう修正しました。

改正区分所有法（抄）

（区分所有者の責務）

第五条の二 区分所有者は、第三条に規定する団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設（同条後段の場合にあつては、一部共用部分）の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

改正後

（区分所有者の責務）

第20条 区分所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。

改正前

（区分所有者の責務）

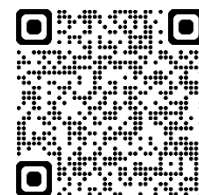
第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

そもそも、「区分所有者の責務」とは？

マンションの区分所有者は、自らの専有部分内だけでなく、管理組合の一員として、建物全体の管理の責任を負っています。

その具体的な内容は様々ですが、代表的なものとしては、管理規約・使用細則等の遵守、管理に要する費用（管理費・修繕積立金等）の負担、総会での意思決定への参画、管理組合役員に就任した場合の業務遂行等が挙げられます。

国土交通省では、人気漫画「正直不動産」とコラボし、区分所有者の責務等について解説したパンフレットを発行していますので、ぜひご覧ください。



【質問】

皆さんはご自身のマンションの将来を考えたことがありますか？

- ・ いずれ引っ越す？
- ・ 住み続ける？
- ・ 建替えをする？

・ **マンションの将来を決めるのは、区分所有者の皆さん**

(法改正で再生の選択肢が増えた)

・ **ただし、一人では決められず、様々な方がいる中での合意形成が必要**

(法改正で再生を決めやすくなった (決議要件の緩和))

→ **将来のためにも日常的な管理をしっかりと行うこと、**

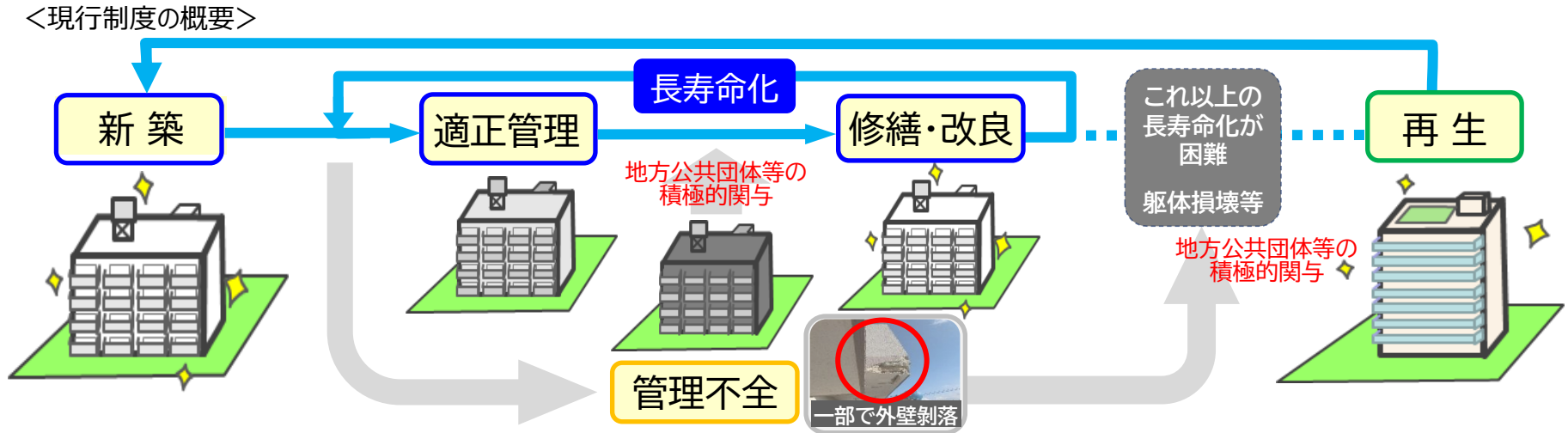
早い段階から、将来のことを話し合っておくこと

が重要

1. マンションを巡る現状と課題
2. マンションの建替えについて
3. マンション関係法の改正について
4. その他

【参考】マンション総合対策モデル事業

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、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改正マンション関係法の施行とあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援を行う。



【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1/3

＜想定される支援例＞

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）



(撮影)上田宏

【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

- 【補助率】①に要する経費：国1/2、地方1/2
 ②のうち調査検討経費：国1/3、地方1/3
 ②のうち工事費：国1/6、地方1/6

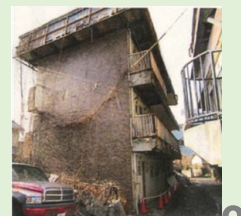
① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣等

② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



【参考】管理組合向けのチラシを国交省ホームページに公表しています

人気漫画「正直不動産」とタイアップし、区分所有者の責務と外部管理者方式やマンション管理の重要性について分かりやすくお伝えするパンフレットや、修繕積立金の積立方式に関するパンフレットを制作しました！
マンション内で配布するなど、外部管理者方式の制度やマンション管理、修繕積立方式の説明資料としてご活用ください。

資料のダウンロードは
こちらから！



快適なマンションライフのはじまりは・・・
マンションの管理を知ることから！



知っていますか？区分所有者の責務



均等積立方式に切り替えよう！



© (漫画) 大谷アキラ、(原案) 夏原武、(脚本) 水野光博 / 小学館

【参考】マンション管理・再生ポータルサイトにて最新情報を発信しています

国土交通省住宅局が運営する「マンション管理・再生ポータルサイト」にて、管理組合役員・区分所有者の皆様などにも分かりやすく情報をお届けしています。
今後、改正法の内容も充実させていきますので、ぜひご利用ください。

国土交通省
Mansion Management and Regeneration Portal Site

マンション管理・再生ポータルサイト

マンションの管理・再生に役立つ情報を発信するサイト

- トップ
- マンション管理
- 管理計画認定制度
- マンション再生
- ライブラリー
- トピックス
- Q&A

おすすめのタグ

- ガイドライン
- マンション再生
- マンション管理
- 修繕積立金
- 敷地分割
- 法律
- 管理業者
- 管理組合
- 管理規約
- 長期修繕計画

タグ一覧

おすすめトピックス

お知らせ

よく見られるタグから検索

マンション管理・再生ポータルサイトをリニューアルしました
お知らせ

マンション管理・再生について

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。
ここでは、マンションの管理や再生に関する様々な制度についての基礎的な解説をご覧いただけます。

- 1 マンション管理
- 2 管理計画認定制度
- 3 マンション再生

ポータルサイトは
こちらから！



<https://www.mansion-info.mlit.go.jp/>

ご清聴ありがとうございました