

# マンションの再生等に係るマニュアル等の見直し

---

# マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

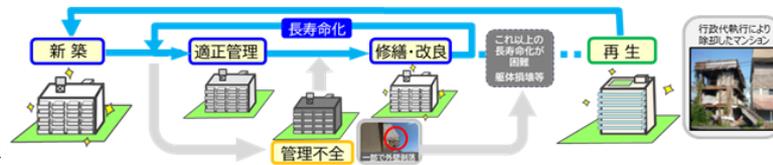
(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律(令和7年法律第47号))

## マニュアル等の見直しに関連する改正

### 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



### 改正法の概要

#### 1. 管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※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

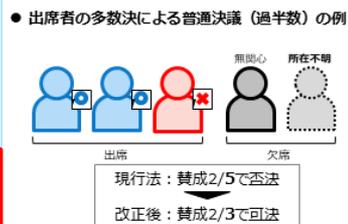
【マンション管理法】

- 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



##### 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

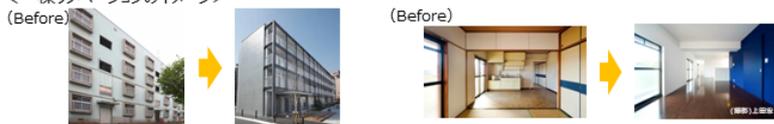
【施行日：令和8年4月1日】

##### 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

←一棟リノベーションのイメージ>



##### 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

##### ① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 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

【マンション管理法】

- 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

【施行日：公布日から6月以内】

#### 【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合：約3%(R6) → 20%

②マンションの再生等の件数：472件(R6) → 1,000件

【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年後に概ね解消できる水準】

# マンションの再生等に係るマニュアル等(再編前)

①マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル(平成15年1月策定、令和4年3月改定)

マンションの老朽度、区分所有者のニーズ等をふまえ、建替えと修繕等について費用対効果に基づき比較検討する方法を解説

②要除却認定実務マニュアル(令和3年12月策定、令和6年6月改定)

要除却認定の基準と調査・判定方法、申請手続き、特定行政庁による審査手順などを解説

建替えの場合

修繕等の場合

③マンション建替え実務マニュアル  
(平成17年8月策定、平成22年7月改定)

マンション建替えに係る法律上の手続きや実施計画の策定等の実務について詳細に解説

④マンション建替えの合意形成に関するマニュアル  
(平成15年1月策定、令和4年3月改定)

マンション建替えの各段階において、関係権利者の合意形成を円滑に進めるための手順・留意点等について解説

⑤マンション敷地売却ガイドライン  
(平成26年12月策定、令和4年3月)

マンション敷地売却に関し、一般的と考えられる手順(基本プロセス)、事業手法を判断する考え方、合意形成の進め方、法律上の手続、支援制度の活用などに関する基本的な指針として作成

⑥改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル  
(平成16年6月策定、令和3年9月改定) ※令和6年度改定作業

計画修繕から増築等の大規模改修まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

⑦マンション耐震化マニュアル  
(平成19年6月策定、平成26年7月改定)

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合等が行う実務的な手続き、留意点などについて解説

⑧団地型マンション再生マニュアル(平成22年7月策定)

団地型マンションの再生(建替え、改修)の円滑な進め方を、単棟型マンションとの違いを中心に解説

⑨団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン(令和3年12月策定)

団地型マンション再生のための敷地分割に関し、一般的な手順、合意形成の進め方、法律上の手続などを中心に解説

# マンションの再生等に係るマニュアル等(再編後)

統合再編

## ① マンション再生手法の比較検討マニュアル

- ・各再生手法の違いを整理
- ・マンションの実態を踏まえ、再生手法を比較し判断するための考え方と、推進決議を行うまでの一般的な手順（基本プロセス）を提示

推進決議

### ② マンション再生実務マニュアル

<建替え編> **更新**

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生法に基づく再生事業の手続や実務上の考え方等を解説

<一棟リノベ編> **新規**

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説（事業手続きは基本的には建替えと共通）

<補足資料>

### **新規** ⑧ マンション再生事業等に関する認可等マニュアル（認可権者向け）

- ・再生事業等における組合設立や権利変換計画などの認可について、審査のポイントや留意点を認可権者向けに解説

### **更新** ⑨ 要除却等認定実務マニュアル

- ・要除却等認定（客観的要件）の基準、調査・判定方法等を解説

### **新規** ⑩ マンション再生等に係る事例集（令和8年度以降に順次作成予定）

- ・マンションの再生等（再生、売却等、除却、改修、分割）の事例を掲載

### ③ マンション売却実務マニュアル

**更新**

- ・推進決議から決議までの計画検討や合意形成の進め方等を解説
- ・再生法に基づく売却事業の手続や実務上の考え方等を解説（再生事業と共通する部分は再生マニュアルを参照）

### ④ マンション除却事業の解説

**新規**

- ・推進決議から決議までの流れ、再生法に基づく除却事業の手続を解説

### ⑤ 改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

統合

<本編>

- ・既存性能の維持回復を目的とした修繕から性能向上を目的とした工事まで、幅広い改修工事について手法や費用等を解説

<耐震改修編>

- ・耐震診断や耐震改修など、管理組合が行う実務的な手続等について解説

統合再編

## ⑥ 団地型マンション再生等マニュアル

<本編>

- ・団地型マンションの再生等のためのプロセス全体を解説。（単棟型と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、団地型マンション特有の内容を解説）

<敷地分割編>

- ・団地型マンションの再生等のための敷地分割に関し、一般的な手順、合意形成の進め方、再生法に基づく手続等を解説

新規

## ⑦ 被災マンション再生等の解説

- ・被災マンションの再生のためのプロセス全体を解説。（平時の再生と同様の部分はメインのマニュアルを参照し、被災マンション特有の内容を解説）

# (参考)マンションの再生等のプロセス

## <Ⅰ：準備段階>

- ①勉強会の発足（一部の有志による自主的な勉強会の開催）
- ②情報の収集（修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却に係る資料収集や先行事例の収集、専門家への相談）
- ③基礎的検討（修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却の基本的なイメージを掴むための検討）
- ④管理組合として、修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却を検討することの合意

## <Ⅱ：検討段階>

- ⑤管理組合における検討組織の設置（「再生検討委員会」等）
- ⑥専門家の選定
- ⑦現状把握（建築士による耐震診断等の実施、区分所有者の不満・改善ニーズ等の把握）
- ⑧修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却かの総合的な検討（各選択肢の改善効果及び所用費用の把握、総合的な比較・判断）
- ⑨修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却の推進決議

## <Ⅲ：計画段階>

- ⑩管理組合における計画組織の設置
- ⑪専門家・事業協力者の選定
- ⑫修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却の計画策定
- ⑬修繕・改修/一棟リノベ/建替え/売却/除却の決議

## <Ⅳ：事業段階>

- ⑭事業組合の設立
- ⑮権利変換計画・分配金取得計画・補償金支払計画の策定
- ⑯工事・売却