

管理適正化法及び再生円滑化法の基本的な方針の改正に向けて

令和7年9月

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

- マンション管理適正法第3条に基づき、国土交通大臣が定めるものであり、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めている。（創設：令和3年9月28日）

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

- 1 管理組合及び区分所有者の役割
- 2 国の役割
- 3 地方公共団体の役割
- 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

- 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
- 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項
 - (1) 管理組合の運営
 - (2) 管理規約
 - (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - (4) 管理組合の経理
 - (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等
 - (6) 発注等の適正化
 - (7) 良好な居住環境の維持及び向上
 - (8) その他配慮すべき事項
- 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
- 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

- 1 マンションの管理の適正化に関する目標
- 2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項
- 3 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
- 4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項
- 5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 6 計画期間
- 7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

- 1 マンション管理士制度の一層の普及促進
- 2 管理計画認定制度の適切な運用
- 3 都道府県と市町村との連携
- 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置
- 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化
- 6 ICT化の推進

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

- マンション建替円滑化法第4条に基づき、国土交通大臣が定めるものであり、マンションの建替え等の円滑化を図るため、必要な事項を定めている。（最終改正：令和3年12月25日）

第一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講ずべき施策の基本的な方向

第二 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

- 1 マンションの建替え等に向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理組合等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

- 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

- 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた借家権者及び転出区分所有者の居住の安定の確保に関する事項

- 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第六 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項

- 1 管理組合等が取り組むべき事項
- 2 買受人等が取り組むべき事項
- 3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項
- 4 独立行政法人都市再生機構が取り組むべき事項

第七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

- 1 マンション敷地売却組合等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

- 1 買受人等が取り組むべき事項
- 2 管理組合等が取り組むべき事項
- 3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第九 敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項

- 1 敷地分割組合等が取り組むべき事項
- 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

第十 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

- 1 管理組合等が取り組むべき事項
- 2 施行者等が取り組むべき事項
- 3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

基本的な方針の改正について

・**改正マンション関係法**※を踏まえた見直しを行うとともに、「**今後のマンション政策のあり方に関する検討会**」や「**マンション政策小委員会**」のとりまとめ等を踏まえた見直しを行う。

※ 6ヶ月以内施行、令和8年4月1日施行部分に限る。2年以内施行（管理計画認定の拡充）については別途対応。

改正マンション関係法を踏まえた主な改正事項

管理	再生
【区分所有法改正】 ・財産管理人制度や国内管理人制度の活用 【マンション管理法改正】 ・管理業者管理者方式への対応 ・地方公共団体の権限強化（報告徴収、専門家あつせん、財産管理人制度の活用、修繕勧告） ・マンション管理適正化支援法人 ・修繕勧告等を行う際の判断の基準の目安	【区分所有法改正】 ・新たな再生手法の創設 【マンション建替法改正】 ・新たな再生手法に対応した事業手続等の整備 ・要除却認定制度の見直し ・隣接地や底地を取り込んだ建替え等の推進 ・マンション建替等円滑化指針 ・地方公共団体の権限創設（報告徴収、専門家あつせん、指導助言勧告） ・指導助言勧告を行う際の判断の基準の目安

検討会とりまとめ等を踏まえた主な改正事項

管理	再生
・修繕工事等における利益相反行為の禁止 ・管理に関する詳細な情報の公表 ・管理計画認定制度以外の民間制度の活用	・地方公共団体の体制強化 ・解体費用の確保手法の検討 ・非現地を活用した建替え等の推進 ・建替え等の際に必要な関連法における手続円滑化

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の改正の方向性(1/2)

背景	テーマ	関係条項	改正の方向性
区分所有法改正	財産管理人制度や国内管理人制度の活用	－ 1	➤ 管理組合の役割として、<u>必要に応じて財産管理人制度を活用して、適切に管理を行う</u>旨を追加 ➤ 海外に居住する区分所有者においては、<u>国内管理人を選任することも含めて、マンションの意思決定に関わっていくことが重要</u>である旨を追加
マンション管理法改正	管理業者管理者方式への対応	－ 4	➤ 管理業者が管理者を兼ねる場合、今般の改正で創設された規制措置や「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」を踏まえて、<u>適切に管理者事務を行う必要がある</u>旨を追加
	地方公共団体の権限強化	－ 3 七 4	➤ 地方公共団体の役割として、改正法に基づく以下の措置を追加 ① 管理が適正に行われていないと考えられるマンションに対しては、<u>報告徴収等</u>を行い、管理状況の把握に努めること ② 勧告を行ったマンションに対しては、必要に応じて<u>専門家のあつせん</u>を行うこと ③ 適正な管理のために特に必要な場合には、<u>財産管理人制度の活用</u>を検討すること ➤ 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置として、<u>マンションの修繕の実施がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切である場合にも勧告が可能</u>である旨を追加
	マンション管理適正化支援法人	－ 5 (新設)	➤ 支援法人の役割についての規定を新設。<u>管理組合等からの相談対応や合意形成等の支援を適切に行うこと</u>や、<u>地方公共団体の施策に必要な協力を行うこと</u>が求められている旨を規定 ➤ 地方公共団体の役割としても、<u>支援法人の登録等により民間団体との連携体制の構築に取り組むこと</u>が望ましい旨を追加

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の改正の方向性(2/2)

背景	テーマ	関係条項	改正の方向性
マンション 改正 管理法	修繕勧告等を行う 際の判断の基準の 目安	三 2 別紙一	➤ マンション管理適正化指針に、修繕の実施に関する事項を追加 ➤ 助言・指導を行う際の判断の基準の目安として、「長期修繕計画に基づき適切な修繕が行われていない場合」を追加 ➤ 勧告を行う際の判断の基準の目安として、「長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等となると認められる場合」を追加
検討会とりまとめ等	修繕工事等における利益相反行為の禁止	七 5	➤ 修繕工事業者や設計コンサルタント等の関係者は、修繕工事等の入札や実施にあたり、関係法令等を遵守するとともに、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがないよう、誠実かつ適正に業務を行う必要がある旨を追加
	管理に関する詳細な情報の公表	七 2	➤ 管理計画認定制度の適切な運用に関する事項として、国において、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報を公表し、比較検討が容易となる仕組みの構築に取り組む必要がある旨を追加
	管理計画認定制度以外の民間制度の活用	三 1	➤ 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向として、管理計画認定制度の他、マンションの管理状況を評価・診断し公表する民間団体による仕組みも併せて活用し、段階的にマンションの管理水準の維持向上を図ることも効果的である旨を追加

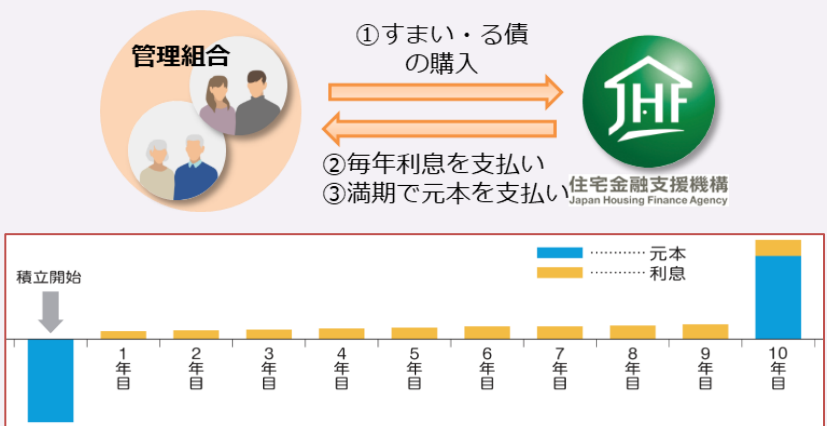
<参考> 管理計画認定制度以外の民間制度の活用について

- 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向として、管理計画認定制度の他、マンションの管理状況を評価・診断し公表する民間団体による仕組みも併せて活用し、段階的にマンションの管理水準の維持向上を図ることが効果的。
- このため、これらの仕組みの活用を促進し、最終的に管理計画認定の取得へ誘導していくことで、管理水準の底上げを図る。
- 具体的な誘導策としては、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」において講じている、管理計画認定を受けたマンションに対する利率上乗せ措置について、民間団体の仕組みにより一定水準※を満たすことが評価・診断されたマンションに対しても、当該措置に準じた拡充を行うことが考えられる。

※ 国の管理計画認定の取得への誘導に資する水準としては、（一社）マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」で★4以上の評価、（一社）日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」でS評価とする。

マンションすまい・る債の概要

- マンションの大規模修繕に向けた修繕金の積立てをサポートするため、住宅金融支援機構が管理組合向けに発行する10年利付債券。
- 10年後の満期まで毎年1回の利息を受け取ることができ、修繕工事等のため手数料無しで中途換金が可能。



● 債券の概要

管理組合の要件	・ 管理規約が定められていること ・ 長期修繕計画の計画期間が20年以上 ・ 反社会的勢力と関係がないこと
債券の利率【R7募集】 (10年満期時の年平均利率)	通常：0.525% 管理計画認定マンション：0.575%
購入口数	1口 50万円 (複数購入が可能。上限なし)
購入額	1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金の残高を加えた金額の範囲内
利息の受取	満期まで毎年1回
債券の満期	各債券の発行時期から10年後

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の改正の方向性(1／3)

背景	テーマ	関係条項	改正の方向性
区分所有法改正	新たな再生手法の創設	全般	➤ 区分所有法改正により、新たな再生手法（更新、再建、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、敷地売却、取壊し）が創設され、マンション建替法改正により、これらの決議に対応した事業手続きが整備されたことを踏まえ、規定を整理 ➤ 国は、マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインやマニュアル等を整備し、技術的な支援に努めるとともに、事例収集を行い、成功事例の横展開を図るよう努めることとする旨を追加 ➤ マンションの再生等に向けた合意形成にあたっては、長寿命化のほか再生等の選択肢が広がることに伴い、これらの手法を含めて総合的に比較するよう努める必要がある旨を追加 ➤ 国は、上記の比較検討のための技術的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めるとともに、区分所有者を支援できる専門家の育成に努めることとする旨を追加
マンション建替法改正	新たな再生手法に対応した事業手続等の整備		
	要除却認定制度の見直し	第六 ↓ 第八の三	➤ 改正法で要除却認定制度見直し（認定内容の拡充や認定を受けた場合の法的効果の変更）があったことを踏まえ、規定を整理
	底地を取り込んだ建替え等の推進	第三第1項	➤ 改正法で底地が権利変換の対象になったことを踏まえ、借地権設定型のマンションの建替え等にあつては、底地をマンション再生事業に組み入れて権利変換を行う方法等により、区分所有者等や底地権者の意向を踏まえて、建替え、更新又は再建を円滑に行うことが望ましい旨を追加

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の改正の方向性(2／3)

背景	テーマ	関係条項	改正の方向性
マンション建替法改正	マンション建替等円滑化指針	第九の二 (新設)	➤ 管理組合や区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を図るため、 <u>基本的な考え方や合意形成の進め方</u> を示すとともに、地方公共団体が <u>助言・指導、勧告を行う場合の判断基準の目安</u> を別紙に示すもの
	地方公共団体の権限創設	第一 第二第2項	➤ 基本的な方向として、 <u>老朽化が進み維持修繕が困難なマンション</u> に対しては、再生等が円滑に進むよう、 <u>地方公共団体が能動的に関与</u> することが必要である旨を追加 ➤ 再生等に向けた区分所有者等の合意形成の促進のため、地方公共団体が取り組むべき事項として、改正法に基づく以下の措置を追加 ① <u>老朽化が進み維持修繕が困難と考えられるマンション</u> に対しては、 <u>報告徴収等</u> を行い、管理状況や建物の劣化状況、再生等に向けた検討状況等の把握に努めること ② <u>老朽化が進み維持修繕が困難なマンション</u> に対しては、 <u>助言・指導</u> を適切に行うとともに、更に <u>外壁剥落等の危険な状態等にあるマンション</u> に対しては、 <u>勧告</u> を適切に行うこと ③ 勧告を行ったマンションに対しては、必要に応じて <u>専門家のあつせん</u> を行うこと ④ 勧告を受けたマンションが、正当な理由がなく、その勧告に従わない場合には、 <u>その旨を公表すること</u> を検討すること
	助言・指導、勧告を行う際の判断の基準の目安	別紙 (新設)	➤ 地方公共団体が助言・指導を行う際の判断の基準の目安として、「 <u>要除却等認定基準に該当する可能性があるとする場合</u> 」とする ➤ 地方公共団体が勧告を行う際の判断の基準の目安として、以下のいずれかに該当すると認める場合とする ① 要除却等認定の <u>複数の基準（バリフリ以外）に該当する可能性が高い場合</u> ② 要除却等認定の基準（バリフリ以外）よりも <u>安全性の水準が低いことにより、又は更に劣化が進むことにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがある場合</u> ※ 上記以外の場合においても、個別の事案に応じて、マンション建替等円滑化指針等に即し、必要な助言・指導、勧告を行うことは差し支えない

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の改正の方向性(3／3)

背景	テーマ	関係条項	改正の方向性
検討会とりまとめ等	地方公共団体の体制強化	第十第3項	➤ 国は、地方公共団体が能動的にマンションの再生等の円滑化に取り組むことができるよう、 地方公共団体の担当者向けの研修会を実施 するなど、その体制の強化に向けた支援に努めることとする旨を追加
	解体費用の確保手法の検討	第八第2項	➤ 国は、建物取壊し決議により、マンションの解体を進める場合等には、解体費用の確保が課題となるため、 当該費用の確保手法について検討を行う よう努めることとする旨を追加
	非現地を活用した建替え等の推進	第十第3項	➤ 国は、 マンション敷地売却事業等による非現地 （既存マンションの敷地に全く重なっていない土地） を活用した建替え等の事例収集を行う よう努めることとする旨を追加
	建替え等の際に必要な関連法における手続円滑化	第十第3項	➤ 国は、 建替え等の際に必要な関連法における手続 について、実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討するよう努めることとする旨を追加

- マンション建替等円滑化指針では、管理組合や区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を図るため、基本的な考え方や合意形成の進め方を規定。

(1) マンションの建替え等の円滑化の基本的方向

- ・ 日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことが重要であるが、老朽化が進み維持修繕が困難と考えられるマンションについては、建替え等を円滑に行い、マンションの再生等を図ることが重要
- ・ 管理組合や区分所有者等は、マンションを適正に管理するよう努めなければならないこととされており、老朽化が進み維持修繕が困難と考えられるマンションについては、その状態が継続すると、周囲に危害を生ずるおそれがあることから、建替え等を円滑に行い、そうした状態を解消することにも努める必要がある。

(2) マンションの建替えに向けた合意形成の進め方

- ・ マンションの建替え等の実現に向けては、初期の検討段階から事業実施の段階に至る全プロセスにわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要であり、そのための一般的な進め方を規定

<Ⅰ：中長期的な再生方針検討>

建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際等には、建替え等についても視野に入れてマンションの将来像を検討し、中長期的な再生方針等を検討することが望ましい。

<Ⅱ：準備段階>

一部の区分所有者から建替え等の発意がなされ、それに賛同する有志により、建替え等を提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として、建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。

①勉強会の発足 → ②情報の収集 → ③基礎的検討 → ④管理組合として、建替え等を検討することの合意

<Ⅲ：検討段階>

管理組合として、修繕・改修による長寿命化と建替え等による再生等を総合的に比較等し、建替え等の必要性や構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替え等を必要として計画することの合意を得ること（いわゆる推進決議）」を目標とする。

⑤管理組合における検討組織の設置 → ⑥専門家の選定 → ⑦現状把握 → ⑧各選択肢の総合的な検討 → ⑨建替え等推進決議

<Ⅳ：計画段階>

管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替え等の計画を本格的に検討する段階であり、「建替え等の計画を策定するとともに、それを前提とした建替え等の決議を得ること」を目標とする。

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建替え等計画策定 → ⑬建替え等決議

<Ⅴ：事業段階>

⑭事業組合の設立 → ⑮権利変換計画等の策定 → ⑯工事・売却

マンションの状態に応じた地方公共団体の権限のイメージ

マンションの状態	マンションの状態		地方公共団体の権限
	(法律における規定)	(基本的な方針における規定)	
		適正な管理のために必要な事項が遵守されていない	助言・指導
	管理組合の運営が指針に照らして著しく不適切	適正な管理のために必要な事項が遵守されていない	管理運営に対する勧告
	修繕の実施が指針に照らして著しく不適切	長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等となると認められる場合	修繕の勧告
	そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態等であり、その適正な管理のため特に必要があると認めるとき	左同	財産管理人制度の申立て
		要除却等認定の基準に該当する可能性（簡易な修繕で改善が困難で、除却等することも合理的な選択肢の一つ）	建替え等の助言・指導
	著しく保安上危険又は著しく衛生上有害となるおそれがあり、除却等することが必要	①要除却等認定の複数の基準（バリフリ以外）に該当する可能性が高い ②要除却等認定の基準（バリフリ以外）よりも安全性の水準が低い、又は更に劣化が進行	建替え等の勧告

↑
管理
法

↓

↑
再
生
法

↓