

政令第三百八十八号

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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令

内閣は、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（令和七年法律第四十七号）の施行に伴い、及び関係法律の規定に基づき、この政令を制定する。

（マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令の一部改正）

第一条 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成十四年政令第三百六十七号）の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令

目次中「マンション建替事業」を「マンション再生事業」に、「マンション建替組合」を「マンション

「第二章 除却する必要があるマン

再生組合」に改め、「第二十六条」の下に「・第二十七条」を加え、

第三章 マンション敷地売却事業

ションに係る容積率の特例に係る敷地面積の規模(第二十七条)

を「第二章 マンション等売却事業」

」

「第三章

第一

第二

第三

に、「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に、「第四章 敷地分割事業」を

第三章

第四章

マンション除却事業

節 マンション除却組合(第三十五条の二―第三十五条の五)

節 補償金支払手続等(第三十五条の六―第三十五条の八)

節 雑則（第三十五条の九）

の二 除却等をする必要のあるマンションに係る容積率等の特例に係る敷地面積の規模（第三十五条の敷地分割事業

に改める。

十）

「

第一章の章名を次のように改める。

第一章 マンション再生事業

第一章第一節第一款の款名を次のように改める。

第一款 マンション再生組合

第一条中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号。」に改める。

第一条の二中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改める。

第二条の見出し中「施行マンション」を「再生前マンション」に改める。

第三条第一項中「マンション建替組合」を「マンション再生組合」に改める。

第十三条第一項第一号を次のように改める。

一 再生前マンション又は再建敷地の追加又は数の縮減

第十三条第二項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第十五条の見出し中「施行マンション」を「再生前マンション」に改める。

第十七条第一項中「施行マンション」を「再生前マンション」に、「又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権」を「若しくは再建敷地の敷地共有持分等」に、「について」を「隣接施行敷地権（既登記のものに限る。同項において同じ。）又は施行底地権について」に改め、同条第三項中「施行マンション」

を「再生前マンション」に、「又は隣接施行敷地の所有権若しくは借地権」を「若しくは再建敷地の敷地共有持分等、隣接施行敷地権又は施行底地権」に改める。

第十九条第一項中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令」に改める。

第二十二条の見出し並びに同条第一項及び第二項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第三項中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に、「第五十八条第一項第十一号」を「第五十八条第一項第十七号」に、「施行マンション」を「再生前マンション」に改める。

第二十三条中「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改める。

第二十五条第一項中「施行マンションの敷地」を「書類の送付を受けるべき者がその権利を有する再生前マンションの敷地若しくは再建敷地」に、「の完了」を「又は更新工事の完了」に、「施行再建マンション」を「再生後マンション」に改め、同条第二項中「施行マンションの敷地」を「同項の再生前マンションの敷地若しくは再建敷地」に改める。

第二章の章名を削る。

第二十七条を次のように改める。

第二十七条 削除

第三章の章名中「マンション敷地売却事業」を「マンション等売却事業」に改める。

第三章第一節の節名を次のように改める。

第一節 マンション等売却組合

第二十八条第一項中「マンション敷地売却組合」を「マンション等売却組合」に改める。

第三十条中第二号を第三号とし、第一号を第二号とし、同号の前に次の一号を加える。

一 売却等マンション又は売却敷地の追加又は数の縮減

第三十三条第一項中「売却マンション」を「売却等マンション」に、「又は」を「若しくは」に改め、「限る。」の下に「又は売却敷地の敷地共有持分等（既登記のものに限る。）」を加え、「第一百六条」を「第百九条」に改める。

第三十四条第一項中「売却マンションの敷地」を「書類の送付を受けるべき者がその権利を有する売却等マンションの敷地又は売却敷地」に改め、同条第二項中「施行マンションの敷地」を「再生前マンシヨ

ンの敷地若しくは再建敷地」に、「売却マンションの敷地」を「売却等マンションの敷地又は売却敷地」に、「第百十六条」を「第百九条」に改める。

第三章を第二章とし、同章の次に次の二章を加える。

第三章 マンション除却事業

第一節 マンション除却組合

（代表者の選任等）

第三十五条の二 法第百六十三条の十八第二項の規定により一人の組合員とみなされる数人の者は、そのうちから代表者一人を選任し、その者の氏名及び住所（法人にあつては、その名称及び主たる事務所の所在地）をマンション除却組合（以下この章において「組合」という。）に通知しなければならない。

2 前項の代表者の権限に加えた制限は、これをもって組合に対抗することができない。

3 第一項の代表者の解任は、組合にその旨を通知するまでは、これをもって組合に対抗することができない。

（組合の役員等の解任請求）

第三十五条の三 第四条から第十二条までの規定は、法第百六十三条の十九第三項及び第百六十三条の二十五第三項において準用する法第二十三条の規定による組合の理事若しくは監事又は総代の解任請求について準用する。この場合において、第十二条中「法第二十三条第二項（法第三十二条第三項において準用する場合を含む。）又は法第九十八条第六項」とあるのは、「法第百六十三条の十九第三項若しくは第百六十三条の二十五第三項において準用する法第二十三条第二項又は法第百六十三条の五十三第六項」と読み替えるものとする。

（定款の変更に関する特別議決事項）

第三十五条の四 法第百六十三条の二十三の政令で定める重要な事項は、次に掲げるものとする。

一 事業に要する経費の分担に関する事項の変更

二 総代会の新設又は廃止

（組合に置かれる審査委員）

第三十五条の五 第十四条の規定は、組合に置かれる審査委員について準用する。

第二節 補償金支払手続等

(政令で定める損失の額)

第三十五条の六 法第六十三条の三十六第二項の政令で定める額は、移転料、営業上の損失その他国土交通省令で定める損失について、国土交通省令で定めるところにより計算した額とする。

(差押えがある場合の通知等)

第三十五条の七 第十七条の規定は、除却マンションの区分所有権に差押えがある場合について準用する。この場合において、同条第一項中「施行者」とあるのは「法第六十三条の二に規定する組合(以下単に「組合」という。)」と、同項及び同条第三項中「権利変換手続開始の登記」とあるのは「補償金支払手続開始の登記」と、同条第二項中「施行者」とあるのは「組合」と、「権利変換計画」とあるのは「補償金支払計画」と、「法第六十六条」とあるのは「法第六十三条の三十八」と、同条第三項中「施行者(組合にあつては、その清算人)」とあるのは「組合の清算人」と読み替えるものとする。

2 第十八条から第二十一条までの規定は、法第六十三条の四十五において準用する法第七十八条第一項又は第四項の規定による補償金の払渡し及びその払渡しがあつた場合における滞納処分について準用する。この場合において、第十九条第一項中「第十九条第一項」とあるのは、「第三十五条の七第二項

において準用する同令第十九条第一項」と読み替えるものとする。

（書類の送付に代わる公告）

第三十五条の八 法第六百六十三条の五十一第一項の公告は、官報、公報その他国土交通省令で定める定期刊行物に掲載し、かつ、除却マンションの敷地の区域内の適当な場所に掲示して行わなければならない。

2 第二十五条第二項から第四項までの規定は、前項の公告について準用する。この場合において、同条第二項中「前項」とあり、及び同条第三項中「第一項」とあるのは「第三十五条の八第一項」と、同条第二項中「再生前マンションの敷地若しくは再建敷地又は隣接施行敷地」とあるのは「除却マンションの敷地」と、「施行者」とあるのは「法第六百六十三条の二に規定する組合」と、同条第四項中「法第九十六条第二項」とあるのは「法第六百六十三条の五十一第二項」と読み替えるものとする。

第三節 雑則

（都道府県知事等の行う解任の投票）

第三十五条の九 第二十六条の規定は、法第六百六十三条の五十三第六項の規定による組合の理事若しくは

監事又は総代の解任の投票について準用する。この場合において、第二十六条第二項中「第二十六条第一項」とあるのは、「第三十五条の九において準用する第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

第三章の二 除却等をする必要のあるマンションに係る容積率等の特例に係る敷地面積の規模

第三十五条の十 法第六十三条の五十九第一項の政令で定める規模は、次の表の上欄に掲げる地域又は区域の区分に応じて、それぞれ同表の下欄に定める数値とする。

地 域 又 は 区 域	敷 地 面 積 の 規 模 (単位 平方メートル)
都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは田園住居地域又は同号に規定する用途地域の指定のない区域	一、〇〇〇
都市計画法第八条第一項第一号に掲げる第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	五〇〇

第三十七条中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改める。

第四十二条第二項中「施行マンションの敷地」を「再生前マンションの敷地若しくは再建敷地」に改める。

第四十四条中「第二十九条」の下に「第三十五条の三」を、「第三十四条第二項」の下に「第三十条の八第二項」を加える。

(独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部改正)

第二条 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令(平成十九年政令第三十号)の一部を次のように改正する。

第四条第三号を次のように改める。

三 再生後マンション(マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第二条第一項第十四号に規定する再生後マンション(同項第七号に規定するマンション更新事業に係るも

のを除く。)をいう。)又は売却再生後マンション(同法第四条第二項第七号に規定する売却等マンションが除却されるとともに当該売却等マンションの敷地(これに隣接する土地を含む。)に新たに建設されるマンション又は同法第二条第一項第二十三号に規定する売却敷地(これに隣接する土地を含む。)に新たに建設されるマンションをいう。)であつて、耐火建築物であり、かつ、敷地面積が三百平方メートル以上であるもの

第五条第四項中「第九号」を「第十号」に改める。

第七条第一項第一号ハ中「第十号」を「第十一号」に、「第六号、第八号及び第九号」を「から第七号まで、第九号及び第十号」に改め、同号ニ中「第十三条第一項第十一号」を「第十三条第一項第十二号」に改める。

(宅地建物取引業法施行令の一部改正)

第三条 宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)の一部を次のように改正する。

第二条の五第二十四号を次のように改める。

二十四 マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第百六十三条の五十

九第一項の許可

第三条第一項第二十八号を次のように改める。

二十八 マンションの再生等の円滑化に関する法律第百六十三条の五十九第一項

(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令の一部改正)

第四条 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令（昭和五十九年政令第三百十九号）の一部を次のように改正する。

第七条第七号中「又は」を「、同法第六十四条の七第一項に規定する建物取壊し敷地売却決議、同法第六十四条の八第一項に規定する取壊し決議、」に、「の内容により行う建替え」を「若しくは同法第八十条第一項に規定する一括建替え等決議の内容により行う建物の取壊し又は同法第六十四条の五第一項に規定する建物更新決議の内容により行う同項に規定する建物の更新」に改める。

(不動産特定共同事業法施行令の一部改正)

第五条 不動産特定共同事業法施行令（平成六年政令第四百十三号）の一部を次のように改正する。

第七条第二十四号を次のように改める。

二十四 マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百六十三条の五十

九第一項の許可

（公益通報者保護法別表第八号の法律を定める政令の一部改正）

第六条 公益通報者保護法別表第八号の法律を定める政令（平成十七年政令第四百四十六号）の一部を次のように改正する。

第三百八十九号の二中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改める。

（行政不服審査法施行令の一部改正）

第七条 行政不服審査法施行令（平成二十七年政令第三百九十一号）の一部を次のように改正する。

第十七条第一項第十四号中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改め、「第百三十六条」の下に「第百六十三条の二十九」を加える。

附 則

（施行期日）

1 この政令は、令和八年四月一日から施行する。

(地方自治法施行令の一部改正)

2 地方自治法施行令(昭和二十二年政令第十六号)の一部を次のように改正する。

別表第二マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令(平成十四年政令第三百六十七号)の項中「マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令」を「マンションの再生等の円滑化に関する法律施行令」に改め、「第二十九条」の下に「第三十五条の三」を、「第三十四条第二項」の下に「第三十条の八第二項」を加える。

理 由

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の施行に伴い、マンション除却組合の定款の変更に関する特別議決事項を定める等マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令その他の関係政令の規定の整備を行う必要があるからである。