

令和 7 年 3 月 4 日
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付
不動産・建設経済局参事官（不動産管理業）付

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案を閣議決定 ～新築から再生までのライフサイクル全体を見通した取組～

マンションの管理及び再生の円滑化等のための措置を講ずる「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案」が、本日、閣議決定されました。

1. 背景

マンションは、その総数が700万戸を超え、我が国における重要な居住形態の一つとなっている一方で、建物と区分所有者の「二つの老い」が進行し、外壁の剥落等の危険や集会決議の困難化などの課題が顕在化してきています。

このため、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要です。

2. 法律案の概要

（1）マンションの管理の円滑化等

- ①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を導入。
- ②マンション管理業者が管理組合の管理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、自己取引等についての区分所有者への事前説明を義務化。
- ③修繕等の決議は、集会出席者の多数決によることを可能に。
- ④管理不全の専有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）マンションの再生の円滑化等

- ①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、多数決決議によることを可能とするとともに、これらの決議に対応した事業手続等を整備。
- ②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。
- ③耐震性不足等で建替え等をする場合における特定行政庁の許可による高さ制限の特例を創設。

（3）地方公共団体の取組の充実

- ①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。

<問合せ先>

【全般、(1) ①・③・④、(2)、(3) 関係】

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 田代、川端、箴島
TEL：03-5253-8111（内線 39963）、03-5253-8509（直通）

【(1) ②関係】

不動産・建設経済局参事官（不動産管理業）付 藤岡、相澤、砂川
TEL：03-5253-8111（内線 25155）、03-5253-8288（直通）

