

# 規制の事前評価書

法令案の名称：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

規制の名称：(1) 勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等（再生法第4条の2関係）  
(2) マンションの再生等に係る事業手続の拡充（再生法第2章～第4章関係）  
(3) 管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等（管理法第5条の2関係）  
(4) 管理計画認定制度の対象の拡充（管理法第5条の15等関係）  
(5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充（管理法第72条等関係）  
(6) 事業手続における組合の設立要件の緩和等（再生法第9条、第30条等関係）  
(7) 要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等（再生法第163条の59等関係）

規制の区分：新設 拡充 緩和 廃止

担当部局：国土交通省住宅局参事官（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

評価実施時期：令和7年3月3日

※ 本評価書においては、以下の法律名をそれぞれ下記の略称で表記する。

- ・ 「区分所有法」：建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
- ・ 「被災区分所有法」：被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）
- ・ 「建替法」：マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号） ※改正前
- ・ 「再生法」：マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号） ※改正後
- ・ 「管理法」：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）

## 1 規制の必要性・有効性

### 【新設・拡充】

#### <法令案の要旨>

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずる。

#### <規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

##### 規制を新設・拡充する背景

我が国においては、マンションの高経年化とマンションの住民の高齢化の両方が急速に進んでおり、築40年以上のマンションは、現在（2023年末）の約137万戸から、10年後には約274万戸、20年後には約464

万戸に増加する見込みとなっているほか、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が約5割となっている。

こうした建物と居住者の両方における高齢化（いわゆる「2つの老い」）を背景に、老朽化したマンションの適切な管理や再生の実施の必要性が高まる一方で、相続等を契機として、マンションをはじめとする区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行し、円滑な集会決議が阻害され、適切な管理や再生についての意思決定をすることが困難になっている。

また、近年、地震や豪雨などの災害が多発しているほか、近い将来において、首都直下型地震などの大規模災害が発生する可能性が高まっていることも指摘されているところであり、いつ起きてもおかしくない大規模災害への備えとして被災したマンションの迅速な再建などを図るための措置を講ずることが求められている。

さらに、管理組合役員の担い手不足により、マンション管理業者（以下「管理業者」という。）を管理者等（※1）として選任する方式が見られる。

（※1）管理者等：管理法第2条第4号に規定する管理者等で、区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

## **発生している課題等**

### **○再生法関係**

#### **（1）勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等**

マンションの適正な管理がなされず、建物の劣化が進行した場合、外壁剥落等による周辺への危険が発生すること、さらに区分所有者等による自主的なマンションの再生が困難な状態に至ってしまった場合、行政代執行費用等の多大な行政コストが発生することが懸念されている。実際に行政代執行によりマンションの除却を行う事例も出てきているが、現行の建替法では、行政側から、外壁剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションの区分所有者等に対して、自らマンションの再生に向けて建替え等の取組みを進めるよう働きかける仕組みが設けられていないことが課題となっている。

#### **（2）マンションの再生等に係る事業手続の拡充**

現在の建築技術においては、建物の建替えのほか、建物を取り壊さずに既存の躯体部分を維持しながら、建物全体に工事を行うことで、建替えと同様の効用を得ることが可能な工事（一棟リノベーション）も存在する。現行の区分所有法では、区分所有者及び議決権の4/5により建替えを行う旨の決議を行うことができるとされているところだが、一棟リノベーションの実施にあたっては、区分所有法においてそのような工事を想定した決議が設けられていないため、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならないなど、建替えよりもかえって要件が厳しくなっていることが課題となっている。

また、現行の被災区分所有法では、政令で指定された災害によって被害を受けた場合に限り、再建決議、一括建替え等決議、建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議及び取壊し決議等を行うことができることとされており、政令で指定された災害によらずに区分所有建物が滅失等をした場合には、これらの決議を行うことができないことが課題となっている。

これらの課題を踏まえ、区分所有法改正において建物更新（一棟リノベーション）、再建、一括建替え等、建物取壊し敷地売却、敷地売却及び取壊しに係る決議等が創設されることとされており、決議をした後の事業を推進する観点から、建替え決議に対応した事業手続（マンション建替組合の設立等）と同様に、これらの決

議に対応した事業手続（組合の設立等）を整備する必要があるところ。

また、現行のマンション建替事業においても、その実施にあたって、隣接地の所有権又は借地権を有する者や建物の敷地（底地）の所有権（以下「底地権」という。）を有する者の同意を得ることが必要となる場合があるところ、下記の理由により同意を得られず、事業が頓挫するケース等が発生している。

- ・隣接地の所有権又は借地権を有する者は、引き続きその土地での居住を希望する場合が多いものの、当該隣接地をマンション建替事業に抛出したとしても、現行制度では、補償金の手当にはあるものの権利変換計画において従後マンションの区分所有権及び敷地利用権を取得することができないため。
- ・底地権は権利変換の対象となっておらず、底地権を有する者は、従後マンションの区分所有権及び敷地利用権を取得することができないため。

## ○管理法関係

### (3) 管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等

都道府県知事等は、管理組合の管理者等（管理者等がない場合は、区分所有者）に対し、マンションの管理に関する助言・指導、勧告を行うことができることとされている。マンションの管理が適切に行われているか否かについては、マンションの外観からだけでは判断することができないため、管理組合の運営状況（総会の開催等）などについてマンションの管理組合に聴き取りを行うこと等も必要となるところ、現行の管理法では、これらの助言等を行うにあたり報告徴収等を行うことができるとする規定がなく、助言等の適切な実施に支障が生じている。また、自治体が助言等を実施したとしても、これに基づき適切な管理組合の運営がなされているかを外見から把握することは難しいため、適切なフォローアップに係る法的枠組みが求められている。

### (4) 管理計画認定制度の対象の拡充

管理計画認定制度は、今後の高経年マンションの急増を見据え、マンションの管理組合に対して、マンションの管理水準の維持向上のための自主的な取組の実施を促し、将来的に管理不全に陥り外部不経済を生じさせるような状況を未然に防止するため、令和2年の法改正により創設されたものである。

認定の取得数は、令和7年1月末時点で1,786件となっており、着実に件数は増加しているものの、我が国の分譲マンションの管理組合数（令和5年：約112,000組合）に対しては1%程度の水準となっており、毎年約1,800棟近くに分譲マンションが供給される中において、マンション全体の管理水準を向上させるためには、管理計画認定制度をより確実に普及させていくことが必要な状況となっている。

また、マンションの老朽化が急速に進む中で、マンションの管理状況に対する国民の関心が高まっているものの、管理状況が適切であるか否かについては外観等から判断することは困難である。このような状況の中では、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境整備を図ることが求められている。

### (5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充

マンションを巡っては、建物及び居住者の両方における高齢化の進展等により、管理組合役員の担い手不足が課題となっており、管理組合役員の担い手として、管理業者を管理者等として選任する方式が増加しているところ、こうした方式では、管理業者が工事等の受発注者を兼ねる場合があり、その運営方法によっては管理業者と区分所有者等との間で利益相反が発生する可能性のある形式であるため、区分所有者等の保護を図る必要がある。

現行の管理法には管理業者が管理者事務を行う場合について特段の規定はなく、国として同事務における不適切行為に対して、対処することができない。

## <必要となる規制新設・拡充の内容>

### ○再生法関係

#### (1) 勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等

都道府県知事等は、外壁等が剥落し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがある状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる状態にあると認めるときは、区分所有者に対し、マンション建替等円滑化指針に即し、マンションの建替え等の実施の円滑化を図るために必要な指導・助言をすることができることとし、さらに、マンションが著しく保安上危険となるおそれ等があると認めるときは、マンションの建替え等を実施すべきことを勧告することができることとする。(第4条の2第1項・第2項)

都道府県知事等は、正当な理由なく当該勧告に従わない場合には、その旨を公表することができることとする。(第4条の2第4項)

また、これらの規定の施行に必要な範囲内で都道府県等知事は区分所有者等に対する報告徴収・立入検査を行うことができることとする。(第4条の2第7項)

#### (2) マンションの再生等に係る事業手続の拡充

##### ア 建物更新決議、再建決議及び一括建替え等決議に係る事業手続の創設

これらの決議に係る事業(※2)を推進するため、現行のマンション建替事業と同様に、事業の実施にあたり、従前マンションの区分所有権・敷地利用権等を従後マンションの区分所有権・敷地利用権に変換させる権限等を有する組合(マンション再生組合)を設立することができることとすることが必要である。

この点、上記の権限については、一定の強制力を有するものであることから、組合の設立等、事業手続における重要な措置について、以下の(i)～(iii)等の規制を設けることとする。(第2章)

- (i) 組合の設立等の認可
- (ii) 権利変換計画の認可
- (iii) 組合の解散の認可

(※2) これらの決議に係る事業と現行のマンション建替事業をあわせ、「マンション再生事業」と総称することとする。

##### イ 建物取壊し敷地売却決議、敷地売却決議に係る事業手続の創設

これらの決議に係る事業(※3)を推進するため、現行のマンション敷地売却事業と同様に、事業の実施にあたり、マンションやその敷地の権利を集約し、売却を行う権限等を有する組合(マンション等売却組合)を設立することができることとすることが必要である。

この点、上記の権限については、一定の強制力を有するものであることから、組合の設立等、事業手続における重要な措置について、以下の(i)～(iii)等の規制を設けることとする。(第3章)

- (i) 組合の設立の認可
- (ii) 分配金取得計画の認可
- (iii) 組合の解散の認可

(※3) これらの決議に係る事業と現行のマンション敷地売却事業をあわせ、「マンション等売却事業」と総称することとする。

る。

#### ウ 取壊し決議に係る事業手続の創設

取壊し決議に係る事業（マンション除却事業）を推進するため、事業の実施にあたり、従前マンションの権利を集約し、取壊しを行う権限を有する組合（マンション除却組合）を設立することができることとすることが必要である。

この点、上記の権限については、一定の強制力を有するものであることから、組合の設立等、事業手続における重要な措置について、以下の（i）～（iii）等の規制を設けることとする。（第4章）

- （i）組合の設立の認可
- （ii）補償金支払計画の認可
- （iii）組合の解散の認可

また、マンション建替事業を含むマンション再生事業における権利変換の対象について、以下のとおり拡大する措置を講ずる。

- （i）（隣接地を含めてマンションの建築を行う場合）隣接地の所有権又は借地権を有する者は、補償金を取得することができるほか、権利変換により従後マンションの区分所有権・敷地利用権を取得することができることとする。（第2章第2節第1款）
- （ii）（借地権型マンションから所有権型マンションに転換する場合）底地権を有する者は、権利変換により、従後マンションの区分所有権・敷地利用権を取得することができることとするとともに、権利変換を希望しない場合には、補償金を取得することができることとする。（第2章第2節第1款）

### ○管理法関係

#### （3）管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等

都道府県知事等は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして不適切であることを把握したときに加え、マンションの修繕がマンション管理適正化指針に照らして不適切であることを把握したときについても、勧告をすることができることとし、管理組合の管理者等に対する助言、指導、勧告の施行に必要な範囲内で報告徴収・立入検査を行うことができることとする。（第5条の2第6項）

#### （4）管理計画認定制度の対象の拡充

マンションの分譲時から管理計画の認定の取得を可能とするため、管理計画認定制度の申請主体に、建物を分譲してマンションとし、当該マンションの管理組合において当該マンションの管理を行おうとする場合における当該分譲をしようとする者（デベロッパー等）を加えることとする。（第5条の15）

また、管理計画認定を受けたデベロッパー等は、当該マンションの管理組合の管理者等が選任されたときは、当該管理者等においてマンションの管理を行うことについて、当該管理者等の同意を得て、速やかに、管理組合の運営の状況等を記載して計画の変更の認定を申請しなければならないこととし、当該デベロッパー等が、管理組合の管理者等が選任されたにもかかわらず変更の認定を申請していないと認めるときは、変更の認定を申請すべきことその他の必要な措置を命ずることができることとする。（第5条の20、第5条の23第2項）

さらに、管理計画認定を受けたマンションの所有者（デベロッパー等を含む。）は、マンション、その敷地又はその利用に関する広告等に、マンションが管理計画認定を受けている旨の表示を付することができるこ

とし、管理計画認定を受けていないマンションについては、何人も、マンション、その敷地又はその利用に関する広告等に、当該表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならないこととする。(第5条の21)

#### **(5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充**

管理業者が管理者等に選任される又は選任された場合において、区分所有者等に対して十分な情報を提供し、区分所有者等の保護を図るため、

- ①管理業者が管理者等に選任されるに際して、管理者受託契約の内容を重要事項として区分所有者等に説明する(第72条)
  - ②管理業者による管理事務の報告を区分所有者等に対して行う(第77条)
  - ③利益相反のおそれが高い行為(自社又は関連会社との取引)を行おうとする際には、当該取引の都度、区分所有者等に事前に説明する(第77条の2)
- というプロセスを、法により担保することとする。

### **【緩和・廃止】**

#### **<法令案の要旨>**

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、区分所有建物の再生等の実施の円滑化、集会の決議要件の合理化、所有者不明専有部分管理命令の制度の創設、敷地共有者等集会制度の対象範囲の拡大、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設等の措置を講ずる。

#### **<規制を緩和する背景、発生している課題とその原因>**

##### **規制を緩和する背景**

我が国においては、マンションの高経年化とマンションの住民の高齢化の両方が急速に進んでおり、築40年以上のマンションは、現在(2023年末)の約137万戸から、10年後には約274万戸、20年後には約464万戸に増加する見込みとなっているほか、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が約5割となっている。

こうした建物と居住者の両方における高齢化(いわゆる「2つの古い」)を背景に、老朽化したマンションの適切な管理や再生の実施の必要性が高まる一方で、相続等を契機として、マンションをはじめとする区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行し、円滑な集会決議が阻害され、適切な管理や再生についての意思決定をすることが困難になっている。

##### **発生している課題等**

#### **(6) 事業手続における組合の設立要件の緩和等**

現行の区分所有法では、建物の管理・再生は集会の決議で意思決定されるが、議決権を行使しない無関心な区分所有者等は、決議において反対者と同様に扱われるため、決議が成立しにくいこと、また、現行の被災区分所有法において定められている被災した区分所有建物の再生についても、決議要件が厳しすぎるものが指摘されてきたところ。

これらの課題に対応するため、今般の区分所有法の改正により管理組合法人の設立要件緩和(全区分所有者ではなく集会出席区分所有者を母数とする)や建替え決議等の要件緩和(区分所有建物が区分所有法の客観的要件(耐震性不足等)に該当する場合:多数決の割合を3/4に引き下げ、区分所有建物が被災区分所

有法の政令指定災害により大規模一部滅失をした場合：多数決の割合を2/3に引き下げる）が行われるところ、これらの考え方を踏まえて要件化している建替法におけるマンション建替組合（改正後のマンション再生組合）やマンション敷地売却組合（改正後のマンション等売却組合）、敷地分割組合の設立要件やマンション建替事業（改正後のマンション再生事業）における権利変換計画の決議要件についても同様に見直しを行う必要がある。

このほか、マンション敷地売却事業を行うためのマンション敷地売却決議については、買受人によるマンションの買受け及び除却が確実にされると認められる場合にのみ行うことができることとしているものの、区分所有法改正による「建物敷地売却決議」の創設により、どのようなマンションにおいても売却決議を行うことができることとなるため、決議の前提としての買受人による買受計画の作成及び都道府県知事等による認定について見直す必要がある。

### **（7）要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等**

現行の建替法においては、耐震性不足等の客観的要件に該当するマンションは、マンションの除却が必要である旨の認定（要除却認定）を受けることができることとなっている。現在、建物の再生手法として、一棟リノベーションのように除却を前提としない方法が技術的に可能となっており、建替えよりも安価に耐震性不足等を解消することができるようになってきているところ、これに対応して要除却認定の内容について見直す必要がある。

また、東京都の調査では、都に存在する築50年超のマンションのうち約65%が、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の斜線制限等の高さ制限に抵触しているため、同規模での建替えですら困難との結果が出ている。この場合においては、要除却認定を受けたマンションについて、改正前の第105条の規定に基づいて容積率の特例を認めたとしても、高さ制限への抵触により、十分な保留床を確保することができない。参加組員として組合に参加するデベロッパー等においては、十分な保留床を確保することができず、事業実施が困難となる場合が想定される。

## **<必要となる規制緩和・廃止の内容>**

### **（6）事業手続における組合の設立要件の緩和等**

#### **① マンション建替事業の改正**

現行の建替法のマンション建替組合の設立については、全建替え合意者及び議決権の3/4の合意が必要とされているところ、区分所有法による管理組合法人の設立要件の緩和を踏まえ、マンション建替組合の設立について全再生合意者及び議決権の過半数が出席した集会において、集会出席再生合意者及び議決権の3/4の合意で足りることとする。（第9条第2項）

さらに、現行の建替法のマンション建替組合による権利変換計画の決定については、全組員の議決権及び持分割合の4/5の合意が必要とされているところ、区分所有法・被災区分所有法による決議要件の緩和を踏まえ、

- ・区分所有法による客観的要件に該当するとして決議を行った場合にあっては、全組員の議決権及び持分割合の3/4の合意
- ・被災区分所有法の政令指定災害による大規模一部滅失に該当するとして決議を行った場合にあっては、全組員の議決権及び持分割合の2/3の合意

で足りることとする。（第30条）

## ② マンション敷地売却事業の改正

### ア 区分所有法改正を踏まえた改正

マンション敷地売却組合の設立について、①と同様に、全売却合意者及び議決権の過半数が出席した集会において、集会出席売却合意者及び議決権の3/4の合意で足りることとする（第113条第2項）。

また、区分所有法において「建物敷地売却決議」が創設されることを踏まえ、建替法における「マンション敷地売却決議」等の規定を削除することとする。（改正前の第3章第2節）

### イ 買受人による買受計画の作成等の義務の緩和

客観的要件（要除却等認定要件）に該当しないマンションについては、買受人による計画の作成自体を不要とし、客観的要件（要除却等認定要件）に該当するマンションについては、買受計画の作成までは求めないものの、買受人によるマンションの除却等を担保するため、買受人に対して除却等計画の作成及び都道府県知事等の認定を受けなければならないこととし、当該認定を受けていない場合は、組合の設立認可を行わないこととする。（第3章第1節）

## ③ 敷地分割決議の改正

区分所有法・被災区分所有法による建替え決議等の要件の緩和を踏まえ、敷地分割決議を行う場合の要件を全区分所有者の議決権の3/4に緩和するとともに、マンションが被災区分所有法の政令指定災害による大規模一部滅失に該当する場合にあっては、全区分所有者の議決権の2/3で足りることとする。（第163条の63第1項・第2項）

また、敷地分割組合の設立要件について、全敷地分割合意者及び議決権の過半数が出席した集会において、集会出席敷地分割合意者及び議決権の3/4の合意で足りることとする。（第168条第2項）

## (7) 要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等

耐震性不足等の客観的要件（要除却認定要件）の解消について、マンションの除却によるほか、一棟リノベーションのように除却を前提としない方法によることが可能となっていることに対応し、要除却認定の内容に「当該マンションの構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）をするものとして国土交通省令で定める工事」を追加し、「要除却等認定」と略称を改めることとする。（第163条の56）

要除却等認定を受けたマンションの建替え又は更新をする場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その「各部分の高さ」について総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの「各部分の高さ」は、その許可の範囲内において、建築基準法第55条第1項、第56条の規定による限度を超えるものとするができることとする。（第163条の60）

## 2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

### 【新設・拡充】

#### <その他の規制手段の検討状況>

■検討した（(1)、(3)、(5)） ■検討しなかった（(2)、(4)）

（検討した内容・結果又は検討しなかった理由）

#### (1) 勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等

命令によって建替え等を強制することも考えられるが、マンションの居住者の権利保護の観点から踏まえ、

命令によらないこととした。一方、勧告だけでは、勧告を受けた区分所有者等が正当な理由なく勧告に従わず、周辺にも危険を及ぼす状況となることも懸念されるため、正当な理由なく勧告に従わない場合についてはその旨を公表できることとすることで、勧告等の実効性を確保するとともに、危険な状態にあるマンションについて周辺住民に対し情報提供を行うことができることとした。

## **(2) マンションの再生等に係る事業手続の拡充**

例えば、マンション更新事業（一棟リノベーション）等を行う組合（マンション再生組合等）については、事業の円滑な推進の観点から、現行のマンション建替組合等と同様に、従前マンションの区分所有権・敷地利用権等を従後マンションの区分所有権・敷地利用権に変換させる権限等を有することとしている。このような一定の強制力を有する組合の設立等について、現行の建替法においては、マンションの区分所有者や借家人、担保権者等の利害関係に重大な影響を与える事業を施行する者としてふさわしい団体か否かを事前にチェックするために認可制を導入しているところであり、今般新設する事業手続についてもその規制の必要性が同様に認められることから、既存の事業手続において定められているものと異なる規制手段については検討しなかった。

## **(3) 管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等**

マンションの管理が適切に行われているか否かを確認する観点から、管理組合の管理者等に一律で定期的な報告を課すことも考えられるが、マンションの管理状況に何ら問題のないマンションにまで一律に報告義務を課すことは過度な規制となり得ることから、必要に応じて報告を求めること等ができることとする制度とした。

## **(4) 管理計画認定制度の対象の拡充**

分譲事業者が管理計画認定を申請した場合、管理組合の管理者等が選任された後には当該管理者等に認定を受けた管理計画に基づく管理を実施してもらう必要がある。ここで、管理組合の管理者等が選任された場合には、管理組合の管理者等においてマンションの管理を行うことについて、当該管理者等の同意を得て、変更の認定を申請しなければならないこととし、当該申請が行われない場合は申請をすべきことその他の措置を命ずることができるとする規定を設けなければ、管理組合の管理者等が選任された後の認定を受けた管理計画に基づく管理が担保されない。これを担保する手段としてその他の規制手段は想定されないことから、これらの規定を設けることとした。

管理計画認定マンションの表示制度については、管理水準の高いマンションが適正に評価・選好される市場環境を整備する目的で設けるところ、管理計画認定を受けたマンション以外には表示を付すことができないとする規定（表示独占）を設けなければ、本来認定を受けた旨の表示をすることができない者が認定を受けたと偽って表示を行う可能性を排除できない。その他の規制手段では、管理水準の高いマンションが適正に評価・選好される市場環境を整備するという目的を達成することができないことから、表示独占という規制手段を採用することとした。

## **(5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充**

管理業者が管理事務を受託している管理組合から管理者等として選任される方式につき、行為規制ではなく、登録制度を設けることも検討したが、仮に新たな登録制度を設ける場合、登録を受け付ける地方整備局、登録を申請する事業者の事務コスト等の増大が懸念されること、新たな登録要件の合理的な設定が困難であ

ることから、採択しないこととした。

### <その他非規制手段の検討状況>

非規制手段を全く導入しておらず、今回初めて検討した

非規制手段を全く導入しておらず、今回も検討しなかった

非規制手段を既に導入しているが、別途の非規制手段も検討した

非規制手段を既に導入しているため、検討しなかった

(検討した内容・結果又は検討しなかった理由、既に導入済みの非規制手段の内容)

#### ○マンションの再生関係

- ・マンションの建替え等の円滑化の分野においては、令和6年度予算において「マンションストック長寿命化等モデル事業」により建替えのモデル的な取組を支援しているほか、独立行政法人住宅金融支援機構において、「まちづくり融資」として、建替えに要する建設費等について融資を行っているところ。
- ・令和7年度予算政府案（令和6年12月27日閣議決定）において、マンション対策総合支援事業として、マンションのライフサイクルに応じた取組の充実・強化を図るため、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組への支援の強化及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策を支援する事業の創設が盛り込まれている。
- ・令和7年度税制改正の大綱（令和6年12月27日閣議決定）において、建替法に新設を検討する事業手続について、その事業手続を活用した再生等を円滑に進めるために、これらの事業実施のために設立される組合に適用される税制上の特例措置の創設・拡充が盛り込まれている。

#### ○マンションの管理関係

- ・マンションの管理の適正化の分野においては、マンション管理規約のひな型として「マンション標準管理規約」を示しているほか、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等のガイドラインの作成や、適切な長寿命化工事の実施の後押しを目的とした「マンション長寿命化促進税制」等の取組を行っているところ。
- ・令和7年度税制改正の大綱（令和6年12月27日閣議決定）において、適切な修繕積立金の確保等に向けた管理組合の合意形成を促進するために、「マンション長寿命化促進税制（令和5年4月創設）」の適用期限の2年間の延長が盛り込まれている。

#### ○マンション管理業者に係る業務規制の拡充関係

非規制手段として、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令和6年に策定、公表し、管理業者の自主的な取組を促しているところではあるが、ガイドラインは法的な強制力を持つものではない。そのため、ガイドラインの普及は図りつつ、ガイドラインにおいて措置することが望ましいとした事項のうち、管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者として選任される又は選任された場合に行うことが重要であるものについて今後規制を設けることとした。

#### 【新設・拡充】

##### （１）勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等

区分所有者等へのマンションの建替え等の実施の勧告等の制度を設け、正当な理由なく勧告に従わない場合にはその旨を公表することができるとする規定により勧告の実効性の確保を図ることで、勧告等を契機に区分所有者等が自らマンションの再生に向けた取組を進めるよう促し、危険なマンションの解消を図ることができると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施行後の勧告の実施件数や勧告に基づいて行われたマンションの建替え等の件数等を把握することなどにより、定量化する。

なお、区分所有者等が勧告等に従わなかった場合、さらに建物の劣化が進行し、自主的な再生が困難な状態となり、行政代執行によるマンションの除却を行う事態に至ることが想定される。実際に行政代執行によって鉄骨造3階建て・床面積の合計が約400㎡・全9戸のマンションの除却を行った事例では、約1.2億円の費用がかかっているところ、このような行政コストの削減に資することが期待される。

##### （２）マンションの再生等に係る事業手続の拡充

区分所有法の改正において新設される決議に対応した事業手続の規定を設けることにより、従前マンションの区分所有権・敷地利用権等を従後マンションの区分所有権・敷地利用権に変換させる権限等を有する組合を設立することができることとなる。また、当該組合については、法人格を有する組合とすることとしており、組合が代表して、工事契約、融資契約、登記手続きなどの各種契約行為を行うことができることとなり、円滑な事業の施行が可能となると考えている。

加えて、マンション建替事業を含むマンション再生事業における権利変換の対象の拡大により、現行制度においては、隣接地等をマンション建替事業に抛出したとしても、権利変換計画において従後マンションの区分所有権を取得することができなかつたため、隣接地の所有権等を有する者の協力を得られず頓挫してしまっていたケースについても、これらの権利者も含めた合意形成が促進されると想定され、危険なマンションの解消につながると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施行後のマンション再生事業等の件数や隣接地等を取り込んで行われたマンション再生事業の件数等を把握することなどにより、定量化する。

##### （３）管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等

マンションの修繕が適切に実施されていないマンションの管理組合の管理者等に対して勧告等を行うことができることとし、管理組合の管理者等に対する報告徴収により適切なフォローアップを行うことで、勧告等を契機に自ら修繕工事等を進めるよう促し、将来的に周辺住民等に対し危険が生じる事態となることを防ぐことができると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施行後の勧告の実施件数等を把握することなどにより、定量化する。

なお、区分所有者等が勧告等に従わずに管理が適切に行われないと、さらに管理不全が進行し、最終的には行政代執行により除却を行わなければならない事態に至る可能性がある。実際に行政代執行によって鉄骨

造3階建て・床面積の合計が約400㎡・全9戸のマンションの除却を行った事例においては、約1.2億円の費用がかかっているところ、このような行政コストの削減に資することが期待される。

#### **(4) 管理計画認定制度の対象の拡充**

デベロッパーによる管理計画認定の取得を認めることで、管理計画の認定の取得件数が増加するとともに、適切な修繕積立金の額の設定が図られるなど、新築時からの適正な管理が確保され、マンション全体の管理水準の向上につながると考えている。また、表示制度により、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境整備を図ることができると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施行後のデベロッパーにより作成された管理計画の認定件数を把握することなどにより、定量化する。

#### **(5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充**

本規制により、管理業者が管理事務の委託を受けた管理組合の管理者等である場合に、その運営方法が管理業者と区分所有者等との間で利益相反を生じさせる可能性のある場合においても、区分所有者等に対して十分な情報が提供されるようになり、区分所有者等の保護が図られることとなる。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、管理業者が改正法に基づき、適切に重要事項説明等を行っているかどうかについて、国や業界団体の実施するアンケートを通じて把握する。また、管理者事務委託契約等のひな形となるものを策定する考えであり、アンケートを通じて、ひな形の反映状況等を把握するなどし、定量的な把握に努める。

また、毎年度実施している立入検査を通じ、遵守状況の把握を行う。

### **【緩和・廃止】**

#### **(6) 事業手続における組合の設立要件の緩和等**

マンション建替組合の設立要件等の緩和やマンション敷地売却事業における買受計画の作成義務の緩和により、組合の設立等が容易になることで事業を進めやすくなり、危険なマンションの解消に資すると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施行後のマンション再生事業等の件数を把握することなどにより、定量化する。

#### **(7) 要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等**

客観的要件（要除却認定要件）の解消について、マンションの除却のほか、一棟リノベーションのような方法によることを認めることにより、除却の場合よりも費用を抑えた上でマンションの再生を図ることが可能となると考えている。

要除却認定（改正後の要除却等認定）を受けたマンションの建替えや更新を行う場合において高さ制限の特例を設けることによって、十分な保留床を確保することができるようになり、現行の規定では事業採算性の問題から事業実施が困難となっていたケースについてもマンションの再生を進めることができるようになり、危険なマンションの解消が図られると考えている。

これらの効果については、現状では定量化することは難しいが、要除却等認定を受けたマンションの建替えや更新が行いやすくなることが想定されることから、事後評価書を作成するまでには、今般の法改正の施

## 4 負担の把握

### 【新設・拡充】

#### <遵守費用>

#### ○再生法関係

##### (1) 勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等

勧告に従わない場合の公表の実施については、区分所有者等に対して何らかの義務が賦課されるものではないため、遵守費用は発生しない。

また、報告徴収を受けた場合にそれに応じて報告をする費用等が発生するが、報告徴収は助言・指導、勧告に必要な限度で行うこととなっているため、発生する遵守費用は軽微であると想定される。

##### (2) マンションの再生等に係る事業手続の拡充

本規制によって、決議に合意した者において、組合を組織し、事業を実施するための遵守費用が発生する。組合を組織するためには、定款及び事業計画又は資金計画を作成して、組合の設立の認可の申請をする必要がある。また、組合の設立が認可された後、権利変換計画、分配金取得計画又は補償金支払計画を定め、認可の申請を行う必要がある。さらに、組合の解散にあたっては、組合の解散の認可の申請も必要となる。これらの申請にあたっては、専門的な知見を要するため、建設コンサルタント等の専門家のサポートを活用することが想定される。

各事業を施行する組合の設立認可の申請に係る費用については、事業の種類や事業を実施するマンション等の規模等により異なるため、定量的に把握することは困難であるが、組合の設立及び認可の申請に係る費用が、現行のマンション建替事業におけるマンション建替組合の設立及び認可の申請に係る費用と同等であることなどの一定の仮定をおいた場合、当該費用は約 188 万円と推計される。(※4)

また、権利変換計画等の作成及び認可の申請に係る費用は、現行のマンション建替事業における権利変換計画の作成及び認可の申請に係る費用と同等であり、権利変換対象を拡大したとしてもその費用はほぼ変わらないなどの一定の仮定を置いた場合、当該費用は約 305 万円と推計される。(※5)

さらに、組合の解散の認可の申請に係る費用は、現行のマンション建替事業におけるマンション建替組合の解散の認可の申請に係る費用と同等であることなどの一定の仮定を置いた場合、当該費用は約 47 万円と推計される。(※6)

(※4) 組合の設立及び認可の申請に係る費用の推計

①建設コンサルタントへの業務委託費：46,880 円／人・日 (※7)

②業務量：40.0 人・日 (※8)

①×②=1,875,200 円

(※5) 権利変換計画等の作成及び認可の申請に係る費用の推計

①建設コンサルタントへの業務委託費：46,880 円／人・日 (※7)

②業務量：65.0 人・日 (※8)

①×②=3,047,200 円

(※6) 組合の解散の認可の申請に係る費用の推計

①建設コンサルタントへの業務委託費：46,880円/人・日 (※7)

②業務量：10.0人・日 (※8)

①×②=468,800円

(※7) 出典：「2024年度(令和6年度)設計業務委託等技術者単価」

(※8) 出典：「マンション建替事業に於けるコーディネーター及びコンサルティング業務に関する業務基準及び標準的業務量」  
(一般社団法人 再開発コーディネーター協会)

## ○管理法関係

### (3) 管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等

報告徴収を受けた場合にそれに応じて報告をする費用等が発生するが、報告徴収は助言・指導、勧告に必要な限度で行うこととなっているため、発生する遵守費用は軽微であると想定される。

### (4) 管理計画認定制度の拡充

本規制に係る遵守費用として、分譲事業者(デベロッパー等)及び管理組合の管理者等において、分譲事業者が管理計画の認定を申請した場合に、その管理組合の管理者等が選任された際に、分譲事業者が、管理組合の管理者等の同意を得て変更の認定を申請するための費用が発生し、当該費用については以下のとおり推計される。

分譲事業者にあつては、管理組合の運営の状況等の管理計画の追加記載事項について、管理組合の管理者等と協議、認定申請書類等を作成、さらに当該書類を提出するための移動時間等の費用が発生し、これらについて担当者1人が行う場合、6時間の時間費用が発生すると仮定する。

理事会(平均的な役員数は7人(※9))における検討の所要時間は、理事会で議題として検討に要する総所要時間を合計で0.5時間とし、管理計画の追加記載事項の検討等にあたる役員が1人、その所要時間を2時間と仮定すると、5.5時間(=0.5×7+2×1)と推定できる。

総会における検討の所要時間は、平均的なマンションの1管理組合あたりの総戸数は97.7戸であり、総会の平均出席率(委任状及び議決権行使書提出を除く。)は88.5%であることから、総会において管理計画を議題として決議を得るのに要する時間を0.5時間と仮定すると、43時間(=97.7×0.885×0.5)と推定できる。

よって、管理計画の変更の認定の申請にあたっては、合計54.5時間(=6+5.5+43)の時間費用が発生すると考えられ、要する費用は、約15万円と推計される。(※10)

(※9) 令和5年度マンション総合調査(国土交通省)によれば、理事会の役員は平均7.1人

(※10) 管理計画の変更の認定の申請に係る費用の推計

①申請者の時給：平均給与額(年間)÷年間総労働時間(事業所規模30人以上)

4,595,000÷1,726=2662.22≒2662(円)

②時間費用：54.5時間

①×②=145,079円

## (5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充

### <管理者事務受託契約の締結前の重要事項説明書交付及び重要事項説明>

管理者事務受託契約の締結前の重要事項説明書交付及び重要事項説明の義務化に係る遵守費用として、書面の作成、交付及び説明のための追加的な費用の発生が見込まれる。その費用については、規制の対象となるマンション管理業者が締結する管理者事務受託契約の数によって異なるため、費用の総額を把握することは困難であるが、交付する書面の作成、交付及び説明を行う管理業務主任者を1名とし、書面の作成、交付及び説明に要する時間を計5時間と仮定して試算すると、書面の作成、交付及び説明に要する1件あたりの費用は約1.4万円と推定される。(※11)

#### (※11) 管理者事務受託契約の締結前の重要事項説明書交付及び重要事項説明に係る費用の推計

①管理業務主任者の時給：管理業務主任者の平均給与額（年間）(※12) ÷ 年間総労働時間（事業所規模30人以上）

$$4,686,000 \text{ 円} \div 1,726 \text{ 時間} = 2,714.94 \div 2,715 \text{ (円)}$$

②時間費用：5×1=5（時間）

$$\text{①} \times \text{②} = 13,575 \text{ 円}$$

(※12) 不動産業・物品賃貸業の平均給与（出典：国税庁「民間給与実態統計調査」（令和5年））を管理業務主任者の平均給与と仮定。以下同じ。

### <利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際の事前説明>

利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際の事前説明の義務化に係る遵守費用として、書面の作成及び説明のための追加的な費用の発生が見込まれる。その費用については、規制の対象となるマンション管理業者が、管理者として利益相反のおそれが高い発注行為を行おうとする数によって異なるため、費用の総額を把握することは困難であるが、書面の作成及び説明を行う担当者を1名とし、書面の作成及び説明に要する時間を計4時間と仮定して試算すると、書面の作成及び説明に要する1件あたりの費用は約1.1万円と推定される。(※13)

#### (※13) 利益相反のおそれが高い行為を行おうとする際の事前説明に係る費用の推計

①管理業務主任者の時給：管理業務主任者の平均給与額（年間）÷ 年間総労働時間（事業所規模30人以上）

$$4,686,000 \text{ 円} \div 1,726 \text{ 時間} = 2,714.94 \div 2,715 \text{ (円)}$$

②時間費用：4×1=4（時間）

$$\text{①} \times \text{②} = 10,860 \text{ (円)}$$

### <管理業者が管理者事務を受託する場合の区分所有者等への管理事務報告>

管理業者が行う管理事務報告について、管理業者が管理者事務を受託する場合には区分所有者等へ報告を行うことを義務付ける場合の遵守費用に関しては、規制の拡充前は報告書の作成及び説明は管理業者が管理者等たる自らに対して行う必要があるところ、法改正後は管理業者が区分所有者等に交付・説明を行う必要があり、規制の拡充前に比して追加的な費用がかかることが見込まれる。その費用については、交付・説明を行う管理業務主任者を1名とし、作成・説明に要する時間を3時間と仮定して試算すると説明に要する1件あたりの費用は約0.8万円と推定される。(※14)

(※14) 管理業者が管理者事務を受託する場合の区分所有者等への管理事務報告に係る費用の推計

①管理業務主任者の時給：管理業務主任者の平均給与額（年間）÷年間総労働時間（事業所規模 30 人以上）

$$4,686,000 \text{ 円} \div 1,726 \text{ 時間} = 2,714.94 \div 2,715 \text{ (円)}$$

②時間費用：3×1=3（時間）

$$\text{①} \times \text{②} = 8,145 \text{ (円)}$$

## <行政費用>

### ○再生法関係

#### (1) 勧告に従わない危険なマンションの公表の実施等

本規制により、都道府県等による指導・助言・勧告の検討及び実施に係る費用、勧告に従わない場合の公表の手續に係る費用、報告徴収の手續に係る費用、立入検査の実施に係る費用等が発生すると想定されるところ、当該費用については、個々のマンションの規模等によって異なるため、定量的に把握することは困難であるが、例えば、立入検査の実施に係る費用については、担当者2人が、マンションの状態等の検査・確認に2時間を要すると仮定して試算すると、立入検査の実施に要する費用は1件あたり約1.0万円と推定される。(※15)

(※15) 立入検査の実施に係る費用の推計

①行政担当者の時給：平均給料月額（一般行政職員）(※16) ÷所定内労働時間（1か月あたり）(※17)

$$315,159 \div 131.7 = 2,393.007 \div 2393 \text{ (円)}$$

(※16) 出典：令和5年 地方公務員給与の実態（総務省）。以下同じ。

(※17) 出典：労働統計要覧 令和5年度（厚生労働省）。以下同じ。

②時間費用：2×2=4（時間）

$$\text{①} \times \text{②} = 9,572 \text{ (円)}$$

#### (2) マンションの再生等に係る事業手續の拡充

本規制によって、組合の設立の認可、権利変換計画等の認可及び組合の解散の認可について、認可にあたっての確認及び認可の処理手續を行うための行政費用が発生する。当該行政費用については、組合が行う事業の種類、事業の規模等により大きく異なるため、定量的に把握することは困難であるが、現行のマンション建替事業におけるマンション建替組合に係る認可の申請の処理に係る費用と同等であり、権利変換対象を拡大してもその費用はほとんど変わらない等の一定の仮定をおいた場合、自治体の担当者への調査によれば、マンションの建替事業に係る上記の認可の申請の処理に要する時間は1件あたり約111時間となっていることから、他の事業についても同等の時間を要するとすると、発生する行政費用は1件あたり約27万円と推計される。(※18)

(※18) 組合の設立等の認可の申請の処理に要する費用の推計

①行政担当者の時給：平均給料月額（一般行政職員）÷所定内労働時間（1か月あたり）

$$315,159 \div 131.7 = 2,393.007 \div 2393 \text{ (円)}$$

②時間費用：111時間

$$\text{①} \times \text{②} = 265,623 \text{ (円)}$$

## ○管理法関係

### (3) 管理組合の管理者等に対する報告徴収の実施等

本規制拡充により、都道府県等による勧告等の検討及び実施に係る費用、報告徴収の手続に係る費用、立入検査の実施に係る費用等が発生すると想定されるところ、当該費用については、個々のマンションの管理の状況、規模等によって異なるため、定量的に把握することは困難であるが、例えば、立入検査の実施に係る費用については、担当者2人が、マンションの状態等の検査・確認に2時間を要すると仮定して試算すると、立入検査の実施に要する費用は1件あたり約1.0万円と推定される。(※19)

(※19) 立入検査の実施に係る費用の推計

①行政担当者の時給：平均給料月額（一般行政職員）÷所定内労働時間（1か月あたり）

$315,159 \div 131.7 = 2,393.007 \approx 2393$ （円）

②時間費用：2×2=4（時間）

①×②=9,572（円）

### (4) 管理計画認定制度の対象の拡充

管理計画の変更の申請の処理に係る費用については、従来の管理組合の管理者等からの認定の申請の場合と審査すべき内容はほとんど変わらないものと考えられるため、費用も同程度と想定される。

従来の管理計画の認定の申請（管理組合の管理者等による申請）については、1件あたりの処理に6.5時間ほどの時間を要するとのことであり、これと同程度の時間を要すると仮定すると、発生する行政費用は1件あたり約1.6万円と推計される。(※20)

(※20) 分譲事業者からの管理計画の申請の処理に係る費用の推計

①行政担当者の時給：平均給料月額（一般行政職員）÷所定内労働時間（1か月あたり）

$315,159 \div 131.7 = 2,393.007 \approx 2393$ （円）

②時間費用：6.5時間

①×②=15,555（円）

### (5) マンション管理業者に係る業務規制の拡充

マンション管理業者に対する法令に基づく立入検査を毎年実施しているところ、規制の新設・拡充後は、新設・拡充する規制内容についてもその遵守状況等を検査・確認する必要が生じることから、立入検査に係る監督業務において追加的な費用が発生する見込みである。立入検査に係る監督業務に担当者1人、新設・拡充する規制内容の遵守状況等の検査・確認に2時間を要すると仮定して試算すると、立入検査の実施に際して追加的に要する費用は1件あたり4,786円と推定される。その上で、直近の年度である令和5年度と同様の数の業者（100業者）に立入検査を実施すると仮定すると、年間に発生する追加的費用は約48万円と推定される。(※21)

(※21) 立入検査に係る監督業務の費用の推計

①行政担当者の時給：平均給料月額（一般行政職員）÷所定内労働時間（1か月あたり）

$315,159 \div 131.7 = 2,393.007 \approx 2393$ （円）

②1件あたりの時間費用：2×1=2（時間）

- ③1年あたりの立入業者数：100業者  
→1件あたりの立入検査の実施に追加的に要する費用：①×②=4,786(円)  
→年間の立入検査の実施に追加的に要する費用：①×②×③=478,600(円)

## <その他の負担>

特になし

### 【緩和・廃止】

## <規制緩和・廃止により顕在化する負担>

### (6) 事業手続における組合の設立要件の緩和等

#### <組合の設立要件等の緩和>

本規制緩和により、建替え等に反対する区分所有者にとっては、その意に反して建替え等が行われる蓋然性が高まるものの、

- ・耐震性不足等の一定の客観的要件を満たす場合には、権利変換計画の決議要件等を引き下げることとしているが、このような場合は建替え等の必要性が高い状況にあり、建替え等に反対する区分所有者の権利に対する制約が強まることも許容される場面であること
- ・建替えに参加しない区分所有者に対しては、売渡し請求により、その区分所有権が時価で他の区分所有者等に移転することになるなど、財産的観点からの配慮がされていることを踏まえると、本規制緩和は財産権を不当に侵害するものではない。

#### <買受計画の作成義務の緩和>

マンションとその敷地を売却する場合の多数決決議については、これまで建替法において規定されていたところ、これは、要除却認定を受けた耐震性不足等のマンションの除却を促進するという観点から規定されたものであったため、当該決議を行う条件として、マンションの買受人に対して買受計画（買受け及び除却に関する資金計画、代替建築物の提供等に関する計画等）の作成を義務付けることにより、マンションの買受けと除却を担保することとしていた。

本規制緩和は、区分所有法の改正により、マンションとその敷地を売却する場合の多数決決議が区分所有法に位置づけられ、要除却認定を受けたマンション以外のマンションを含む全てのマンションについて多数決決議を行うことができるようになることを踏まえ、決議の前提としている買受計画について、その作成義務を見直すものであるが、

- ・マンションの買受けについては、事業を遂行するために必要な経済的基礎等が十分であることについて、組合の設立認可時点で確認すること
- ・マンションの除却等については、要除却等認定を受けたマンションについては引き続き買受人に対して除却等に関する計画（除却等計画）を作成させること
- ・代替建築物の提供等については、今般の改正により創設されるマンション敷地売却事業及びマンション除却敷地売却事業においても、それらの事業を行う組合に対して、マンションに居住していた借家権者の居住の安定の確保を図るよう努力義務を課すこととしていること

等を踏まえると、本規制緩和後も、従来の買受計画の目的であった、マンションの買受けと除却の担保、借家権者の居住の安定の確保については引き続き担保されると考えられることから、顕在化する負担は想定されない。

### (7) 要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等

高さの制限を超える許可を受けるための申請費用等が負担に該当する。許可を受けるための申請等に必要な資料や調査等については、建築確認の申請時に必要となる資料や調査等と概ね共通するため追加的な費用の発生は軽微であるか、追加の資料や調査等が必要となり追加的な費用が発生するとしても、許可を受けられず耐震性不足等のマンションの建替え等が円滑に進まないことで将来的に生じうる巨大地震発生時等の人的・物的被害等に係る費用に鑑みると極めて軽微であると想定される。

### <行政費用>

#### (6) 事業手続における組合の設立要件の緩和等

##### <組合の設立要件等の緩和>

本規制緩和による行政費用の追加的な発生は想定されない。

##### <買受計画の作成義務の緩和>

耐震性不足等の客観的要件に該当しないマンションについては、買受人による買受計画の作成自体を不要とし、客観的要件に該当するマンションについても、買受計画の作成までは求めず、買受計画よりも記載事項が減った除却等計画の作成をすればよいこととすることにより、計画の認定に係る行政費用が軽減されるものと想定される。

#### (7) 要除却等認定を受けたマンションに係る高さ制限の緩和等

高さの制限を超える許可を受けるための申請の処理に要する費用が行政費用に該当する。本規制緩和により、特定行政庁の許可の範囲内で建築基準法による建築物の高さの制限を超えることができるようになるが、当該許可については、現行の建築基準法第59条の2に基づく高さ制限についての許可と同様の処理が想定され、本規制緩和によって増加する事務は各特定行政庁に対して人員の増強等を求めるものではなく、現在の執行体制において対応することが可能であり、発生する行政費用は軽微であると想定される。

### <その他の負担>

特になし

## 5 利害関係者からの意見聴取

### **【新設・拡充、緩和・廃止】**

■意見聴取した □意見聴取しなかった

(意見聴取しなかった理由)

- 具体の規制内容は下位法令に委任するため、意見聴取する中身がない
- 遵守費用が発生せず、意見聴取する理由がない
- 参加者の抽出又は参集が困難なため、別途、アンケート調査を行っている
- 他の府省で、別途、関連する意見聴取を行っており、それを参考に行っている
- その他

(具体の理由： )

### <主な意見内容>

#### ○マンションの再生関係

- ・自治体からは、マンションの再生ニーズの高まりを受け、マンションの再生に向けた総合支援を行うことができる専門家の育成が必要ではないかとの意見があった。
- ・事業者からは、建替え以外の一棟リノベーション等に対応した新たな決議が多数決により可能となることを踏まえ、それらに対応したガイドラインやマニュアル等の整備が必要ではないかとの意見があった。

#### ○マンションの管理関係

- ・事業者・自治体の双方から管理計画認定制度の認知度の向上による認定マンションの市場評価の仕組みづくりとして、愛称や認定マークの作成といった取組が必要ではないかとの意見があった。
- ・マンション管理組合の団体からは、管理計画認定制度に申請しやすくなるよう、行政による指導やマンション管理士等の専門家の派遣の充実を求める意見があった。
- ・事業者からは、「外部管理者方式」の法制化に関する検討が進められるのであれば、「役員の成り手不足」を背景としたマンションの多様なニーズにきめ細かく対応できるよう管理会社の十分な創意工夫が発揮できるような制度としていただきたいとの意見があった。

### <今後調整を要する論点>

上記の「主な意見内容」に関して、下記のとおり予定している。

#### ○マンションの再生関係

- ・マンションの再生の円滑化に資する取組として補助事業において支援を行うこと等を通じて、専門家の育成に係る取組を推進する。
- ・一棟リノベーション等の新たな決議に対応したガイドラインやマニュアル等の整備を行う。

#### ○マンションの管理関係

- ・現在公表している「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」について、今般の改正に対応し、記載の充実を図る。

### <関連する会合の名称、開催日>

社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会において、規制内容を含めた今後のマンション政策のあり方について検討が行われた（令和7年2月12日とりまとめ）。

### <関連する会合の議事録の公表>

[https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204\\_mannsyonr601.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyonr601.html)

## 6 事後評価の実施時期

### 【新設・拡充、緩和・廃止】

#### <見直し条項がある法令案>

- ・見直し条項（期限5年）を踏まえた事後評価の実施時期は令和14年度であり、それまでに事後評価を実施予定。