

マンション政策について

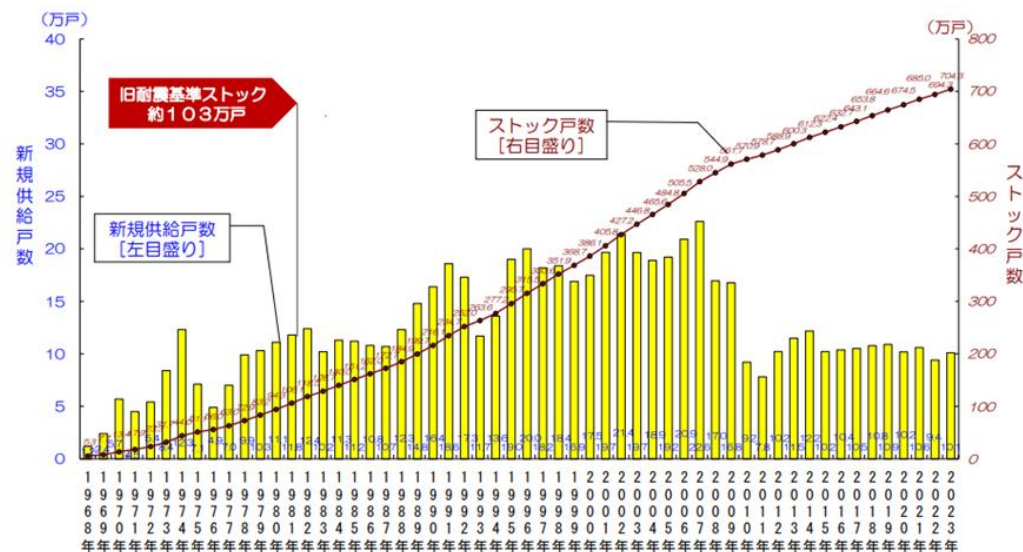


令和7年度 第2回吹田市住宅審議会 資料

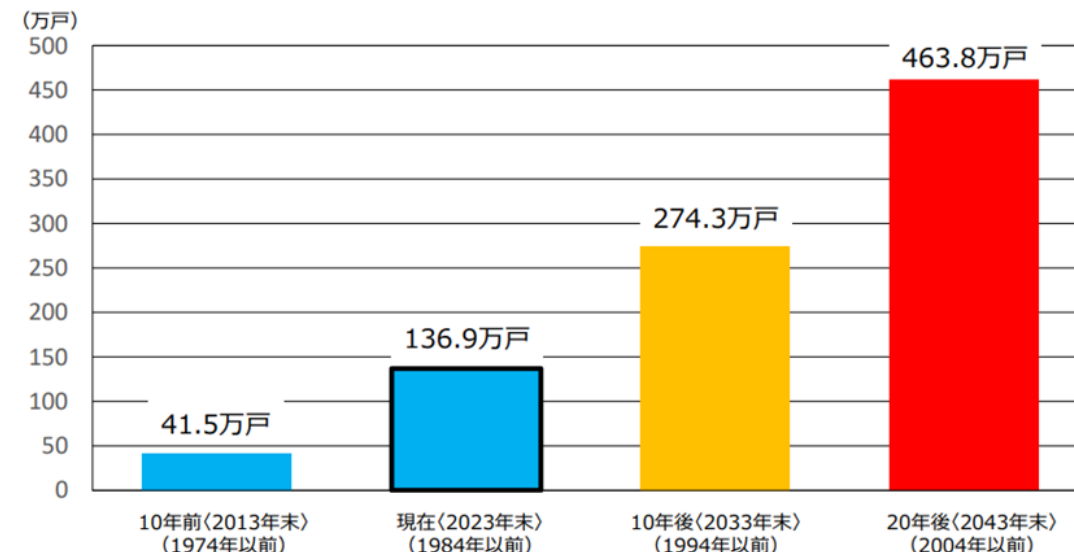
- 1 背景
- 2 現況
- 3 吹田市マンション管理適正化推進計画
- 4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて
 - (1) マンションの管理実態
 - (2) 管理上の問題がある管理組合への支援
 - (3) 管理適正化のために
- 5 関連法の改正

- 令和5年住宅・土地統計調査によると、全国のマンション数は約634万戸であり、国民の1割以上の居住形態として都市部を中心に定着してきた。今後は築40年を超える高経年マンションの急増が見込まれている。
- マンションの維持管理については区分所有者や管理組合が主体となることが基本だが、法的・技術的な専門知識が必要とされ、自律的な管理を行うのは容易ではないことから、これまでも基礎知識の習得に向けたさまざまな支援策を実施してきた。
- そうした状況を受け、国では令和2年(2020年)6月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正法が公布され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等の運用が可能となった。

【マンションストック数の推移】



【築40年以上のマンションストック数の推移】



1 背景

- 吹田市では、国の「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」及び「大阪府マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」に即して、令和4年(2022年)4月に「吹田市マンション管理適正化推進計画」を策定した。
- 令和5年(2023年)7月には、府内で初めて「吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」(以下「マンション条例」という。))を施行し、マンションの管理の適正化に向けた取組を実施している。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- ・管理計画認定制度の運用

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

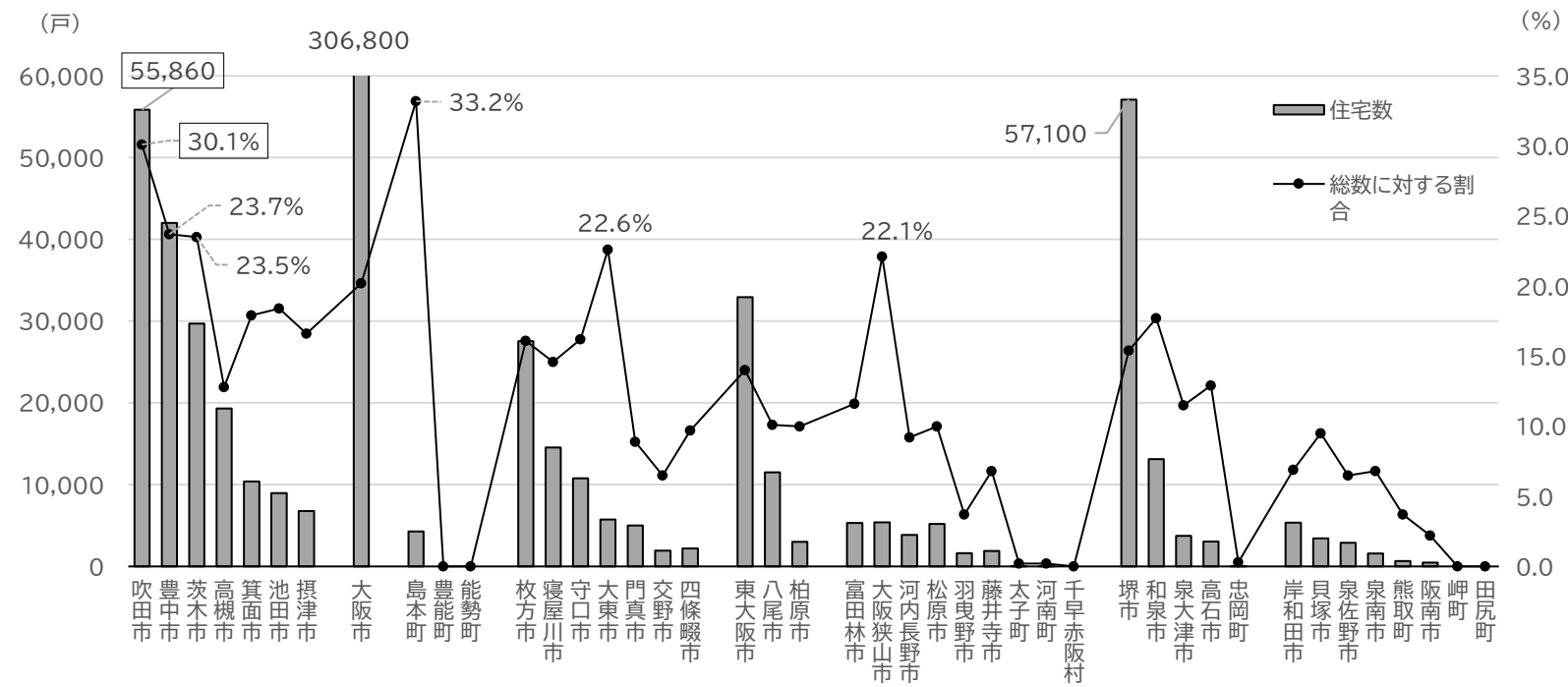
- ・分譲マンション管理相談の実施
- ・マンション管理基礎セミナーの開催
- ・分譲マンション管理アドバイザー派遣の実施

マンションの管理状況の把握

- ・マンション管理状況届出書、新築マンション概要届出書、新築マンション管理事項届出書による実態把握
- ・届出書が未提出のマンションに対する督促及び訪問活動

- 令和5年(2023年)において、分譲マンション(持家共同住宅)は55,860戸で、全体の30.1%を占める。平成20年(2008年)の37,780戸(全体の24.9%)から、この15年間で急増。
- 大阪府内の他都市と比較すると、戸数では2番目であり堺市に肉薄しており、割合も島本町に次いで高い。
- 全国比較でも、分譲マンション率は第5位となっている。

【分譲マンション数（他都市比較）】



【分譲マンション率上位20市町村（全国比較）】 (%)

1	芦屋市(兵庫県)	39.4
2	島本町(大阪府)	33.2
3	多摩市(東京都)	31.5
4	浦安市(千葉県)	30.6
5	吹田市(大阪府)	30.1
6	印西市(千葉県)	29.0
7	志木市(埼玉県)	28.6
8	三田市(兵庫県)	28.0
9	稲城市(東京都)	27.2
10	白井市(千葉県)	26.1
11	宝塚市(兵庫県)	26.0
12	戸田市(埼玉県)	25.7
13	西宮市(兵庫県)	25.6
14	横浜市(神奈川県)	25.2
15	習志野市(千葉県)	25.2
16	熱海市(静岡県)	24.9
17	神戸市(兵庫県)	24.6
18	和光市(埼玉県)	24.5
19	川崎市(神奈川県)	24.4
20	豊中市(大阪府)	23.7

マンションの管理の適正化の基本的な考え方

1 自律的で適切な管理の促進

管理の責任は管理組合にあり、管理規約に基づき適切に管理を行う必要がある。管理の知識を得られる場や相談できる場を充実し、積極的な活用を促す情報発信をすることで、自律的で適切な管理の促進を図ることが必要。

2 管理水準の低いマンションの把握

管理水準が低いマンションは、問題が問題として認識されないまま、管理不全に陥ることが懸念される。まず管理水準の低いマンションの把握に努めることが重要。

3 建設時・分譲時からの適切な管理の確保

管理規約や長期修繕計画等の管理組合発足時における不備が後の管理不全につながらないよう、建設時や分譲時から適切な管理を確保できる仕組みづくりを進めることが大切。

マンションの管理の適正化に関する目標

〈指標名〉

30 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンション管理組合の割合

現状値 令和 3 年度(2021 年度)	目標値 令和 12 年度(2030 年度)
62.6%	75%

※現状値は令和 3 年度（2021 年度）吹田市分譲マンションに関するアンケート調査

マンションの管理の適正化に向けた具体的な取組

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

吹田市マンション管理適正化指針

①自律的で適切な管理

マンションの管理の責任はあくまで所有者にあるため、区分所有者で構成される管理組合は、管理規約に基づいた自律的で適切な管理を行う必要がある。

②周辺環境への配慮

マンションは私有財産であるが、安全面でも景観面でも周囲の居住環境に重大な影響を及ぼしうることから、管理組合は、建物や敷地内に限らず、その周辺にも配慮した管理を行う必要がある。

③柔軟で弾力的な管理

認識された管理上の問題が速やかに解決できるよう、管理組合は創意工夫を行い、柔軟で弾力的な管理を行う必要がある。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施。
- 管理計画認定制度の運用。
- 管理計画の認定手数料の無料化。
- 分譲マンション耐震化補助制度による耐震化の促進。
- 吹田市マンション管理組合ネットワーク(SMAK)への支援。
- 新たな支援制度の検討。

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

- 分譲マンション管理相談の実施。
- マンション管理基礎セミナーの開催。
- マンション管理士制度の普及。
- Web 発信の充実。

マンションの管理状況の把握

- 管理状況を把握するための実態調査の継続実施。
- 管理水準の低いマンションに対するアウトリーチ型の支援の検討。
- 管理組合による管理状況の届出制度

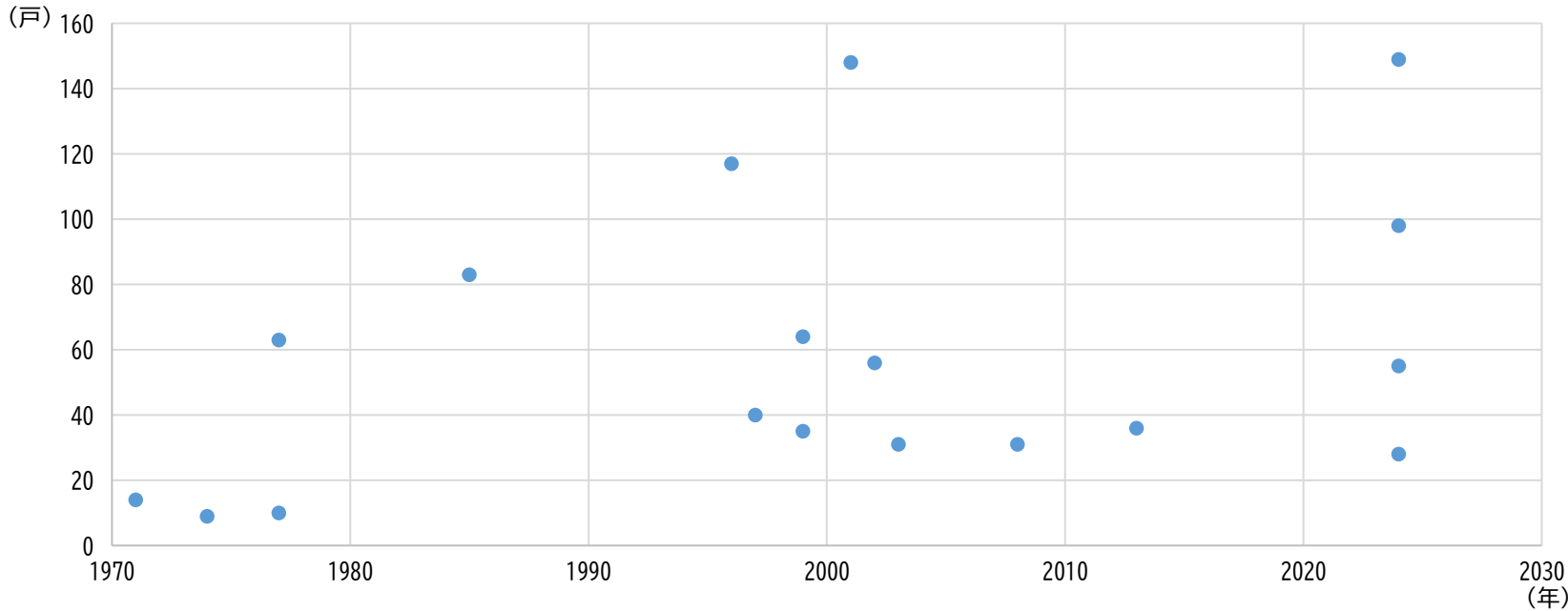
4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(1) マンション管理実態の把握

① マンション管理状況届出書の提出状況

- 市内のマンション689件の管理実態を把握するため、マンション管理状況届出書(以下「届出書」という。)の提出を義務付けている。
- 未提出のマンションには督促が行われ、令和7年(2025年)9月末日現在の提出件数は671件(約97.4%)となったが、18件からは未だ提出が確認されていない。
- 18件のうち、管理不全に陥りやすい築40年以上の高経年かつ20戸以下の小規模マンションは3件ある。

【届出書未提出のマンション（戸数規模／建設時期）】



4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(1) マンション管理実態の把握

今後のあり方(令和6年度吹田市住宅審議会答申)

○ 管理実態の把握の継続

届出書が未提出のため実態把握ができていないマンションの中には、管理水準の低いものが潜んでいる可能性がある。引き続き郵送等による督促を行い、それでも提出のないマンションには管理者等に対する訪問活動を行うなど、支援の必要な管理水準の低いマンションの把握が必要である。その中でも特に高経年かつ小規模なマンションの管理実態の把握が急がれる。また、5年ごとに更新される届出の結果分析を重ねることで取組の効果を検証し、マンション施策の見直しを図ることが重要である。

中間見直しにおける方向性

- マンション条例に基づく届出書の提出がないマンションに対しては、引き続き郵送等による督促及び訪問活動を行い、管理実態の把握に努める。

また、次回の届出書の更新時(令和10年度)には、その結果分析を行い、これまでの取組の効果を検証し、今後のマンション施策の見直しを図る。

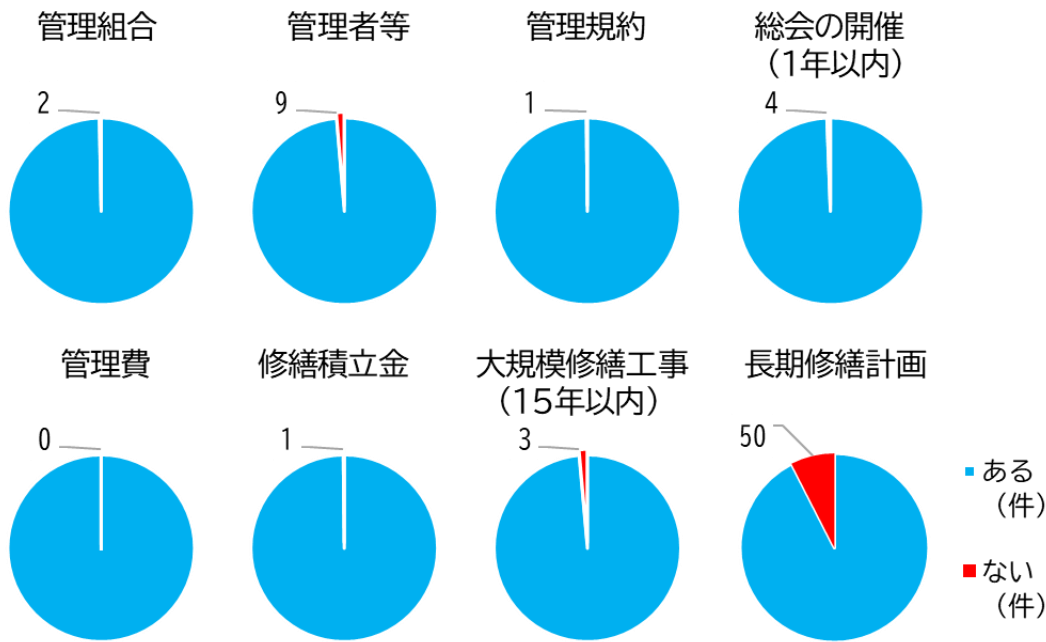
4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(2) 管理上の問題がある管理組合への支援

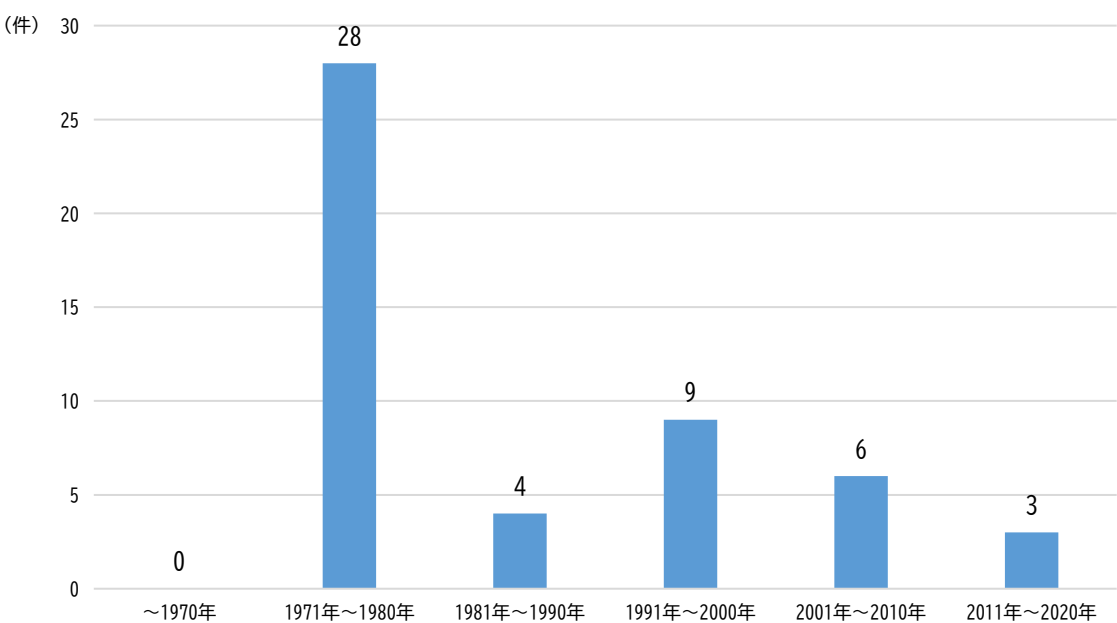
① 届出書から見る市内マンションの管理状況

- 届出書の集計データから、市内マンションの管理状況は概ね良好である。
- しかしながら、届出書の中で管理不全に陥らないための重要な項目として設定されている「適切な管理に関する事項」(8項目)に1項目でも「ない」と回答したマンションも存在する。
- なかでも、長期修繕計画がないとの回答が50件と突出して多い。

【適切な管理に関する事項の有無】



【長期修繕計画がないと回答したマンション (建設時期別)】



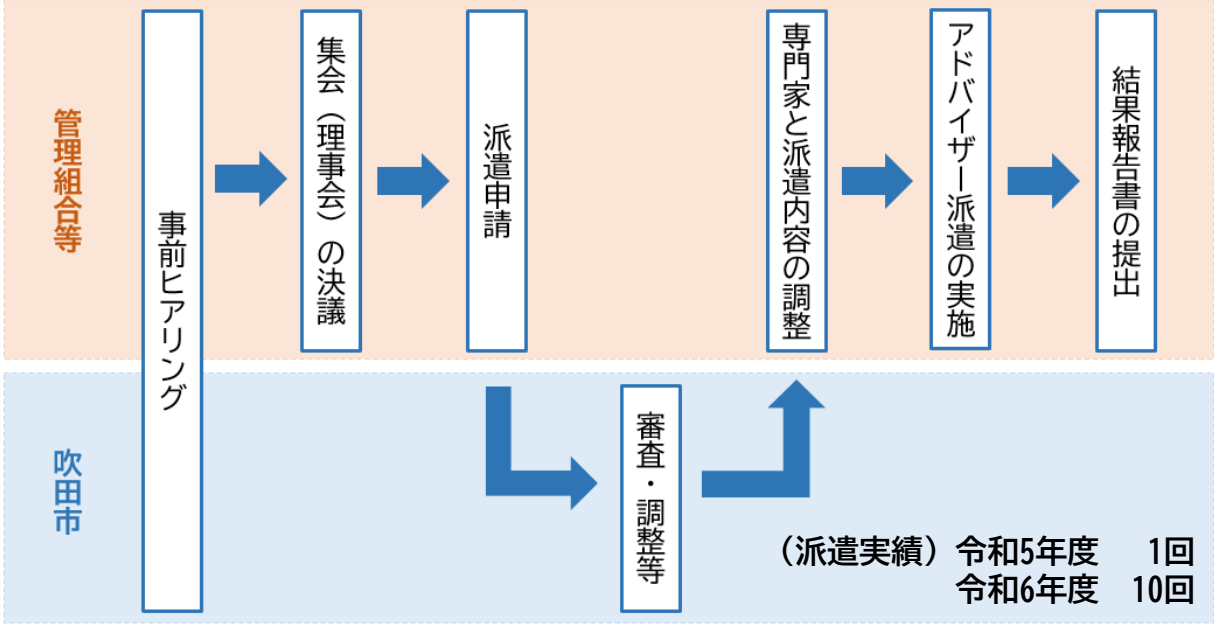
4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(2) 管理上の問題がある管理組合への支援

② 派遣制度

- マンションの適切な維持管理を支援するため、申請のあったマンションの管理組合等にマンション管理士又は一級建築士を派遣する「分譲マンション管理アドバイザー派遣制度」を令和5年度(2023年度)から実施している。
- 管理不全の兆候が見られるものの、改善が見込めないマンションに対する外部からの支援方法として、各管理組合の管理状況に応じた改善を促すために市から働きかける「アウトリーチ型支援」を行う自治体が増えている。吹田市においても、届出等による実態把握が進む中で管理上の問題を抱えるマンションが表面化しつつあることから、次の段階として「アウトリーチ型支援」の導入も求められる。

【フロー図（分譲マンション管理アドバイザー派遣）】



【他市の先進事例（アウトリーチ型支援）】

【京都市】 高経年マンション専門家派遣事業(おせっかい型支援)	
対象	築30年以上の高経年マンションのうち、以下に該当するマンション ①管理規約がない ②総会又は理事会が行われていない ③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない または ・建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるもの ・建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められるかつ複数の課題があると認められるもの
支援内容	専門家(マンション管理士、建築士、司法書士等)が以下の内容を実施。 ・管理組合の運営状況の把握 ・建物の劣化状況の把握 ・区分所有権や相続・登記等の権利に関する問題の有無の把握 ・現状における課題の抽出・明確化 ↓ 特に問題を抱える管理組合を対象に、専門家派遣や外部理事派遣を実施

4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(2) 管理上の問題がある管理組合への支援

今後のあり方(令和6年度吹田市住宅審議会答申)

○ マンションの管理状況に応じた支援の充実

届出書の「適切な管理に関する事項」が揃っていないマンションは、将来的に管理不全に陥る可能性が高い。

1つでも「ない」と回答したマンションには再調査を行い、実際になかったマンションには状況に応じた支援が必要である。そのために、行政の相談体制の拡充、各々の問題に関する小規模セミナーなど、必要な支援の充実が求められる。

○ アウトリーチ型支援の実施

専門家の派遣を必要とするマンションでは、数時間の相談では諸問題の改善につながらないことも考えられる。

現行の「マンション管理アドバイザー派遣制度」については、派遣の適合条件を厳格にしたうえで1管理組合あたりの派遣回数の上限を増やすなど、問題解決のために利用しやすい制度への見直しが必要である。加えて、管理上の問題が見られ、将来管理不全に陥る可能性が高いマンションには管理組合からの申請がなくても専門家を派遣できるよう、アウトリーチ型支援の実施を検討すべきである。

中間見直しにおける方向性

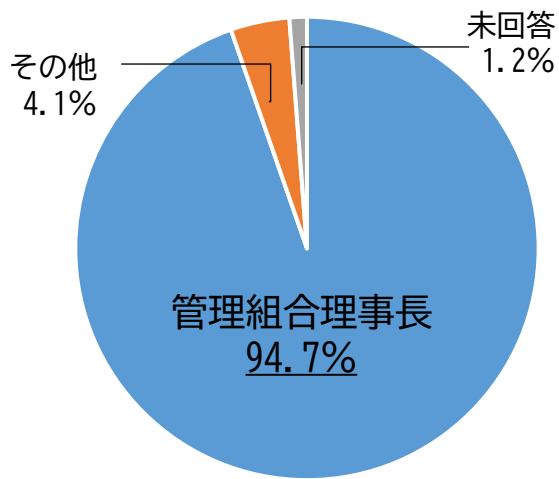
- 管理水準の低いマンションに対しては、管理不全に陥らないよう、各々の状況に応じた必要な支援の啓発、充実を図る。
- 周知はもとより、「アドバイザー派遣制度」については、その派遣回数の実績に注視しながら、必要に応じて制度の充実を図る。加えて、マンション管理の更なる適正化に向け、「アウトリーチ型支援」の実施を検討する。

(3)管理適正化の推進

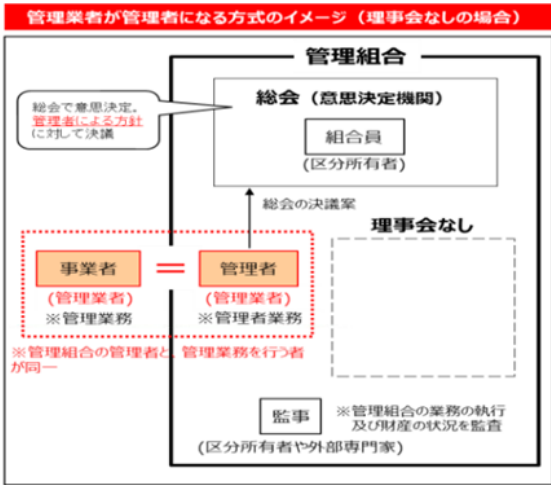
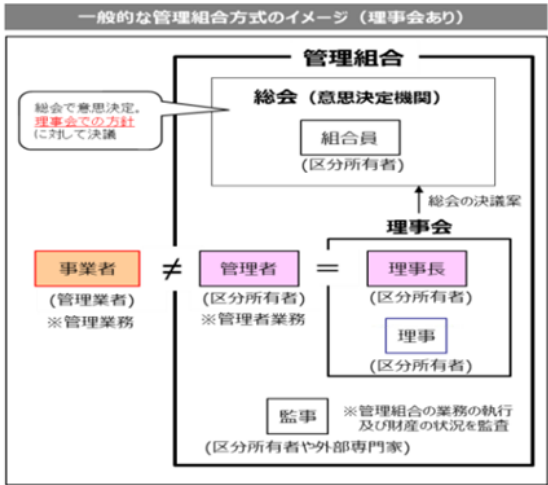
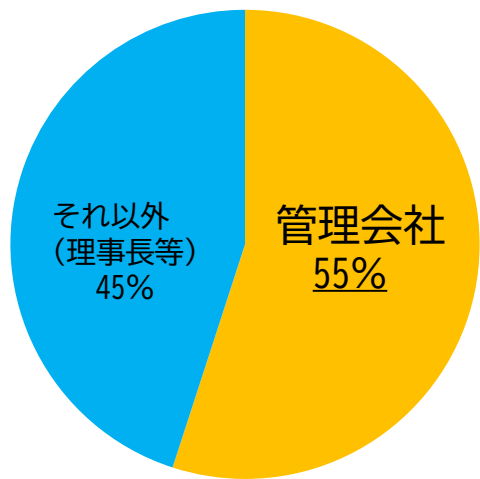
① 管理の主体

- 届出制度では、届出義務者は管理者である理事長等とされ、9割以上が管理者を理事長としている回答にもかかわらず、半数以上が管理会社から提出されている。
- 区分所有者以外の者が管理者となる外部管理者方式の中でも、近年、マンション管理業者(以下「管理業者」)が管理者に就任するケースが見られ、国では、令和6年(2024年)6月に「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」が策定され、管理の主体は管理組合であることを前提に、区分所有者がその責務を果たすべきとしている。
- 吹田市でも、届出書の内容から、管理業者が管理の主体とみられる投資型マンションが27件、投資型マンションではないが、外部管理者方式を採用していると回答したマンションが4件あった。
- これまでに新築マンション管理事項届出書が提出されたマンション9件のうち、2件が外部管理者方式採用予定と回答。

【「管理者等」の回答内容】



【届出の提出者】



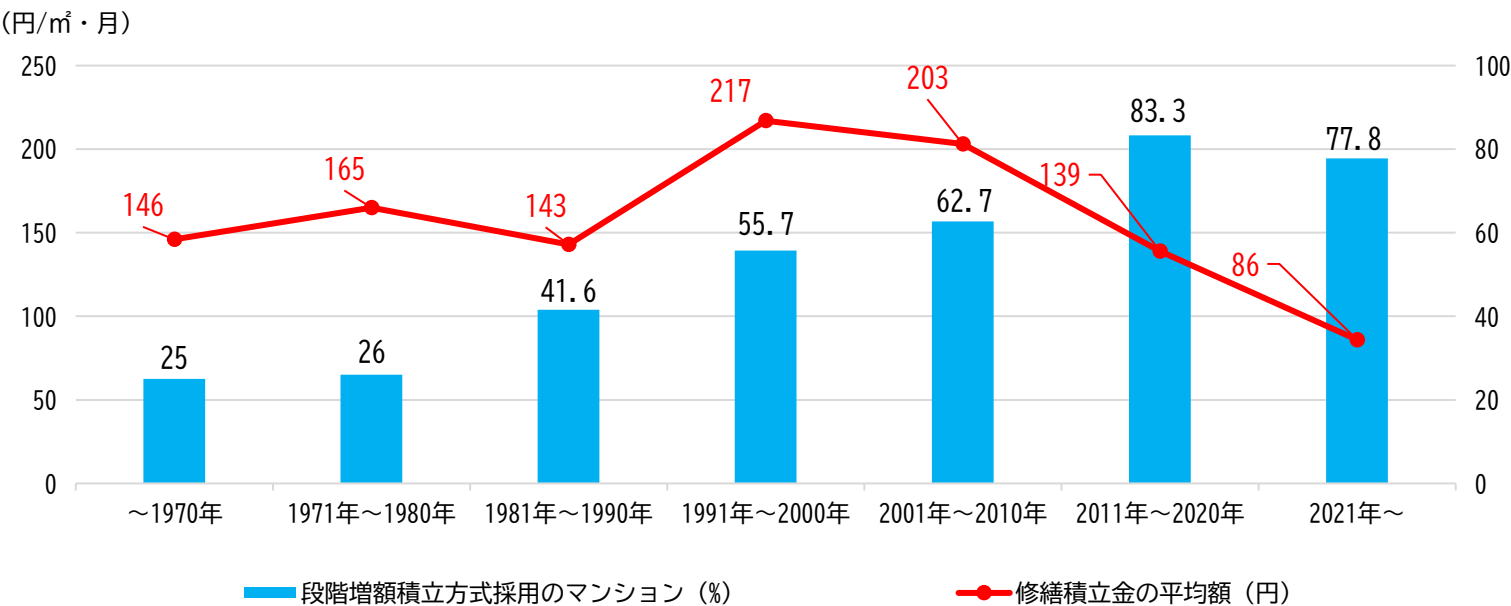
4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(3)管理適正化の推進

② 修繕積立金

- マンションの長寿命化には適切な修繕積立金の確保が重要であり、その安定的な確保には、各々のマンションに適した長期修繕計画の策定とその計画に沿った均等積立方式の採用が望ましいとされている。
- 修繕積立金の平均額及び積立方式の集計結果を建設時期別に見ると、築年数が浅いマンションほど平均額が低く、段階増額積立方式を採用している。この傾向は、新築マンションに見られる販売戦略に起因するものと思われる。

【修繕積立金の平均額及び段階積立方式採用の割合（建設時期別）】



積立金額	有効回答数 (件)
～1970年	3
1971年～1980年	97
1981年～1990年	80
1991年～2000年	150
2001年～2010年	160
2011年～2020年	94
2021年～	26

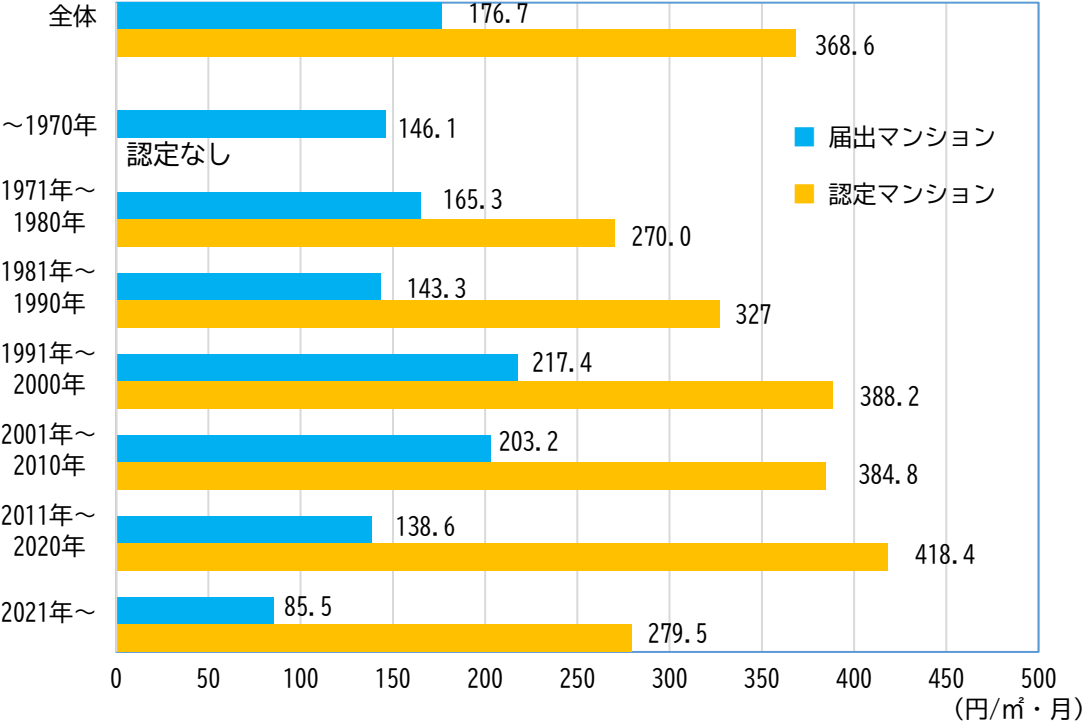
積立方式	該当数 /回答数(件)
～1970年	1/4
1971年～1980年	25/96
1981年～1990年	32/77
1991年～2000年	78/140
2001年～2010年	96/153
2011年～2020年	75/90
2021年～	21/27

(3)管理適正化の推進

② 修繕積立金

- 吹田市でマンション管理計画の認定を受けたマンションの修繕積立金の平均額は、国のガイドラインが示す平均値と比較しても適正な修繕積立金を設定できており、認定制度の効果が目に見える。
- 一方、届出書の集計結果から算出した修繕積立金の平均額は、その認定マンションの平均額を大きく下回っており、市内マンションの将来的な修繕積立金の不足が懸念される。

【修繕積立金の平均額（建設時期別）】



計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金の平均額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円／㎡・月	335円／㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円／㎡・月	252円／㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円／㎡・月	271円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円／㎡・月	255円／㎡・月
	20階以上	240円～410円／㎡・月	338円／㎡・月

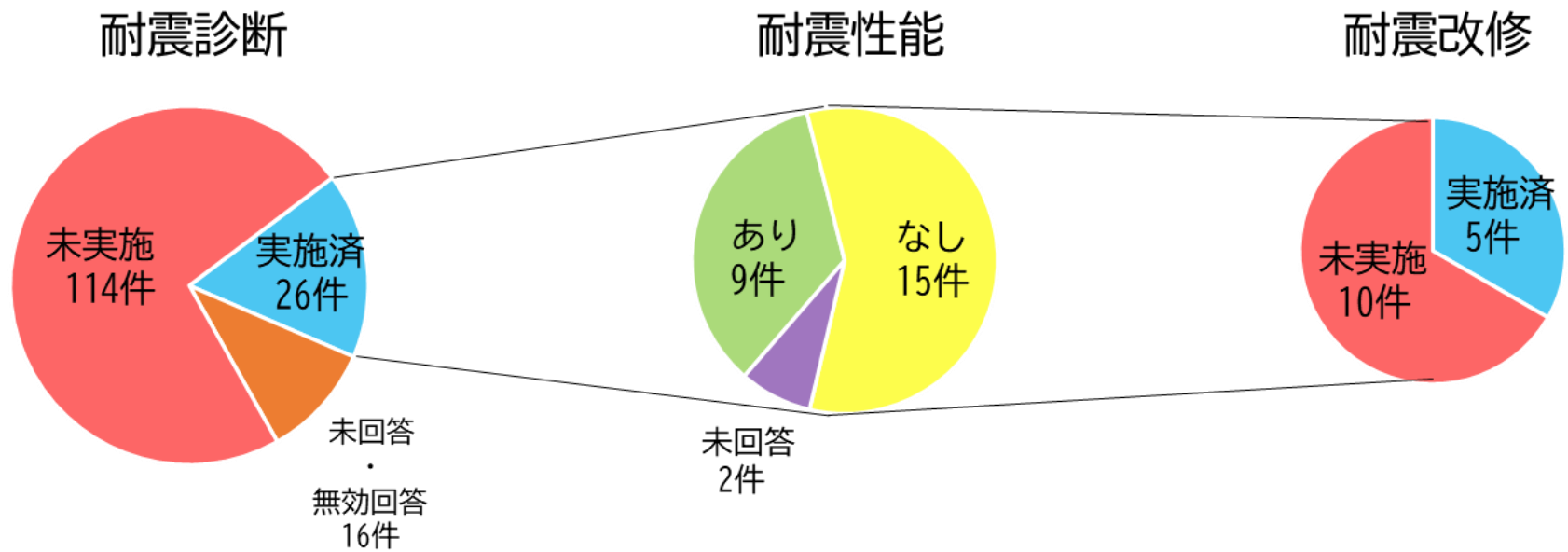
4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(3)管理適正化の推進

③ 旧耐震マンションの耐震化状況

- 市内には旧耐震基準で建築されたと推定されるマンションが160件ある。その中から届出書により回答が得られた156件のうち、7割超のマンションで耐震診断が実施されていない。
- 耐震診断を実施したマンションの中でも「耐震性能なし」と判定を受けた15件のうち、実際に耐震改修を行ったと回答したマンションは5件しかない。さらに、聞き取りや訪問による外観確認などから回答内容の誤りも確認されており、暮らしに直結する内容であるにもかかわらず区分所有者の認識不足が目立つ。

【旧耐震基準のマンションにおける耐震化状況】



4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(3)管理適正化の推進

【吹田市の主な耐震化支援（参考）】

マンションの耐震化補助

旧耐震基準で建築されたマンションを対象に、耐震診断、耐震設計、耐震改修にかかる費用の一部を補助する。

分譲マンションも耐震化

昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンション[※]を対象に、補助制度が新設されました。

耐震診断	補助限度額	¥2,000,000
※耐震診断費用（規模に応じて定められる上限額あり）の2/3		
耐震設計	補助限度額	¥3,000,000
※耐震設計費用（規模に応じて定められる上限額あり）の2/3		
耐震改修	補助限度額	¥28,000,000
※耐震改修費用（規模に応じて定められる上限額あり）の1/3		

※3層以上、延べ面積1000㎡以上の耐火・準耐火建築物であることが条件となります。
大規模災害時には水道水やトイレを提供するなど、徒歩帰宅者等に対する支援をお願いします。
申請には組合での議決が必要です。



マンション耐震化フォーラム

旧耐震基準で建築されたマンションの区分所有者等を対象に、耐震改修や建替えの必要性や事例等の講演を行っている。

令和7年度分譲マンション耐震化フォーラム

全4回開催

- 第1回 建て替え 令和7年7月 茨木市開催
- 第2回 耐震改修 令和7年10月 豊中市開催
- 第3回 建て替え 編 令和7年11月 吹田市開催
- 第4回 耐震改修 令和8年1月 高槻市開催

第3回 令和7年11月15日(土)
13:30～16:30 (受付 13:00～)
※お申し込みについての詳細は裏面をご覧ください。

講演 1 再開発コーディネーター協会 常任顧問
株式会社ユアーズコンサルタンツ 山口 信一 氏

区分所有法の改正に伴う
新たなマンション再生手法の創設

講演 2 公益社団法人 参入
マンション管理センター大阪支部 森岡 利文 氏

知っておこう！
管理組合のルールと基本の考え方

制度説明 住宅金融支援機構 近畿支店 営業グループ

住宅金融支援機構の「まちづくり融資」について

対象 全体定員 先着80名
吹田市内の分譲マンションの
管理組合・区分所有者

会場 吹田市文化会館メイシアター
1階 集会室 吹田市泉町2-29-1
●阪急吹田駅前
●JR吹田駅より徒歩15分
※お越しになる際は、電車やバスなど、公共交通機関の利用をお願いします



お問い合わせ先 吹田市 開発審査室 ☎06-6384-1910
【共催】 茨木市、豊中市、吹田市、高槻市、大阪府、公益社団法人マンション管理センター
大阪建築物震災対策推進協議会 【協力】 住宅金融支援機構



4 令和6年度吹田市住宅審議会答申を受けて

(3)管理適正化の推進

今後のあり方(令和6年度吹田市住宅審議会答申)

○ 自律的なマンション運営の後押し

管理の主体が管理組合であるという認識が不足していると、様々な管理上のトラブルが発生する要因の一つとなる。区分所有者の責務の周知や管理組合が主体的に管理を行うための各種支援の実施が求められる。加えて、今後、外部管理者方式を採用するマンションが増加することを見越して市としての対応を検討すべきである。

○ 適切な修繕積立金の啓発

修繕積立金の金額が適切でなければ、一時金や修繕積立金の大幅な増額といった問題が生じる。また、段階増額積立方式は、値上げの際の合意形成ができないことによる修繕積立金の不足、高齢化等による費用負担の困難化などの危険性が高まる。既存マンションには引き続きセミナー等で、新築マンションには事前協議の段階で均等積立方式の採用を啓発していくことが求められる。また、今後修繕積立金に対する意識の醸成が進めば、より効力のある対応も検討すべきである。

中間見直しにおける方向性

- マンションの自律的で適切な管理は、吹田市マンション管理適正化指針においても重要事項として位置付けており、管理業者管理者方式を含む外部管理者方式等における留意事項等の啓発を行う。
- 既存・新築マンションに関わらず、均等積立方式の採用など、修繕積立金の適切な管理・運用を引き続き啓発していく。

マンション関連法(マンション管理法、区分所有法、マンション再生法)

1. 改正法の背景・必要性
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））

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

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



現行法：賛成2/5で否決
改正後：賛成2/3で否決

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

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. 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>

(Before)



(Before)



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

【施行日：公布日から6月以内】

②民間団体との連携強化

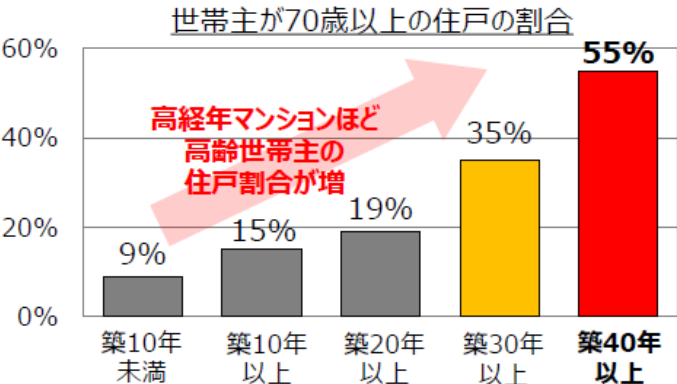
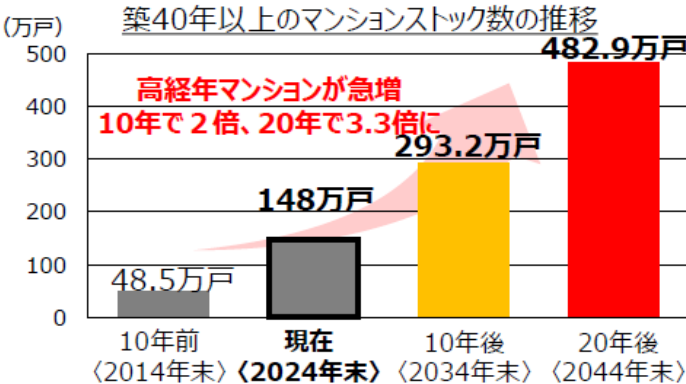
【マンション管理法】

- 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

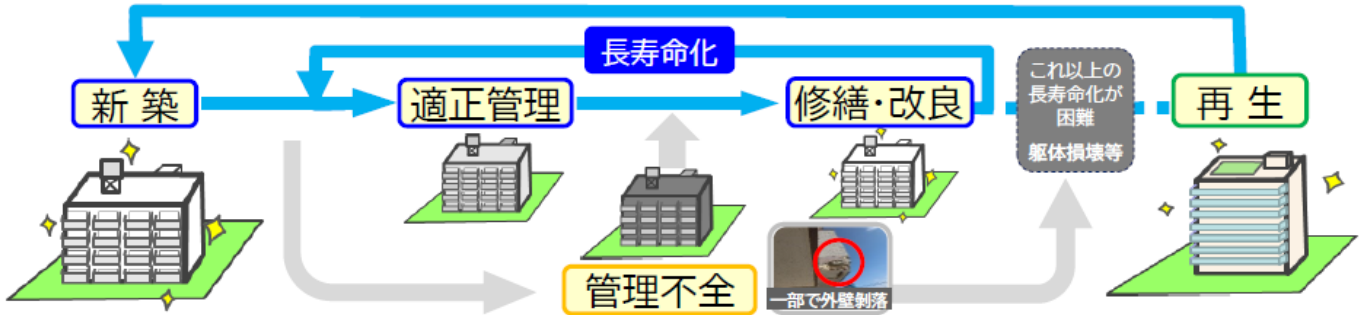
改正法の背景

背景

- 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



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



マンション関連法(マンション管理法、区分所有法、マンション再生法)

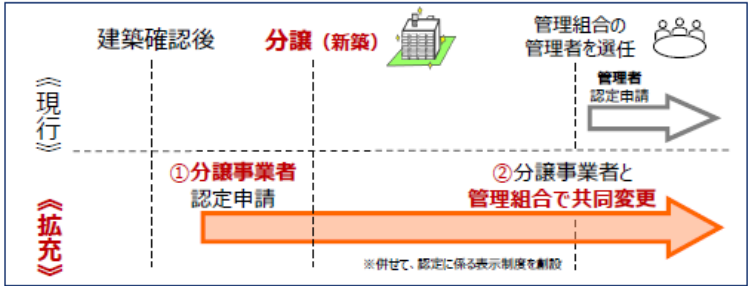
1. 管理の円滑化等の推進

【マンション管理法・区分所有法】

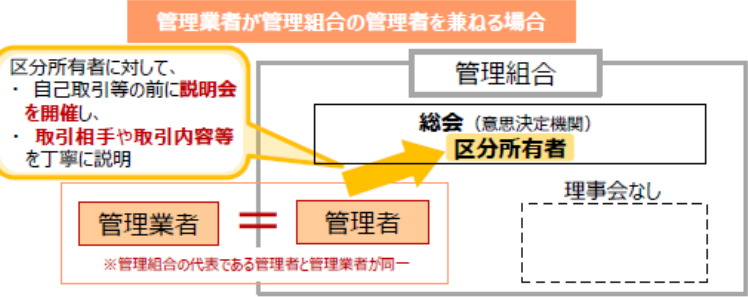
①適正な管理を促す仕組みの充実

【施行日：公布日から2年以内】

- 新築時から適切な管理や修繕を計画しておく必要
 - 分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎ
(分譲事業者と管理組合で共同変更)



- 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
 - 自己取引等につき、区分所有者への事前説明を義務化

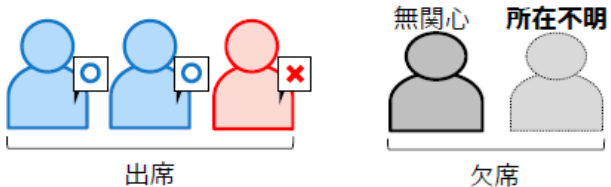


②集会の決議の円滑化

【施行日：令和8年4月1日】

- 決議に参加しない無関心な区分所有者等の存在が課題
 - 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)
 - 裁判所認定の所在不明者を決議の母数から除外

■出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



現行法：賛成 2/5で否決

改正後：賛成 2/3で可決

※併せて、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和等の措置を講じる

③マンション等に特化した財産管理制度

【施行日：令和8年4月1日】

- 管理不全・所有者不明の居室等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

※その他、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化などの措置を講じる

マンション関連法(マンション管理法、区分所有法、マンション再生法)

2. 再生の円滑化等の推進

【区分所有法・被災区分所有法・マンション再生法・住宅金融支援機構法】

①新たな再生手法の創設等

【施行日：令和8年4月1日】

- **建替え以外の再生等も多数決決議（4/5）で可能に**
※耐震性不足等の場合は3/4に、政令指定災害による被災の場合は2/3に緩和
- **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

《売却》

※下記：主な手法

※今般、全てのマンションを対象を拡充

マンション敷地売却：マンションと敷地を一括して売却



《再生》

更新（一棟リノベーション）：躯体の補強と全専有部分の改良



《除却》

マンション除却：マンションの取壊し（定期借地権型マンションの解体等）



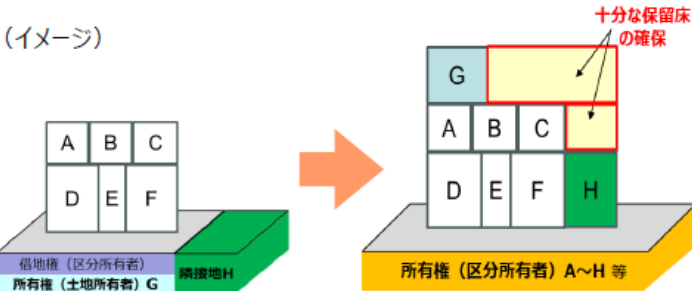
※併せて、賃貸借の終了請求等の仕組みや団地における多数決要件の緩和等の措置を講じる

②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【施行日：令和8年4月1日】

- 容積確保のため**隣接地等の取り込み**を目指すも、
その地に住み続けたい**権利者との合意形成**が課題
- **隣接地の所有権等について、建替え・再建後の
マンションの区分所有権への権利変換を可能に**

（イメージ）



- 容積緩和の活用に**高さ制限**がネックになる場合あり
※建築基準法における建物の斜線制限等
- **耐震性不足等で建替え・更新をする場合、
特定行政庁の許可による高さ制限の特例**
※周辺の日照確保等に十分配慮して許可

マンション関連法(マンション管理法、区分所有法、マンション再生法)

参考：決議の多数決要件の緩和に関する整理

	決議事項	現行法の規律		改正後の規律	
普通決議	共用部分の管理等	過半数（規約で別段の定め可）		過半数（規約で別段の定め可）	
	共用部分の管理に伴う 専有部分の使用等	規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		規約の定めがあることを前提に、過半数 （規約で別段の定め可）	
特別決議	下記以外の特別決議事項（※1）	4分の3		4分の3	
	共用部分の変更	4分の3 （区分所有者の割合のみ規約で 過半数まで引下げ可）		4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由（※2）がある場合 3分の2	
	共用部分の変更に伴う 専有部分の使用等	規律なし （当該専有部分の区分所有者の同意が必要）		規約の定めがあることを前提に、4分の3 （規約で過半数まで引下げ可） 一定の事由（※2）がある場合 3分の2	
	共用部分の復旧	4分の3		3分の2	
	建替え	5分の4			
	建物更新（一棟リノベーション）	規律なし（区分所有者全員の同意が必要）		【区分所有法】 5分の4 一定の客観的事由（※3） がある場合 4分の3	
	建物敷地売却	【区分所有法】 規律なし（区分所有者 全員の同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	【被災区分所有法】 3分の2	
	建物取壊し敷地売却				
	取壊し				
	再建	等敷の 議決権 共有者	【区分所有法】 規律なし（敷地共有者 等全員の同意が必要）	【被災区分所有法】 5分の4	【区分所有法】 5分の4
敷地売却					

※1 規約の設定・変更・廃止、管理組合法人の設立・廃止、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求・専有部分の引渡し等の請求、管理組合法人による区分所有権等の取得
※2 共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合
※3 ①地震に対する安全性を欠いている、②火災に対する安全性を欠いている、③外壁剥離等により周辺に危害を生ずるおそれがある、④給排水管設備の損傷、腐食がある、⑤バリアフリー基準に適合していない、のいずれかの事由が認められる場合

3. 地方公共団体の取組の充実

【マンション再生法・マンション管理法】

① 危険なマンションへの勧告等

【施行日：令和7年11月28日(財産管理制度関係は令和8年4月1日)】

- マンションの外壁が剥落等すれば、**周辺にも危険**。
空家化し、除却等の**行政代執行が必要とならないよう**、
早めの**能動的な働きかけ**が必要
- 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、専門家のあっせん等
- 財産管理制度（1.③）について地方公共団体による
申立ても可能に

外壁剥落等の危険な状態



保安上危険な状態として
行政代執行した事例



② 民間団体との連携強化

【施行日：令和7年11月28日】

- **官民で連携し、地域全体で支援を行う体制が必要**
※マンションストック数の約8割を占める177団体中、専任担当者を配置している割合は約18%
- 区分所有者の意向把握・合意形成支援等を行う
民間団体の登録制度

民間団体の取組例

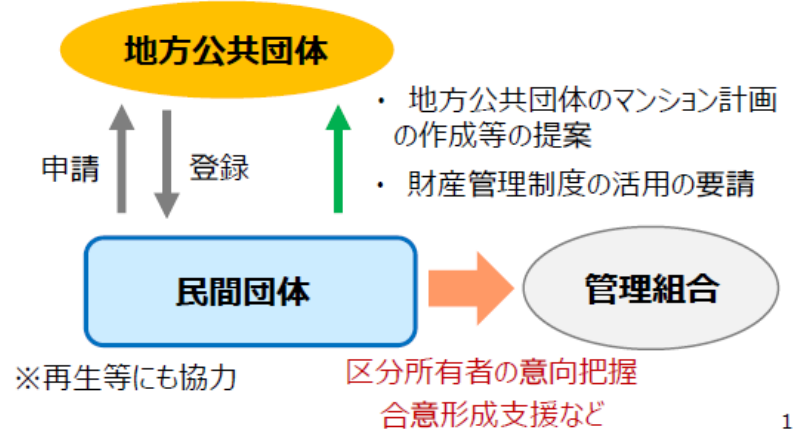
①東北マンション
管理組合連合会
(NPO)
・組合運営に係る提案等



②東京都マンション
管理士会
(一社)
・規約の作成援助等



(イメージ)



中間見直しにおける方向性

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する助言指導・勧告等の措置(マンション再生法)
マンションの危険な状態が続くと、地域への悪影響を及ぼす可能性がある。管理組合の運営が著しく不適切な状態のマンションに対して実施する助言指導・勧告に加えて、外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する措置についても、実施する際の判断基準を定めておく必要がある。
- 財産管理制度の創設(区分所有法)
地方公共団体による申立てについても、必要に応じて、積極的な活用を検討していく。
- マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設(マンション管理法)
官民で連携し、地域全体でマンション管理支援を行う体制を構築することを目的として、登録の促進をおこなう。



吹田市

S U I T A C I T Y



吹田市HPトップページ