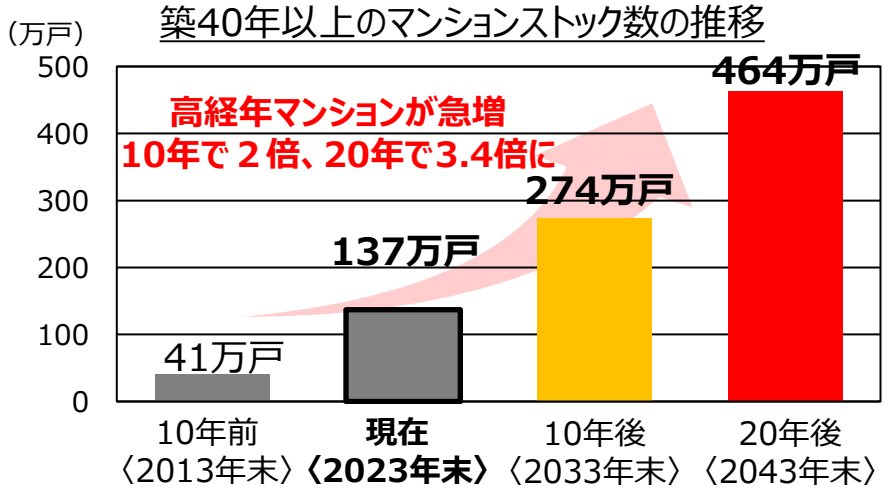
資料1

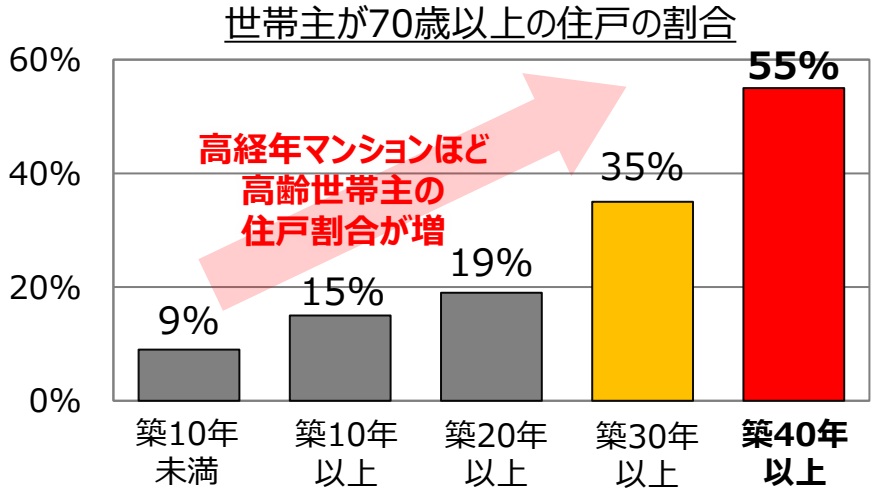
マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案

改正法案の背景

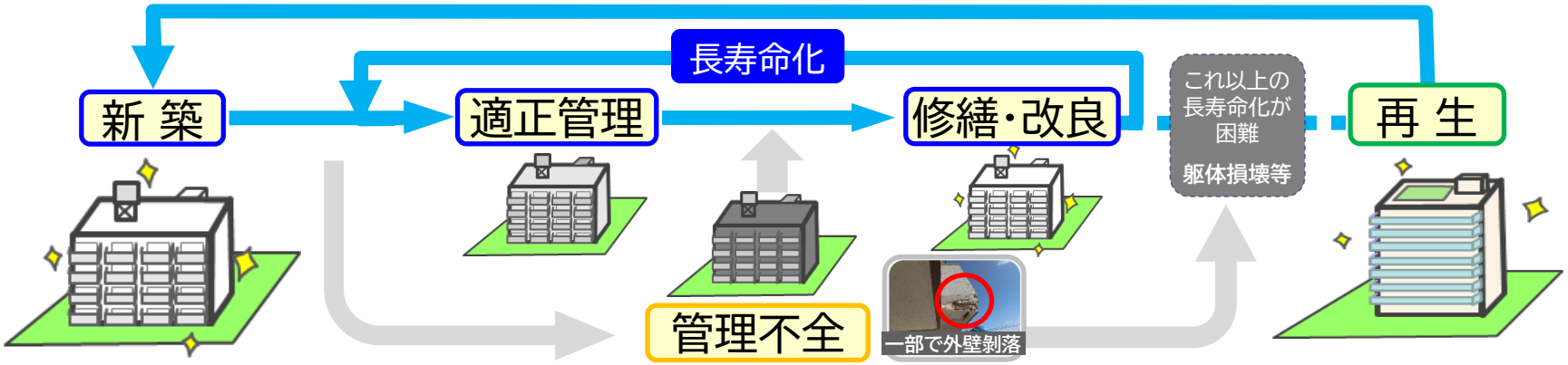
○ マンションは**国民の１割以上が居住する重要な居住形態**

○ 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



改正法案の概要

１．管理の円滑化等

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

③マンション等に特化した財産管理制度　【区分所有法】

- 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

２．再生の円滑化等

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、建替えと同様に、**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

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り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**

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

- **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民間団体との連携強化

- **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