

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10月
国土交通省住宅局
法務省民事局

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】

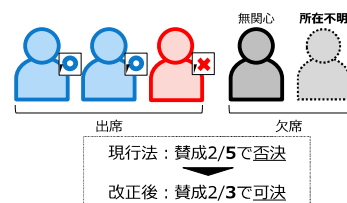
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

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

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



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

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

<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

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 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

【施行日：令和7年11月28日】

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合：約3%（R6）→ 20%

②マンションの再生等の件数：472件（R6）→ 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】

【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】

再生の円滑化等の推進（高さ制限の緩和）【マンション再生法】

【再生法 第163条の59（新旧P229）】

背景・必要性

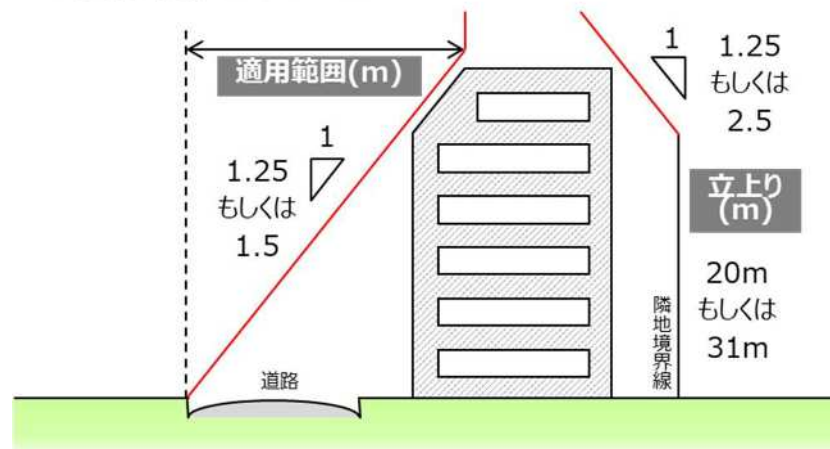
- マンションの建替えを円滑に進めるためには、**保留床の確保などによる区分所有者の負担軽減を図り、合意形成をしやすい環境を整備することが重要。**
- このため、**耐震性不足等のマンションの建替え**により、新たに建築されるマンションについて、特定行政庁の許可による**容積率の特例制度（マンション建替型総合設計制度）**を設けているものの、容積率の緩和にあたり、**高さ制限**がネックになる場合が存在。

※ 建築基準法における建築物の斜線制限、絶対高さ制限

改正法の概要

- 現行の容積率の特例に加え、**耐震性不足等のマンション（要除却等認定を受けたマンション）の建替え・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**を追加する。

<斜線制限のイメージ>



<制度のイメージ>



条件

- ・要除却等認定マンションの建替え・更新
- ・敷地面積（500㎡以上等）
- ・周辺の市街地環境を踏まえ**特定行政庁が許可**
（法施行までに、許可に当たっての考え方「許可準則」を示す予定）

令和 7 年 8 月 29 日
住宅局 建築指導課
参事官（建築企画担当）付

建築物に係る防火関係規制の見直し等について ～「建築基準法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定～

建築物における木材利用の促進等を図るため、建築物の防火・避難関係規制等を見直す「建築基準法施行令の一部を改正する政令」が、本日（8月29日）、閣議決定されました。

1. 背景

2050 年までにカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す我が国の目標達成に向け、温室効果ガスの吸収効果や貯蔵効果を有する木材の建築物での利用を促進するため、技術的知見の蓄積に応じて、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく建築規制の見直しを順次行っているところです。今般、内装制限、排煙口の設置、防煙壁の設置義務等、防火関係規制等について、所要の見直しを行います。

2. 政令の概要

（1）防火区画等に係る室内の内装制限の見直し

建築物の防火区画等について、室内の内装の仕上げ及び下地を不燃材料又は準不燃材料で造ることを求めているところ、これに準ずる措置（※）が講じられたものについても認めることとします。

（※）具体的な措置は別途告示で規定

（2）小屋裏隔壁に係る制限の緩和

小屋組が木造である建築面積が 300 m²を超える建築物のうち、避難上及び防火上支障がないものとして一定の基準（※）に適合する建築物については、小屋裏への隔壁の設置等を不要とすることとします。

（※）具体的な基準は別途告示で規定

（3）無窓居室の判定基準の見直し

無窓居室に該当する居室の基準となる排煙口の面積について、一律に規定するのではなく、排煙口及び給気口の設置位置及び性能に応じた面積（※）とすること等とします。

（※）具体的な面積の算定方法は別途告示で規定

（4）防煙壁として扱うことのできる対象の拡大

防煙壁として扱うことができる構造として、準耐火構造（その下端から床面までの距離が一定以上であるものに限る。）を追加するとともに、天井面から 50cm 以上下方に突出したはり（梁）を防煙壁として扱うことが可能であることを明確化することとします。

（5）自然排煙口に係る建築材料規制の緩和

排煙設備の排煙口のうち、排煙機を設けない自然排煙口については不燃材料で造ることを要しないこととします。

（6）避難及び消火上必要な敷地内の通路の見直し

大規模な木造建築物等に係る敷地内の通路等について、道路に面する部分の他、避難及び消火上支障がない部分の周囲には通路の設置を不要とすることができることとします。

（※）具体的な部分は別途告示で規定

（7）既存の建築物への制限の緩和

建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替を行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の防耐火性能に関する規定を追加することとします。

（8）建築基準法の規制対象とするエレベーター、小荷物専用昇降機の範囲の見直し

労働安全衛生法で規制を受けている事業場に設置される簡易リフトについて、建築基準法におけるエレベーター、小荷物専用昇降機に係る規制の対象外とします。

3. スケジュール

公布：令和7年9月3日（水）

施行：令和7年11月1日（土）

【問い合わせ先】

<（１）～（７）に関する事＞

住宅局参事官（建築企画担当）付 企画専門官 西村（内線 39563）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

住宅局参事官（建築企画担当）付 課長補佐 藤本（内線 39531）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

<（８）に関する事＞

住宅局参事官（建築企画担当）付 課長補佐 田中（内線 39513）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8126

<全体に関する事＞

住宅局建築指導課 課長補佐 新井（内線 39517）、法規係長 柳瀬（内線 39534）

電話 代表：03-5253-8111、直通：03-5253-8513



川崎市手数料条例第 2 条第246号の 2 及び第246号の 3 に関する建築基準法等の内容

従来、接道義務や道路内建築制限の既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えとなる省エネ改修を行う場合には、現行規定が適用されてしまうため、省エネ改修が困難であったが、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、現行規定を適用しないとする認定制度が建築基準法の一部改正（令和4年6月17日公布、令和6年4月1日施行）及び建築基準法施行令の一部改正（令和5年9月13日公布、令和6年4月1日施行）により創設された。川崎市手数料条例第 2 条第246号の 2 及び第246号の 3 については、この認定制度の手続きに必要なとなる審査の手数料を定めるもの。

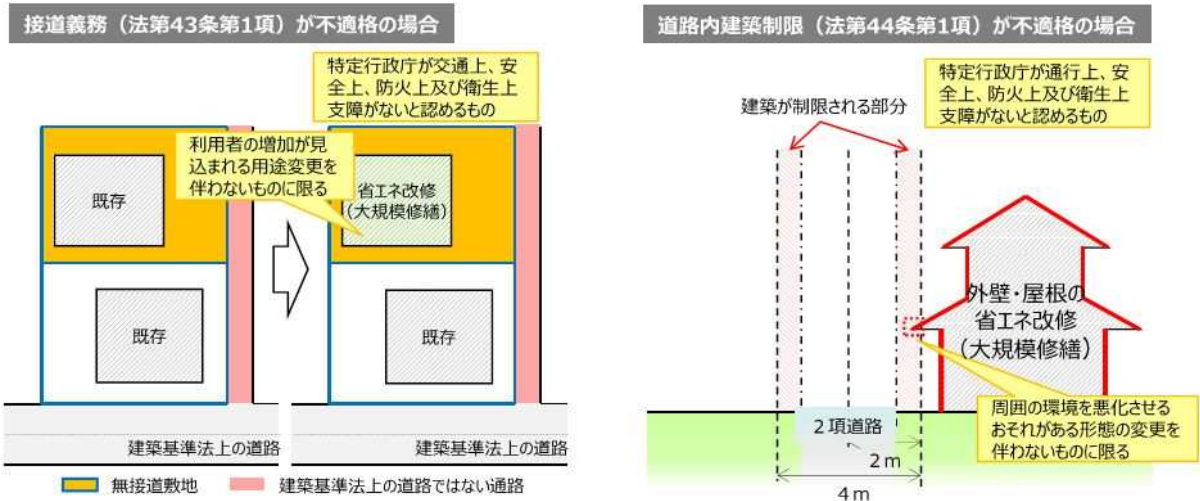


図1 認定制度の概要

表2 手数料の概要

手数料条例	手数料	認定の内容
第 2 条第246号の 2	27,000円	接道義務
第 2 条第246号の 3	27,000円	道路内建築制限