主な内容

2面：すまい・る債、利率２％に
3面：住総研、超高層長寿命化シンポ
4面：区分所有法改正に伴う給排水管の一斉更新
5面：地方都市のマンションと地域のつながり
6面：東急、防災パッケージを新築から標準導入
7面：山岡淳一郎氏連載「住み継ぐ心　生き抜く力」
8面：マンション管理ＤＸフォーラムが開催

マンションタイムズ
MANSION TIMES MONTHLY

NO. 490

年間購読料　9,240 円
（消費税・送料込み）

●発行　株式会社不動産経済研究所
〒 160-0022　東京都新宿区新宿 1-15-9　さわだビル７階
☎ (03)3225-5301　FAX (03)3225-5330
Ｅメール　mansiont@fudousankeizai.co.jp

2026 年（令和８年）
4 月号
毎月５日発行

マンション関係法 4月1日 本格施行

管理・再生の円滑化へ多様なメニュー

区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替等円滑化法、被災マンション法などマンションに関係する法律を一体で改正した「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」が４月１日から本格施行となった。建物の老朽化と居住者の高齢化による「２つの老い」を背景に、管理や再生を行いやすくするための多岐にわたるメニューがそろう法律がスタートする。

改正法は、２つの老いに伴い総会決議の参加や意思決定が難しくなるほか、それにより建物の劣化が進むと外部不経済を生み出すことが懸念されることから、▽管理の円滑化、▽再生の円滑化、▽自治体の取り組み強化―の３点を柱に新たな規定を盛り込んだ（自治体の取り組み強化は昨年11月に施行）。

管理の円滑化に関する規定では、総会決議に参加しない区分所有者により管理組合の意思決定が進まないことに対応し、出席者の多数決で総会決議ができる仕組みを創設した。区分所有者が意思決定しやすいよう、総会の招集通知では議案の要領に会議の事項などを示し、通知発出から総会の開催日までの期間に１週間以上の間隔をもたせることも規定した。

また、所在等不明の区分所有者が決議を阻害する要因にもなるとし、裁判所が認定すれば対象の区分所有者を決議の母数から除外できる制度も創設した。所在等不明区分所有者の専有部分や、区分所有者が適切に管理しない専有部分などに対応する財産管理制度や、区分所有者が海外におり意思決定に参加しないケースに備えた国内管理人の制度も始まる。管理の担い手不足に対応するひとつの手法としてニーズが高まる管理業者管理者方式についても、利益相反が懸念される取引について区分所有者に事前説明を行うことなどを義務化した。

再生円滑化へ多数決割合緩和、解消制度を多様に

再生の円滑化では、建替え決議などの要件緩和が盛り込まれた。基本的な多数決割合は従前の５分の４以上の多数決を維持するものの、耐震性不足や給排水管の腐食による周辺への影響などの客観的事由を満たすと多数決割合を４分の３に引き下げる。建替え決議がされても賃貸借契約が終了せずに工事が進まないケースもあったため、金銭補償により請求から６カ月で賃貸借を終了させる制度も設けた。建替え以外にも▽建物敷地売却、▽建物取壊し敷地売却、▽取壊し、▽建物更新―を多数決で行えるようにし、老朽化したマンションの解消を多様化。団地の一括建替えでは団地全体で５分の４以上の賛成の上、いずれかの棟で反対が３分の１を超えなければ決議ができるよう改めた。災害で被災したマンションの建替え等の決議は、６年を超えない範囲で政令に定める期間に変更している。

法施行へ経過措置、改正法が適用されない手続きも

４月１日施行に当たり経過措置も設けられる。総会の開催では、施行日前の３月31日までに招集手続きが開始されれば改正前の区分所有法の規定に基づいて行う。施行日以降に招集手続きが開始された集会は改正区分所有法に基づく。規約の規定は施工日から効力が生じ、４月１日からは出席者の多数決による決議を行う必要がある。

建替えや敷地売却の手続きでは、組合の設立申請が施行日より前に行われれば、認可に向けた確認作業などは改正前の円滑化法に基づく。組合設立申請が施行日以降であれば改正法に基づいた手続きとなる。改正前の法律で設立した組合は施行日から６カ月以内に「再生組合」の名称にしなければならない。

一方、改正法で建替え決議が行われると賃貸借の終了請求ができる規定について、改正前の区分所有法で決議が行われている場合は、改正法施行日以降に終了請求は行使できない。ただ敷地売却決議では、施行日前に敷地売却決議が行われていても終了請求の行使を可能としている。

マンション関係法改正インタビュー連載⑥

国交省住宅局参事官
杉田 雅嗣氏
（前編）

法改正 すべてのマンションが対象

区分所有者は全体管理を自分事に

―法改正に至った背景をどう捉えているか。

杉田氏　「２つの老い」は、どちらも徐々に進行して変化になかなか気づけず、いつの間にか建物の不具合や活動のしにくさが現れ、手が施せない状況になっていることがある。こうした変化はすべてのマンションで起こり得ることに法改正を通じて気づいてもらい、取り組みを進めるきっかけにしてほしいという思いが一番大きい。

４年前にも、適正化法などの改正を行い、管理計画認定制度などで日ごろの管理を管理組合や区分所有者でもう一度見直すきっかけにしてもらったが、今回の法改正はさらに踏み込み、マンションの基本ルールを定めている区分所有法とセットにして改正する。管理組合として適正な管理や再生への検討などについて、一体的に幅広く取り組めるよう施策を講じた。

―改正では“管理の円滑化”を前面に押し出したのも特徴だ。

杉田氏　管理には“適正化”という言葉が使われてきたが、適正化とすると、不適正なものを適正にするイメージにもなり、改正法の趣旨がやや狭く感じられると思うところもあった。管理水準が低いマンションを引き上げていくだけでなく、適正に管理されているマンションや管理に積極的に取り組むマンションでもより管理がしやすくなることも含めると“円滑化”の言葉が適正化を含めた広い概念としてあるのではないかと考え、法の趣旨もより伝わると捉えた。

今回の改正法は、一部のマンションだけが対象ではなくすべてのマンションが関係する改正だ。出席者による多数決で決議できる仕組みが創設されるなど、意思決定に関するルールが柔軟になり合意形成がしやすく規定も数多く盛り込まれており、その意味でも改正法の対象にならないマンションがない点は改正法の特徴と捉えている。

―出席者の多数決による決議では、全体からすると半数以下の合意で決議できるなど、管理の円滑化が行き過ぎる点を懸念する意見もある。

杉田氏　出席者の多数決による決議の仕組みは、あくまで出席者の多数決で決議が「できる」規定である点を強調しておきたい。出席者が少なく意思決定ができないマンションの状況を是正する必要もあり、定足数を設けつつ出席者の多数決で決議できる形を設けたが、区分所有者はまず総会に出席して自分の票を投じ、管理組合運営に関わることが大前提にある。権利行使をしないとそうした懸念へのリスクも高まるので、総会に参加し自らの考えを表明してほしい。

―その意味でも、責務規定が盛り込まれたのが重要になる。

杉田氏　責務規定は理念規定ともいえ、行政法では多く見られるが、民事法にあることは珍しい。民法の特別法でありマンションに関する基本法である区分所有法に、区分所有者がどういった意識で管理に関わらなければならないかという内容が書き込まれたのは非常に大きな意義があると考えている。

マンションの区分所有者は各住戸を所有しそこに暮らしているとはいえ、そのマンション全体の管理については自分事ではないという捉え方がまだまだ多いように思う。今回の改正には、管理の主体は区分所有者であり管理組合だというメッセージを随所に込めた。その具体的な規定を説明する上で、責務規定が同じ法律にあることは説明の根拠にもなっている。

改正に向けた検討では、責務を義務化すべきとの意見もあった。ただ、マンションはやはり私有財産であり、処分権も管理権もまずは所有者が専属的に持っているものだ。他の人から強制されることは抑制的であるべきとするのが日本の法律の考え方と思っている。自分の力だけでどうにもできない状況があるときに強制力を働かせしっかり管理させるべきとする意見もあったと記憶しているが、マンションをしっかり管理している管理組合が大多数である現状の中では、まずは管理組合の主体的な管理運営に任せたい。そして改正法で管理が円滑に進む後押しをする。

（次号に続く）