

# 「マンション再生法（略称）」提案

＋調査にみる再生（改良）事例紹介

2015年11月

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会

# マンション再生法(略称)の成立に向けて

2015年11月

特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会

会長 山本育三

マンションが我が国の都市型居住形態として普及して50年近くになる。今日では既存マンションが全国で600万戸を優に超え、築30年以上の戸数がすでに150万戸に達しようとしている。それらの中で、建替えに至ったマンションは極めてわずかであり、利便性が高く、かつ多くの余剰床のある限られた条件でしか建替えられないのが実態である。

全管連では、2010年の春、マンション再生法要綱案(略称)を全管連の構成19団体と連名で提言し、関係各機関に働きかけた。改めてここに「マンションの改良による再生を円滑に促進するための法律案(仮称)」として提案するものである。

1960年代、区分所有法が初めて施行された時点では、マンションが建替えにくい住戸形態で今日のように高経年化することを想定していなかったのではないかとさえ考えられるが、実はマンションは、何事も区分所有者の合意によってのみ大がかりな変更ができる仕組みであり、今や持続的社会的な担い手として定着し尊重されるべき居住形態であることが見直される時代を迎えている。ただし、マンションが大規模修繕によって永らえるのみでは、時代の様々なニーズに応えられず、いずれスラム化しかねない危険をはらんでいるのも事実である。提案の「改良によるマンション再生」を法律で担保することは、それぞれのマンションで管理組合が日常の管理努力の中で水準向上を手掛けるとともに、住宅政策として国家100年の計を实践する一里塚である。

# マンション再生法（略称） <主な内容>

**目的**：①良好な状態で長寿命化 ②改良による再生で水準の維持・向上  
—空き家化・老朽化を防ぎ、水準向上に寄与することで持続社会を構築する—

**定義**：①長寿命化＝築後100年以上住み続けられる  
②再生＝住要求・時代のニーズに応える改良による水準向上

**努力義務**：国・自治体、区分所有者・管理組合、関連業・者等の努力義務規程

**再生水準**：レベル1 < 2 < 3 段階による改良レベルの設定



**議決権**：単純過半数～3分の2～4分の3 （建替えの5分の4未満の選択）

**再生対象項目**：

- ①劣化対策、耐震化、設備の水準向上、可変性化、バリアフリー、  
省エネルギー化、専有部分の増築、敷地環境の改良、付属建築物等の新增、  
使用目的の変更、団地管理組合の棟ごとに異なる再生その他上記に準ずるもの
- ②専有部分の配管等の更新

## 作成の経緯

### ○検討委員会

- ・ 2010年4月、全管連で「再生法要綱案」を提言
- ・ 2014年12月～「再生法」検討委員会を設置、法案検討開始
- ・ 2015年9月、総会で検討結果を承認
- ・ 2015年秋～ 運動化を始める

### ○検討委員会の構成（敬称略）

外部委員：小林秀樹（千葉大学大学院教授・検討委員会委員長）

鎌野邦樹（早稲田大学法科大学院教授）

篠原みち子（弁護士）

内部委員：山本育三（全管連会長・Working担当）

川上湛永（全管連事務局長・記録担当）

西尾弘之（全管連省工ネ・再生委員会委員）

## ◇ 法律案提出の理由

### 1. 背景

- ① 今日マンションは、住宅供給の中でかなりの割合を占めており、地域への影響も大きく、私有財産であっても、半ば公共財的位置づけの対象である。
- ② 既存マンションの建替えは、合意形成の難しさ、建替えによる既存建築物の取り壊しや建替え建設等によるエネルギー消費量の増加、建替え工事期間の住み替えの煩雑さ等があり、実現は極めて難しい。
- ③ 国全体で既存住宅が世帯数を上回る今日、既存マンションを大規模修繕工事等でより長寿命化させ、その間に改良による再生を実施することが現実的である。
- ④ 既存マンションの建替えについては、すでに区分所有法、建て替え円滑化法等の諸法が整備されているが、改良による再生については、未だ体系だった法律は整備されていない。

## 2. 趣旨

- ①既存マンションの改良による再生を円滑に行うことで、既存マンションをより長寿命化させることに寄与できる。
- ②その間の全工事額による経済的効果は、数少ない建替えによる経済的効果より期待できる。
- ③既存マンションの空き家化や老朽化を防ぎ、延いては我が国の既存住宅の劣悪化を防ぐ一方、既存住宅水準の向上に寄与できる。
- ④それぞれのマンションでそれまで培われた持続的居住環境を存続し、居住者の住要求に応えかつ一定の水準を維持しながらより長寿命化を目指す必要がある。 <註>

これらの背景と趣旨がこの法律案を提出する理由である。

(この法律案での条項は、関連する条項をひとまとめにしており、現実にはそれぞれの条項で複数になる可能性がある。)

## <註> 区分所有法及び標準管理規約等の範囲と課題

現行の区分所有法は、約20年ごとに大改正されてはいるが、総じて今日始まっている築40年以上、まして100年以上の長寿命化を射程に入れた時、現実が法の枠を超え始めている。具体的な課題は下記の通りである。

- ①「共用部分の維持管理を目的とする管理組合に限定した管理」を一部専有部分まで射程に入れた長寿命化と改良による再生ができる法にしないと、これまでの通常の維持保全しかできない。
- ②結果として、不良住宅化を招き、社会的損失を招くことになる。
- ③管理組合が「共用部分の管理」を前提にしつつも、「規約によって一部専有部分を共同管理できる仕組み」の構築が急がれる。
- ④その際、非同意者に対する扱いをどこまで規制できるかについて、「私有財産権と公権との相克」が、管理組合という組織の中でも必要になっているのではないか。直接民主主義実践の場である管理組合が社会実験の場でもある。



# ◇マンション再生法(案)―全6条で構成(現実には複数条項を想定)

## (名称)

マンションの改良による再生等を円滑に促進するための法律(案)

## (目的)

第一条 この法律は、マンションをより良質な状態で長寿命化させると同時に、改良による再生をすることで、現在および将来の国民生活の基盤になるマンションの水準を維持・向上し、住生活の向上及び環境への負荷を低減し、できるだけ長く住み続けられることを目的とする。

## (定義)

第二条 この法律でいうマンションは、政令に定めるところにより、多くが居住の用に供する専有部分を有する全ての区分所有建物を対象とする。

2 長寿命化とは、長期修繕計画にある大規模修繕工事を繰り返し行い、建築後概ね100年以上に亘り、住み続けられることをいう。

3 改良による再生とは、原則として主要構造部を残し、部分的な模様替え、設備等の更新等により居住者の住生活要求にできるだけ応える改良工事をいい、〈註〉、以下のレベル1、レベル2、レベル3の3段階を設けるが、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(優良住宅促進法)」の施行規則に準ずるような認定基準は設けない。

## <第2条(続き)>

<註> 日本建築学会「建築物の改修の考え方・同解説」(2002年2月同学会発刊)では、修繕、改修、更新について、以下の定義がある。

**修繕**：劣化した部材、部品あるいは機器などの性能または機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させること。ただし保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取り換え

などは除く(表1.1 調査・修繕関連用語(同書P-1、P-19))

**改修**：劣化した建築物などの性能、機能を初期の水準以上に改善すること(同上)

**更新**：劣化した部材・部品や機器などを新しいものに取り換えること(同上)

(イ) **レベル3** は、①専有部分を伴う共用部分の変更、②使用目的の変更等を含む敷地または共用部分の変更、(変更には、管理上必要な土地の購入または専有部分の取得を含む)③専有部分の配管類の管理組合による更新工事等の共同管理

ただし、上記改良のための主構造部の一部変更を含むことがある。

(ロ) **レベル2** は、共用部分の著しい変更や外壁・屋根等の外側の改良、共用部分と構造上一体となった一部専有部分まで含めた修繕・改良等をいう。

(ハ) **レベル1** は、上記レベル2、レベル3に該当しない性能向上や法的水準に近づくことを目途とした改良をいう。

## (国、地方公共団体及びマンション区分所有者、同組織、関連業等の努力義務)

- 第三条 国や地方公共団体は、既存マンションの高経年・老朽化による財政上の負担を低減し、マンションの改良による再生の普及を促進するために必要な財政上及び金融上、租税上の措置、その他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国や地方公共団体は、マンションの改良による再生の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、この法律に関する知識の普及及び情報の提供に取り組まなければならない。
- 3 国や地方公共団体は、マンションの改良による再生の普及を促進するために必要な人材の養成及び資質の向上に努めなければならない。
- 4 国や地方公共団体は、維持不全・不良状態の既存マンションに対しては、その管理組合・区分所有者等に対する指導・助言・勧告等に取り組まなければならない。
- 5 マンション区分所有者及びその住宅管理組合、占有者等は、マンションの改良による再生決議が成立した時は、この法の目的を尊重し真摯に取り組まなければならない。
- 6 マンション管理会社およびマンション管理士、その他マンションの管理に関わる者は、マンションの改良による再生に際して、適切な情報を提供し、この法の目的に真摯に取り組まなければならない。
- 7 マンションの修繕工事の設計・監理、施行工事等を業として行う者は、マンションの改良による再生に際して、適切な情報を提供し、この法による工事の実施に真摯に取り組まなければならない。

## (議決権)

第四条 次々条(第六条)の別表1の実施に関わる総会議決については、(定義)第二条のレベル1、レベル2、レベル3①、②により以下の議決とする。

- (1) レベル1は、議決権総数の半数以上の組合員の出席を要し、その過半数で決する。ただし、規約で「区分所有者及び議決権の過半数で決する」とすることができる。(参考：区分所有法第39条第1項)
- (2) レベル2は、区分所有者数及び議決権の3分の2以上の多数による集会の決議で決する。

ただし、区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。(同上第17条第1項準用)

- (3) レベル3①、②は、区分所有者数及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。規約に別段の定めとして、区分所有者数及び議決権数の各3分の2以上の多数による決議で決する」とすることができる。
- (4) 上記各決議の結果、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす時は、その対象となる区分所有者の同意を求めるものとする。
- (5) 上記(4)号で同意をしない区分所有者は、管理組合に対して損失の補てんを求めることができる。
- (6) 別表1、12. 団地管理組合に関わる議決に際しては、団地総会の議決の他、当該棟の議決を要し、それらの議決は、それぞれレベル1、レベル2、またはレベル3の議決による。

## (専有部分の配管類の共同管理と議決権)

第五条 専有部分の配管について、管理組合が一括して更新工事等の管理を行うときは、規約で別に定めることができる。

2. 第1項の規定により集会で決する時は、区分所有者数及び議決権数の各4分の3以上の多数によるものとする。ただし規約に別段の定めとして、「区分所有者数及び議決権数の各3分の2以上の多数による決議で決する」とすることができる。

3. 当該区分所有者は、正当な理由のない限り拒否できない。

4. 前項の正当な理由として、区分所有者が一定の年数以内に管理組合が行う更新工事と同等以上の更新工事をすでに実施済みの時は、管理組合に対して一定の損失補てんを請求することができる。

## (対象となる再生項目)

第六条 改良による第四条の再生の主な対象となる工事は別表1に、第五条の対象となる工事は別表2にそれぞれ示すとおりである。

別表1については、特段の定めがない場合は、原則として共用部分とする。

註：表中右端欄に理解しやすいよう、議決権の目安を簡単に記載  
詳細は第四条、第五条を適用する。

## ○別表1 改良による再生項目とその工事内容(特記すべき事項を記載)

1. **劣化対策** 長期修繕計画表に基づく大規模修繕工事が対象になるが、その中で仕様や施工方法等により、従前の耐用年数を上回る手法を講じる工事  
＜過半数＞
2. **耐震化** 旧耐震構造のマンションを対象とし、1981年制定の新耐震基準を目標とするが、これに至らなくても、新基準値に近い耐震性が確保される場合は、耐震補強工事の対象となる。専有部分であっても必要に応じて対象とする。  
＜過半数 専有:2/3＞
3. **設備の水準向上** 共用部分の更新  
＜2/3＞  
給水、排水、汚水等の配管等の更新工事で、構造上共用部分と一体となった専有部分を含む  
＜2/3＞  
＜別段の定め：区分所有者数の過半数＞
4. **可変性化** 主構造でなくその他の構造部分の変更、あるいは主構造部の一部を補強し、開口部を設置することが可能な主構造部の変更で、居住性能の向上が期待される場合、隣接2住戸の1住戸化や多住戸の住戸数変更等により、あるいは専有部分まで射程に入れた1住戸内での間仕切り変更等も対象とする。  
＜3/4＞
5. **バリアフリー化** 既存マンションでは、構造上完全なバリアフリーに至らなくも、部分的バリアフリー化も対象とする。  
＜2/3＞  
＜別段の定め：区分所有者数の過半数＞

**(別表1続き)**

6. **省エネルギー化** 各種省エネルギー化のための外断熱工事、開口部の二重化、電気エネルギーの仕様変更による性能向上 **<2/3>**
7. **専有部分の増築** 敷地の法定容積率に余裕がある場合の専有部分の増築や増築による一部バルコニーの専有化 **<3/4、団地・棟の3/4>**
8. **敷地環境の改良** 棟周辺敷地の良好な環境整備のための改良工事 **<過半数または2/3>**
9. **付属建築物の新增設** 集会所や倉庫等の新築や増築、機械式駐車場の新增設 **<3/4、別段の定め：2/3>**
10. **使用目的の変更** 住戸専有部分を当該住宅管理組合が所有し住宅関連施設に使用目的を変更する時の各種改良工事 **<3/4、別段の意定め：区分所有者の2/3>**
11. **団地管理組合で棟ごとに異なる再生** 本項は国の「団地再生検討委員会（仮称）の成り行きを見たうえで、本法に必要な部分を組入れる。\* **<団地・棟 3/4>**
12. **その他、上記項目に準ずる** **<各項目に準ずる>**

**\* 棟別の建替えは、<団地管理組合3/4、当該棟 4/5>**

## ○別表2 専有部分の配管等の再生項目とその工事内容

### 1. 専有部分の配管等の更新 全戸一斉に更新することでマンション全体の性能向上が期待される改良 <3/4 \* >

- \* 1 専有分部の大規模修繕計画費用は、規約の変更を要し、「長期修繕計画に専有部分の配管等の更新を管理組合が共同で工事できるよう、規約で別段の定めをすることができる」むね記載する。
- \* 2 工事に際しての非同意者の扱いは、拒否できないことと損失補てんの明示（第5条2項、3項、4項による）

## 附則

### （施行期日）

1 この法律は、〇〇年〇〇月〇〇日より施行する。

### （検討）

2 政府は、この法律の施行後5年以内に、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

### （租税の軽減）

3 第3条第1項に依じて、既租税法の一部を改正する。



## (附則の続き)

### (再生により関連する既法の扱い)

4 国や地方公共団体は、建築基準法、消防法他、既法の中で、管理組合が第4条の各号による改良をしようとする時に、それらの法と整合しない場合は、整合しない条項を改正するか、または一部解釈を変更し、この法の目的が達成できるよう取り組まなければならない。

### (マンション管理関連法の検討)

5 区分所有法、建替え円滑化法、管理適正化法、優良住宅促進法（以上、略称名）等、マンション管理に関する既法で、この法の成立に伴い改定を要する条項について、至急検討を加え、その結果について必要な措置を講ずるものとする。

### (註) 上記4、5に示す現行法との整合性

1. 区分所有法：再生への条項整備（建替え議決より緩い、全員合意に戻らない措置）
2. 建替え円滑化法：各条項に匹敵する「再生円滑化」の法整備と行政支援
3. 長期優良住宅促進法：現在新築に適用している認定基準を既存に準用しないこと
4. マンション管理適正化法：再生法との整合性を加筆・修正

## 調査事例の紹介（後述）

○2014年度神管ネット<註>が国交省の助成金を得て実施した神奈川県下マンションの改良による再生事例調査126例（再生項目136例）の結果（2014年3月国交省に報告、2015年10月マンション学52号掲載）<註>NPOマンション管理組合ネットワーク

