

—— 特集 ——

新たなマンション管理と再生の実務

改正法を踏まえた 集会の決議への対応

弁護士（前法務省民事局付）

山根龍之介 Ryunosuke Yamane

I はじめに

令和7年5月23日、法務省が所管する建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）及び被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）のほか、国土交通省が所管するマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）等を一括して改正することを内容とする「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等の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。）が成立し、同月30日に公布された。

改正法は、老朽化したマンションを始めとする区分所有建物の高経年化と、区分所有者の高齢化という「2つの老い」の進行に鑑み、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生の円滑化を図るとともに、地方公共団体の取組の充実を図るべく、区分所有法制とマンション法制を一括して改正するものである。

すなわち、改正法は、マンションが新築された直後から適正に管理を行うことで、建物が管理不全状態となることを避け、建物の状況に応じて修繕や改良を行うことで、区分所有建物の

長寿命化を図りつつ、長寿命化が困難な状況や建物が損壊をしたような場合に、適切に再生を図ることを可能にするものである。

このうち、長寿命化を図ることが困難な区分所有建物等について、その再生を円滑に行えるようにすることは、区分所有者のみならず近隣住民に不利益を生じさせない観点から非常に重要であるが、区分所有建物の再生には相応の費用を要し、再生に参加しない者の居住の利益にも配慮して、意思決定も慎重に進める必要があるなど、容易に決議を行うことができるものではないという側面も有する。

その意味では、できる限り区分所有建物の再生が必要な状況に陥らないようにする観点から、日常的に区分所有建物の管理を適正かつ円滑に行い、必要な修繕や改良を適時適切に実施していくことが重要になる。

そして、区分所有建物は、専有部分（区分所有法2条3項）と共用部分（同条4項）で構成される。

このうち、前者については各区分所有者が基本的にその専権で管理を行うことになるところ、改正法では、その管理が不適切となったときなどの方策として、マンションの管理に特化した財産管理制度を設けている。その詳細については、本特集の「マンションに特化した財産管理制度の創設」（後掲23頁）を参照されたい。

他方で、後者については、集会における決議