

## マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針(案)

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さなど、戸建住宅とは異なる多くの課題を有している。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、都市の再生と良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、マンションの建替えの円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替えの円滑化等を図るため、必要な事項を定めるものである。

### 第一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

マンションは今や我が国における重要な居住形態となっており、マンションを社会的資産として、その資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう、日常の管理を適正に実施しそのストックを有効に活用していくことが肝要である。しかし、修繕のみでは居住環境の維持、回復が困難な場合には、円滑に建替えを行い、より長期の耐用性能、良好な居住環境を実現することが必要である。

マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者らの自助努力で行うことが基本であり、マンションの区分所有者等建替え関係者は、適切な役割分担のもとでそれぞれが連携しつつ積極的に建替えの円滑化に努力することが必要である。しかし、マンションが区分所有形態という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの自助努力による建替えについて、国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの建替えについては、適切に財政上の支援を行うこととする。

## 第二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

### 1 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進のため管理組合等が取り組むべき事項

イ 建替えの検討にあたっては、特にその初動期において、管理組合が適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等の建替えに関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ 建替えの検討段階ごとに検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底、透明性の確保に努めるとともに、建替えの決定にあたっては、マンション管理士等を活用し区分所有者等の意見を調整しつつ円滑な合意形成を図る必要がある。

ハ 一級建築士、マンション管理士等の専門家の活用などにより、建替えと修繕その他の対応における所要費用の比較、改善効果等を客観的に把握するよう努める必要がある。

ニ 建替えの検討に必要な費用について、各区分所有者の衡平な費用分担に配慮するとともに、管理費又は修繕積立金の充当について、明確に取り決めを行うよう努める必要がある。

ホ 複数のマンションが敷地を共有するいわゆる団地形式のマンションにおいて、一部のマンションを先行して建替える際には、当該棟の建替え計画のみならず、その他の棟が建替えを行うことを仮定した場合の建替え構想を示しつつ、当該建替えによる影響の程度が容易に把握できるよう努める必要がある。

### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 地方公共団体は、マンションの建替えに関する窓口を整備するとともに、マンションの建替えに関する情報提供及び相談体制の整備に努めることとする。

ロ 国及び地方公共団体は、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する専門的な知識の普及に努めることとする。

ハ 国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。

ニ 国は、管理組合等が建替えと修繕その他の対応との比較検討にあたって十分な検討を行うことが可能となるよう、当該検討のための技術的指針を作成

し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。

ホ 国及び地方公共団体は、管理組合等が建替えのための検討を円滑に行うことが可能となるよう、当該検討費用について優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

### 第三 マンション建替事業その他のマンション建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項

#### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

イ 建替え決議後において円滑かつ迅速にマンション建替組合が設立されるよう努めることとする。

ロ 区分所有権又は敷地利用権の価額の適正な評価に努める必要がある。この場合、マンション建替組合等による売渡請求権の行使に際しての区分所有権及び敷地利用権の時価の算定にあたっては、これまでの判例等先事例を参考としつつ、建替えを前提とした更地価額から建物の除去費用を控除した金額を基に、各住戸の階層別・位置別効用比等を総合的に勘案して評価することを基本とすることが望ましい。

施行マンション以外の建替えに係るマンションの区分所有権又は敷地利用権の算定にあたっては、施行マンションと同様にマンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号。以下「法」という。）第六十二条の規定の例により算定することが望ましい。

施行再建マンション以外の再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額の算定にあたっては、施行再建マンションと同様に法第六十三条の規定の例により算定することが望ましい。

ハ マンション建替事業の円滑な実施に向け、法第六十七条に規定する権利変換計画への審査委員の関与に加え、売渡請求における価額決定などについても、審査委員の意見を聴くなどにより、区分所有権等の価額決定にあたっての客観性及び衡平性の確保を図ることが望ましい。

ニ 建替え工事期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあっせん又は提供に努めることとする。

ホ 容積率不足を解消する必要がある場合等にあっては、「隣接施行敷地」としてマンション建替事業の範囲に組み入れる方法、隣接する土地を、あらかじめ建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該地権者が参加組合員として参画する方法等により、土地の合理的な利用を図りつつ、建替えを円滑に行

うことが望ましい。

へ 複数のマンションが敷地を共有するいわゆる団地形式のマンションの建替えにあたっては、マンション建替組合の設立に際して、敷地の規模等を勘案の上、複数のマンションで一のマンション建替組合を設立することにより、効率的な建替えに努めることとする。

ト マンション建替組合の組合員は、マンション建替事業の円滑な実施のためマンション建替組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

## 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 民間事業者（適切な民間事業者の参加が得られない場合は、地方住宅供給公社等の公的主体）の専門知識、資金力の活用を図ることができる参加組合員制度又は区分所有者の同意による個人施行制度の普及に努めることとする。

ロ 国及び地方公共団体は、マンションの建替えに関する事業に対して、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅制度による補助、住宅金融公庫による都市居住再生融資、組合再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援及び技術的援助に努めることとする。

ハ 国及び地方公共団体は、高齢者等の建替え資金の確保を容易にし、建替えへの参加を支援するため、住宅金融公庫による都市居住再生融資の高齢者返済特例制度の活用等の普及に努めることとする。

ニ 地方公共団体は、工事期間中の仮住居として、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用を努めることとする。

ホ 地方公共団体は、マンションの建替えの円滑化のため、必要に応じ、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率の最高限度の緩和や、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）に基づく地区計画制度の活用等による良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設の都市計画の廃止等、適切な対応に努めることとする。

## 第四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項

### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

イ 居住者の世帯構成を考慮して再建マンションについて適切な住戸の規模を確保することとする。

ロ 再建マンションについて、耐久性、耐震性、バリアフリー対応、省エネルギー性、防犯性等良好な居住性能を備えたものとなるよう配慮することと

する。

八 市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えたものとなるよう配慮することとする。

二 必要に応じ、高齢者施設、子育て支援施設等生活支援施設の併設に配慮することとする。

## 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、良好な市街地環境、居住性能を備える、又は生活支援施設を併設するなど優良なマンション建替えに関する事業については、優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

ロ 地方公共団体は、市街地の環境の向上に寄与する空地等を備えるなど優良なマンション建替えに関する事業については、建築基準法第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等建築規制の特例制度の積極的活用を努めることとする。

## 第五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に関する事項

### 1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

イ マンション建替事業の施行者等は、代替住宅の確保に際して、そのあつせん、情報提供等により賃借人及び転出区分所有者の居住の安定に努めなければならない。

ロ 賃貸人は、賃借人の立ち退きに伴う移転料等の支払いに努めなければならない。

### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 地方公共団体は、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居が可能となるよう所要の措置を講ずるよう努めることとする。

ロ 地方公共団体は、都市再生住宅制度の活用等により、従前居住者用賃貸住宅の供給の促進及び家賃対策の実施に努めることとする。

ハ 地方公共団体は、賃借人に対する移転料等の支払いに対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

## 第六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

### 1 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 市町村等においてマンションストックのデータベースの整備により平時から危険又は有害な状況にあるマンションの的確な把握に努めることとする

る。

ロ 区分所有者に対する勧告前の適切な情報提供、助言に努めることとする。  
ハ 市町村長は、建替えの勧告に際して、建替えに伴って移転する賃借人や  
転出区分所有者の代替住宅等の提供、あっせん等居住の安定のための措置に  
ついて都道府県知事及び公共賃貸住宅管理者の緊密な連携に努めることと  
する。

ニ 建替えの勧告を受けたマンションの建替えに対する支援の徹底に努める  
とともに、必要に応じ、地方住宅供給公社等公的主体の活用を図ることとす  
る。

## 2 区分所有者等が取り組むべき事項

イ 区分所有者は、法第百二条第二項の規定に基づく区分所有者による建替  
え勧告を要請できる制度については、勧告マンションの基準に照らし適切に  
活用しなければならない。

ロ 区分所有者は、勧告のためあらかじめ市町村長が実施する立ち入り検査  
等に積極的に協力する必要がある。

ハ 勧告マンションの区分所有者等は、建替えの促進に努める必要がある。

## 第七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

### 1 区分所有者等が取り組むべき事項

イ 建替え決議から着工までの間において、不法占拠や新たな権利設定等によ  
り円滑な建替えに支障が生ずることのないよう従前のマンション及びその  
敷地の適正な管理に努めなければならない。

ロ 従前のマンションの管理組合の財産について、マンション建替組合等に対  
する適正な引継ぎがなされるよう、管理組合の総会において取り決めを行う  
ことが望ましい。

ハ 再建マンションにおける良好な管理の確保のため、再建マンションの管理  
規約は適正に定めなければならない。

ニ マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等適正な処  
理を行うとともに、再建マンション等の建設にあたってはリサイクル材の使  
用に努める必要がある。

### 2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

地方公共団体は、民間事業者を参加組合員等として選定する手続が公正に  
行われるよう管理組合等に対して適切に指導及び助言を行わなければならない。