

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

平成二十六年十二月十日国土交通省告示第千百三十七号

最終改正 令和三年十二月十五日国土交通省告示第千五百二十三号

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及び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、マンションの老朽化は、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては市街地環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

特に、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震の発生のおそれがある中、耐震性が不十分なマンションの耐震化等については喫緊の課題となっているほか、今後は、耐震性は有する一方で人命の危険があるものや配管設備等が劣化しているなど住宅としての基本的条件を欠く老朽化マンションも急激に増大していくおそれもあることから、この点についても早急な対応が必要となっている。

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、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、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、適切な修繕や耐震改修等により既存ストックを有効に活用するとともに、マンションの建替え又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却若しくは敷地分割（以下「マンションの建替え等」という。）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等の円滑化を図るため、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等の円滑化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主要な居住形態の一つとなっており、マンションを社会的資産として位置付け、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重要である。しかし、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、円滑にマンションの建替え等を行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震等に対する安全性の向上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、マンションの建替え等はあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、区分所有者等のマンションの建替え等関係者は、適切な役割分担の下で、建築、マンション管理、まちづくり、権利調整等の技術及び経験を有する、一級建築士、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、積極的にマンションの建替え等の円滑化に努力することが必要である。

しかし、マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するものであり、区分所有者が容易にマンションの建替え等を決定できない環境下にあることから、マンションの建替え等について、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等については、適切に財政上の支援その他の多様な支援を行うこととする。

第二 マンションの建替え等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等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 マンションの建替え等の検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等のマンションの建替え等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 マンションの建替え等の検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯等に配慮したマンションの建替え等計画の作成に留意する必要がある。

ハ マンションの建替え等と修繕、耐震改修等による所要費用、改善効果等を客観的に把握し、比較するよう努める必要がある。

ニ マンションの建替え等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、明確に取決めを行うよう努める必要がある。

ホ 同一敷地に複数のマンションが存する場合において、一部のマンションを先行して建て替える際には、当該マンションの建替え計画のみならず、その他のマンション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。

ヘ 同一敷地にマンションを含む複数の建物が存する場合において、敷地を分割してマンションの建替え又はマンションの敷地売却を行う際には、団地全体の将来像を踏まえたうえで敷地分割の必要性等の検討を行い、敷地分割に対する団地建物所有者全体の理解を得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 国及び地方公共団体は、マンションの建替え等に関する窓口を整備するとともに、マンションの建替え等に関する情報提供や相談体制等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等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、管理組合等がマンションの建替え等と修繕、耐震改修等との比較検討に当たって十分な検討を行うことが可能となるよう、建物の老朽度判定を含む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 国は、マンションの建替え等の進め方に関する実務的指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。

- ヘ 国及び地方公共団体は、管理組合等がマンションの建替え等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の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建替えに関する事業の方法を円滑かつ迅速に決定するよう努めることとする。
- ロ 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。以下「区分所有法」という。）第六十三条第四項又はマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号。以下「法」という。）第十五条第一項若しくは同法第六十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、先行事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。
- ハ 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。
- ニ 居住環境を改善するためにマンションの各戸の床面積を増やす場合等にあつては、隣接する土地を隣接施行敷地としてマンション建替事業の区域に組み入れる方法、隣接する土地をあらかじめ区分所有法第五条第一項に基づく規約による敷地とした上で当該土地の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。
- ホ 同一敷地に存する複数のマンションの建替えに当たっては、敷地の規模等を勘案の上、当該複数のマンションの建替えを目的とする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。
- ヘ 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 国及び地方公共団体は、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）の専門知識及び資金力の活用を図るため、参加組合員の制度又は区分所有者以外の者が区分所有者の同意を得て個人施行者となる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、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資、民間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並びに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、その建替えへの参加を支援するため、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資の高齢者向け返済特例制度の普及等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の確保について、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用その他の多様な支援に努めることとする。

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制限又は高さ制限の緩和、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り良好な居住環境を確保した上での一団地の住宅施設を定めた都市計画の廃止等適切な対応に努めることとする。

ヘ 国は、マンション建替組合等による売渡請求権行使に当たっての時価の算定基準の明確化に資するよう、事例の集積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 事業計画の策定等に当たっては、従前の床面積、居住者の世帯構成、区分所有者の資金力等を総合的に考慮し、適切な住戸規模とするよう努めることとする。

ロ 再建マンションについて、耐久性、耐震性、省エネルギー性、バリアフリー対応、防犯性等良好な居住環境を備えたものとなるよう努めることとする。

ハ 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努めることとする。

ニ 必要に応じ、保育所、介護サービスを行う施設その他マンションの居住者や地域住民の生活を支援する施設の併設に努めることとする。

ホ 法第百二条第一項に規定する除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）を受けた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が、再び要除却認定の基準に該当することのないよう、適切な配管設備の整備やバリアフリー化に努めることとする。

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、良好な居住環境を創出する優良なマンションの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、市街地の環境の整備改善に資する空地等を備えるなど優良なマンションの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により必要な支援に努めることとする。

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借家権者及び転出区分所有者の居住の安定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

代替住宅の確保に際して、そのあっせん、情報提供等により借家権者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。

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、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅への優先入居その他の多様な支援に努めることとする。

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、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 除却する必要があるマンションに係る特別の措置に関する事項

1 管理組合等が取り組むべき事項

- イ 要除却認定の申請に当たっては、建築、まちづくり等の技術及び経験を有する一級建築士その他の専門家を適宜活用して、マンションの建替え等のみならず改修についても検討するよう努めることとし、法第百二条第二項第一号に該当するものとして申請を行う場合には、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二十五条第一項に規定する区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定の申請も併せて検討し、十分に合意形成が図られた段階で管理者等がいずれかの申請を行うよう努める必要がある。
- ロ 法第百八条第二項第一号に規定する買受人の選定に当たっては、特に利益相反の観点にも留意して、選定する手続を透明かつ公正に行うよう努める必要がある。
- ハ 法第百八条第二項第二号に規定する売却による代金の見込額を各区分所有者が適切に評価し、マンション敷地売却決議における賛否等の判断ができるよう、不動産の鑑定評価等の活用を努める必要がある。
- ニ 同一敷地に存する複数のマンションの全部について法第百二条第一項の認定（同条第二項第一号から第三号までのいずれかに係るものに限る。以下「特定要除却認定」という。）がなされ、マンション敷地売却事業が予定されている場合において、法第百八条第二項第二号に規定する売却による代金の見込額は、当該複数のマンションにおいてそれぞれのマンションごとに設立されるマンション敷地売却組合間の衡平を害しないよう適切に定める必要がある。
- ホ 法第百八条第二項第三号に規定する算定方法は、例えば敷地の持分割合で配分するなど、各区分所有者の衡平を害しないよう適切に定めなければならない。
- ヘ 法第百八条第五項に規定する区分所有者集会の招集通知や同条第七項に規定する説明会を行う際、各区分所有者が適切に判断できるよう、集会を招集する者が買受計画について情報提供することが望ましい。
- ト 除却マンション敷地となるべき土地の区域及び非除却マンション敷地となるべき土地の区域については、敷地分割後のマンションの建替え又はマンション敷地売却が円滑かつ確実に実施され、かつ、分割後の各敷地の衡平を害しないよう、不動産鑑定評価等の土地に対する客観的な評価に基づき設定するよう努める必要がある。

2 買受人等が取り組むべき事項

- イ 法第百五条第一項に規定する容積率の特例を活用しようとする場合は、法第百九条第一項に規定する買受計画の認定の申請と並行して手続を行うことも制度上可能であり、早期に特定行政庁と許可に係る相談を行うよう努めるとともに、当該許可については、売却による代金の見込額や分配金の価額に適切に反映させるよう努めることとする。
- ロ 法第百九条第一項に規定する買受計画の認定の申請や法第百五条第一項に規定する容積率の特例の許可の申請に当たっては、あらかじめ管理組合等とその内容や手続の進め方等について十分に調整を行うよう努めることとする。
- ハ 同一敷地に存する複数のマンションの全部について特定要除却認定がなされ、マンション敷地売却事業が予定されている場合において、法第百十条に規定する買受計画の認定基準に基づき、マンション敷地売却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の

衡平を害しないよう、当該複数のマンション及びその敷地の全部について、単独で又は共同して、買受計画の認定を申請するよう努めることとする。

3 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、マンションの耐震診断に対して、住宅・建築物安全ストック形成事業による補助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。

ロ 国は、マンションの管理者等による要除却認定の申請が適切かつ円滑に行われるよう、地方公共団体と連携し、要除却認定の基準やその申請手続に関する知識の普及に努めることとする。

ハ 国は、地方公共団体における法第百五条第一項に規定する容積率の特例の許可が円滑に行われるよう、当該許可に係る許可準則を作成し、地方公共団体における許可基準の策定の促進に努めるとともに、地方公共団体と連携し、当該許可に係る事例の集積を行い、必要な助言、情報提供等に努めることとする。

ニ 地方公共団体は、法第百五条第一項に規定する容積率の特例の許可については、地域の実情を考慮しつつ、要除却認定を受けたマンションが除却されることの公益性等を踏まえ、制度の積極的な活用の促進や許可の手続の早期化、申請予定者からの相談への対応等に努めることとする。なお、高齢者等の良好な居住環境を確保するため、容積率の特例の許可に当たっては、基本的に建物だけでなく敷地内の通路も含めたバリアフリー化を求めることとする。

ホ 地方公共団体は、要除却認定を受けたマンションを建て替える場合等において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ、高度地区その他の都市計画の弾力的な運用について検討することが望ましい。

4 独立行政法人都市再生機構が取り組むべき事項

独立行政法人都市再生機構は、要除却認定を受けたマンションが除却されることについて公益性が認められるとき及び民間の主体に委ねた場合には必ずしも円滑にマンションの建替え等が行われないおそれがあるときに限り、独立行政法人都市再生機構の有するノウハウ、中立性及び公平性の活用を図り、委託を受けてマンションの建替え等を行うために必要なコーディネート業務を行うこととする。

第七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項

1 マンション敷地売却組合等が取り組むべき事項

イ 法第百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第四項又は法第二百二十四条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業も含めた先行事例を参考とするとともに、審査委員の意見を聞くことなどにより、区分所有権及び敷地利用権の時価を適正に評価しなければならない。

ロ 反対区分所有者の区分所有権及び敷地利用権については売渡請求権の行使等により適切に取得を行うとともに、これらに抵当権が設定されている場合には、民法（明治二十九年法律第八十九号）第三百七十九条に規定する抵当権消滅請求等により適切な手続を行うよう努めることとする。

ハ 法第四百四十二条第一項第五号に規定する損失の額の算定に当たり、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成十四年国土交通省令第百十六号）第六十七条第二項各号に定める損失の額は公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和三十七年十月十二日用地対策連絡会決定）に準じた適正な額として算定しなければならない。

ニ 法第五百十三条の規定による借家権者に対する補償金の支払に当たって、賃貸人である区分所有者とその他の区分所有者との間でその負担を調整する必要がある場合には、法第三百三十五条第一項に規定する賦課金の徴収等により調整することが可能であることに留意して、具体的な調整方法について検討を行うよう努める必要がある。

ホ 同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション敷地売却事業が実施される場合において、各マンションのマンション敷地売却合意者は、マンション敷地売却事業の円滑かつ確実な実施のため、各マンションにマンション敷地売却組合を設立し、相互に連携する必要がある。

ヘ 同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション敷地売却事業が実施される場合において、マンション敷地売却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の衡平を害しないよう、分配金取得計画の権利消滅期日を同一とすることについて十分に調整を行うよう努めることとする。

ト マンション敷地売却組合の組合員は、マンション敷地売却事業の円滑な実施のため、マンション敷地売却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 国及び地方公共団体は、除却する必要のあるマンションに係るマンション敷地売却に対して、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、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資、民間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並びに技術的援助に努めることとする。

ロ 地方公共団体は、同一敷地に存する複数のマンションの全部についてマンション敷地売却事業が実施される場合において、マンション敷地売却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の衡平を害しないよう、法第二百二十三条第一項に規定する公告の日を同一とするよう努めることとする。

第八 売却マンションに居住していた区分所有者及び借家権者の居住の安定の確保に関する事項

1 買受人等が取り組むべき事項

イ 早期の段階からヒアリングやアンケート等による区分所有者又は借家権者の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家権者に対する相談窓口の設置を行うよう努めなければならない。

ロ 区分所有者又は借家権者の要請があった場合には、その要請が過度なものでない限りにおいて、法第九条第二項第四号の規定により定められた代替建築物提供等計画に従い、流通している物件や新たに建設される再建マンション等の中で各区分所有者又は借家権者の希望に最も近い代替建築物の提供等を行うよう努めなければならない。

2 管理組合等が取り組むべき事項

借家権者への適切な情報提供を行うことにより、借家権者においてもマンション敷地売却に係る検討状況が把握できるよう努める必要がある。

3 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、再建マンションへの入居を希望する高齢者について、その購入資金の確保を容易にするため、独立行政法人住宅金融支援機構によるまちづくり融資の高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。
- ロ 国及び地方公共団体は、マンション敷地売却によってもなお住宅ローンを完済できない区分所有者について、住宅ローンの一括返済により既抵当権を抹消するための金融機関からの借入を容易にするため、民間再開発促進基金による債務保証の普及等に努めることとする。
- ハ 地方公共団体は、高齢の区分所有者や借家権者など住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定のため、地域の実情を踏まえつつ、公営住宅等の公共賃貸住宅の活用、都市再生住宅制度の活用、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）第五十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会の活用、高齢者等を対象とした家賃債務保証の活用その他の多様な支援に努めることとする。

第九 敷地分割事業その他の除却する必要がある団地内のマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項

1 敷地分割組合等が取り組むべき事項

- イ 敷地分割事業の完了後、除却マンション敷地と非除却マンション敷地のそれぞれで、適切な管理を敷地分割事業完了後から速やかに実施できるよう、敷地分割事業の完了時まで敷地分割後のそれぞれの敷地における管理組合の設立に向けた準備を行うよう努める必要がある。
- ロ 敷地分割組合の組合員は、敷地分割事業の円滑な実施のため敷地分割組合の運営等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

国及び地方公共団体は、敷地分割に対して、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。

第十 その他マンションの建替え等の円滑化に関する重要事項

1 管理組合等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議から着工又はマンション敷地売却決議から買受人への売渡しまでの間において、不法占拠、新たな権利設定等により円滑なマンションの建替え等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る必要がある。
- ロ マンションの建替え等に際しての従前のマンションの管理組合の財産の処分について、管理組合の総会において取決めを行うことが望ましい。

2 施行者等が取り組むべき事項

- イ 再建マンションの分譲時までに適切な管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を作成するとともに、分譲時にこれらの内容を購入者に対して説明を行い、理解を得るよう努めることとする。
- ロ マンションの建替え等に伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、再建マンション等の建設に当たってはリサイクル材を使用することが望ましい。

3 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

民間事業者を参加組合員や買受人等として選定する手続が透明かつ公正に行われるようマンション建替組合、マンション敷地売却組合又は敷地分割組合を設立しようとする者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。