

○国土交通省告示第千二十一号

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（令和七年法律第四十七号）の施行に伴い、並びにマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第二百四十九号）第三条第一項及び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）第四条第一項の規定に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示を次のように定める。

令和七年十一月二十一日

国土交通大臣 金子 恭之

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及びマンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を改正する告示

（マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の一部改正）

第一条 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和三年国土交通省告示第千二百八十六号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に

二重傍線を付した規定（以下この条において「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改 正 後

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、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となつており、国民の一割以上が居住していると推計される。

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、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持つ区分所有者等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、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に今後、建設後相当の期間が経過し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、これらに対して適切な修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせる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、我が国における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、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的

改 正 前

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、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となつており、国民の一割以上が居住していると推計される。

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、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持つ区分所有者等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、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせること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、我が国における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、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的

にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四十九号。以下「法」という。）第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとさう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の運用を外部の専門家等に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

3 2 (略)

3 地方公共団体の役割

にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

3 2 (略)

3 地方公共団体の役割

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の指向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する

する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

これらの取組をより効果的に実施していく上では、マンション管理士等専門的知識を有する者の団体やNPO法人等と平素から密接な連携体制を構築することが必要であり、法第五条の三に基づくマンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）の登録等により、そうした連携体制の構築に取り組むことが望ましい。

また、法第五条の二に基づく助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの管理組合の管理者等に対しても、法第五条の二第六項に基づく管理状況に関する報告の徴収等を行うことが考えられる。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、助言・指導等適切な措置を講じるとともに、勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあっせんに努めるなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託等を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共

する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言・指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共

。団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

また、マンションの管理においては、マンション管理士等専門的知識を有する者やマンション管理業者等が管理組合の管理者等に就任する外部管理者方式の採用例が増加しつつある。特にマンション管理業者が管理組合の管理者等を兼ねる場合には、修繕工事等の実施に当たり、区分所有者の利益に反する事態が生じる懸念があることから、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」も踏まえながら、自己取引等を行おうとする際には、区分所有者に対して取引相手や取引内容等を事前説明するなど、適切に管理者事務を行う必要がある。

5|| 支援法人の役割

管理組合等は、マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等から助言等を受けながら、マンションの管理に取り組むことが有効であると考えられる。都道府県知事等から登録を受け、支援法人として活動する法人は、管理組合等からの相談対応や合意形成等の支援を適切に行なうことが求められており、誠実にその業務を行なう必要がある。

また、支援法人は、地方公共団体に対するマンション管理適正化推進計画の作成又は変更の提案をはじめとした権限のほか、地方公共団体が行なうマンションの管理の適正化の推進に関する施策に対し、必要な協力を行なうことが求められる。

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の

。団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

（新設）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の

適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の十四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1) (3) (略)

(4) マンションの状況によつては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(5) 管理組合においては、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用し

つつ、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがつて、管理組合の管理

の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

(1) (3) (略)

(4) さらに、マンションの状況によつては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

(新設)

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがつて、管理組合の管理

者等は、その意思決定に当たつては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成に当たつては、管理組合は、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）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があつた場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(5) (3) (4) (略)

長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たつては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行つて、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があ

者等は、その意思決定にあたつては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあつては、管理組合は、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）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があつた場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(5) (3) (4) (略)

長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るために、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたつては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行つて、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があ

る。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知するなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) マンションの修繕の実施

マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、劣化した建物・設備又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させるため、修繕を行うことが重要であり、適時適切な維持修繕に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要である。

また、大規模修繕の実施に当たっては、建物・設備の調査・診断を行い、現状の劣化・損傷の程度等を正確に把握し、必要と考えられる修繕工事の内容を検討することが重要である。
修繕のほか、マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、性能・機能を向上させる改良を行うことも考えられる。

- (8) (略)
- (9) (7) その他配慮すべき事項

る。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(新設) (7) その他配慮すべき事項

- (8) (略)
- (9) (6) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとつて、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

3・4 （略）

四

マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替え等の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、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、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第十七条十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとつて、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことによ十分に留意する必要がある。

3・4 （略）

四

マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替え等の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、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、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第十七条十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか

、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図つておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うとともに、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行つていくほか、地方公共団体が能動的にマンションの管理等の円滑化に取り組むことができるよう、地方公共団体の担当者向けの研修を実施するなど、地方公共団体の体制の強化に向けた総合的な支援に努める必要がある。

国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、支援法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、支援法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図つておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行つていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定期度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあつては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1・2 (略)

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、支援法人等で協議会を設置することも考えられる。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定期度の周知等を通じて、これから管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあつては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

1・2 (略)

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言・指導等の基準や、法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じてことなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るために、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、支援法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

（略）

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項

管理計画認定制度の運用に当たつて、例えば、法第五条の二十二に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

4 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言・指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じてことなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るために、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

（略）

6 その他マンションの管理の適正化の推進に関する必要な事項

管理計画認定制度の運用にあたつて、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

(略)

2 1 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、管理計画認定制度の拡充を図る中で、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報を公表し、比較や検討が容易となる仕組みの構築を取り組むほか、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

(略)

4 3 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行うことができる」とされているが、助言及び指導を繰り返し行つても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられ

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

(略)

2 1 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

(略)

4 3 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行つても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられ

る。

例えば、修繕等が適切に行われなかつた結果、老朽化したマンションをそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至つた場合には、都道府県知事等が同条第二項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

その他、マンションの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行つても、マンション管理の立て直しが困難である場合には、マンションの建替え等の観点から、「マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針」に即した助言・指導等を行うことも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しに当たつては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

また、修繕工事業者や設計コンサルタント等の関係者は、修繕工事等の入札や実施に当たり、関係法令等を遵守するとともに、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがないよう、誠実かつ適正にその業務を行う必要がある。

6 (略)

別紙一 法第五条の二に基づく助言・指導等を行う際の判断の基準の目

安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導等を行

る。修繕等が適切に行われなかつた結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至つたなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至つたなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたつては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する場合が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

また、修繕工事業者や設計コンサルタント等の関係者は、修繕工事等の入札や実施に当たり、関係法令等を遵守するとともに、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがないよう、誠実かつ適正にその業務を行う必要がある。

6 (略)

別紙一 法第五条の二に基づく助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目

安

法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言・指導及び勧

う際の判断の基準の目安は、以下の場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六・4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言・指導等を行うことは差し支えない。

(助言・指導等)

1 管理組合の運営

(1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合

(2) 集会が年に一回以上開催されていない場合

2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない場合

5 マンションの修繕の実施

(勧告) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合
(助言・指導) 長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合

(勧告) 長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、老朽化したマンションをそのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となると認められる場合

告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六・4の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

1 管理組合の運営

(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること

(2) 集会を年に一回以上開催すること

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

(新設)

別紙二 法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の十四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 (略)

2 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

4 3 (略)

5 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

4 3 (略)

5 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

4 3 (略)

5 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 (略)

2 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

4 3 (略)

5 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

4 3 (略)

5 管理規約

(1) (略)
• (2) (略)

(3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

第二条 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の一部を次のように改正する。
次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

改 正 後

前条の規定による改正後

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援や財産管理制度なども活用しながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の運用を外部の専門家等に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。^①

特に、管理組合の集会における意思決定は出席者の多数決により行われるもの、海外に居住している場合など、集会への出席が困難な区分所有者等においては、書面又は委任による議決権行使や内管理人の選任といった手段を活用し、管理組合の意思決定についていくことが重要である。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の運用を外部の専門家等に委ねる場合も含め、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。^①

特に、管理組合の集会における意思決定は出席者の多数決により行われるもの、海外に居住している場合など、集会への出席が困難な区分所有者等においては、書面又は委任による議決権行使や内管理人の選任といった手段を活用し、管理組合の意思決定についていくことが重要である。

地方公共団体の役割

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第二章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

これらの取組をより効果的に実施していく上では、マンション管理士等専門的知識を有する者の団体やNPO法人等と平素から密接な連携体制を構築することが必要であり、法第五条の三に基づくマンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）の登録等により、そうした連携体制の構築に取り組むことが望ましい。また、法第五条の二に基づく助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの管理組合の管理者等に対して、法第五条の二第六項に基づく管理状況に関する報告の徴収等を行うことが考えられる

地方公共団体の役割

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第二章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者やNPO法人等の経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

これらの取組をより効果的に実施していく上では、マンション管理士等専門的知識を有する者の団体やNPO法人等と平素から密接な連携体制を構築することが必要であり、法第五条の三に基づくマンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）の登録等により、そうした連携体制の構築に取り組むことが望ましい。また、法第五条の二に基づく助言・指導又は勧告（以下「助言・指導等」という。）の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの管理組合の管理者等に対して、法第五条の二第六項に基づく管理状況に関する報告の徴収等を行うことが考えられる

。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、助言・指導等適切な措置を講じるとともに、勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあっせんに努めることや、地方公共団体としても財産管理制度の活用を検討するなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4・5 (略)

四

マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、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、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え又は更新時の容積率又は各部分の高さの特例や団地型マンションにおける敷地分割事業の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図つておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会

。この報告を通じて得られた管理の実態を踏まえ、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、助言・指導等適切な措置を講じるとともに、勧告を行った場合においては、必要に応じて専門家のあっせんに努めなど、能動的かつ継続的に関与していくことが重要である。

4・5 (略)

四

マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、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、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

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）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え又は更新時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図つておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会

を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1～3 (略)

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対しマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行うことができるのこととされているが、助言及び指導を繰り返し行つても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。

例えば、修繕等が適切に行われなかつた結果、老朽化したマンションをそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至つた場合には、都道府県知事等が同条第二項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

また、都道府県知事等は、マンションの専有部分又は共用部分が適正に管理されていないことにより、そのまま放置すれば、著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態その他マンションにおける居住環境の保全を図るために放置することが不適切である状態となり、適正な管理のため特に必要があると認められるときは、裁判所に対し、当該部分について財産管理人を選任し管理を命ずる処分等をすることを請求することも考えられる。

その他、マンションの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行つても、マンション管理の立て直しが困難である場合には、マンションの建替え等の観点から、「マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針」に即した助言・指導等を行

七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

1～3 (略)

4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対しマンションの管理の適正化を図るために必要な助言・指導等を行うことができるのこととされているが、助言及び指導を繰り返し行つても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。

例えば、修繕等が適切に行われなかつた結果、老朽化したマンションをそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至つた場合には、都道府県知事等が同条第二項に基づき勧告の措置を講じることや、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

その他、マンションの経年に伴う劣化や不具合が著しく、修繕を行つても、マンション管理の立て直しが困難である場合には、マンションの建替え等の観点から、「マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基本的な指針」に即した助言・指導等を行

うことも考えられる。

5
6
(略)

うことも考えられる。

5
6
(略)

（マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部改正）

第三条 マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（平成二十六年国土交通省告示第千百三十七号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下この条において「対象規定」という。）は、その標記部分が同一のものは当該対象規定を改正後欄に掲げるもののように改め、その標記部分が異なるものは改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改 正 後

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。

また、区分所有者の高齢化も急速に進んでいる中、管理組合の総会運営や集会決議の困難化などの課題が顕在化していくおそれもあり、管理

不全マンションの発生を含む深刻な問題が発生し得る。

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の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。

改 正 前

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の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す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つており、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、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）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。^①

地方公共団体においても、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対しては、能動的に当該マンションの建替え等の円滑化に関与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。

第一 マンションの建替え等の円滑化を図るため講す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つており、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、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）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。^①

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。

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・ロ (略)

ハ マンションの建替え等手法と修繕、耐震改修等の長寿命化手法に要する費用、改善効果等を客観的かつ総合的に把握し、比較することが望ましい。この際、マンションの建替え等手法と長寿命化手法の検討に当たっては、一部の手法に絞った上で比較するなど管理組合等の状況に応じて判断することは差し支えない。

二〇へ (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ・ニ (略)

ホ 国は、地域の実情、従前のマンションの規模及び立地、区分所有者の資金力等を踏まえ、マンションの建替え等手法と長寿命化手法を総合的に判断し、区分所有者を支援できる専門家の育成の推進に努めることとする。

ヘ・ト (略)

チ 地方公共団体は、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。)第四条の二に規定する助言、指導又は勧告の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、報告徴収等を実施し、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた検討状況等の把握に努めることとする。

ホ・ヘ (新設)
(略)

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・ロ (略)

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。

二〇へ (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ・ニ (新設)
(略)

(新設)

マンションの区分所有者に対し、マンションの建替えその他の措置を実施すべきこととの勧告を適切に実施するよう努めることとする。

又、地方公共団体は、勧告を受けたマンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することを検討するほか、建築行政主務部局（当該地方公共団体が特定行政府でない場合、当該マンションが存する区域を所轄する特定行政府の建築行政主務部局をいう。）等とも連携し、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づく除却の命令等の強制力を伴う措置を、また、必要に応じて空き家対策関連部局とも連携し、当該マンション全体で居住その他の使用がなされる部屋等がない場合においては、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）に基づく強制力を伴う措置を検討するよう努めることとする。

（新設）

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 （略）

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。）第六十三条第五項又は法第十五

条第一項若しくは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つては、先行事例を参考とともに、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公正に評価しなければならない。

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 （略）

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

ヨ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つては、先行事例を参考とともに、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公正に評価しなければならない。

ハ～ヘ (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ～ニ (略)

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。

ト～ヘ (略)

ト 地方公共団体は、マンション建替事業の円滑な施行を図るために、マンション敷地建替組合等に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

第七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要の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 法第一百八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五項又は法第一百二十四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～ト (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ・ロ (略)

ハ 地方公共団体は、マンション敷地売却事業の円滑な実施を図るため、マンション敷地売却組合等に対する援助の必要があると認めることは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

ハ～ヘ (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ～ニ (略)

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 (略) (新設)

第七 マンション敷地売却事業その他の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 法第一百八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一百二十四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～ト (略)

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ・ロ (略) (新設)

る。

第九 敷地分割事業その他の除却する必要の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

2|| 1 (略)

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、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。

ロ 地方公共団体は、敷地分割事業の円滑な実施を図るため、敷地

分割組合に対する援助の必要があると認めるとときは、支援法人に

必要な協力を要請するよう努めることとする。

第九の二 マンションの建替え等の他の措置の実施の円滑化に関する基

本的な指針（以下「マンション建替え等円滑化指針」という。）に関する事項

マンション建替等円滑化指針は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第四条の二に基づきマンションの区分所有者に対して助言、指導又は勧告を行う場合の判断の基準の目安を別紙に示すものである。

1 マンションの建替え等の円滑化の基本的方向

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、老朽化が進むことにより、修繕、耐震改修等の長寿命化手法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であると想定される場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

管理組合及び区分所有者等は、マンションを社会的資産として、

第九 敷地分割事業その他の除却する必要の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

2|| 1 (略)

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。

(新設)

この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第二百四十九条）第三条第二項第三号に規定するマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）等に即し、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならぬとされている。

老朽化が進み、維持修繕が困難と想定されるマンションについては、当該状態が継続した場合、外壁等の剥落により周囲に危害等を生ずるおそれもあることから、当該マンションの建替え等を円滑に行い、当該状態の解消にも努める必要がある。

このような基本的な責務の認識の下に、この基本的な方針第一から第九及び第十に規定する必要な事項に十分に留意しつつ、中長期的な見通しを持つて、マンションの建替え等の円滑化に努める必要がある。

なお、借家権者、マンションを購入しようとする者等においても、マンションの適正な管理に加え、マンションの建替え等の円滑化の重要性を十分に認識することが重要である。

2

マンションの建替え等の円滑化に向けた合意形成の進め方

マンションの建替え等の円滑な実現に向けては、中長期的なマンションの建替え等の方針の検討段階から、マンション建替事業等の実施段階に至る全ての段階にわたって、関係権利者の合意形成が円滑に図られることが重要であり、その一般的な進め方は次に示すとおりである。

イ 中長期的なマンションの建替え等の方針の検討

建設後相当の期間（築約四十年等）が経過したマンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う場合等にあつては、マンションの建替え等も視野に入れて当該マンションの将来像を検討し、中長期的な建替え等の方針の検討を行うことが望ましい。

ロ マンションの建替え等の提起の検討段階

一部の区分所有者からマンションの建替え等の発意がなされ、

これに賛同する有志による勉強会等が発足し、マンションの建替え等を提起するための基礎的な検討が行われる段階である。この段階においては、管理組合として、マンションの建替え等の検討を行うことを目標とする。

マンションの建替え等の提起の検討に当たっては、まず、長寿命化又はマンションの建替え等が実現した先行事例の収集、専門家への相談等を行うことにより、幅広い情報収集に努めることが望ましい。なお、情報収集中当たっては、より多くの区分所有者において、客観的かつ総合的に取り組むよう十分に留意する必要がある。

情報収集後には、勉強会等においてマンションの建替え等の必要性、マンションの建替え等を行う際の希望等を幅広く議論することが重要である。当該議論の結果については、管理組合の理事会に示した上、管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う必要性が認められる場合には、集会又は総会の決議によつて、管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う合意形成が図られることとなる。

ハ マンションの建替え等の提起段階

管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う合意形成が図られた後、長寿命化手法とマンションの建替え等手法を総合的に比較検討し、マンションの建替え等の構想及び必要性について検討する段階である。この段階においては、管理組合として、マンションの建替え等の必要性を踏まえ、マンションの建替え等を計画することの合意を得ること（以下「推進決議」という。）を目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の検討に当たっては、まず、検討組織の発足が想定されるが、検討内容に関する区分所有者向けの情報提供を徹底するなど、透明かつ公正な組織運営に努める必要がある。また、マンションの建替え等には専門的な知識を有する事項が多いため、必要に応じ、一級建築士、マンショ

ン管理士、支援法人その他の専門的知識を有する者の支援を得ることも重要であるが、特に利益相反の観点にも留意して、透明かつ公正な手続により選定するよう努める必要がある。

また、専門家の支援を得ることに加え、ヒアリングやアンケート等による区分所有者の意向把握を行うこと等により、長寿命化手法とマンションの建替え等手法に要する費用、改善効果等を総合的に比較検討することも重要である。

専門家による支援、区分所有者の意向把握等の結果を踏まえ、マンションの建替え等の必要性に対し多数の区分所有者の理解が得られた場合、管理組合として推進決議を行うこととなる。推進決議については、区分所有法で規定される手続ではないが、マンションの建替え等に向けた区分所有者の合意形成の円滑化を図る上では重要である。

二 マンションの建替え等の計画段階

管理組合として、マンションの建替え等の推進決議を踏まえ、各区分所有者の合意形成を図りながら、マンションの建替え等の計画を本格的に検討する段階である。この段階においては、建替え等の計画を策定するとともに、当該計画を前提として、マンション建替え決議等を成立させることを目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の計画の策定に当たつては、多様な価値観を持った区分所有者間の意向を調整し、合意形成を図るための計画組織の発足が想定される。この場合、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専門家及び協力事業者について、特に利益相反の観点にも留意して、透明かつ公正な手続により選定し、適宜活用することが重要である。

マンションの建替え等の計画の策定に当たつては、区分所有者の意向、資金力等を踏まえた丁寧な合意形成を図ることが重要であり、その過程を区分所有者等に周知するなど、透明性にも十分に配慮する必要がある。また、マンションの建替え等の計画の策

定の合意が得られていない区分所有者に対しても十分に配慮し、可能な限り最大多数の区分所有者の合意形成が図られるよう努める必要がある。

このような過程により策定されたマンションの建替え等の計画に基づき、区分所有法に規定する建替え決議等が成立した場合には、マンション建替事業等が実施されることとなる。

別紙 法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準の目安

法第四条の二に基づき、都道府県（市の区域内にあっては、当該市）がマンションの区分所有者に対して助言又は指導を行う際の判断の基準の目安は、当該マンションが法第百二条第二項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があると認める場合とする。

また、法第四条の二に基づき、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）がマンションの区分所有者に対して勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の各号のいずれかに該当すると認める場合とする。

- 一 当該マンションが、法第二百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。
- 二 当該マンションが、法第二百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあること。

なお、個別の事案に応じ、当該マンションが法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準のいずれに該当しない場合についても、マンション建替等円滑化指針等に即し、必要な助言、指導又は勧告を行うことは差し支えない。

（新設）

第四条 マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下この条において「対象規定」という。）は、その標記部分が同一のものは当該対象規定を改正後欄に掲げるもののように改め、その標記部分が異なるものは改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正前欄に掲げる対象規定で改正後欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを削り、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改 正 後

前条の規定による改正後

マンションの再生等の円滑化に関する基本的な方針

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。

また、区分所有者の高齢化も急速に進んでいる中、管理組合の総会運営や集会決議の困難化などの課題が顕在化していくおそれもあり、管理不全マンションの発生を含む深刻な問題が発生し得る。

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、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、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の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

マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針

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。

また、区分所有者の高齢化も急速に進んでいる中、管理組合の総会運営や集会決議の困難化などの課題が顕在化していくおそれもあり、管理不全マンションの発生を含む深刻な問題が発生し得る。

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の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

の更新、マンションの再建、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却若しくはマンションの除却又は除却する必要のあるマンションに係る敷地分割（以下「マンションの再生等」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（以下「基本方針」という。）は、このような認識の下に、マンションの再生等の円滑化を図るために、必要な事項を定めるものである。

第一 マンションの再生等の円滑化を図るために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つており、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再生等を行い、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、マンションの再生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るため、区分所有者等のマンションの再生等関係者は、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、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）その他の専門家を適宜活用し、積極的にマンションの再生等の円滑化に努力することが必要である。

地方公共団体においても、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対しては、能動的に当該マンションの再生等の円滑化に関与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

（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に、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に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つており、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、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）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。

地方公共団体においても、老朽化が進行し、維持修繕が困難なマンションに対しては、能動的に当該マンションの建替え等の円滑化に関与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再生等を決定できない環境下にあることから、マンションの再生等について、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とともに、一定の要件を満たすマンションの再生等については、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 マンションの再生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 マンションの再生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 マンションの再生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再生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 マンションの再生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再生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、マンションの更新、マンション敷地売却

、マンション除却敷地売却又はマンションの除却（以下「マンションの建替え等」という。）による多様なマンションの建替え等手法と修繕、耐震改修等の長寿命化手法を客観的かつ総合的に把握し、比較することが望ましい。この際、マンションの建替え等手法と長寿命化手法の検討に当たっては、一部の手法に絞った上で比較するなど管理組合等の状況に応じて判断することは差し支えない。

二 マンションの再生等の検討に必要な費用について、各区分所有者

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

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手法と修繕、耐震改修等の長寿命化手法

に要する費用、改善効果等を客観的かつ総合的に把握し、比較することが望ましい。この際、マンションの建替え等手法と長寿命化手法の検討に当たっては、一部の手法に絞った上で比較するなど管理組合等の状況に応じて判断することは差し支えない。

二 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

ンションについて先行して建替え、更新又は再建を行う際には、当該マンションの建替え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又は再建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。

ハ 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除却を行う際には、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、マンションの再生等に関する窓口を整備するとともに、マンションの再生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再生等に関する専門的な知識の普及に努めることとする。

ハ (略)

ヘ 国は、マンションの再生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。

ト 国及び地方公共団体は、管理組合等がマンションの再生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、優良な建築物等の整備に対する補助等により必要な支援に努めることとする。

チ 地方公共団体は、マンションの再生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。）第四条の二に規定する助言、指導又は勧告の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、報告徴収等を実施し、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた

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た場合のみならず、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。

ハ 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 (略)

ヘ 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。

ト 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。

チ 地方公共団体は、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。）第四条の二に規定する助言、指導又は勧告の措置を検討するに当たり、必要な限度において、マンションの区分所有者に対し、報告徴収等を実施し、当該マンションの管理状況、劣化状況、建替え等に向けた

検討状況等の把握に努めることとする。

リール (略)

た検討状況等の把握に努めることとする。

リール (略)

第三 マンション再生事業その他のマンションの建替え、マンションの更新又はマンションの再建に関する事業の円滑な実施に関する事項

1 マンション再生事業の施行者等が取り組むべき事項

イ 再生決議後において建替え、更新又は再建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。）第六十三条第五項又は法第十五条第一項若しくは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又は敷地共同持分等の時価を適正に評価しなければならない。

ハ 法第十五条の二第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に当たっては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。

二 建替え工事又は更新工事の期間中の仮住居の確保に際して、適切な住宅のあつ

切な住宅のあつせん又は提供に努めることとする。

ホ 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再生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、更新又は再建を円滑に行うことが望ましい。

ヘ 借地権設定型のマンションの建替え等にあつては、区分所有者、底地権者等の意向を踏まえ、底地をマンション再生事業に組み入れて権利変換を実施する方法等により、建替え、更新又は再建を円滑に行うことが望ましい。

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。）第六十三条第五項又は法第十五条第一項若しくは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。

(新設)

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

二 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。

(新設)

ト 同一敷地に存する複数のマンションの建替え、更新又は再建に当たっては、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再生組合を設立することにより、効率的な建替へに努めることとする。

チ マンション再生組合の組合員は、マンション再生事業の円滑な実施のためマンション再生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 (略)

ロ 国及び地方公共団体は、マンションの建替え、更新又は再建に関する事業に対し、優良な建築物等の整備に対する補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、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、高齢者等の建替え又は更新のための資金の確保を容易にし、その建替え又は更新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高齢者向け返済特例制度の普及等に努めることとする。

二 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、公営住宅等の公的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、更新又は再建の円滑化のため、必要に応じ、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、マンション再生組合等による売渡請求権行使に当たつ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

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、効率的な建替へ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 (略)

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。

二 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、公営住宅等の公的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つ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。

ト 地方公共団体は、マンション再生事業の円滑な施行を図るため、マンション再生組合等に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

第四

1 再生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
マニシヨン再生事業の施行者等が取り組むべき事項

イ (略)

ロ 再生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・ニ (略)

ホ 法第百六十三条の五十六第一項に規定する除却等の必要性に係る認定（以下「要除却等認定」という。）を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の建替えにより新たに建築されるマンション又は更新がされた後の要除却等認定マンションが、再び要除却等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。

ヘ マンションが区分所有法第六十二条第二項各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で建物更新決議をしたときは、マンションの更新により、当該事由の解消に努めることとする。

2

イ 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

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、更新又は再建に関する事業については、優良な建築物等整備事業の整備に対する補助等により必要な支援に努めることとする。

口 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、更新又は再建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

ととする。

ト 地方公共団体は、マンション建替事業の円滑な施行を図るため、マンション建替組合等に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

第四

1 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
マニシヨン建替事業の施行者等が取り組むべき事項

イ (略)

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・ニ (略)

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。

(新設)

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

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。

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又はマンションの更新が行われる場合における従前のマンションに

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又はマンション更新事業の施行者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 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I 国及び地方公共団体は、建替前マンション又は更新前マンションに居住していた高齢者について、再生マンション又は転出後の住宅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I 国及び地方公共団体は、マンションの建替え又は更新において区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等の売却による代金を得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I 地方公共団体は、移転料等の支払いに対し、優良な建築物等の整備に対する補助、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、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用、都市再生住宅等の整

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

- イI 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I 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。

2 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

- ロI 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へ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I 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。

備に対する補助、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）第五十九条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人、同法第八十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会及び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。

（削る）

第六 1

除却する必要のあるマンションに係る特別の措置に関する事項

イ 管理組合等が取り組むべき事項

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、法第二百二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（平成七年法律第二百二十三号）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 法第二百八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 法第二百八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に努める必要がある。

二 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二百二条第一項の認定（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、法第二百八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どが望ましい。

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弹力的な運用について検討することが望ましい。

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

第六

マンション敷地売却事業、マンション除却敷地売却事業又は敷地売却事業（以下「マンション等売却事業」と総称する。）その他のマンションショーン敷地売却、マンション除却敷地売却又は敷地売却の円滑な実施に関する事項

1 管理組合等が取り組むべき事項

- イ 管理組合は、法第二百三十三条第二項第一号に規定する売却決議マンション又は同項第三号に規定する売却決議マンション群（以下「売却決議マンション等」と総称する。）を買い受けようとする者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。
- ロ 売却決議マンション等を買い受けようとする者は、法第二百四条第二項第三号に規定する売却決議マンション等の除却等に関する資金計画を各区分所有者が適切に評価し、マンション等売却決議における賛否等の判断ができるよう、その作成に当たって、不動産の鑑定評価等の活用に努める必要がある。
- ハ 売却決議マンション等を買い受けようとする者は、法第二百四条第一項に規定する除却等計画の認定の申請や法第二百六十三条の五十九第一項に規定する容積率又は各部分の高さ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必要がある。
- 二 売却決議マンション等を買い受けようとする者は、法第二百六十三条の五十九第一項に規定する容積率又は各部分の高さの特例を活用しようとする場合は、建物敷地売却決議より前に手続を行う

第七

マンション敷地売却事業その他の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の円滑な実施に関する事項

（新設）

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。それがあるとき限り、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。

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い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必要がある。

ホ 法第百六条第一項に規定する認定買受人は、除却等計画に従い、売却決議マンション等の除却等を実施しなければならない。

イ 区分所有法第六十四条の六第三項、第六十四条の七第三項若し

くは第七十一条第五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五項又は法第二十二条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、マンション再生事業その他のマンションの建替え、更新又は再建に関する事業も含めた先行事例を参考するとともに、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又は敷地共有持分等の時価を適正に評価しなければならない。

ロ 法第二十二条第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に

当たつては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。

ハ 反対区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有持分等については、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等により適切な手続を行うよう努めることとする。

二 法第二十二条第一項第五号に規定する損失の額の算定に当たり、マンションの再生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に準じた適正な額として算定しなければならない。

ホ (略)

イ マンション敷地売却組合等が取り組むべき事項

法第二十二条第一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五項又は法第二十二条第一項に規定する売渡請求権の行使に当たつては、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。

(新設)

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 法第二十二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（昭和三十七年十一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。

二 (略)

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又はマンション除却敷地売却事業が実施される場合において、各マンションの売却合意者は、マンション敷地売却事業又はマンション除却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等売却組合を設立し、相互に連携する必要がある。

ト 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又はマンション除却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又はマンション除却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。

チ 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又はマンション除却敷地売却事業が予定される場合において、法第百四十二条第一項第三号に規定する組合員が取得することとなる分配金の価額は、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等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。

リ 法第百四十三条第一項に規定する分配金の価額の算定方法は、

例えれ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。

ヌ 法第百十四条第二項に規定する売却合意者集会の招集を通知する際、各売却合意者が適切に判断できるよう、集会を招集する者が分配金取得計画等について情報提供することが望ましい。

ル マンション等売却組合の組合員は、マンション等売却事業の円滑な実施のため、マンション等売却組合の運営等に積極的に協力しなければならない。

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、除却等をする必要のあるマンションに係るマンション敷地売却又はマンション除却敷地売却に対しても、

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。

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。

(新設)

(新設)

(新設)

2||

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。

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

優良な建築物等の整備に対する補助、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、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。

口 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又はマンション除却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又はマンション除却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、法第百二十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。

ハ 地方公共団体は、マンション等売却事業の円滑な実施を図るため、マンション等売却組合に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

第七 売却マンション又は除却敷地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 マンション等売却組合等が取り組むべき事項

イ (略)
ロ 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。

(削る)

2||

国及び地方公共団体が取り組むべき事項

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。

口 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、法第百二十二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。

ハ 地方公共団体は、マンション敷地売却事業の円滑な実施を図るため、マンション敷地売却組合に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請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 (略)
ロ 区分所有者又は借家権者の要請があつた場合には、その要請が過度なものでない限りにおいて、法第百九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、売却マンション又は除却敷地売却マンションに居住していた高齢者について、売却後に再生されたマンション又は転出後の住宅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又はマンション除却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、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用、都市再生住宅等の整備に対する補助、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第五十九条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人、同法第八十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会及び高齢者等を対象とした家賃債務保証の活用その他他の多様な支援に努めることとする。

第八

マンション除却事業その他のマンションの除却の円滑な実施に関する事項

1 マンション除却組合等が取り組むべき事項

イ 区分所有法第六十四条の八第三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五項又は法第一百六十三条の十四第二項に規定する売渡請求権の行使に当たっては、マンション再生事業その他のマンションの建替え、更新又は再建に関する事業も含めた先行事例を参考とともに、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

（新設）

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。

ハ 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）第八十一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。

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 法第一百六十三条の十五第一項に規定する賃貸借の終了請求権の行使に当たっては、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を賃借人に対して支払わなければならない。

二 除却マンションに関する権利を有する者に対しては、法第一百六十二条の四十四に規定する補償金を支払わなければならない。この際、法第一百六十三条の三十六第一項の規定により、近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格に準じた適正な額として算定される除却マンションの価額及び法第一百六十三条の三十六第二項の規定により、除却マンションに関する権利を有する者が除却マンションの明渡しにより通常受ける損失として政令で定める価額を算出しなければならない。

ホ 法第一百六十三条の四十四に規定する補償金の支払に当たって、除却マンションに関する権利を有する者が借家権者であり、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、法第一百六十三条の二十八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。

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除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除却合意者は、マンション除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除却組合を設立し、相互に連携する必要がある。

ト 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除却事業が実施される場合において、マンション除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、補償金支払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。

チ マンション除却組合の組合員は、マンション除却事業の円滑な実施のため、マンション除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、マンションの除却に対して、独立行政法人住宅金融支援機構による融資、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。

ロ 国は、マンションの除却を進める場合等には、除却費用の確保が課題となるため、当該費用の確保手法について検討するよう努めることとする。

ハ 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除却事業が実施される場合において、マンション除却事業が円滑かつ確実に実施され、かつ、各区分所有者の公平を害しないよう、法第百六十三条の六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。

ニ 地方公共団体は、マンション除却事業の円滑な実施を図るため、マンション除却組合に対する援助の必要があると認めるときは、支援法人に必要な協力を要請するよう努めることとする。

第八の二 除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 マンション除却組合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 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 国及び地方公共団体は、除却マンションに居住していた高齢者

(新設)

について、転出後の住宅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と民間金融機関が連携して提供するリバースモーゲージ型住宅ローンの普及等に努めることとする。

口 口国及び地方公共団体は、マンションの除却によつ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、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用、都市再生住宅等の整備に対する補助、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第五十九条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人、同法第八十一条第一項に規定する住宅確保要配慮者居住支援協議会及び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。

第八の三 除却等をする必要の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 要除却等認定の申請に当たつては、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又は更新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、法第百六十三条の五十六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（平成七年法律第二百二十三号）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ざれかの申請を行うよう努める必要がある。

ロ 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

（新設）

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、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却、敷地売却又はマンションの除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。

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す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　国及び地方公共団体は、要除却等認定マンションの除却等を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構による融資の普及等に努めることとする。

ハ　国は、マンションの管理者等による要除却等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、要除却等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。

二　国は、地方公共団体における法第百六十三条の五十九第一項に規定する容積率又は各部分の高さ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。

ホ　地方公共団体は、法第百六十三条の五十九第一項に規定する容積率又は各部分の高さの特例の許可については、地域の実情を考慮しつつ、要除却等認定マンションの除却等が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、容積率又は各部分の高さ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てこととする。

ヘ　地方公共団体は、要除却等認定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弹力的な運用について検討することが望ましい。

3

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、要除却等認定マンションの除却等が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又は敷地分割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又は敷地分割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。

第九の二 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基 本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項

マンション建替等円滑化指針は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第四条の二に基づきマンションの区分所有者に対して助言、指導又は勧告を行う場合の判断の基準の目安を別紙に示すものである。

1 マンションの建替え等の円滑化の基本的方向

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有效地に活用していくことは重要だが、一方で、老朽化が進むことにより、修繕、耐震改修等の長寿命化手法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であると想定される場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

管理組合及び区分所有者等は、マンションを社会的資産として、

第九の二 マンションの建替えその他の措置の実施の円滑化に関する基 本的な指針（以下「マンション建替等円滑化指針」という。）に関する事項

マンション建替等円滑化指針は、管理組合及びマンションの区分所有者等によるマンションの建替え等の円滑化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第四条の二に基づきマンションの区分所有者に対して助言、指導又は勧告を行う場合の判断の基準の目安を別紙に示すものである。

1 マンションの建替え等の円滑化の基本的方向

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有效地に活用していくことは重要だが、一方で、老朽化が進むことにより、修繕、耐震改修等の長寿命化手法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であると想定される場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より长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に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

管理組合及び区分所有者等は、マンションを社会的資産として、

この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九条）第三条第二項第三号に規定するマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）等に即し、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならぬとされている。

老朽化が進み、維持修繕が困難と想定されるマンションについては、当該状態が継続した場合、外壁等の剥落により周囲に危害等を生ずるおそれもあることから、当該マンションの建替え等を円滑に行い、当該状態の解消にも努める必要がある。

このような基本的な責務の認識の下に、この基本方針第一から第九及び第十に規定する必要な事項に十分に留意しつつ、中長期的な見通しを持つて、マンションの建替え等の円滑化に努める必要がある。

なお、借家権者、マンションを購入しようとする者等においても、マンションの適正な管理に加え、マンションの建替え等の円滑化の重要性を十分に認識することが重要である。

2 (略)

第十 その他マンションの再生等の円滑化に関する重要な事項

1 管理組合等が取り組むべき事項

イ 再生決議から着工までの間、売却決議から買受人への売渡しまでの間又は取壊し決議から着工までの間において、不法占拠、新たな権利設定等により円滑なマンションの再生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 マンションの再生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

この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九条）第三条第二項第三号に規定するマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）等に即し、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならぬとされている。

老朽化が進み、維持修繕が困難と想定されるマンションについては、当該状態が継続した場合、外壁等の剥落により周囲に危害等を生ずるおそれもあることから、当該マンションの建替え等を円滑に行い、当該状態の解消にも努める必要がある。

このような基本的な責務の認識の下に、この基本的な方針第一から第九及び第十に規定する必要な事項に十分に留意しつつ、中長期的な見通しを持つて、マンションの建替え等の円滑化に努める必要がある。

なお、借家権者、マンションを購入しようとする者等においても、マンションの適正な管理に加え、マンションの建替え等の円滑化の重要性を十分に認識することが重要である。

2 (略)

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な事項

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 再生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 マンションの再生等に伴つて発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、再生マンション等の建設に当たつ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

イ 国及び地方公共団体は、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再生組合、マンション等売却組合、マンション除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助言又は指導を行わなければならぬ。

ロ 国は、マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、ガイドライン、マニュアル等を整備し、技術的な支援に努めるとともに、事例収集及び成功事例の横展開に努めることとする。

ハ 国は、マンション敷地売却事業等により、非現地（売却マンション等の敷地に全く重なつていらない土地）を活用したマンションの建替え等の事例収集に努めることとする。

二 国は、マンションの建替え等の際に必要な関連法における手続についても、実態の把握を行つた上で、マンションの建替え等の事業円滑化のために必要な対応の検討に努めることとする。

ホ 国は、地方公共団体が能動的にマンションの再生等の円滑化を取り組むことができるよう、地方公共団体の担当者向けの研修を実施するなど、地方公共団体の体制の強化に向けた総合的な支援に努めることとする。

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つ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つ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。

別紙 法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準
の目安

法第四条の二に基づき、都道府県（市の区域内にあつては、当該市）

別紙 法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準
の目安

法第四条の二に基づき、都道府県（市の区域内にあつては、当該市）

がマンションの区分所有者に対して助言又は指導を行う際の判断の基準の目安は、当該マンションが法第百六十三条の五十六第二項各号に規定する要除却等認定の基準に該当する可能性があると認める場合とする。

また、法第四条の二に基づき、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）がマンションの区分所有者に対して勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の各号のいずれかに該当すると認める場合とする。

一 当該マンションが、法第百六十三条の五十六第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却等認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。

二 当該マンションが、法第一百六十二条の五十六第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却等認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあること。

なお、個別の事案に応じ、当該マンションが法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準のいずれに該当しない場合についても、マンション建替等円滑化指針等に即し、必要な助言、指導又は勧告を行うことは差し支えない。

がマンションの区分所有者に対して助言又は指導を行う際の判断の基準の目安は、当該マンションが法第一百二条第二項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があると認める場合とする。

また、法第四条の二に基づき、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長）がマンションの区分所有者に対して勧告を行う際の判断の基準の目安は、次の各号のいずれかに該当すると認める場合とする。

一 当該マンションが、法第一百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準の複数に該当する可能性が高いこと。

二 当該マンションが、法第一百二条第二項各号（第五号を除く。）に規定する要除却認定の基準よりも安全性が低いことにより、又は、更なる劣化が進行することにより、著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあること。

なお、個別の事案に応じ、当該マンションが法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準のいずれに該当しない場合についても、マンション建替等円滑化指針等に即し、必要な助言、指導又は勧告を行うことは差し支えない。

附 則

この告示は、令和八年四月一日から施行する。ただし、第一条及び第三条の規定は、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附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（令和七年十一月二十八日）から施行する。