

## マンションの再生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 令和七年十一月二十一日国土交通省告示第千二十一号

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。

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、マンションの更新、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が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、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るとともに、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。

ニ 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、更新又は再建の計画のみならず、その他のマンションが建替え、更新又は再建を行うことを仮定した場合の建替え、更新又は再建の構想を示しつつ、当該建替え、更新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。

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 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、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 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、建替え等に向けた検討状況等の把握に努めることとする。
- リ 地方公共団体は、老朽化が進行し、維持修繕が困難であるおそれがあると認めるマンションについては、当該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の実施の円滑化を図るために必要な助言又は指導を、また、外壁等の剝落により周囲に危害等を生ずるおそれがあるマンションについては、当該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の勧告を適切に実施するよう努めることとする。
- ヌ 地方公共団体は、勧告を受けた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の実施について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めることとする。
- ル 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ったときは、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庁でない場合、当該マンションが存する区域を所轄する特定行政庁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てい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。

### 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。

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。

ニ 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、適切な住宅のあっ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。

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、更新又は再建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、効率的な建替え、更新又は再建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 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、更新又は再建に関する事業に対して、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。

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。

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 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

##### 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 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 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 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、更新又は再建に関する事業については、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。

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、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 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 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 地方公共団体は、移転料等の支払いに対して、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（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。

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、法第百十三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受けようとする者は、法第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受けようとする者は、法第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。
- ニ 売却決議マンション等を買受けようとする者は、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。

## 2 マンション等売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二百一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 法第二百二十二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。

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を行うよう努めることとする。

ニ 法第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 法第百五十三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。

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ている場合において、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。

### 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、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、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。

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 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、そのあつせん、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、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 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六十三の十四第三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 法第六十三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。

ニ 除却マンションに関する権利を有する者に対しては、法第六十三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、法第六十三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六十三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 法第六十三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、法第六十三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、各区分所有者の衡平を害しないよう、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。
- ロ 国及び地方公共団体は、マンションの除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

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 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、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。

## 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。

ニ 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ることとする。

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弾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 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に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

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、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ないとされている。

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って、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、情報収集に当たっては、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って、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て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。

## ニ 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っては、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っては、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。

## 第十 その他マンションの再生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 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

イ 再生マンションの分譲時まで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、再生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

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ない。

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っていない土地）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。

ニ 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、実態の把握を行った上で、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こととする。

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。