

国土交通省告示第千百八号

マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第四条第一項の規定に基づき、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針を定めたので、同条第三項の規定に基づき、公表する。

平成十四年十二月十九日

国土交通大臣 林 寛子

マンションの建替えの円滑化等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、戸建て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。

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

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

第一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向

マンションは今や我が国における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づけ、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、修繕等のみでは良好な居住環境の確保が困難な場合には、円滑に建替えを行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境を実現することが必要である。

マンションは私有財産の集合体であり、その建替えはあくまでも区分所有者等の自助努力で行うことが基本であり、マンションの区分所有者等建替え関係者は、適切な役割分担の下で、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、積極的に建替えの円滑化に努力することが必要である。

しかし、マンションが建物の区分所有という区分所有者が容易に建替えを決定できない環境下にあることから、老朽化等により建替えを余儀なくされたマンションの建替えについて、国及び地方公共団体は緊密に連携して相談体制の整備、情報提供等に積極的に努めるとともに、一定の要件を満たすマンションの建替えについては、適切に財政上の支援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に向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

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

り組むべき事項

- イ 建替えの検討に当たっては、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建替えに関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分行うよう努める必要がある。
- ロ 建替え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、高齢者世帯に配慮した建替え計画の作成に留意する必要がある。
- ハ 建替えと修繕その他の対応による所要費用、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 建替えの検討に必要な費用について、各区分所有者の衡平な費用分担に配慮するとともに、管理費又は修繕積立金の充当について、明確に取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。

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に関する窓口を整備するとともに、マンションの建替えに関する情報提供や相談体制の整備に努めることとする。
- ロ 国及び地方公共団体は、インターネットの活用等によってマンションの建替えに関する専門的な知識の普及に努めることとする。
- ハ 国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。
- ニ 国は、管理組合等が建替えと修繕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 国及び地方公共団体は、管理組合等が建替えのための検討を円滑に行うことが可能となるよう、当該検討費用について優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

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

1 マンション建替事業の施行者等が取り組むべき事項

- イ 建替え決議後において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）第六十三条第四項又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律（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、区分所有者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建物の区分所有等に関する法律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もの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、住宅金融公庫による都市居住再生融資、組合再開発促進基金による債務保証、税制特例等の資金面での総合的な支援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、住宅金融公庫による都市居住再生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二百一十号）第五十九条の二第一項に規定するいわゆる総合設計制度等による容積率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、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の生活

を支援する施設の併設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賃借人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

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

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、移転料等の支払に対して優良建築物等整備事業の活用等により必要な支援に努めることとする。

第六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項

1 国及び地方公共団体が取り組むべき事項

イ 国及び地方公共団体は、マンションのデータベース等の整備により危険又は有害な状況にあるマンションの的確な把握に努めることとする。

ロ 市町村長は、区分所有者に対する法第百二条第一項の規定による建替えの勧告を行うに当たっては、適切な情報提供及び助言に努めることとする。

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

ニ 国及び地方公共団体は、建替えの勧告を受けたマンションの建替えに対する支援の徹底に努めるとともに、必要に応じ、地方住宅供給公社等公的主体の活用にも努めることとする。

2 区分所有者等が取り組むべき事項

イ 区分所有者は、建替えの勧告を要請する場合にあっては、法第百二条第一項に規定する勧告に際しての住戸の基準に照らし、適切に要請しなければならない。

ロ 区分所有者等は、勧告のためあらかじめ市町村長が実施する立入検査等に積極的に協力しなければならない。

ハ 勧告マンションの区分所有者等は、建替えの促進に努める必要がある。

第七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

1 区分所有者等が取り組むべき事項

イ 建て替え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建替えに支障が生ずることのないよう従前のマンション及びその敷地の適正な管理に努めることとする。

ロ マンションの建替えに際しての従前のマンション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 再建マンションにおける良好な管理の確保のため、標準管理規約を参考にしつつ、再建マンションの管理規約を適正に定めるよう努めることとする。

ロ マンションの建替えに伴って発生する廃棄物の分別、再資源化等に努めるとともに、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等として選定する手続が公正に行われるようマンション建替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。