第六　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

1　管理組合等が取り組むべき事項

イ　法第百二条第一項に規定する除却の必要性に係る認定の申請に当たっては、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に努める必要がある。

ニ　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。

ホ　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。

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。

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、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。

ハ　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、耐震性が不十分なマンションが除却されることの公益性等を踏まえて、積極的な活用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。

ニ　地方公共団体は、耐震性が不十分な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。

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　法第百八条第十項において読み替えて準用する建物の区分所有等に関する法律第六十三条第四項又は法第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　法第百五十三条の規定による賃借人に対する補償金の支払に当たっては、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。

ホ　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

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。

第八　売却マンションに居住していた区分所有者及び賃借人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人の意向把握を行うとともに、区分所有者又は借家人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人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人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

賃借人への適切な情報提供を行うことにより、賃借人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、高齢者の区分所有者や賃借人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）第十条第一項に規定する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　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。