3　地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていく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、施策の方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・指導等（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人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剝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、合意形成を図っ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。

3　地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていく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、施策の方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・指導等（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剝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、合意形成を図っ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。