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こととされているが、助言及び指導を繰り返し行っても、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った結果、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った場合には、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、修繕を行っても、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）

（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と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	改正前
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こととされているが、助言及び指導を繰り返し行っても、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った結果、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った場合には、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、修繕を行っても、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）	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こととされているが、助言及び指導を繰り返し行っても、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った結果、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った場合には、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、修繕を行っても、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）
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。	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。