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、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又は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若しくは敷地分割（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替え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　マンションの建替え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建替え等を行い、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、マンションの建替え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り、区分所有者等のマンションの建替え等関係者は、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建替え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建替え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建替え等を決定できない環境下にあることから、マンションの建替え等について、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建替え等については、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　マンションの建替え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　マンションの建替え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・ロ　（略）

ハ　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～ヘ　（略）

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、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又は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若しくは敷地分割（以下「マンションの建替え等」という。）の円滑化を図ることが重要である。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの建替え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　マンションの建替え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建替え等を行い、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、マンションの建替え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り、区分所有者等のマンションの建替え等関係者は、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、マンション管理士その他の専門家を適宜活用し、積極的にマンションの建替え等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建替え等を決定できない環境下にあることから、マンションの建替え等について、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建替え等については、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　マンションの建替え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　マンションの建替え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・ロ　（略）

ハ　マンションの建替え等と修繕、耐震改修等による所要費用、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～ヘ　（略）