ハ　マンションの建替え等の提起段階

管理組合としてマンションの建替え等の検討を行う合意形成が図られた後、長寿命化手法とマンションの建替え等手法を総合的に比較検討し、マンションの建替え等の構想及び必要性について検討する段階である。この段階においては、管理組合として、マンションの建替え等の必要性を踏まえ、マンションの建替え等を計画することの合意を得ること（以下「推進決議」という。）を目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の検討に当たっては、まず、検討組織の発足が想定されるが、検討内容に関する区分所有者向けの情報提供を徹底するなど、透明かつ公正な組織運営に努める必要がある。また、マンションの建替え等には専門的な知識を有する事項が多いため、必要に応じ、一級建築士、マンション管理士、支援法人その他の専門的知識を有する者の支援を得ることも重要であるが、特に利益相反の観点にも留意して、透明かつ公正な手続により選定するよう努める必要がある。

また、専門家の支援を得ることに加え、ヒアリングやアンケート等による区分所有者の意向把握を行うこと等により、長寿命化手法とマンションの建替え等手法に要する費用、改善効果等を総合的に比較検討することも重要である。

専門家による支援、区分所有者の意向把握等の結果を踏まえ、マンションの建替え等の必要性に対して多数の区分所有者の理解が得られた場合、管理組合として推進決議を行うこととなる。推進決議については、区分所有法で規定される手続ではないが、マンションの建替え等に向けた区分所有者の合意形成の円滑化を図る上では重要である。

ニ　マンションの建替え等の計画段階

管理組合として、マンションの建替え等の推進決議を踏まえ、各区分所有者の合意形成を図りながら、マンションの建替え等の計画を本格的に検討する段階である。この段階においては、建替え等の計画を策定するとともに、当該計画を前提として、マンション建替え決議等を成立させることを目標とする。

管理組合としてのマンションの建替え等の計画の策定に当たっては、多様な価値観を持った区分所有者間の意向を調整し、合意形成を図るための計画組織の発足が想定される。この場合、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専門家及び協力事業者について、特に利益相反の観点にも留意して、透明かつ公正な手続により選定し、適宜活用することが重要である。

マンションの建替え等の計画の策定に当たっては、区分所有者の意向、資金力等を踏まえた丁寧な合意形成を図ることが重要であり、その過程を区分所有者等に周知するなど、透明性にも十分に配慮する必要がある。また、マンションの建替え等の計画の策定の合意が得られていない区分所有者に対しても十分に配慮し、可能な限り最大多数の区分所有者の合意形成が図られるよう努める必要がある。

このような過程により策定されたマンションの建替え等の計画に基づき、区分所有法に規定する建替え決議等が成立した場合には、マンション建替事業等が実施されることとなる。

別紙

法第四条の二に基づく助言、指導又は勧告を行う際の判断の基準の目安

法第四条の二に基づき、都道府県（市の区域内にあっては、当該市）がマンションの区分所有者に対して助言又は指導を行う際の判断の基準の目安は、当該マンションが法第百二条第二項各号に規定する要除却認定の基準に該当する可能性があると認める場合とする。

（新設）