第一　マンションの再生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再生等を行い、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、マンションの再生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るため、区分所有者等のマンションの再生等関係者は、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再生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再生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再生等を決定できない環境下にあることから、マンションの再生等について、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再生等については、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　マンションの再生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　マンションの再生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　マンションの再生等の検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等のマンションの再生等に関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ　マンションの再生等の検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯等に配慮したマンションの再生等計画の作成に留意する必要がある。

ハ　マンションの建替え、マンションの更新、マンション敷地売却、マンション除却敷地売却又はマンションの除却（以下「マンションの建替え等」という。）による多様な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の手法に要する費用、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。

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　マンションの建替え等の検討に当たっては、特にその初動期において、適切な時期に説明会を開催するなど区分所有者等のマンションの建替え等に関する知識の普及に努めるとともに、各区分所有者等の意向把握を十分に行うよう努める必要がある。

ロ　マンションの建替え等の検討に当たっては、検討内容の区分所有者向けの情報提供の徹底による透明性の確保に努めるとともに、必要に応じ、高齢者世帯等に配慮したマンションの建替え等計画の作成に留意する必要がある。

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。