

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ (取組状況)

令和6年2月

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.1.1 区分所有者の責務の明確化		
1	○ 区分所有法制における責務規定に係る検討状況を踏まえ、マンションの適切な管理のために区分所有者として果たすべき責務や行動について、関係団体と連携し、区分所有者への普及・啓発を進める。	<ul style="list-style-type: none">シンポジウム等の機会を通じて、区分所有者の責務等について周知を実施。 ※ マンション管理適正化シンポジウム(令和5年10月22日)区分所有法制の見直しにおいて、「区分所有者の責務」に係る規定が検討されていることを踏まえ、今後、法務省と連携して、区分所有者等に対して、普及・啓発を図っていく。
2	○ 今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討を加える。	<ul style="list-style-type: none">現在開催している「外部専門家等の活用のあり方に関するWG」では、第三者管理者方式の場合もマンション管理主体は管理組合であることの明確化を検討。また、「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」では、マンション標準管理規約において、区分所有者による名簿情報の届出などの規定を検討するなど、「区分所有者の責務」を踏まえた議論を行っているところ。引き続き、具体の施策の検討にあたっては、「区分所有者の責務」に留意した検討を進めていく。
3.1.2 マンションの長寿命化の推進		
3	○ 区分所有者等に対し、マンション長寿命化促進税制の周知を通じ、マンションにおける長寿命化の必要性・重要性についての普及啓発を進める。	<ul style="list-style-type: none">説明会、講演会、シンポジウム等の機会を通じて、マンション長寿命化促進税制の周知を行っているところ。 ※ マンション長寿命化促進税制に係るリーフレットを作成し、管理組合、地方公共団体、事業者等へ配布。(R5年度:約1250部程度)。
4	○ 管理組合においてより長期的な視点に基づく意思決定を行うため、マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画(超長期の修繕計画)のあり方についての検討を行う。	<ul style="list-style-type: none">令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。
5	○ 修繕積立金の確保に向けた施策の検討を進める。(後掲)	<ul style="list-style-type: none">令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.1.3 適切な修繕工事等の実施 (1) 修繕積立金の安定的な確保		
6	○ マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。(計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等)	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】
7	○ 長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、管理計画認定制度における「段階増額積立方式」における適切な引き上げ幅に関する基準について検討を行っているところ。
8	○ 管理組合の合意によって「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集し、他の管理組合の参考となるよう横展開を図る。あわせて、こうした取組に対する支援を継続して行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集することを予定。
9	○ 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の活用等、安定的な修繕積立金確保策等について周知を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構と連携し、説明会、講演会、シンポジウム等の機会を通じて、「マンションすまい・る債」について周知を実施。 ※ マンションすまい・る債の実績(令和5年度募集分) 募集: 150,000口 申込: 132,186口 うち、管理計画認定マンションを対象にした募集: 10,000口 管理計画認定マンションからの申込: 13,376口(認定マンションの3割に相当)
10	○ マンションの取引時における管理情報の提供のあり方について検討を行う(後掲)。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、マンション標準管理規約中の売買時の管理情報提供項目例(マンション標準管理規約・同コメント別添4)に、長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を規定することについて検討しているところ。 ※ マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)		取組状況等
3.1.3 適切な修繕工事等の実施 (2) 適切な工事発注の確保		
11	○ 管理組合が大規模修繕工事を発注する際の相談窓口の設置など、引き続き管理組合のサポート環境の整備を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおける「住まいるダイヤル」にて、大規模修繕工事を発注する際の相談窓口等を設置しているところ。令和6年度も実施することを予定。 ※ マンションを対象とした住まいるダイヤルは平成26年より実施。令和4年度末までに、15,535件の相談あり。
12	○ 設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス等の実態把握を進め、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みのあり方について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、設計コンサルタント業等に関するヒアリング等を実施中。令和6年度以降、「大規模修繕工事に関する実態調査」を実施し、詳細な実態把握を行うことを予定。 ※ 「大規模修繕工事に関する実態調査」は、これまで平成29年度、令和3年度に実施。
3.1.3 適切な修繕工事等の実施 (3) 性能向上工事の促進		
13	○ 性能向上工事を長期修繕計画に位置付け、計画的な積立を行いやすくする環境の整備について検討を行う。(必要に応じて長期修繕計画作成に関するガイドラインの見直しを行う。)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】
14	○ 性能向上工事の実施の検討にあたって参考となるマンションの残存可能年数に係る情報の有用性やその確認方法の周知等を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】
15	○ また、管理組合向けに、性能向上工事の効果や各種補助制度のわかり易い周知を進めるとともに、性能向上工事の進め方等を示すマニュアルの充実を行う。性能向上工事を検討する管理組合の相談窓口の設置や、管理組合と専門家のマッチングを図る取組を進める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(国土交通省)」の改訂に向け、国土技術政策総合研究所が主体となって検討を開始しているところ。令和6年度以降に改訂することを予定。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
16	○ マンションにおけるEV充電器の円滑な設置に向けて、マンション標準管理規約等における手当てを視野に、普通決議で行いうるEV充電器設置工事と、特別決議が必要とされるEV充電器設置工事の整理や、既存マンションの売却時に宅地建物取引業者に提供される情報項目に、EV充電器の設置数その他必要な項目を盛り込むことについて検討を行う。また、設置後の利用面等での課題について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、マンション標準管理規約に、EV充電器設置工事の決議要件の考え方や、売買時の管理情報提供項目例(マンション標準管理規約・同コメント別添4)として、EV充電器の設置数等を規定することを検討しているところ。 ※ マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。
17	○ 性能向上に対する管理組合の意識の希薄さ、資金不足、検討にあたってのツールやサポート体制の不足など検討会において取り上げられた課題のほかに、性能向上が実施に至らない要因等について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】
3.1.3 適切な修繕工事等の実施 (4) 将来の解体等を見据えた対応		
18	○ マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画(超長期の修繕計画)のあり方について検討を行う。(再掲)	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、「長期修繕計画のあり方」に関する具体的な検討を進めていく。【再掲】
19	○ 実態調査によって必要な解体費の相場の把握を進め、各種ガイドライン等への反映を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、マンション建替円滑化法に基づく建替え事業事例に加え、その他の共同住宅(公営住宅、UR住宅、公社住宅等)の解体事例等の収集を行う予定。
20	○ 他の制度を参考にしつつ、積立方式や保険制度を含む解体費用の確保手法のあり方について、検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、共同住宅の解体事例の収集・分析等を踏まえて、解体費用の確保のあり方について具体的な検討を進めていく。(検討にあたっては、「長期修繕計画のあり方に関する検討」と連携して進めていく。

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
	3.1.4 管理不全マンションへの対応 (1) 管理組合による適切な管理	
21	○ 地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の早期作成への支援措置を継続して実施する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、地方公共団体が推進計画の策定に向けた取組(区域内のマンションの実態調査など)に対して支援を実施(令和5年度:16件支援)。令和6年度においても必要予算を計上している。 ※ 383団体が策定済み。令和5年度末には全国の90%超のマンションストックが推進計画の対象となる見込み。
22	○ マンション標準管理規約の改正等を視野に、管理組合において各種名簿の更新や不在区分所有者等の連絡先把握が行いやすくなる環境整備について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、区分所有者名簿の更新の仕組みや居住者名簿の作成・更新の仕組みについて検討しているところ。 ※ マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。
23	○ 所在不明者の探索にあたって管理組合が費用を支出した場合、その費用を原因者に請求できる規約のあり方について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、理事長が所在不明者を探索できることや、探索に要した費用を当該所在不明の区分所有者へ請求できる仕組みについて検討しているところ。 ※ マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。
24	○ 管理組合が空き住戸等を取得するため管理組合法人化する場合に、支障となる課題を整理するとともに、管理事務の適正な遂行の観点から管理組合法人化に向けた取組や空き住戸を活用する取組への支援のあり方について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、管理組合法人化に向けた取組や、管理組合法人による空き室の取得・活用の取組について実施事例等を収集することを予定。
25	○ (公財)マンション管理センターが作成した「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。	<ul style="list-style-type: none"> (公財)マンション管理センターにおいて、「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を無料でダウンロードできる資料としてHPIに公開しており、その案内をメールマガジンや、マンション管理センター通信へ掲載するなど、広く周知等を実施しているところ。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
26	○ マンション標準管理規約における手当てを視野に、区分所有者がマンションの修繕積立金の状況などの情報を把握しやすい環境整備について検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、マンション標準管理規約中の売買時の管理情報提供項目例(マンション標準管理規約・同コメント別添4)に、長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を規定することについて検討しているところ。【再掲】 ※ マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。
27	○ 管理組合の会計処理の現状把握を進め、適切な会計処理のあり方について検討する。	<ul style="list-style-type: none"> (公財)マンション管理センターが作成している会計の手引きの周知・普及など、適切な会計処理を周知するための方策について検討を進める。
3.1.4 管理不全マンションへの対応 (2) 行政による対応		
28	○ 地方公共団体が行う管理不全マンションへの対策や管理不全の兆候のあるマンションへの予防的な対策に対する支援措置を継続して行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、地方公共団体が行う管理不全マンション等への専門家派遣等の取組に対して支援を実施(令和5年度:6件支援)。令和6年度においても必要予算を計上している。 令和5年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」において、管理不全マンションが、地方公共団体と連携して管理適正化を図り、大規模修繕工事を実施する取組に対して支援を行う制度を創設(令和5年度:0件支援)。
29	○ 改正マンション管理適正化法による助言・指導・勧告制度を地方公共団体にとって使いやすいものとする観点から、関連するガイドラインの充実化に係る検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度中を目途に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」について、マンション管理台帳の様式例の提示、基準の具体化などを内容とする改定を行うよう検討しているところ。
30	○ 地方公共団体の管理不全等マンションに対する権限の強化に向けた検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション管理適正化法のあり方について検討を進める。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
31	○ 地方公共団体のマンパワーを補完する観点から、地域で活動するマンション管理士等の専門家やNPO、住宅供給公社等と地方公共団体との連携を支援する。また、地方公共団体職員向けの研修等の機会の充実を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、地方公共団体がNPOや住宅供給公社等と連携した取組に対して支援を実施(令和5年度:6件支援)。令和6年度においても必要予算を計上している。 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション管理適正化法のあり方について検討を進める。
32	○ 管理不全等マンションに対する効果的な地方公共団体の取組を他の地方公共団体にも共有するとともに、情報共有を行える機会等を設ける。	<ul style="list-style-type: none"> 説明会、講演会、シンポジウム等の機会を通じて、管理不全等マンションに対する地方公共団体の効果的な取組について周知を行っているところ。 令和6年1月に地方公共団体のマンション行政担当者への情報共有、先進事例の紹介等を目的とした「令和5年度マンション行政担当者会議」を開催(266団体)。令和6年度も引き続き実施を予定。
3.1.5 管理組合役員の手不足		
33	○ (公財)マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催を推進する。	<ul style="list-style-type: none"> (公財)マンション管理センターにおいて、「新任理事のための基礎講座」を販売することや、無料でダウンロードできる資料としてHPに公開している「買う前に知っておくマンション管理の基礎知識」をセミナー等で案内し、区分所有者の責務や理事等のノウハウについて周知等を実施しているところ。
34	○ 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「外部専門家等の活用のあり方に関するWG」において、管理業者が管理者となる第三者管理者方式に関する実態把握を実施するとともに、留意事項等を示したガイドラインの整備に向けた検討を進めているところ。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)		取組状況等
3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価		
35	○ 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、定期借地権マンションの実態把握を進めていく予定。
36	○ 定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、定期借地権マンションの実態把握を進めていく予定。【再掲】
3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応		
37	○ 超高層マンションの実態(総会における合意形成、修繕費用の積立、管理費の水準、交流イベントの実施状況など)についてより詳細な調査を実施し、その結果を踏まえ、必要に応じて超高層マンションの管理等に係るガイドラインの整備などを検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 超高層マンションの実態把握を含め、現在、マンション総合調査を実施中(令和6年度第一四半期公表予定)。調査結果を踏まえ、課題の整理を行う。
38	○ マンションにおける会計・業務監査(特に大規模マンションにおける監査)のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 超高層マンションの実態把握を含め、現在、マンション総合調査を実施中(令和6年度第一四半期公表予定)。調査結果を踏まえ、課題の整理を行う。【再掲】
39	○ 超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和6年度以降、超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態把握を実施する予定。得られた成果は、「長期修繕計画のあり方」に関する検討に反映していく予定。
3.1.8 マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり(市場への情報提供の充実)		
40	○ マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ予定等)など、マンションの管理状態や資産価値に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について市場関係者の意見を伺いながら検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、マンション標準管理規約中の売買時の管理情報提供項目例(マンション標準管理規約・同コメント別添4)に、長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を規定することについて検討しているところ。【再掲】

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
	3.1.9 マンション管理に関する諸課題 (1) マンション管理におけるDX	
41	<ul style="list-style-type: none"> ○ ITを活用した総会や理事会の実施は、理事のなり手不足や、総会不参加への対応策となる一方で、ITリテラシーに乏しい区分所有者にも配慮して実施されることが望ましいことから、IT総会等の実施事例等についての把握を進める。 ○ この事例の把握に際し、制度的な課題が発見されれば対応策の検討を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> • 令和6年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、IT総会等の実施事例を収集することを予定。
	3.1.9 マンション管理に関する諸課題 (2) マンションにおける防災、地域との関わり	
42	<ul style="list-style-type: none"> ○ (公財)マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。 	<ul style="list-style-type: none"> • (公財)マンション管理センターにおいて、「震災対策チェックリスト」を無料でダウンロードできる資料としてHPIに公開しており、その案内をメールマガジンや、マンション管理センター通信への掲載、セミナー等での案内を行い、マンションにおける防災対策について周知等を実施しているところ。
43	<ul style="list-style-type: none"> ○ マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> • 管理計画認定制度において、地方公共団体が独自に設定しているマンション防災に関する基準の収集・整理を行い、結果について、他の地方公共団体の参考となるよう周知を実施。
44	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> • 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、管理計画認定制度におけるマンションにおける防災対策に関する基準について検討を行っているところ。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.1.9 マンション管理に関する諸課題 (3) マンションと宅配サービス		
45	○ マンションの居住者の意向が尊重され、個々のニーズに応じた宅配サービスがなされることを前提として、管理組合における宅配ボックスの設置や円滑な置き配の実施に向けて具体的な取組を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度補正予算において、「子育て支援型共同住宅推進事業」を制度拡充し、新たに「宅配ボックスの設置」を補助対象として追加。 現在開催している「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するWG」において、標準管理規約に、宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を規定すること、管理組合が置き配の使用細則を定める際のポイントを整理することを検討しているところ。 ※マンション標準管理規約の改正案についてパブリックコメント中。
3.1.10 マンション管理士の専門性の向上		
46	○ 関係団体と協力し、今後政策上の手当ての必要性が高いと考えられる業務に関する専門知識の付与や、マンション管理士のスキルの見える化を検討する。	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理士の育成やスキルの見える化について、関係団体と協力して、今後の方策について検討を行っていく。あわせて、マンション管理士の更なる活用促進等を図るため、マンション管理適正化法のあり方について検討を進める。
47	○ マンション管理士を活用した成功事例の収集、展開を進め、管理組合にとっての有用性を広く周知する。	<ul style="list-style-type: none"> 令和5年度「マンション管理適正化・再生推進事業」において、管理不全マンション等への専門家派遣等の取組に対して支援を実施するとともに、こうした事例について、説明会、講演会、シンポジウム等の機会を通じて、周知を行っているところ。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.2 マンションの再生の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下		
48	○ 建替え事業における住戸面積基準のあり方について、地方公共団体等の意見の把握を進めた上で、当該基準の必要性も含めて検討を行う。	・ 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保		
49	○ 支障事例の分析(転居困難者の属性・理由など)や地方公共団体における取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。	・ 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (3) 建替え事業における建築規制に基づく制約		
50	○ 形態規制の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重な検討を要することを前提としつつ、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど必要な施策の検討を行う。	・ 令和6年度以降、地方公共団体の形態規制の緩和等の事例等の収集を行う予定。
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (4) 団地型マンションの再生円滑化		
51	○ 団地型マンションの再生円滑化に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政における運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進めた上で、必要な施策の検討を行う。	・ 令和6年度以降、団地型マンションの再生円滑化に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等の把握に向けた調査を行う予定。
52	○ あわせて、団地型マンションの再生において具体的に課題解決が実現できた優良事例を収集し、他の事業の参考となるよう横展開を図る。	・ 令和6年度以降、団地型マンションの再生円滑化に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等の把握に向けた調査を行う予定。 【再掲】

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.2 マンションの再生の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等		
53	○ マンション建替事業やマンション敷地売却事業のほか、新たに追加された類型により要除却認定を取得する場合や、敷地分割事業等を実施するにあたって、実務上の支障となっている事項があるか検証を行い、必要に応じて施策の検討やガイドライン・マニュアル等への反映を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。
54	○ マンション建替円滑化法の施行状況や、区分所有法制の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建替え等を進めるべきマンションの類型について、どのようなものがあり得るか検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。
3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (1) 非現地への住み替えの円滑化 (2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化 (3) 借地権マンションの建替えの円滑化		
55	○ 引き続き、非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性について把握を進めるとともに、非現地に住み替えを行う場合の区分所有者の負担軽減措置のあり方について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き、非現地建替え(住替え)に係る具体的なニーズの把握を行い、制度的な対応の必要性について検討を行う。
56	○ 隣接地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、隣接地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。
57	○ 底地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、底地の権利者が建替え事業に参加しやすくなる方策について検討を行う。	<ul style="list-style-type: none"> 制度改善のニーズを把握しつつ、マンション建替円滑化法のあり方について検討を進める。

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.2 マンションの再生の適正化

	今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ 『今後の施策の方向性』(令和5年8月)	取組状況等
3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法 (4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備等		
58	○ 法制審議会における検討状況や、マンションの再生等に係る実務者の意見、被災マンションの再生等の現状・課題等を踏まえつつ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する具体的な事業手続き等について検討を行う。	• 「区分所有法制の見直しに関する要綱案(令和6年1月16日)」を踏まえ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する事業手続きについて、マンション建替円滑化法の見直しに向けた検討を進める。
3.2.3 自主建替えの円滑化		
59	○ デベロッパー等の事業協力者が参加しない自主建替えにおける実態の把握や金融支援や専門家の活用のあり方に関する検討も踏まえ、自主建替えに関するマニュアルの整備等を進める。	• 現在、自主建替えに関するヒアリング等を実施中。令和6年度以降、マンションの自主建替えに関するマニュアルの整備に向けた具体的な検討を進めていく。