

管理計画認定制度のあり方について

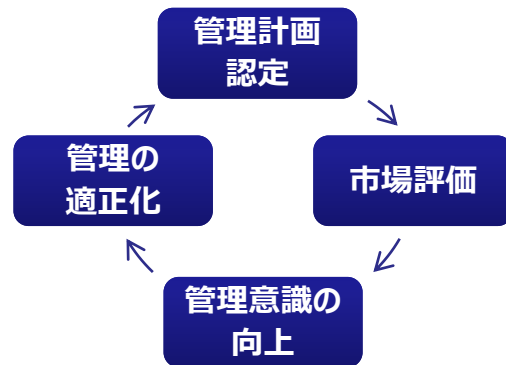
管理計画認定制度等の状況

マンションの管理計画認定制度の概要

- 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※ 市区。町村部は都道府県。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。
- 令和5年9月末時点の認定実績は212件。（国交省が把握しているもの）

制度のねらい

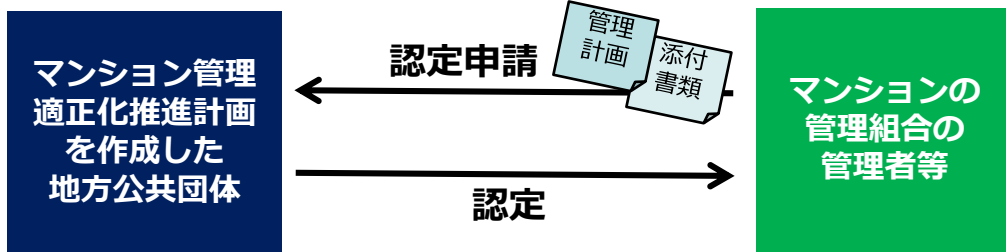
- ・ 認定制度を通じて、マンションの**管理適正化が推進**。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、**区分所有者や居住者にとってもメリットが期待**。



主な認定基準

- (1) 修繕その他管理の方法**
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画**
 - ・ 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※ 修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況**
 - ・ 総会を定期的に行っていること 等
- (4) その他**
 - ・ 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

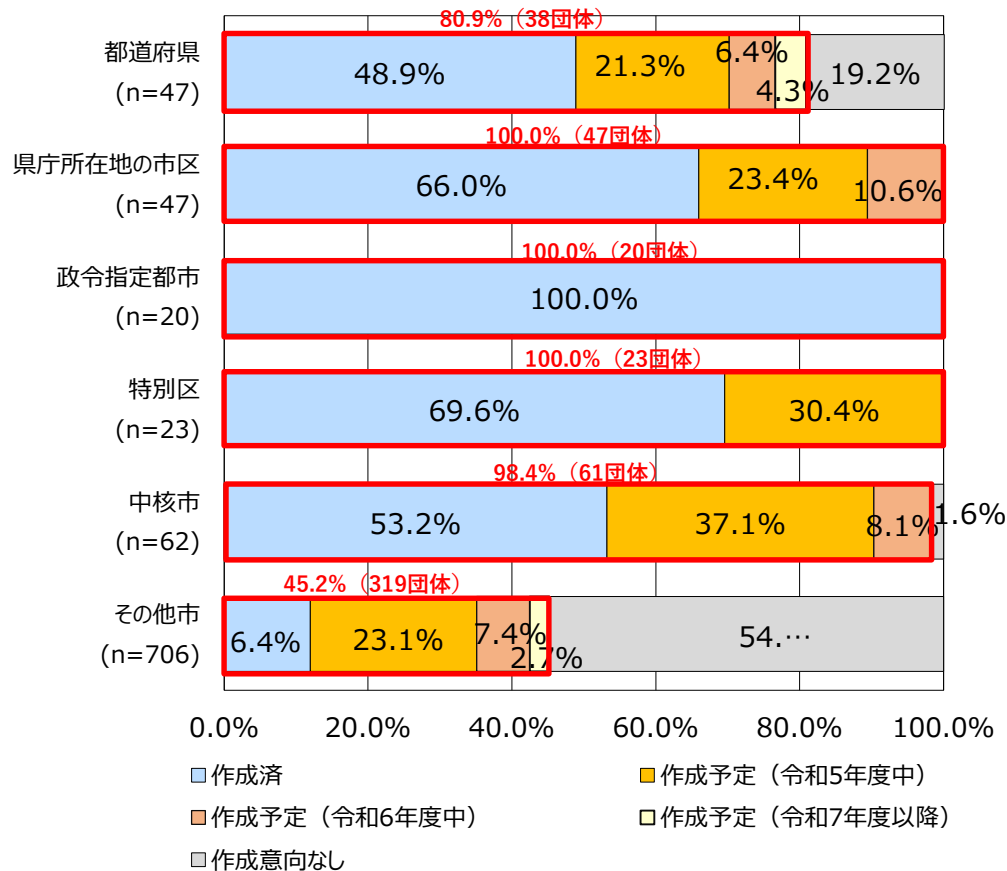
<認定の流れ（イメージ）>



マンション管理適正化推進計画の作成動向

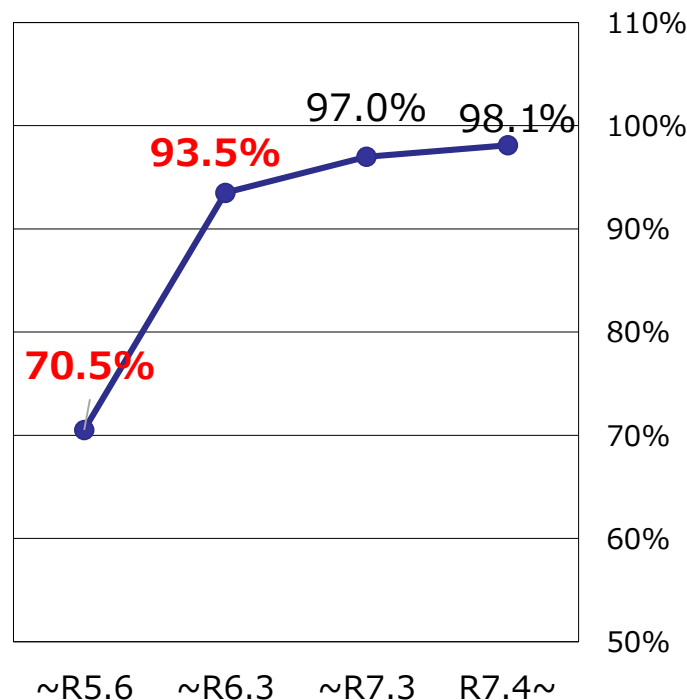
- マンション管理適正化推進計画について、県庁所在地の市区、政令指定都市及び特別区では、すべての市区において推進計画の作成意向があり、中核市では、ほぼすべての市において作成意向あり。この結果、令和5年度末時点では9割超のマンションが認定制度の対象となる見込み。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

$$\left(= \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}} \right)$$



国土交通省調査 (令和5年6月30日時点)

フラット35及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

フラット35

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債における利率上乗せ (応募受付機関：2023年4月17日から10月13日まで)

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債※の利率を上乗せを実施する。
※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

認定マンション	(参考) 管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

(参考) 試算例

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*

(認定を受けていないマンション) 約238万円

➔

(認定マンション) 約263万円

+約25万円

* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。
 * 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。

マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額） (期間:2023年4月1日から2025年3月31日まで)

- 管理計画認定マンション等において、長寿命化に資する大規模修繕工事※が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準:1/3）で市町村の条例で定める。
※ 長寿命化に資する大規模修繕工事：外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全ての工事を実施する必要がある。

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



マンションの廃墟化

外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ

本特例措置のねらい

(※)「工事の要件」を参照

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事※に必要な積立金が不足。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、合意形成を行うことは容易ではない状況。
- このため、必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押しすることが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※.「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

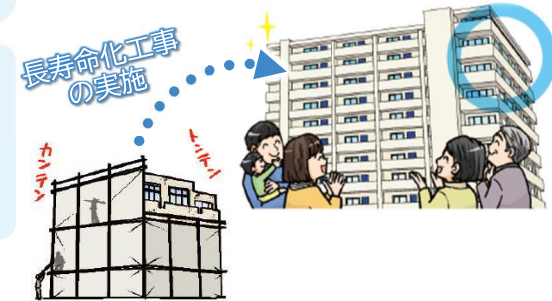
工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6~1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

管理計画認定の基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的開催されている

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

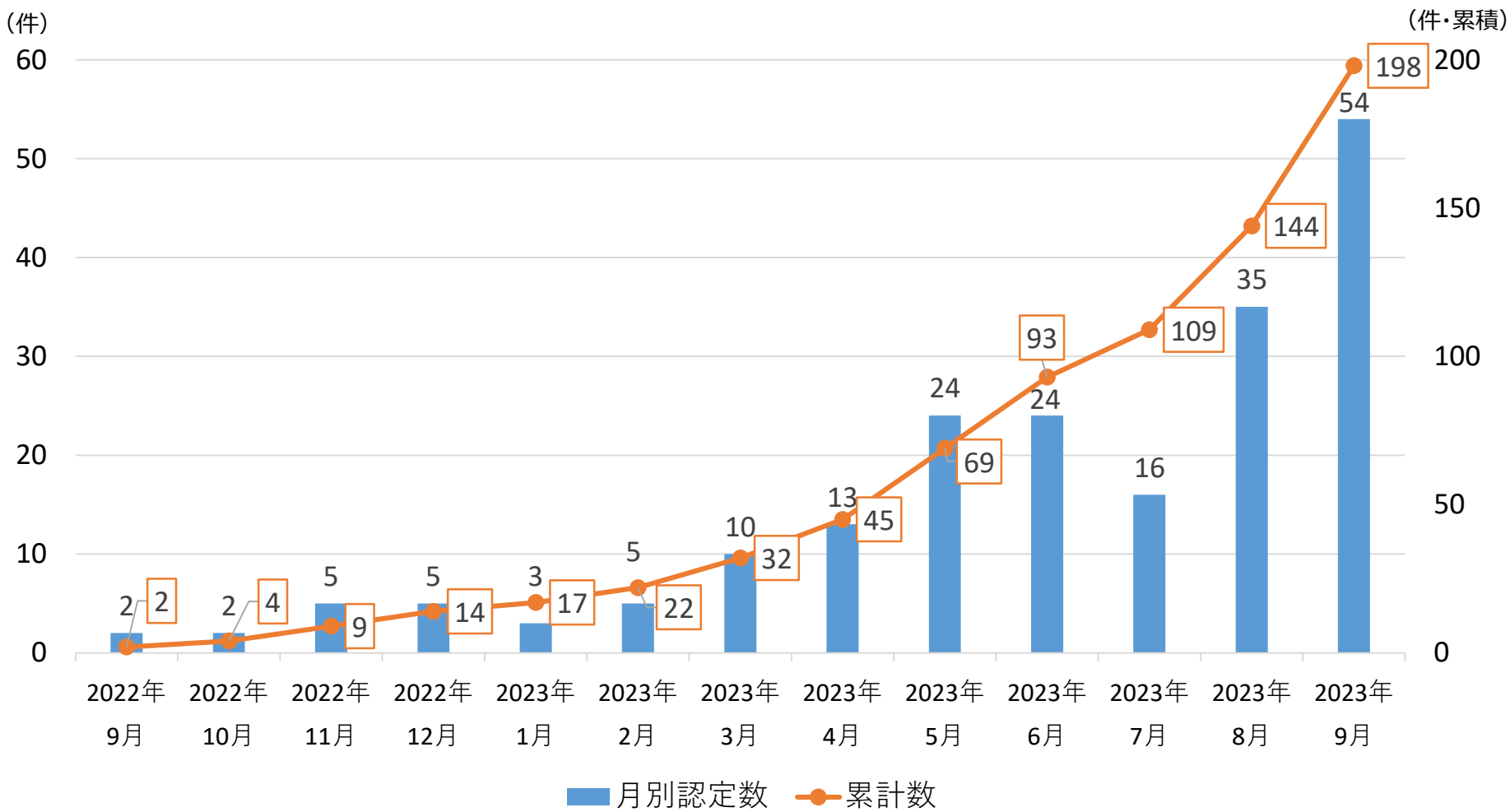
○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

管理計画認定制度における月別の認定状況

○ 認定数は堅調に増加しており、2023年9月の認定数は50件を超え、2023年9月までの累積数は198件となっている。

※2023年9月末までの認定実績のうち、管理計画認定手続支援サービスを利用して申請がなされた198件を分析。

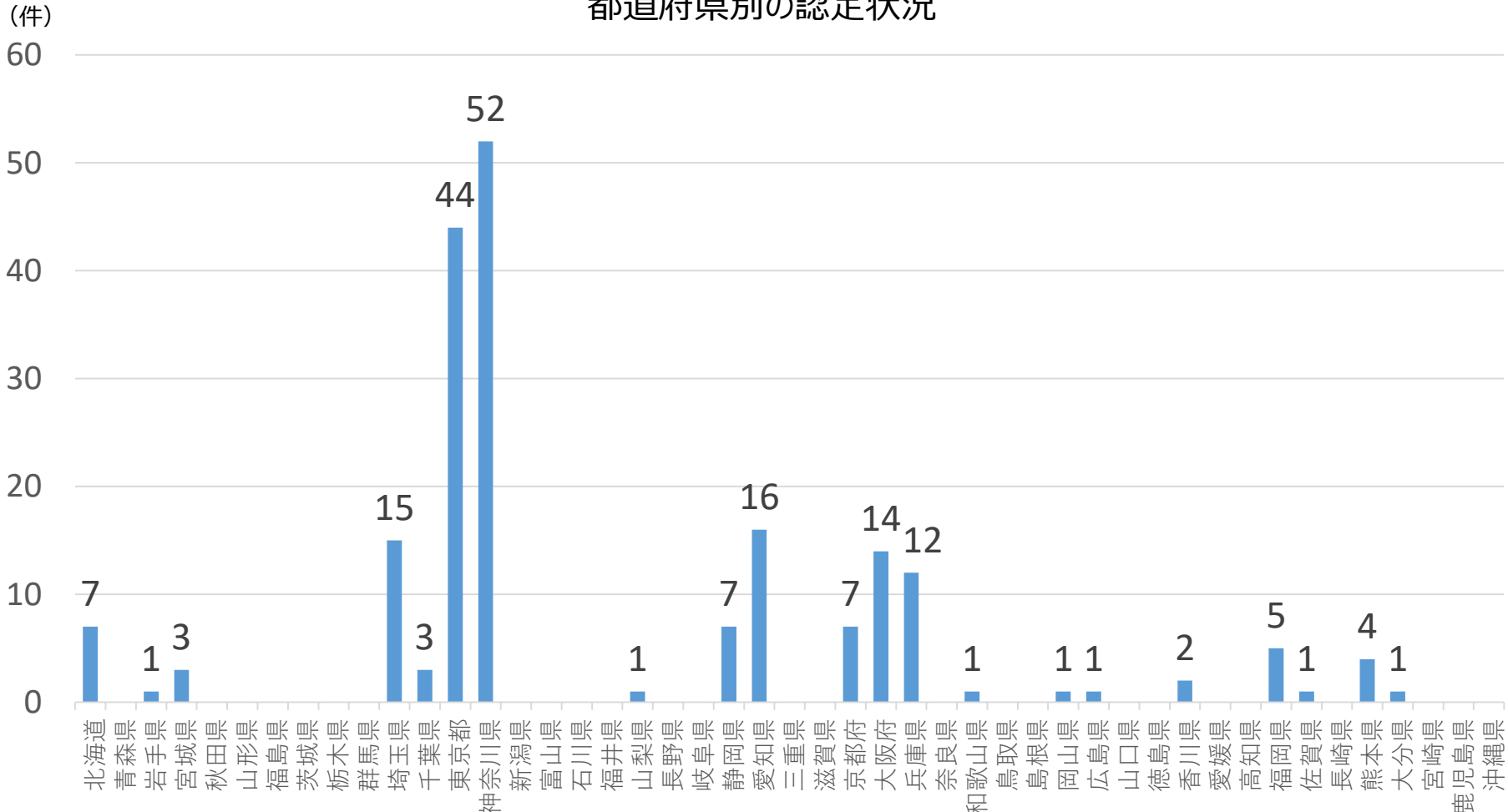


【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

管理計画認定制度における都道府県別の認定状況

○ マンションストック数の多い地域を中心に認定の取得が進んでおり、都道府県別で見ると、神奈川県（52件）が最も多く、次いで東京都（44件）、愛知県（16件）、埼玉県（15件）となっている。

都道府県別の認定状況

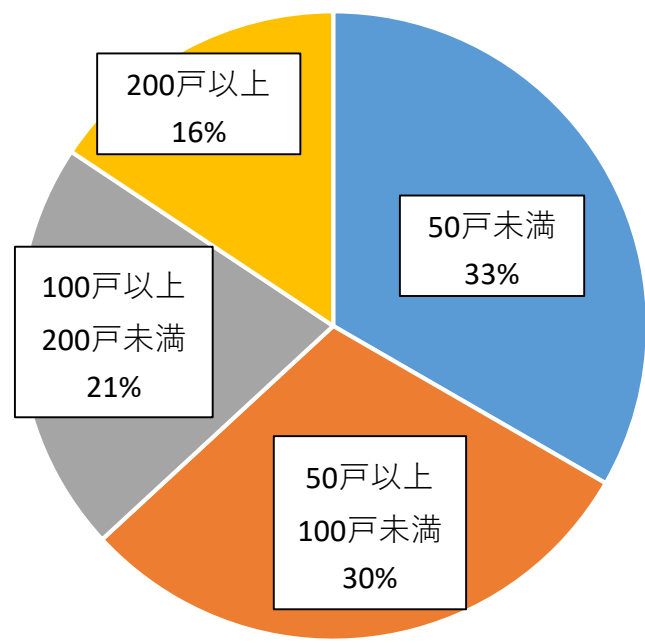


管理計画認定マンションの戸数別の認定状況

○ 管理委託をしている全国のマンション※の戸数規模を見ると「50戸未満」のマンションが半数以上を占めているのに対し、認定マンションでは約3割程度となっている。

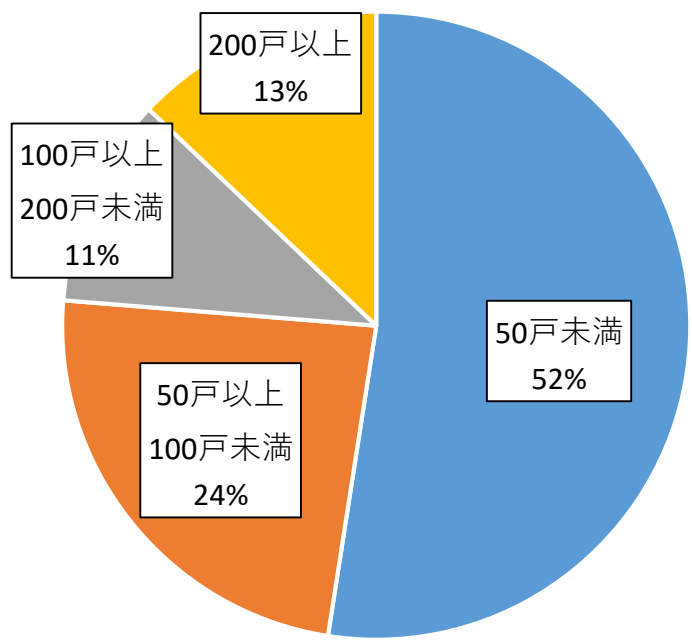
※ (一社)マンション管理業協会の会員が管理委託契約を締結しているマンション。全国の分譲マンションストック数の約9割をカバーしていると推計される。

認定マンション



N=198 (認定数)

管理委託マンション



N=122,798 (棟数)

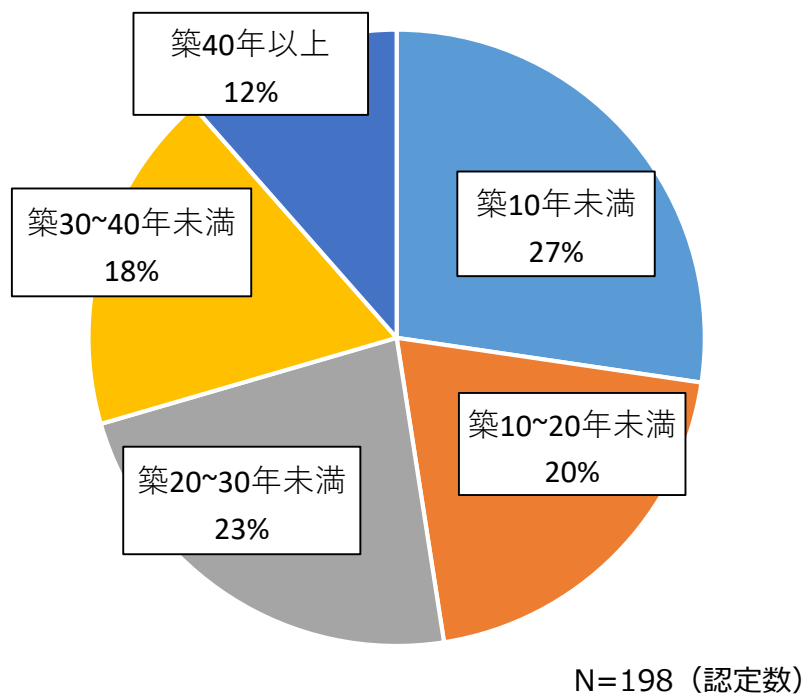
【出典】管理計画認定取得マンションデータ
((公財) マンション管理センターよりデータ提供)

【出典】令和5年マンション管理受託動向調査 ((一社) マンション管理業協会)

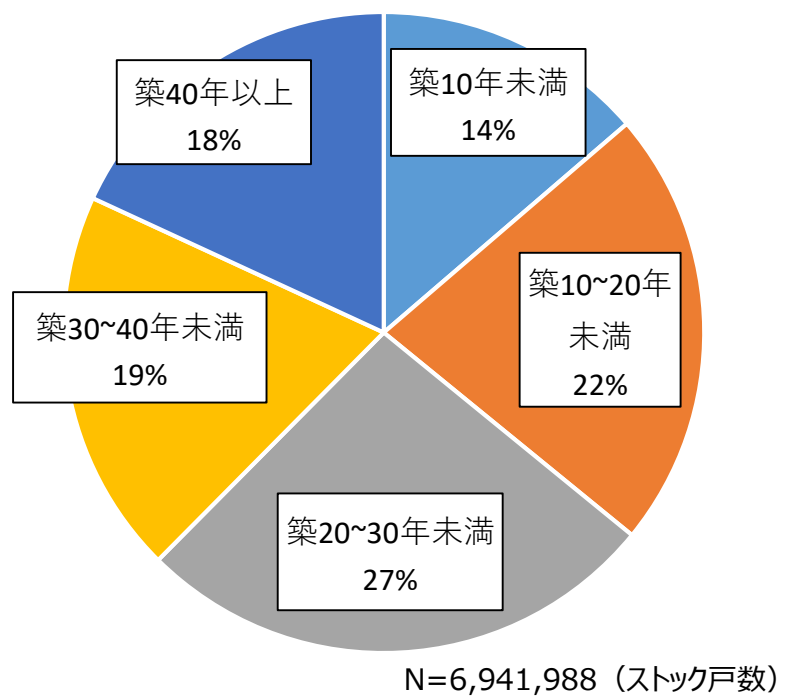
管理計画認定マンションの築年数別の認定状況

- 認定マンションの築年数別の割合は「築10年未満」が約3割、「築10～20年未満」が2割であり、築20年未満のマンションが約半数を占めている。
- 一方で、築40年以上の高経年マンションにおいても認定を取得した事例がある。

認定マンション



マンションストック全体

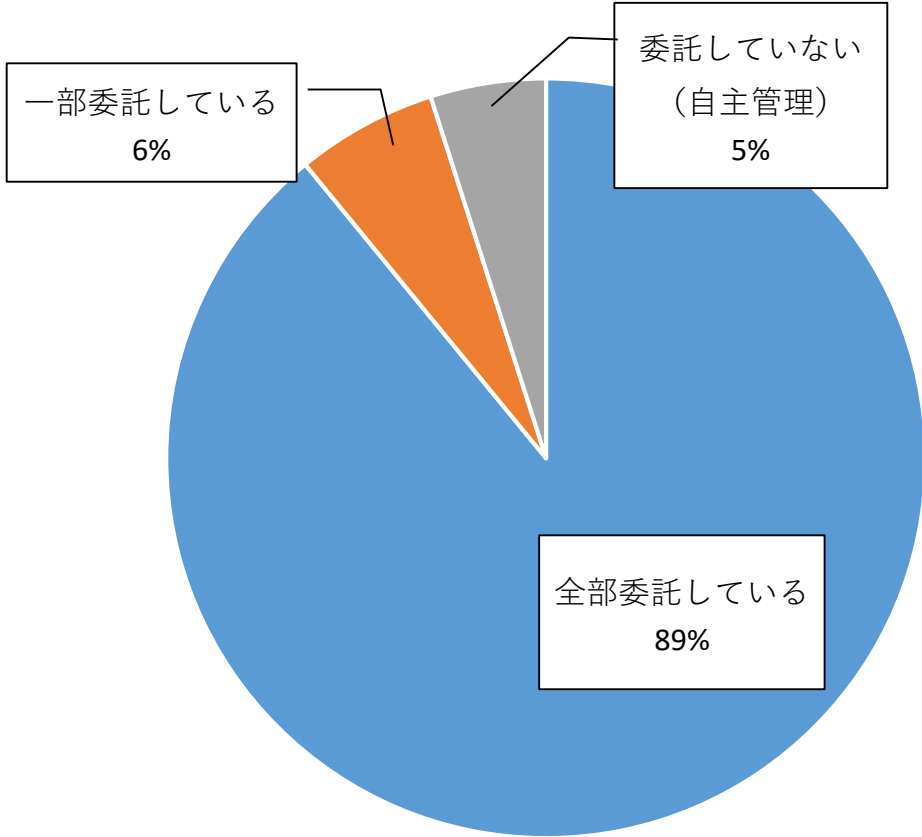


【出典】管理計画認定取得マンションデータ
((公財) マンション管理センターよりデータ提供)

【出典】分譲マンションストック数データ (国土交通省推計)

管理計画認定マンションの管理形態別の認定状況

○ 管理形態別の割合は、管理事務を「全部委託している」が約9割を占めるものの、自主管理マンションにおいても認定を取得した事例がある。



N=198

【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

認定マンションの事例

マンションの概要

- ・ マンション名：高島平ハイツ
- ・ 建築年：昭和49年（築48年）
- ・ 総戸数：95戸
- ・ 認定日：令和4年6月16日（全国初）
- ・ 申請のきっかけ：
これまで自主管理で行ってきた取り組み正しいかどうか確かめたいという気持ちもあり、認定申請を検討。

高島平ハイツの取り組み

- ・ 新築時から現在まで、議事録等の合意形成に関する書類や、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等の書類を全て適切に保管。
- ・ 高齢者が管理人へ1日1回挨拶を行い、2日間挨拶がない場合は状況確認を行う、という独自の仕組み（「元気ですシステム」）を実施。
- ・ 親睦会や除草活動等を通じて、コミュニティ活動の充実。必要なときに臨時総会もすぐに開催することが可能。
- ・ 消防計画が策定され防災備蓄や発電機も備え防災対策も実施。



認定取得による管理意識の向上

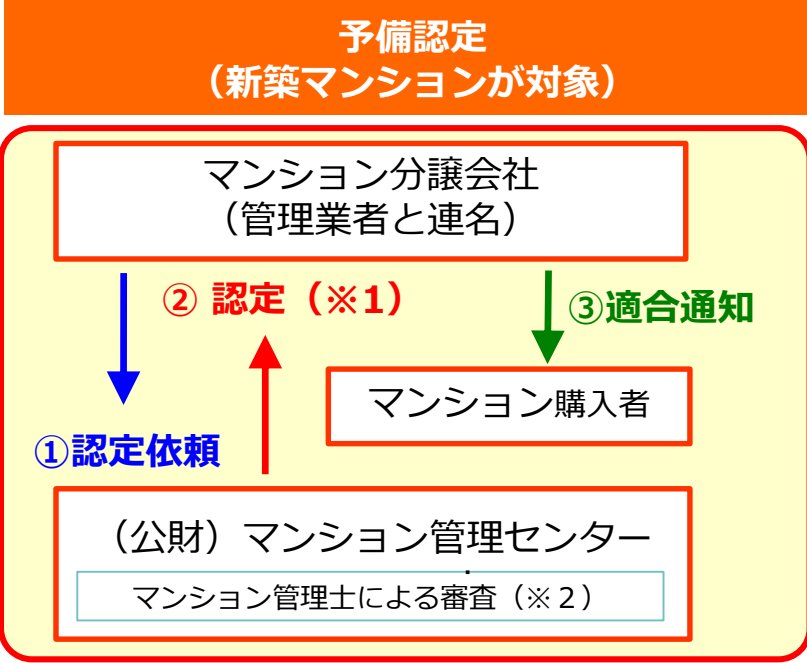
認定を取得したマンションの管理組合への聞き取りによると、

- ・ 「認定取得に向けた話し合いをきっかけに、マンション内の挨拶が増えた。臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった。」
- ・ 「認定が取得できたことで、自分たちのマンションに誇りが持てた。このまま維持していきたい。」
- ・ 「これまでの管理適正化に向けた取り組みが評価されて安心した。ずっと住みたい」等の管理意識の向上に関する声があった。

新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

- 新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定の仕組みを創設。(予備認定。法律上の認定制度と併せて令和4年4月1日から運用開始)
※ 令和7年度以降を目途に、推進計画が作成されている地方公共団体の区域に限り、予備認定の申請を可能とする予定。
- 令和5年9月末時点の認定実績は928件。

<仕組みのイメージ図>



※1 管理計画認定制度の認定基準に準じ、原始規約案や長期修繕計画案等を審査。
※2 (公財) マンション管理センターが実施する講習を修了したマンション管理士。

<予備認定のインセンティブ>

【フラット35】の金利引下げ

- 予備認定マンションの取得にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】の金利引き下げを実施する。(当初5年間について年0.25%の引き下げ)

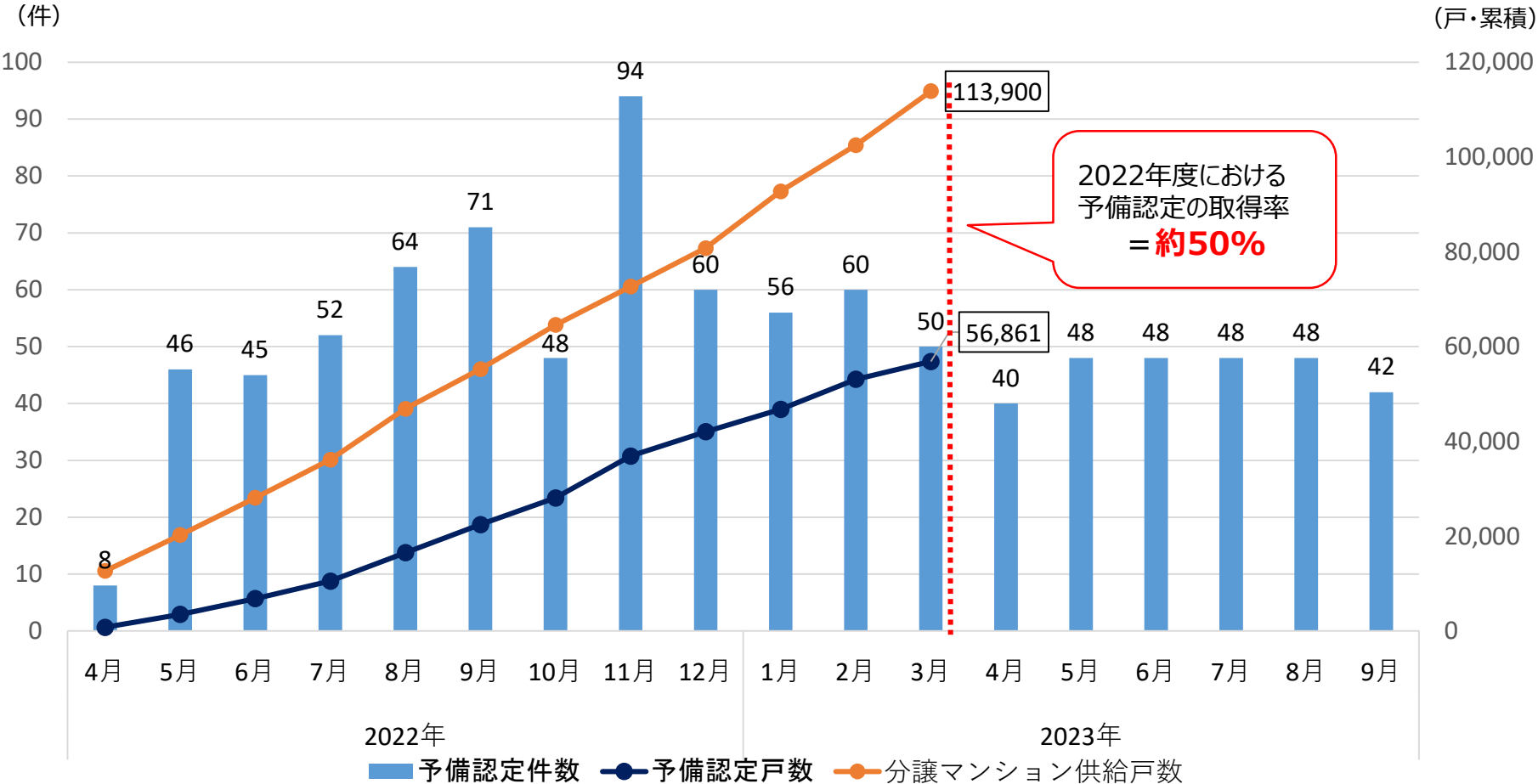
補助対象事業費の嵩上げ

- 予備認定を受けた施設建築物の整備を含む市街地再開発事業等において、社会資本整備総合交付金事業等に基づいて国庫補助を行う場合、土地整備費及び共同施設整備費について、国費を算定する上で最大1.2倍の嵩上げを認める。

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○	管理組合の運営 <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的開催されている
○	管理規約 <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○	管理組合の経理 <ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○	長期修繕計画の作成及び見直し等 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○	その他 <ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

予備認定の取得状況

- 開始当初の認定数は少ないものの、2022年5月以降は一定数認定されている。
- 2022年度の予備認定取得マンション戸数と分譲マンションの供給戸数を比較すると、2022年度に供給されたマンションの約半数が予備認定を取得している。



【出典】予備認定件数：（公財）マンション管理センターHPより引用
 予備認定取得マンション戸数：（公財）マンション管理センター提供資料より作成
 分譲マンション供給戸数：建築着工統計（月次）

管理計画認定制度等のあるり方に関する検討の方向性

管理計画認定制度の更なる推進に向けて

- 制度開始から約1年半が経過し、管理計画認定を取得したマンションも徐々に増加。一方、マンションストック総数から比較すると、未だ認定マンションは限定的であり、管理水準の底上げのためにも、今後さらなる認定制度の推進方策の検討が必要ではないか。
 - ・ 特に認定の取得が進んでいない類型のマンションの要因分析
 - ・ 認定取得による更なるインセンティブの検討

など

管理計画認定基準のあり方について

- 「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」で言及された、修繕積立金の引き上げ幅や、防災活動等について、管理計画認定制度において手当てすることを視野に入れた検討が必要。
 - ・ 修繕積立金の安定的な確保に向けて、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
 - ・ 大規模災害等への対応や、地域内のコミュニケーションの確保の観点から、防災・地域連携に関する基準

管理計画認定制度の今後の方向性について(例)

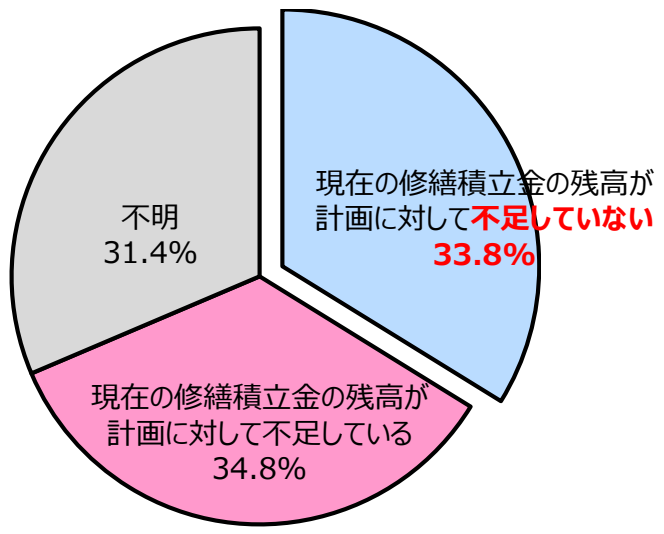
- 管理計画認定マンションでは、区分所有者の管理に関する意識が向上するなど、政策ツールとして一定の効果が得られているものの、認定マンションの資産価値向上や、認定マンションが市場で評価されていくための更なる仕組みの検討が必要ではないか。
- また、修繕積立金の積立計画などは、新築分譲時の初期設定が非常に重要であり、このように新築時に一定の管理水準を確保していくことは、将来の管理不全化の予防に特に有効と考えられるため、新築のマンションの管理水準を確保していく更なる仕組みの検討が必要ではないか。

など

【参考資料】今後のマンション政策のあり方に関する検討会における検討状況

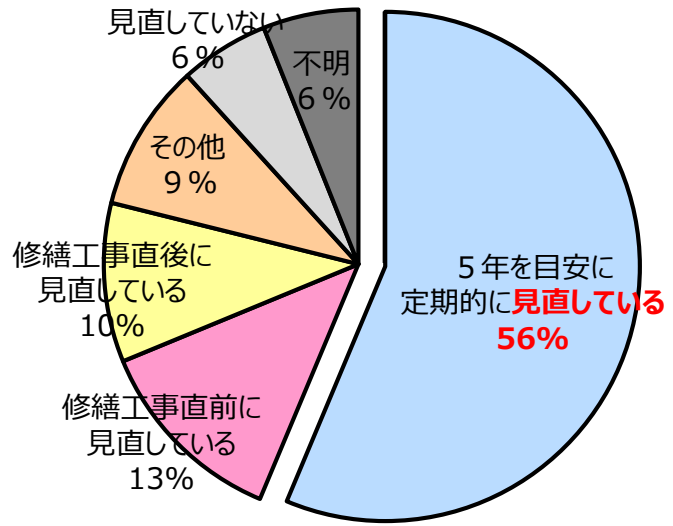
- 長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約34%にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5年ごと）を目安に見直しされているマンションは約56%であり、約44%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)



【出典】平成30年度マンション総合調査

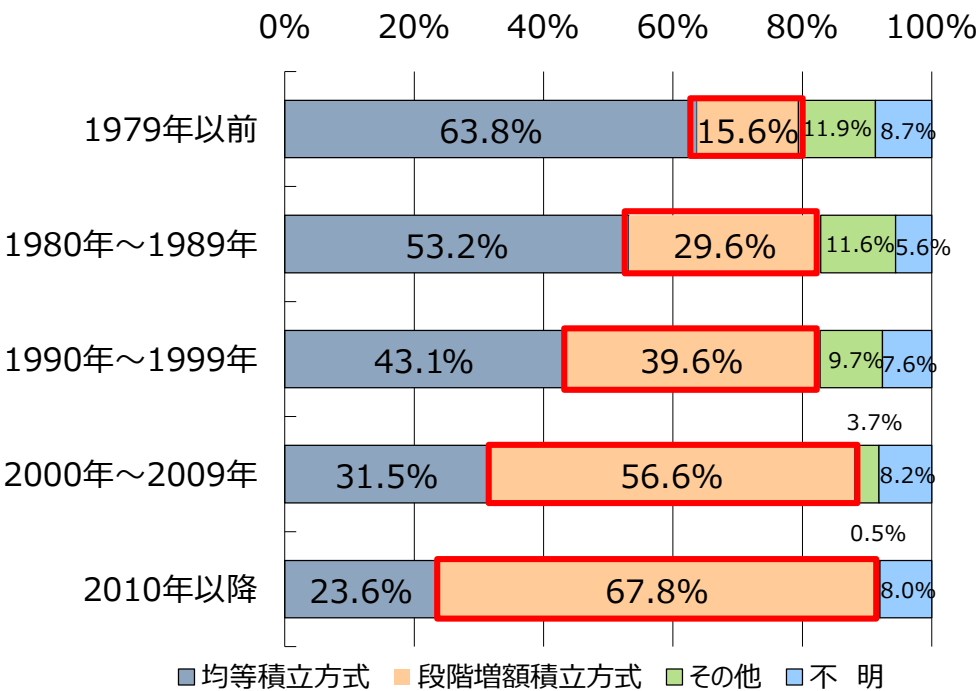
長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

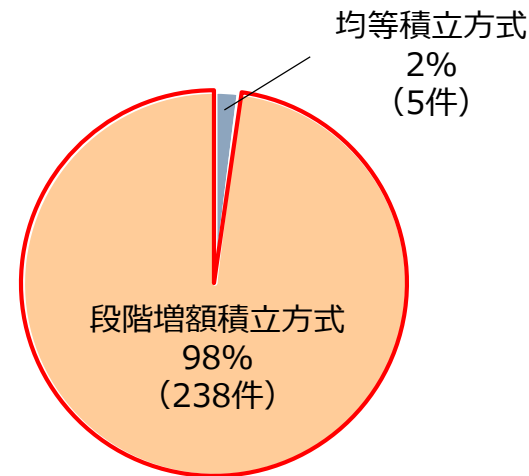
○ 築年数が浅いマンションほど、「段階増額積立方式」を採用している管理組合の割合は増加傾向にある。2022年4月より開始した予備認定においては、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。

修繕積立金の積立方式（完成年次別）（n=1,663）



【出典】平成30年度マンション総合調査

修繕積立金の積立方式（予備認定マンション）
（n=243）

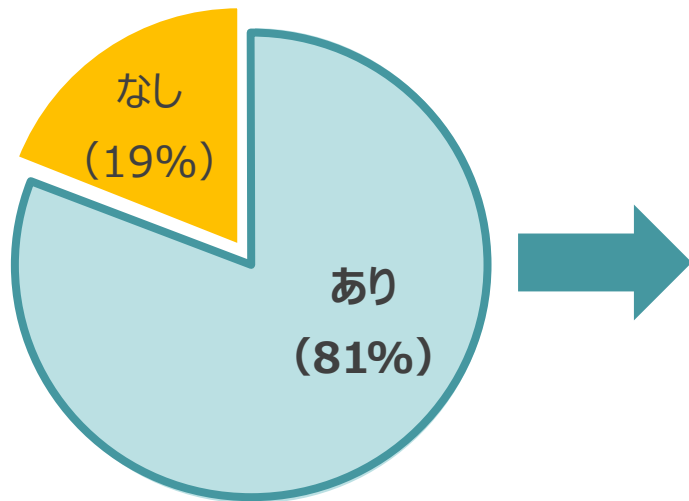


※予備認定マンション：（公財）マンション管理センターで新築マンションを対象に認定したマンション。
※予備認定マンションのうち239件を分析。
※積立方式が2案（均等積立方式と段階増額積立方式）ある場合は、それぞれの方式に1件として集計。

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

- 修繕積立金の値上げを議案とする総会においては、多くの管理組合において質疑応答が行われている。
- 質疑応答の内容としては、値上げに対する懸念や反対などネガティブなものもあり、修繕積立金を値上げすることが困難な状況があると考えられる。

修繕積立金の値上げを総会の議案とした
総会における質疑応答の有無 (n=2,531)



修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における 質疑の内容 (抜粋)

- **生活に支障が出る**から値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを**先延ばし**してほしい。
- **値上げの根拠**がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション**販売時**には、積立金は**値上がりしない**と聞いた。
- 積立金の水準が**国のガイドラインに照らして十分であったはず**なのになぜ値上げしないとならないのか。
- **増額幅が大きすぎる**。
- 値上げを何回かに分けて、一度の**値上げ幅を小さく**してほしい。
- 値上げではなく、不足する分を**借り入れる**ことは検討したのか。
- このような**重大な議案**については、**事前にアンケート調査**を実施すべき。
- 値上げをしても**滞納が増えるだけ**ではないのか。
- これ以上は上がらないという**金額の上限設定**をするべき。

【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合は修繕積立金を値上げできるか。～積立金の値上げ議案に対するネガティブな質疑の6類型～」を参考に、国土交通省が作成。(https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/report/220714_report_01)

- 段階増額積立方式は、将来の積立金引き上げが実現できてはじめて適切な修繕工事の実施が可能となる積立方式であり、計画通りに引き上げができなかった場合、適時適切な修繕工事の実施ができなくなる。
- 分譲後、管理組合において将来の積立の安定性等の観点から、段階増額積立方式を均等積立方式に変更した管理組合も存在する。

事例①

- 新築当初の積立金額の設定が低く、修繕積立金の引き上げができなかった結果、1回目の大規模修繕工事の延期を招くこととなった。
- 資金不足で工事が実施できない事態となったことを重く捉え、**安定的に積み立ていける均等積立方式に変更した。**

(経緯)

2001年 (竣工) **段階増額積立方式**

計画当初70円/㎡月→計画最終値上げ370円/㎡月 (増額幅約5.3倍)

2013年 修繕積立金の値上げを総会に上程し、過半数の承認を得るも強硬な反対意見で断念

2016年 外部専門家を活用し、断念した修繕積立金の値上げを可決

2018年 資金不足のため大規模修繕工事延期。

2021年 **均等積立方式に変更**、大規模修繕工事実施に向けて220円/㎡月に増額

2022年 大規模修繕工事実施

事例②

- 新築当初の積立金額では、**計画当初と比較して計画最終値上げ幅が約4倍**になることから、**将来の生活設計が立てやすい均等積立方式に変更。**
※ 新築当初の積立金額に不信感があり、外部機関で長期修繕計画を作成し、理事会で検討を行った。区分所有者向けの説明会において、均等積立方式は**将来の生活設計が立てやすい**旨説明し、承認を得た。

(経緯)

2016年 (竣工) **段階増額積立方式**

計画当初90円/㎡月→計画最終値上げ365円/㎡ (増額幅約4倍)

2022年 **均等積立方式に変更** (200円/㎡月)

- 新築マンションを対象とし、マンション管理センターで認定した予備認定※¹マンション286件（2022年9月末時点）のうち分析可能な239件を分析したところ、認定を取得したマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している。
※¹ 予備認定は管理計画認定制度と同日の2022年4月1日から開始。
- 「段階増額積立方式」の249事例※²について、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅を分析したところ、すべての事例の平均増額幅は約3.58倍（基金含む場合：約2.43倍）。そのうち、上位1/6を占める42事例の平均増額幅は、約5.30倍（基金含む場合：約3.46倍）となっている。
※² 複数案の回答含む。

■ 段階増額積立方式の増額幅

【基金分の積立金額を除いた事例】	
	(n=249)
<全事例の増額幅> 初回→最終計画年 平均値 約3.58倍 （約103→約369円/m ² 月）	
※専有面積70m ² と仮定した増額金額の試算例 約7,210→約25,830円/月	
	(n=42)
<上位1/6の事例> 初回→最終計画年 平均値 約5.30倍 （約81→約430円/m ² 月）	
※専有面積70m ² と仮定した増額金額の試算例 約5,670→約30,100円/月	

【基金分を15年目までに均等に支払ったと仮定した算出事例】	
	(n=249)
<全事例の増額幅> 初回→最終計画年 平均値 約2.43倍 （約152→約369円/m ² 月）	
※専有面積70m ² と仮定した増額金額の試算例 約10,640→約25,830円/月	
	(n=42)
<上位1/6の事例> 初回→最終計画年 平均値 約3.46倍 （約125→約432円/m ² 月）	
※専有面積70m ² と仮定した増額金額の試算例 約8,750→約30,240円/月	

【出典】予備認定マンションの長期修繕計画を基に国土交通省作成

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

現 状

- マンションの長寿命化にあたっては、適切な長期修繕計画を作成するだけでなく、修繕履歴等を踏まえ、適切に見直しを行い、修繕積立金を安定的に確保することが必要となる。
- 一方で、修繕工事に要する費用は近年上昇傾向にあり、また、区分所有者の高齢化も進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となることが懸念される⁽⁴¹⁾。
- 修繕積立金の積立方式としては、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」があるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが「段階増額積立方式」となっている⁽⁴²⁾。
- また、「段階増額積立方式」を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画の終期に分譲当初と比べて大きく積立金の水準が上昇するマンションも存在する。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積立方式」を採用するマンションについて、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍となっており、なかには10倍を超えるものも存在する⁽⁴³⁾。
- 国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」の方が望ましいとしており、現に、分譲後に区分所有者間で議論を行い、「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に移行した管理組合の存在も確認されている⁽⁴⁴⁾。また、条例により、分譲時には「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体も存在する⁽⁴⁵⁾⁽⁴⁶⁾。
- 修繕積立金の運用はほとんどが現預金でなされ、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を活用している管理組合は少数にとどまる⁽⁴⁷⁾⁽⁴⁸⁾⁽⁴⁹⁾。
※ 2023年4月より管理計画認定を取得したマンションについては、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置を講じている⁽⁵⁰⁾。

(41): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集164頁】

(42): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

課題

- 長期修繕計画の作成の際に、本来必要となる工事が設定されていないこと等により、大規模修繕工事の実施の際に修繕積立金が不足するマンションが存在する。
- 「段階増額積立方式」では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事実施の前提となっているが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの引き上げができないおそれがある。
- 管理計画認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。

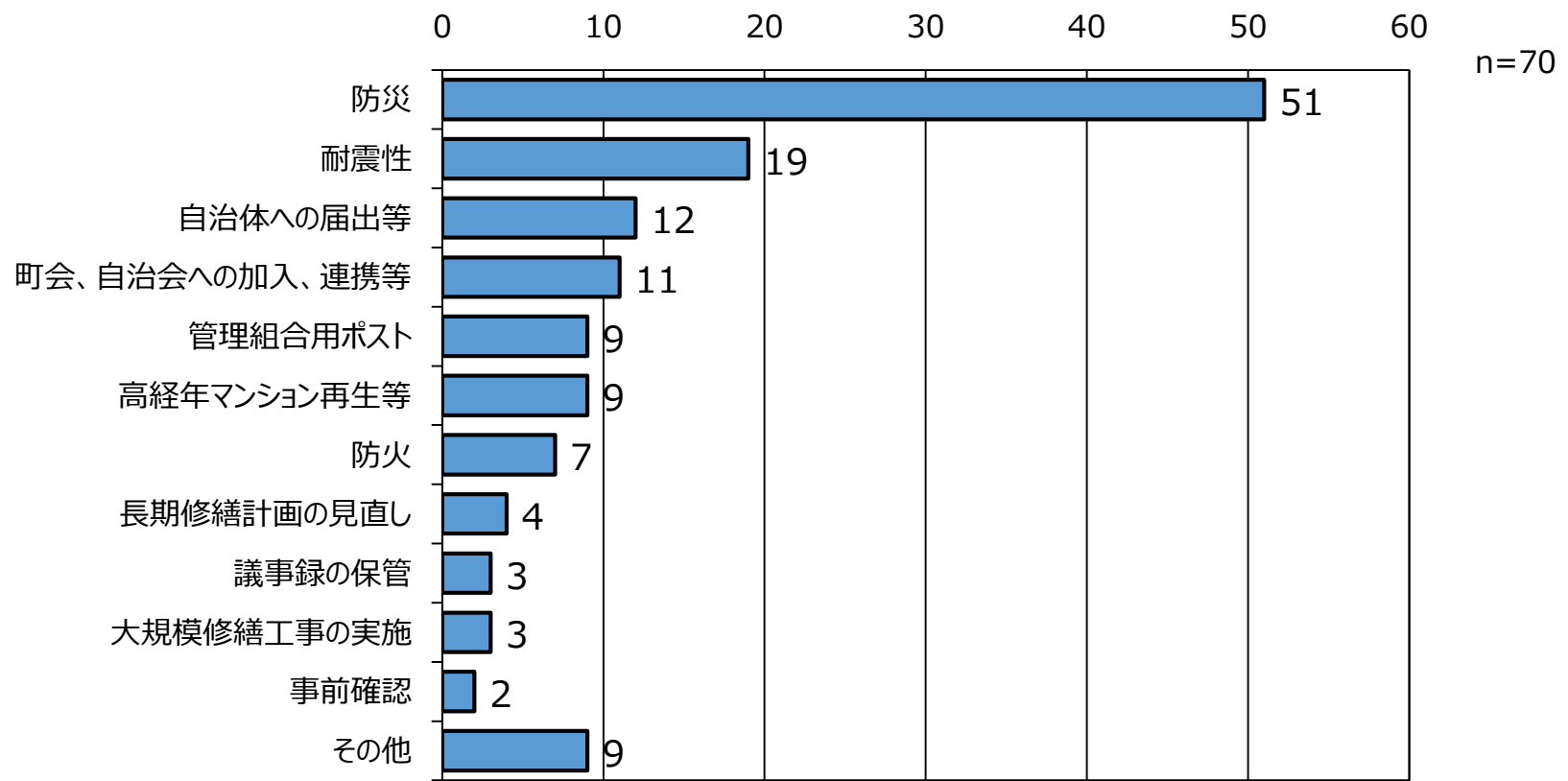
<今後の施策の方向性>

- 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）
- 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。
- 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。
- 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。
- 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）。

地方公共団体の管理計画認定における独自基準の検討状況

- 計画作成自治体のうち、管理計画認定の独自基準を設定済または設定を予定・検討している団体は70団体。
- 独自基準の内容は「防災」や「耐震性」、「自治体への管理状況等の届出」に関する項目が多い。

地方公共団体における独自基準の主な内容
(今後、基準化を予定しているものを含む)



【出典】国土交通省調査

○ 管理計画認定の独自基準として、防災関係の取組み（自主防災組織の組成、防災訓練の実施、物資の備蓄等）を定めている地方公共団体も存在する。

防災関係の取組みに関する独自基準を定めている主な地方公共団体

<p>埼玉県川口市</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防災組織を結成していること ・防災訓練を実施していること ・防災資機材及び防災物資を整備していること
<p>東京都大田区 東京都板橋区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自主防災組織の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要支援者等の把握等を行っていること ・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
<p>東京都豊島区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。
<p>愛知県 愛知県岡崎市 愛知県一宮市 等</p>	<p>防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること。</p> <p>ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 エ 非常食や飲料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組</p>
<p>大阪府 大阪府岸和田市 大阪府東大阪市</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。） ・消防用設備等の点検をしていること ・災害時の避難場所を周知していること ・災害対応のマニュアルを作成・配布していること ・ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること ・年1回程度定期的な防災訓練を実施していること
<p>広島県</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること ・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

管理計画認定の独自基準

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「**防災アクションプラン**」として**明文化**し、これを管理規約等に定めること

防災アクションプランとは（堺市HPより）

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画をいいます

項目	仕様
計画の目標	被災時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報を記述
マンション周辺の防災関連情報	被害想定やマンションの立地状況、避難路や避難所の位置など記述
マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、ほか建物仕様における防災上の工夫など記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」、「B. 災害後 3 日間の生活維持」、「C. ライフライン復旧までの生活支援」、「D. 日常の自主防災活動」の 4 段階に応じ、活動目的別に備え・対策等を記述する。
地域への貢献について	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述
防災アクションプランを補完する各種マニュアル	市防災マニュアル、家具転倒防止マニュアル、防災訓練マニュアルなど、災害対策活動をサポートする各種マニュアルを添付

- 管理計画認定における地方公共団体の独自基準として、自治会等の関わりを定めている地方公共団体も存在する。

自治会等に関する独自基準を定めている主な地方公共団体

東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること。
東京都大田区	<ul style="list-style-type: none"> マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること
東京都豊島区	<ul style="list-style-type: none"> マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること（※ 町会・自治会への加入は任意）
東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること 上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること
愛知県名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> 防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）との連絡窓口となる者（当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。）が定められていること。
福岡県北九州市	<ul style="list-style-type: none"> 地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること
福岡県久留米市	<ul style="list-style-type: none"> マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること

- 開発指導要綱や条例の制定により、マンションの開発を行うデベロッパーに町内会等との協議などを求めている自治体も存在する。

町内会加入	<p>マンションの開発事業者に対し、以下を求めている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会加入促進（中央区、開発指導要綱） ・ 町会・自治会への加入促進（文京区、宅地開発要綱） ・ 町内会への加入協力（台東区、集合住宅条例町会） ・ 自治会への加入誘導（墨田区、集合住宅条例） ・ 加入誘導（大田区、まちづくり条例、開発指導要綱） ・ 町会等の加入促進情報提供（中野区、集合住宅条例） ・ 加入促進（杉並区、建築指導要綱） ・ 町会等との協議義務化/地域住民とコミュニティ形成、町会等加入協議（豊島区、集合住宅条例/マンション条例） ・ 加入誘導と地域活動周知（北区、集合住宅条例） ・ 加入協力（荒川区、建築条例） ・ 加入協議（板橋区、大規模建築物指導要綱） ・ 加入・新設促進（江戸川区、住宅等整備条例）
コミュニティ形成	<p>管理組合・管理業者に対し、以下を求めている</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合・管理業者が町会等の行為に積極的に協力を求める（渋谷区、新たな地域活性化条例）

○ 東京都下の超高層マンションにおける自治会との関わり（n = 101）

- ① マンションで1つの自治会をつくり、地域と特に連携はない（13）
- ② マンションで1つの自治会をつくり、地域の町会と連携している（16）
- ③ マンションの居住者が各自地域の町会に加入している（20）
- ④ マンションごと地域の町会に加入している（41）

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

現 状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が大きな損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要となる⁽¹¹⁸⁾。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している⁽¹¹⁹⁾。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。⁽¹²⁰⁾
- 研究機関の調査によると、マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要と回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている⁽¹²¹⁾。
- 地方公共団体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域との関わりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている^{(122) (123) (124)}。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

課題

- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

＜今後の施策の方向性＞

- （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。
- 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。
- 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。