

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 ワーキンググループの進捗状況について

令和6年2月

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

WGの目的

- マンションを巡る建物と居住者の「2つの老い」の進行等に伴う各種課題に対応していくため、「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（2023年8月）」にもとづき、標準管理規約の見直しや、管理計画認定制度のあり方について検討等を行うことを目的とする。

検討会の位置づけ・開催方針

- WGは、今後のマンション政策のあり方に関する検討会の下に設けるもの。
- 各回は、公開（傍聴可能）で行う（議事要旨、会議資料も当日、HPで掲載）。オンラインと対面開催のハイブリット方式で開催。

WG委員等

〈WG委員〉

| | | | | |
|----|-------|---------------------------------------|--------------------|---|
| 座長 | 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際教養学部 教授 | 瀬下 義浩 | (一社) 日本マンション管理士会連合会 会長 |
| 委員 | 戎 正晴 | 弁護士 | 武田 知士 | 堺市建築都市局住宅部住宅施策推進課長 |
| | 江守 芙実 | (公財) 日本建築家協会 (株式会社江守建築設計) | 出口 健敬 | (一社) 不動産協会 事務局長代理 |
| | 鎌野 邦樹 | 早稲田大学大学院法務研究科 教授 | 中野谷 昌司 | (一社) マンション計画修繕施工協会 専務理事 |
| | 久保 依子 | (一社) マンション管理業協会 専門委員 | 藤木 賢和 | NPO法人全国マンション管理組合連合会 |
| | 櫻井 雅彦 | 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課マン ション施策推進担当課長 | 藤木 亮介 | 明海大学不動産学部 准教授 |
| | 佐藤 元 | 弁護士・横浜市立大学大学院都市社会文化 研究科 客員准教授 | 山根 浩司 | (公財) マンション管理センター 執行理事 |
| | 塩崎 雄 | 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事 | 〈オブザーバー〉 法務省民事局 | 国土交通省不動産・建設経済局参事官付 〈事務局〉 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 |

主な論点（標準管理規約の見直し）

<今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- 所在不明への対応（組合員名簿の更新等、所在不明等区分所有者の探索費用の請求 など）
- E V用充電設備の設置推進（使用細則の必要性、決議要件の明確化 など）
- 宅配ボックス、置き配（決議要件の明確化、優良な使用細則例の検討 など）
- 管理に関する情報開示（修繕積立金の変更予定、修繕積立金の不足金額の明確化 など）
- 図書の保管（規約原本の更新、総会資料の保管 など）
- デジタル技術の活用（I Tを活用した監査、遠隔地での規約の閲覧 など）
- 管理業者が管理者となる場合への対応

<今後の見直し事項の整理>

- 近年のマンション管理を巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の動向を踏まえた見直し事項の整理

主な論点（管理計画認定制度のあり方）

<今後のマンション政策のあり方に関する検討会を踏まえた対応>

- 管理計画認定制度のあり方に関する検討（認定制度の今後の方向性、認定制度の更なる推進に向けた検討 など）
 - ・ 「段階増額積立方式」の適切な引き上げ幅に関する基準
 - ・ マンション防災に関する基準 等

<今後の見直し事項の整理>

- 近年のマンション管理を巡る状況を踏まえた見直し事項の整理
- 区分所有法の見直しを踏まえた見直し事項の整理

ワーキンググループの検討スケジュール

| | 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ワーキンググループ | |
|-------------------|--|---|
| | 標準管理規約の見直し | 管理計画認定制度のあり方 |
| 第1回 (R5.10.30) | <ul style="list-style-type: none"> ・主な検討項目案の提示 ・改正案の検討①(デジタル技術の活用、EV充電設備の設置推進) | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度の現状 ・ワーキンググループにおける論点の提示 |
| 第2回 (R5.11.30) | <ul style="list-style-type: none"> ・改正案の検討②(①以外) ・アンケート結果の提示 | |
| 第3回 (R5.12.25) | <ul style="list-style-type: none"> ・改正案の検討③(①以外) ・アンケートによる改正案の検討 | |
| 第4回 (R6.1.31) | <ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント案の提示 ・「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」における検討状況の報告 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度のあり方について①(段階増額積立方式における適切な引上げ幅等) |
| 第5回 (R6.2.27) | <p><パブリックコメント実施中(2/2～3/2)></p> | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度のあり方について②(段階増額積立方式における適切な引上げ幅等) |
| 第6回 (R6.3.26) | <ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントを踏まえた最終案の提示 ・区分所有法制の改正に係る見直し項目の提示 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定制度のあり方WGとりまとめ案の提示 |

標準管理規約の見直しについて

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目

| 背景・テーマ | | 関係条項 | 検討の方向性 |
|--------------|----------------------|---------------------------|--|
| 所在不明への対応 | 組合員名簿の更新等 | §19 §31 §64 | <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の住所変更があった場合等における連絡先の把握方法が定められておらず、管理組合の運営に支障が発生するおそれがある ➢ 組合員の住所等が変更になった場合の届出及び組合員名簿の更新について規定 ➢ 賃借人に関する情報の届出及び居住者名簿の作成・更新について規定 |
| | 所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求 | §54① | <ul style="list-style-type: none"> ・所在等不明区分所有者の探索に要した費用を原因者に請求する仕組みがなく、管理組合の負担となっている ➢ 所在等不明区分所有者の探索にあたり管理組合が支出した費用も原因者に請求できる旨を規定 |
| EV用充電設備の設置推進 | | §15コメント §47コメント 別添4 | <ul style="list-style-type: none"> ・「規制改革実施計画（2023年6月閣議決定）」において、EV用充電設備設置の推進のため、標準管理規約の記載の充実化を行うことが決定 ➢ EV用充電設備を設置する際の留意点や決議要件の考え方を記載 ➢ 別添4（管理情報提供様式に記載のある項目例）にEV用充電設備の有無等を位置づけ |
| 物流 | 置き配、宅配ボックス | §47コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・「物流革新に向けた政策パッケージ（2023年6月関係閣僚会議決定）」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけ ➢ 置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討 ➢ 宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を記載 |
| 情報開示 | 修繕積立金の変更予定 | 別添4 | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の変更予定額については開示情報となっておらず、マンションの購入希望者が修繕積立金の変更予定を把握しやすい環境となっていない ➢ 修繕積立金の変更予定額等を別添4に位置付け |
| | 修繕積立金の不足金額の明確化 | §48コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・修繕積立金の値上げを合意するためには修繕積立金が計画通り積み立てられているかを区分所有者が把握する必要があるが、把握しやすい環境となっていない ➢ 総会において修繕積立金の過不足や変更予定について区分所有者へ周知することが望ましい旨を追加 |
| | 標準管理委託契約書との整合 | 別添4 | <ul style="list-style-type: none"> ・別添4について、標準管理委託契約書別表第5と整合していない箇所がある ➢ 2023年9月に改定された標準管理委託契約書別表第5と整合させる |

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目

| 背景・テーマ | | 関係条項 | 検討の方向性 |
|-------------------|----------------|---------------------------------|--|
| 図書 の 保管 | 管理規約を変更した際の取扱い | §72コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・一般に、規約を変更した際は変更内容を記した書面を追加していく方法がとられており、最新の条文を確認しにくいケースがある ➤ 規約を変更した際の書面について、考えられる作成方法や考え方を記載。 |
| | 総会資料の保管等 | §53 §32コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・保管・閲覧資料に総会資料が含まれておらず、総会議事録だけではどのような検討がなされたのか詳細を把握することが困難 ➤ 総会資料等の保管及び閲覧について規定 |
| 管理運営等に影響を及ぼす事案の発生 | | §32コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・標準管理委託契約書の改定により、管理運営等に影響を及ぼす事案を管理業者が把握した場合の管理組合への通知に関するコメントが追加された ➤ 管理業者の通知を受けた管理組合の対応に関する考え方を記載 |
| デジタル技術の活用 | | §41コメント §49⑤ §64④ §72⑦ | <ul style="list-style-type: none"> ・デジタル臨時行政調査会において、アナログ規制に関する通知等を見直すことが決定 ➤ ITを活用した監査や総会議事録等の提供が可能である旨を明確化 |
| 管理費等の徴収に係る費用 | | §60②⑤ | <ul style="list-style-type: none"> ・未納管理費等の請求については、弁護士のほか認定司法書士も行うことができることが明確になっていない ➤ 弁護士費用のほかに想定される費用も読めるよう改正 |
| 管理業者が管理者となる場合への対応 | | - | <ul style="list-style-type: none"> ・管理業者が管理者となる場合における標準的な規定や留意点が示されていない ➤ 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループの進捗状況に応じて、標準管理規約における措置を検討 |
| 区分所有法制の改正 | | - | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 区分所有法制の見直しにより標準管理規約の見直しが必要となる項目について、見直しの方向性を検討 (区分所有者の責務、国外に居住する区分所有者の国内代理人 等) |

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目【アンケート結果に基づくもの】

| 関係条項 | 意見概要 | 検討の方向性 |
|-------------------------|---|--|
| §35コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・ 理事の員数に関する具体的な数字を削除。削除しない場合でも「次の数を参考にする」程度に留める。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 理事の員数について「次の数を参考にする」へ見直し |
| §43コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・ 第3項の「所定の掲示場所」にデジタルサイネージ等の電子掲示板が含まれるように変更。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 現行規定においても電子掲示板で掲示することは特段制限されているものではないが、デジタル化の観点よりコメントにおいて明確化 |
| §53コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会の代理出席を認めるように変更。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ コメントの改正経緯等も踏まえ、より柔軟な運用が可能となるようコメントの記載を見直し |
| §60 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び使用料を滞納している組合員がその一部を納付してきた場合に、理事会の判断で充当順を決めることができるように変更。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 債務の一部弁済があった場合に、管理組合が充当の順位を決めることができる規定を追加 |
| 複合用途型 §33 §15コメント | <ul style="list-style-type: none"> ・ 使用料の充当先として、全体修繕積立金に限定するのではなく、住宅一部修繕積立金や店舗一部修繕積立金にも充当できるように変更。 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 充当先を全体修繕積立金に限定しないよう見直し |

管理計画認定制度のあり方について

-
- 1. 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて**
 - 2. 管理計画認定基準の見直しの方向性**
 - 3. 管理計画認定制度の今後の方向性**

1. 管理計画認定制度の更なる普及・促進にむけて

- 令和4年4月からスタートした管理計画認定制度は、制度開始から間もなく2年を迎え、認定を取得したマンションも徐々に増加しているところ。
- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成も進んでおり、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となっている。
- 一方、マンションストック総数(約700万戸)から比較すると、未だ認定マンションは限定的であり、建物と居住者の「2つの老い」が急速に進行することを踏まえると、管理計画認定制度の普及・促進に向けた取組を強化していく必要がある。

<論点>

- マンション管理適正化推進計画の作成は進んでいるものの、地域により認定実績は大きな差がある状況。地方公共団体による制度の積極的な周知等の取組が重要と考えるが、優良な取組例を全国に横展開していく必要があるのではないか。
- 管理計画認定制度の普及にあたっては、認定取得によるインセンティブの充実が有効と考えるが、現行のインセンティブの活用状況や、今後どのような観点で充実を検討していく必要があるか。
- 管理計画認定制度の運用開始からこれまで得られた意見等をもとに、認定申請や審査手続き等の更なる円滑化を図るため、ガイドラインやQ&Aなどの充実を図っていくべきではないか。

2. 管理計画認定基準の見直しの方向性

- 「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」では、以下の課題が提起されているところ。
 - ・ 修繕積立金の積立方式である「段階増額積立方式」では、長期修繕計画の始期の積立金額と終期の積立金額を比較すると大幅に増額しているマンションが存在する。「段階増額積立方式」を採用した計画では、計画通りに積立金が引き上げできることが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、予定通りの計画が困難なおそれがある。
 - ・ 災害時には、マンション内で在宅避難を行うと考えている居住者が多くいるものの、停電や断水の発生、エレベーターの停止などが生じるおそれがあるため、平時から管理組合内で対策を講じていくことが重要。一部の地方公共団体では、管理計画認定の独自基準として防災に対する基準を設定している。一方、大地震の発生が切迫するなか、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に進んでいない。
- 検討会のとりまとめを踏まえ、段階増額積立方式における適切な引き上げ幅や、マンションの防災対策について、管理計画認定基準に盛り込むことで、マンションの管理水準を引き上げていくことが必要。
- このほか、本WGでは、管理会社が管理者となる場合のルールについても検討を行っているところであり、こうした管理計画認定制度の運用後の状況を踏まえ、管理計画認定制度の認定基準の項目に関する検証が必要。

段階増額積立方式に関する基準の考え方

| | ① 1回あたりの修繕積立金の引き上げ | ② 均等積立方式とした場合の修繕積立金額との差額／倍率を制限する。 | ③ 月々の修繕積立金の最低額を限定する |
|------|--|--|---|
| イメージ | | | |
| 基準案 | <p>段階増額積立方式における、1回あたりの増額率は〇.〇倍以内とする。</p> | <p>段階増額積立方式における月々の徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの修繕積立金額の0. * 倍～1. * 倍以内とする</p> | <p>月当たりに区分所有者より徴収する修繕積立金は〇〇（円/㎡・月）以上とする。</p> |
| 考察 | <p>将来の極端な値上げを抑制することで計画の実現性を担保することができる。</p> <p>長期修繕計画内において、増額回数が多いと初年度と最終年度の差が大きくなってしまふ恐れがある。</p> | <p>均等積立方式を意識した計画全体のでゆるやかな傾きの計画となり、実現性の向上を図ることができる。</p> <p>増額回数を減らして1回あたりの増額幅が大きく実現性の低い計画に対して有効でない。</p> | <p>初期の下限値を限定することで、計画内における将来的な増額を抑えるのに一定の効果がある。また、現行のガイドラインとも親和性が高い。</p> <p>マンション毎の条件によって必要な修繕積立金は異なるため、高額な修繕費用がかかるマンションに対して有効でない。</p> |

2. 管理計画認定基準の見直しの方向性

<論点>

- 段階増額積立方式における適切な引き上げ幅について、基準の実効性、分かりやすさ、審査の簡便さ等の観点から、どのような基準の考え方とすることが適当か。
- マンションの防災対策について、管理組合の現状の取組状況、取組むことによる負担の程度等を踏まえて、どのような対策を講じることが適当か。
- このほか、管理計画認定制度の運用後に判明した課題や、マンションの管理を取り巻く状況の変化を踏まえ、検討を必要とすべき基準はあるか。(第三者管理者方式を導入している場合の取扱い、長期修繕計画における赤字の取扱い など)

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

- 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るとは言えない状況。

<論点>

- 認定マンションが市場で適切に評価されるため、他の類似制度による取組も参考に、管理水準の見える化に向けた取組の強化を進めていくべきではないか。
- 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が、現行の管理計画認定制度は、既存マンションのみを対象としており、また、新築を対象とした（公財）マンション管理センターによる予備認定制度と管理計画認定制度は制度的なつながりは有していない。

<論点>

- 新築時から一定の管理水準を確保していく更なる仕組みや、新築時の適正な管理水準を継続して確保していく仕組みの検討が必要ではないか。