

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 とりまとめ(案)

令和6年●月

マンション標準管理規約の見直し

マンション標準管理規約の見直し

＜現状・課題＞

- マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定・変更する際の参考として、作成・周知しているものであり、これまで、マンションを取り巻く社会情勢の変化や、マンションに関する法制度の改正等に対応して見直しを行ってきたところ。
- 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会(令和5年8月とりまとめ)」においては、高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生等への対応、マンションの管理情報の見える化の推進、社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応等を踏まえたマンション標準管理規約の見直し等について検討するとされていたところ。

＜今後の方針＞

- マンション標準管理規約について、別紙のとおり、見直し(案)をとりまとめることとし、マンション関係者との調整を踏まえ、改正マンション標準管理規約を速やかに公表を行うこととする。主な改正内容は、以下のとおり。

[主な改正内容]

高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等	
組合員名簿等の作成・更新の仕組み	<ul style="list-style-type: none">・ 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載(第 31 条及び同条関係コメント)・ 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載(第 19 条及び同条関係コメント)・ 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載(第 64 条の2 及び同条関係コメント)
所在等が判明しない区分所有者への対応	<ul style="list-style-type: none">・ 区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることを記載(第 67 条の2及び同条関係コメント)

マンション標準管理規約の見直し

<今後の方針(続き)>

マンションの管理情報の見える化の推進	
修繕積立金の変更予定等の見える化	<ul style="list-style-type: none">・ 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載(第 48 条関係コメント)・ マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例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記載(コメント別添4)
管理に関する図書の保管の推進	<ul style="list-style-type: none">・ 総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載(第 49 条の2及び同条関係コメント(総会)・第 53 条(理事会))・ 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載(第 72 条関係コメント)
社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応	
EV 用充電設備の設置の推進	<ul style="list-style-type: none">・ EV 用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載(第 15 条関係コメント)・ EV 用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載(第 47 条関係コメント)・ マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に EV 用充電設備に関する情報を記載(コメント別添4)
宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化	<ul style="list-style-type: none">・ 宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載(第 47 条関係コメント)

マンション標準管理規約の見直し

＜今後の方針(続き)＞

- また、マンション居住者の快適な住環境の確保や物流の2024問題への対応等の観点から、置き配による宅配サービスのニーズが高まる一方、マンションにおいては置き配に関するルールが明確化されていないとの指摘を踏まえ、置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイントを以下のとおりまとめ、周知を行う。

[置き配に関する使用細則を定める際のポイント]

- 消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物及び宅配物を収納・保管するもの(以下「宅配物等」という。)の放置を禁止していること。
- 置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物等を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。
例) ●時～●時の間のみ置き配サービスを利用できることが可能、専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止 など
- 宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。
例) 配達日当日中まで留め置くことが可能、24時間以上放置することを禁止 など
- 置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。
例) 衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止 など
- 使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。
例) 管理組合は違反する宅配物等を確認した場合は、置き配による宅配サービスを依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求めることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができる など
- 置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。
例) 区分所有者等は、置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わない など

管理計画認定制度のあり方

(1) 管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて)

＜現状・課題＞

- 令和2年のマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)の改正により創設された一定の管理水準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制度(以下「管理計画認定制度」という。)は、令和4年4月にスタートして以降、間もなく2年を迎え、認定マンションの実績は令和6年2月末時点で503件となっている。
- 地方公共団体が、管理計画認定制度を開始するためには、マンション管理適正化法に基づき、区域内のマンションの管理適正化に関する目標や施策に関する事項を位置づけたマンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)を作成する必要があるが、推進計画の作成はマンションストック数の多い地域で特に進み、令和5年度までに391団体が作成予定であり、マンションストックベースで、国内の9割超のマンションが認定制度の対象となる見込みである。
- 一方、管理計画認定制度を開始したにも関わらず、未だ認定実績がない地方公共団体は約8割にのぼり、地域によって認定実績の偏在が見られる。また、一部の地方公共団体では、管理計画認定制度に係るセミナーの開催や、チラシの配布、SNSを活用した広報などの積極的な取組が見られるなか、多くの地方公共団体では、ホームページでの広報のみの取組に留まっており、結果として制度の認知が十分でないとの調査結果がある。
- また、認定を取得したマンションに対する融資や税制特例については、認定を取得するインセンティブとして活用されていると考えられるものの、実績は限定的となっている。「マンション長寿命化促進税制」については、地方公共団体を対象とする調査によると、対象マンションの要件や特例の措置期間等の見直しについて要望がある。このほか、保険制度や民間金融機関による融資制度を対象としたインセンティブに対するニーズも存在する。
- さらに、管理計画認定制度の運用が開始されたことにより明らかになってきた、認定基準の解釈のばらつき、申請手続きの煩雑さなど、運用面での課題も顕在化してきたところ。

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定制度の更なる普及・推進に向けて)

＜今後の方針＞

※ 緑字:第5回WGからの修正点部分。

- 推進計画が策定されていない地方公共団体に対して、引き続き、早期の作成を呼びかけていくとともに、推進計画作成に向けた支援措置を継続して実施していく。あわせて、地方公共団体が行う管理計画認定制度の周知等に係る優良な取組については、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るとともに、地方公共団体による周知等に係る取組への支援措置について検討を行う。
- 管理計画認定制度の周知等にあたっては、管理組合にとってもっとも身近な存在である管理業者やマンション管理士、NPO法人による取組が効果的であることを踏まえ、国は関係団体に対して、更なる周知等の取組の協力を要請していく。また、関係団体等による周知等に係る取組への支援措置について検討を行う。
- ~~○ 管理計画認定制度は、管理組合や区分所有者等の管理意識の向上やマンションの資産価値の向上に資する効果のみならず、個々の管理組合からの申請等を通じて、地方公共団体がマンションの管理状況等を的確に把握し、地域における良好な居住環境の確保に向けた施策を講じるために重要な制度であり、管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい旨の周知を行う。~~
- 認定を取得するインセンティブの効果等の把握のため、「マンション長寿命化促進税制」について、適用状況等に関する実態調査を行う。また、今後、認定の期限を迎えていくマンションに対して、継続して認定更新の取組を促していくためにも、認定マンションを対象とした更なる支援措置について検討を行う。さらに、保険制度や民間金融機関による融資制度において、認定マンションの管理水準が評価されるよう、関係企業等へ協力を呼びかけていく。
- 地方公共団体による認定基準に係る運用の統一化等に向けて認定事務に関するガイドラインの充実化を図る。また、独立行政法人住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」など、認定申請の合理化に資するツールの活用を円滑化について検討を行う。さらに、申請手続きのサポートに係る取組への支援措置について検討を行う。

管理計画認定制度のあり方

(2)管理計画認定基準の見直しのあり方

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定基準の見直しのあり方)

<現状・課題>

- 管理計画認定制度は、マンション管理適正化法に基づき、マンションの管理方法、資金計画、管理組合の運営状況等に関する一定の基準(以下「管理計画認定基準」という。)に適合している管理計画を地方公共団体が認定することで、区分所有者の管理意識の向上や、市場評価の向上等を目的として創設されたところ。
- また認定マンションの実績の増加に伴い、管理計画認定基準は、管理組合等が管理適正化を図るにあたって目指すべき指標として捉えられているケースも存在し、これにより管理水準の誘導を図る政策ツールとしての機能も期待されている。
- こうした状況を踏まえ、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会(令和5年8月とりまとめ)」においては、「修繕積立金の安定的な確保」や「マンションの防災対策の推進」の観点について、管理計画認定基準への追加について検討するとされたところ。

[修繕積立金の安定的な確保]

- マンションの長寿命化を図っていくためには、適時適切に大規模修繕工事を行っていくことが重要となるが、平成30年度マンション総合調査では、3分の1以上の管理組合において、大規模修繕工事を行うための原資となる修繕積立金が不足していると回答している。
- 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、築浅のマンションを中心に多くの管理組合において「段階増額積立方式」を採用している状況。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(平成23年4月(最終改訂令和5年4月))」(国土交通省)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」が望ましいとされている。
- 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、計画始期の修繕積立金と比べて、計画終期の修繕積立金の水準が大幅に上昇しているものもあり、この傾向は新築マンションにおいて特に顕著な状況となっている。
- こうした大幅な修繕積立金の引上げを予定している計画では、予定通りの引上げができないおそれがあり、段階増額積立方式における適切な引上げ幅等について検討を行い、対策を図っていくことが喫緊の課題となっている。

<現状・課題(続き)>

[マンションの防災対策の推進]

- 我が国は地震大国であり、平成7年阪神・淡路大震災、平成23年東日本大震災、平成28年熊本地震など、過去にはマンションにおいても大きな被害が発生した事例も多数存在している。また、南海トラフ地震や首都直下地震の発生の切迫性も指摘されているところ。一方、昭和56年の建築基準法施行令改正以前のいわゆる「旧耐震基準」で建てられたマンションは約100万戸程度存在すると推計される。
- また、近年は、地震災害に加え、台風、豪雨などの風水害が激甚化・頻発化しており、全国各地で浸水被害をはじめとした甚大な被害が発生している。こうした大規模な自然災害等に対するマンションの防災対策の推進を図っていくことは喫緊の課題となっている。
- マンションが被災した場合、例え被害が軽微であっても、災害時の停電によりエレベーターの停止や照明、機械式駐車場、オートロック設備などの共用設備が使用できなくなることも想定される。あわせて、給水管の損傷による断水、排水管の損傷によりトイレが使用できなくなるなど専有部分の設備が使用できなくなることも想定される。
- 一部の地方公共団体では、耐震性が確保されたマンションについては、地震被害が軽微であれば在宅避難を行うことを前提として、マンションの防災対策の推進に取り組んでいるところ。
- 大規模な自然災害等が発生した場合は、管理組合等をはじめとしたマンション全体で協力していくことが重要と考えられ、そのために平時から管理組合や区分所有者において対策を講じておくことが重要となる。

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定基準の見直しのあり方)

＜今後の方針＞

[修繕積立金の安定的な確保]

- 修繕積立金の積立方式のうち、均等積立方式については、将来にわたって安定的に修繕積立金を確保する観点から望ましい積立方式として、引き続き、周知等を行っていくとともに、段階増額積立方式から均等積立方式への変更を行う取組への支援措置を継続して実施していく。あわせて、近年の工事費の高騰等の状況を踏まえ、均等積立方式であっても、適時適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨の周知を行う。
- 段階増額積立方式については築年数の経過に応じて、必要な修繕積立金が増加することや区分所有者の高齢化等により費用負担が困難化していくことを踏まえ、早期に引上げを完了させることが望ましい旨の周知を行う。また、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、段階増額積立方式における適切な引上げの考え方を以下のとおり示す。

■ [段階増額積立方式における適切な引上げの考え方]

- 段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とした場合、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

■ 具体的な計算方法

$$0.6 \times D \leq E \text{ かつ } 1.1 \times D \geq F$$

※ A: 計画期間全体で集める修繕積立金の総額(円)

B: マンションの総専有床面積(m²)

C: 長期修繕計画の計画期間(月)

D: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額 = $A \div B \div C$ (円/m²・月)

E: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額(円/m²・月)

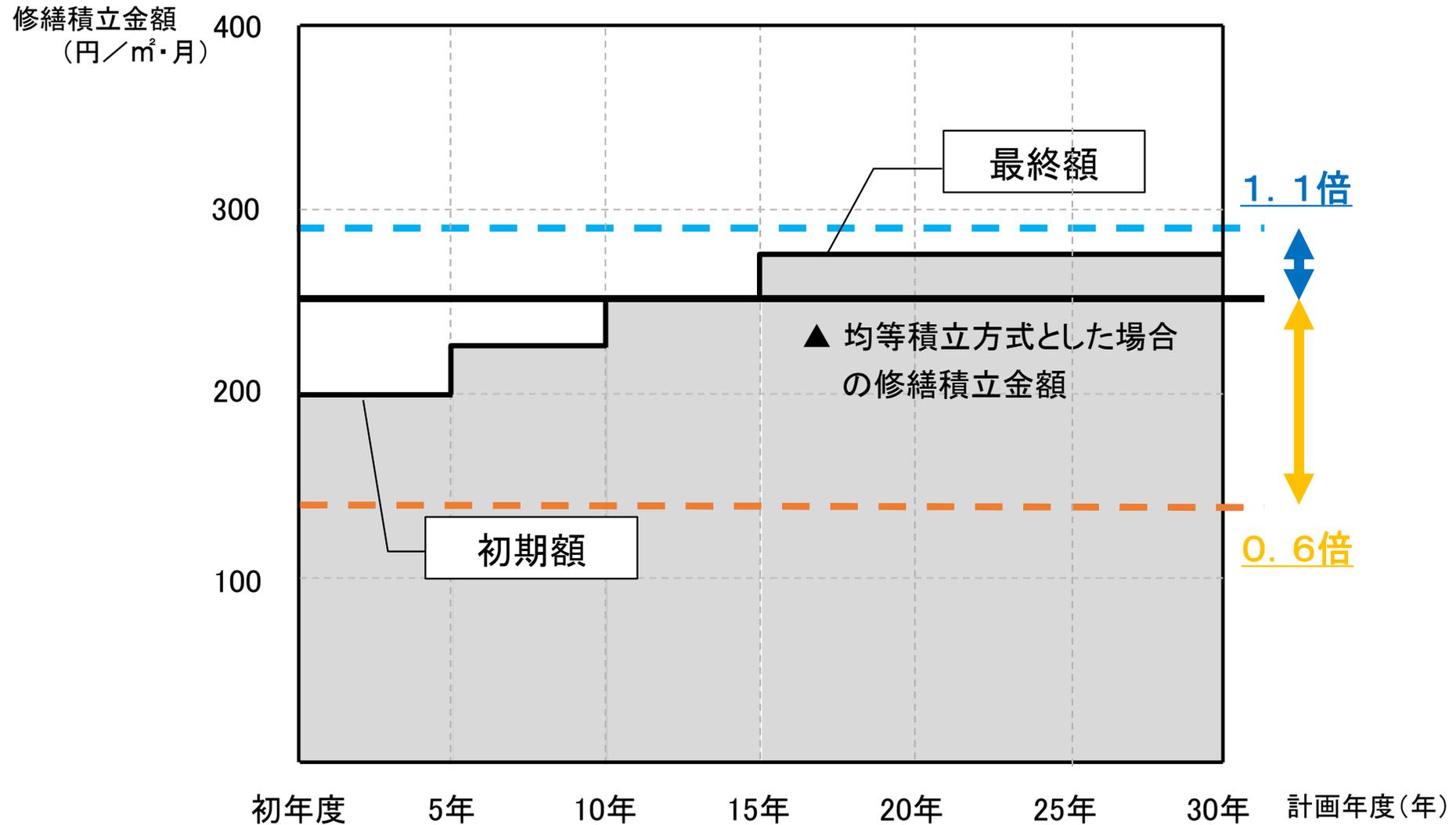
F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/m²・月)

■ 留意事項

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであり、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定基準の見直しのあり方)

■ 段階増額積立方式における適切な引上げの考え方(イメージ)]



※ 上記は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

＜今後の方針(続き)＞

[マンションの防災対策の推進]

- 管理組合の合意形成を後押しする観点から、マンションの耐震改修をはじめとした防災対策改修等に対する支援措置を継続して実施する。
- 大規模な自然災害等が発生した場合に備え、平時から管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策の例として、「防災マニュアルの作成・周知」、「防災訓練の実施」、「防災情報の収集・周知」、「防災用名簿の作成」、「防災物資等の備蓄」、「防災組織の結成」の取組の推進に向けた周知を行うとともに、地方公共団体が行うこれらの対策の推進に係る取組への支援措置について検討を行う。あわせて、例示した取組以外の管理組合等によるマンションの防災対策に係る優良な取組については、他の管理組合等の参考となるよう横展開を図る。

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定基準の見直しのあり方)

＜今後の方針(続き)＞

[管理計画認定基準の見直し等に向けて]

- 「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」については、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」等の関係ガイドラインへ速やかに反映させることとする。
- その上で、「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」や、「管理組合や区分所有者において取組を進めるべき防災対策の例」については、まずは、管理組合、管理業者、マンション管理士、NPO法人、不動産事業者、地方公共団体等のマンション関係者に対して、広く周知を行うこととし、その後、活用状況、実効性の把握や、修繕積立金の引上げ状況に関する更なる分析等を進めつつ、将来的に管理計画認定基準への反映について検討を行うこととする。なお、管理計画認定基準への反映の検討にあたっては、それぞれの内容を全国的に一律の基準とすることの妥当性を考慮して行う。
- さらに、現在、「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」において、管理会社が管理者となる場合の管理方式が増加してきたことも踏まえ、その留意事項等をまとめたガイドラインの検討が進められているところであるが、将来的な管理計画認定基準の検討にあたっては、こうした新たな観点による基準の見直しも含めて検討を行う。

管理計画認定制度のあり方

(3)管理計画認定制度の今後の方向性

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定制度の今後の方向性)

<現状・課題>

[新築マンションの管理水準の確保]

- マンションはその所有形態から、合意形成の困難性を有しているなどの特徴があり、現在の管理水準を向上させる取組を実現するためには、多大な労力や時間を要すると考えられる。このため、マンションの適切な管理を担保するためには、新築分譲時点から適切な管理体制を確保し、その体制や管理運営開始後の管理水準を継続していくことが重要となっている。
- 新築分譲時点の管理体制を確保する観点から(公財)マンション管理センターが実施する予備認定制度は、管理計画認定制度と比較して、認定主体、申請主体、申請時期、認定基準等が異なっており、制度的な連続性は有していない。また、予備認定を取得したマンションのうち、現在までに管理計画認定制度の取得に至った事例は確認されておらず、新築時の分譲業者による管理体制の確保の取組は、管理組合へ継承されず一過性のものとなっているおそれがある。
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(以下「基本方針」という。)では、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要があると位置づけられている。

[地方公共団体による管理情報の把握]

- 地方公共団体では、管理計画認定制度を通じて定期的に認定マンションの管理情報等を把握するとともに、個別のマンションとの連絡体制を構築するなどの取組が行われており、管理計画認定制度は、マンションの管理適正化に関する施策を講じるために必要な区域内のマンションの管理実態に関する基礎的な情報の収集に寄与しているところである。
- 一方、管理計画認定制度による地域のマンションの管理実態の把握にあたっては、管理組合による主体的な申請を要するところであり、また、新築分譲時マンションの管理体制の把握に関しては現行のマンション管理適正化法において有効な手段が規定されていないなどの課題を有している。
- 一部の地方公共団体では、分譲業者が新築のマンションを分譲しようとする際に管理情報を届出させる取組や、高経年マンションの管理組合に対して管理情報を届出させる取組により、その後の助言・指導制度等の運用円滑化を図っているところ。
- 基本方針では、管理組合及び区分所有者は、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要があると位置づけられている。

管理計画認定制度のあり方(管理計画認定制度の今後の方向性)

<現状・課題(続き)>

[管理に関する情報の見える化]

- 管理計画認定を取得したマンションの資産価値の維持・向上を図り、市場において評価される環境を整備していくためには、認定を取得したマンションに係る情報の更なる見える化を進めていく必要があるとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、認定取得を証するステッカーの配布や独自の認定証の発行等を行うことで、管理組合においてマンション内に掲示し、マンションの内外に対して情報発信することを契機に、管理意識や資産価値の向上に寄与している事例も見受けられる。
- また、関係団体が提供するマンションの管理に関する評価制度等では、その評価結果等を不動産ポータルサイトに掲載するなどの取組を行っているところ。一方、管理計画認定制度においては、認定を取得したマンションを地方公共団体や(公財)マンション管理センターのホームページにおいて掲載するに留まっており、購入希望者等の目に届く機会は少ない。

<今後の方針>

- マンションの適切な管理を担保するため、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策や、その体制や管理運営開始後の管理水準を将来にわたって継続して維持・向上していく方策について、現行の既存マンションを対象とした管理計画認定制度との関係を踏まえつつ、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。なお、検討にあたっては、新築分譲時のマンションの管理体制を確保する主体は分譲会社であり、その体制や管理運営開始後の管理水準を維持していくのは管理組合であることを踏まえ、管理適正化に向けた意識の継承方法について特に留意する。
- 管理計画認定制度は、管理組合や区分所有者等の管理意識の向上のみならず、個々の管理組合からの申請等を通じて地方公共団体がマンションの管理状況等を的確に把握し、地域における良好な居住環境の確保に向けた施策を講じるために重要な制度であり、管理組合は、積極的に協力していくことが望ましい旨の周知を行う。
- 地方公共団体による地域のマンションの管理情報を把握する取組に対する支援措置を継続して実施していく。あわせて、管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進める。
- 管理計画認定を取得したマンションの情報が区分所有者や購入希望者等に対してより届きやすくすることを目的に、マンションの内外に情報発信する方策について、マンション管理適正化法のあり方の検討を進めるとともに、令和6年度中に、不動産ポータルサイトへの認定情報の掲載に向けた検討を進める。