

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（抜粋）

令和6年6月

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3月末時点で631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＞

- 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、区分所有者、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、管理組合を支援するNPO法人等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。
- 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)

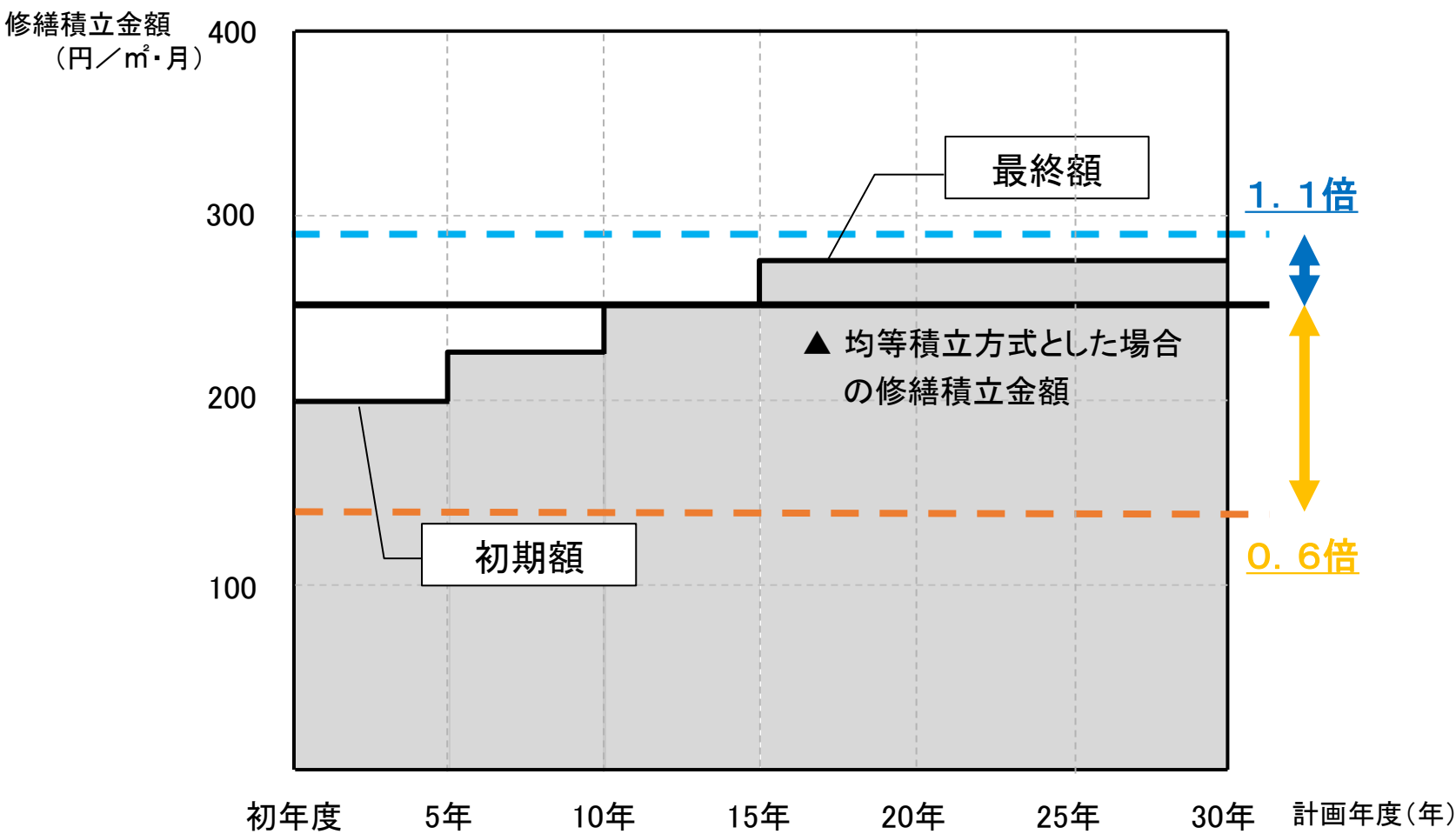
F: 計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額(円/m²・月)

■ 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。

<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、区分所有者、管理組合、管理業者、マンション管理士、管理組合を支援する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、管理業者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

<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。

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 第4回資料（抜粋）

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）。

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

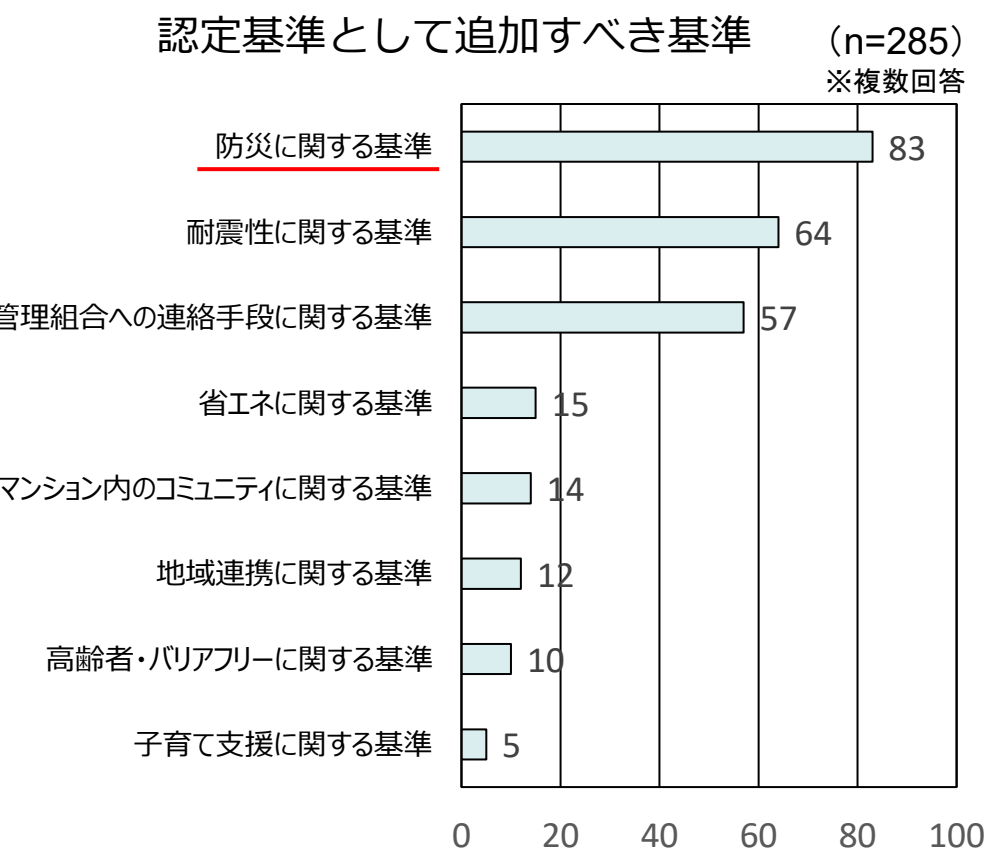
- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

＜今後の施策の方向性＞

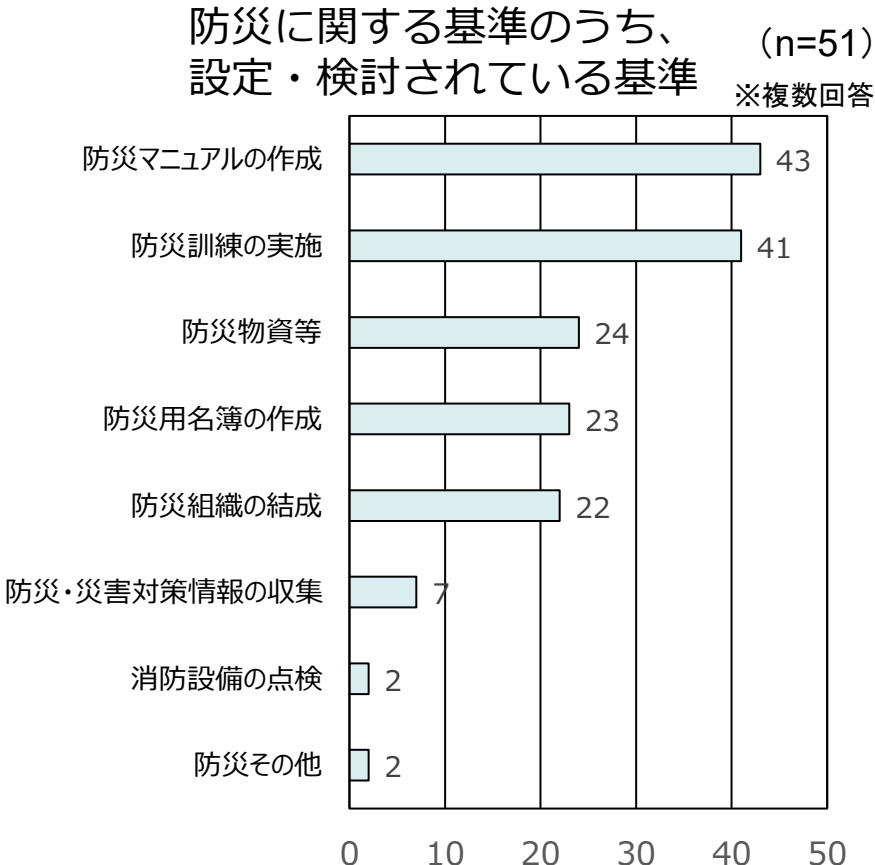
- （公財）マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。
- マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。
- 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。

マンションの防災に関する基準の設定・検討状況

- 地方公共団体を対象としたアンケートによると、管理計画認定基準として追加すべき基準として、「防災に関する基準」が最も多く、マンションの防災対策への関心が高い。
- 実際に、防災に関する基準を設定又は設定を検討している地方公共団体では、「防災マニュアル」、「防災訓練」などの基準が設定・検討されている。



【出典】地方公共団体アンケート



【出典】改正法施行状況調査

防災マニュアルの作成
定めている／定めるべき具体的な内容
・防災マニュアルを作成・周知すること。 ・災害時の連絡体制、安否確認の方法を記載すること。 ・火災・地震・浸水等の項目ごとに防災対策を記載すること。 ・避難経路について図面等で明示すること。 ・近隣の避難所を記載すること。 ・備蓄している防災物資および場所を記載すること。 ・防災設備（消火器・避難器具）の位置を記載すること。 ・医療機関等の緊急時連絡先を記載すること。 ・避難行動要支援者を記載すること。
定めている／定めるべき理由
・管理組合・管理会社と居住者の間で認識を共有する必要があるため。 ・非常時に円滑な対応する点において、防災において防災マニュアルの作成は重要であるため。 ・地域においてマンションは在宅避難が基本であることを居住者が知っておくようにするため。 ・防災意識の向上のため。

防災訓練の実施
定めている／定めるべき具体的な内容
・定期的な避難訓練を実施すること。（年 1 回、年 2 回、定期的） ・年 1 回下層階（1、2 階）の住民は、津波想定高さ以上の階まで避難する訓練も行うこと。 ・地域の防災訓練ではなく、マンションからの避難に重点を置いた訓練を実施すること。
定めている／定めるべき理由
・防災において定期的な訓練は重要であるため。 ・マンション住民内での連携が必要であるため。 ・迅速な対応を円滑に行うため。 ・自助・共助が必要であるため。 ・防災意識の向上のため。 ・災害時の行動を確認するため。

防災物資等
定めている／定めるべき具体的な内容
・防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。 ・防災時に必要となる道具、備品、非常食料等を確保すること。 例）非常食、飲料水、医療品、救急箱、ストレッチャー、非常用トイレ、毛布、発電機、ロープ、バリカー、ボール、扇風機、ストーブ 等 ・人数分（居住者）×〇日分の部地区を確保。 例） 3 日分、7 日分、1 4 日分
定めている／定めるべき理由
・ライフラインが停止した場合や長期的に孤立する場合を想定した防災が重要であるため。 ・地域の避難拠点としての役割を果たすため。 ・マンションの住民は避難所ではなく自宅にとどまる方が望ましいため。 ・防災対策がされたマンションとして、市場価値の向上が期待できるため。

防災用名簿の作成
定めている／定めるべき具体的な内容
・毎年更新すること。 ・防災訓練時に確認すること。 ・指名・連絡先（電話番号）、世帯構成を記載すること。 ・要支援者に対する、声かけ、避難介護者担当を決めておくこと。 ・緊急時の連絡先・連絡網を作成すること。
定めている／定めるべき理由
・災害時の迅速な被害確認・対応のため。 ・要援護者を優先して確認・援護するため。 ・居住者と所有者が異なる場合があるため。 ・被災後の再建に有効であるため。

防災組織の結成
定めている／定めるべき具体的な内容
・マンション住民で構成する自主防災組織を結成していること。 ・地域の自主防災組織へ参加していること。 ・防災組織として管理規約上に定めること。 ・防災組織の連絡網を作成していること。
定めている／定めるべき理由
・マンションが地域防災の一つの単位であるため。 ・マンションとして継続的に災害対策をした方が望ましいため。

防災・災害対策情報の収集及び周知
定めている／定めるべき具体的な内容
・掲示板に防災・災害対策情報（ハザードマップ・避難経路、避難場所等）を記載していること。 ・年1回居住者に周知していること。 ・防災・災害情報を各戸に配布していること。 ・防災ラジオによる定期的な周知を行うこと。
定めている／定めるべき理由
・避難経路等の周知及び把握が重要であるため。 ・管理組合・会社と居住者、また居住者同士で情報共有しやすいため。 ・日常的な周知が防災意識の向上につながるため ・マンションは在宅避難が基本であることを居住者が知っておくようにするため。 ・比較的容易に実施でき、多くの人に一定の効果があるため。

地域の防災組織への参加
定めている／定めるべき具体的な内容 ・町内会へ参加していること。 ・地域の防災組織に参加していること。 ・防災等の取組を行うため、町内会等との連絡窓口が定められていること。 ・地方公共団体が行う防災の取組を周知すること。
定めている／定めるべき理由 ・マンション外の地域住民との交流が必要であるため。 ・災害発生時は地域との連携が必要なため。

その他の意見
・耐震性は居住者の生命を守る上で重要である。耐震に関する基準を追加すべきでないか。 ・防災基準の追加は、マンション規模等の特徴や地域性になるものも大きいので、基準に追加にあたっては慎重に検討する必要がある。 ・防災を追加すると管理計画認定制度の基準のハードルが上がってしまうため、普及を妨げてしまうのではないか。現在の基準を満たすマンションをA評価、防災を満たしているマンションをA+評価とする等、段階的に認定する基準とするのはどうか。

(参考)

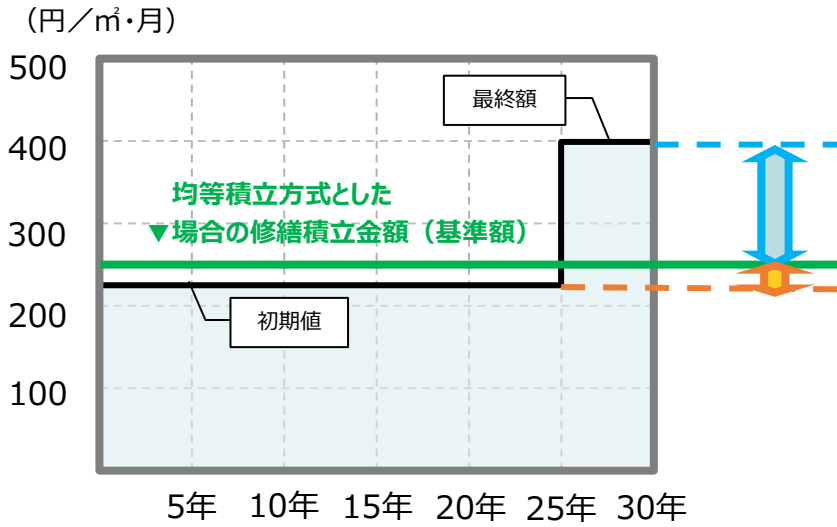
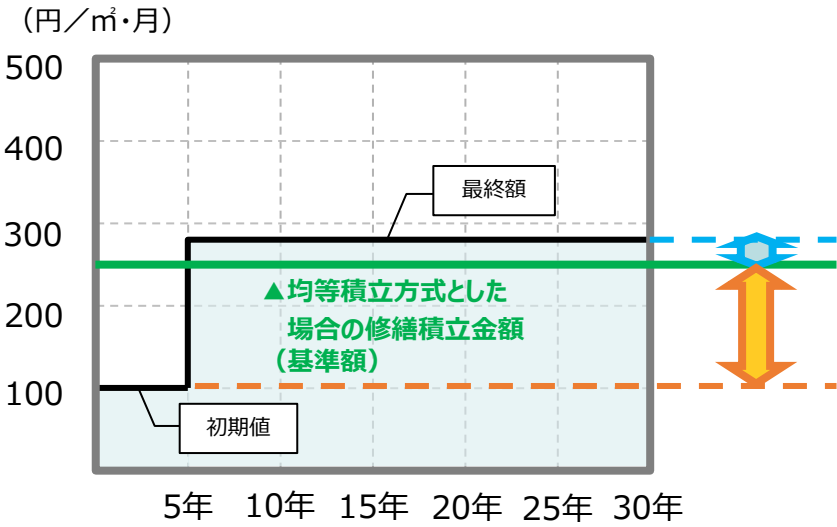
標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度 のあり方に関するワーキンググループ 第5回資料（抜粋）

基準案に関する考察
均等積立方式とした場合の最終額・初期額の考え方について

- 計画の早い段階で引上げるほど、最終額と基準額との差異が小さくなり、初期額と基準額との差異が大きくなる傾向があり、計画の遅い段階で引上げる場合は、その逆の現象が生じる。

①計画の早い段階に引き上げるケース

②計画の後半に引き上げるケース

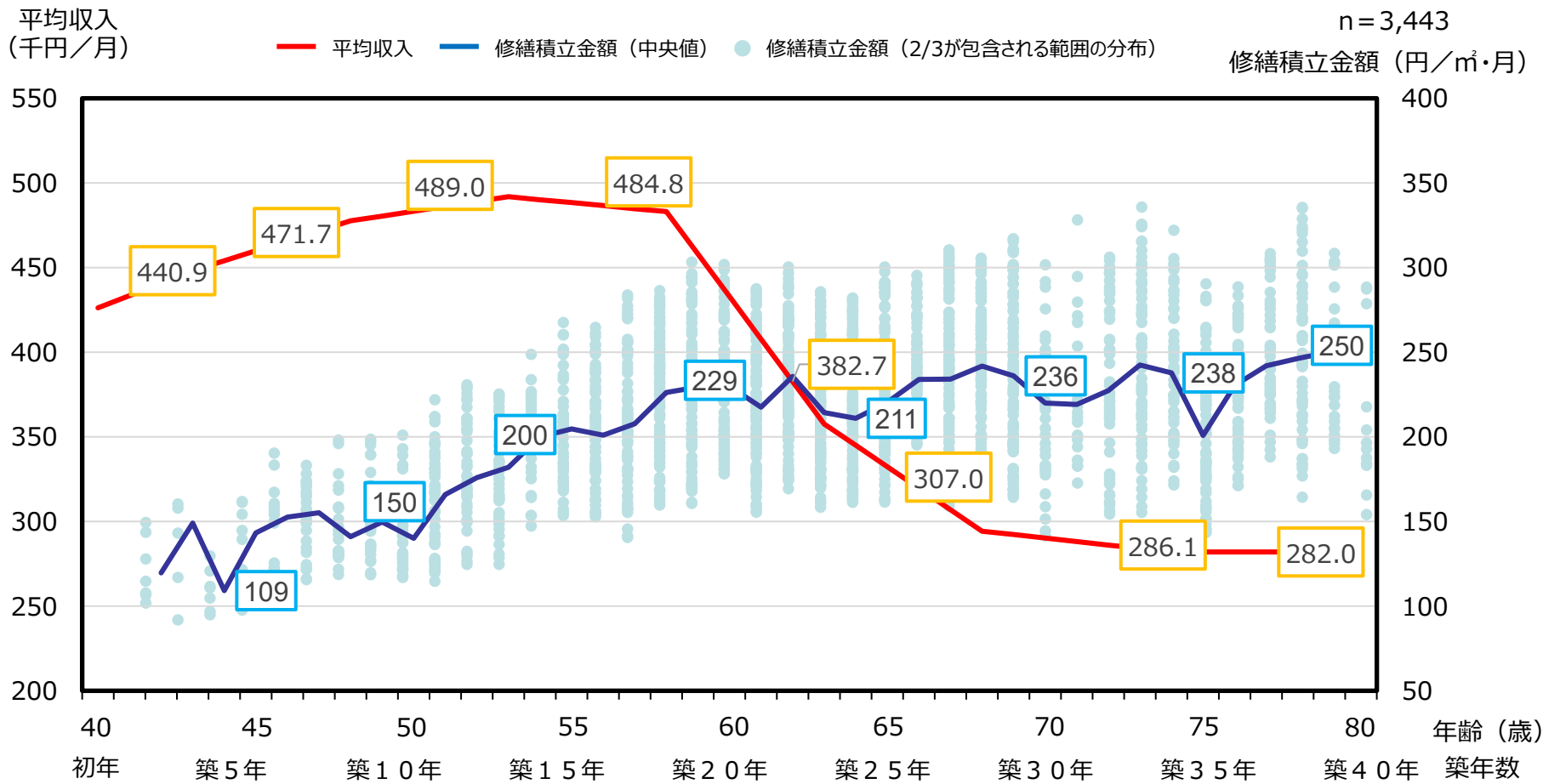


 : 均等積立方式とした場合の金額に対する最終額の倍率

 : 均等積立方式とした場合の金額に対する初期額の倍率

全年齢平均給与額と分譲時長期修繕計画における修繕積立金推移の比較

- 40歳※に新築マンションを購入したと仮定し、平均収入と修繕積立金額の推移の比較を行った。
 - 概ね築15年（50代半ば）を超えると収入は減少傾向となる一方、修繕積立金額は年々上昇する傾向があり、計画通りに引き上げることが困難となることが見込まれる。
- ※令和4年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）における分譲集合住宅の一次取得者（世帯主）の平均年齢39.9歳

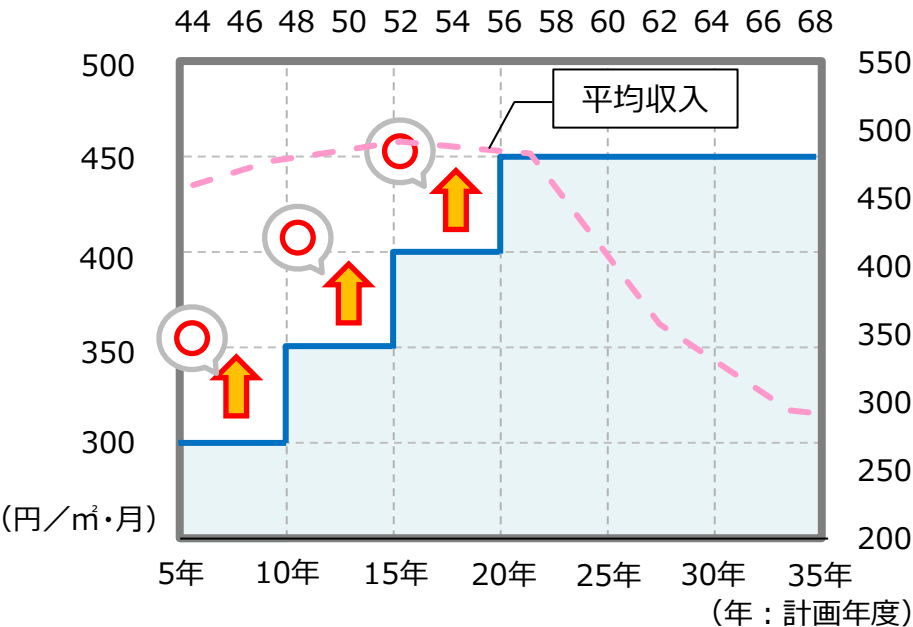


【出典】既存マンションのサンプル・平成30年賃金構造基本統計調査第1表産業計を基に国土交通省作成

築年数の古いマンションにおける考え方

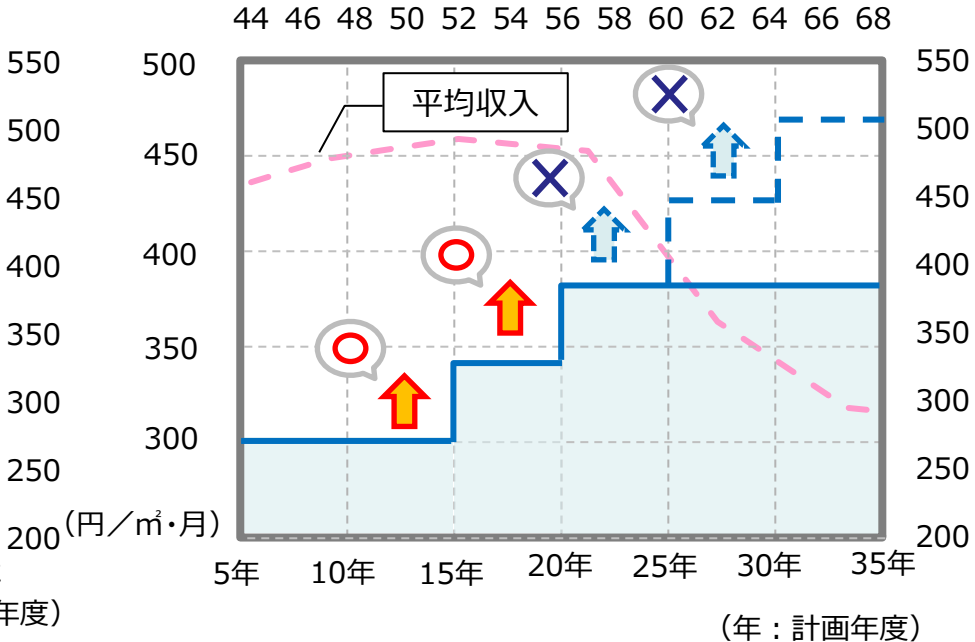
- 築年数が古いマンションほど引き上げが難しい状況を踏まえると、築年数が浅い段階で引き上げを完了させるような仕組みが必要ではないか。
(一定の築年数を超えた場合は均等積立方式のみとする 等)

築年数の浅い時期に引き上げするケース



築年数が浅い時期は年収も上がる傾向があり、修繕積立金の引き上げがしやすいと考えられる。

築年数15年以上に引き上げするケース

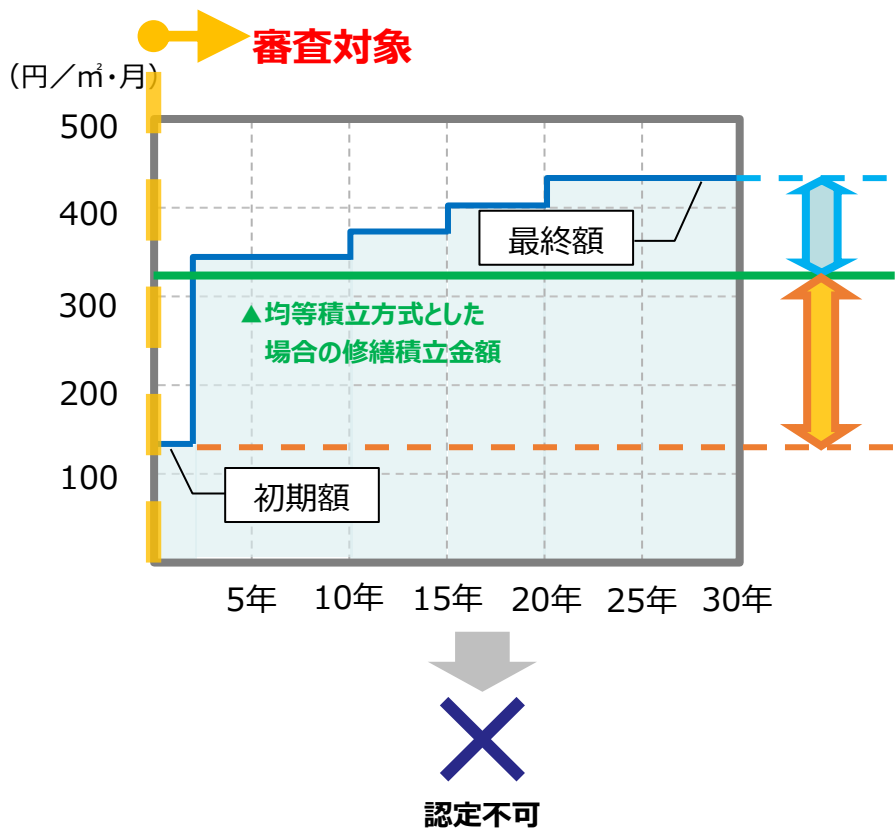


築年数が高いと区分所有者の収入も減り、修繕積立金の引き上げが困難になるのではないかと考えられる。

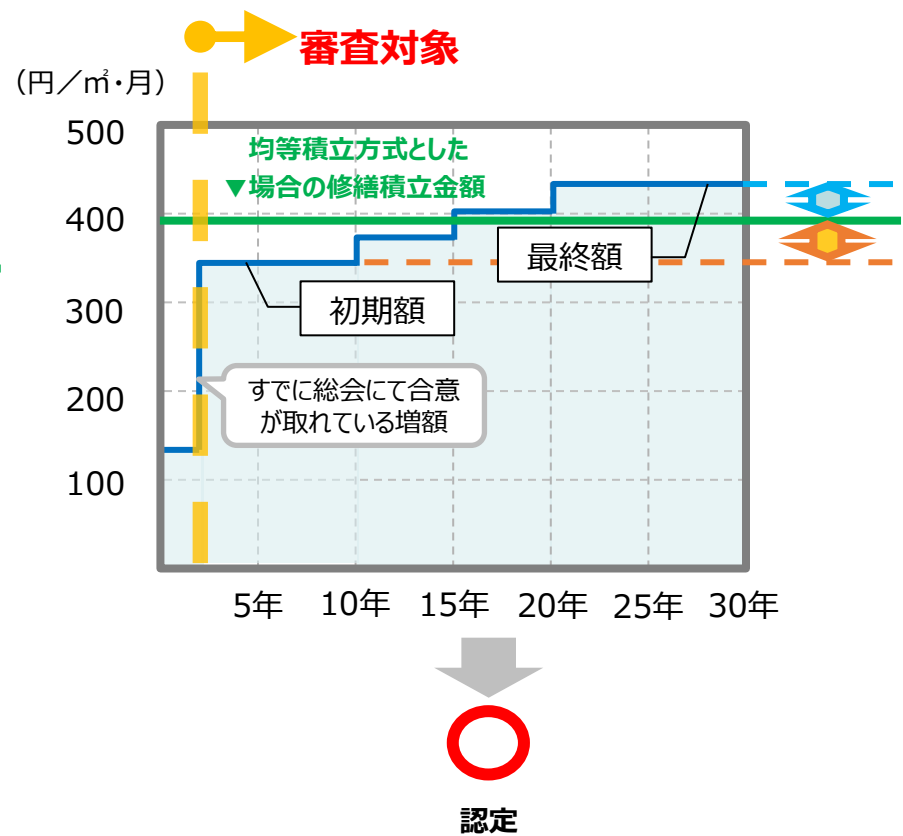
短期間に極端な増額が必要な場合の考え方

- マンションの中には現時点で設定されている修繕積立金額が低く、管理適正化のために短期間で極端な引き上げを計画する必要があるものも存在する。
- そうしたケースでは、当該引き上げについて総会において決議が得られていれば、当該引き上げ後の計画のみを審査の対象とすることが考えられる。

計画の初期に引き上げを計画している場合



計画の初期に引き上げを計画しており、すでに総会で合意が取れている場合



短期間に極端な増額が必要な場合の事例

ケース１：高経年マンションにおいて建物の診断結果により修繕積立金を増額する場合

- 築４８年の高経年マンション。外壁や設備の改修工事を計画に基づいて適切に行ってこなかった。給排水管からの漏水が多発するようになり、まずは、劣化状況を診断するために建物診断を実施。
- 診断結果を反映した改修工事を含んだ長期修繕計画を作成した。
- 現行の修繕積立金の残額に対し、緊急で実施すべき工事だけでも大幅に資金が不足する状況。
- 総会で決議をとり長期修繕計画に基づいた修繕積立金の大幅な増額（約５，０００円／戸・月→約１５，０００円／戸・月）と給排水設備の改修工事、屋上防水工事の実施を決定した。

ケース２：物価上昇を反映し修繕積立金を増額する場合

- 築２４年のマンション。築１７年目に大規模修繕工事を実施したものの、設備改修などの工事を不要とし、長期修繕計画の見直しも行ってこなかった。
- 実施を遅らせてきた２回目の大規模修繕工事や設備の改修工事を含めて長期修繕計画を見直した。長期修繕計画は専門家（設計コンサルタント）を雇い、建物の仕様や現在物価上昇を反映した長期修繕計画を作成した。
- 見直した長期修繕計画の累計工事費を見ると、現行の修繕積立金額では工事費が賄いきれないことが判明した。また、設備改修も急を要するものがみつかった。
- 総会で決議をとり修繕積立金を大幅に増額した。（約８，０００円／戸・月→約１６，０００円／戸・月）

ケース３：段階増額積立方式から均等積立方式とするために修繕積立金を増額する場合

- 築４年の築浅のマンション。段階積立方式を採用していたが、総会出席者より今後の工事の不安を解消すると共に、将来的な修繕積立金の負担を減らすため、均等積立方式にしたいという意見が出された。
- アンケートを実施し、説明会を開催したところ、均等積立方式を望む意見が半数を超えているが、長期修繕計画の累計工事費を均等積立方式にて賄う場合大幅な値上げが必要ということが判明した。
- 総会で決議をとり修繕積立金を大幅に増額した。（約１０，０００円／戸・月→約２０，０００円／戸・月）