

特集 1

最近のマンション政策の方向性について

～「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「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」の検討を踏まえて～

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付

はじめに

我が国で初めて民間の分譲マンションが誕生して以来約70年が経過し、今やマンションストックは、約700万戸に達します。試算によれば、約1,500万人、すなわち1割を超える国民がマンションに居住し、都市部を中心に主要な居住形態となっています。一方、現在、マンションを巡っては、「2つの古い」と言われている建物と居住者の両方における高齢化の進行とあわせて様々な課題が顕在化しています。こうした課題に対応するため、区分所有建物の管理や再生の円滑化に向け、法務省において法制審議会区分所有法制部会（以下「法制審議会」という。）が設置され、区分所有法制の抜本的な見直しに向けた議論が進められています。しかしながら「2つの古い」が急速に進行するなか、マンションの管理や再生の円滑化を強力に進めていくためには、区分所有法制の見直しのみならず、国土交通省においても、適切な管理水準への誘導や良好なコミュニティ形成、合意形成の促進、事業の安定性の確保などの施策を一体となって講じていくことが必要です。このような考え方のもと、法制審議会といわば「車の両輪」となる形で、2022年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」（以下「検討会」という。）を設置し、2023年8月にはマンション政策全般に係る大綱としてとりまとめを行いました。このとりまとめに基づき、2023年10月に「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（以下「規約・認定制度WG」という。）」及び「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（以下「外部専門

家WG」という。）を設置し、さらなる検討を進めてきました。

以降は、上記両WGでの検討を受け、とりまとめた内容について、ご紹介します。

管理計画認定制度のあり方について

1. 管理適正化に向けた取り組み

国土交通省ではマンションの高齢化や建物の老朽化といった課題に対する問題意識のもと、令和2年にマンションの適正化の推進に関する法律を改正し、良好な管理水準のマンションを地方公共団体が認定する仕組み（管理計画認定制度）や、管理水準の低いマンションに対して地方公共団体が助言・指導等を実施することを可能とする仕組みなどの新たな制度を令和4年4月からスタートしました。

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います。

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ます。

規約・認定制度WGではマンションの管理水準を向上すべく、管理計画認定制度に関して議論を進めて参りました。当WGにてとりまとめに示された内容のうち、特にマンションの長寿命化や防災対策に

関する内容をご紹介します。

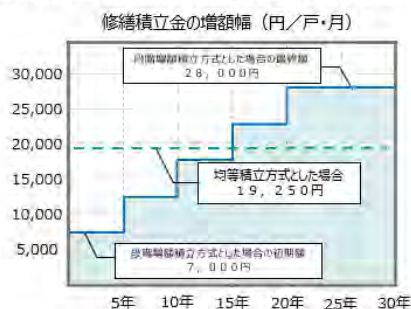
2. 段階増額積立方式の引上げ幅の考え方について

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ですが、平成30年度マンション総合調査によると、調査対象の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状況です。

修繕積立金の積立方法には大きく、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」の2つがあります。「均等積立方式」とは長期修繕計画の作成時点において、計画期間に積み立てる修繕積立金の額を均等にする積立方式であり、「段階増額積立方式」とは当初の積立額を抑え、長期修繕計画の中で段階的に増額する方式のことを言います。

「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省）」では、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示していますが、近年分譲されるマンションのほとんどが段階増額積立方式を採用しています。

■ 修繕積立金の積立方式のイメージ（均等積立方式と段階増額積立方式）



■ 近年の「段階増額積立方式」の増額幅について （予備認定制度において提出された段階増額積立方式を採用している339件を分析）

- 計画当初から最終計画年までの引上げ幅 **平均 4.1倍**
- 仮に住戸面積が70㎡と仮定した場合、
計画の初期額が 7,336円/月
計画の終期額が 28,189円/月

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ます。

こうした大幅な修繕積立金の引上げを予定してい

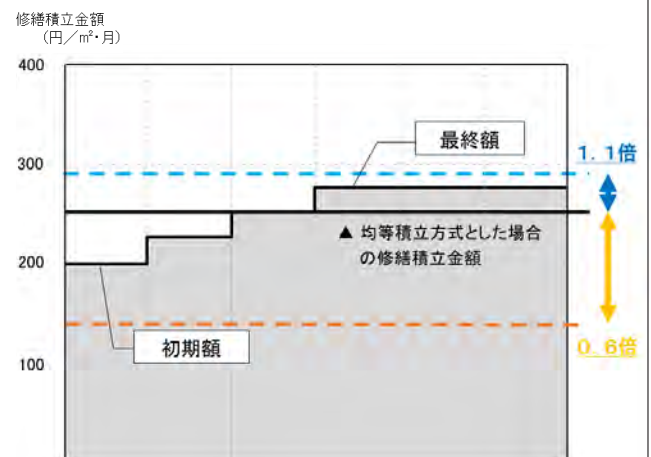
る計画では、予定通りの引上げができないおそれがあり、段階増額積立方式における適切な引上げ幅等について検討を行い、対策を図るため、規約・認定制度WGにて議論を重ねて参りました。

実現性をもった修繕積立金の引上げにより、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管理計画認定マンションの長期修繕計画のサンプルを対象とし、以下の考え方公表しています。

【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。

■ 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。

「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や、段階増額積立方式から均等積立方式に移行する際に発生する、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ことなどを制限するものではありません。

また、均等積立方式であっても、将来的に値上げをしないわけではなく、「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省）」において5年ごとに見直しを推奨してい

るように、近年の工事費の高騰等の状況を踏まえ、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ります。

国土交通省では、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予定です。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予定です。

3. マンションの防災対策

南海トラフ地震や首都直下地震をはじめとする巨大地震が発生するおそれがあるなか、マンションにおける防災対策は非常に重要となっています。

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と考えられています。このため、大地震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が多くいる一方、マンションにおける防災対策は十分に進んでおらず、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い状況です。災害時には、断水時や備蓄品の共有等、マンションの住民間で共助が必要になる場面が考えられ、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重要です。

そこで、地方公共団体の管理計画認定制度における独自基準等を参考としてマンションの防災対策と

して考えられる取り組みを調査し、規約・認定制度WGにおいて、マンションで取り組むべき防災対策を以下の6つに整理いたしました。

今後は、管理組合における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ことを検討していきます。また、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、規約・認定制度WGで示された6つの項目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進めていきます。

マンション標準管理規約の見直し

国土交通省では、マンションの基本的なルールをまとめ、誰もが参考にできるようマンション標準管理規約を公表しています。今般、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、規約・認定制度WGにおいて検討し、令和6年6月改正したマンション標準管理規約を公表いたしました。ここでは、見直した主な事項についてご紹介します。

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マンションの防災対策

防災マニュアルの作成・周知	◆災害時のマニュアルを作成している。 ●災害対応マニュアル等の作成・配布 ■防災マニュアルを作成・周知すること。	防災用名簿の作成	◆防災用名簿を作成している。 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ●高齢者が入居する住戸の記した防災用名簿が作成されている。 ■要支援者名簿を作成すること。
防災訓練の実施	◆定期的に防災訓練を実施している ●消防訓練の実施状況 ●災害発生時における居住者の安否確認体制の整備 ■定期的な避難訓練を実施すること。	防災物資等の備蓄	◆防災用品や衣料品・医薬品を備蓄している。 ◆非常食や飲料を備蓄している。 ◆生活水の供給体制を確保している。 ●災害時に必要となる道具・備品等の備蓄 ■防災物資の点検（使用期限等）を行っていること。
防災情報の収集・周知	◆災害時の避難場所を周知している。 ◆防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している。 ●ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知 ●災害発生時における被害状況・普及見直しに関する情報収集・提供体制の整備 ■掲示板に防災・災害対策情報を記載していること。	防災組織の結成	◆自主防災組織を組織している。 ■防災組織として管理規約上に定めること。 ■地域の防災組織への参加。

※（ ）内は、マンション総合調査＜◆＞、マンション管理適正評価制度＜●＞地方公共団体の独自基準＜■＞の記載事項の例

1. 高経年マンションの非居住化への対応

我が国のマンションストック数において、築40年以上のマンションは、2022年末で、約126万戸存在し、20年後には約3.5倍の445万戸に増加する見込みです。また、今後高経年マンションが急増していく中、区分所有者の高齢化も同様に進行しており、平成30年度マンション総合調査によると、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸割合が48%にまで達しています。

高経年マンションにおいては、賃貸化や空室化による区分所有者の非居住化が進行し、このような住戸の中には、区分所有者の所在が不明になるケースも存在しており、総会の運営や管理費・修繕積立金の徴収に課題を抱えていることが多いと考えられています。

管理組合が適切な管理機能を保つには、区分所有者等の所在を正しく把握しておく必要があります。組合員名簿の作成は必要不可欠です。これまでの標準管理規約では、組合員名簿の作成について記載があるものの、更新については記載がなく、管理組合設立当初の組合員名簿のままとなっているという課題がありました。また、設備点検時や漏水事故発生時等の専有部分への立ち入りの観点から、居住者名簿の作成が有効ではないか、という指摘もありました。

こうした課題を踏まえ、今回の標準管理規約の見直しでは、管理組合における各種名簿の作成・更新に加え、区分所有者等に住所変更等が生じた場合の届出に関する規定などを追加しました。

2. 所在等不明区分所有者の発生への対応

前述のとおり、高経年マンションほど、区分所有者の非居住化（賃貸・空き室化）が進行しており、所在不明、連絡先不通の空室が発生しているマンションが一定程度存在しています。

検討会等においては、管理組合が所在不明の区分所有者を容易に探索することができないことや、管理組合が探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みがなかったことから、管理組合がその探索費用を負担せざるを得ないケースがあるといった課題が指摘されてきました。

こうした指摘を受け、今回の見直しでは、区分所

有者の所在等が判明せず、管理費・修繕積立金の請求先が不明である場合等、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがある場合には、管理組合が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しました。

3. マンションの管理情報の見える化の推進

1) 修繕積立金の変更予定等の見える化

マンションの快適な居住環境や市場価値の維持には、適時適切な大規模修繕工事の実施が不可欠であり、また建替えには多大な労力を費やすため、マンションの長寿命化が喫緊の課題だと考えられます。

しかしながら、平成30年度マンション総合調査によると、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を積み立てているマンションのうち、自らの管理組合における修繕積立金の過不足について、3割もの理事長が「不明」と回答している現状にあります。

また、既存マンションの購入予定者にとっても、売買時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把握することは重要な情報となりますが、一般的に具体的な開示はされていません。

このような状況の中、今回の見直しでは、長期修繕計画上の修繕積立金予定額と現時点の修繕積立金の差や修繕積立金の変更予定等を毎年の総会で区分所有者に明示すること、マンション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追記しました。

2) 管理に関する図書の保管の推進

従前の規定では、総会議事録の保管については定められていましたが、議案書等の総会資料については、保管に関する規定がなく、議事内容の全容を把握することができない場合も考えられました。そのため、今回の見直しでは、総会で使用された資料についても保管することを記載しています。また、理事会で使用した資料の保管についても、総会資料に準じ記載しています。

4. 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

1) EV用充電設備の設置推進

令和5年6月に閣議決定された「規制改革実施計画」において、既存のマンションへのEV用充電設備の設置推進のため、標準管理規約コメントにおいてEV用充電設備の設置に関する記載を充実化させることが定められたことを踏まえ、EV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や、設置工事を行う際の決議要件の考え方、マンション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すること等を追記しました。

2) 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化

「物流革新に向けた政策パッケージ」（令和5年6月2日我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議決定）において、再配達を削減するためマンションにおける宅配ボックスの設置推進が定められたことを踏まえ、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コメントに記載しました。

また、同じく物流革新への対応等の観点から、置き配に関する使用細則を定める際のポイントをまとめ、広く周知を実施していきます。

5. その他の標準管理規約の見直し等について

前述の1～4の主な改正内容の他に、ITを活用した監査や総会議事録の提供が可能である旨の明確化なども行っています。

今回、管理組合、管理業者、マンション管理士の皆様からのアンケート結果やパブリックコメント等、様々な関係者の皆様からご意見をいただき、改正を行うことができました。今後も、マンションを取り巻く課題を把握し、時代に合った標準管理規約となるよう引き続き検討を進めていきます。

マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインについて

1. ガイドラインの位置づけ

近年、管理組合における役員の担い手不足等を背景として、マンションの管理業務を受託しているマンション管理業者に、理事会の役割を担わせる外部管理者方式（管理業者管理者方式）が見られるようになっていきます。

外部管理者方式については、区分所有者の負担軽減につながる等の声がある一方で、いわゆる利益相反の懸念等への指摘もあります。

そのため、国土交通省としては、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」（以下「本ガイドライン」といいます。）をとりまとめ、令和6年6月に公表しました。本ガイドラインを参考にさせていただくことにより、外部管理者方式においても、区分所有者から構成される管理組合として、適正な業務運営を図っていただくことが期待されます。

以下では、本ガイドラインの概要をご紹介します。

2. 外部管理者方式導入の際における説明項目

外部管理者方式の導入の際、管理業者は、説明会などの場において、少なくとも以下の3～8の事項等について区分所有者に対し説明することが望ましいと考えられます。

また、新築マンションにおいて外部管理者方式の導入が予定されている場合、分譲業者は、少なくとも3～8に関する事項について情報提供を行うことが望ましいと考えられます。

また、必要に応じて、管理者に就任予定の外部専門家が購入希望者に対して直接説明を行うことが望ましいと考えられます。

3. 管理者運営のあり方

本ガイドラインでは、外部管理者方式を採用する場合における、管理者業務委託契約書や管理規約における留意事項について記載しています。

【留意事項の例】

- ・管理者業務と管理業務の委託契約書は別々に分けるべき。

- ・管理者業務と管理業務の担当者を分けるべき。
- ・管理者の任期は原則1年程度とすることが望ましい。
- ・区分所有者の意思反映のための環境整備（管理評議会といった区分所有者から構成される組織の設置等）が必要。
- ・議決権行使は、出席又は議決権行使書によることが望ましい。

4. 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方

管理組合財産の預金口座については、管理組合に帰属する財産であることが一見して明らかな口座名義とすべきと考えられます。

また、通帳と印鑑等の同一主体による保管を避けるため、管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合、管理組合財産の預金口座の印鑑等は、監事が保管することが望ましいと考えられます。

5. 管理業者が管理者の地位を離れる場合のプロセス

規約の定め方によっては、外部管理者方式を終了したくても終了するのが難しくなるおそれがあります。

管理規約に管理者に就任する者の固有名詞を記載すると、管理者をその地位から離れさせることが困難となることから、管理規約に固有名詞は記載しないことが望ましいと考えられます。

また、管理者の退任が決まった後の新管理体制への移行手続は、監事が担うことが望ましいと考えられます。

6. 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

本ガイドラインでは、自己取引及びグループ会社との取引については、総会において重要な事実を開示したうえ、承認を得る必要があるなど、利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方について整理しています。

7. 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方

大規模修繕工事は、修繕委員会（区分所有者及び

監事から構成）を設置し、これを主体として検討することが望ましいと考えられます。

例外的に、小規模マンションであり、かつ修繕委員会の設置に向け適切な募集期間を確保し、公平な立候補機会を確保したものの、候補者を確保できなかったときは、①設計コンサルタントやマンション管理士等の利用について検討し、大規模修繕工事の過程について、区分所有者に対する透明性を確保するための措置を講じると共に、監事に対する定期報告を充実させる場合に、修繕委員会を設置しないことも考えられます。

8. 監事設置と監査のあり方

外部管理者方式を採用する場合、監事のうち少なくとも1名は外部専門家から選任し、加えて、区分所有者からも監事を選任することが望ましいと考えられます。

例外的に、小規模マンションであり、かつ経済的な理由等により外部専門家を選任しないこともやむを得ないと考えられるときは、①区分所有者に対する定期的な報告（月1回程度実施）、②区分所有者の意思を反映する仕組みが整備されている場合に、区分所有者からのみ監事を選任することも考えられます。

おわりに

高経年マンションの急増や、大規模地震の切迫を踏まえると、マンションの長寿命化や防災対策の必要性はより一層高まっているところであり、2020年のマンション管理適正化法の改正により創設した新たな制度の普及や、検討会のとりまとめに基づき必要な施策の具体化に向けた検討を加速していく必要があります。

また、マンションの適正な管理を進めていく主体はあくまで管理組合であり、様々な課題の解決を図るためには、管理組合において活発に議論が行われ、合意形成を進めていく必要があります。個々の管理組合が自らのマンションの状況をしっかり把握し、全国の管理組合で議論を呼び起こすことができるよう、マンションの長寿命化対策や防災対策の必要性について広く周知を行っていきます。