

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・促進に向けて〈第4回WGまでの意見〉

第4回WGまでの意見

●管理計画認定制度の周知方法について

- 認定の取得推進に向けては、管理会社からの働きかけが重要と考えるが、管理会社の協力が不足しているのではないか。
- (一社)マンション管理業協会のマンション管理適正評価制度では管理水準の低いマンションの管理適正を図り、国の認定制度につなげていくことが可能。今後も管理計画認定制度の取得につながるよう、評価の低いマンションに対してフォローを行っていく予定である。

●管理計画認定制度のインセンティブについて

- 目に見えたインセンティブがないため、促進には至っていないのではないか。
- 認定の更新は5年毎となっているが、インセンティブが少ないと更新を行わないマンションが今後でてくるのではないか。更新のハードルを低くするような取組や、更新する動機となるインセンティブの充実が必要。
- メリットがないから申請しないということではなく、マンション管理適正化法にもとづき、管理組合が行政に協力し、自ら認定申請すべきと考える。
- 認定マンションは優秀なので、共用部の改修に関する融資については需要がないのではないか。専有部分の改修に関する融資があってもよいのではないか。
- マンション長寿命化促進税制については、当市にも多く問合せをいただいている。特に、修繕積立金の額が既に認定基準以上で、しっかりと管理されている管理組合が本税制特例の対象外となるため、こうした管理組合にもフォローが行えると、計画認定がより推進されると考えている。

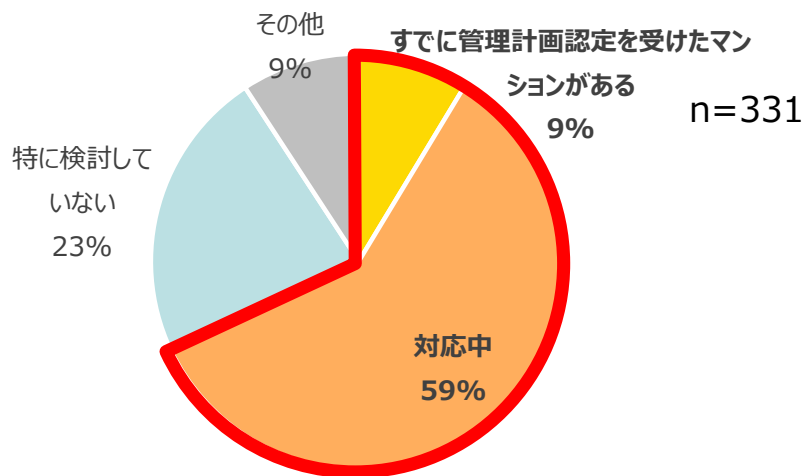
●管理計画認定制度の運用改善策について

- マンション管理士による事前審査があっても、地方公共団体の独自の基準の解釈により、審査で認定がとれない場合がある。行政の審査が円滑に進むようガイドラインの充実が必要ではないか。
- 地方公共団体の認定制度の独自基準にて第三者管理者方式を行っているマンションを一律除外しているものがあるが、管理計画認定制度の主旨に反するのではないか。
- インセンティブのために管理計画認定制度を申請するのではなく、管理組合は管理適正化に向け行政に協力し、自主的に認定制度を申請すべきなのではないか。

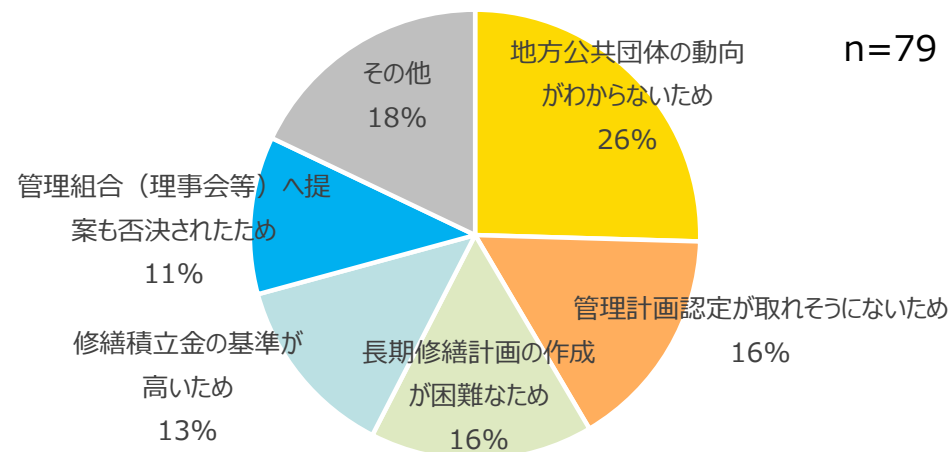
管理会社におけるマンション管理計画認定制度の対応状況

- (一社) マンション管理業協会が管理会社に行った調査では、管理計画認定制度に対応する方針を示した管理会社は68%となっている。
- 検討していない理由としては、「地方公共団体の動向がわからないため」、「管理計画認定が取れそうにないため」、「長期修繕計画の作成が困難なため」が多い。

管理計画認定制度への対応状況※複数回答



検討していない理由※複数回答



管理認定制度への対応内容

- ・制度概要については全ての管理組合に資料を配付して説明済み
- ・長期修繕計画書の様式(コスト)の問題もあり、管理組合の意向に沿って対応中
- ・新築マンションについては、事業主との連名で予備認定の申請を行っている

検討していない理由

- ・現状の業務が忙しく、事務負担が増える事が不安
- ・築浅物件が多く、コストに対するメリットが得られないため
- ・制度に対する認識不足のため

その他の意見

- ・検討している管理組合も出てきているが、修繕積立金の基準も高く、効果も不透明な為、なかなか管理組合として積極的になれていない
- ・地方公共団体の施行時期に関して、タイムリーな情報提示をしてほしい
- ・税制優遇期間が短期であり、継続性もないので、興味をもった組合もあるが、説明すると手間・費用を考えると採用されないマンションが多い
- ・認定制度の説明をした際、周りの管理組合が動き出してからで良いという意見が大勢を占めることが多い

マンション管理適正評価制度とマンション管理計画認定制度の比較

- マンション管理適正評価制度の評価を受けたマンションのうち、国の管理計画認定制度の基準を満たしているマンションは28%あるが、実際に国の管理計画認定を取得しているマンションは8%となっている。

管理計画認定の基準	適正評価制度取得マンションにおいて認定基準を満たしているマンション割合
○管理組合の運営	
・管理者等及び監事が定められている	94%
・集会（総会）が定期的開催されている	100%
○管理規約	
・管理規約が作成されている	94%
・管理規約にて緊急時の専有部部の立ち入り、修繕履歴の保管、財務・管理の情報提供について定めている	66%
○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	99%
・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	93%
・修繕積立金の滞納に適切に対処されている	99%
○長期修繕計画の作成及び見直し等	
・長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会で決議されている	88%
・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	84%
・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	84%
・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	81%
・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	70%
・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	81%
○その他	
・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている	76%
・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	-

【出典】（一社）マンション管理業協会より提供
2023年12月末時点でマンション管理適正評価制度に登録された2,624件を分析

認定取得可能なマンション割合	28%
実際に認定を取得したマンション割合	8%

マンションにおけるリフォーム融資の活用状況について

■ マンション共用部分リフォーム融資/各年度の実績（資金実行）

(件)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
マンション共用部分リフォーム融資	(388)	(429)	(320)	(343)	(364)【7】
管理組合向け	(388)	(428)	(320)	(343)	(364)【7】
区分所有者向け（割賦返済）	0	(1)	0	0	0
区分所有者向け（高齢者向け返済特例）	0	0	0	0	0

マンションの共用部分

■ リフォーム融資/各年度の実績（資金実行）

(件)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
リフォーム融資（割賦返済）	8 (0)	8 (0)	17 (0)	23 (0)	18 (1)
耐震 ※マンションの耐震リフォームは共用部分の取り扱いになるため対象外	8 (-)	8 (-)	17 (-)	23 (-)	13 (-)
グリーンリフォームローン	-	-	-	-	5 (1)
リフォーム融資（高齢者向け返済特例）	19(0)	33 (4)	34 (2)	30 (6)	22(3)
バリアフリー	11(0)	27 (4)	28 (2)	25 (5)	11(3)
ヒートショック	-	-	-	1 (1)	10(0)
耐震 ※マンションの耐震リフォームは共用部分の取り扱いになるため対象外	7(-)	6(-)	6(-)	4(-)	1(-)
グリーンリフォームローン	-	-	-	-	0(0)

マンションの専有部分
※戸建の事例も含む

※ () 内の数字がマンションにおける件数です。

※ 【 】内の数字は管理計画認定マンションにおける件数です。

※ ヒートショックは、2021年4月より取扱いを開始しています。

※ グリーンリフォームローンは、2022年10月より取扱いを開始しています。

※ 2018年度のリフォーム融資（高齢者向け返済特例）は1件内訳が不明のため、総数と内訳合算との件数が合いませんが、合計19のうちマンションは"0"です。

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年のマンション管理適正化法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1月末時点で424件となっている。
- 地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画(以下「推進計画」という。)の策定はマンションストック数の多い地域で特に進み、令和6年1月時点で383団体であり、令和5年度末には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要望もある。
- さらに、管理計画認定制度の運用が開始する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。

<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、早期の策定を呼びかけていくとともに、計画策定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、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、認定審査の合理化に資するツールの活用の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。

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

段階増額積立方式の適切な引上げ幅に関する基準

段階増額積立方式の適切な引き上げ幅に関する基準<前回WGでの意見>

前回WGでの意見

- 案①は1回あたりの引き上げ倍率にフォーカスしているが、適切な額に導くことが重要なのであって、倍率で制限しているのに違和感がある。
- 段階積立方式の引き上げ幅に関する基準の考え方について、下限値を決める基準（案③）は、本来マンションの仕様によって異なるため、望ましくないのではないか。
- 均等積立方式に誘導できる基準である案②が良いのではないか。
- 基準はどれか1つに決めるのではなく、管理組合が選択できるようにすべきではないか。新築マンションと既存マンションは条件が異なるので、基準を分けて設定することも考えられる。
- 修繕積立金の基準については、住宅金融支援機構の融資条件を参考とすることも考えられるのではないか。

基準案	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			

基準値設定の考え方

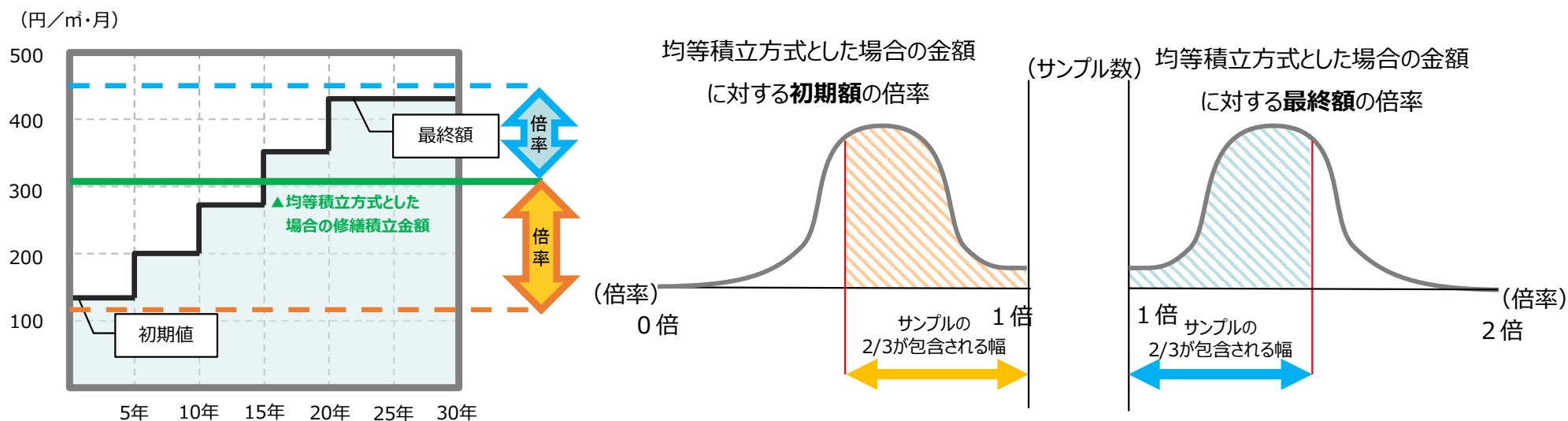
- 第4回WGの意見を踏まえ、段階増額積立方式の引き上げ幅に関する基準は案②を中心に検討する。

＜基準の設定に係る考え方＞

修繕積立金に係る管理水準が高いと考えられる管理計画認定マンション（段階増額積立方式のほか、均等積立方式のマンションも含む。）を対象として、その標準的な傾向を参考にして設定する。

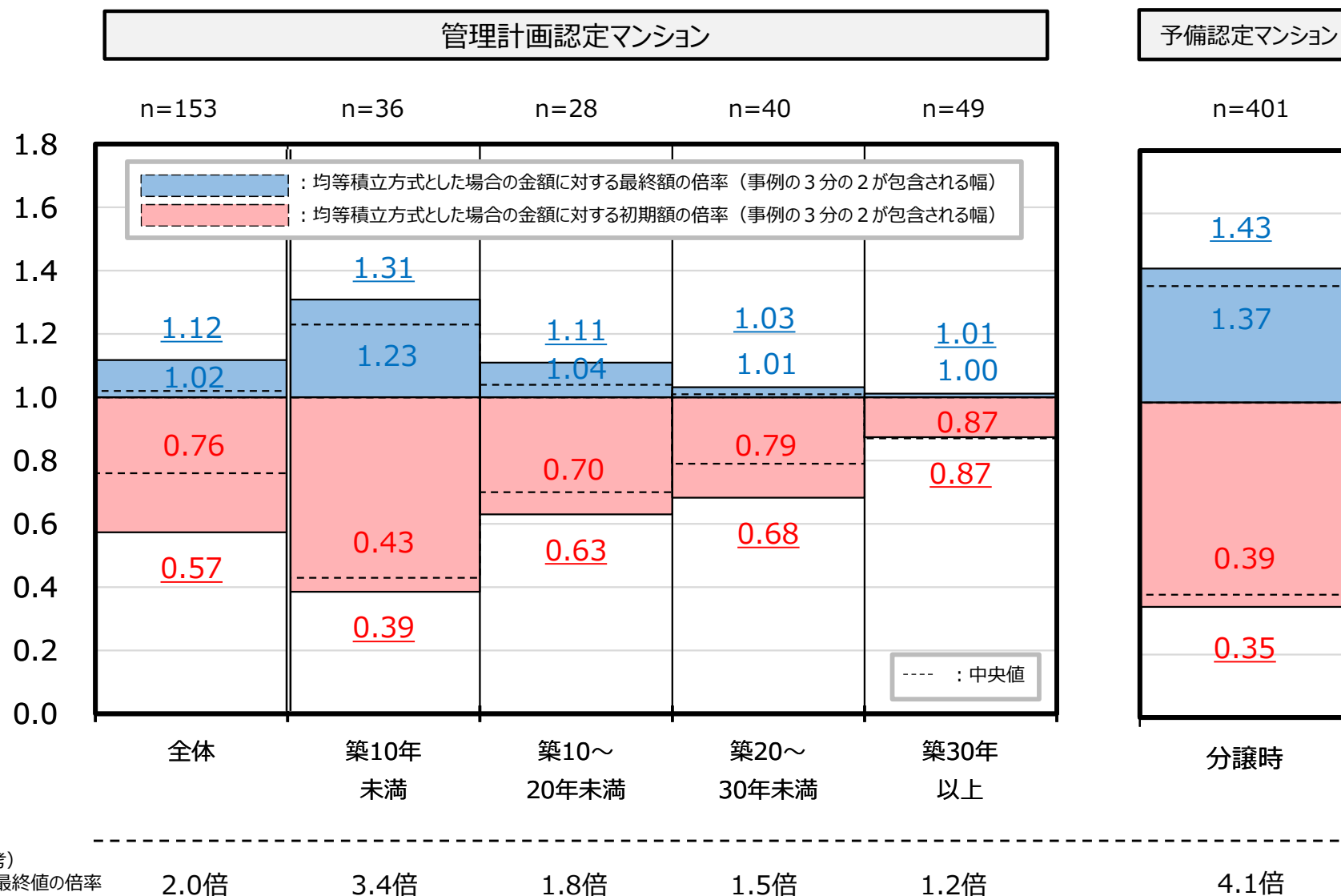
＜分析方法＞

管理計画認定マンション153件について、均等積立方式とした場合の額を基準額とし、計画の初期額の基準額に対する倍率、計画の最終額の基準額に対する倍率をそれぞれ算出し、サンプルの2/3が包含される幅を基準とする



均等積立方式とした場合の修繕積立金額との倍率の傾向

認定マンション（管理計画認定制度・予備認定制度）の分析



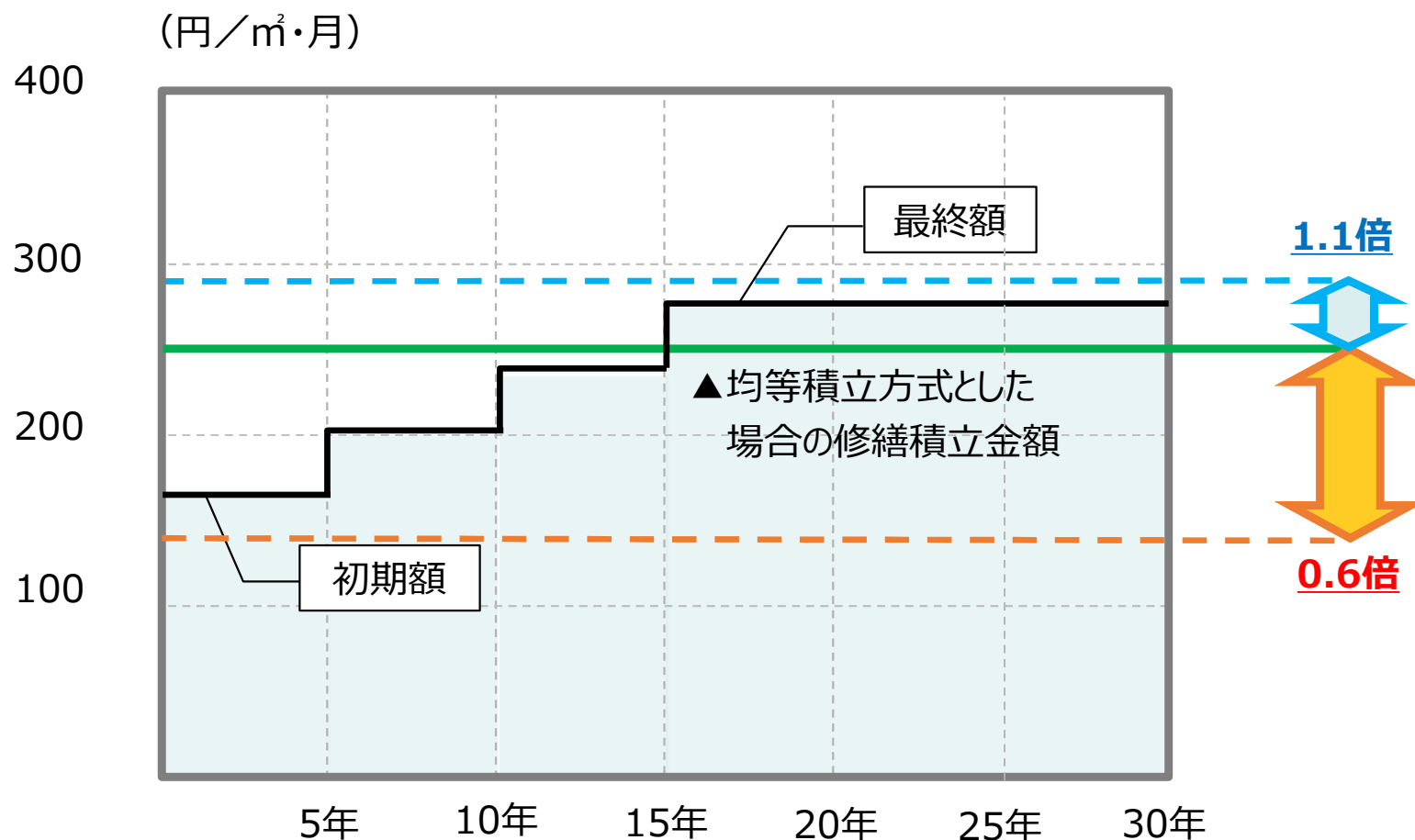
※均等積立方式のマンションは最終額・初期額の倍率ともに1倍として算定する。

【出典】管理計画認定制度・予備認定制度の長期修繕計画を基に国土交通省作成

管理計画認定制度の基準（案）

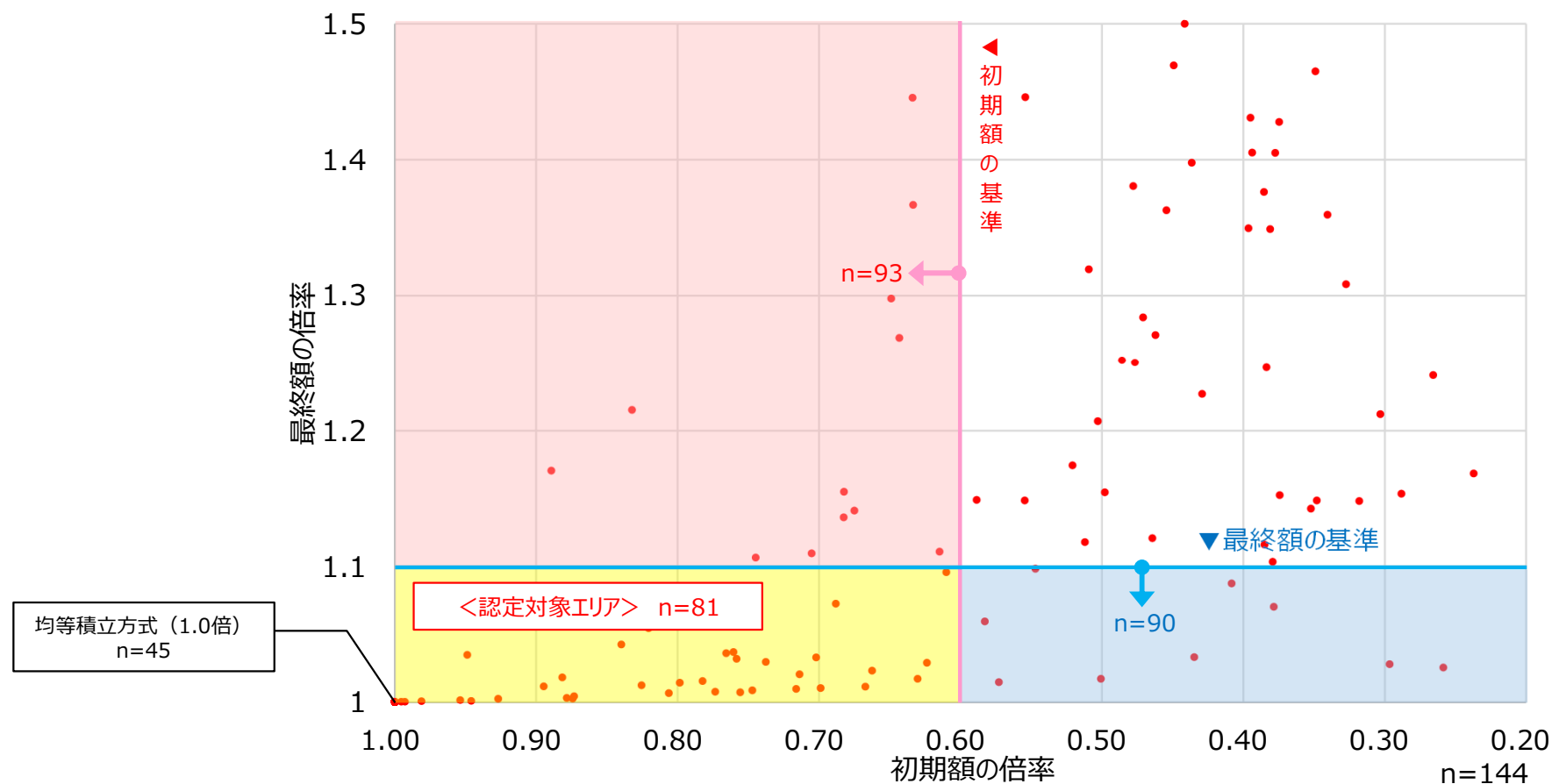
月々の徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの修繕積立金額を基準とした場合、
計画の初期額は基準額の**0.6倍以上** 計画の最終額は基準額の**1.1倍以内** としてはどうか。

※なお本基準の考え方や水準は、新築時のマンションを対象とした基準においても特に有効と考えられる。



均等積立方式とした場合の修繕積立金額との倍率の傾向

均等積立方式と仮定した場合の金額に対する初期額・最終額の倍率の分布状況
(管理計画認定制度の認定マンション)



初期額の基準を満たす93件のマンションの内、81件（87％）が最終額の基準を満たす。
最終額の基準を満たす90件のマンションの内、81件（90％）が初期値の基準を満たす。

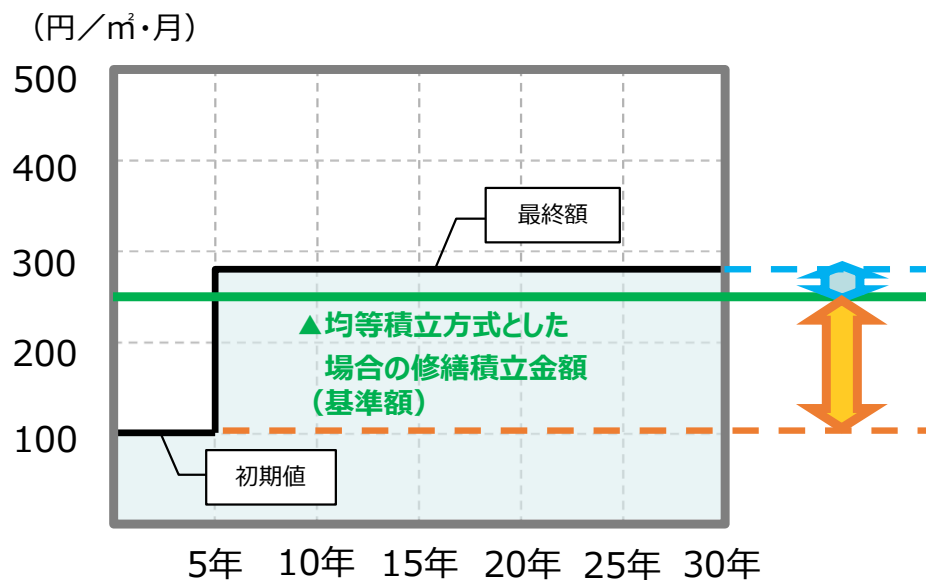
※上図において、最終額の倍率が1.0未満である場合、初期額の倍率が1.0超である場合は集計から除外。

【出典】管理計画認定制度の長期修繕計画を基に国土交通省作成

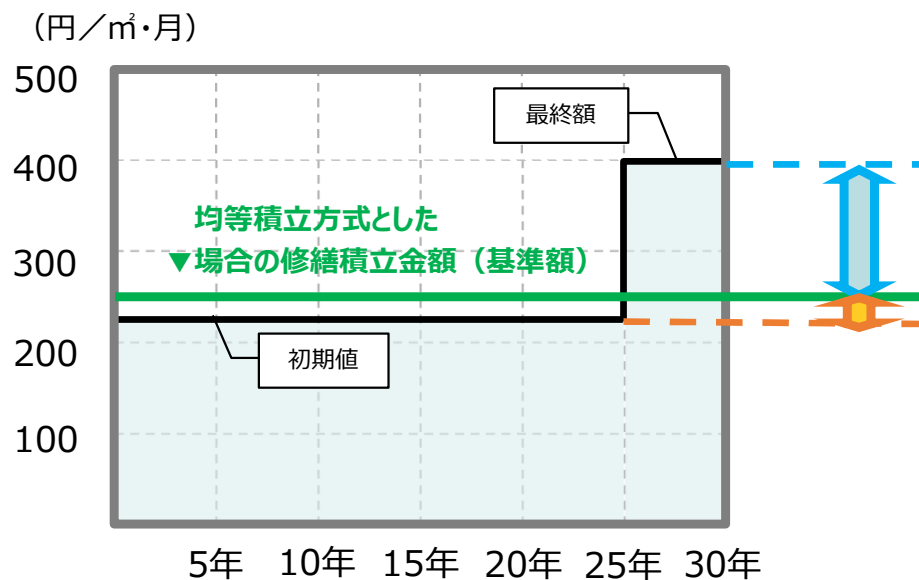
基準案に関する考察 均等積立方式とした場合の最終額・初期額の考え方について

- 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



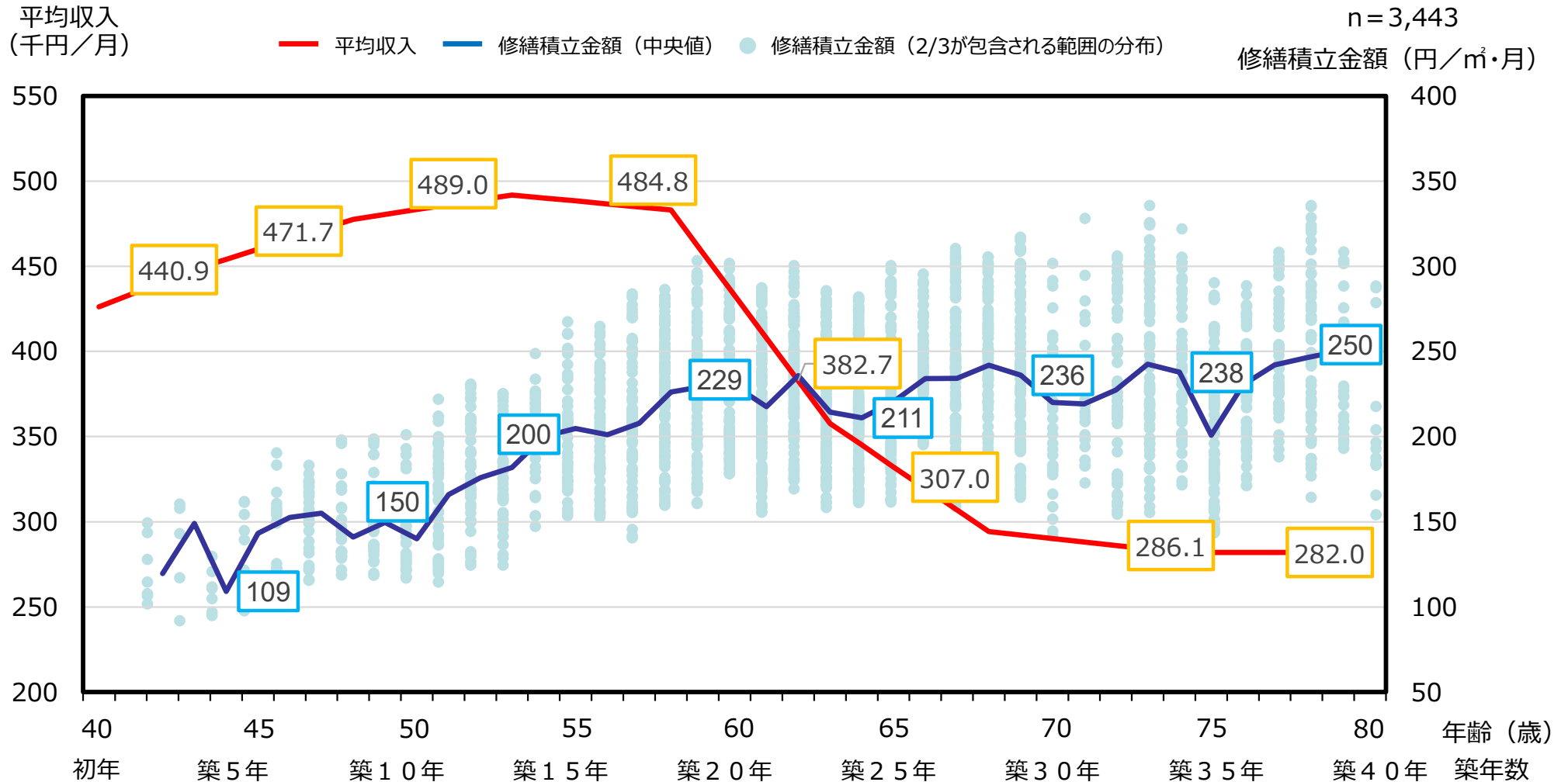
: 均等積立方式とした場合の金額に対する最終額の倍率



: 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



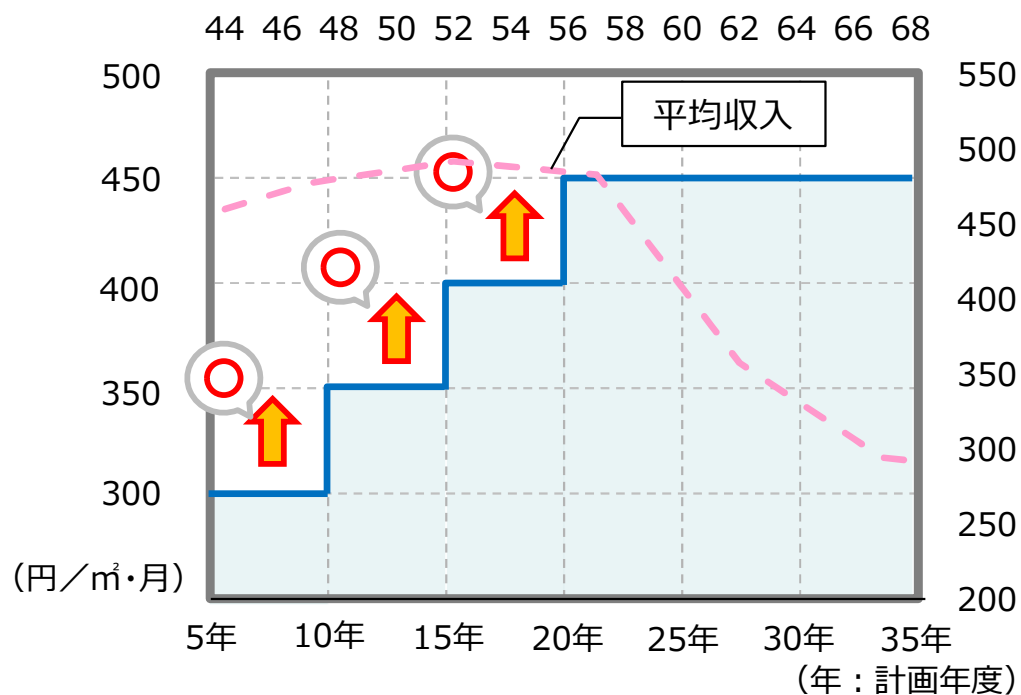
【出典】既存マンションのサンプル・平成30年賃金構造基本統計調査第1表産業計を基に国土交通省作成

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。

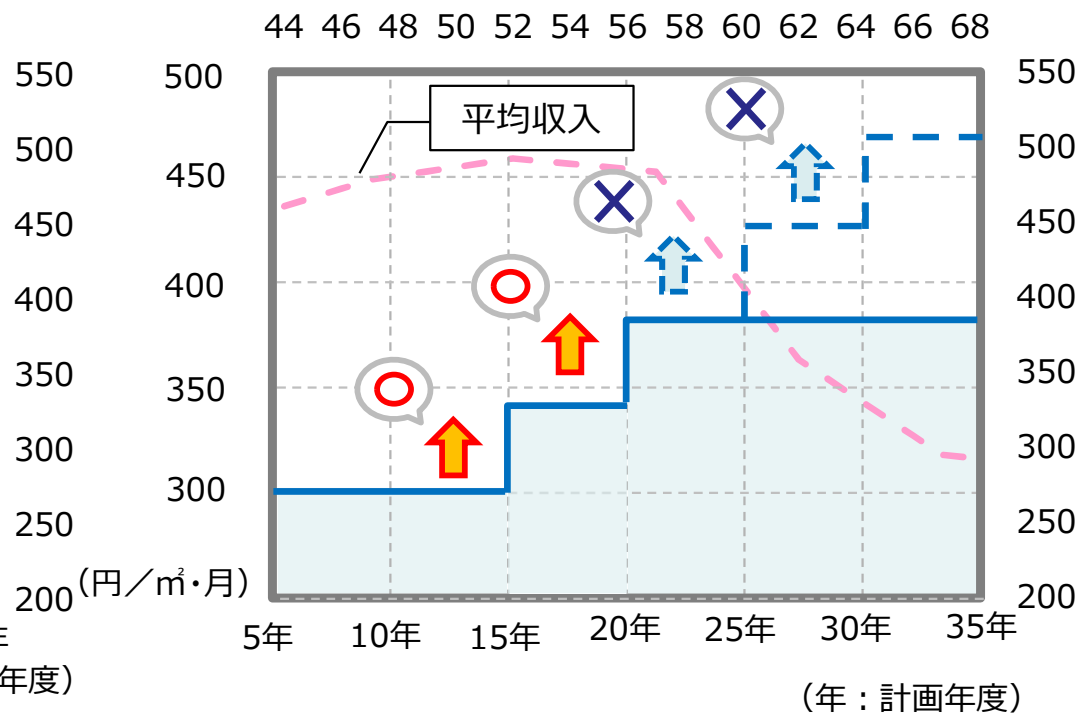
(一定の築年数を超えた場合は均等積立方式のみとする 等)

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

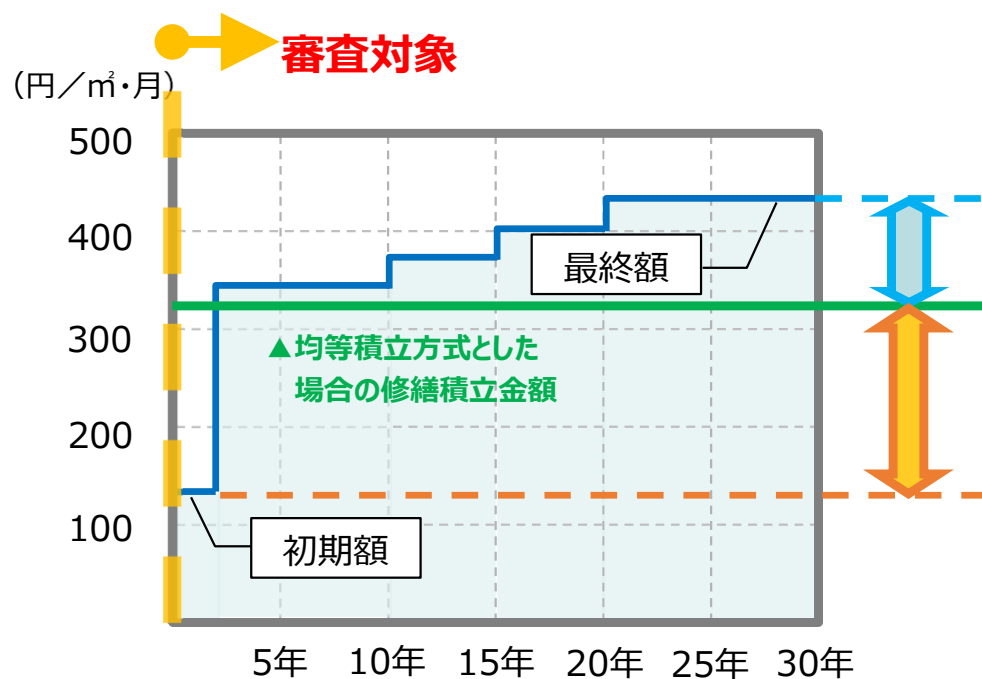


築年数が高いと区分所有者の収入も減り、修繕積立金の引き上げが困難になるのではないかと考えられる。

短期間に極端な増額が必要な場合の考え方

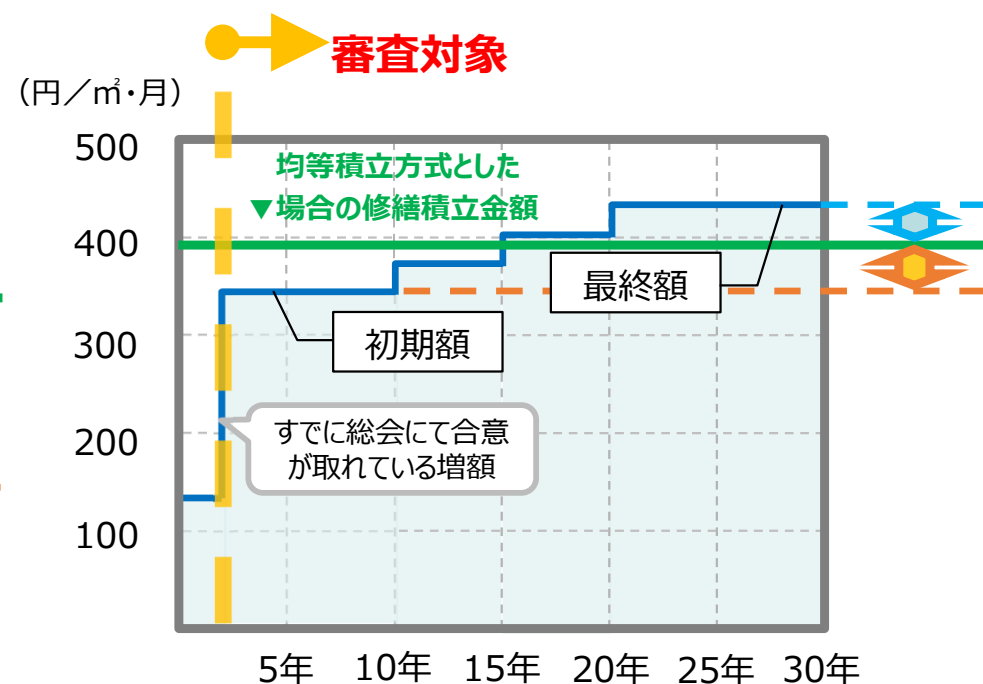
- マンションの中には現時点で設定されている修繕積立金額が低く、管理適正化のために短期間で極端な引き上げを計画する必要があるものも存在する。
- そうしたケースでは、当該引き上げについて総会において決議が得られていれば、当該引き上げ後の計画のみを審査の対象とすることが考えられる。

計画の初期に引き上げを計画している場合



×
認定不可

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



○
認定

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

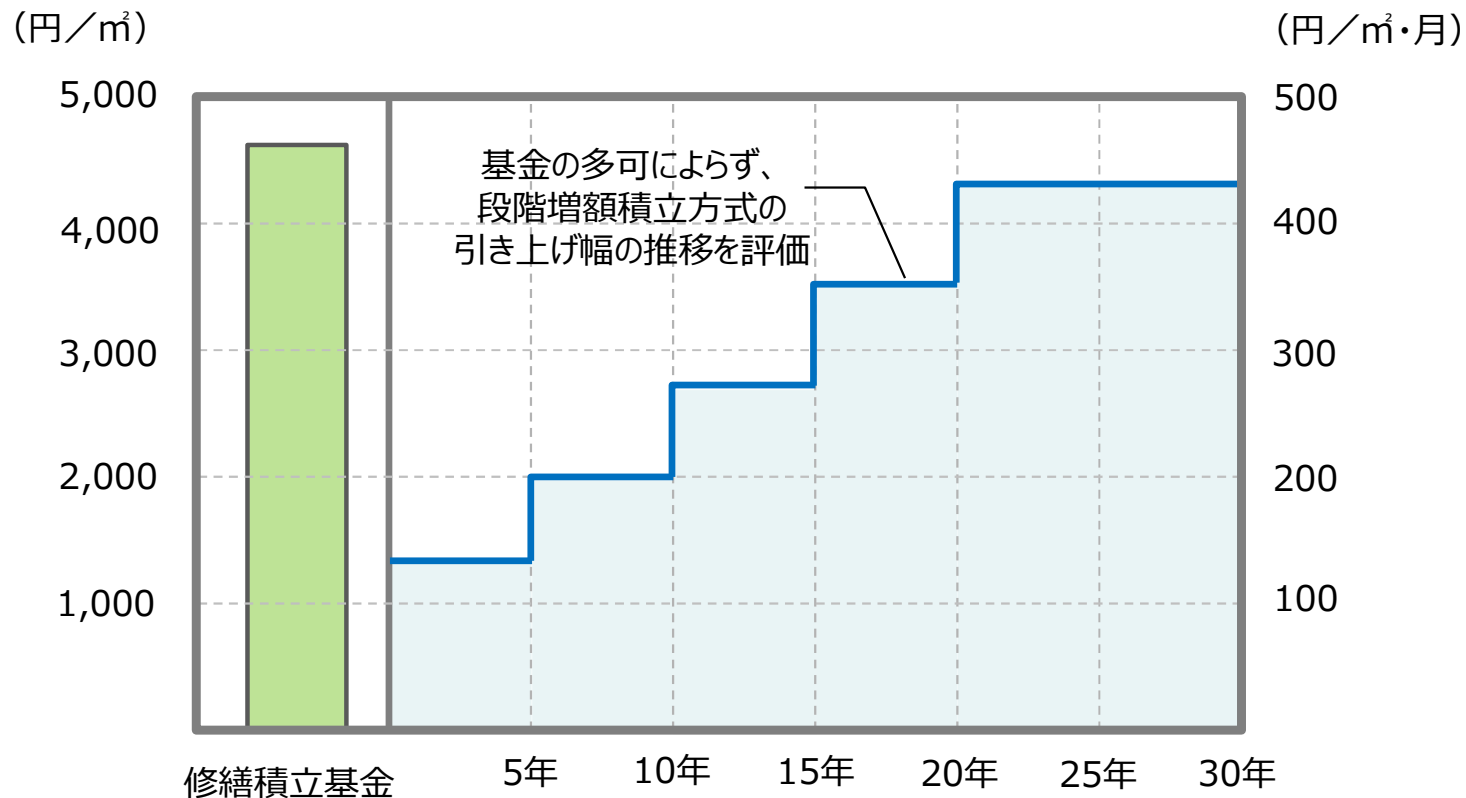
- 築24年のマンション。築17年目に大規模修繕工事を実施したものの、設備改修などの工事を不要とし、長期修繕計画の見直しも行ってこなかった。
- 実施を遅らせてきた2回目の大規模修繕工事や設備の改修工事を含めて長期修繕計画を見直した。長期修繕計画は専門家（設計コンサルタント）を雇い、建物の仕様や現在物価上昇を反映した長期修繕計画を作成した。
- 見直した長期修繕計画の累計工事費を見ると、現行の修繕積立金額では工事費が賸りきれないことが判明した。また、設備改修も急を要するものがみつかった。
- 総会で決議をとり修繕積立金を大幅に増額した。（約8,000円/戸・月→約16,000円/戸・月）

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賸り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）

段階増額積立方式における引き上げ幅の基準案における修繕積立基金の考え方

- 段階増額積立方式における引き上げ幅の基準案は、（修繕積立金の積立金額に関する部分の評価しているわけではなく、）修繕積立金の引き上げの実現性を評価しているものであり、修繕積立基金については考慮する必要がないと考えられるが如何か。



マンションの防災対策に関する基準

2. 管理計画認定基準の見直しの方向性＜前回WGでの意見＞

＜マンションの防災対策に関する基準＞に対する意見

- 防災についてはマンション管理適正化法 5 条の 4 の認定基準のどの項目に位置づけられているのか。防災の基準を追加するにあたり、マンション管理適正化法と照らし合わせて、条文に沿った基準となっているか確認する必要があるのではないか。
- マンションの防災対策として、特に防災マニュアルの作成・防災訓練の実施が重要と考えている。国の認定基準として追加し、マンション全体の防災力の底上げをする必要があるのではないか。
- 災害時にマンション住民に対して在宅避難を求めるか否かは地域によって方針が異なるため、注意して検討してほしい。
- 防災組織の結成について、管理組合内に設置する場合や地域の組織に参加する場合など、地域毎に様々なケースがあるので、注意して検討してほしい。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）（抄）

（認定基準）

第五条の四

計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他 **マンション管理適正化指針** 及び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こと。

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（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）（抄）

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（**マンション管理適正化指針**）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

マンションの防災対策に関する取組の整理

- 地方公共団体の管理計画認定制度における独自基準、（一社）管理業協会によるマンション適正評価制度における評価項目、マンション総合調査における各管理組合の実際の実施の取組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組を整理した。

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。

※（ ）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

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。
- ◆ 生活用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・普及見通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。

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。

消防法に基づく措置

- 消防計画の作成及び周知、防火管理者の専任
- 消防訓練の実施状況
- 消防設備の点検

防災物資等の備蓄に関する地方公共団体による考え方の違い

- 地方公共団体のそれぞれの防災対策の方針に応じて、確保すべき防災物資等の備蓄の考え方は異なる。

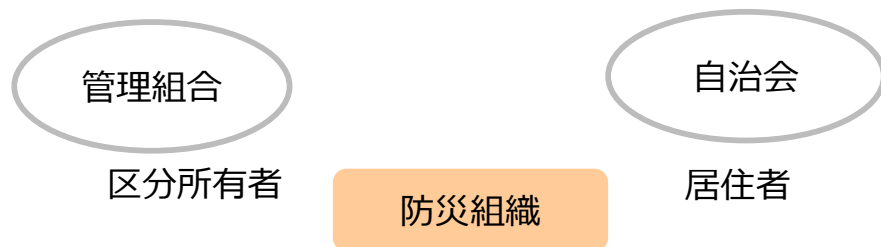
地方公共団体	防災物資等の備蓄に関する考え方
高知県南国市	3日分の食料、飲料水、携帯トイレ、トイレットペーパー等の備蓄、非常持出品（救急箱、懐中電灯、ラジオ、乾電池等）の準備
千葉県習志野市	市民は、災害発生後3日間から1週間は自力でしのげるだけの飲料水、食料、生活必需品等を自主的に備蓄する。 〔飲料水、非常食、非常用トイレ、給水容器、貴重品、懐中電灯、携帯ラジオ、救急薬品、衣類、タオル、紙おむつ、生理用品、歯ブラシ、洗口液（液体ハミガキ）、マスク、消毒液、自動車へのこまめな満タン給油、その他各自が必要なもの〕
宮城県仙台市	各家庭において、家族のおおむね1週間分の食料や生活物資等の備蓄に努めます。 【避難時の携行品例】 食料、飲料水、タオル、ティッシュペーパー、着替え、懐中電灯、携帯ラジオ、救急医薬品、常用の薬、お薬手帳、粉ミルク、生理用品、おむつ、携帯電話の充電器、現金、マスク、体温計、石けん、消毒液等

【出典】各地方公共団体の防災計画より引用

防災組織の形態について

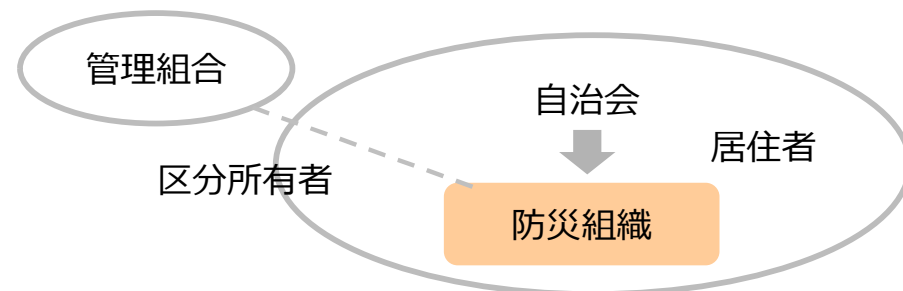
- 防災組織には、管理組合内にて設置するケースや地域の自治会と協力して設置するケース、地域の防災組織に加わるケースなど、対応方針は地域によって異なる。

パターン1 単独組織型



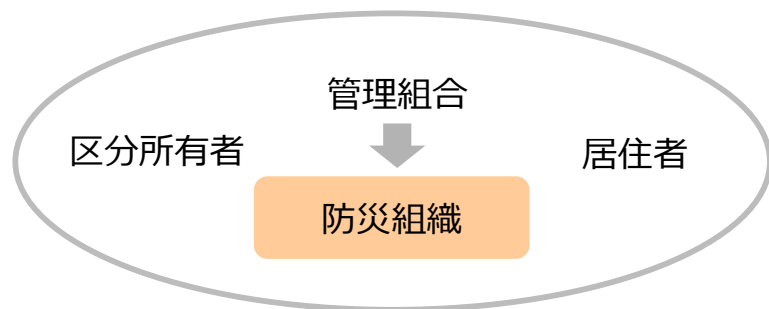
管理組合や自治会とは独立して位置付ける場合

パターン3 自治会型



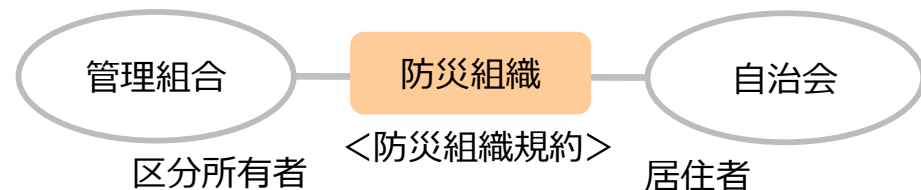
マンションが単独で自治会を構成し、自治会の組織の一部として防災組織が活動する場合

パターン2 管理組合型



管理組合に属する形で防災組織を設置する場合

パターン4 協同型



マンション内の管理組合と自治会が協力して防災組織を設置する場合

【出典】書籍「災害が来た！ どうするマンション」より

マンションの防災対策に関する基準(案)

管理計画認定制度の基準(案)

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・普及見通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。

※ マンションの防災対策に関する基準として考えられる項目

※ () 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

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。
- ◆ 生活用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。

消防法に基づく措置

- 消防計画の作成及び周知、防火管理者の専任
- 消防訓練の実施状況
- 消防設備の点検

認定基準の見直しの時期について

認定基準の見直しの時期について

○ 第4回WG(令和6年1月31日)では、委員から以下の意見がでたところ。

- 認定基準を直ちに見直した場合、地方公共団体によっては、策定したばかりのマンション管理適正化推進計画を見直す必要が出てくる。見直す場合は、有識者会議、パブコメ、議会報告など多大な負担や混乱が生じてしまうおそれがある。制度スタートから間もないため、もう少し様子を見た方がよいのではないかと。
- 管理計画認定基準をすぐ反映するというよりも、もう少し状況を見て、将来的に基準に反映していくほうがよいのではないかと。今回議論する基準を公表した上で、活用の実態も踏まえて、その必要性とか問題点とかをある程度把握した上で見直しを行った方がよいのではないかと。

○ 上記を踏まえ、本WGでとりまとめを行う基準については、以下のように取り扱うことについて、どのように考えるか。

- ①段階増額積立方式における引き上げ幅に関する基準の考え方、②マンションの防災対策に関する基準の考え方について、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、検討経緯・経過、基準の趣旨・内容等について広く周知を行うこととし、その後、活用状況や実効性を把握しつつ、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。

※ 当該基準を参考に、地方公共団体が独自基準を設定することも考えられる。

- あわせて、①段階増額積立方式における引き上げ幅に関する基準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」に反映させることとする。

-
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

3. 管理計画認定制度の今後の方向性

これまでのWGでの意見

●管理計画認定マンションの資産価値向上に向けて

- 不動産売買の場において、認定制度の取得状況を説明することを義務化すべきではないか。予備認定も同様である。また、重要事項説明に書くと不動産サイトでの公開に繋がるのではないか。
- 国の不動産ライブラリーに管理計画認定制度も連携すべきではないか。
- 認定を受けたマンションをヒアリングしたところ、市場価値の向上以外にも、住んでいるマンションに対する管理意識の向上やマンション内のコミュニティ活動が活発化等の様々なプラスの効果が出ているので、そういった面を見える化していくことが必要なのではないか。

●新築マンションの管理水準の確保

- 予備認定制度と管理計画認定制度の連携を高め、予備認定を取得したマンションが管理計画認定への申請につながりやすくなるような仕組みが必要なのではないか。

- 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。

管理計画認定マンションの資産価値の向上にむけて

- 区分所有者の管理に対する無関心を背景に、維持費高騰に関わるトラブルの解決策を紹介する中、管理計画認定制度取得をきっかけに住民一丸となってマンションの資産価値を向上させた事例が紹介された。

NHKクローズアップ現代

“老いるマンション”維持費の高騰にどう備えるか（令和5年12月19日放送）

■ 放送概要

- ・管理計画認定制度を取得するため、認定の条件である長期修繕計画の見直しを実施。
- ・かつて起きた漏水事故などで修繕積立金が3億円近く不足すると見込まれたが、居住者に現状の課題と管理計画認定制度のメリットを伝え、毎月支払う修繕積立金を2倍近く引き上げすることに成功。
- ・一連の取組をきっかけに住民たちのマンション管理に対する関心が高まり、今では管理をサポートする役割に30人が手を上げるまでになった。
- ・現在住民のアイデアで、月に1度の移動販売イベントも実施している。
- ・このマンションは認定を取得後、地方公共団体の評価を受けていることなどから、その価格の上昇率が地域の相場と比べて高く推移している。



△長期修繕計画の見直しイメージ



△マンション自治会イベントでの様子

- 一部の地方公共団体では認定を取得したマンションの見える化を推進しており、堺市による認定制度のステッカーを配布や、板橋区においては独自基準による認定証を発行等を行っている。
- （一社）マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度や日本マンション管理士会連合会によるマンション管理適正化診断サービスでは、マンション内外に評価結果を示すことのできるステッカーを配布している。



△堺市管理画認定マンションのステッカー



△マンション管理適正評価制度の登録証（左）およびステッカー（右）



認定証のイメージ
大きさ：横130mm × 縦180mm

△いたばし適正管理推進認定マンションの認定証（賞状タイプ）



△マンション管理適正化診断サービスの認定ステッカー

【出典】（一社）マンション管理業協会提供，（一社）日本マンション管理士会連合会，板橋区提供，堺市HP

- (一社)マンション管理業協会によるマンション管理適正評価制度や、(一社)日本マンション管理士会連合会によるマンション管理適正化診断サービスにおいては、評価結果や診断結果を不動産ポータルサイトに掲載する取組が行われている。

マンション管理適正評価制度の例

募集中の物件が、販売情報 1 件 あります

所在地
交通
建物構造・階建
総戸数
施工
築年月
施工

周辺地図を見る

ツイート いいね! 0

マンション管理評価

管理評価総獲得
ポイント 69 point

★★★★☆

1.管理体制関係	14/20
2.建築設備関係	15/20
3.管理組合収支関係	28/40
4.耐震診断関係	10/10
5.生活関連	2/10

【出典】アットホーム 建物ライブラリー

マンション管理適正化診断サービスの例

中古マンション マンション名

資料請求する 無料 見学予約する 無料

マンション管理評価

マンション名

A

高評価

一部改善項目があり、早期改善で良好な状況を維持できます。

診断実施日: []

診断提供元: (一社)日本マンション管理士会連合会

診断内容を見る

管理組合の運営状況

- 管理組合が適切に運営されているか
- 防災・防犯の対策がされているか

建物のメンテナンス状況

- 定期的に修繕工事をしているか
- 国が定めた安全点検をしているか

長期修繕計画

- マンションの修繕・資金計画が適切か

【出典】LIFULLHOME'S 不動産・住宅情報サイト

- 2024年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化されます。
- ・ 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者**※は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)**。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は**勧告等の対象**※。
※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定
- ✓ **2024年4月以降に建築確認申請**を行うもの等は、告示に従った**ラベルを使用することが必要**。

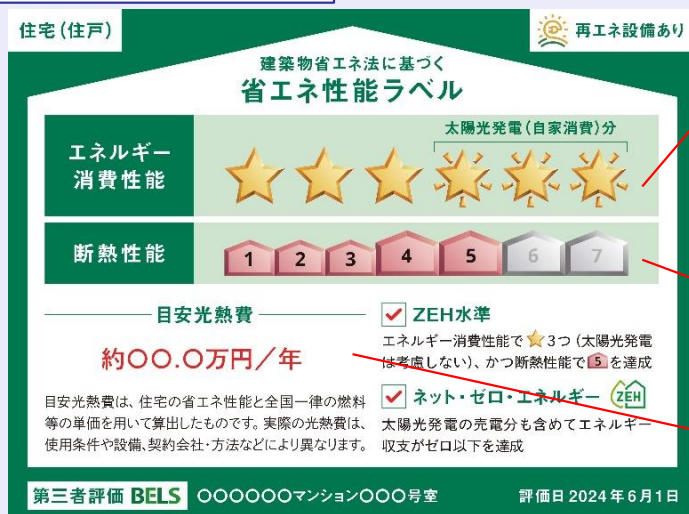
表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル



ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行（自己評価）

エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1～7に相当する7段階で表示
- ✓ 4で省エネ基準適合

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



認定制度の見える化(地方公共団体の取り組み)

- 横浜市では管理計画認定を取得した管理組合へのインタビューを公開し、メリットについて管理組合の声を聞くことができ、認定制度による効果の見える化が行われている。
- 大津市では管理計画認定を取得したマンションの長期修繕計画や管理規約の公開を行っており、他の管理組合がよい事例として参照できるようになっている。

インタビューの公開 (横浜市 他)

ザ・パークハウス横浜新子安ガーデン

- 認定日
令和5年9月27日
- 所在地
横浜市神奈川区新子安1-18-1
- 棟数・戸数・建設年
1棟・497戸(店舗等2戸除く)・2015年



管理組合のコメント

■ 認定申請のきっかけ

当マンションは竣工当初から管理の質を意識した取組を進めてきました。管理計画認定制度や適正評価制度において、これまでの取組みが第三者に評価されることで、今後の管理組合の取組の道しるべにできると思い、申請しました。

■ 認定を受けた感想

管理組合としてこれまで様々な活動に取り組んできた結果が目に見える形になったことを嬉しく思うとともに、認定取得を目指す中で、これまで気が付かなかった課題にも気が付き、取り組むことができました。更にマンションの価値を高めるべく、管理組合として活動していきたいと考えています。

■ マンションのPRポイント

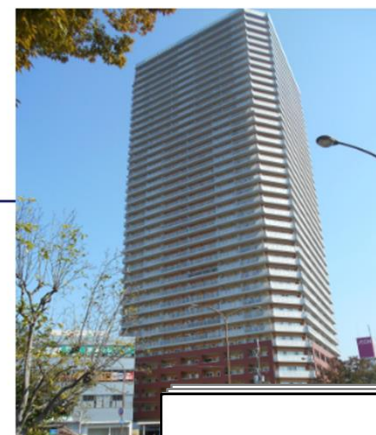
当マンションは、地上10階建て、総戸数497戸、横浜駅まで直通でわずか2駅6分、JR京浜東北線「新子安」駅と京浜急行本線「京急新子安」駅まで徒歩4分という恵まれた立地に位置しています。古くから地域の人々に親しまれてきた「日産グラウンド」跡地の広大な地に建てられており、空や緑の景色が心地よく、清々しい環境にあります。小学校が隣接しており、ファミリー層も多く居住しており、七夕やハロウィン、クリスマスでは毎年イベントを行っています。

【出典】横浜市HP

管理規約・長期修繕計画の公開 (大津市)

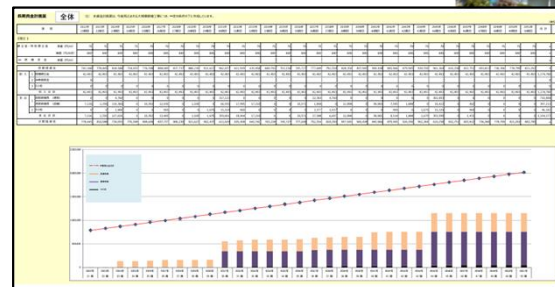
ファーストタワー大津MARY

- 認定日：令和5年11月1日
- 所在地：大津市皇子が丘二丁目10番25号
- 総戸数・階数・建設年：597戸・38階・2002年
- 管理形態：全部委託



適正な維持管理に関する事項

- 管理規約(PDFファイル:732.6KB)
- 長期修繕計画(PDFファイル:2.4MB)
計画期間：30年
計画期間全体での修繕積立金の平均額：1平方メートルあたり243円
積立方式：均等積立方式



▲ 認定マンションの長期修繕計画

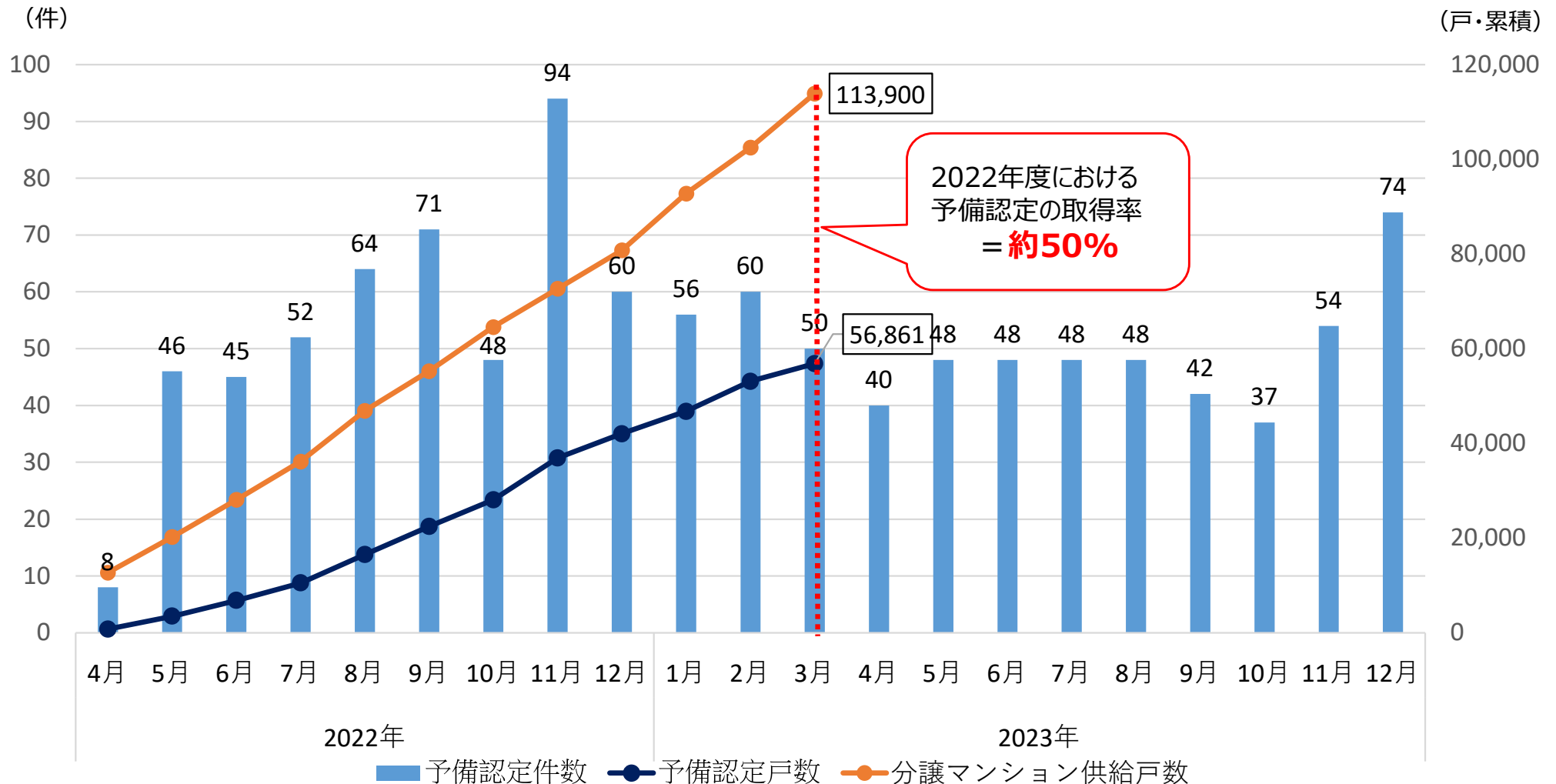
ファーストタワー大津 MARY
管理組合法人 管理規約

▲ 認定マンションの
管理規約

【出典】大津市HP

新築マンションの管理水準の確保

- 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。

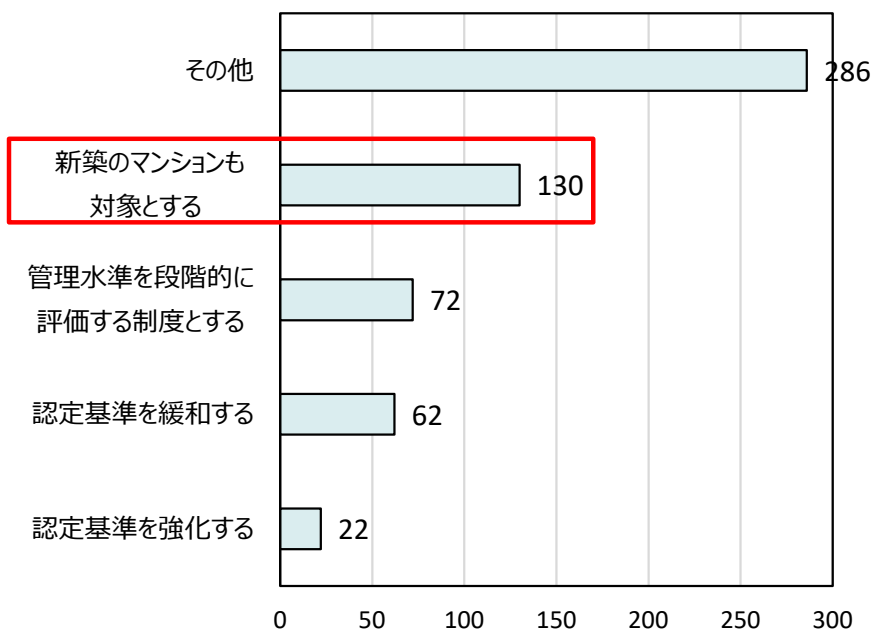


【出典】予備認定件数：（公財）マンション管理センターHPより引用
 予備認定取得マンション戸数：（公財）マンション管理センター提供資料より作成
 分譲マンション供給戸数：建築着工統計（月次）

- 地方公共団体へのアンケートによると、マンションの管理適正化の更なる推進に向けて、管理計画認定制度について改善や見直しが必要と考えられる項目として、「その他」の次に「新築のマンションも対象とする」が最も多く挙げられた。

マンションの管理適正化の更なる推進に向けて、現在の管理計画認定制度について改善や見直しが必要と考えられる項目（複数回答）

n=572



【出典】国土交通省による地方公共団体アンケート

新築のマンションも認定制度の対象とした方がよいと考える理由（主な意見）

- 新築時点から管理計画の水準を一定程度確保することで、その後の管理が容易になるため。
- 修繕積立金の積立方式を均等積立方式とする場合は、新築時から均等積立方式とすることが重要であるため。
- 修繕積立金額を低く見せるより、認定基準を満たしていることに価値を持たせることが望ましいため。
- 新築時点の方が、合意形成の容易さや管理組合の体制・負担の面から見て認定手続きを行いやすいため。
- 管理適正化の推進の更なる強化やマンション購入者の意識づけのために、新築時点の認定取得を義務化すべきであるため。
- 予備認定と管理計画認定制度のように2つの仕組みとするのではなく、一つの制度にまとめた方がわかりやすいため。