

最近のマンション政策及びマンション標準管理規約の改正の背景・ポイントについて

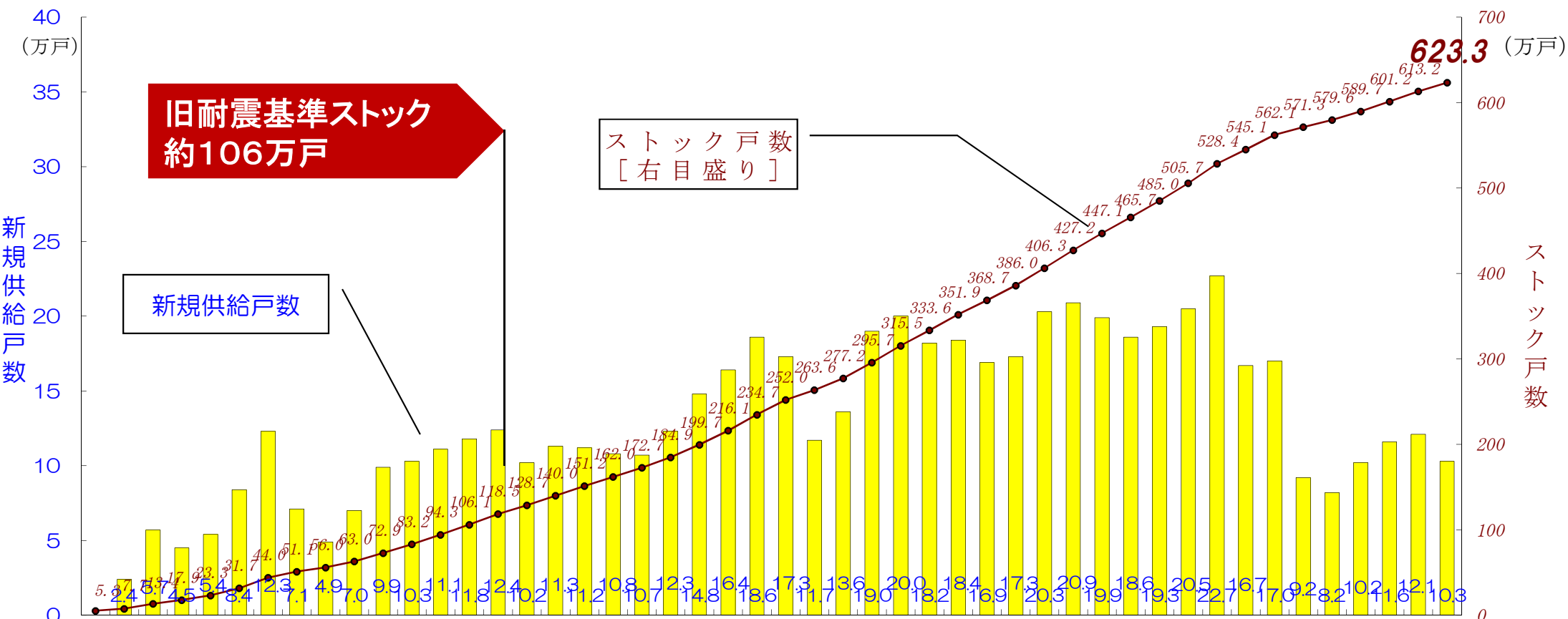
住宅局市街地建築課マンション政策室

1. 住生活基本計画の改訂について
2. マンションの建替えに係る現行の法令と事例
3. 住宅団地の再生の促進について
4. マンション管理適正化の事例等について
5. マンション標準管理規約の改正の背景とポイント

1. 住生活基本計画の改訂について

分譲マンションストック戸数

○現在のマンションストック総数は**約623万戸**（平成27年末時点）であり、そのうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは**約106万戸**となっている。

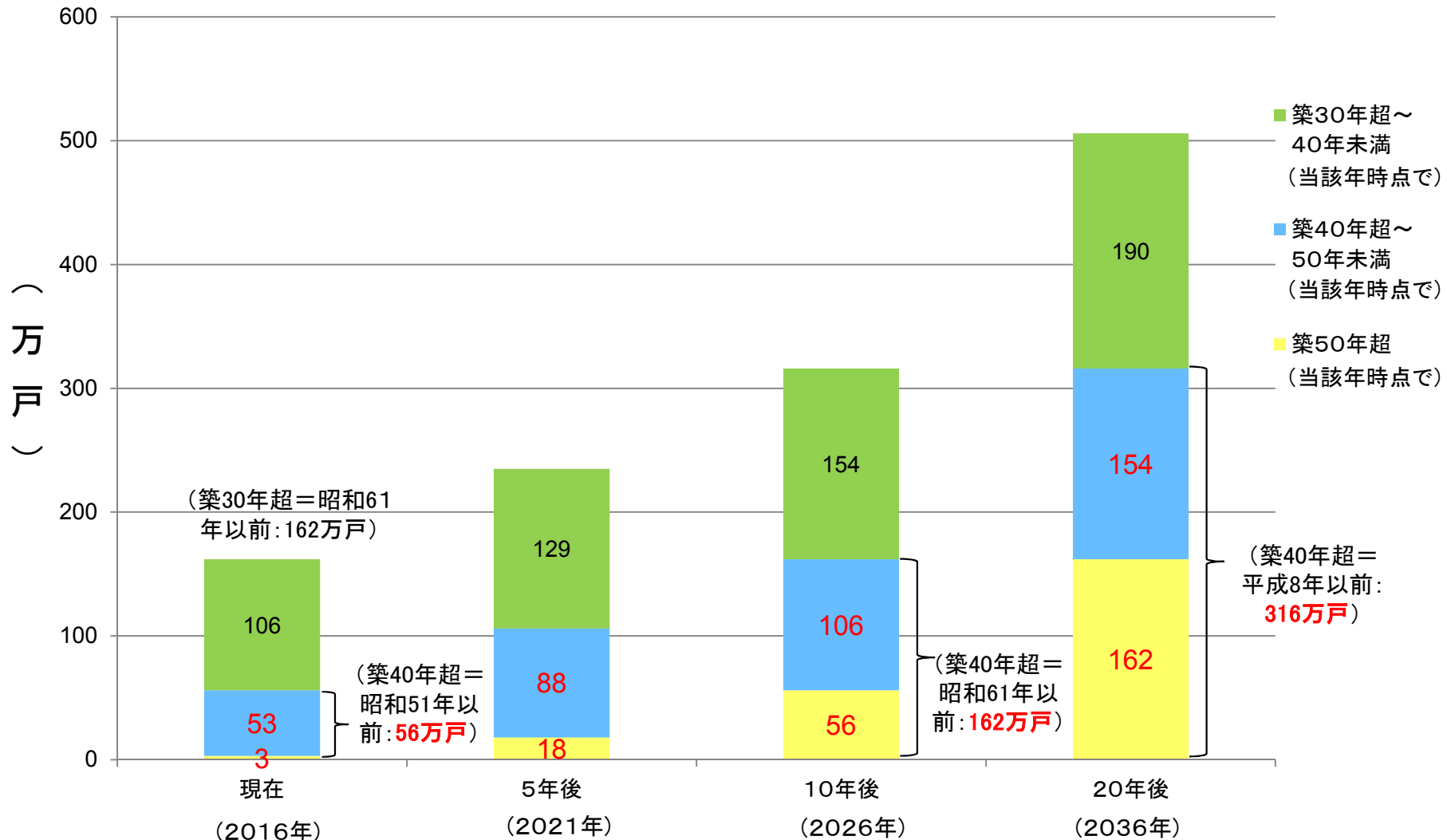


昭和44 昭和45 昭和46 昭和47 昭和48 昭和49 昭和50 昭和51 昭和52 昭和53 昭和54 昭和55 昭和56 昭和57 昭和58 昭和59 昭和60 昭和61 昭和62 昭和63 昭和64 昭和65 昭和66 昭和67 昭和68 昭和69 昭和70 昭和71 昭和72 昭和73 昭和74 昭和75 昭和76 昭和77 昭和78 昭和79 昭和80 昭和81 昭和82 昭和83 昭和84 昭和85 昭和86 昭和87 昭和88 昭和89 昭和90 平成元 平成2 平成3 平成4 平成5 平成6 平成7 平成8 平成9 平成10

- ※ 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
- 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
- 3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
- 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出すると約1,530万人となる。

築後30、40、50年超の分譲マンション数

○築40年超のマンションは現在56万戸であり、**10年後には約3倍の162万戸**、**20年後には約6倍の316万戸**となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成27年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

新たな「住生活基本計画」(3月18日閣議決定)のポイント

- 居住者からの視点
若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- 住宅ストックからの視点
既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- 産業・地域からの視点
住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

マンション関係の基本的な施策として

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

(7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施

- ①敷地売却制度等を活用したマンションの円滑な建替え・改修や再開発事業を活用した住宅団地再生
- ②空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
- ③管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- (4) マンションのコミュニティ活動が、居住者、管理組合、周辺住民、民間事業者、地方公共団体等の適切な役割分担の下に、積極的に行われるよう推進

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

指標⑭：マンションの建替え等の件数

成果指標

- マンションの建替え等の件数※
【約250件（平26） → 約500件（平37）】
※S50年度からの累計件数

指標設定の考え方

- マンションの改修・建替え等による再生を促進する施策の効果を測定するため、改修・建替え等の着手件数を指標として設定。

成果指標の算出式

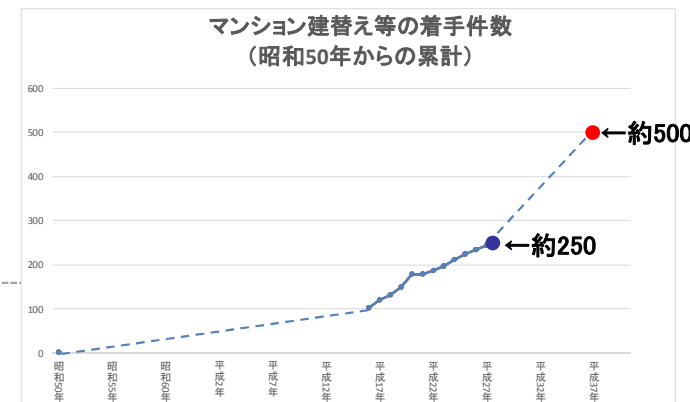
- 指標 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E)
(A) 耐震改修促進法に基づく区分所有建物の耐震改修に係る認定件数の累計
(B) 区分所有法に基づく建替決議（マンション建替法に移行するものを含む。）件数の累計
(C) マンション敷地売却事業に係る除却の必要性に係る認定件数の累計
(D) 民法に基づく合意（建て替える旨の全員合意）件数の累計
(E) 都市再開発法に基づく組合設立等の認可の件数の累計

目標設定の考え方

- 近年の傾向として、高経年マンションは増加しているにもかかわらず、マンション建替え件数は、横ばいであるがマンション再生施策の効果による上積みを目指したい。築後30年超のストック数は10年後には現在の約2倍になる見込みであり、建替え件数についても、最低でも10年後には現在の2倍以上にする必要があると考え、500件を目標として設定。

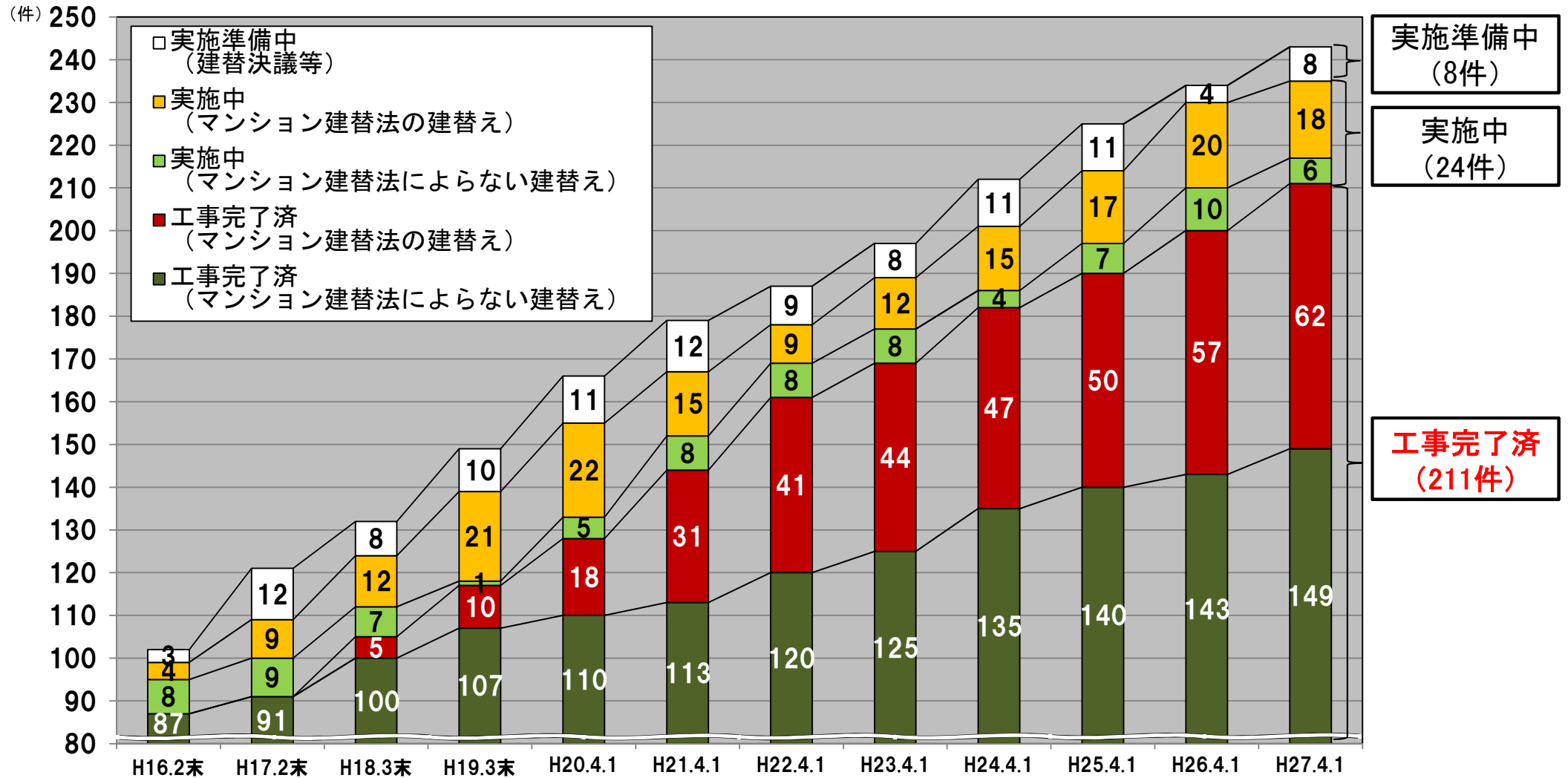
目標達成の考え方

- H26年のマンション建替法改正によるマンション敷地売却制度創設、専門家による相談体制整備、今後の制度の見直し等（団地再生を含む）等により、更なる向上を目指す。



マンション建替えの実施状況

○マンション建替えの実績は累計で211件、約16,600戸（平成27年4月時点）に留まる。



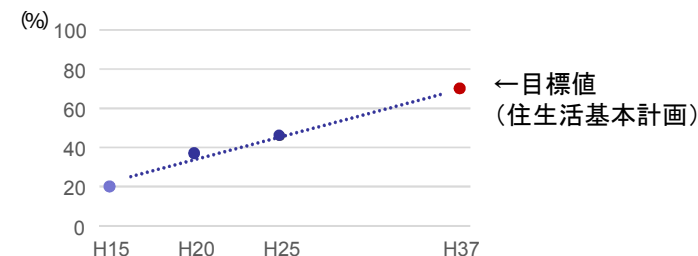
※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計。
 ※ 阪神・淡路大震災による被災マンションの建替え（計109件）は、マンション建替法による建替え（1件）を除き含まない。
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む。

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

指標⑮：25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合

成果指標

- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【46%(平成25) → 70%(平成37)】



指標設定の考え方

- マンションの資産価値・良好な居住環境の確保や、周辺地域の居住環境への悪影響の防止等の観点から、適時適切な維持修繕のために必要な計画・資金を設定しているマンションの割合を、指標として設定。

成果指標項目の定義

- 指標 = A / B
A = 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合数
B = 分譲マンション管理組合数
【出典：マンション総合調査（国土交通省）】

目標設定の考え方

- 現状のトレンドが継続すれば、約68%（平成37）となる見込みであるが、取組に積極的なマンションにおける計画見直しはすでに実施済みと考えられ、今後は伸びが鈍化することも想定される。
- 今後、既存のマンションの計画見直しを促進する更なる施策等を推進することにより、現状のトレンドを上回る70%の目標値を設定。

目標達成の考え方

- 長期修繕計画作成ガイドライン等による制度の周知・普及、予算上の支援措置等により、全国のマンションにおける適切な長期修繕計画及びこれに基づく修繕積立金の設定を促進。

2. マンションの建替えに係る現行の法令と事例

マンション建替法の建替えと区分所有法の建替え

○マンション建替法では、行政の認可手続き等により、事業実施の公平性・確実性を高めている。

マンション建替法の建替え

建替え決議【区分所有法62条】

- 区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数で決議
- 再建建物の設計、費用の概算額、費用の分担、再建建物の区分所有権の帰属を決議

マンション建替組合の設立認可【マン建法9条】

- 決議合意者の3/4以上の同意で認可申請
- デベロッパーも組合に参加(参加組合員)

反対区分所有者への売渡し請求【マン建法15条】

- 反対区分所有者から、組合が時価で買取り

権利変換計画の決定・行政認可【マン建法55条～】

- 議決権及び共用部分持分割合の各4/5以上で決する
- 公正な審査委員の過半数の同意
- 従前マンションの区分所有権、担保権、借家権は原則として再建マンションに移行
- 申出による転出者は期日までに補償金を取得

組合がマンションの権利を取得【マン建法71条】

- 期日において権利が一斉に変動

建替事業

(都道府県知事等の監督【マン建法97条～】)

区分所有法の建替え

反対区分所有者への売渡し請求

【区分所有法63条】

- 反対区分所有者から、賛成区分所有者が時価で買取り

※以下、建替え実施の一例

区分所有権の売却

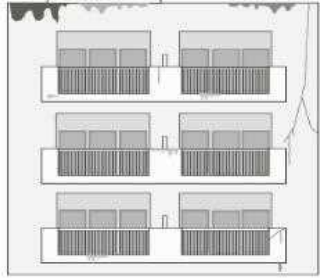
- 個々の区分所有権を任意の売買契約で事業者(デベロッパー)に売却
⇒ 事業者が建替えを実施後、区分所有者が事業者から新築のマンションの区分所有権を取得(従前区分所有権と等価でない場合、区分所有者による費用負担あり)
- 行政認可等は不要

建替事業

H26マンション建替法の改正 敷地売却制度の創設

マンション敷地売却制度 (今回創設)

マンション敷地売却決議: 4/5以上



権利を集約

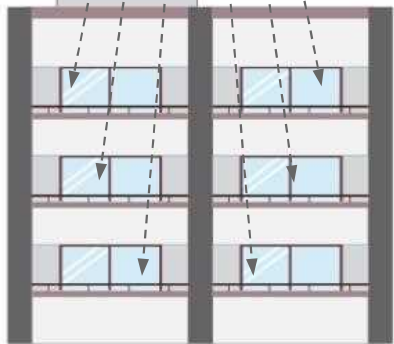
組合

- ・反対者への売渡し請求
- ・分配金取得計画の決議
→過半数の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

一括売却

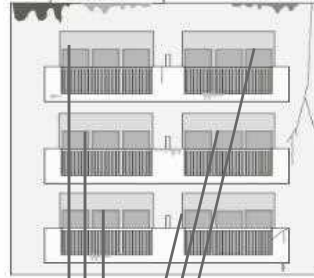
買受人
(デベロッパー)

買戻し



マンション建替法の建替え

建替え決議(区分所有法): 4/5以上

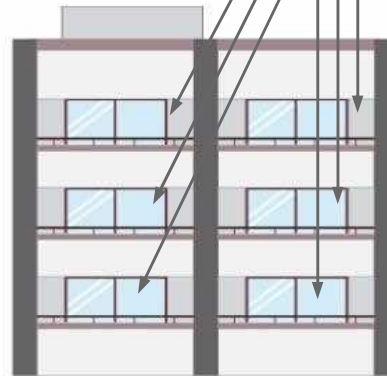


権利変換

組合

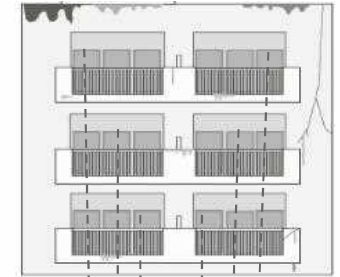
- ・反対者への売渡し請求
- ・権利変換計画の決議
→4/5以上の賛成、知事等認可
- ・登記をまとめて申請

	従前の権利	従後の権利	清算金
A	101号室 60㎡	201号室 80㎡	1,000万円
B	102号室 50㎡	301号室 70㎡	1,100万円
⋮	⋮	⋮	⋮



区分所有法の建替え

— 実線: 法律の規定内容
- - - 点線: 実体上の手続き



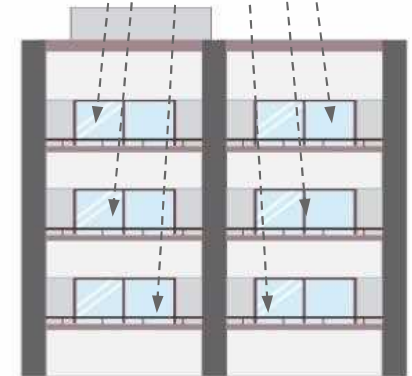
※反対者への
売渡し請求

個別売却

デベロッパー

※個別契約、
個別登記

買戻し

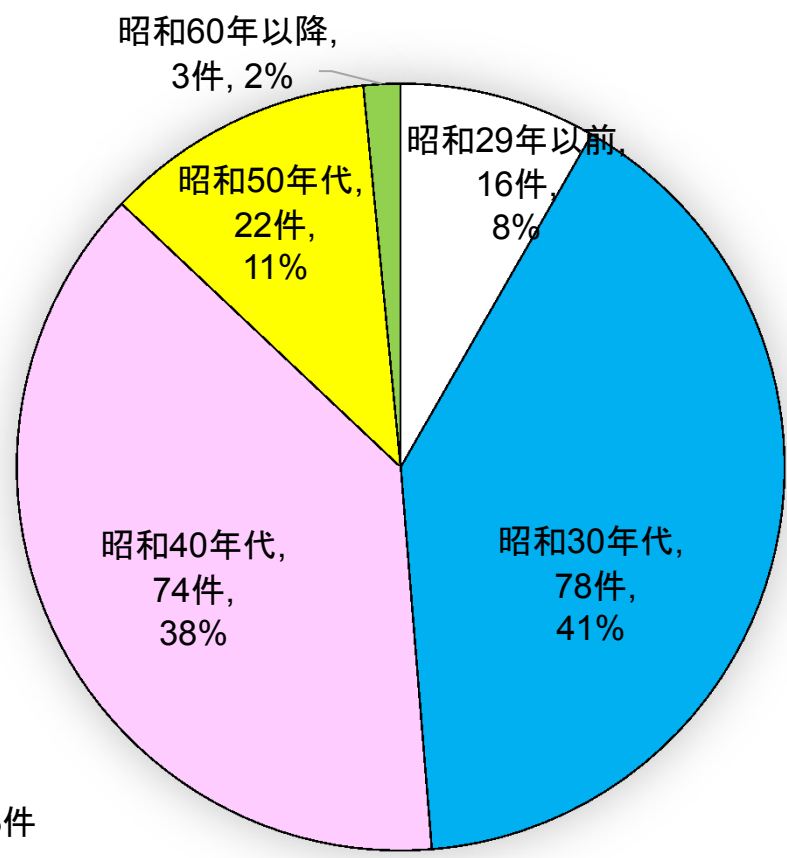


建替えの事例分析 ①建替え実績における従前マンションの建設時期・供給主体

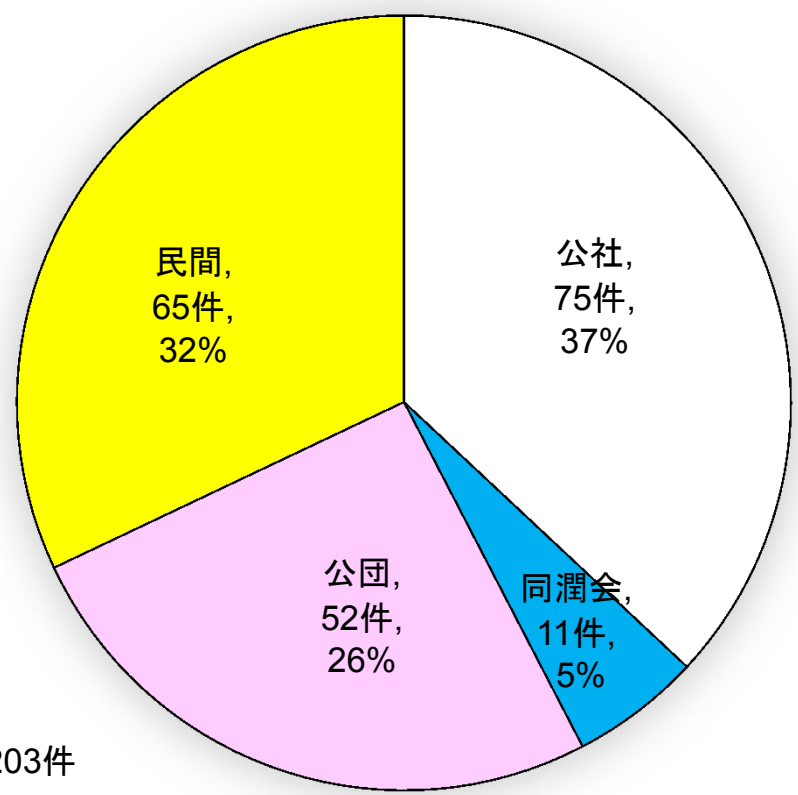
○平成27年4月現在のマンションの建替えの完了件数211件のうち、

- ・従前マンションの建設時期が昭和30年代以前のもの約半数を占める。 ※耐震偽装及び不明を除く
- ・公的機関(公団・公社・同潤会)が供給したものが、「件数」別で7割を占める。 ※不明を除く

従前マンションの建設時期

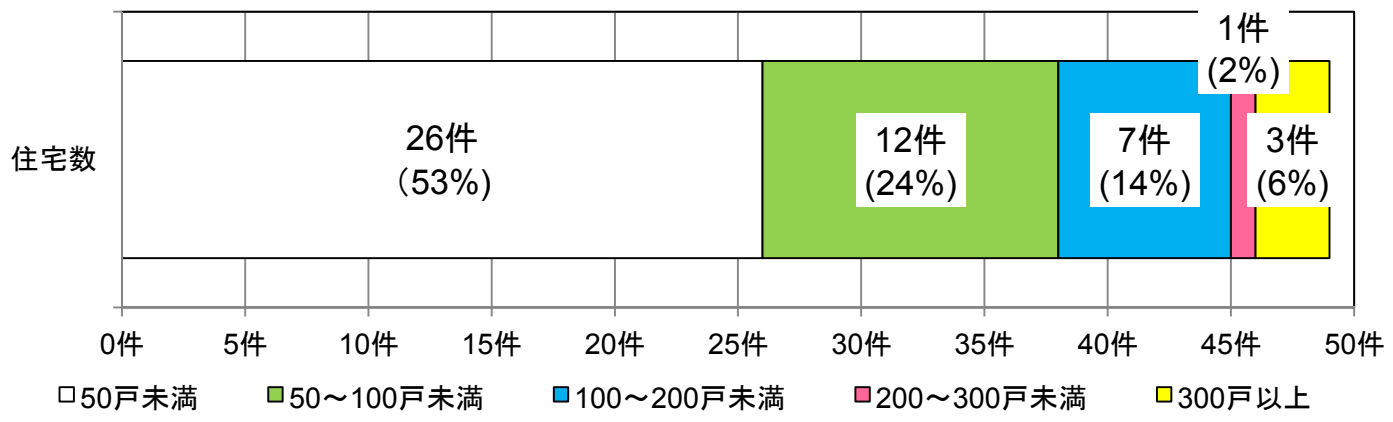


従前マンションの供給主体

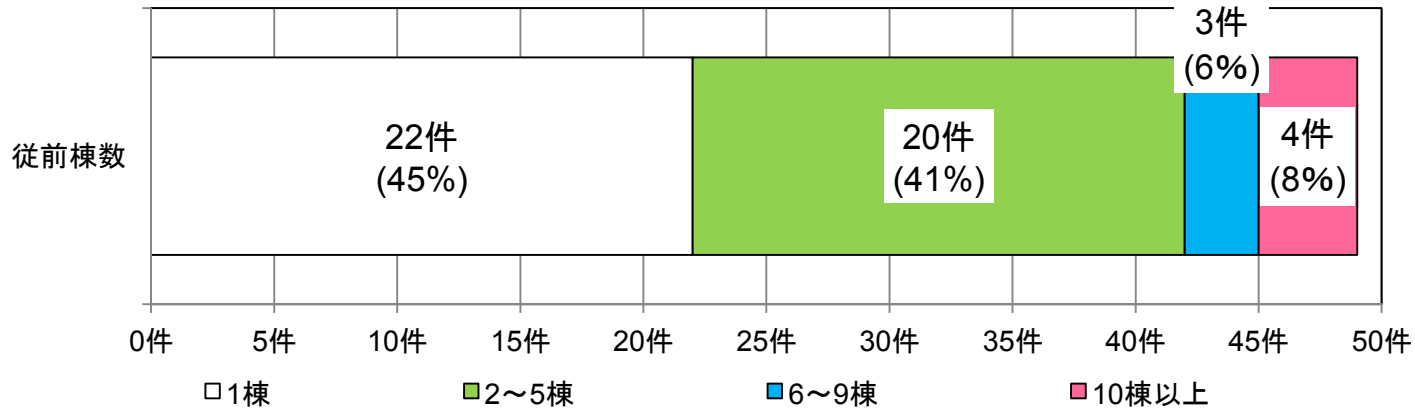
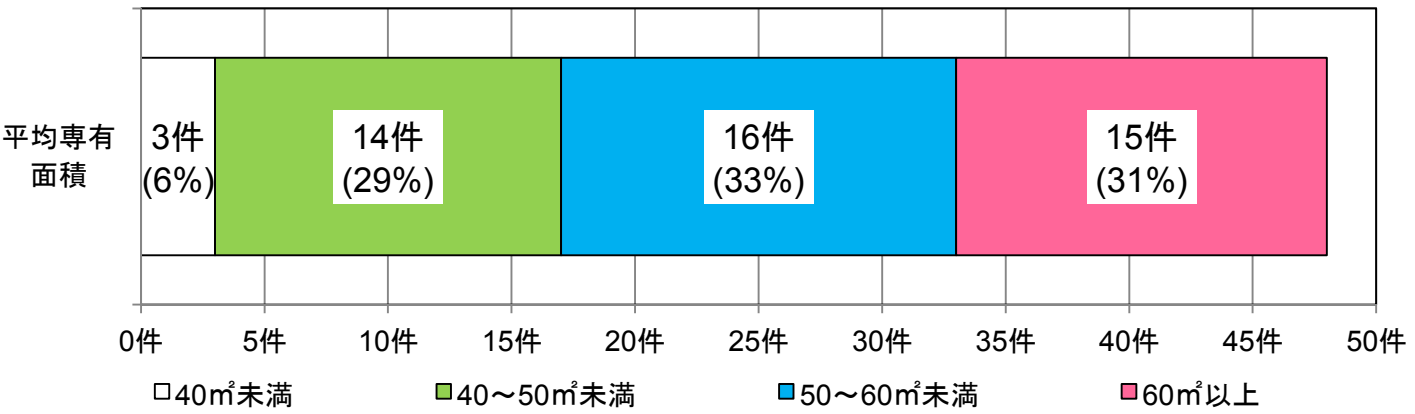


※ 国交省で把握している平成27年4月現在のマンションの建替えの完了件数211件について、事業者アンケート等から分析。

建替えの事例分析 ②建替え実績における従前マンションの住宅数等



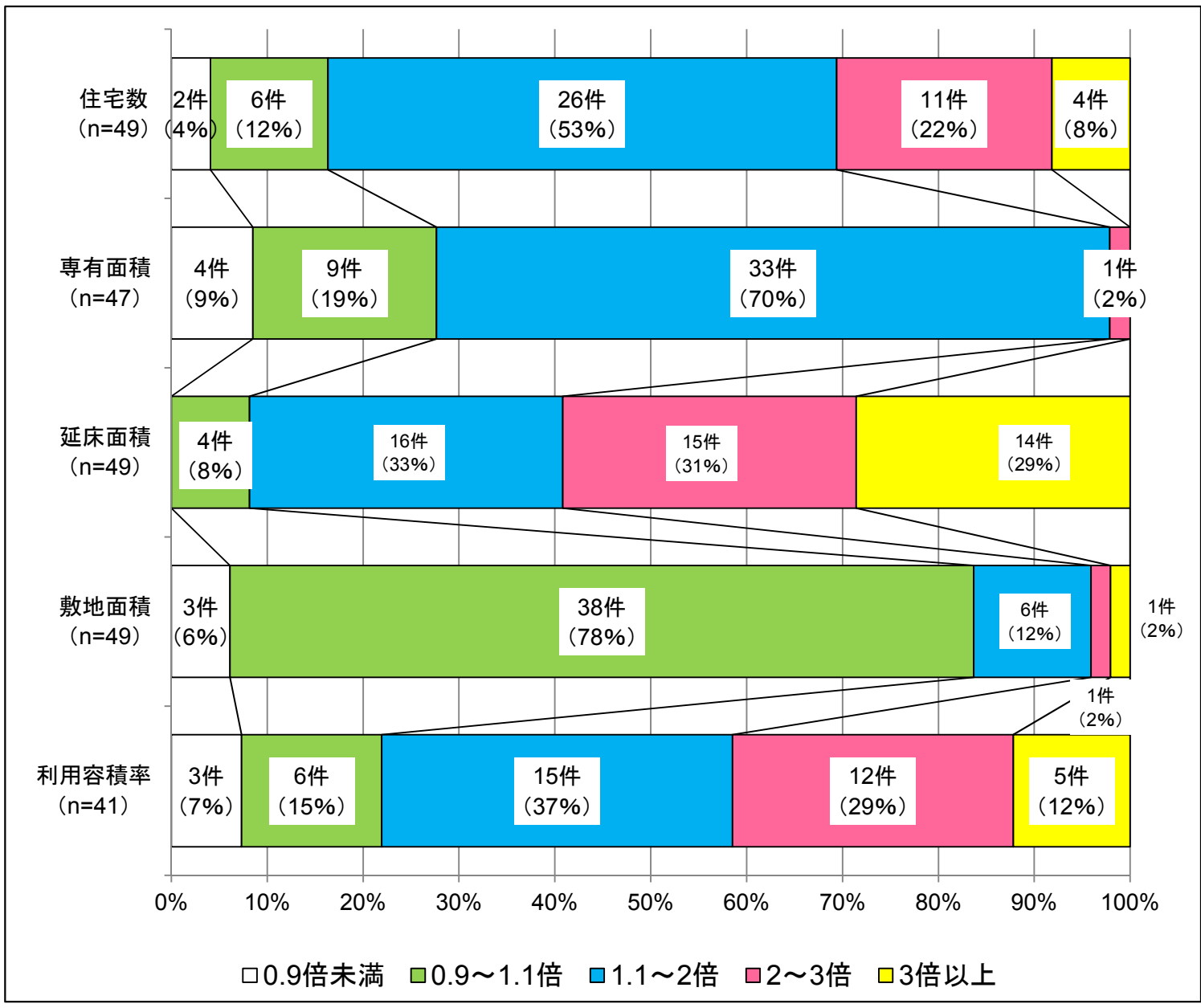
○マンションの建替えにおいては、数十～数百戸の区分所有者が関係する。



	平均値	最大値	最小値
住宅数	84戸	640戸	9戸
平均専有面積	56㎡	102㎡	26㎡
棟数	3.2棟	23棟	1棟

※平成26年度までに竣工したマンション建替法によるマンション建替え事業62件のうち、特殊なもの(耐震偽装・施工不良等12件、阪神・淡路大震災による被災マンション1件)を除く49件を対象に、事業者アンケート等から分析。

建替えの事例分析 ③建替え実績における建替え前後の状況



○建替え前後の住宅数などの倍率は、平均で2倍前後。
 →余剰床を確保し、これを処分することで、建替え費用を回収。

	建替え前後の倍率		
	平均値	最大値	最小値
住宅数	1.84倍	4.90倍	0.25倍
平均専有面積	1.29倍	2.20倍	0.69倍
延床面積	2.75倍	8.72倍	0.95倍
敷地面積	1.20倍	9.14倍	0.52倍
利用容積率	1.87倍	3.86倍	0.50倍

※平成26年度までに竣工したマンション建替法によるマンション建替え事業62件のうち、特殊なもの(耐震偽装・施工不良等12件、阪神・淡路大震災による被災マンション1件)を除く49件を対象に、事業者アンケート等から分析。

建替えの事例分析 ④建替え実績における建替えに要した期間

1) 検討開始(検討会議・委員会の立ち上げ)

・平均	4年3ヵ月	n=35 ^{注1}
・最長	13年4ヵ月	
・最短	8ヵ月	

(参考) ^{注2} 検討開始～建替え推進決議の平均 : 2年8ヶ月
 建替え推進決議～建替えの決定の平均 : 1年7ヶ月
 * ここで「建替え推進決議」とは、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的に建替え計画の検討を行っていく」との旨の任意の決議をいう。

2) 建替え決議・全員同意による建替えの決定

・平均	6ヶ月	n=49
・最長	1年4ヶ月	
・最短	1ヶ月	

3) 組合設立認可

・平均	7ヶ月	n=49
・最長	2年2ヶ月	
・最短	1ヶ月	

4) 権利変換計画認可

・平均	3ヶ月	n=47
・最長	1年6ヶ月	
・最短	0ヶ月	

・平均	2年10ヶ月	n=49
・最長	5年4ヶ月	
・最短	1年1ヶ月	

5) 再建マンションの着工

・平均	1年5ヶ月	n=49
・最長	2年10ヶ月	
・最短	8ヶ月	

6) 再建マンションの竣工

・平均	9ヶ月	n=42 ^{注3}
・最長	1年9ヶ月	
・最短	1ヶ月	

7) 事業完了(組合の解散・事業の終了認可公告)

※ 平成26年度までに竣工したマンション建替法によるマンション建替事業62件のうち、特殊なもの(耐震偽装・施工不良等12件、阪神・淡路大震災による被災マンション1件)を除く49件のうち、事業者アンケート等において手続きの時期等の全てに回答があった42事業を対象に分析。

注1) 検討開始～建替え決定までの期間の算定にあたって、著しく長期間を要したもの(15年以上の4件)は、検討に係る特殊事情があったもの(例: 検討を一時中断したもの等)と考え、算定から除外。
 注2) 建替え推進決議は法定の手続きではないため、これを実施していない事業も多い。このため、検討開始～建替え推進決議、建替え推進決議～建替えの決定までの期間について回答のあった事業におけるそれぞれの平均期間をもとに、検討開始～建替えの決定までの平均期間5年8ヶ月を按分して算出。
 注3) 平成27年4月時点で事業完了に至っていない7件は除外。

建替えの事例分析 ⑤事例1:桜新町グリーンハイツ2号館(東京都世田谷区)

○日影規制等の既存不適格マンションを隣接地を取り込んで建替えた事例



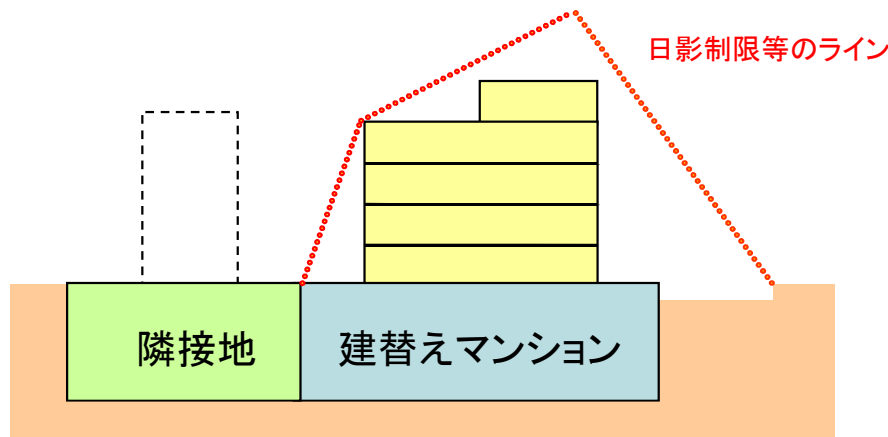
	建替え前	建替え後
敷地面積	798㎡	1,877㎡
戸数	48戸	57戸
階数／棟数	4階建て／2棟	8階建て／1棟
総床面積	1,523㎡	4,749㎡
建設年度と完成年度	昭和46年建設	平成17年竣工

<事業の特徴>

○マンション建替法の個人施行第1号

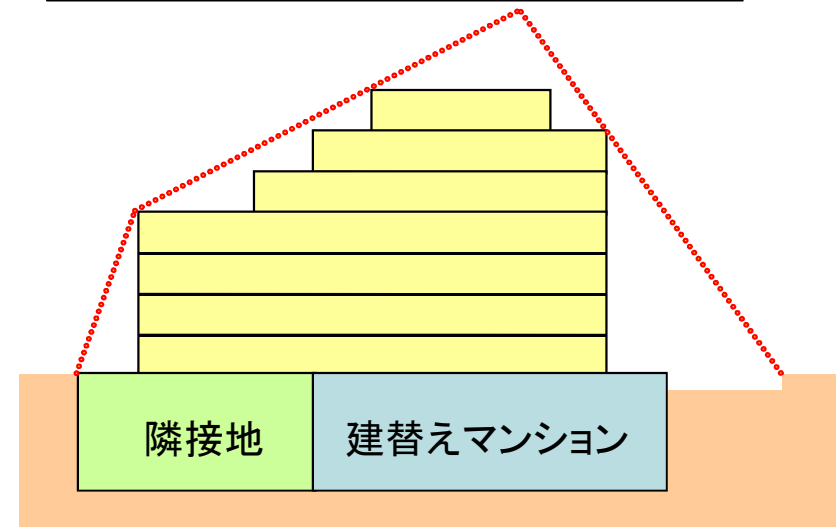
○既存不適格マンションであったが、隣接地(賃貸マンション)と合わせて建替えることで、効率的な土地利用が可能となり、建替えが実現できた。

日影制限等により
容積率160%が限度



単独建替えの場合

隣接地を取り入れることにより
容積率200%を消化



隣地を取り込んだ場合

建替えの事例分析 ⑦事例2: 諏訪二丁目住宅(東京都多摩市)

○最大規模の建替え

建替えと併せて、住宅市街地総合整備事業により公共施設整備を一体的に実施した事例



	建替え前	建替え後
敷地面積	約64,400㎡	約64,400㎡
戸数	640戸	1,249戸
階数／棟数	5階建て／23棟	11・14階建て／7棟
総床面積	約34,050㎡	約124,900㎡
建設年度と完成年度	昭和46年建設	平成25年竣工

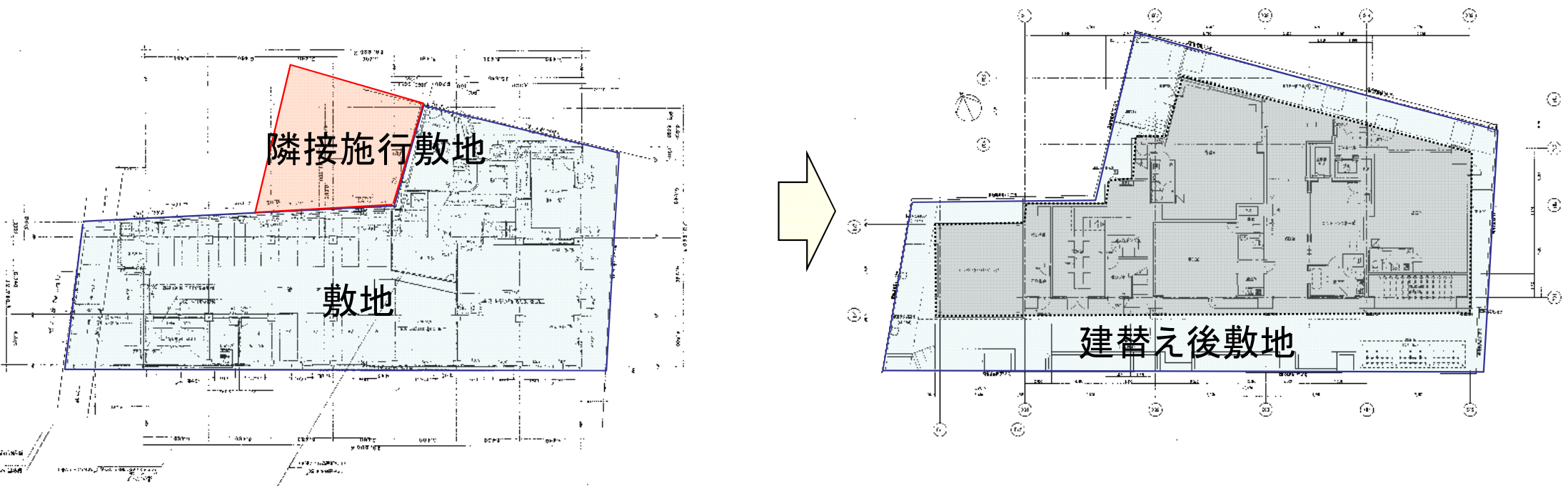
○容積率の既存不適格マンションであったが、隣接地を取り込み総合設計制度を活用し、容積率を割増し(400%→436%)、自主建替えを行った事例



	建替え前	建替え後
敷地面積	738㎡	852㎡
戸数	54戸、店舗等18戸	44戸、店舗等7戸
階数／棟数	9階建て／1棟	13階建て／1棟
総床面積	5,292㎡	5,008㎡
建設年度と完成年度	昭和40年建設	平成20年竣工

＜事業の特徴＞

- 指定容積400%に対し、従前の使用容積率717%（推計）。
- 自主管理のマンションで区分所有者とのコミュニケーションが取れていた。
- 隣接地の購入、総合設計制度の活用による容積率の割増し。
- 優良建築物等整備事業の活用による事業費の低減等。
- 参加組合員（デベロッパー等）なしの自主建替え。



平成27年度マンション関係の調査結果概要(団地再生)

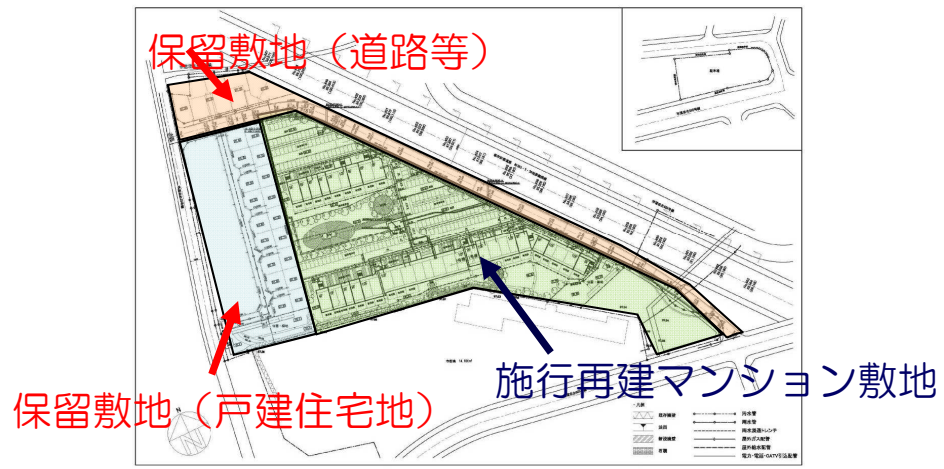
まちづくりの観点からの共同住宅の再生方策に関する調査検討業務

「まちづくり」の観点から、住宅団地と地域の双方の価値向上に資する住宅団地の新たな再生手法の検討を実施

■事例収集

○保留敷地方式により戸建て用地等として敷地の一部を売却した事例

1. 東京都M市A団地



保留敷地の売却益 = 総事業費の約25%*
※道路、戸建住宅地の合算値(事業計画ベース)

■保留敷地売却の効果

- ・売却益による事業費の捻出
- ⇒自己負担の軽減
- ⇒(保留床と比較し)早期処分が可能

	建替え前	建替え後
敷地面積	28,905㎡	14,887㎡
戸数	300戸	305戸
階数／棟数	5階建て／9棟	10階建て／2棟
総床面積	15,339㎡	20,806㎡
建設年度と完成年度	昭和43年建設	平成21年竣工

平成27年度マンション関係の調査結果概要(敷地売却制度・容積率緩和)①

1. 制度実施状況

※調査業務における地方公共団体・事業者へのアンケート・ヒアリング結果 (H28. 3時点)

- 除却の必要性に係る認定(マン建法第102条)・・・**2件**(マンション敷地売却制度活用の物件処分1件、容積率緩和特例活用の建替え1件)
- 買受計画の認定(マン建法109条)・・・**1件**
- 検討中案件・・・**19件**
(マンション敷地売却制度活用の建替え6件、マンション敷地売却制度活用の物件処分2件、
マンション敷地売却制度・容積率緩和特例併用の建替え1件、容積率緩和特例活用の建替え10件)

2. 制度活用予定マンションの傾向

- マンション敷地売却制度については、
 - ①**小規模なマンション**、②**第三者に賃貸している割合の多いマンション(投資用目的など)**、
③**マンション以外への用途変更により高い売却価額がみこまれるマンション**で検討されているものが多い。
- 容積率緩和特例は、近隣商業地域や商業地域では敷地面積が300㎡以上から受けれることから、
都心部の比較的**狭小敷地のマンション**においても検討されている。

3. 課題の整理

- 区分所有者からマンション敷地売却制度のメリットや耐震性不足の危険性等の理解を得るのに時間がかかる。
- 創設されたばかりの制度で実績も少ない為、区分所有者や管理組合、事業者等の知見が不足している。
- 団地型マンションについてもマンション敷地売却制度を活用できるとよい。
- 地方公共団体における許可準則の未策定など。

4. 普及方策の検討

- マンション敷地売却制度等の周知・啓蒙(管理組合やマンション居住者等への効果的な広報)
- マンション敷地売却制度等に関する現場における課題への対応(住まいるダイヤル、専門家相談等)
- 団地型マンションへの対応(団地型敷地売却制度のニーズ調査)
- 地方公共団体における許可準則の策定の促進等

5. 許可準則の策定状況

○ 容積率の緩和特例に係る許可基準の策定状況について、特定行政庁にアンケート調査を実施。(H28.3時点)

許可基準策定状況	行政庁数	備考
許可基準を策定済み	20市	<都道府県> 埼玉県、東京都、兵庫県 <市区町村> 札幌市、仙台市、越谷市、市原市、松戸市、港区、渋谷区、千代田区、町田市、調布市、小田原市、横浜市、名古屋市、大阪市、神戸市、尼崎市、福岡市
許可基準を作成中(予定を含む)	69市	うち31市は今年度中に策定予定

○ すでに許可基準を策定済みの特定行政庁については、国土交通省市街地建築課マンション政策室のHPにおいて紹介をしております。

6. 容積率緩和特例のケーススタディ

○ マンション建替法第105条第1項の規定に基づく許可(容積率緩和)は、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和するものである。

- ① マンション建替法に基づく「要除却認定」を受けたマンションを除却し、新たに建て替えるマンションであること
- ② 一定の敷地面積を有すること
- ③ 市街地環境の整備・改善に資するものであること

○ 本調査では、国土交通省から発出している技術的助言(平成26年12月5日付け国住街第145号。以下、「技術的助言」という。)*における「マンション建替型総合設計制度」に基づくケーススタディを行った。

(*)各特定行政庁の許可の参考になるものであり、本技術的助言を参考に、各特定行政庁で許可の運用基準を検討・策定。

○ ケーススタディの結果

技術的助言の「マンション建替型総合設計制度」に基づくケーススタディを行った結果、容積率制限の緩和について、条件が良い場合、指定容積率から1.5倍程度緩和される場合が確認された。

(本結果は、あくまで国土交通省の技術的助言に基づくものであるため、実際の運用に当たっては各特定行政庁の許可の運用基準に基づき検討することが必要。)

○ 参考 活用状況について

本制度の活用については、特定行政庁の許可の運用基準の策定も進んでおり、調査時点で検討中の具体的な案件も複数見受けられることから、今後さらに活用が増えることが期待される。

3. 住宅団地の再生の促進について （都市再開発法の改正）

「住宅団地の再生のあり方に関する検討委員会」概要

【目的】

我が国では、高度経済成長期に大規模な住宅団地が供給され、これらの中には、すでに建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。また、人口減少社会の到来に伴い、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、

- ・ 一部の棟だけを建替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること
- ・ 団地全体を建替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること

など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

前通常国会においてはマンション敷地売却制度が創設されたところであるが、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方等について、事業法的な観点も含め、総合的に検討する必要があることから、本検討会を設置するものである。

【委員】

(座長) 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科教授

(委員) 犬塚 浩 弁護士

戎 正晴 弁護士

大西 誠 (株)竹中工務店 参与

鎌野 邦樹 早稲田大学法学学術院法科大学院教授

小林 秀樹 千葉大学大学院工学研究科教授

櫻井 敬子 学習院大学教授

宅間 文夫 明海大学不動産学部准教授

出口 敦 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授

宮原 義昭 (株)アール・アイ・エー代表取締役社長

西周健一郎 (独)都市再生機構ウェルフェア推進事業部長

水谷 明大 (独)建築研究所住宅・都市研究グループ長

中辻 雄一郎 法務省民事局参事官

山崎 弘人 東京都 民間住宅施策推進担当部長

山下 久佳 大阪府 住宅まちづくり部技監

加藤 高明 横浜市 建築指導部長

【スケジュール】

・平成26年7月22日から平成28年1月28日まで全8回開催

・施策のあり方についてとりまとめ

「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」 取りまとめ 骨子

住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項

■当面実現すべき事項

○ 地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化

- ・土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備
- ・地域の拠点として再生を図ることができるようにするための、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区について施行地区要件に追加

○ 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

- ・居住者の多様なニーズに応えるための一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みの整備

○ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

- ・一団地認定の要件を満たさなくなったときなど特定行政庁が一団地認定の継続が妥当でないと判断するときには、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

■今後中期的に実現していくべき事項

○ より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

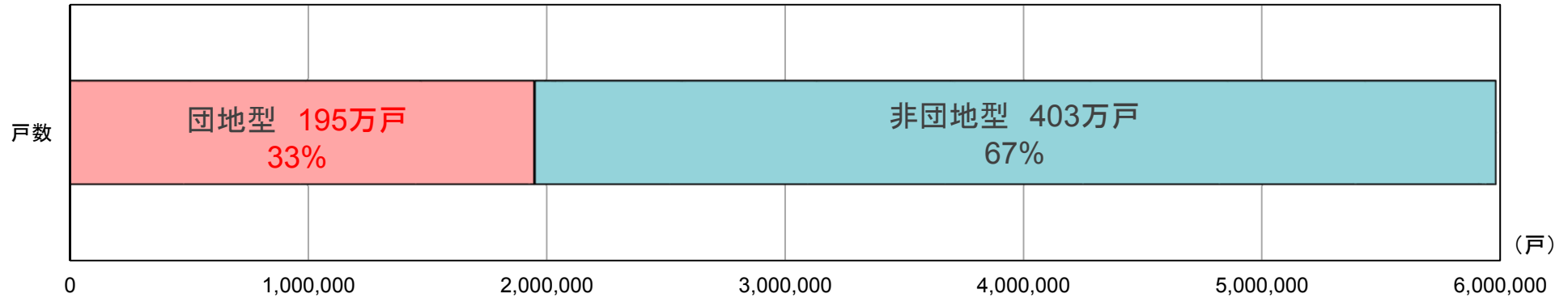
- ・住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し等

○ 一団地認定制度をより使いやすくするための検討

全国の住宅団地のストック状況－1

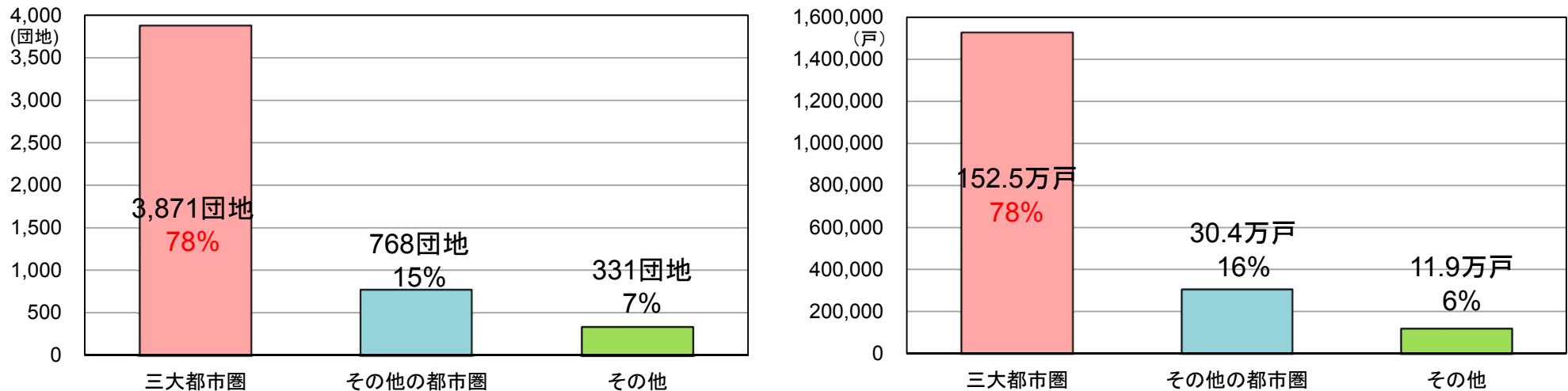
1. 総マンションストック数に占める住宅団地の割合

総マンションストック約600万戸(H25時点)のうち、住宅団地の割合は**約1/3**
(**約5,000団地**、**200万戸**)



2. 立地別推計

全国の住宅団地のうち、**三大都市圏に約8割が集中**

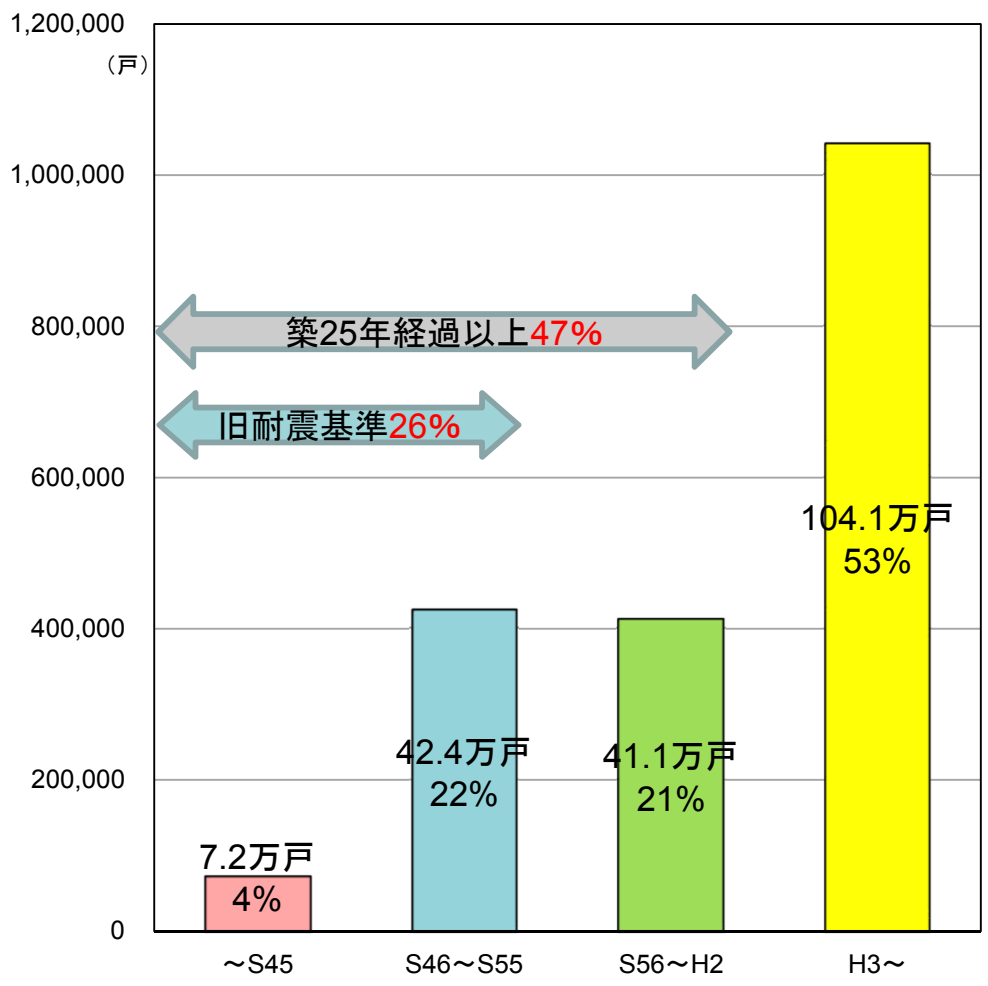
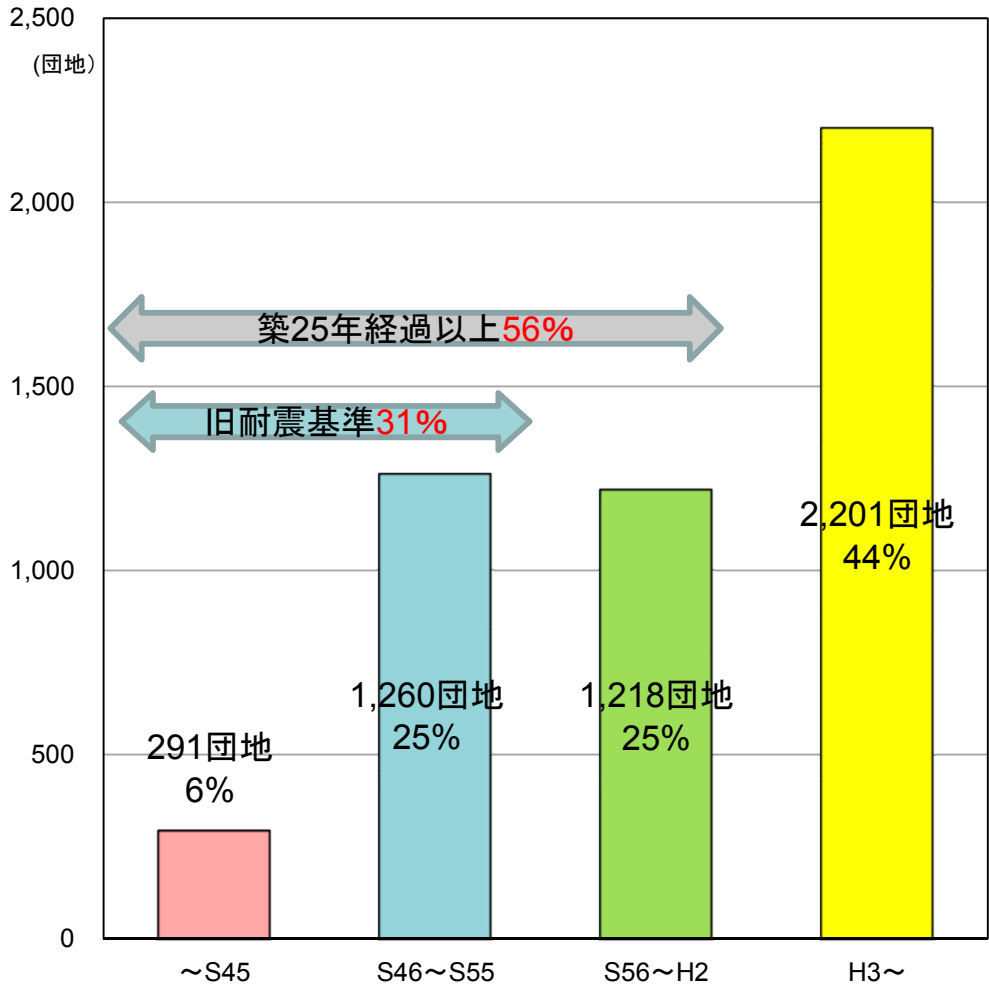


注) その他の都市圏…札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、熊本大都市圏、宇都宮都市圏、松山都市圏、鹿児島都市圏

全国の住宅団地のストック状況－2

3. 建設年代別推計

築25年経過以上の住宅団地が約5割(2,800団地、約91万戸)(うち、旧耐震基準のものは約1,600団地、約50万戸)

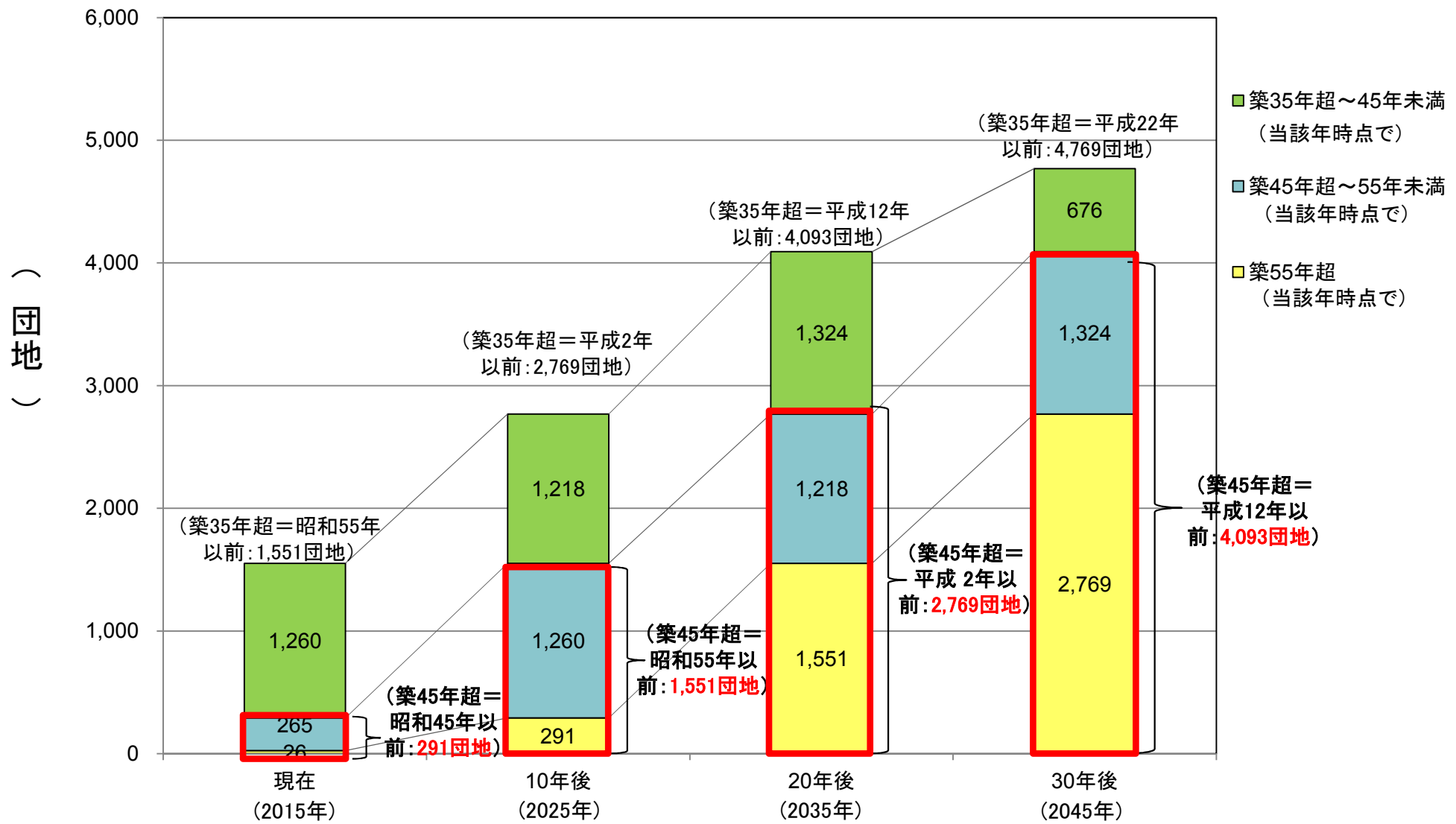


注) 旧耐震基準・・・昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建築物に適用

全国の住宅団地のストック状況－3

4. 老朽住宅団地の増加見込み

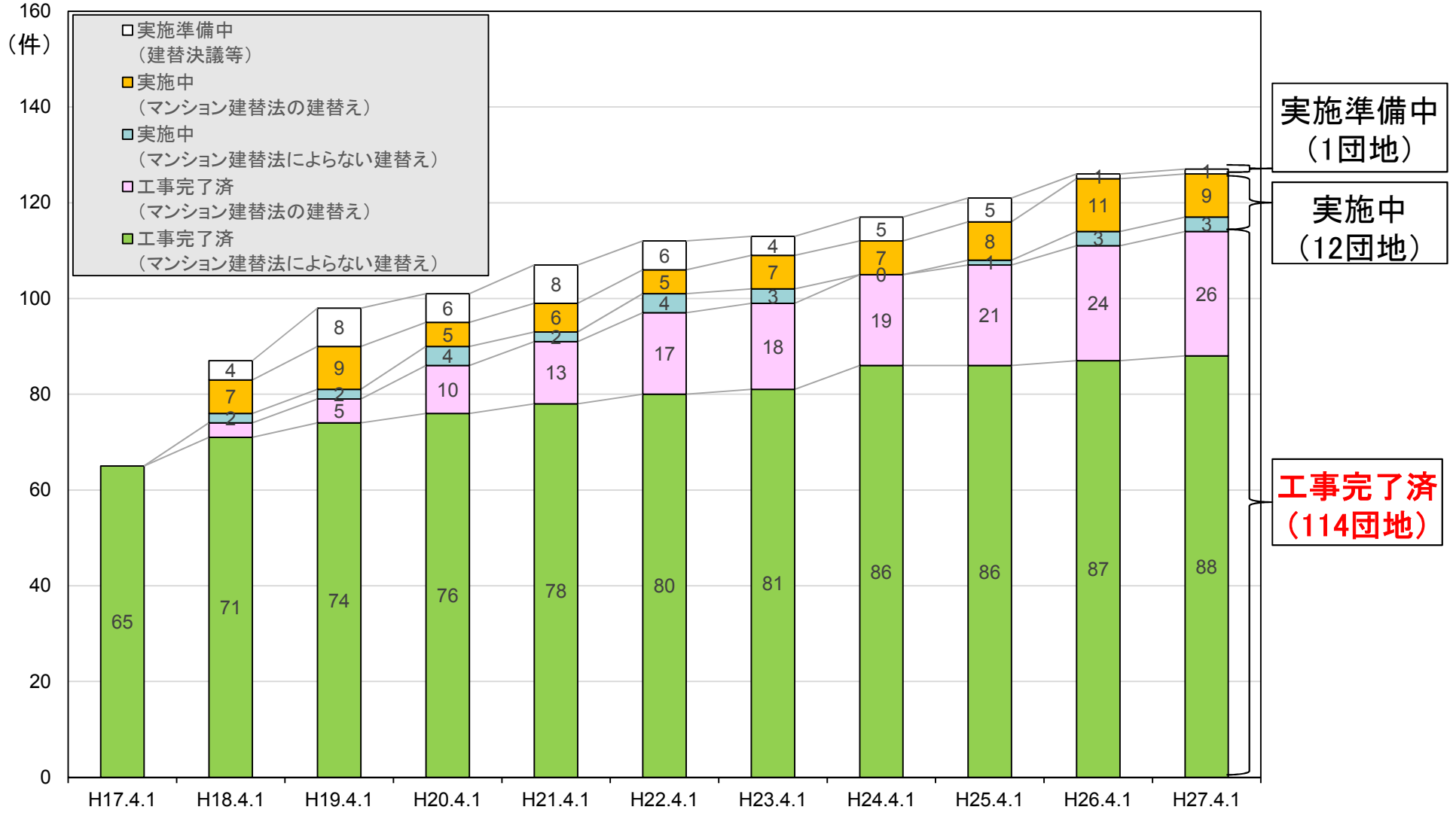
築後45年超は現在291団地であり、10年後には**約5倍の約1,500団地**、20年後には**約10倍の3,000団地弱**となる見込み



全国の住宅団地のストック状況－4

■住宅団地の建替え実績

住宅団地の建替えの実績は累計で114団地、約12,700戸（平成27年4月時点）に留まる。



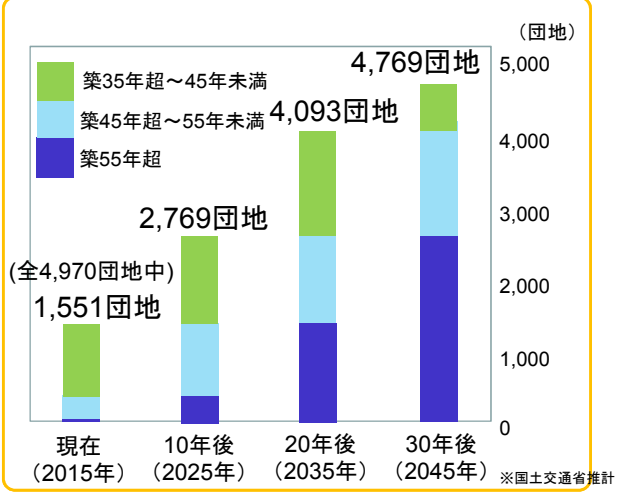
注) 1.国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数のうち団地型マンションを抽出し集計。
 2.実施中・実施準備中件数は、平成18年4月1日分より集計。

住宅団地の再生について

現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

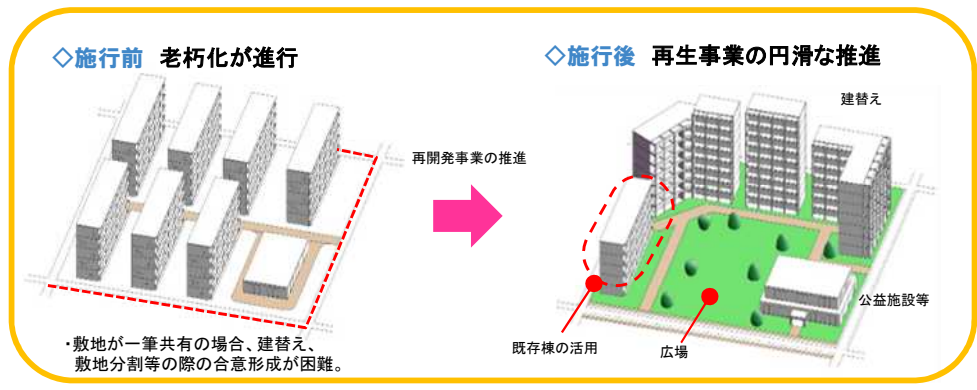
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



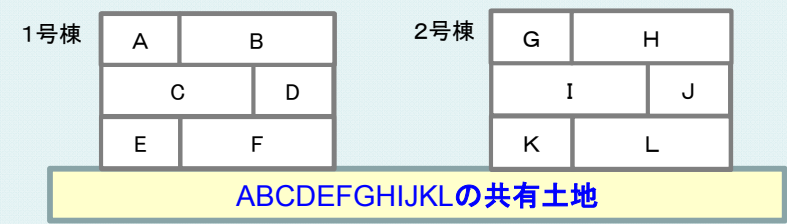
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

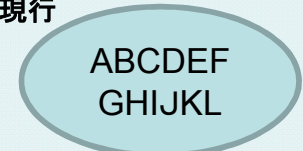
- ・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。 (都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例

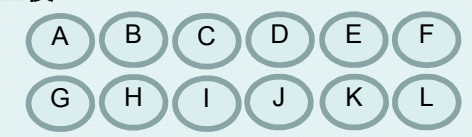


◇現行



A～L全員で1人の組合員
⇒ A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使に**A～Lの全員同意**が必要。

◇改正後



A～Lそれぞれが別々の組合員
⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、**A～Lの3分の2以上の合意**で事業が可能となる。

区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え(住宅団地の場合)

○区分所有法では、建替え決議に地権者の**5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意**が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の**3分の2以上の合意**で建替えが可能。

区分所有法の建替え

・一般的な建替えの場合

※都市計画決定は不要。施行区域要件もなし。

一括建替え決議
(全体5分の4以上かつ各棟3分の2以上の合意)

※ 敷地内の建築物が全て区分所有建物である場合のみしか建替決議ができない。
※ 敷地の分割ができない。

市街地再開発事業による建替え

・都市計画事業として、地域の拠点となる建替えを行う場合

地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の一括建替え決議は不要

再開発組合の設立認可
(全体3分の2以上の合意)

【改正前】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**組合員数が1**になり、議決に全員同意が必要となるため、**合意形成が困難。**

【改正後】

一筆共有の敷地で事業を行う場合、**各共有者が1人の組合員**となる。

全体**3分の2以上**の合意による通常**の再開発が実施可能に。**

※ 敷地内に、単独所有の建物(賃貸住宅や店舗など)、又は全体共有の建物(集会場など)が存在しても適用可能。
※ 敷地の分割ができる。

平成27年度マンション関係の調査結果概要(団地再生)①

■ケーススタディ【円滑化法と市街地再開発事業による団地再生について、総事業費を試算】

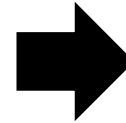
	都心型A団地			郊外型B団地			郊外型C団地			郊外型D団地			地方都市型E団地		
所在地	東京都23区内			東京都			神奈川県			京都府			福岡県		
建設年代	昭和40年代			昭和50年代			昭和50年代			昭和50年代			昭和50年代		
従前建物の階数・戸数	5階建・約500戸			5階建・約350戸			5階建・約750戸			5階建・約500戸			5階建・約200戸		
再生パターン	円滑化法	円滑化法 (優建活用)	市街地 再開発事業	円滑化法	円滑化法 (優建活用)	市街地 再開発事業	円滑化法	円滑化法 (優建活用)	市街地 再開発事業	円滑化法	円滑化法 (優建活用)	市街地 再開発事業	円滑化法	円滑化法 (優建活用)	市街地 再開発事業
再生の内容	全棟建替え	全棟建替え	全棟建替え (敷地整序、 周辺まちづくりとの連携)	全棟建替え	全棟建替え	建替え (共同利用区) 及び 一部存置・改修 (個別利用区)	建替え (一部敷地 売却)	建替え (一部敷地 売却)	建替え (共同利用区) 及び 一部存置 (個別利用区)	全棟建替え	全棟建替え	建替え (共同利用区) 及び 一部存置 (個別利用区)	全棟建替え	全棟建替え	全棟建替え
市街地再開発事業における導入公益施設	-	-	地域住民の 交流を支える 生涯学習施設	-	-	在宅福祉・子育て支援及び 買物難民の 利便性向上 に資する施設	-	-	地域交通(バス)拠点、 マルシェ(農産物直売所)及び コミュニティ施設	-	-	高齢者福祉・子育て支援 の拠点となる 施設	-	-	高齢者福祉 (予防・在宅福祉)の拠点 となる施設
再建建物の階数・戸数	6階建 638戸	6階建 638戸	8階建 660戸	14階建 644戸	14階建 644戸	【建替え】 14階建・470戸 【存置・改修】 5階建・80戸 合計550戸	6階建 768戸	6階建 768戸	【建替え】 10階建552戸 【存置】 5階建・210戸 合計762戸	6階建 726戸	6階建 726戸	【建替え】 8階建453戸 【存置】 5階建・130戸 合計583戸	11階建 364戸	11階建 364戸	11階建 352戸
床還元率又は 権利変換率 (小数点以下 四捨五入)	52%	55%	100%	48%	54%	100%	18%	22%	61%	16%	22%	63%	44%	49%	96%
従前同等面積を取得するための追加負担金	(従前床面積 平均64㎡) 約2,300万円 約2,200万円 0円			(従前床面積 平均61㎡) 約1,700万円 約1,500万円 0円			(従前床面積 平均56㎡) 約2,000万円 約1,900万円 約700万円			(従前床面積 平均55㎡) 約2,000万円 約1,800万円 約600万円			(従前床面積 平均69㎡) 約2,000万円 約1,800万円 約100万円		
総事業費	補助金、保留床の処分等による 収入で事業採算性が向上			補助金、保留床の処分等 による収入、住棟の一部存 置及び改修によるコスト低 減で事業採算性が向上			補助金、公益施設用地の処分等による収入、 住棟の一部存置によるコスト低減で事業採算性が向上するが、追加負担も発生			補助金、保留床の処分等による収入、住棟 の一部存置によるコスト低減で事業採算性が 向上するが、追加負担も発生			補助金、保留床の処分等による 収入で事業採算性が向上		
	約244億円	約244億円 (うち補助金 約6億円)	約248億円 (うち補助金 約67億円)	約194億円	約194億円 (うち補助金 約6億円)	【建替え】 約144億円 (うち補助金約 98億円) 【改修】 約0.9億円 合計約142億円	約228億円 (うち土地売却 費約19億円)	約228億円 (うち土地売却 費約19億円、補 助金約8億円)	【建替え】 約160億円 (うち補助金 約40億円)	約210億円	約210億円 (うち補助金 約7億円)	【建替え】 約142億円 (うち補助金 約31億円)	約111億円	約111億円 (うち補助金 約4億円)	約107億円 (うち補助金 約28億円)

※表中の金額は、一般的なマンションの建築単価、経費率を参考に試算しているが、導入する公共施設の規模、再建建物の規模、グレード及び不動産市況(保留床の需要)等により、総事業費の増減が生じることに注意が必要であり、団地の再生を検討する際は、改修か建替えかの検討の他、建替えを選択する場合においても、地方公共団体や専門家への意見聴取等により事業手法を検討することが重要となる。

平成27年度マンション関係の調査結果概要(団地再生)②

■ケーススタディを踏まえた市街地再開発事業による住宅団地の再生

- ・都市計画決定による事業推進と公益性
(公益的な施設の導入による床売却等で採算性を向上)
- ・個別利用区(一部存置、一部改修)の設定
- ・補助金の活用



一定の事業性の向上が期待

■ケーススタディを踏まえた市街地再開発事業による住宅団地の再生における実現可能性の検討

●都心型

・高い事業性

【ケーススタディでの試算結果】

マンション建替え事業・・・還元率52%(従前同等面積にするための追加負担金 約2,300万円)

市街地再開発事業・・・権利変換率100%(従前同等面積にするための追加負担金0円)

- ・居住者が共同住宅再生を自らの住まいづくり事業、まちづくり事業として積極的に参画できるプロセスの組み立てが必要

●郊外型

- ・地価水準の低さ等から、既存住棟の存置・改修ゾーンや公益的施設を導入しても権利変換率は都心型に比べ低い(郊外型3団地平均:約7割程度)

- ・事業が成立するためには、保留床のボリューム、処分価格等を考慮した設定及び自治体の積極的な支援が必要

●地方都市型

- ・中心部(近接)の幹線道路沿い等、高度利用可能な立地であれば、高い事業性

【ケーススタディでの試算結果】

マンション建替え事業・・・還元率44%(従前同等面積にするための追加負担金 約2,000万円)

市街地再開発事業・・・権利変換率96%(従前同等面積にするための追加負担金約100万円)

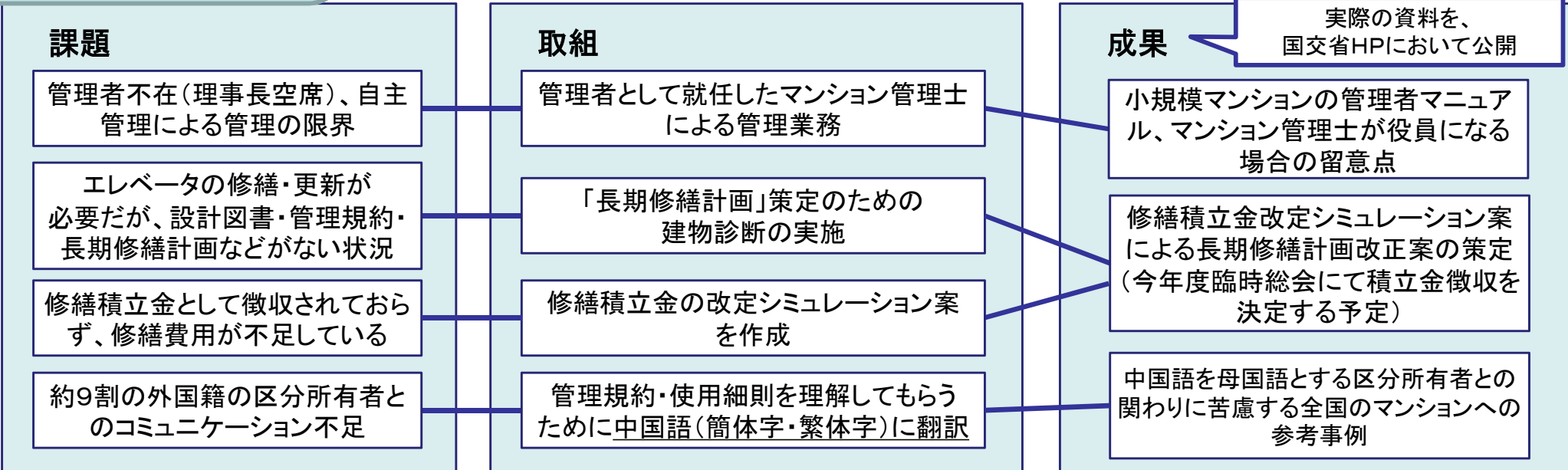
- ・都市機能集積により利便性を享受できる都心型住宅や地域ニーズに合った公益施設の導入を自治体計画として位置付けることが有効

4. マンション管理適正化の事例等について (補助金事業、調査業務結果)

維持管理適正化の優良事例1

自主管理ながら担い手不足に直面していた、外国人所有者が多いマンションにおいて、外部専門家を役員として登用し、管理の適正化に取り組んだ事例

マンション①	補助事業実施主体：一般社団法人日本マンション管理士会連合会
【竣工年(築年数)】 昭和54年(築37年) 【総戸数】 9戸 【単棟型 or 団地型】 単棟型	
【階層】 5階建 【自主管理 or 委託】 一部委託(会計業務) 【エリア】 東京都	
【耐震診断・耐震改修の実施の有無】 未実施	



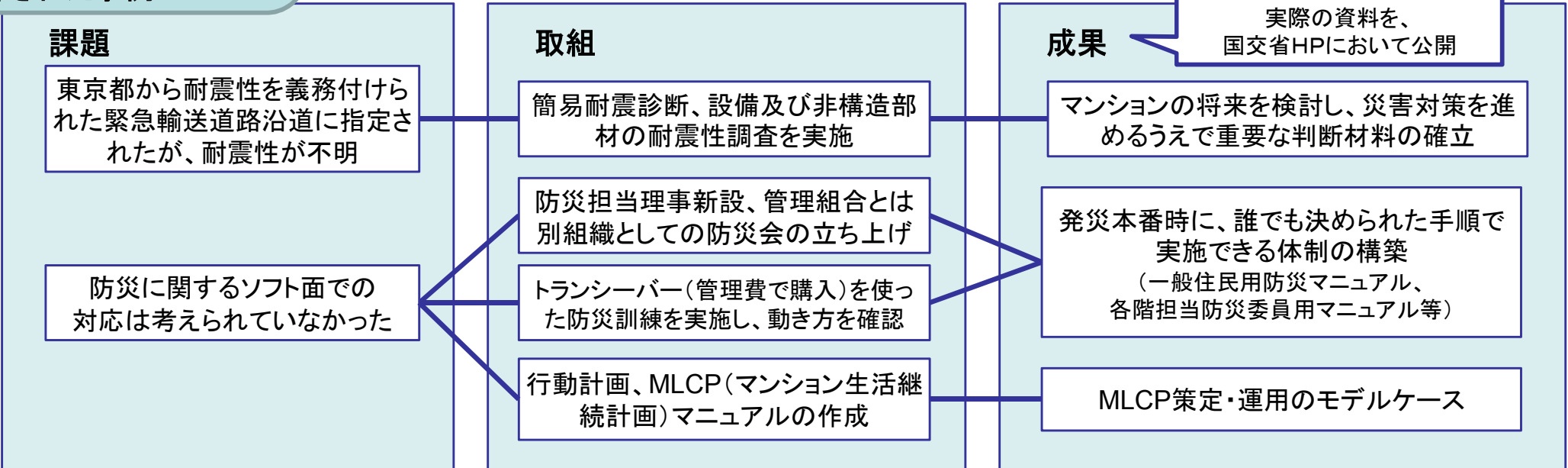
繁体中文版の管理規約集の一部

- 第12條(専有部份の用途)
 区分所有權人、除1樓店舖・事務所外、専有部份只能為住宅專用、不得為其他用途使用。
- 2 区分所有權人、不得將専有部份供給暴力團等反社會的勢力的住居及事務所使用。
- 3 専有部份、供給暴力團等反社會的勢力住居及其事務所使用、一經發現管理負責人有權對該専有部份的區分所有權人、禁止對該専有部份的使用。
- 第24條(管理費等)
 区分所有權人、得為管理基地及共用部份等經費共同負擔、以下的費用(以下稱「管理費等」)並匯入管理委員會帳戶。
- 一 管理費
 - 二 修繕基金
- 2 管理費等額度、原則上依各區分所有權人的共用部份持分を為基本所算額度。
- 第25條(繼承人的行使債權)
 管理委員會對管理費等有形債權、得對區分所有權人包括繼承人及特定繼承人徵收。

維持管理適正化の優良事例2

自主防災組織の組織化、災害時の生活継続計画やマニュアル作成といった取組が防災力向上につながったと、全国紙で広く紹介された事例

マンション②	補助事業実施主体：一般社団法人マンションライフ継続支援協会
【竣工年(築年数)】 昭和52年(築39年) 【総戸数】 155戸 【単棟型 or 団地型】 単棟型	
【階層】 14階建 【自主管理 or 委託】 全面委託。平成19年5月に管理会社を変更	
【エリア】 東京都 【耐震診断・耐震改修の実施の有無】 簡易耐震診断済、耐震診断を実施中	



H28.3.11 読売新聞の一部抜粋

地震震度5弱以上(が起きた際のルネ吉祥寺の行動マニュアル)

防災委員 6~14階

- ▶担当階の安否確認
- ▶火災・エレベーターの閉じてめ・ひび割れなどを確認
- ▶トランシーバーで本部へ報告

一般住民

- ▶「無事ですシート」を玄関扉に貼る
- ▶近くに出火がないか確認する

1~5階

- ▶1階集会室に集合
- ▶防災対策本部を設置する

マンションの備え

震災5年 東京の防災④

「11階、6階。聞きますか、どうですか」

武蔵野市吉祥寺南町の約150世帯が暮らす14階建てマンション「ルネ吉祥寺」。2月下旬の平日午後、トランシーバーを使った訓練が始まった。参加したのは、住民の中から名乗りを上げた「防災会」の防災委員たち。委員は各階に2〜3人ずつ約30人。60〜70歳の女性が中心となっている。

5年前の東日本大震災で、マンションのエレベーターは停止。「もっと大きな地震では、

マンション建替え・管理等の無料相談

マンション建替えやマンション敷地売却等に関する相談



マンションの建替え・
マンション敷地売却で困った!
どうしたらいいの?



専門家による相談体制が
できました。
お気軽にご相談ください。

平成26年12月1日からサービス開始

電話
相談

安心して利用できる相談窓口です。

住まいるダイヤルは、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口〔(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕です。

一級建築士の相談員がお答えします。

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスします。マンションの建替えやマンション敷地売却等についてのご相談にもお答えします。

※相談内容に応じて専門の機関をご紹介させていただく場合もあります。



住まいる
ダイヤル

0570-016-100

受付時間 10:00～17:00 (土・日、祝休日、年末年始を除く)
ナビダイヤルの通話料がかかります。固定電話であれば、全国どこからでも3分
と5円(税別)で通話することができます。PHSや一部の携帯電話からはつながりま
せんので、その場合は03-3556-5147におかけください。

マンションの建替えやマンション敷地売却等についての
法律や制度等に関する専門的な相談が必要な場合

専門家
相談

弁護士・建築士による無料の対面相談です。

平成27年1月からサービス開始

各都道府県にある弁護士会*で行います。 ※体制が整った弁護士会から順次実施

【ご利用いただける方】

マンションの建替えやマンション敷地売却等に関係する区分所有者、借家人等の方。

※デベロッパー等事業者の方はご利用いただけません。

まずは住まいるダイヤルにお電話ください。

マンションの管理、維持・修繕に関する相談

マンションの**管理、維持・修繕**に関するご相談は、
(公財)マンション管理センターへ

【東京本部】○管理組合運営、管理規約等のご相談

… 03(3222)1517

○建物・設備の維持管理のご相談

… 03(3222)1519

【大阪支部】○マンションの適正な管理についての相談等

…06(4706)7560

日常の管理組合運営や建物・設備の維持管理等に関して困ったこと、
分からないこと等について電話、面談、メール等によりご相談をお受けし、
マンション標準管理規約やマンション管理に関する法令等を参考にして、
公平・中立的な立場でアドバイスさせていただきます。

受付時間：9:30～17:00 (土日祝休日、年末年始除く)

工事発注等に係る管理組合独自の規定の策定状況とトラブルの有無

- 工事発注等に係る管理組合の独自の規定については、設けている管理組合はないと回答した者(マンション管理士会)が約8割と大多数を占めている。(図-1)
- 工事発注等に係る管理組合内でのトラブルについては、あると回答した者(マンション管理士会)が4割強に達している。(図-2)

図-1 工事発注や業者選定に関する管理組合独自の規定の有無

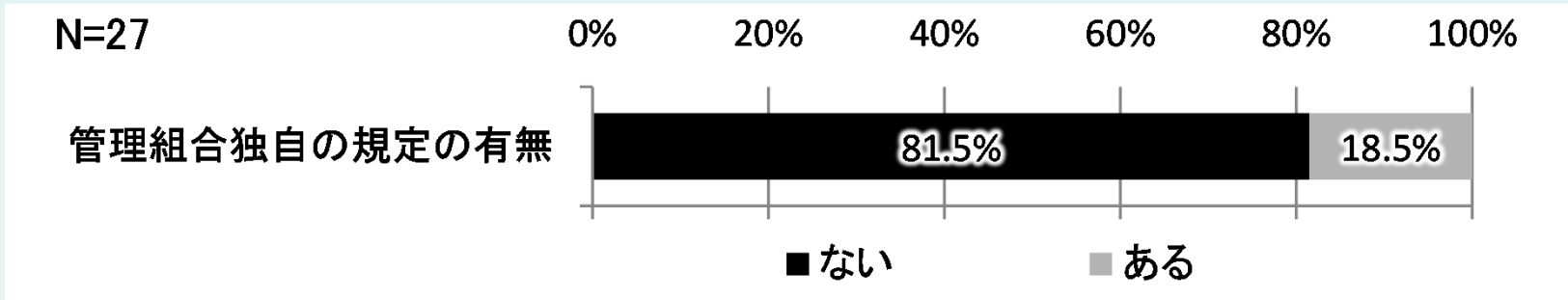
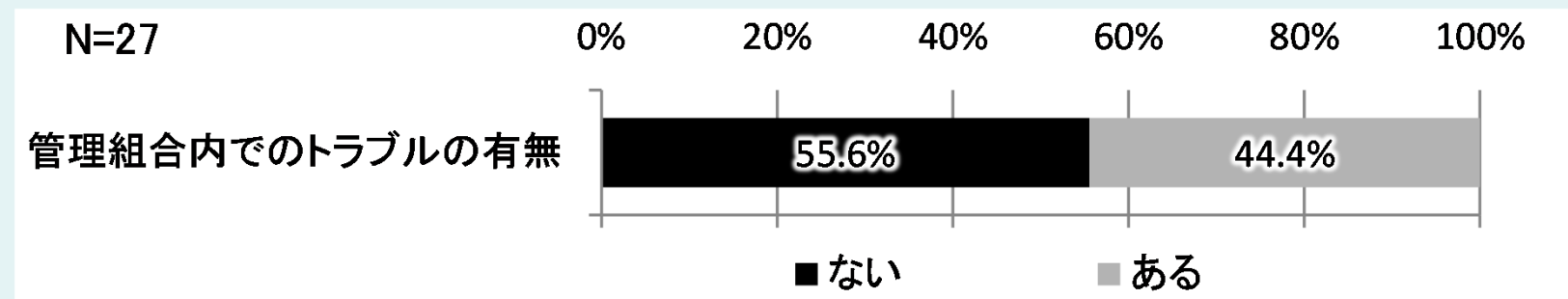


図-2 工事発注・業者選定に関する管理組合内でのトラブルの有無



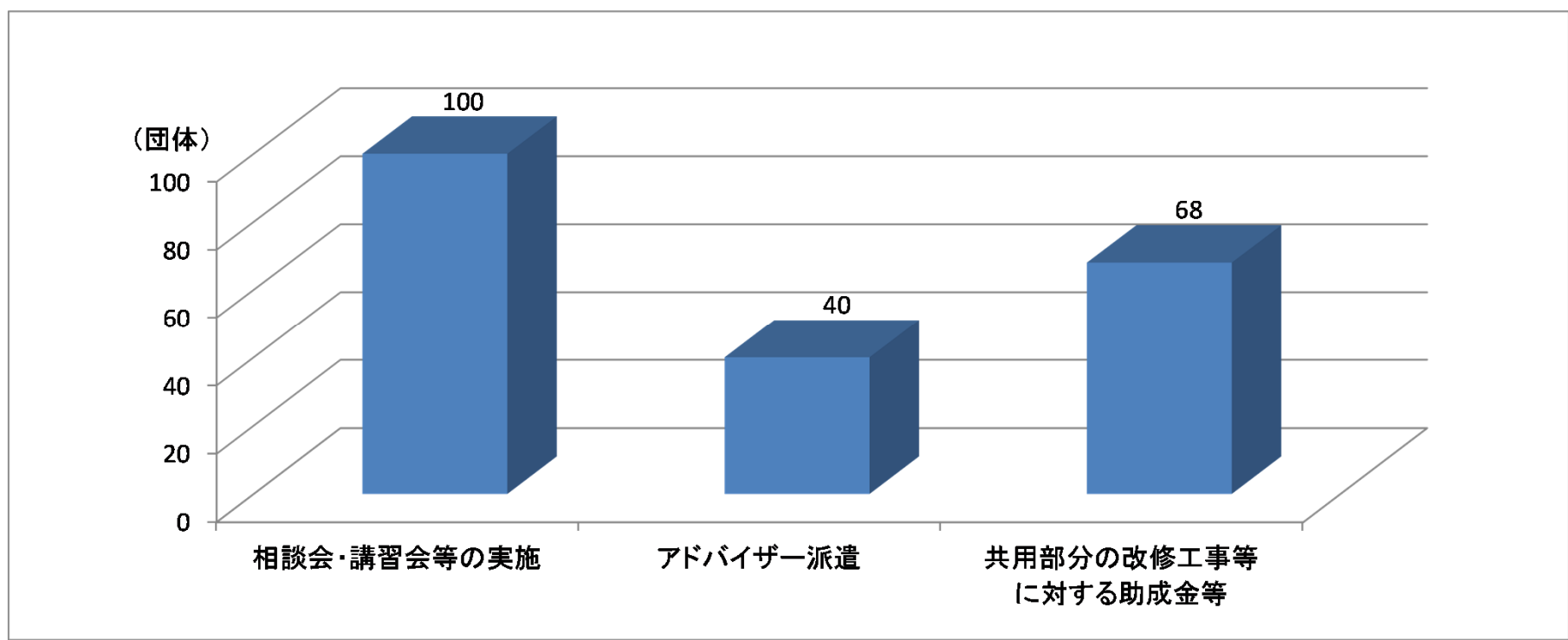
出典)マンション管理組合の工事発注・業者選定等に関する実態調査アンケート(平成28年1月)

地方公共団体のマンション管理に対する支援策の状況

○マンション管理に対する支援策として、相談会・講習会等の実施が100団体、アドバイザー派遣が40団体、共用部分の改修工事等に対する助成金等が68団体で講じられている。

※支援策は、全国の地方公共団体(1,967団体)を対象として、マンション管理の支援に係る既往調査、インターネット検索等を活用し、平成28年1月現在において確認できたものである。

図 地方公共団体のマンション管理に対する支援策の状況



出典) マンション管理組合の適正な発注・業者選定に関する実態調査及び地方公共団体のマンション管理に対する支援等の調査に関する業務報告書(平成28年3月)

5. マンション標準管理規約の改正の背景とポイント

マンション管理適正化指針及び標準管理規約の改正の全体概要①

経緯・背景

- マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている。
- このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会^(※)」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめた((※)座長:福井秀夫政策研究大学院大学教授)。

1. マンション管理適正化指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))

(1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記
○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

(2) 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記
○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))

(1) 選択肢を広げるもの
○外部の専門家の活用
○議決権割合

(2) 規定の明確化による適正な管理
○コミュニティ条項等の再整理
○管理費等の滞納に対する措置

(3) 社会情勢を踏まえた改正
○暴力団等の排除規定
○災害時の管理組合の意思決定
○管理状況などの情報開示

(4) その他所要の規定の改正

- パブリック・コメントを、平成27年10月21日～11月19日で実施。
- 単棟型を平成28年3月14日に、団地型及び複合用途型を平成28年3月31日に改正。

2. マンション標準管理規約の改正案の主要項目

(1) 選択肢を広げるもの

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条)

○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条)

(2) 適正な管理のための規定の明確化

○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第32条、第27条)

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条)

(3) 社会情勢を踏まえた改正

○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第19条の2)

○災害時の管理組合の意思決定

災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条)

○管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条)

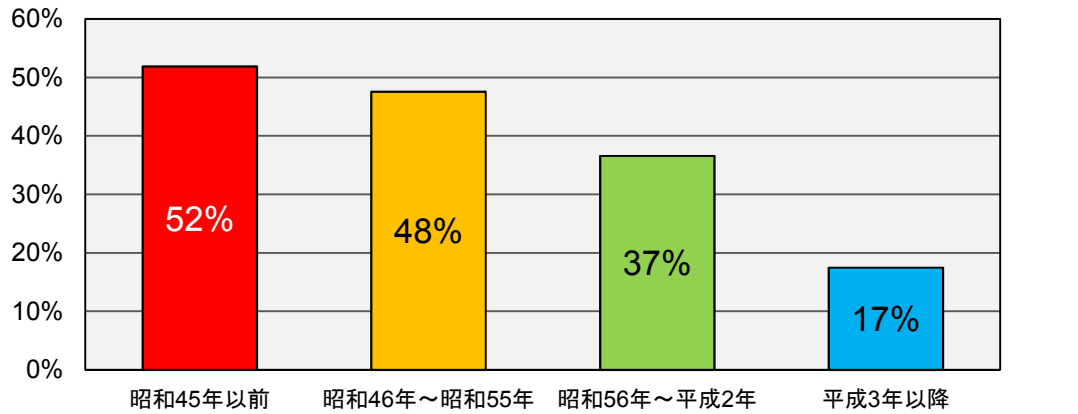
(4) その他所要の規定の改正を実施

(1) 選択肢を広げるもの

1. 外部専門家の活用等①

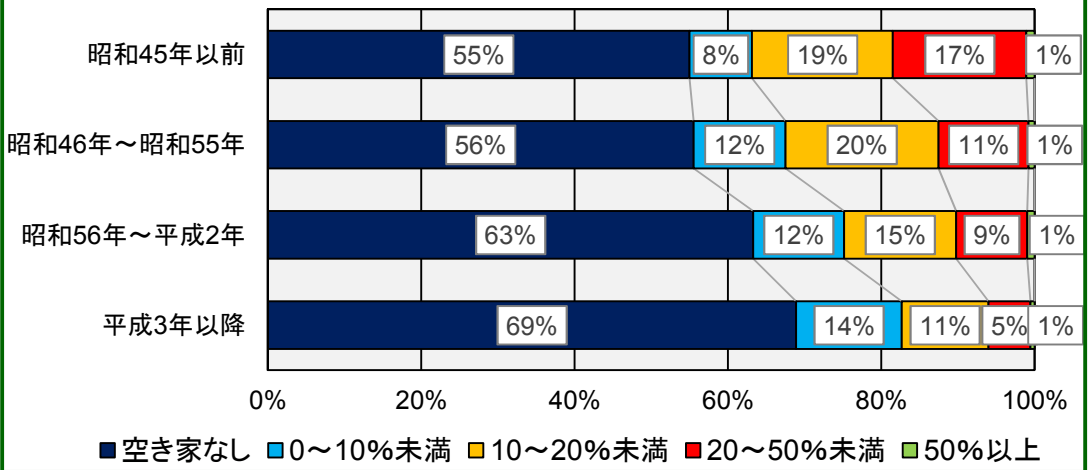
○マンションの高経年化に伴い、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化や空き家化、第三者に賃貸する住戸の増加等に伴い、役員のなり手不足等の問題に直面
 ○必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備を行った。

① マンション居住者の高齢化の状況(60歳以上のみの世帯の割合)

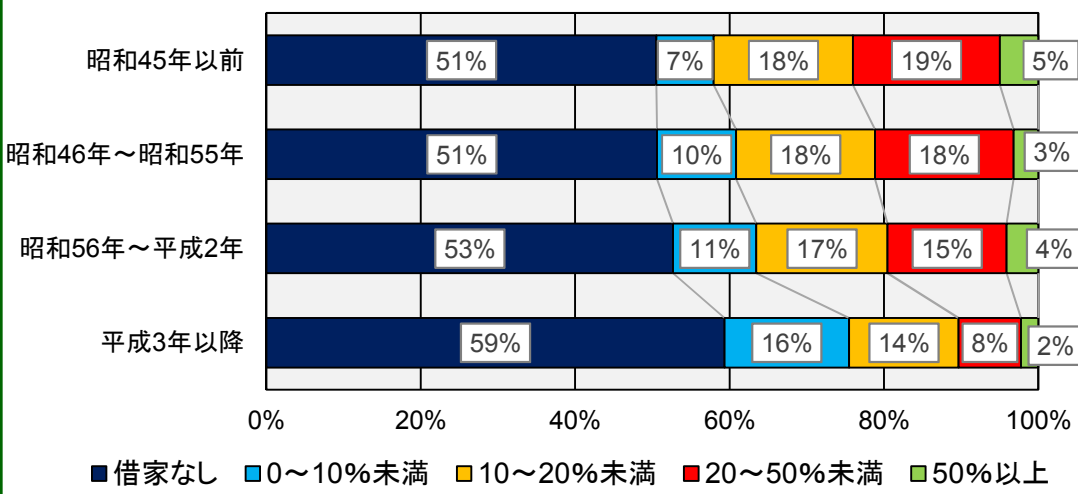


※平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計(①,②,③)

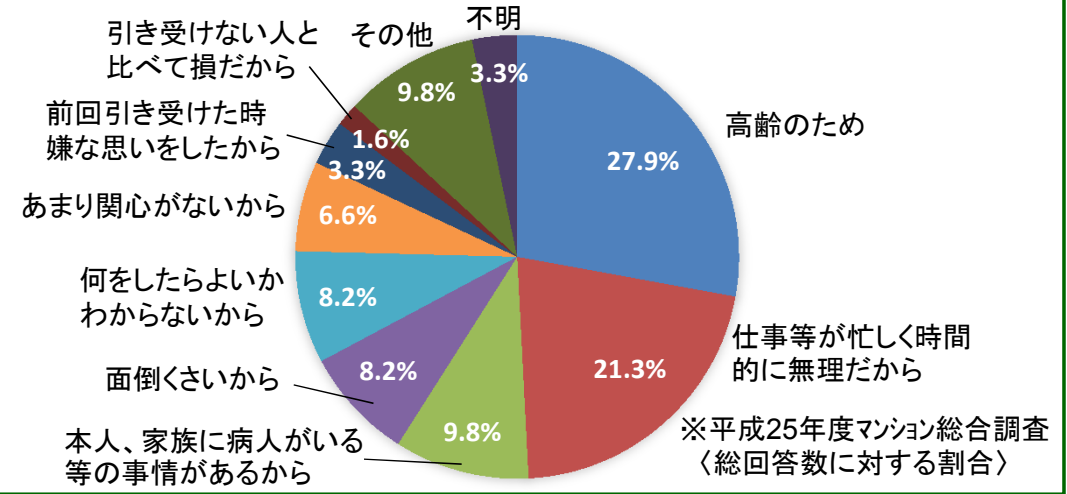
② 分譲マンション内の空き家率—建築時期別(棟数ベース)



③ 分譲マンション内の借家の割合—建築時期別(棟数ベース)



管理組合の役員就任を引き受けない理由(重複回答)



※平成25年度マンション総合調査(総回答数に対する割合)

1. 外部専門家の活用等②

1. 外部専門家を役員として選任できることとする場合の規定例の整備

① 外部の専門家の活用の意義や考え方を提示(コメント全般関係③)

② 外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的な3パターンを提示 (マンション標準管理規約別添1)

(1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

《従来どおり理事会を設け、外部専門家を役員として選任するパターン》

○想定されるケース(マンションの特性)

・運営面の不全の改善

・計画的な大規模修繕等の適切な実施、耐震改修・建替え等の耐震対策等専門的知見が必要な場合を想定

⇒[役員](#)の要件から「[組合員のうちから](#)」との条件を外す規定例(第35条第2項)や、[選任方法を細則で定めることとする規定例\(第35条第4項\)](#)等を置いた。

(2) 外部管理者理事会監督型

《外部専門家を管理者として選任し、理事会は監事的立場となるパターン》

○想定されるケース(マンションの特性):

・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンション(大規模な新築マンションなどを中心に想定)

(3) 外部管理者総会監督型

《外部専門家を管理者として選任し、理事会を設けず、監事や総会で監視するパターン》

○想定されるケース(マンションの特性):

・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション

・理事長のなり手がいない例外的なケース

⇒(2)(3)においては「[規約の整備等の考え方](#)」をコメント別添1に記載。

③ 外部専門家の資格要件等について

各マンションで必要と考えるものを細則で定めることを想定しており(第35条第4項)、具体的内容についてはコメントで解説。

1. 外部専門家の活用等③

2. 管理組合のガバナンス強化等

○外部専門家が役員に就任することを可能とすること等も踏まえ、改めて、理事会等の管理組合の運営を適正化する方策について検討を行い、ガバナンスを強化するための規定整備を行った。

① 役員欠格条項

- ・役員欠格条項(第36条の2)を規定(被後見人、破産者、暴力団員等)
- ・加えて、外部専門家固有の欠格条項を第35条第4項の細則の内容の例として提示(コメント第36条の2関係②)

② 役員業務執行に対する監督の強化

- (1) 理事長による理事会への定期的な業務報告の義務(第38条第4項)
- (2) 組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務(第40条第2項)
- (3) 監事の理事会への出席・意見陳述義務(第41条第4項)
- (4) 監事の調査等の権限(第41条第2項)
- (5) 監事の理事による不正行為等についての理事会への報告義務(第41条第5項)
- (6) 監事による報告義務(上記(6))を果たすための理事会招集権(第41条第6項・第7項)
- (7) 理事会の職務を新たに規定、理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置づけ(第51条第2項)

③ 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について

- ・役員による利益相反取引の防止のため、当該取引に係る重要な事実を開示して理事会の承認を得なければならないこととする規定例(第37条の2)
- ・特定の決議に特別な利害関係を有する理事が、当該決議に加わることができない旨の規定例(第53条第3項)
- ・指針において、発注等の適正化に関する記述を追加(→より具体的な例示や、ガイドライン等を今後、検討予定)

1. 外部専門家の活用等④

3. 理事会等における代理出席・議決権の代理行使について

○**理事会**について、原則、理事本人が出席し、議論に参加すべきであるという考え方を示すとともに、やむを得ない場合について、代理出席を認める場合の考え方や、議決権行使書、テレビ会議等による方法について解説を追加した。
(コメント第53条関係)

①理事会への理事本人の出席

- ・理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、原則として、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。

②理事会への代理出席

- ・「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族(理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者)に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要。
- ・あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。
- ・外部専門家などは、代理出席を認めることは適当でない。

③その他の議決権の行使方法

- ・事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにする
(あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要)
- ・インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。

○**総会**の決議について、代理人に適当な「本人と利害が一致する者」として、一親等以内親族、同居親族などを規定例として示した(46条4項)。

※成年後見人や財産管理人等の法定代理人は当然含まれる。「賃借人」は含まれない。

2. 議決権の割合

■これまで

これまでの各組合員の議決権の割合については、

- ① 共有部分の共有持分の割合(≒専有部分の面積比例)を原則、② 住戸1戸につき各1個の議決権も可能としていたが、近年、超高層マンション等の出現により各住戸の価格に大きな差が出るケースが見られるようになったことから、新築時における一つの選択肢として、③ 価値割合による方法を提示することとした。

■主な改正点

- 総会の議決権の割合について、新築物件における選択肢として、住宅の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加した(コメント第46条関係③)。

■ポイント

- 今回の価値割合に関する解説の追加は、あくまで新築時に限った選択肢として提示しているものであり、既存のマンションに適用することを想定しているものではない。
(当然、新築であっても従前どおり共有持分に応じた議決権割合を設定することは可)
- 価値割合の算定方法の考え方については、コメント(解説)に記載されているとおり。
- なお、議決権のみを価値割合に応じた設定とする場合であっても、管理費等の負担額については、価値ではなく負荷に連動するものと考えられ、その負荷は、窓、廊下、バルコニーのように専有部分の床面積に比例すると考えられるものも多いため、専有部分の床面積の割合に応じて算出することも考えられる。

3. コミュニティ条項の再整理①

- コミュニティ活動については、その重要性が指摘される一方で、強制徴収の管理費から任意負担の自治会費へ支出したことをめぐる訴訟や、飲食等への支出に関するトラブルを踏まえ、
- ①今回初めて、マンション管理適正化指針において、コミュニティ形成を位置づけるとともに、
 - ②標準管理規約において、従来のコミュニティ条項など、関係規定の再整理を行い、マンション及び周辺を含めた居住環境の維持・向上に資するコミュニティ活動は可能とした。

1. マンション標準管理規約

○マンション標準管理規約のコミュニティ条項について、下記のように改正。

改正案	現行
(業務) 第32条 十二 <u>マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</u> 十三 <u>防災に関する業務</u> 十五 <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u>	(業務) 第32条 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十三 <u>防災に関する業務</u> 十五 <u>地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成</u>

<ポイント>

- 従来のコミュニティ条項(第15号)については、強制徴収である管理費から自治会費等へ支出した例において管理組合側が敗訴したこと、飲食等の不適切な支出をめぐるトラブルが起きていること等を踏まえ、削除。
- 一方で、コミュニティ活動のうち、防災・防犯、美化・清掃など、マンションの管理に資するものは可能であることを明確にするため、管理組合の業務のうち、周辺地域と一体となって行われる各業務を再整理(第12号)。
防災・防犯以外(美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整等)は「居住環境の維持及び向上」として整理。
- あわせて、上記業務に要する費用は、管理費から支出できる旨、規定を明確化(27条十一号)。

3. コミュニティ条項の再整理②

2. マンション管理適正化指針*の改正

○今回初めて、指針(前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」)に、コミュニティ形成について位置付け。

※マンション管理適正化法第3条に基づく、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(大臣告示)

新 設	<p><前文></p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションにおけるコミュニティ形成は、<u>日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要</u>。 ・管理組合においても、<u>建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい</u>。
	<p><管理組合が留意すべき基本的事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・その際、<u>自治会及び町内会等は各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意すること</u>。 ・特に、<u>管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要</u>。 ・なお、このように<u>適切な峻別や代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない</u>。

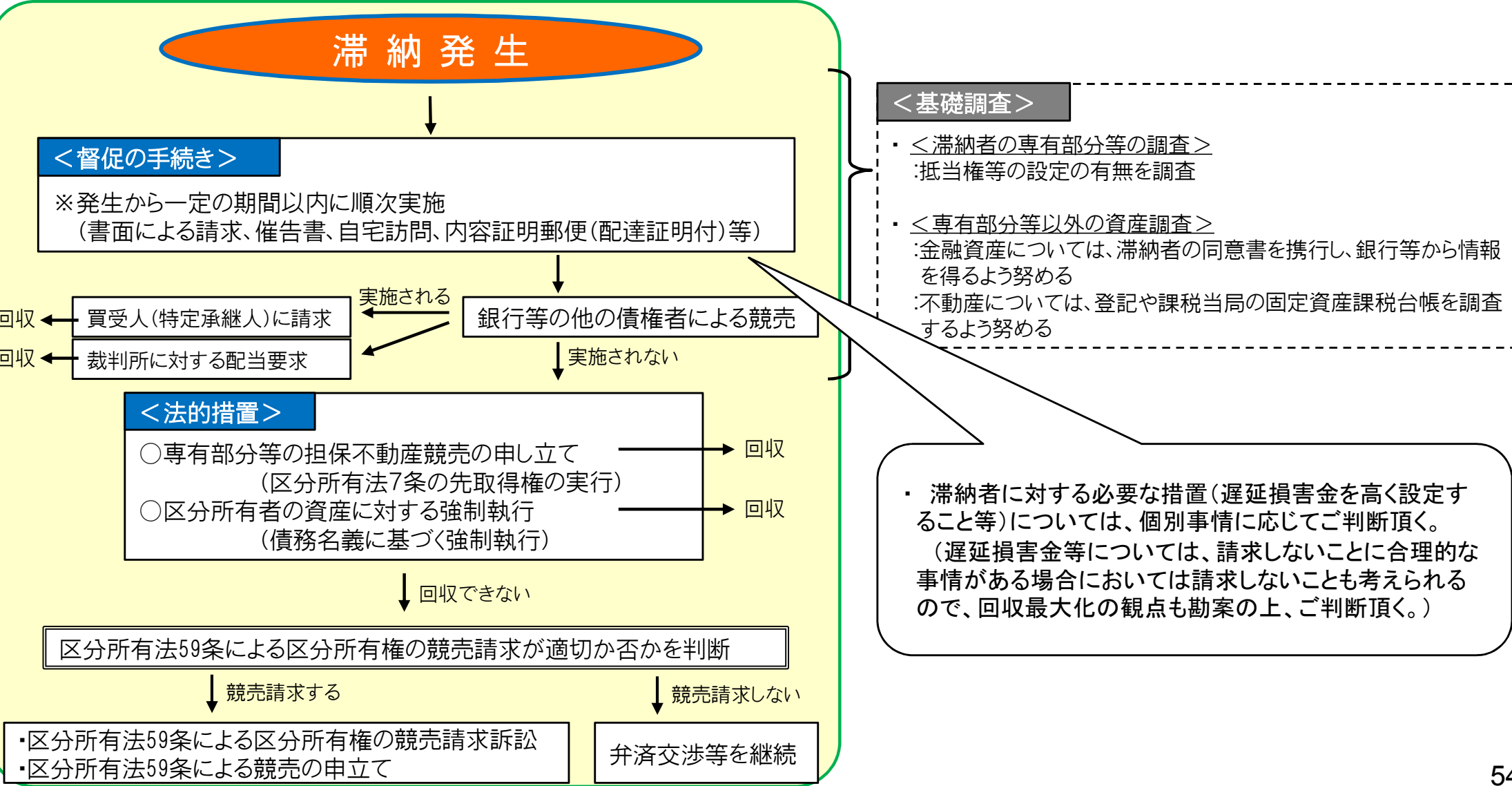
3. 主なご懸念に対する国土交通省の考え方

- 国土交通省としては、コミュニティ活動自体を否定しているものではありません。
管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦目的の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動などに対して支出するのは、適切でないと考えています。
他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動は可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。
- 管理組合が自治会費の代行徴収を行うことも否定しておらず、その場合の留意事項について、解説しています。(27条コメント)
 - ア 自治会等への加入強制にならないこと
 - イ 自治会等に参加希望しない者から自治費等を徴収しないこと
 - ウ 自治会費等を管理費とは区分経理すること
 - エ 管理組合による代行徴収に係る負担について整理しておくこと

4. 管理費等の滞納に対する措置

○管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理組合にとって、滞納管理費等の回収は極めて重要な職務の一つであるといえる。このため、滞納対策の意義を明記し、回収のために執り得る措置を段階的・具体的に示すこととした。(マンション標準管理規約(別添3))

【滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート(マンション標準管理規約(別添3))】



5. 駐車場の使用ルール

① 公平な入替え方法

(駐車場が全戸分存在しない場合等における、) 駐車場の使用について、分譲時に使用権を取得した者の既得権益となっている旨、23年改正時に指摘あり



定期的な入替え制等の公平な入替え方法についての解説を追加(コメント第15条関係⑦⑧)

パブリックコメントとそれに対する国土交通省の考え方

(意見) 駐車場の入替えに当たっては、近隣の民間の代替駐車場の確保が難しい場合がある等、混乱を招く場合があることから、入替え制こそが公平であるとの印象を過剰に与えるべきでなく、ここまでの詳述は不要。

(回答) 定期的な入れ替え制は例示的なものであり、個々のマンションの状況等により公平な方法を検討する必要があると考えております。

② 外部貸しと課税

(駐車場に空き区画が生じている場合における) 空き区画の外部貸し(組合員以外への貸出し)に係る税務上の取扱いが不明確



国税庁の見解を引用し、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり、区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税となる等の解説を追加(コメント第15条関係①)

Aマンション駐車場				
内部	外部	内部	外部	内部
外部	内部	外部	内部	外部

[事実関係]
 ・募集は広く行い、使用許可は、区分所有者であるかどうか問わず、申込み順とする。
 ・使用料金、使用期間などの貸出し条件において、区分所有者と非区分所有者との差異がない。
 →もはや、区分所有者のための共済的な事業とはいえない(単なる市中の有料駐車場と変わらない。)

非区分所有者の使用のみならず、区分所有者の使用を含めた駐車場使用のすべてが駐車場業として収益事業に該当する。→全部収益事業

Cマンション駐車場				
内部	内部	内部	内部	内部
内部	内部	内部	内部	外部

[事実関係]
 ・区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わない。
 ・非区分所有者から申出があり、空き駐車場があれば、短期的な非区分所有者への貸出しを許可する。
 →臨時かつ短期的な貸出しに過ぎず、非区分所有者への貸出しは独立した「事業」とはいえない。

非区分所有者の使用による収益は、区分所有者のための共済的な事業を行うに当たっての付随行為とみることができる。→全部非収益事業

Bマンション駐車場				
内部	内部	内部	外部	内部
内部	内部	外部	内部	外部

[事実関係]
 ・区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への募集を行い、申込みがあれば許可する。
 ・貸出しを受けた非区分所有者は、区分所有者の使用希望があれば、早期に明け渡す必要がある。
 →区分所有者のための共済的な事業と余剰スペースを活用する事業を行っている。

区分所有者の使用は共済的な事業(非収益事業)であり、余剰スペースを利用した事業のみが収益事業(駐車場業)に該当する。→一部収益事業(区分経理が必要)

6. 暴力団等の排除規定①(暴力団排除規定の新設)

改正の背景

暴力団員の排除に関する社会的要請が高まっており、平成23年改正時も規定の必要性に係る意見が寄せられていた



暴力団排除に係る規定例を、標準管理規約に初めて盛り込むこととした

主な改正点

①「暴力団員」※への専有部分の貸与について、区分所有者や管理組合が契約解除できる**等とする条項を、賃貸借契約書に盛り込まなければならないこととする場合の規定例を整備。(第19条の2)

※暴力団員に加え、「暴力団関係者」や「準構成員」等を追加する際は、各都道府県の暴力団排除条例などを参考に規定することが考え得る。

※※区分所有者の解約権は、区分所有者と第三者との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするもの。

管理組合の解約権は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて(具体的には、19条の2第2項に規定する解約権の代理行使を認める書面の提出を受ける。)、区分所有者に代理して行使するもの。

なお、管理組合の解約権の代理行使は、理事会で決定することを躊躇するケースもあり得ることから、総会決議によることが望ましい。

あわせて、下記解説を記載(コメント第19条の2関係)。

- ・敷地内における暴力・威嚇行為そのものは、「共同生活の秩序を乱す行為」(67条1項)や「共同の利益に反する行為」(区分所有法6条)等として対応可能。
- ・暴力団員への譲渡の禁止については、今回の賃貸借契約に係るものと同様の取決めを、(規約とは別に)区分所有者間で結ぶといった対応が考えられる。

②役員の欠格事由に、暴力団員(及び暴力団員でなくなってから5年を経過しない者)を規定(第36条の2)。

③専有部分の用途として、暴力団事務所としての使用※や、暴力団員を反復的に出入りさせる等を禁止することも考えられる旨、解説(コメント第12条関係)。

※『単棟型』等の「専ら住宅として使用」にはそもそも入らないと考えられるが、確認的に明記との趣旨。

※ただし、『複合用途型』については、店舗部分の規約本文に、迷惑となる営業行為等の明示として「暴力団の活動に供する」ことを、明記。

6. 暴力団等の排除規定②(警察当局等との連携)

マンション標準管理規約第19条の2(コメント)

暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

警察庁から全国の都道府県警察に対し、通達を发出

「マンション標準管理規約等の改正に伴う暴力団排除対策の推進について」

(平成28年3月29日警察庁丁暴発第150号)

3 相談等に対する的確な対応

- (1) マンション管理組合から管理規約の策定等について相談を受理した場合は、当該規約が暴力団排除に資するものとなるよう適切な指導等を行うこと。
- (2) マンション管理組合や区分所有者から、管理規約に基づく暴力団排除に関する相談を受理した場合は、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」(平成25年12月19日付け警察庁丙組企分発第35号、丙組暴発第13号)に基づき適切に情報提供を行うほか、必要に応じて対応要領等を教示するなど、迅速かつ的確に対応すること。
- (3) 上記(1)、(2)に際して、関係者の身体の安全等を図る必要がある場合は、関係者に対する適切な保護措置を講ずること。

各マンション管理組合が、安心して暴力団排除に取り組める環境整備

「暴力追放運動推進センター」とは？

位置付け:「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(いわゆる「暴力団対策法」)第32条の3に基づき、各都道府県公安委員会が、それぞれ、「都道府県暴力追放運動推進センター」を指定。

業 務: 広報、講習、相談受付、不当行為予防に関する民間の自主的な組織活動の援助、暴力団からの離脱の援助、暴力団事務所により付近住民等の生活の平穏・業務遂行の平穏が害されることの防止、不当要求に関する情報収集・提供を業とする者の業務支援、被害者への見舞金・民事訴訟支援 等

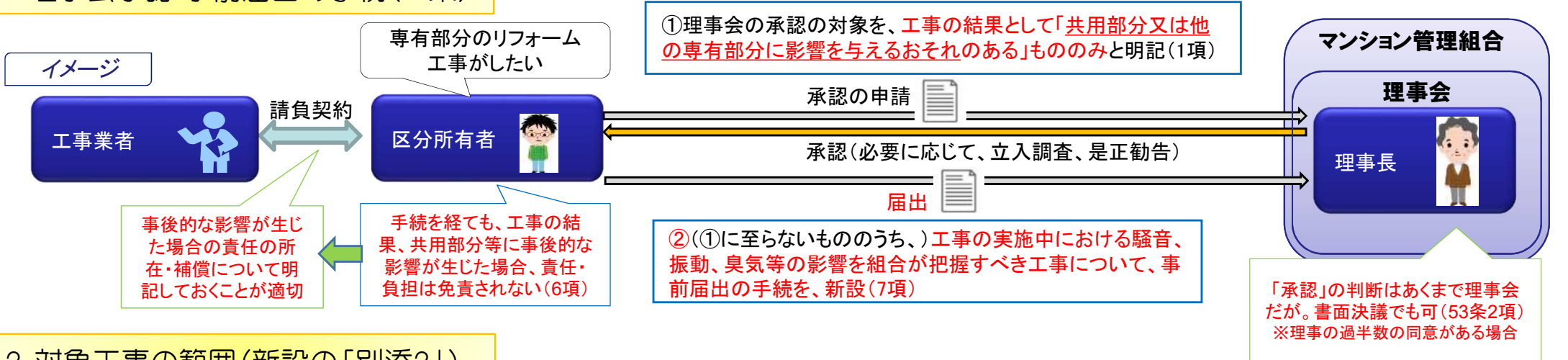
(3)社会情勢を踏まえた改正

7. リフォーム円滑化①(専有部分)

○高経年マンション等における住宅性能向上等ためのリフォームの推進のため、各区分所有者が専有部分のリフォームを行う場合の、理事会承認・事前届出の手續、その対象となる工事の範囲等について、合理化・明確化を行った(17条等)。

1. 理事会承認・事前届出の手續(17条)

注:赤字は今回改正部分



2. 対象工事の範囲(新設の「別添2」)

①理事会承認が必要

「住戸のリフォーム工事」
【和室から洋室への変更】

(旧)理事会承認が必要
(新)共用部分等に影響を与えるおそれのあるもののみ
理事会承認が必要

(審査の観点)
・床材の遮音性能の確認等

②事前届出が必要

「壁面の塗装工事」

(旧)理事会承認が必要
(新)①に該当しない工事で、騒音・振動・悪臭等の工事実施中における影響を管理組合が事前に把握する必要があるもののみ
あらかじめ、届出が必要

③いずれの手續も不要

「温水洗浄便座の取替え工事」
【温水洗浄便座の設置】

(旧)理事会承認が必要か
(新)①②いずれも該当しない工事
承認も届出も不要

<寄せられた主な意見と国交省の考え方>

(意見)
技術的・工学的判断が管理組合でできず、結果的にリフォーム工事を断念する例がある。建築士が可否判断できる、工学的知見による詳細なガイドラインが必要。

(国交省考え方)
ご指摘のような状況があることも踏まえ、管理組合が工事の承認の判断を行う際、細則を定める際に参考にできるよう、「別添2」で、工事を分類した上で、管理組合が審査すべき点等を解説しました。工事は多種多様で、各マンションの建物・設備の状況も様々ですので、「承認」してよいかどうかの指針を一律に示すことは困難です。別添2の内容を、各マンションの事情に応じて参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましいと考えています。

7. リフォーム円滑化③(共用部分-1)

- 防犯・防音や断熱等の性能向上等のためのリフォームの推進のため、各区分所有者が開口部(専用使用権のある共用部分)の改良工事を行う場合の、理事会承認の手續、その対象となる工事の範囲等について、合理化・明確化(22条等)。
- あわせて、共用部分の保存行為について、これまで不明確だった、各区分所有者が行う場合の理事会承認の手續、その条件等について、合理化・明確化(21条)。

1. 開口部の性能向上工事(22条)

「開口部」とは、窓枠、窓ガラス、玄関扉など。専用使用権のある共用部分に含まれる。


- <原則> 管理組合の責任と負担で、計画修繕として実施(22条1項。確認的規定)
- <例外> (旧)管理組合が速やかにできない場合、細則を定めなければ、各区分所有者が実施できない
→細則の定めがなくても、理事会承認があれば実施できる(22条2項)

現に細則を定めているマンションでは、当然、従前通り細則による運用を継続することも考えられます。

「理事会承認」の手續は、専有部分リフォームの「理事会承認」と同様(22条3項)

「窓ガラスの省エネ性能向上等工事」
【外付け工法による窓サッシの2重化】

(旧)細則を定めなければ、各区分所有者が実施できない
(新)理事会承認があれば、当該工事の区分所有者の負担と責任において、実施できる



(審査の観点)
・外観の統一、防犯・防音の確保されているかどうか

「住戸ドアの耐震・防犯性能向上等工事」
【耐震ドアへの変更、ピッキング対策】

(旧)細則を定めなければ、各区分所有者が実施できない
(新)理事会承認があれば、当該工事の区分所有者の負担と責任において、実施できる



(審査の観点)
・外観の統一、防犯・防音の確保されているかどうか

対象工事の種類について、「防犯・防音又は断熱等」は単なる例示であり、バリアフリー、高齢者対応、省エネルギーに資する改良工事なども、「住宅の性能の向上等に資するもの」に包含されていると考えております。(主に想定されるもののみ、条文上例示)

2. 共用部分の保存行為(21条)

※敷地・附属施設も同様

- ①共用部分の保存行為は、従来から、区分所有法の原則(※各区分所有者が実施)とは異なり、標準管理規約では、原則、管理組合が行うものとしていた趣旨を明記(コメント第21条①)。
- ②原則、理事会の承認を得なければ、各区分所有者は実施できないとする手續を新設。
- ③①の例外として、各区分所有者が行うこととなる「専用使用権のある共用部分(バルコニー等)の「通常の使用に伴う」管理」とは、保存行為の範囲内である旨を明確化(第21条第1項)。

<「通常の使用に伴う」のイメージ>

- ・窓ガラスが割れた場合の、従前と同様のものへの交換
- ・本人・同居人・賃借人等の用法等に起因する損傷
- ・(特段の事情が無いのに)経年劣化より早い劣化

× 第三者の犯罪等による場合
× 通常の経年劣化(=管理組合の責任と負担で)
(21条コメント⑤⑥)

7. リフォーム円滑化②(共用部分-2)

○今回改正後の、「共用部分」の管理の主体等の明確化の全体像(21条、22条、54条1項関係)

注:赤字は今回改正部分

※敷地・附属施設も同様

		共用部分(バルコニー等以外)	バルコニー等(=専用使用权のある共用部分)
		<p><原則>①管理組合の責任と負担で行う(21条1項本文)</p>	
共用部分の管理(広義)	開口部		
	保存行為	<p><例外></p> <p>③理事会承認があれば各区分所有者が行うことができる(21条3項)</p> <p>④専有部分の使用に支障が生じ、かつ、緊急を要する場合は、理事会承認がなくても当該区分所有者が行うことができる(21条3項但書)</p> <p>●災害等の緊急時は、総会・理事会経ずに理事長が保存行為ができる(21条6項)</p>	<p><保存行為のうち通常の使用に伴うもの></p> <p>②専用使用权を有する区分所有者の責任と負担で行う(21条1項但書)</p>
	・軽微な変更 (狭義の)管理	<p>●災害等により総会困難の場合は、理事会決議で、応急的な修繕工事ができる(54条1項十号)</p> <p>●災害時等は、次ページから解説</p>	<p><性能向上に資する改良工事></p> <p><原則の確認></p> <p>①管理組合の責任と負担で、計画修繕として行う(22条1項)</p> <p><例外></p> <p>⑤速やかにできない場合は、理事会承認があれば区分所有者が行える(22条2項)</p>
著しい変更			

8. 災害等の緊急時の対応①(管理組合の意思決定)

改正の背景



総会の開催が困難なために、被災し危険な箇所の応急的な修繕が遅れる等のトラブル



災害等の緊急時における管理組合の意思決定のルールの整備

改正した標準管理規約

通常時

(議決事項)
 第48条
 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれを充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
 八 修繕積立金の保管及び運用方法

災害時(総会を開けない場合)

((理事会の)議決事項)
 第54条1項
 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
 第54条2項
 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第10号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

災害の緊急時(理事会も開けない場合)

(敷地及び共用部分等の管理)
 第21条6項
 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。
 (収支予算の作成及び変更)
 第58条6項
 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

パブリックコメントとそれに対する国土交通省の考え方

ご意見

災害時の復旧工事を行う際には費用負担が問題になりやすいので、災害時に理事長が総会又は理事会の決議によらずに行うことができる行為について、金額に限度を設けることも考えられるのではないかと。



回答

ご指摘を受け、理事長単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為にかかる費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる旨を、コメントに追記致しました。

8. 災害等の緊急時の対応②(専有部分への理事等の立入り)

改正の背景



時間的余裕がない場合に専有部分への立入りができない。



平成23年改正に立ち入り権限の範囲が不明確等の意見があり改正を見送っていたが、再検討した結果を踏まえ、規定を整備

改正した標準管理規約

通常時

第23条 (略) 管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。



災害時

第23条

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

パブリックコメントとそれに対する国土交通省の考え方

ご意見① ゴミ屋敷や家庭内トラブル、災害時の安否確認や救出のための理事等の立ち入りも認めるのか。



回答

緊急の立入りが認められるのは、災害時等において、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られます。ゴミ屋敷や家庭内トラブル等については、他の法令により対応されることと考えています。

ご意見② 管理組合が鍵を預かるのは非現実的であり、紛争の原因となる可能性もあるのではないか。



回答

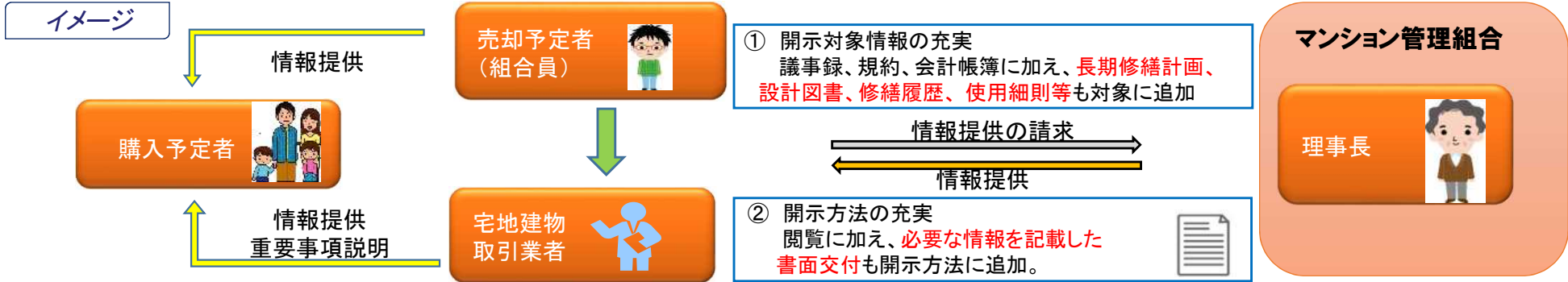
第4項の立入り規定の実効性を高めるため、「管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくこと」も考えられますが、23条関係コメント②記載のとおり、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要があると考えております。

9. 管理状況などの情報開示①

1. マンション標準管理規約(理事長による開示)

注: 以下、赤字は今回改正による追加部分

- マンションの管理・修繕の情報開示は、中古住宅の流通促進、資産価値の向上、管理適正化につながるため、管理組合において、関係書類が適切に保管され、積極的に情報開示されることが望ましい。
- このため、利害関係人等への情報開示の規定(64条等)について、開示対象情報の充実(修繕関係の追加等)、開示方法の充実(必要情報を記入した書面交付の追加等)を行った。



- ①開示対象情報の充実
- ア)規約本文で、対象情報を追加
- ・会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他の帳票類(64条1項)
※その他の帳票類(領収書、請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証書(64条コメント))
 - ・**長期修繕計画書、設計図書、修繕等履歴情報(64条2項)**
 - ・総会議事録、理事会議事録(49条、53条)、管理規約、**使用細則等(72条)**
- イ)64条コメント別添4で、書面等で交付する主な情報項目一覧を追加
<以下、ア)記載項目以外>
- ・**役員選任方法、理事会回数等**
 - ・**管理費等の額の変更予定、修繕積立金の積立状況、滞納状況、特定の者の管理費等の減免措置の有無**
 - ・**専有部分使用制限(ペット等)、駐車場等の空き状況、共用部分の損害保険、大規模修繕の予定、管理業者関係、共用部分の事故・事件** 等

- ②開示方法の充実
- ・請求に基づき、日時・場所を指定して閲覧させる(62条1項2項)
 - ・**相手方が求める情報を記入した書面を交付する(64条3項)**
(→交付の相手方に、費用を負担させることも可)
 - ・**「電磁的方法が利用可能な場合」の閲覧・交付の規定を追加(64条)**

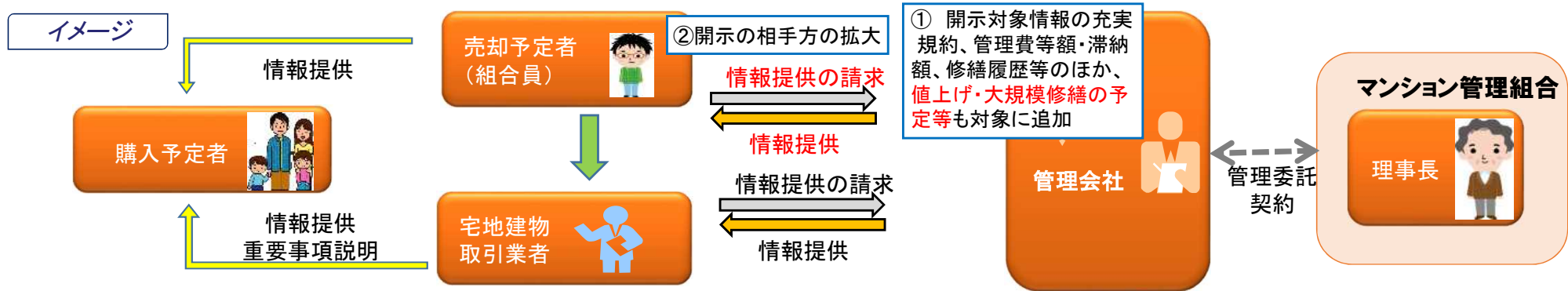
- ③その他
- ・開示の相手方は、組合員、利害関係人(64条1項2項)
※利害関係人(担保権者、差押え権者、賃借人、組合員から媒介の依頼を受けた宅建業者等、法律上の利害関係がある者)(49条コメント)
 - ・**各マンションの個別の事情に応じ、「購入予定者」も追加し得る(64条コメント)**

9. 管理状況などの情報開示②

2. マンション標準管理委託契約書(管理会社による開示)

注: 以下、赤字は今回改正(予定)による追加部分

- 「標準管理規約」改正を踏まえ、委託契約に基づく管理会社による情報開示の規定(14条)の改正を予定。
- 具体的には、開示対象情報の充実、開示方法の充実、開示相手方の拡大、解説の充実等を予定。(5月31日パブコメ終了)



① 開示対象情報の充実
規約、管理費等額・滞納額、修繕履歴等のほか、**値上げ・大規模修繕の予定等も対象に追加**

② 開示の相手方の拡大

- ① 開示対象情報の充実
- 従来の14条各号の5項目を、別表5に移すとともに、項目を充実化
 - ・管理規約(14条本文)
 - ・管理費等の月額、当該組合員の滞納額、修繕積立金総額、全体滞納額
 - ・修繕の実施状況(専有部分以外)、**大規模修繕の予定**。
 - アスベスト調査、耐震診断結果
 - ・**役員選任方法、理事会回数等**
 - ・**管理費等の額の変更予定 特定の者の管理費等の減免措置の有無**
 - ・**専有部分使用制限(ペット等)や関連の使用細則条項、駐車場等の空き状況、共用部分の損害保険、管理業者関係、共用部分の事故・事件 等**

- ② 開示の相手方の拡大
- ・組合員から媒介の依頼を受けた宅建業者、**売却予定者(組合員)**(14条)

- ③ 開示方法の充実
- ・管理規約は写し提供。その他は、**書面又は電磁的方法**により開示(14条)
 - 交付の相手方に、費用を負担させることも可**

- ④ その他(コメントの解説の充実)
- ・**共用部分の事故・事件は、開示にあたり組合に確認することも考えられる。**
 - ・**個人情報保護法の趣旨を踏まえる必要(滞納額は個人情報ではない)**

<「標準管理規約」との相違点>

- ① 開示対象情報は、**総会・理事会の議事録や、組合員名簿は、対象外**(※開示する場合は、当該組合員又は管理組合から直接開示することとなる)。
一括受電方式による契約制限の有無、専有部分使用規制の制定・変更予定の有無を、対象情報として明記。
- ② 開示の相手方は、**宅建業者と、売却予定者(組合員)以外は、対象外**。

10. その他所要の規定の改正、パブコメご意見

その他の改正事項

①新年度予算の取扱い

新会計年度予算案の総会承認を得るまでの間の、経常的な経費の支出等について、理事会承認を得て支出した後、新年度予算案の承認を得るための総会で、報告が必要

→総会への報告・承認は不要で、**新年度予算案が承認を得たときは、当該予算案による支出とみなす** (58条4項)

②法改正の反映

・平成26年マンション建替法改正により創設された「マンション敷地売却制度」の検討調査費用を、修繕積立金の用途に追加等。(28条)

・平成25年耐震改修促進法改正により創設された、本来は3/4多数決議を要する**耐震改修を過半数で可能とする制度**を踏まえ、総会決議事項等を修正。(47条)

③第三者の共用部分の使用(電気室など)

電力小売自由化や高圧一括受電に対応すべきとのパブコメ意見を踏まえ、電気室を使用できる者等の記載を、固有名詞→**一般名詞に変更**した。

※なお、同号では「送配電を行う電気事業者」等を想定しているため、自由化で小売電気事業者が替わっても影響ないが、社名の変更等もあり得るため、一号(管理を受託した者)との横並びも踏まえて、変更することにした。

<第16条抜粋>

二 電気室 ○○電力株式会社

→**対象物件に電力を供給する設備を維持し、及び運用する事業者**

三 ガスガバナリー ○○ガス株式会社

→**当該設備を維持し、及び運用する事業者**

④地震保険

政府として普及を推進していること、東日本大震災時において共用部分の地震保険に加入していたことが迅速な復旧等に寄与した事例が報告されていることなど、その重要性に鑑み、損害保険の**例示に地震保険を追加**。(24条等)

団地型・複合用途型(単棟型との相違点)

※原則、単棟型と同様の改正を機械的に施し、3月31日改正・公表。

団地型

- ・「区分所有者」 → 「団地建物所有者」又は「区分所有者」
- ・「総会」 → 「団地総会」又は「棟総会」
- ・「修繕積立金」 → 「団地修繕積立金」「各棟修繕積立金」
- ・区分法3条と65条の文言の違いを反映
- ・**敷地売却制度に関する記載を見送り**(団地を想定した制度でない)

複合用途型

- ・共有部分 → 「全体共用部分」「住宅一部共用部分」「店舗共用部分」
- ・管理費等 → 「全体管理費」「住宅一部管理費」「店舗一部管理費」「全体修繕積立金」「住宅一部積立金」「店舗一部積立金」
- ・**専有部分の用途 → 「店舗」に関し、暴力団活動に供することを禁止行為として明記**(警察当局からの要請に対応)

<主なご懸念に対する国土交通省の考え方>

(既に全般関係コメント(解説)に記載しておりますが、)「マンション標準管理規約」は、そのままの形ではなく、**個々のマンションの事情に応じて、合理的に修正して活用されることを期待**しています。