

マンションに地域特性は生かせるか。 ～マンション管理適正化推進計画と地方公共団体の上乗せ基準～



1. 上乗せ基準とは

マンション管理計画認定制度は、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体において実施される。認定には、国土交通省が策定した基準のほかに、地方公共団体ごとに「上乗せ基準」と呼ばれる独自基準を設けることができる。これにより、例えば、A市とB市に全く同じマンションがあったとし、A市のマンションが認定を受けることができたとしても、B市が独自基準を設けた場合、B市のマンションはそのB市の独自基準にも適合しなければ認定はされない。2002年2月に国土交通省が地方公共団体に向けて調査した結果によれば、2022年4月の法施行までに概ね12都市18市1特別区においてマンション管理適正化推進計画を策定する予定とされている。さらに独自基準を策定予定である地方自治体は、9自治体であった。

法施行から2か月を経過し、各地方公共団体のホームページ上で「マンション管理適正化推進計画を策定しました」と言う広報が続々とされてきている。

では、マンション管理適正化推進計画を策定した上で、さらに独自基準を設けている地方自治体の基準の内容はどのようになっているのだろうか。残念ながら上乗せ基準は、各地方自治体のホームページを個別に確認するしかなく、一覧化したものは筆者が検索した限りにおいて存在していない。

地方公共団体のホームページ上で公開されているか、またはパブリックコメント等で意見募集している地方公共団体を調査し、その内容をまとめた。(表1、表2参照(2022年5月16日現在))

■表1 地方公共団体の独自基準一覧

団体名	地方公共団体の上乗せ基準の概要(国の基準に追加された部分を抜粋)	耐震	防災	その他
埼玉県 所沢市	その他 所沢市マンション管理的経過推進条例に規定された届出をしていること			●
静岡県	その他 (ア)旧耐震基準で建設されたマンションの場合、耐震性の確保について管理組合で検討されている	●		
愛知県	5.その他 (2)防災に関する以下の取組のうち一つ以上を管理組合として実施していること ア 自主防災組織を組織 イ 災害時の対応マニュアルを作成 ウ 防災用品や衣料品・医薬品を備蓄		●	

団体名	地方公共団体の上乘せ基準の概要(国の基準に追加された部分を抜粋)	耐震	防災	その他
愛知県	<ul style="list-style-type: none"> エ 非常食や飲料水を備蓄 オ 防災用名簿を作成 カ 定期的に防災訓練を実施 キ その他管理組合として実施する防災に関する取組 		●	
愛知県 名古屋市	<p>災害発生時におけるマンションに居住する者の安否確認の方法が定められていること。 防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションが存する地域の自治組織との連絡窓口となる者(当該マンションの区分所有者又は居住者に限る。)が定められていること。</p>		●	
大阪府	<p>【意見募集段階案】 (耐震関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第3項による所管行政庁の認定又は同法第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関(既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。以下この項において同じ。)が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること(昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく確認済証の交付及び着工され、かつ、地震に対する安全性を評価機関が証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。) <p>(防災対策関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る。) ● 消防用設備等の点検をしていること ● 災害時の避難場所を周知していること ● 災害対応のマニュアルを作成・配布していること ● ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること ● 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること 	●	●	
大阪府 大阪市	<p>4.長期修繕計画の作成及び見直し等 (7)長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること</p> <p>5.その他</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)大阪市マンション管理支援機構への登録をしていること (2)定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること (3)略(国の基準どおり) (4)昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること。 	●	●	●
大阪府 東大阪市	<ul style="list-style-type: none"> (1)建築物の耐震改修の計画を作成し、その計画が建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第3項による所轄行政庁の認定又は同法第17条第3項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合していることを評価機関(既存建築物耐震診断・回収等促進全国ネットワーク委員会に登録している耐震判定委員会をいう。)が証する書類を取得しており、かつ、その工事が5年以内に完了する計画であること(昭和56年5月31日以前に建築基準法に基づく完了済証が交付され、かつ、地震に対する安全性を証する書類を管理組合が保管していない場合に限る。) (2)防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること(消防法第8条により防火管理者を定めなければならない場合に限る) (3)消防用設備等の点検をしていること (4)災害時の避難場所を周知していること (5)災害対応マニュアルを作成・配布していること (6)ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること (7)年1回程度定期的な防災訓練を実施していること 	●	●	
大阪府 高槻市	<p>【意見募集段階案】</p> <p>5.その他</p> <ul style="list-style-type: none"> (2)昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替え等の向けた検討を行っていること 	●		

団体名	地方公共団体の上乘せ基準の概要(国の基準に追加された部分を抜粋)	耐震	防災	その他
大阪府 豊中市	6.防災対策関係(豊中市追加基準) ●防災マニュアルを作成・配布していること ●年に一回以上定期的な防災訓練を実施していること		●	
兵庫県	(2)管理規約 エ 以下の定める項目について、管理規約をマンション管理標準管理規約に準拠して定めていること(条例等において制限がされており、管理規約に規定する必要がないなど合理的な理由がある場合を除く) (ア)住宅宿泊事業(民泊)の可否(第12条第2項) (イ)災害時の管理組合の意思決定方法(第21条第6項、第54条第1項第十号、第2項) (ウ)開口部等の改良工事は、管理組合が速やかに実施できない場合区分所有者の責任と負担で実施できること(第22条第2項) (エ)管理費及び修繕積立金(管理規約に金額を定めていないこと)(第25条) (オ)専門的知識を有する者の活用(第34条) (カ)暴力団等の排除(第19条の2、第36条の2第三号) (キ)利益相反取引の防止(第37条の2) (ク)監事の権限(第41条) (ケ)管理費等の滞納者に対して取り得る措置(第60条第2項から第5項) ※括弧内はマンション標準管理規約(単棟型)(令和3年8月改定)のの条項番号 (3)管理組合の経理 エ 修繕積立金の積立方式を均等法式としていること、又は段階増額方式で集会の決議を経て長期修繕計画に基づき修繕耳縦筋を増額していること オ 直前の事業年度の管理機収支において繰越剰余金があること カ 建築基準法に基づく特定建築物定期調査の定期調査報告書及び消防法に基づく消防設備等点検の消防用設備等点検結果報告書が特定行政庁等に提出されていること(報告対象外の場合を除く) キ 直前の事業年度において、管理費を3か月以上滞納した住戸数の割合が全住戸数の1割以内であること (4)長期修繕計画の作成及び見直し等 キ 管理状況について外部専門家の意見を7年以内に求めていること なお、長期修繕計画に関して指摘事項があった場合は、必要に応じて適切に対応していること (5)その他 イ 築後35年以上経過したマンションにおいては、長期的な観点から再生等の方針について、7年以内に合意形成に向けた検討が行われていること ウ 年1回以上の防災訓練の実施に加え、災害対応マニュアル等の作成・配布や災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄等の災害対策が講じられていること		●	●
兵庫県 神戸市	神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱に基づく「管理状況の届出」を行っていること			●
福岡県 福岡市	●福岡市マンション管理適正化指針に照らして適正なものであること ●防災計画の作成や防災訓練等、防災に向けた取組みを実施していること		●	●
計		12件	5	8

なお、地方公共団体ごとの「マンション管理適正化指針」を定めた上で、「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」とする規定を設けている地方公共団体もある。(表2参照)

■表2

団体名	マンション管理適正化推進計画 地方公共団体の上乘せ基準の概要	耐震	防災	その他
板橋区	板橋区のマンション管理適正化指針(は)マンションの管理計画認定制度における認定基準の一つであり、指針の内容は別紙に示すとおりとする。 ※括弧内は筆者による注釈			●

団体名	マンション管理適正化推進計画 地方公共団体の上乗せ基準の概要	耐震	防災	その他
横浜市	<ul style="list-style-type: none"> ●管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること ※国の基準から取り消し線部分が削除された基準となっている ●横浜市マンション管理訂正化指針に照らして適切なものである 			●
静岡市	【意見募集段階案】 5.その他 (2)静岡市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			●
和歌山県	和歌山県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			●
大阪府 吹田市	5.その他 (2)吹田市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			●
熊本県 熊本市	熊本市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			●
計		6件		6

上乗せ基準については、耐震に関する基準が5件、防災に関する基準が8件、その他が11件となっていることがわかる。

2. 特長のある地方公共団体

特長のある耐震や防災以外の基準は次のとおりである。

①大阪市 基準「マンション管理支援機構に加入」

大阪市マンション管理支援機構は、大阪市や大阪市弁護士会、大阪市司法書士会などの専門家の団体も参加する団体である。地方地公共団体が中心となって、マンション管理に特化した団体があるのは珍しい。この機構では、管理組合に対する情報提供やセミナーの開催などを行っている。この団体に加入することが認定基準となり、参加管理組合が増加すれば、少なくとも情報不足に陥る管理組合は減少すると考えられる。

②神戸市、所沢市、東京都 基準「管理状況の届出制度」

神戸市、所沢市、東京都では、地方公共団体独自でマンションの管理状況の届出制度を運用している。このうち、神戸市と所沢市は、届出制度への届出を認定基準としており(表3参照)、届出事項の中に、地方公共団体ごとに異なる事項が含まれている。例えば、所沢市の「管理業者の業務履行状況の定期的な確認・評価の実施の有無」や東京都の「バリアフリー化・環境への取組又は実施」については、国の基準にも含まれておらず、また、上乗せ基準のある他の地方公共団体の基準にもない。

なお、いずれの届出制度でも「届出をすること」が基準であり、届出の内容について評価や判断を加えているものではない。

■表3 管理状況の届出制度がある地方公共団体

団体名	神戸市	所沢市	東京都
団体名	マンションの概要	マンションの概要	マンションの概要
届出項目	<ul style="list-style-type: none"> ●適正な維持管理に関する事項 管理組合の有無、管理者等に有無、管理規約の有無。区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無、空き住戸の割合、賃貸化住戸の割合、総会開催の状況。管理費の徴収、修繕積立金の滞納に対するルールの有無、修繕積立金の徴収率、財務状況書類の整備、金融機関から借入の有無、大規模な修繕工事の実績・予定、修繕履歴の管理、長期修繕計画の有無等、耐震性能、設計図書の有無、法定点検の実施 	管理者等の有無、管理規約の有無、管理規約の改正状況、総会の開催の有無、管理費の徴収の有無、修繕積立金の受け、積立方式、積立金の㎡単価、積立金の額の根拠、長期修繕計画の有無、長期修繕計画の計画期間、大規模修繕工事の実施有無、大規模修繕工事の実施年、耐震性能(耐震診断、耐震改修の実施の有無)、 建物の状況(外壁・共用廊下のひび割れ、鉄筋の露出・腐食、外壁等の剥落、給排水管の劣化、漏水、雨漏り) 空き住戸の割合・戸数、賃貸化割合・戸数 区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無、 管理業者の業務履行状況の定期的な確認・評価の実施の有無	管理者等の有無、管理規約の有無、総会開催の有無、 議事録の有無 、管理費の有無、修繕積立金の有無、修繕積立金の㎡単価、大規模修繕工事の実施の有無、大規模修繕工事の実施年、長期修繕計画の有無、計画期間、最新作成年、 滞納対応に関するルールの有無 、区分所有者等の名簿等、空き住戸の割合・戸数、賃貸化住戸の割合・戸数、耐震化の状況、設計図書の有無
防災	<ul style="list-style-type: none"> ●危機管理に関する事項 防災マニュアルの有無、防災用品の備蓄、防災訓練の定期的実施、浸水対策 	<ul style="list-style-type: none"> ●防災・コミュニティに関する事項 災害時に支援を要する者の名簿の有無、自治会への加入の有無 	<ul style="list-style-type: none"> ●マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項 自主防災組織の有無、防災マニュアルの有無、防災用品の備蓄の有無、避難行動等要支援者名簿の有無、防災訓練の定期的な実施の有無
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●その他の事項 コミュニティ活動、環境に配慮した取組等 		バリアフリー化・環境への取組又は実施 エントランスのバリアフリー化 共用廊下棟への手すりの設置、エレベーターの設置、共用部分のLED化、開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等)、電気自動車専用充電設備の設置等 地域コミュニティの形成等の取組の有無

3.まとめ

昨年度、マンション管理計画認定制度が検討段階であった時、上乘せ基準は「地域特性を生かした新しいマンションの基準」になるのではないかと期待していた。

新聞やテレビの報道などでは、地域ごとの特色ある取り組みが紹介されている。例えば、新産業の創出、起業家の支援、移住者の誘致、多様な子育て支援、他の都市との交流などである。

こうした取り組みから想像したのは、例えば次のような基準である。いずれもマンションが地域社会と共生していくためには欠かせない事項であると考えられる。

- 地域コミュニティへの具体的な参加活動をしていること

- 独居高齢者、他の国や地域からの移住者などが孤立しないようなマンション内のコミュニティ活動をしていること
- 地域の気候やハザードマップ上の危険地域などに配慮した防災対策が立案されていること(例 豪雪地の雪害対策、台風の被害が多い地域での浸水対策、津波地域での避難訓練など)
- マンション標準管理規約第19条の2(暴力団等の排除)に相当する条文が規定されていること

しかし、こうした基準に踏み込んだ地方公共団体はまだ少ない。兵庫県がそれに近い基準となっているのみである。

地方自治体ではマンション管理についての状況の把握がしきれていないか、把握していたとしても全国横並び意識が働いて一歩踏み込んだ施策を講じるまでに至らないのであろうか。いずれにしても、「上乘せ基準」に地方公共団体の個々の特色を見出すところまでは至っていない。

マンションも地域社会の中に存在している以上、地域との共生が図られなければならないことについては異論ないところであろう。マンション管理適正化指針をこれから策定する地方公共団体や、今後の見直しにおいて、その地域特性を生かした策定が進められていくことを期待したい。それがマンションの明るいみらいに繋がるに違いない。

このレポートの執筆者

大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所 久保 依子