

マンション管理・修繕に関するテーマ

(1)大規模マンション特有の課題への対応

(2)マンション管理を巡る諸課題

①マンションの空き住戸への対応

②マンション管理におけるDX

③マンションにおける防災、地域との関わり

④マンションと宅配サービス



(1)大規模マンション特有の課題への対応

①大規模マンション特有の課題への対応

- 従来、大規模なマンションとして存在していたものは、いわゆる団地型のマンションであり、これらのマンションは基本的に団地を構成する各棟単位で管理組合が組成され、棟ごとに区分所有者で合意形成がなされるものである。
※ 例えば、千葉県にある大規模団地では、全体で約800戸存在するものの、各棟の管理組合を構成する住戸の平均は100戸程度。
- これに対し、2,000年代に入り、超高層型のマンション（いわゆるタワーマンション）が多く建設され、一棟の規模が極めて大きなマンションが存在している。
※ 築10年以内のタワーマンションの平均戸数は約290戸。（東京カンテイ調べ）1棟に1,000戸以上が居住するマンションもみられる。
- 管理組合を構成する区分所有者が多くなれば多くなるほど、合意形成の困難性が高まるとの指摘があるほか、管理組合が扱う金銭（管理費や修繕積立金等）の額も大きなものとなり、より適切な意思決定や監査が必要との指摘もある。
- 以上を踏まえ、**一棟当たりの戸数が大きなマンションにおいて適正な管理を維持・確保するための方策として必要な手立ては何か。**

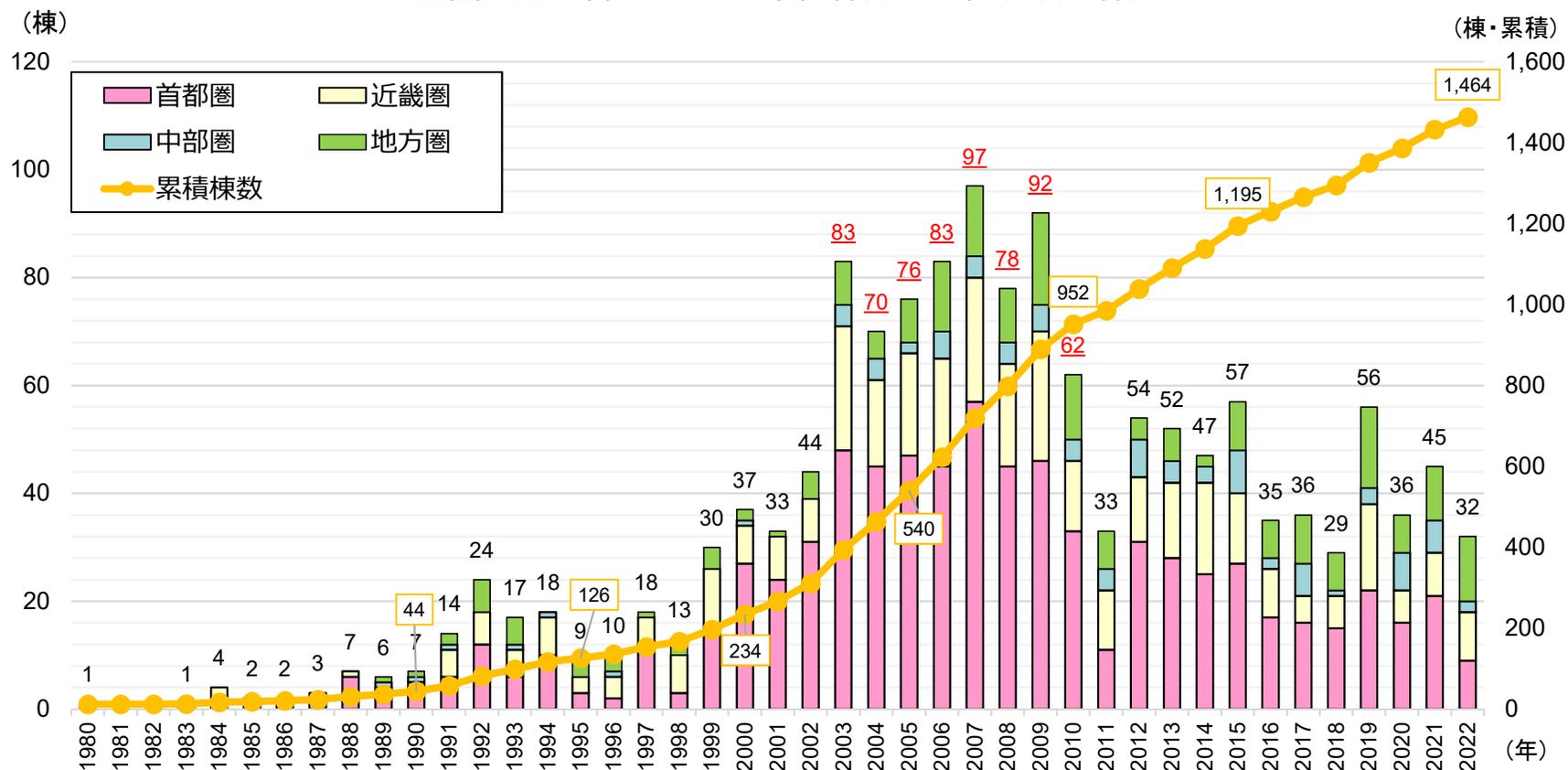
<これまでの検討会における関連意見>

- 「大規模マンションの特有の課題」については、大規模であることが要因かどうかは検証する必要がある。大規模マンションの総会議決時において委任状が提出される比率が高いとのことだが、それが大規模マンションに特有な事情かどうかは、更なる調査が必要。
- 一般的なタワーマンションをはじめ、投資目的で所有されている方が多いマンションでは、出欠票（委任状・議決権行使書）が提出されず、特別決議の可決が困難となっている。なお、区分所有者自らが居住している郊外立地のタワーマンションにおいても同様の問題が発生している。
- 超高層マンションにおける監査では、段ボール1箱分の書類を確認するケースもあり、管理会社によっても会計手法が異なっている。知識のない区分所有者が監査を行うことは困難。
- 標準管理規約における会計報告の条項に「理事会が必要を認める場合は、外部の専門家に指導を受け報告を受けることができる。」と位置付けるのはどうか。
- 予算額が大きなマンションにおける監査は、専門性・独立性が必要で、区分所有者ではなく、専門家が担う仕組みが必要。予算額の大きいマンションにおける監査の独立性等について確立化される必要がある。
- 管理組合の規模によっては専門の監査人による監査を義務づけるような仕組みがあってもよい。知見がない区分所有者が監査を担う慣行を改めていく必要もある。

(参考)超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 超高層マンション（20階以上のマンション）は、2000年代に入り、新規竣工棟数が大幅に増加しており、2022年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上る。
- 特に2000年代後半に多く供給されたタワーマンションについては、今後、大規模修繕工事の実施に向けた具体的な検討が進むこととなる。

全国の超高層マンションの累積棟数及び新規竣工棟数



(参考)東京都における超高層マンションの管理状況等

- ・東京都内の超高層マンション（区分所有の20階建て以上）を対象とした調査：n=101
（下表のカッコ内は該当するマンション数。回答に「不明」が存在するため合計があわないことがある）

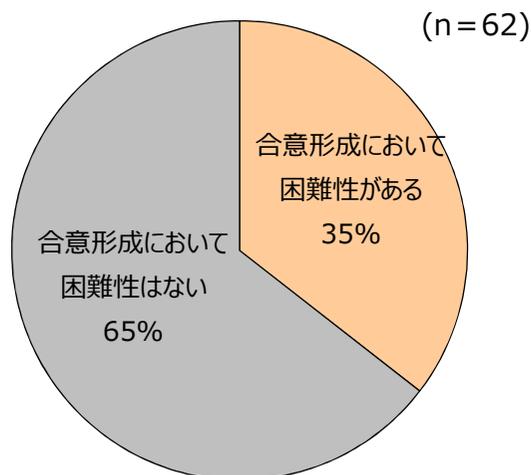
供給年	～1980年（1）、1990年代（11）、2000年代（45）、2010年代（42）
階数	20～24階（31）、25～29階（24）、30～34階（14）、35～39階（9）、40階以上（21）
戸数	～200戸（29）、201～300戸（22）、301～500戸（21）、501戸～（27） ※最大は2092戸
第三者管理の状況	約2割： 管理者が「理事長と管理会社」（10）、「管理会社」（6）、「理事長と専門家」（1）、「理事長と管理会社と専門家」（1）、「専門家のみ」（1） ※我が国のマンションストック全体では第三者管理の比率は6.4%（H30マンション総合調査）
修繕積立金の設定	・分譲時の設定のまま（32） うち、「均等割りで値上げの予定なし」（7） 「段階的に値上げ」（25） ・長期修繕計画を見直し設定（64） うち、「均等割で値上げの予定なし」（7） 「段階的に値上げ」（54） 「その他」（3）
修繕積立金の過不足	・次回の大規模修繕工事に修繕積立金が足りるか 「足りる」（65）、「足りない可能性がある」（17）、「足りない」（8）、「わからない」（6）

【出典】「東京都における超高層マンションの地域連携の実態とその促進要因」（斎藤広子）より国土交通省作成

超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況

- 超高層マンションの管理を受託する管理会社に対して実施したアンケート調査によると、超高層マンションにおいて合意形成の困難性があると回答した管理会社の割合は3割程度存在する。
- 具体的なケースを聞き取ったところ、区分所有者の属性の差などに伴う管理意識の相違などを原因として、合意形成が困難と感じているとの意見が寄せられた。
- 防災訓練などのイベントの開催は居住者コミュニティの形成に寄与すると考えられるが、特段のイベントを実施していない超高層マンションも存在している。

超高層マンションの合意形成の困難性の有無



■ 合意形成において困難性があると考えた具体的なケース

- 売却目的で保有している区分所有者は特に共用部内装工事を重視する。一方、住居目的（特に永住意識の高い方）は躯体設備の維持管理に主眼を置く。この辺りの価値観の違いによって修繕積立金資金の用途を巡って揉めることが多々ある。
- 超高層マンションでは、個人所有・法人所有、所得や年齢の差、住戸タイプ（ワンルーム～ファミリータイプ）の違いなど、多種多様な属性の区分所有者がいるため、管理に対する意識の差があり、合意形成を図ることが困難になる。
- 投資目的の区分所有者の場合、意思決定において、費用負担は出来るだけ避け、利回りを追求する意見に賛成する傾向にある。
- 一般マンションに比べ、全体的に管理組合運営への参加意識が低い世帯割合が多い傾向が見られると感じる。特別決議事項の承認定足数を充足させることが困難な場合が多い。

【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

○東京都下の超高層マンションにおけるイベント開催状況（n=101）

【頻度】

- イベントの実施がない（20）、年に1回（27）、年に2回（28）、年に4～9回（16）、年に10回以上（10）

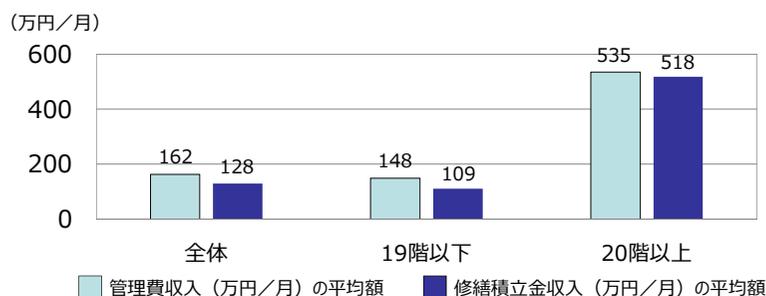
【内容】

- 防災訓練（61）、クリスマス会（34）、懇親会（22）、夏祭り（20）

管理組合会計の状況

- 大規模マンションでは、区分所有者数が多いことから、通常規模のマンションと比較して管理組合が管理する金銭（管理費や修繕積立金等）が多額になる。
- また、一定規模以上の管理組合は、投資ファンドと同様の経済実態を有しているにもかかわらず、会計監査の体制だけはPTAや町内会と同じとなっているとの指摘がある。

■ 管理費又は修繕積立金収入の状況



<管理組合が管理する金銭の規模感>

大規模マンションにおける1年間の管理費収入及び修繕積立金収入
 管理費 (約535万円) × 12ヶ月 + 修繕積立金 (約518万円) × 12ヶ月
 = **約1億3,000万円**

大規模マンションにおける12年間の修繕積立金収入
 修繕積立金 (約518万円) × 12ヶ月 × 12年間
 = **約7億5,000万円**

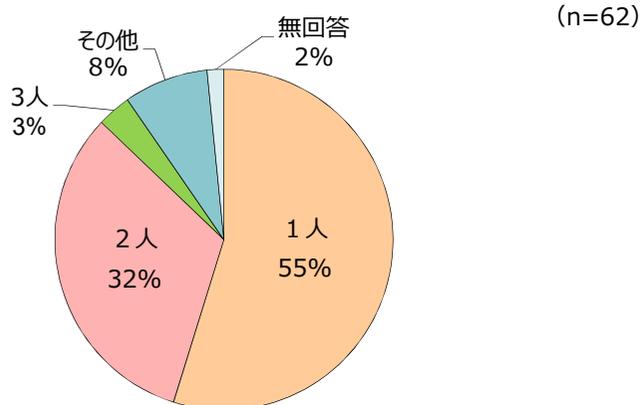
■ 管理組合等の会計状況

	PTA・町内会	管理組合 (全部委託)	投資ファンド (任意組合型)	株式会社
年間取引額	数万円～数百万円	数千万円～数億円	数千万円～数億円	数億円～
財産 (資産) 規模	数万円～数百万円	数千万円～数十億円	数千万円～数十億円	資本金 5 億円以上
取引の内容	単純	単純	単純	複雑
出納・記帳業務実務者	会計担当理事	管理会社に委託	GP (ファンド運営会社) に委託	経営者に委託
出納・記帳実施者の経理能力	普通	高い	高い	高い
会計監査の性格	任意監査	任意監査	任意監査	法定監査
会計監査実施者	監事	監事	公認会計士又は監査法人	監査役及び公認会計士又は監査法人
会計監査実施者の能力	普通	普通	高い	高い
業務受託者の責任	該当なし	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり	損害賠償責任あり
業務受託者の損害賠償能力	該当なし	一般に高い	一般に高い	普通

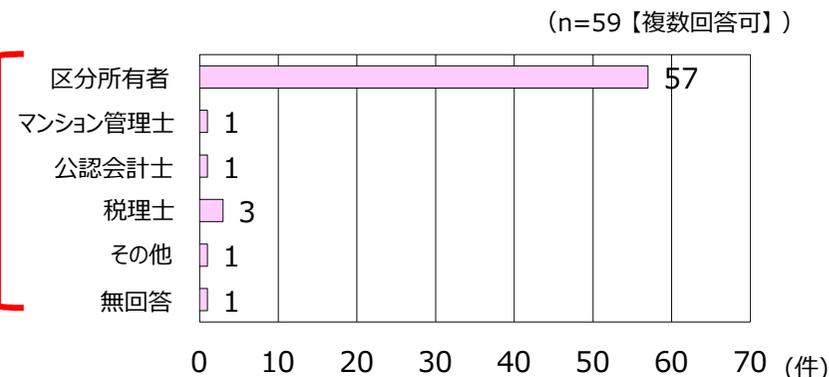
管理組合の会計監査

- 超高層マンションに対するアンケート調査によると、管理組合の会計監査は1～2名の監事が行っていることが通例であるが、その監事は、区分所有者であることがほとんどである。
- 公認会計士など、監事以外の外部専門家が会計監査を実施しているケースもあるが、限定的。
- **扱う金銭の大きさに鑑み、大規模なマンションについては、特に適切な会計監査の必要性が高いと考えられるが、専門家による監査を促していく必要はないか。**

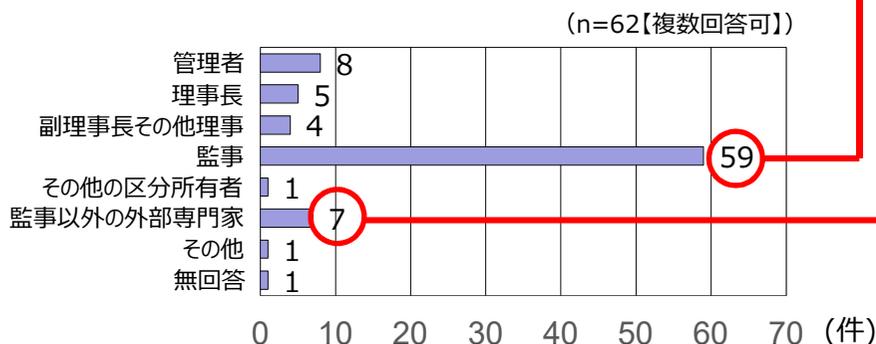
管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者の人数



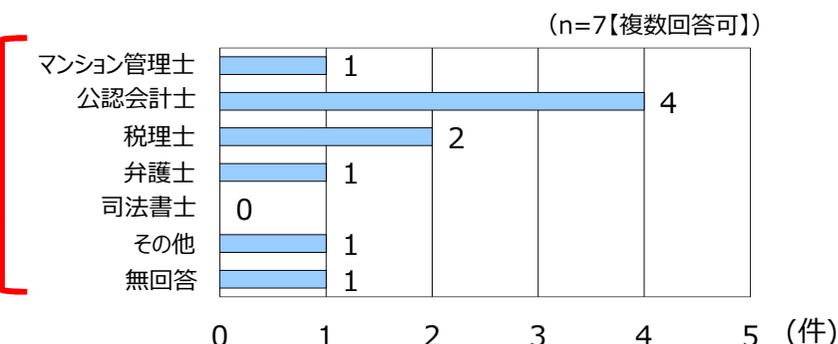
「監事」を担う者の属性



管理組合の財産の管理状況を監査（会計監査）している者



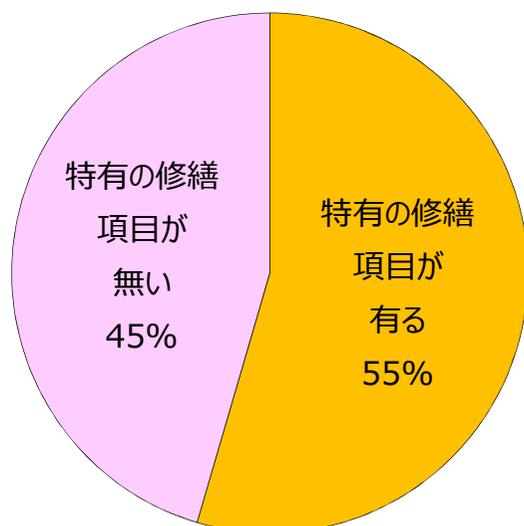
「監事以外の外部専門家」の属性



超高層マンション特有の修繕工事

- 超高層マンションに対するアンケート調査によると、一般マンションと比較して、超高層マンション特有の修繕項目があると回答した割合は約5割。具体的には、「非常用エレベーター」、「タワーパーキング」、「内廊下内の空調設備」などが多くあげられている。
- また、こうした特有の工事項目の中には、高額な費用を要するものも存在する。

一般のマンションと比較した
超高層マンション特有の修繕項目の有無 (n=44)

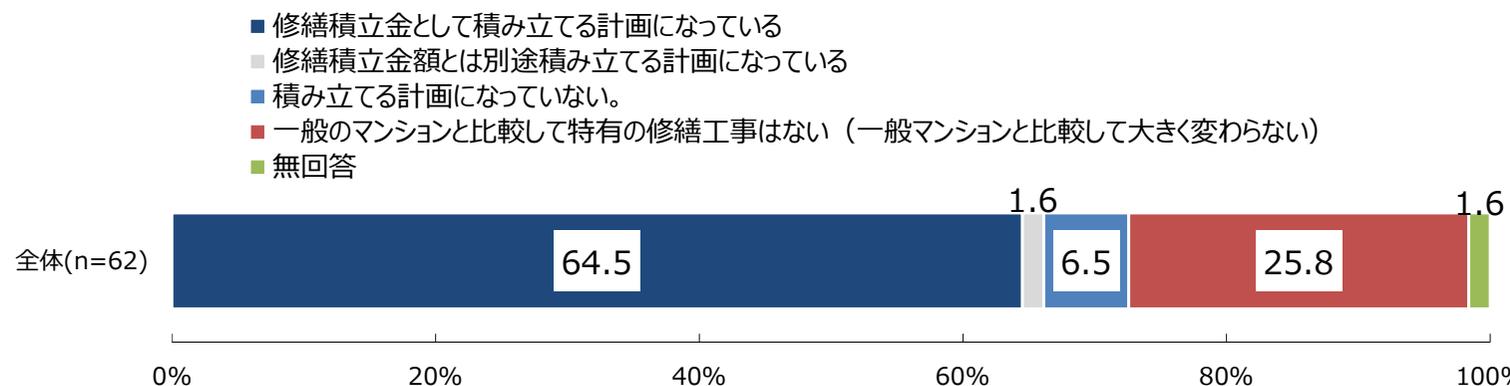


■ 特有の修繕項目の例

非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、ヘリポート、航空障害灯、非常用発電設備、免震装置、エスカレーター
など

超高層マンション特有の修繕工事に対する修繕費用の積立て

- 超高層マンション特有の修繕工事に対して、修繕費用を「積み立てる計画になっていない」と回答している割合も一定数存在。
- 超高層マンション特有の工事項目については、「長期修繕計画作成ガイドライン」に位置づけがない項目も多くある。また、こうした工事項目については工事実績も少なく、計画費用と実際に要した費用が乖離する可能性があるとの指摘もある。
- こうした状況を踏まえ、**超高層マンションの特有の修繕項目及び修繕費用の実態を把握するとともに、長期修繕計画作成ガイドラインに反映することで、計画的な修繕を促していく必要がある。**



【出典】2023年2月国土交通省アンケート調査

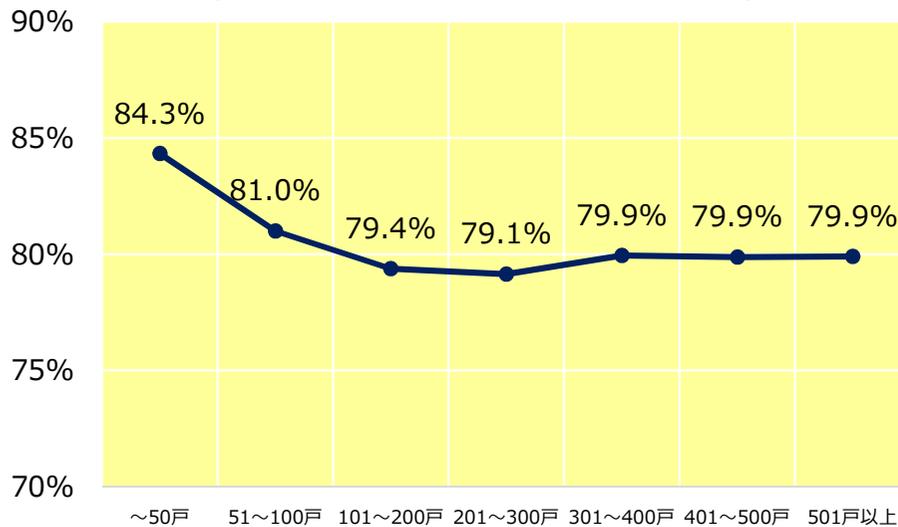
■ 長期修繕計画作成ガイドライン（様式3-2「推定修繕工事項目」）への記載の有無

記載あり	記載なし
<ul style="list-style-type: none"> 非常用エレベーター（昇降機） タワーパーキング（機械式駐車場） 非常用発電設備（自家発電設備） 	<ul style="list-style-type: none"> 内廊下内の空調設備 セントラルヒーティング スプリンクラー ヘリポート 航空障害灯 免震装置 エスカレーター

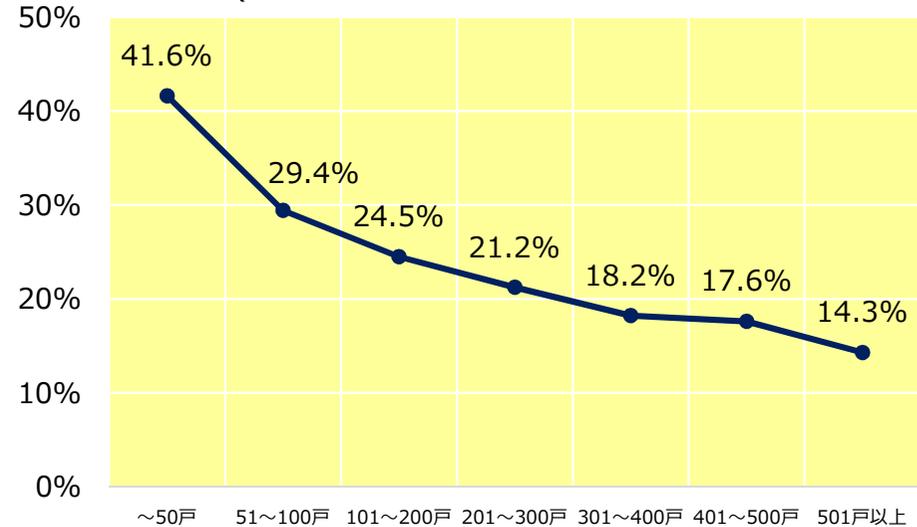
マンションにおける総会出席率等

- マンションの戸数規模によって総会の出席率（委任状及び議決権行使書提出者を含む。）に優位な差はない。一方で、戸数規模が増えるほど、委任状や議決権行使書の形で総会での意思表示が多く行われている。
- 超高層マンションを対象とした調査では、総会出席率が7割以下のマンションが3割程度存在することが指摘されている。
- 現在の調査結果からは、通常総会における委任状と議決権行使書の比率など、超高層マンションにおける合意形成上の課題は把握できないため、今年度実施するマンション総合調査などで実態を把握したうえで、適切な合意形成のあり方について検討する必要がある。

通常総会への区分所有者の出席率
(委任状及び議決権行使書提出者を含む)



通常総会への区分所有者の出席率
(委任状及び議決権行使書提出者を除く)



【出典】平成30年度マンション総合調査

○東京都下の超高層マンションにおける総会出席状況（n=101）

総会の出席状況（※）：「50%未満」（10）、「50~69%」（20）、「70~79%」（34）、「80%以上」（35）
※委任状・議決権行使書の提出を含む

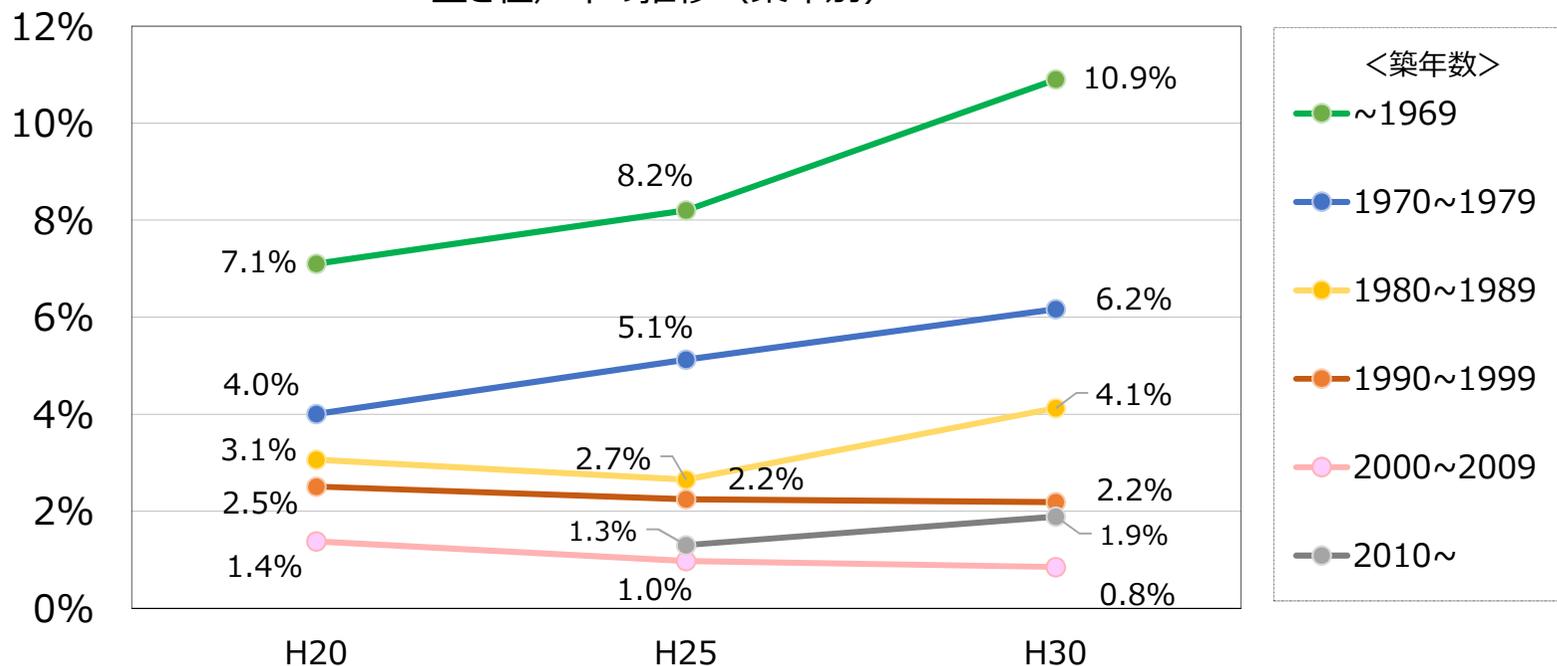
(2) マンション管理を巡る諸課題

- ① マンションの空き住戸への対応
- ② マンション管理におけるDX
- ③ マンションにおける防災、地域との関わり
- ④ マンションと宅配サービス

①マンションの空き住戸への対応

- マンションにおける空き住戸は近年増加傾向にあり、特に築年数が経過した物件においてその傾向が顕著。
- 空き住戸の発生が直ちにマンション全体に係る管理の質を低下させることにはならないが、居住者が不在となることに伴い、居留意識の低下が発生するなどの指摘がある。
- 区分所有者名簿の整備（更新を含む）を進めることや、IT総会・理事会の活用は、空き住戸であってもその所有者が適切にマンション管理に携わることを促す効果があると考えられる。
- 第三者への空き住戸の売却や賃貸が困難な場合、管理組合法人が当該住戸を取得し、利活用することも考えられるが、管理組合が行いうる行為として区分所有法に明確に位置づけられていない。
※現在、法制審議会において議論がなされている。
- 上記を踏まえ、**マンションの空き住戸への対応をどのように進めるべきか（空き住戸が発生しても適正な管理を行いうる環境の整備や、管理組合による空き住戸の利活用の支援など）**。

空き住戸率の推移（築年別）



空き住戸の存在がマンション管理に与える影響

「マンションの空き家の管理上の課題と対応」斎藤広子（マンション学第55号より）

- 所有者の不在の状態に注目し、横浜市を例にとり、空き家による管理運営への影響をみていきたい。空き家化の進行は管理組合の運営に明らかに影響を与えている。
- 空き家率が高いと、総会への実質的な参加が減り、理事会の開催状況も「不定期」や「無」が多く、長期修繕計画の立案や見直しへの取り組みが少なくなり、修繕積立金の積立状況が不十分である率が高くなっている。
- 調査結果から概観すると、空き家問題は、空き家率が5%未満であれば日常的にも長期的にも問題が生じにくく、空き家が一定以上に進むと深刻となる。

ステージⅠ（空き家率10%未満）

- 管理組合の対応で何とか問題を表面化しないで進められる

ステージⅡ（空き家率10%超）

- 日常的な管理組合の対応がやや困難となり、長期的展望が持ちにくくなる

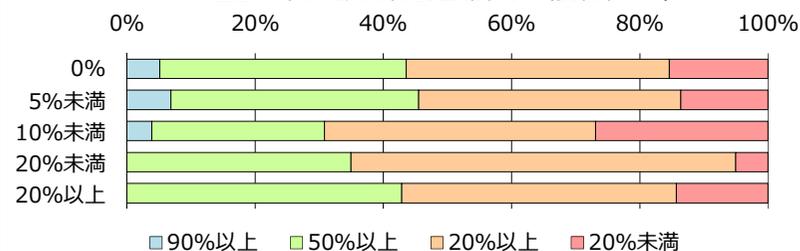
ステージⅢ（空き家率20%以上）

- 日常的に管理が困難となり、負のスパイラルに陥りやすくなる

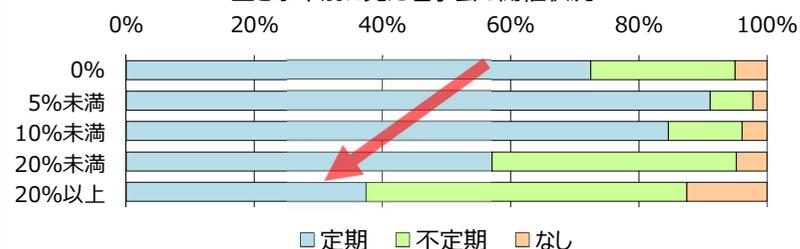
ステージⅣ（大幅な空き家化の進行）

- 設備の維持管理ができず、居住が困難となり、自力での再生が困難となる

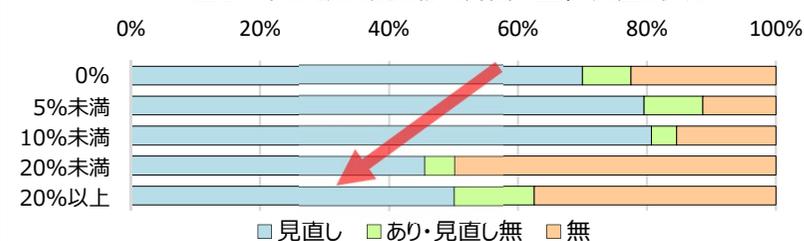
空き家率別に見た総会出席状況（委任状除く）



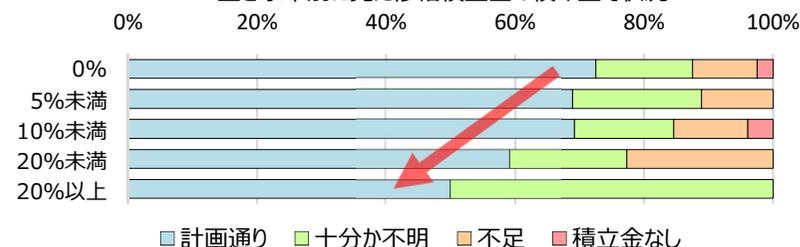
空き家率別に見た理事会の開催状況



空き家率別に見た長期修繕計画の立案・見直し状況



空き家率別に見た修繕積立金の積み立て状況



「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」(R4.2)

- (公財) マンション管理センターでは、マンションの空き住戸が発生した場合の問題とその対応策をまとめた「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を作成しており、セミナーや、メールマガジン等を通じて周知を進めている。

空き住戸により発生する管理上の問題点

①緊急時の対応の問題

- ・火災や漏水事故等の対応が遅れ、被害が拡大するなど

②長期的に住戸が管理されないことによる問題

- ・設備点検などのために必要な住戸内への立ち入りが困難に
- ・専用使用権のある共用部分（ベランダなど）への管理が適切になされず、周辺への悪影響やマンション全体の資産価値に影響
- ・専用部分の管理が適切になされないことによる問題の発生（配水管が長期間使われずに腐食・劣化が進むなど）

③管理組合運営上の問題

- ・役員資格に居住要件を課している場合、役員の候補者が狭まる
- ・空き住戸の区分所有者が通知を受ける場所を連絡していない場合、情報の周知が行われない
- ・組合運営に関する情報がいってこないことなどにより、組合運営への関心が低下し、総会決議が困難に

④管理費の滞納

- ・滞納の場合、徴収のために多大の手間が発生することも

⑤その他

- ・治安上の不安の問題や、防災訓練などのコミュニティ活動が充分に行われなくなる問題、建物全体が管理不全状態になるおそれ

管理組合としての対応方策

- ・空き住戸になる場合は、緊急時の連絡先を管理組合に届け出してもらう
- ・緊急時に管理組合が立ち入ることができるよう、予め鍵を預かっておく

- ・点検・工事のための立ち入りに際し、立ち会える者を予め選定しておいてもらう
- ・防犯、空き家の通風、通水、巡回等を行う空き家管理サービスを活用（専門業者や地域の宅建業者のほか、管理会社が個別契約でサービスを提供している例もある）

- ・空き家の所有者でも役員になれるよう、居住要件を廃止する
- ・空き住戸所有者が役員になれない場合、役員就任を免除する代わりに協力金の負担を求める
- ・役員の辞退の有無に関わらず、不在組合員であるという理由で協力金を徴収（管理費等の割増）

- ・登記事項証明書などの入手により所在を確認できる場合がある。弁護士等への依頼や、不在者財産管理人の選任申し立て
- ・所在が明らかな場合、通常の滞納者と変わらない対応（支払督促、少額訴訟等）
- ・所在が不明な場合は、必要な手続きを取ることで通常訴訟や先取特権に基づく競売の申し立てが可能。

空き住戸を発生させないための対応策

- ①住宅としての価値の向上（共用部分の改修工事など）
- ②利用用途の拡大（賃貸住宅利用や居住用途以外（老人福祉施設・保育所・リモートオフィスなど）への転用も検討）
- ③区分所有者に対する空家の利用・処分に必要な知識等の助言
- ④相続発生への事前対策（推定相続人の事前届け出、リバースモーゲージやリースバックの活用）

(参考)マンション管理における名簿の必要性

- 区分所有者名簿は、総会の招集や管理費等の徴収などに必要であり、管理組合運営を行う上で備えていることが基本となる。居住者名簿は、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入を行う際に有効となる。
- 近年では、高齢化の進行や単身世帯の増加等により緊急連絡先の整備の重要性が増している。

■ 区分所有者名簿等が必要となる状況

区分所有者名簿	居住者名簿	緊急連絡先
<ul style="list-style-type: none"> ・ 総会の招集（議事や委任状・議決権行使書等の案内） ・ 役員候補者の選定 ・ 管理費や修繕積立金の徴収 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備点検時や漏水事故発生時の専有部分への立入可否の確認 ・ 災害時の安否確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認知症の区分所有者や単身高齢者が亡くなった場合の対応（相続人調査を含む） ・ そのほか区分所有者及び居住者の連絡先が不明の場合

※成年後見人等の連絡先は緊急連絡先に記載されているケースがある。

■ マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書における名簿の取り扱い

マンション標準管理規約（単棟型）（抄）

（帳票類等の作成、保管）〔電磁的方法が利用可能ではない場合〕

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、**組合員名簿**及びその他の帳票類を**作成して保管**し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

マンション標準管理委託契約書（抄）

（管理事務の内容及び実施方法）

第3条 管理事務の内容は、次のとおりとし、別表第1から別表第4に定めるところにより実施する。

- 一 事務管理業務（別表第1に掲げる業務）
- 二～四（略）

別表第1 事務管理業務

2 基幹事務以外の事務管理業務

（1）理事会支援業務

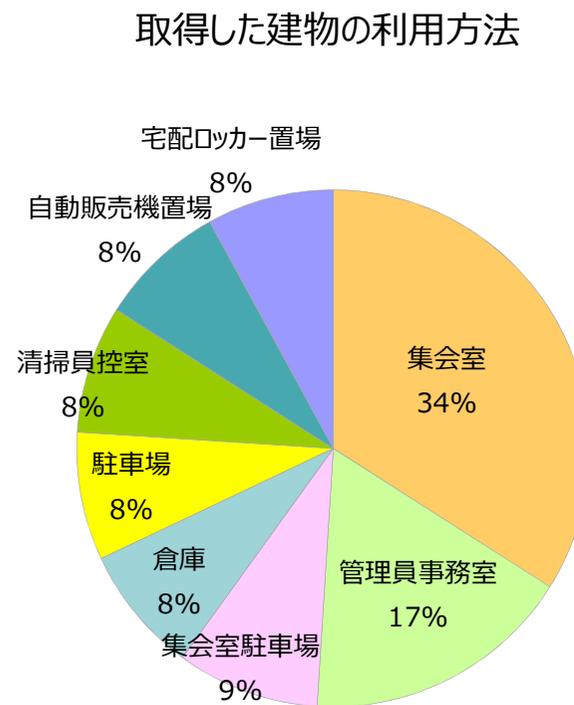
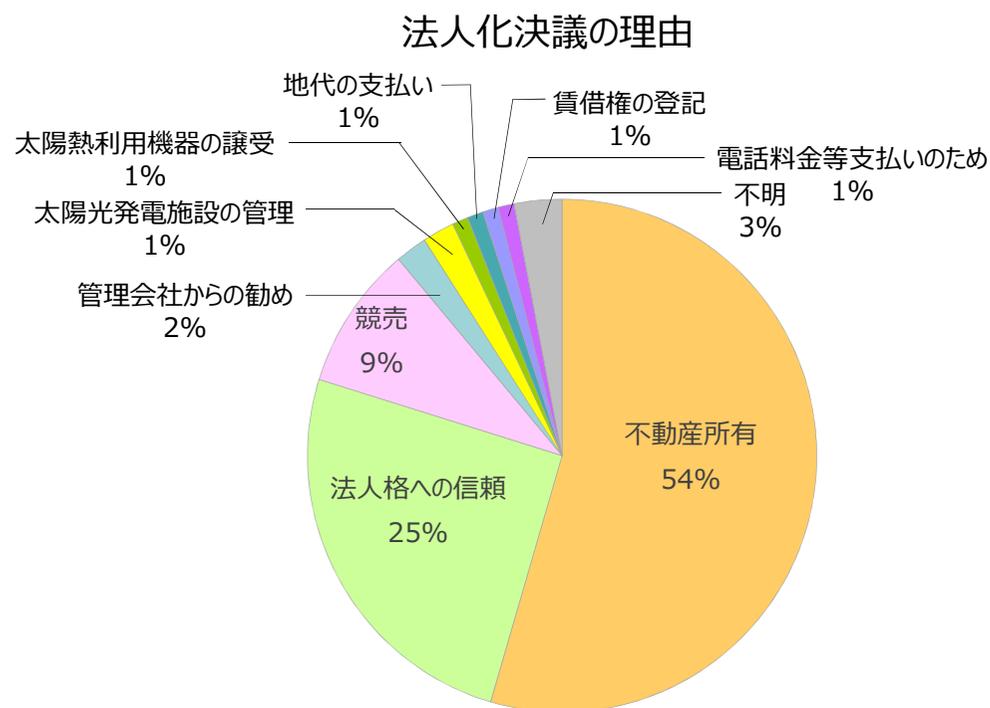
①組合員等の名簿の整備

甲の組合員等異動届に基づき、**組合員及び賃借人等の氏名、連絡先**（**緊急連絡先を含む。**）を記載した名簿を整備する。

管理組合法人による財産取得

- 民間主体の調査によると、管理組合が法人化する理由の多くは「不動産所有」となっている。
- このうち、建物を管理組合法人が取得した場合の利用用途としては、「集会室」「管理事務室」の割合が高く、他には「倉庫」や「宅配ロッカー置場」として利用されているケースもある。

大和ライフネクストが受託管理しているマンション（3,884組合（2019年9月現在））のうち、マンション管理組合法人である69件について分析。



【出典】マンションみらい価値研究所「管理組合法人の現状」（2019年12月2日）をもとに国土交通省が作成。

管理組合法人の財産取得(法的論点)①

■ 区分所有法上の論点

- 管理組合法人の財産取得に係る論点として、以下が挙げられている。
 - 管理組合の目的は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」に限定されるため、それを超える事業を管理組合として行うことはできない。ただし、「管理」自体ではなくても、それに附随し又は附帯する事項は、その目的の範囲内である。また、各専有部分の使用に関する事項であっても、区分所有者の共同の利益に関する事項や建物の構造上あるいは社会通念上区分所有者が共同して行うことが相当と認められる事項は、その目的に含まれると解すべきである。
 - マンションの「管理」にとって必須とは考えられない建物や施設（プールやトレーニング施設等）については、その取得については、通常、「管理」の範囲を超えるから、区分所有者全員の合意によってこれを取得しなければならず、ただ、これを前提にして、取得後に共用部分として管理する必要がある場合に規約共用部分とすることについては、既に区分所有者全員の共有であり、共用するのであるから、これを広く認めてもよいと解される。

出典：濱崎恭生（1989）「建物区分所有法の改正」、浅見泰司（2019）「マンションの終活を考える」

（参考）区分所有法（昭和37年法律第69号）（抄）

（区分所有者の団体）

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

管理組合法人の財産取得(法的論点)②

■ 管理組合法人の財産取得に係る法制審議会における議論

法制審議会区分所有法制部会第7回会議（令和5年4月11日）〈部会資料14〉（抄）

第2 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は当該建物の敷地に隣接する土地を取得することができる。

（補足説明）

1・2 （略）

3 改めて検討すると、管理組合法人は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため」に必要な範囲内の行為をすること自体については、法人の目的の範囲内であるとして可能であると考えられる。したがって、管理組合法人が専有部分や隣地を取得することが、上記の目的のために必要な範囲内であれば、その取得する権利が否定されるものではないと考えられる。

管理組合法人が区分所有権等を取得する場合には様々なものがあると考えられるが、少なくとも、専有部分や隣地を共用部分・敷地とする目的で取得することは、その目的のために必要な範囲内であると考えられる。

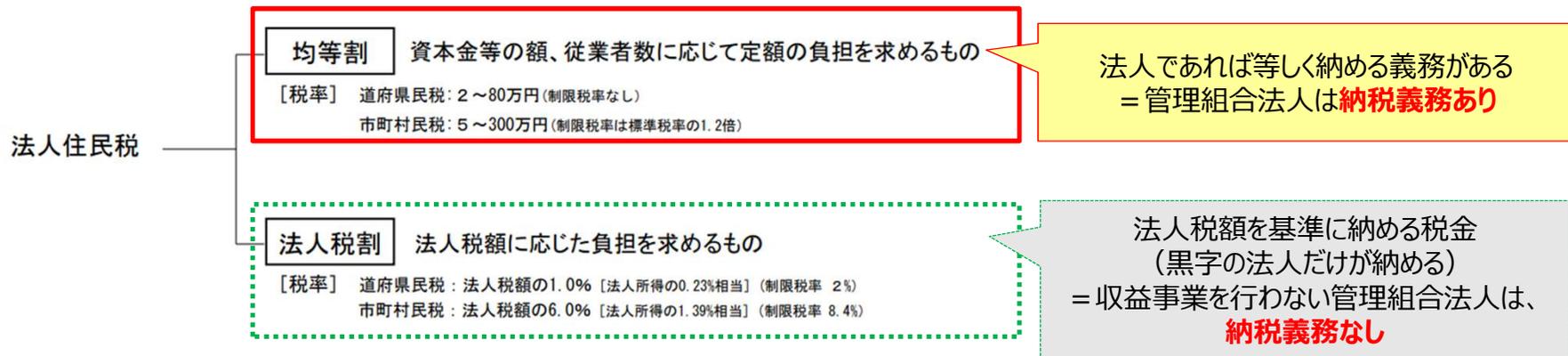
また、専有部分が空き住戸となっており、売却が試みられたものの買い手がつかないままとなってしまう、管理組合法人において管理することが適切であると解される場合も、その目的のために必要な範囲内といえると考えられる。

管理組合に課される法人住民税

- 管理組合が空き住戸を取得するには、管理組合を法人化する必要があると考えられるが、管理組合法人は、法人住民税の均等割について納税義務があり、その支払いが負担となって法人化の障壁となるおそれがあるとの指摘がある。
- 一方、都道府県・市町村の条例により、法人住民税の均等割に係る管理組合法人の納税義務を免除することが可能。

法人住民税について

- 法人住民税は、地域社会の費用について、その構成員である法人にも、個人と同様幅広く負担を求めるもの。道府県民税と市町村民税があり、事務所等を有する法人に、その事務所等が所在する都道府県及び市町村がそれぞれ課税するもの。



- 最も小規模（区分所有者が50名以下）の管理組合法人の場合、道府県民税は2万円、市町村民税は5万円納める必要があり、合計で**年間7万円の負担**が生じることとなるが、区分所有者が特に少ないマンションでは納税額が大きな負担となることから、管理組合の法人化の障壁となるおそれがある。

【管理組合法人の均等割についての納税義務を免除している自治体の例】

東京都、大阪府、名古屋市、福岡市、神戸市など

(参考)管理組合法人が空き住戸を取得して集会所として利用した事例

	Aマンション	Bマンション	Cマンション
築年、戸数、 空き住戸の面積	<ul style="list-style-type: none"> 昭和38年 72戸 約50㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和37年 80戸 約50㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和45年 110戸 約55㎡
法人化の きっかけ	<ul style="list-style-type: none"> 空き住戸を購入するため（法人化に当たっては管理会社に相談） 	<ul style="list-style-type: none"> 空き住戸を購入するため 	<ul style="list-style-type: none"> 空き住戸を購入するため（法人化に当たっては司法書士に相談）
空き住戸を 取得した理由	<ul style="list-style-type: none"> もともと集会室がなく、公民館等を利用していたが、利用時間等の制限があり、集会を開催するのに苦労していた 企業が所有し、社宅として利用していた住戸が売却されることになり、企業から管理組合に買取の話が寄せられた 	<ul style="list-style-type: none"> もともと集会室がなく、外部で総会等を開催していたが、利用時間等の制限があり、集会室を必要としていた 企業が所有し、社宅として利用していた住戸が売却されることになり、集会室として利用するため、管理組合から手を挙げた 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に企業の寮があり、寮の会議室を借りて理事会を開催していたが、手狭さを感じていた 管理組合としてより広いスペースを求めていたところ、個人所有の住戸について売却の意向があり、当該個人と価格交渉を行った
理事会・総会での 合意状況	<ul style="list-style-type: none"> 集会室はあって当然という状況だったため、反対はなし 	<ul style="list-style-type: none"> 取得した住戸を何に使うのか、という意見があり揉めた もともと集会室がなく意思疎通が図れていなかったため、説得に苦労した 	<ul style="list-style-type: none"> 空き住戸の購入費用が、現在理事会で用いている会議室の賃料の10年分程度と説明し、反対は少数であった
取得後の 使用状況	<ul style="list-style-type: none"> 総会や理事会等のために使用 	<ul style="list-style-type: none"> 総会や理事会等のために使用 集会室の取得により、議論が活発になった 	<ul style="list-style-type: none"> 理事会等のために、週2回ほど使用
他の空き住戸の 取得予定	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の救出のための用具を備えておく防災倉庫として利用するため、別の住戸も購入したい 	<ul style="list-style-type: none"> 集会室としては狭いため、隣の住戸が空いたら購入したい 	<ul style="list-style-type: none"> 他の住戸を購入する予定はない

(参考)「よこはま団地再生コンソーシアム」によるマンションの空き住戸対策

- 神奈川県、横浜市、住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構からなる「よこはま団地再生コンソーシアム」では、空き住戸対策として、管理組合が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する取組を支援。

■ よこはま団地再生コンソーシアムの取組

分譲マンションの空き住戸対策と建替合意形成支援

(1) 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集会室等として活用する場合の支援

ア 背景

- 横浜市内のマンションは、高齢化、老朽化により、管理組合の担い手不足や空き住戸の増加、管理不全など様々な問題が表面化してきており、特に空き住戸の増加は、所有者不明や修繕積立金の延滞等の原因となり、その解消が課題。
- 空き住戸対策では、集会室等がなく住民活動に支障が出ている場合、専有部分を管理組合（法人）が取得し集会室等に改造・用途変更し活用することは住民にとっても有効であり、横浜市内でも数件の実例があり。

イ 支援内容

- 管理組合（法人）が空き住戸等を買取り、集会室や備蓄倉庫等に活用する際に、次の支援を実施。
 - (ア) 取得した空き住戸等を集会室、備蓄倉庫等に改良する際の工事費に対する融資
 - (イ) 空き住戸等の取得に当たって修繕積立金を充当する場合における将来不足する可能性のある大規模修繕工事の資金の相談

(参考)マンションストック長寿命化等モデル事業

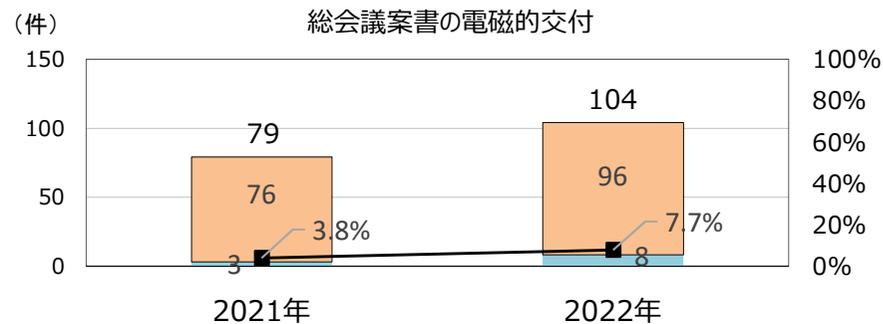
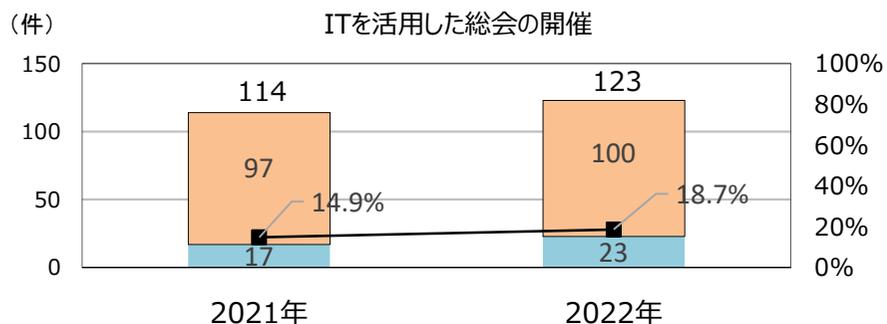
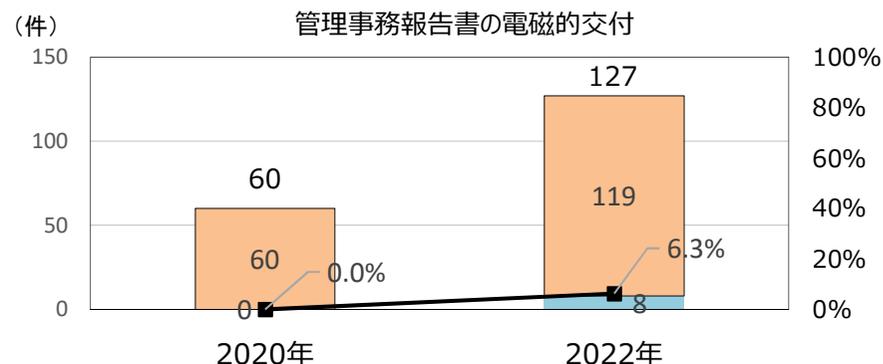
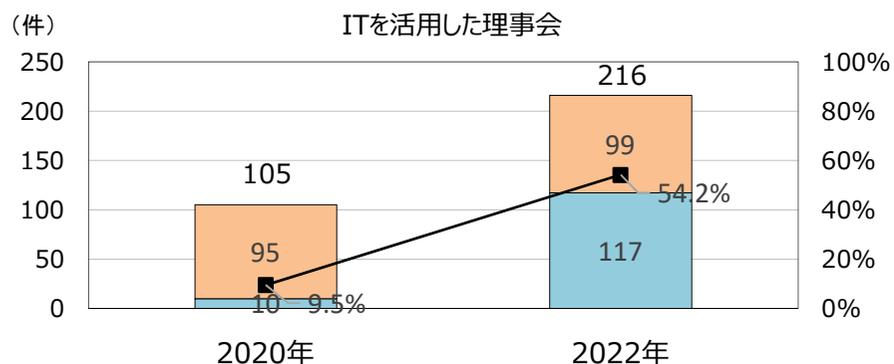
- 国の「マンションストック長寿命化等モデル事業」では、長寿命化に資する先進的な改修等に対して補助事業による支援を実施。同事業の採択に係る審査では、空き住戸を活用して地域貢献機能を導入する改修を行う場合を、国の政策目的に適合しているものとして、評価している。

■ マンションストック長寿命化等モデル事業における評価項目

構造躯体の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事
ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化、性能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事 ・超高層マンションにおいて先導的な修繕技術を用いる改修工事 ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事
省エネルギー性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策、断熱性能向上のための改修工事 ・太陽光設置、電気自動車に係る充電器の設置等の改修工事
高齢世帯や子育て世帯など多様な居住ニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー対応（エレベーターの設置を含む） ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事 ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 ・災害時の居住継続性能を向上するための改修工事
新たなニーズへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな性能・機能の獲得（テレワーク対応、通信環境の改善、IoTの導入、防犯対策、宅配ボックス設置等）に向けた改修工事 ・共用部分の設備や施設（集会室等）の活用しやすさの向上や、居住者ニーズの高い用途の導入のための改修工事
地域貢献機能の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事 ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事
管理水準の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・管理水準の低いマンションが地方公共団体の協力のもと、管理の適正化を図り、適正なマンションの維持管理のライフサイクルを実現するために行う大規模修繕工事

②マンション管理におけるDX

- 近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。
- いわゆるIT総会・理事会は、感染症対策の観点からコロナ禍をきっかけに拡大したものと考えられるが、そのほかにも、①出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、②会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合にとっても負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットが管理組合に生じうると考えられる。
- IT総会・理事会の開催については、令和3年に標準管理規約の改訂を行ったほか、業界団体においてガイドラインを策定したところであるが、**IT総会・理事会の実施にあたり、追加的に講じるべき措置や、制度的な課題があるか。**

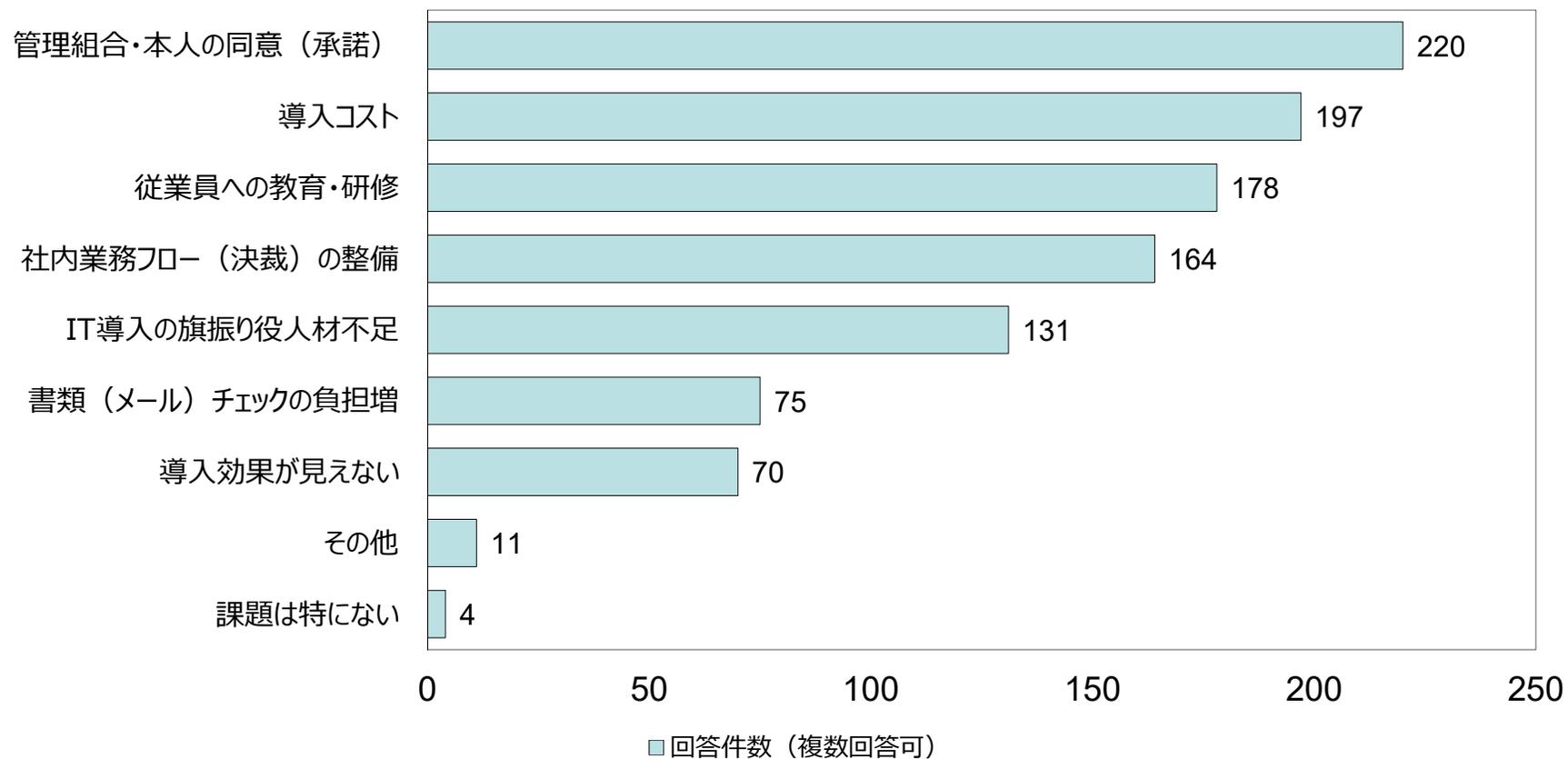


■ 導入済 ■ 検討中 ■—■— 回答があったもののうち、導入済の割合

IT活用を導入する上での課題

- 管理会社向けの調査では、業務のIT化にあたっての課題として多く挙げられるものは「管理組合・本人の同意（承諾）」、「導入コスト」、「従業員への教育・研修」などとなっている

IT重説や書面の電子化等を導入、または検討する上で、課題と感ずること



【出典】(一社) マンション管理業協会「マンション管理トレンド調査2022」より (n = 333)

マンション管理業者ヒアリング結果概要(19社:R3.12~R4.1に実施)

IT総会・IT理事会について

- IT総会はあまり行われていないが、IT理事会は比較的導入されている (13件)
※ IT総会を行っているケースもあるが、WEB会議システム等による参加は傍聴のみ認めるなど、リアルとITのハイブリッド形式で行う例がほとんど
- IT総会があまり行われていない理由は、
 - ・ 区分所有者が参加できるネット環境を整備する必要があるため (5件)
 - ・ 参加する区分所有者を識別する必要があるため (5件)
 - ・ 通信障害があった場合の対応方法や責任区分に関するルールを整備する必要があるため (5件)
 - ・ 管理規約の規定を整備する必要があるため (3件)
 - ・ 高齢者と若年者の間でITリテラシーが異なり、IT総会を行う意向にも相違があるため (2件)
- 郊外のマンションでは意向が二極化しており、積極的な管理組合もある一方で、ITリテラシーの低い管理組合ではとりあげてくれない。それと比較して、都心部のマンションでは関心が高い (1件)
- 既にITを活用した会議が導入されている管理組合においては、今後も活用されると思う (7件)
- 既にITを活用した会議が行われた管理組合においては、実施に当たってトラブル等は特になかった (6件)
- ITを活用した会議のメリットとしては、
 - ・ 区分所有者が時間や場所を選ばずに会議に参加することができる (7件)
 - ・ 管理会社側の資料準備や移動のための負担を軽減することができる (4件)
 - ・ 天候不良等により出席できなくなる事態がなくなる (1件)
 - ・ 役員のなり手が広がる (1件)
 - ・ 会議を行うための会場の確保が不要となる (1件)

IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正

R3標準管理規約の改正（IT総会等）

（招集手続）

※ 赤字下線部分が改正事項

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所 （WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法） 及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2～6

7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8・9 （略）

第43条関係コメント

（第1項関係）

WEB 会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該 WEB 会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB 会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。

（第3項、第8項関係） （略）

（第7項関係）

総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議 （WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。） は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2・3 （略）

第53条関係コメント

①～④ （略）

⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。なお、第1項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。

⑥～⑦ （略）

「ITを活用した総会の実施ガイドライン」(マンション管理業協会)

「ITを活用した総会の実施ガイドライン」(マンション管理業協会)

近年のITの発展や「新しい生活様式」を踏まえ、マンション管理業協会が令和2年12月に策定したIT総会に関するガイドライン。リアル+オンライン併用型総会とオンラインのみで行う総会について、法的な考え方と実務上の手続きについて記載。

【具体的な内容】

＜リアル+オンライン併用型総会＞

- オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて
 - 画面を通じた挙手等、オンライン出席区分所有者の議決権行使方法については、事前に管理組合内で協議し、意思確認を担保できるルールを設けることが望ましい。
- オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について
 - 電磁的方法による議決権行使を行う際には、電子署名を付する方法、あらかじめ割り当てられたパスワードを入力させる方法によって本人確認をすることが望ましい。
- オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて
 - オンライン出席区分所有者からの質問について、画面を通じて挙手又はWEB会議システムの挙手機能等を利用し意思を示すことで、議長の采配により質問者を指名することや、1人が提出できる質問回数や文字数等を、あらかじめ運営ルールとして定め、招集通知やWEB上で通知することが考えられる。
- 通信障害等への対応について
 - サイバー攻撃や通信障害が発生する可能性に鑑み、管理組合として予め対策を行うことが必要であり、加えて、区分所有者が容易にアクセスするために、招集者は、一定の情報提供等の対策を取ることが望ましい。また、通信障害等が発生し、多くのオンライン出席区分所有者が参加不可能となった場合の対応について、予め管理組合内で協議しておくことが望ましい。

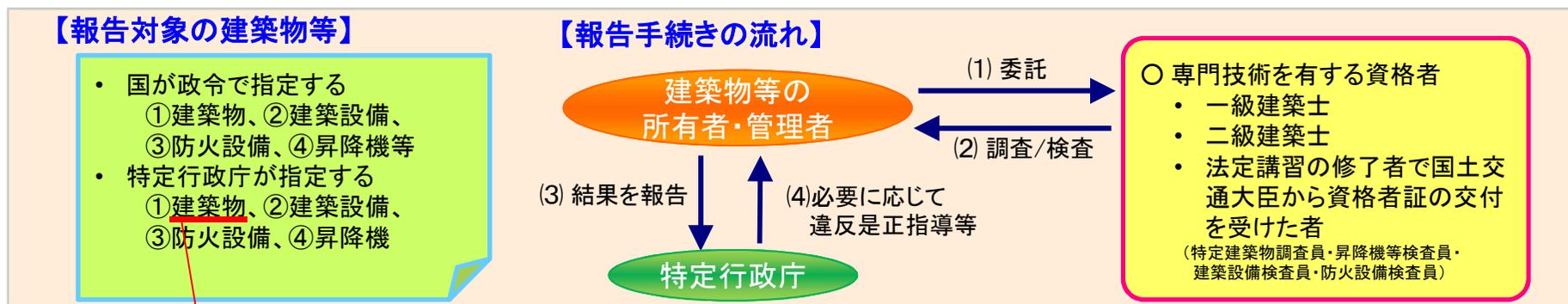
＜オンライン総会＞

- 開催場所の考え方について
 - 出席者に対して、アクセス可能なサイトのURL等を建物の見やすい場所に掲示し、占有者より出席の申し出があった際に、ログインに必要なID・パスワードを案内することが考えられる。
- 開催手法の選択について
 - 議案の内容、管理組合の規模、IT環境の発展段階、及び区分所有者の構成（IT格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において協議し、望ましい手法を採用することが望まれる。

(参考)建築基準法第12条における定期報告制度について

- 建築基準法第12条においては、①建築物、②建築設備（給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、③防火設備、④昇降機等について、経年劣化などの状況を定期的に点検する制度が設けられている。
- 具体的には、一定の条件を満たす建築物等の所有者・管理者の義務として、(1) 専門技術を有する資格者に建築物等の調査・検査をさせ、(2) その結果を特定行政庁へ報告することを定めている。

【定期報告制度の概要】



特定行政庁が、マンションを指定した場合は対象となる。

【定期報告制度の調査対象及び調査内容等】

	調査対象	調査/検査の内容	特定行政庁への報告時期
建築物	・劇場、物販店舗など、不特定多数の者が利用する建築物 ・病院、老人ホームなど、自力避難困難者が就寝利用する建築物	外壁のタイルに剥落の有無、天井の耐震対策の状況等について、目視、打診等により調査	おおむね半年から3年の間で特定行政庁の定める時期
建築設備	・給排水設備 ・換気設備 ・排煙設備 ・非常用の照明装置	機械換気設備の換気量が適切か、排煙設備が適切に作動するか、給排水管が腐食していないか等について目視、作動確認、機器測定等により検査	おおむね半年から1年の間で特定行政庁の定める時期
防火設備	・随時閉鎖式の防火戸、防火シャッター等	防火戸、防火シャッター等が正常に閉鎖すること等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	
昇降機等	・エレベーター ・エスカレーター ・小荷物専用昇降機(フロアタイプ) ・遊戯施設	ブレーキパッドや主索が摩耗していないか等について、目視、作動確認、機器測定等により検査	

(参考)建築物の定期調査報告制度における外壁のタイル等の調査方法の見直し 無人航空機を用いた赤外線調査による方法の明確化

令和4年1月公布、令和4年4月施行

- 一定の実施要領に則れば、赤外線装置を搭載した無人航空機（ドローン）による調査が可能であることが判明したため、打診以外の調査方法として**無人航空機による赤外線調査を外壁の調査方法として明確化し、利活用の促進を図る。**

<参考> 成長戦略実行計画（令和3年6月閣議決定）（抄）

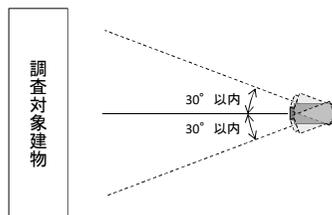
外壁調査を行う赤外線装置を搭載したドローンについて、残された課題の検証を本年度に行う。一級建築士等による打診調査と同等以上の精度を確認の上、制度改正を行い、来年度以降、建築物の定期検査における外壁調査で使用可能とする。

【実施要領（ガイドライン）※による適正な調査実施の確保】※有識者による委員会にてとりまとめ

○ 気象条件

天候	判定
晴れ、晴れ時々曇り	可能
曇り時々晴れ、曇り一時晴れ	困難
曇り、雨、雪	不可能

○ 装置の性能 （撮影角度、飛行時の風による影響等）



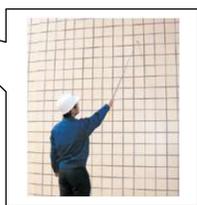
○ 打診とのキャリブレーション



【無人航空機による赤外線調査導入による効果】



<仮設足場の設置>



<テストハンマーによる打診>

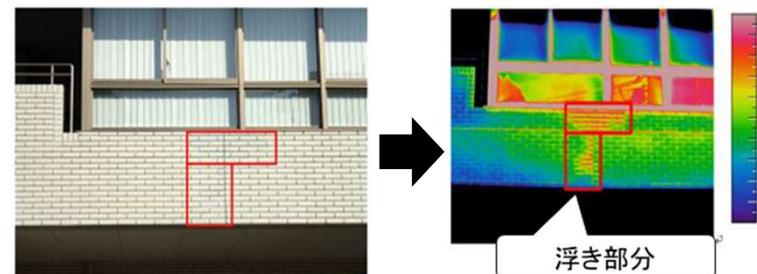


<無人航空機による赤外線調査>

【（一社）日本赤外線劣化診断技術普及協会 提供】

約4割のコスト削減効果（モデル建物における試算より）

【赤外線調査の概要】



タイル面の温度差を赤外線装置で測定し、浮き部分を検出
（外壁タイルが日射によって温められると、浮き部分は健全部分と比べてタイル面の温度が高くなる現象を利用）

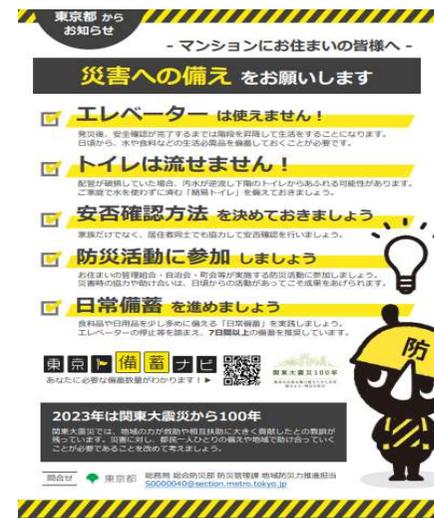
③マンションにおける防災、地域との関わり

- 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、自宅での生活継続が困難となったケースも指摘されている。また、救援物資が供給されるまでの間、自宅での生活を継続できるようにする観点からも、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じる必要がある。
- また、大規模災害時には地域コミュニティによる連携や共助が減災に大きく貢献するとされているが、一方で、マンション住民と地域住民による地域コミュニティの形成は一朝一夕には困難との指摘もある。
- 一部の自治体においては、防災組織の組成や防災訓練の実施などを管理計画認定の自治体独自基準として設定しており、マンションにおける防災性の向上を進めている。
- このような状況を踏まえ、マンションにおける防災力の向上に向けて取り組むべき事項は何か。

首都直下地震が発生した場合の被害シナリオ

	発災直後	3日後	1週間後	1カ月後
主な被害の様相	建物の倒壊や同時多発火災の発生	復電時のショートで通電火災発生の可能性	豪雨でさらなる斜面崩壊発生の可能性	震災関連死の増加
ライフライン	電力・上下水道・ガス・通信の途絶	<ul style="list-style-type: none"> 被害状況によっては、復旧長期化の可能性 計画停電実施・継続の可能性 		一部地域で復旧長期化の可能性
避難所生活	避難者が避難所へ殺到	家庭内備蓄が枯渇し、避難者が増加	必要な物資・プライバシーの不足で避難者のストレスやトラブルが増加	
在宅避難	<ul style="list-style-type: none"> 水道が供給されてもトイレの利用不可の可能性 停電発生地域では固定電話・インターネットが使用不能 	<ul style="list-style-type: none"> 買い占めで生活必需品が品薄 トイレが使えない期間が長期化し、在宅避難が困難化 		
外出先	携帯電話がつながりにくい	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関の復旧が遅れる場合、一時滞在施設の滞在期間が長期化 運航を再開した路線の駅等に多くの人が殺到 		

【出典】：東京都ホームページ



【出典】マンション居住者向け普及啓発チラシ（東京都）

<これまでの検討会における関連意見>

- 近年、激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害時の避難所にも転用でき、地域連携の場の提供といった役割を担える集会室や、子育て世帯に対する支援にも資する保育園等の設置といったニーズは高まっており、これら社会の変容に対応した施策についても検討すべき。
- 大規模になれば合意形成が難しくなる面はあるが、これは特有の事情として整理してしまおうのではなく、円滑な合意形成に繋がる仕組みづくりが必要。円滑な合意形成のためには、日頃からの地域と連携した防災活動などを通じたコミュニケーションの構築が有用であり、コミュニケーションを促し、コミュニティ形成に資するエリアマネジメント活動などのあり方なども検討すべき。

標準管理規約における災害時の対応、管理計画認定制度の認定基準

H28標準管理規約の改正（必要箇所への立入り）

※ 赤字下線部分が改正事項

（必要箇所への立入り）

第23条 （略）

2・3 （略）

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。

5 （略）

第23条関係コメント

（第4項関係）

- ① 第4項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、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るものである。
- ② 第4項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、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。

■ 管理計画認定基準（管理規約に関する事項抜粋）

○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

マンションの防災対策(普及啓発)

- (公財) マンション管理センターでは、管理組合向けに、マンションにおける震災対策として重要な20項目をチェックリスト化し普及啓発を進めている (すぐに取りかけられる対策から☆☆☆、☆☆、☆と表記している)



Ⅱ 震災対策チェックリスト・20項目

Ⅱ 震災対策チェックリスト・20項目

- 1の「震災対策を考えるポイント」に基づき震災対策のうち重要な20項目を整理してリストにしました。
- 本チェックリストの項目は、いずれも震災対策上重要なものばかりですが、すぐに取りかけられるものから☆☆☆、☆☆、☆というように表しました。震災はいつ襲ってくるかわかりません。まずは取りかけられるところから進めていくことが大切です。
- 各項目の具体的な内容は、P6以降に記載しています。
- 本チェックリストでは、「管理組合」が行うことを前提としていますが、マンションによっては、自治会や自主防災組織があり、役割分担をしているケースもありますので、マンションの実情に合わせて活用してください。防災は、継続的に、できるだけ多くの人に関わってもらい組織があるのがベストです。ただし、管理組合にとっても防災は欠かせない役割ですので、自治会や自主防災組織に任せきりでなく、全体像を把握し、漏れがないよう協議し連携する仕組みが必要です。また、いざというときに役割分担をめぐり意見が対立することがないように、普段から良好な関係をつくっておくことも重要です。

1. 命を守り、被災後の生活を維持するために必要な備え	
(1)	☆☆☆ 住民が自宅で備える“もの”、“こと”のリストをつくって徹底する
(2)	☆☆☆ 地震発生直後にどう行動するかマニュアルをつくって居住者に徹底する
(3)	☆☆☆ 地震発生を想定した防災訓練を実施する
(4)	☆☆☆ 近隣グループで「互助」できるような関係をつくる
(5)	☆☆ マンションで備えるもののリストを作成し、実際に備える
(6)	☆☆ 地震発生直後の役員の手帳マニュアルをつくって準備する
(7)	☆☆ 区分所有者、居住者、要援護者の名簿をつくる
(8)	☆☆ 居住者の安全確認体制をつくる
(9)	☆☆ 近隣や行政とのつながりをつくる
(10)	☆☆ 非常時の区分所有者、居住者への情報伝達の方法を確保する
(11)	☆☆ 居住者の援助・救援体制をつくる
(12)	☆☆ 管理組合としての備蓄・避難所運営体制をつくる
(13)	☆☆ 敷地内でのごみ保管体制をつくる

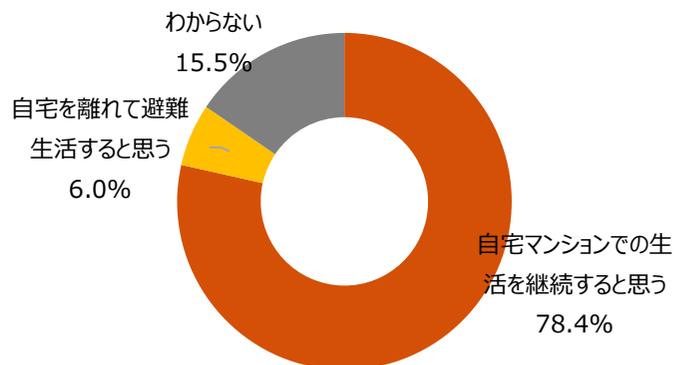
2. できるだけ早い復旧のために必要な備え	
(1)	☆☆☆ 竣工図書、修繕履歴等を整備する
(2)	☆☆ 震災被害を受けた場合の復旧資金について考える
(3)	☆☆ 被害状況を迅速に把握し対策ができる体制をつくる
(4)	☆☆ 被災時の緊急対応工事等の合意形成について考える

3. 建物・設備の被害を最小限にするための備え	
(1)	☆☆☆ 建物の耐震性を確認のうえ、耐震診断を実施する
(2)	☆☆ 設備の耐震改修工事を実施する
(3)	☆☆ 建物の耐震改修工事を実施する

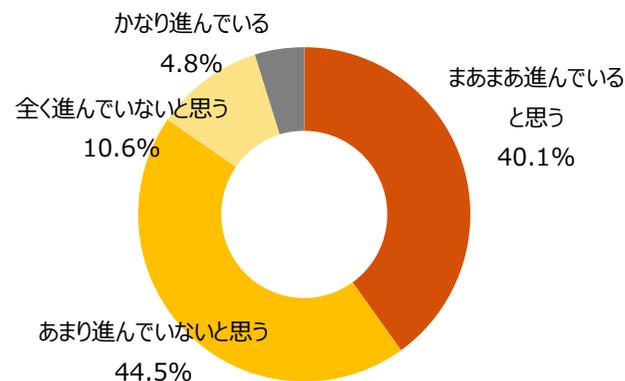
マンション住民への防災対策アンケート結果

- マンション住民を対象とした調査によると、大震災の発生時に、多くの住民が自宅マンションでの生活を継続すると考えている一方、居住するマンションでの防災対策が進んでいないと回答する住民は過半数を超える。
- また、自らのマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を知らない住民も多く存在している状況。

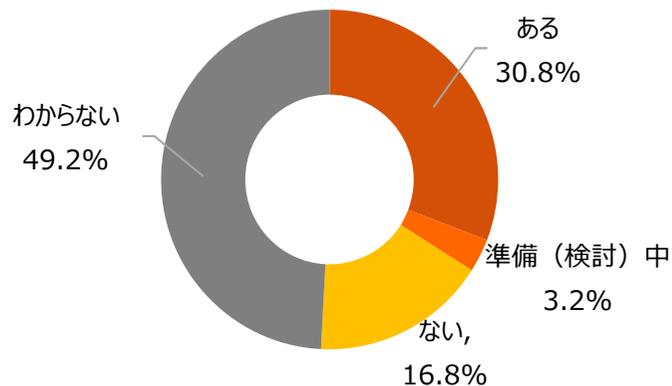
Q. もしも大震災に被災したら、その後はどこで生活することを想定していますか？ (n=2,189)



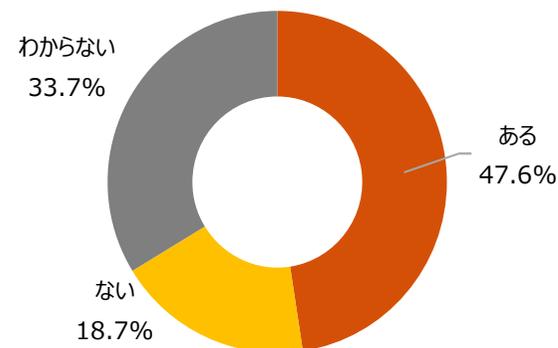
Q. お住まいのマンション全体での、防災対策は進んでいると思いますか？ (n=2,189)



Q. お住まいのマンションに防災マニュアルはありますか？ (n=2189)



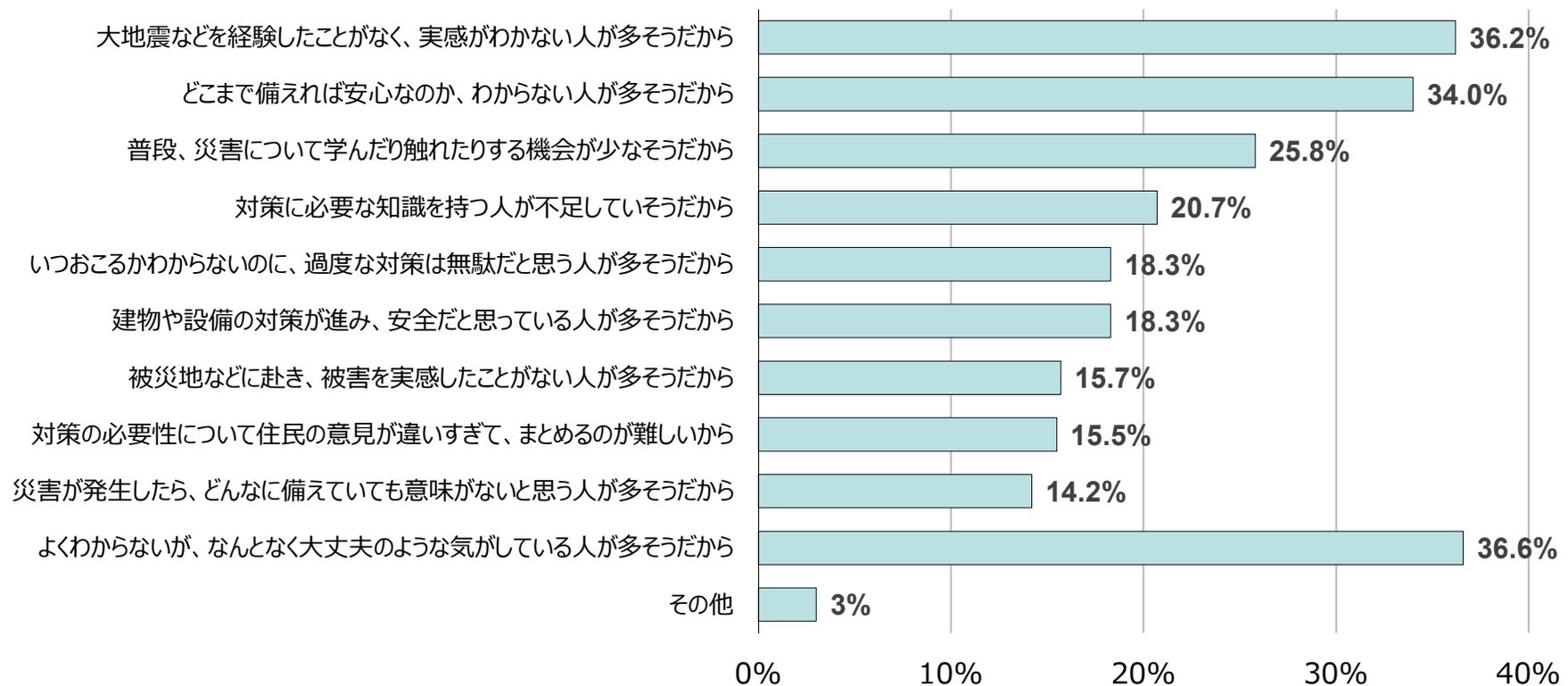
Q. お住まいのマンションに防災備蓄品（救助用品、発電機、食料、衣料品、災害用トイレなど）はありますか？ (n=2189)



マンションにおける防災対策が進まない理由

Q. マンションでの防災対策がなかなか進まない理由として、（あなた自身も含めて）妥当だと思えるものをお選びください。

(n = 1207)

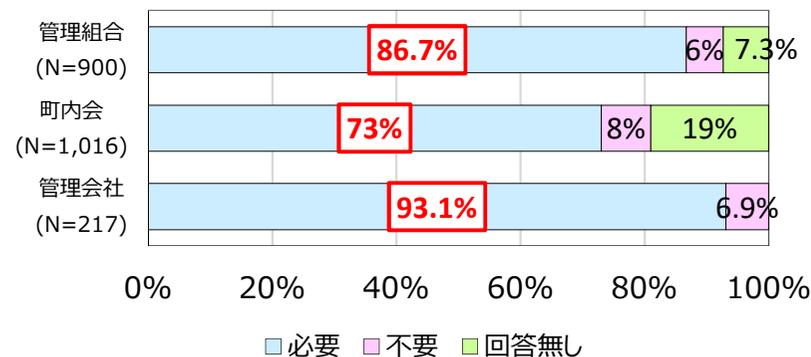


【出典】マンション・ラボ「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」調べ

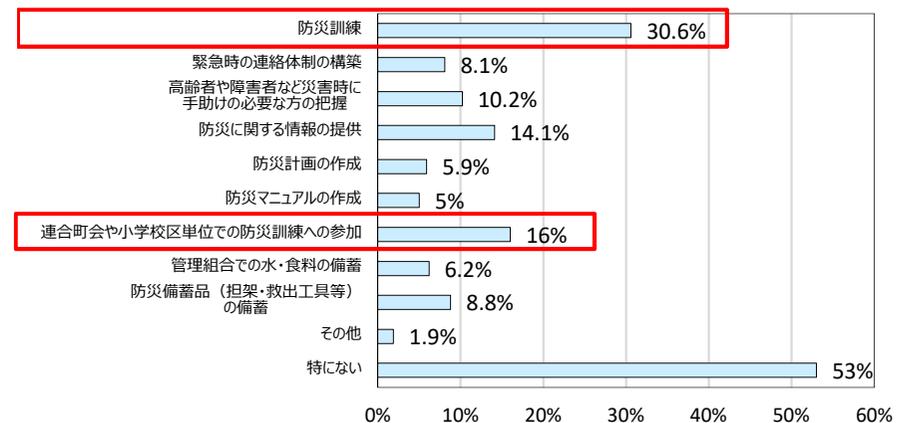
マンションと地域の連携による防災に関する取り組み

- 研究機関の調査によれば、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・町内会共に7割を超え、双方で地域連携による取り組みが必要と考えている。
- 一方で、地域防災の取り組みに当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」が多く回答されている。
- マンションと地域が連携した防災関連の取り組みとしては、「防災訓練」が最も多く、また、連携できる可能性のある取り組みとして、「一時避難所としての共用スペースや屋上の開放」が挙げられている。

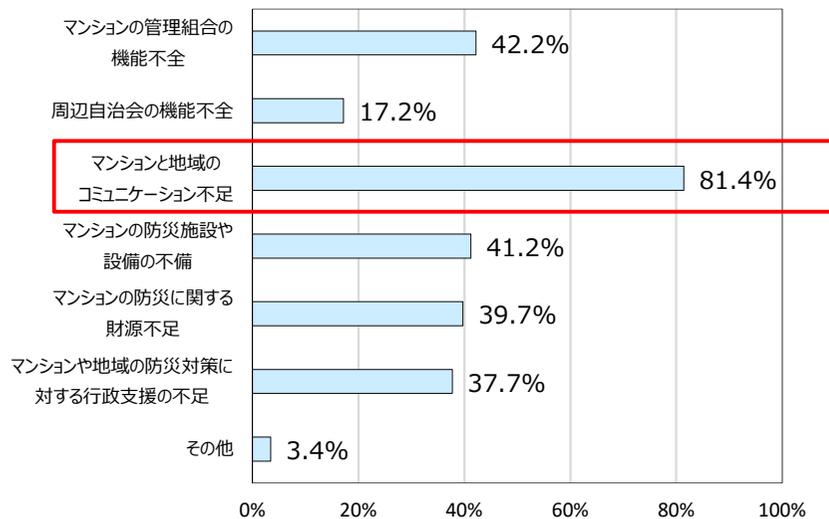
地域と連携して防災・減災に取り組むことの必要性



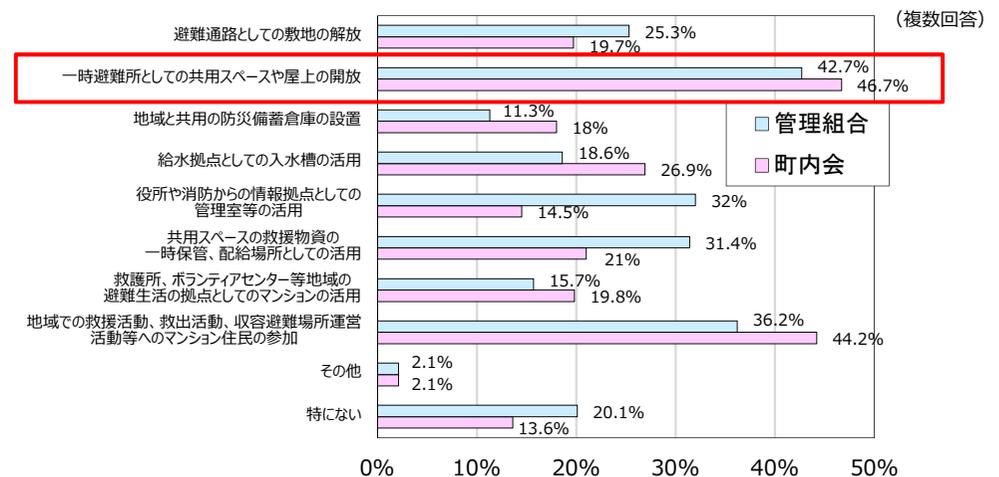
マンションと地域が協力して実施している防災関連の取組



地域防災に取り組むにあたっての問題点（管理会社N=204）



マンションの施設、設備において管理組合と町内会が連携できる可能性のある事項



マンション管理組合と行政の避難所協定

- マンション管理組合と地方公共団体の間で、マンションの共用部分を避難所として利用する協定を締結する事例がある。

品川区の事例

2012年1月、品川区とパークホームズ武蔵小山管理組合が避難所に関する協定を締結。

○協定の概要

災害時においてマンションの集会室を補完避難所として貸し出し、マンション居住者のほか、周辺地域住民や帰宅難民者が利用できることとされている。

○締結のきっかけ

東日本大震災において、最寄り駅周辺で多くの帰宅困難者が発生した際に、急遽マンションの一部を解放して避難者の受け入れを実施。この体験を機に、理事会において防災について本格的な話し合いを開始した。

防災備品の購入には多額の費用がかかること、共用部分を避難所とする協定を区と結べば、区が用意した防災物資を備蓄することができることが判明。臨時総会において大多数の賛成を得ることができたことから、区と相談を開始。

横浜市栄区の事例

2022年12月、横浜市栄区とレイディアントシティ本郷台管理組合が避難所に関する協定を締結。

○協定の概要

横浜市では、市が定めた指定避難所で避難者を収容しきれない場合に各区の判断で追加開設する「補完的避難所」を設けることになっており、当該協定において、マンションを補完的避難所として活用することとした。高層階にある共用施設で20～30人の受け入れを想定。

○締結のきっかけ

経済産業省の補助金の申請に、自治体内で防災拠点に指定されていることが求められていることから、マンションの機能を高めれば周辺地域への共助にも生かせるとして、マンションを避難所にできないか栄区と協議を開始。

認定基準に防災関係の取り組みを定めている地方公共団体

○管理計画認定の独自基準として、防災関係の取り組み（自主防災組織の組成、防災訓練の実施、物資の備蓄等）を定めている地方公共団体も存在する。

防災関係の取り組みに関する独自基準を定めている主な地方公共団体

埼玉県川口市	<ul style="list-style-type: none"> ・防災組織を結成していること ・防災訓練を実施していること ・防災資機材及び防災物資を整備していること
東京都大田区 東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> ・自主防災組織の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要支援者等の把握等を行っていること ・マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
東京都豊島区	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。
愛知県 愛知県岡崎市 愛知県一宮市 等	<p>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。</p> <p>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 防災用品や医療品・医薬品を備蓄 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</p>
大阪府 大阪府岸和田市 大阪府東大阪市	<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
広島県	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害に対する擁壁の整備等の土砂災害対策の実施について、管理組合の総会等において検討が行われていること ・ハザードマップ等により、マンションが立地している場所の災害リスク（洪水・土砂災害リスク等）を周知していること ・災害の種類に応じた避難場所及び避難経路を周知していること ・県や市町が行う防災の取組（マイ・タイムラインの作成等）を周知していること

大阪府堺市の取り組み

管理計画認定の独自基準

マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「**防災アクションプラン**」として**明文化**し、これを管理規約等に定めること

防災アクションプランとは（堺市HPより）
マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画をいいます

項目	仕様
計画の目標	被災時のマンション住民の自立を主眼においた防災方針を記述
計画の位置づけ	管理規約等に位置づける
マンションの概要	名称、住所、規模等、防災対策を策定するための基礎情報を記述
マンション周辺の防災関連情報	被害想定やマンションの立地状況、避難路や避難所の位置など記述
マンションが備える防災性能、防災設備、備品・備蓄物資一覧	耐震性能や耐火性能、ほか建物仕様における防災上の工夫など記述
災害に対する備え	「A. 災害直後の安全確保」、「B. 災害後 3 日間の生活維持」、「C. ライフライン復旧までの生活支援」、「D. 日常の自主防災活動」の 4 段階に応じ、活動目的別に備え・対策等を記述する。
地域への貢献について	災害時に一定期間周辺住民に開放できる施設など、マンションとして地域貢献できる項目を記述
防災アクションプランを補完する各種マニュアル	市防災マニュアル、家具転倒防止マニュアル、防災訓練マニュアルなど、災害対策活動をサポートする各種マニュアルを添付

地方公共団体におけるマンションの防災力向上に関する取り組み

- 横浜市においては、「よこはま防災力向上マンション」の認定を取得しようとする管理組合等を支援するため、マンション防災アドバイザーを派遣する取り組みを行っている。

よこはま防災力向上マンション認定制度

災害に強いマンションの形成と周辺地域を含めた防災力の向上を図るため、防災対策を実施しているマンションを「よこはま防災力向上マンション」として横浜市が認定。

■ 認定の種類



■ 認定の基準（ソフト認定）

ソフト認定 (すべての項目を満たす)	防災組織
	防災マニュアル
	防災訓練
	飲料水等の備蓄
+	
ソフト+認定 (ひとつでも項目を満たす)	地域との協力体制
	地域との防災訓練
	地域交流活動

マンション防災アドバイザー派遣

ソフト面、ハード面の多岐にわたるマンションの防災対策を後押しするため、マンションの防災対策に関する知識や経験を持つ専門家団体等(マンション防災アドバイザー)を派遣。

派遣対象	認定または+(プラス)認定を取得しようとする ・横浜市内のマンションの管理組合等 ・横浜市内のマンションにおいて、防災組織の結成を目的として活動する、異なる世帯に属する5人以上の住民で構成された団体
派遣費用・回数	・横浜市による全額負担 ・原則上限5回/年度(1回につき3時間)、通算2か年度まで派遣
派遣するアドバイザー	・マンション防災に関するアドバイスを行う専門家団体等
アドバイス内容	以下に関する検討 ・防災組織・防災マニュアル・防災訓練 ・飲料水等の備蓄や防災資機材の備え ・地域との協力体制や防災訓練 ・マンションの浸水対策 ・その他市長がこれらに類するものとして認める活動

【出典】「よこはま防災力向上マンション認定制度」制度概要説明会資料

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/bousaimansion.html>

(参考)地方公共団体における認定制度の事例

- 一部の大都市では、防災対策が講じられているマンションの認定制度を運用している。
 - ※ 東京都では、2023年1月より従来の「東京都LCP住宅」から「東京とどまるマンション」に改称。

東京都LCP住宅は、都民の皆さまにもっと知ってもらうために

「東京とどまるマンション」になりました！

「東京とどまるマンション」とは…

エレベーターや水道の利用に必要な非常用電源の確保や防災マニュアル策定等の防災対策を講じた災害による停電時でも、住み慣れた自宅での生活を継続しやすいマンションです。

「とどまる」ためには何が必要？

- 耐震性の確保
 - ・昭和56年6月1日以降に建築確認を受けているもの（新耐震基準）＜必須＞
 - ・旧耐震基準マンションで、耐震性を満たしていることが確認されたもの
- ハード対策
 - ・停電時でも、水の供給及び1基以上のエレベーターの運転を行える電力供給が可能な非常用電源が確保されていること
- ソフト対策
 - ・防災マニュアルの策定
 - ・以下のいずれかに取り組んでいること
 - 年1回以上の防災訓練の実施
 - 3日分程度の飲料水等の備蓄
 - 応急用資器材の確保
 - 災害時の連絡体制の整備

3段階表示

対策の内容を3段階で表示（ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録も可能）

- ★（一つ星）
 - ・ソフト対策の登録
 - ・ハード対策（備蓄）3日未満の登録
- ★★（二つ星）
 - ・ハード対策（備蓄）3日以上2日の登録
 - ・ハード対策（備蓄）3日以上とソフト対策を両方登録
- ★★★（三つ星）
 - ・ハード対策（備蓄）3日以上とソフト対策を両方登録

東京とどまるマンションの情報を登録・公開します！

- 登録マンションを東京都がHP等でPRします
- 生活を継続しやすいマンションであることを住宅所有者がPRできます
- 登録情報が住まい選びをする方の参考になります

制度の詳細は、下記サイトをご覧ください
https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/lcp_juutakujohto.htm
 (登録・閲覧に関すること)
 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03-5320-7532 (直通)
 (制度全般に関すること)
 東京都 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03-5320-4938 (直通)

大阪市 防災力強化マンション 認定制度



災害時、備えて安心、まちにも貢献

災害に強いマンションを大阪市が認定する制度です

防災性の向上と、災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、耐震性や耐火性など建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に役立つ設備・施設等を有し、住民による日常的な防災活動の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度です。

認定の対象

- ① 建築物の延べ面積の2分の1以上が住宅の民間マンション（新築・既存、分譲・賃貸を問いません。)
- ② 住宅性能評価を受けるマンション（設計・建設性能評価とも、または既存住宅に係る建設性能評価）

※ 大阪市都市整備局

(参考)災害時拠点強靱化緊急促進事業

- 地域の防災拠点となる建築物の整備を促進するため、大規模な建築物の耐震化並びに災害時に発生する避難者及び帰宅困難者等を一時的に受け入れる施設の整備をワンパッケージで重点的に支援。

南海トラフ地震、首都直下地震等の大規模災害時に大量に発生する帰宅困難者や負傷者等への対応能力を都市機能として事前に確保するため、災害時に帰宅困難者等の受入拠点となる施設の整備を促進する。

帰宅困難者への対応(一時滞在施設の確保)

主要な駅の周辺において、民間再開発ビル等を活用して、行き場のない帰宅困難者の一時滞在施設の確保を促進

<対象施設> 地方公共団体と帰宅困難者の受入^{※1}に関する協定を締結するオフィスビル、学校、ホール等

- <対象地域>
- 1) 都市再生安全確保計画等に位置づけられた地域
 - 2) 国土強靱化地域計画や地域防災計画において帰宅困難者対策が位置づけられた地域
 - 3) その他大規模災害時に多数の帰宅困難者が見込まれることから帰宅困難者対策が必要であると地方公共団体が認める地域

※1 100人以上の帰宅困難者を受け入れること。なお、既存建築物を活用する場合は、20人以上とする。

共通的要件

- ・ 耐震性を有すること(新築の場合は、耐震等級2相当)
- ・ 自家用分(通常時の施設利用者分)と帰宅困難者(又は受入れ患者)分の食料・水等を3日分備蓄可能であること等

補助対象

- ・ 帰宅困難者や負傷者等を受け入れるために付加的に必要なスペースや防災備蓄倉庫、非常用発電機、給水関連設備(耐震性貯水槽、防災井戸等で、浄化設備、揚水機及び配管等を含む。)等の整備に要する費用(掛かり増し費用)
- ・ 災害拠点病院等のヘリポートの整備に要する費用(災害救助用の大型ヘリを整備する場合の掛かり増し費用相当分)

※原則、躯体工事を伴う整備に要する費用に限る

事業着手期限

令和6年3月31日までに着手された事業

負傷者等への対応(災害拠点病院等の整備)

大量に発生する負傷者等に対応するため、災害拠点病院等の整備を促進

<対象施設>

都道府県が指定する災害拠点病院及び災害拠点精神科病院

<対象地域> 全国

補助率

- ①民間事業者が整備主体の場合
(国:2/3、地方:1/3)

掛かり増し費用

国	地方
(2/3)	(1/3)

自家用分に係る施設・設備の整備費

既存支援制度を活用
・負担割合は各支援制度による。
・民間事業者負担あり。

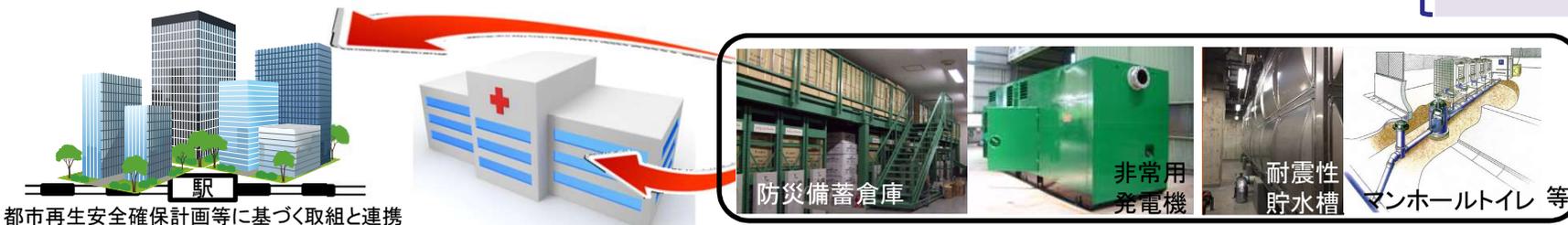
- ②地方公共団体が整備主体の場合
(国:1/2)

掛かり増し費用

国	地方
(1/2)	(1/2)

自家用分に係る施設・設備の整備費

既存支援制度を活用
・負担割合は各支援制度による。



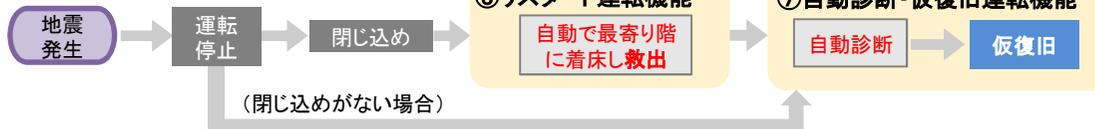
(参考)エレベーターの防災対策改修事業

1. 事業対象

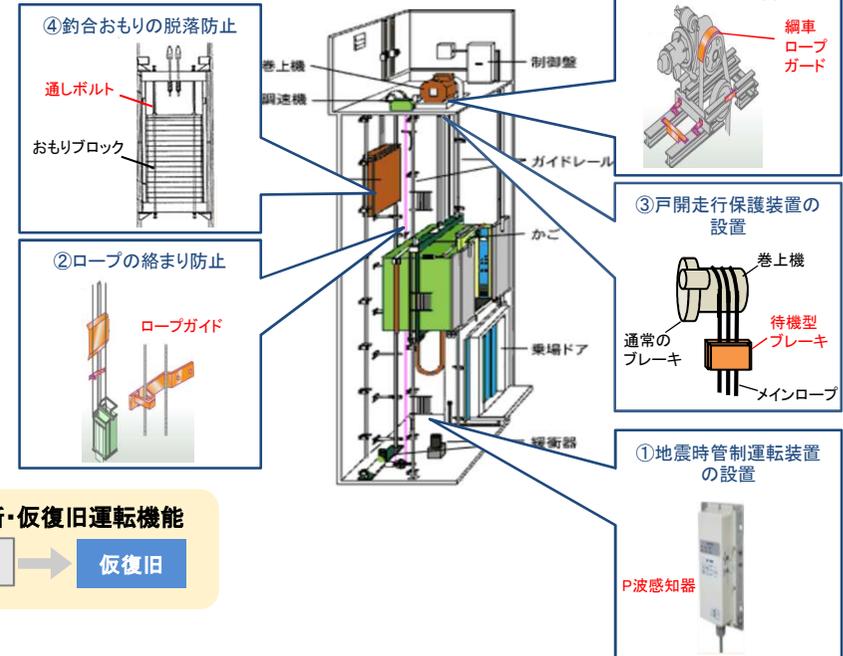
既設のエレベーターについて行う、次に掲げる改修工事

- ①地震時管制運転装置の設置 (令第129条の10第3項第2号関係)
- ②主要機器の耐震補強措置 (令第129条の4第3項第3号・第4号、
令第129条の7第5号、令第129条の8第1項関係)
- ③戸開走行保護装置の設置 (令第129条の10第3項第1号関係)
- ④釣合おもりの脱落防止措置 (令第129条の4第3項第5号関係)
- ⑤主要な支持部分の耐震化 (令第129条の4第3項第6号関係)
- ⑥リスタート運転機能の追加【令和4・5年度】
- ⑦自動診断・仮復旧運転機能の追加【令和4・5年度】
※地方公共団体と協定を結んだ避難場所等となる建築物のみ対象

<⑥⑦のイメージ>



<①~⑤の例>



2. 事業要件

- エリア** 三大都市圏、人口5万人以上の市、地方公共団体が指定する区域
- 建築物**
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第2条第18号に規定する特定建築物※であること。
※: 学校、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、事務所、共同住宅、老人ホーム、その他政令で定める建築物
 - ・ 延べ面積1,000㎡(幼稚園、保育所及び地方公共団体等と災害時の協定等を締結されている建築物 500㎡)以上
 - ・ エレベーターを修繕項目として定めた長期修繕計画又は維持保全計画を作成していること。
 - ・ 構造躯体が地震に対して安全な構造であること(住宅・建築物の耐震改修により安全を確保するものを含む)。

3. 補助率・補助限度額

	事業対象 ①~⑤	事業対象 ⑥⑦
地方公共団体による直轄事業	工事費(950万円を限度)×国11.5%	工事費(300万円を限度)×国11.5%
民間事業者等に対する補助事業	工事費(950万円を限度)×23.0% (国11.5%+地方11.5%) ※国の補助額は、上記の額と地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額	工事費(300万円を限度)×11.5% (国11.5%+地方0%) ※地方公共団体経由の補助

(参考)建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインについて(1)

概要

- 令和元年東日本台風(第19号)による大雨に伴う内水氾濫により、首都圏の高層マンションの地下部分に設置されていた**高圧受変電設備が冠水し、停電したことによりエレベーター、給水設備等のライフラインが一定期間使用不能**となる被害が発生。
- こうした建築物の浸水被害の発生を踏まえ、**国土交通省と経済産業省の連携**のもと、学識経験者、関連業界団体等からなる「**建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会**」を設置し、浸水対策のあり方を検討。
- パブリックコメントの結果を踏まえ、「**建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン**」を令和2年6月にとりまとめ、両省より**関連業界団体等に対して積極的に周知を実施**。

検討会について

開催時期

- ・令和元年11月～令和2年6月に計4回開催
(うち、第4回を書面審議により開催)
(パブリックコメントを4月下旬～5月上旬にかけて実施)

検討会の構成

(有識者)

- ◎中埜 良昭(東京大学生産技術研究所教授)
- 清家 剛(東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)
- 森山 修治(日本大学工学部教授)
- 戸田 圭一(京都大学大学院工学研究科社会基盤工学専攻教授)
- 重川希志依(常葉大学大学院環境防災研究科教授)

(関係団体の代表)

建設業関係、建築物所有者・管理者関係、電気設備関係、行政関係 等

(研究機関関係)

国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人建築研究所、独立行政法人製品評価技術基盤機構

(◎:座長 ※敬称略)

ガイドラインの概要(1)

1.適用範囲

- ・高圧受変電設備等の設置が必要な建築物
- ・新築時、既存建築物の改修時等

2.目標水準の設定

- ・建築主や所有者・管理者は、専門技術者のサポートを受け、目標水準を設定。
- ・以下の事項を調査し、機能継続の必要性を勘案し、想定される浸水深や浸水継続時間等を踏まえ、設定浸水規模を設定。(例:○○cmの浸水深)
 - ✓国、地方公共団体が指定・公表する浸水想定区域
 - ✓市町村のハザードマップ(平均して千年に一度の割合で発生する洪水を想定)
 - ✓地形図等の地形情報(敷地の詳細な浸水リスク等の把握)
 - ✓過去最大降雨、浸水実績等(比較的高い頻度で発生する洪水等)
- ・設定した浸水規模に対し、機能継続に必要な浸水対策の目標水準を設定(建築物内における浸水を防止する部分(例:居住エリア)の選定等)。

(参考)建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインについて(2)

ガイドラインの概要(2)

3. 浸水対策の具体的取組み

設定した目標水準と個々の対象建築物の状況を踏まえ、以下の対策を総合的に実施。

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置

- ・ 電気設備を上階に設置

② 対象建築物内への浸水を防止する対策

建築物の外周等に「水防ライン」を設定し、ライン上の全ての浸水経路に一体的に以下の対策を実施

(出入口等における浸水対策)

- ・ マウンドアップ
- ・ 止水板、防水扉、土嚢の設置

(開口部における浸水対策)

- ・ からぼりの周囲への止水板等の設置
- ・ 換気口等の開口部の高い位置への設置等

(逆流・溢水対策)

- ・ 下水道からの逆流防止措置 (例:バルブ設置)
- ・ 貯留槽からの浸水防止措置 (例:マンホールの密閉措置)



マウンドアップ



脱着型止水板



防水扉



止水処理材

③ 電気設備設置室等への浸水を防止する対策

水防ライン内で浸水が発生した場合を想定し、以下の対策を実施

(区画レベルでの対策)

- ・ 防水扉の設置等による防水区画の形成
- ・ 配管の貫通部等への止水処理材の充填

(電気設備に関する対策)

- ・ 電気設備の設置場所の高上げ
- ・ 耐水性の高い電気設備の採用

(浸水量の低減に係る対策)

- ・ 水防ライン内の雨水等を流入させる貯留槽の設置

4. 電気設備の早期復旧のための対策

想定以上の洪水等の発生による電気設備の浸水に関して以下の対策を実施。

(平時の取組)

- ・ 所有者・管理者、電気設備関係者の連絡体制整備
- ・ 設備関係図面の整備 等

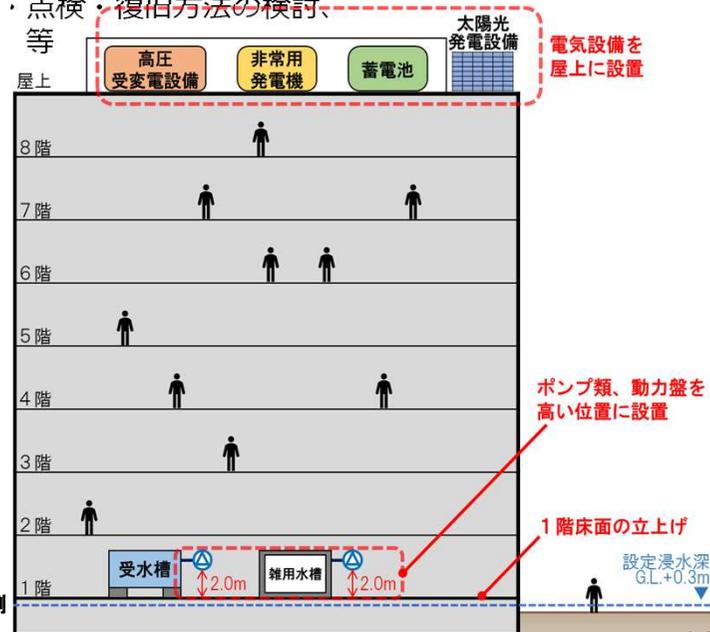
(発災時・発災後の取組)

- ・ 排水作業、清掃・点検・復旧方法の検討、
- ・ 復旧作業の実施 等

※参考資料集

様々な用途の建築物におけるモデル的な取組みの事例集をガイドラインの別冊として策定

電気設備等を屋上に設置した事例 (オフィスビル、大阪市)



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

- 管理計画認定における地方公共団体の独自基準として、自治会等の関わりを定めている地方公共団体も存在する。

自治会等に関する独自基準を定めている主な地方公共団体	
東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が町会および自治会との連絡担当者である地域との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること。
東京都大田区	<ul style="list-style-type: none"> マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること
東京都豊島区	<ul style="list-style-type: none"> マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること（※ 町会・自治会への加入は任意）
東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> マンション内で組織する自治会を設置していること又は自治会の設置について計画していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会等へ区分所有者及び居住者等が加入していること 上記に該当しない場合は、マンション内でコミュニティが形成される活動を行っていること
愛知県名古屋市	<ul style="list-style-type: none"> 防災及び減災並びに防犯に関する取組を行うため、マンションに隣接する地域を区域に含む自治組織（町内会等）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。
福岡県北九州市	<ul style="list-style-type: none"> 地域活動への積極的参画又は協力や、孤独・孤立の防止に向けた見守り・声かけ等の活動により、周辺地域又はマンションの居住環境の維持・向上に努めていること
福岡県久留米市	<ul style="list-style-type: none"> マンション内のコミュニティの形成や、地域との連携に向けた取組を実施していること

(参考)マンションと自治会の関わり

○開発指導要綱や条例の制定により、マンションの開発を行うデベロッパーに町内会等との協議などを求めている自治体も存在する。

町内会加入	<p>マンションの開発事業者に対し、以下を求めている</p> <p>町内会加入促進（中央区、開発指導要綱） 町会・自治会への加入促進（文京区、宅地開発要綱） 町内会への加入協力（台東区、集合住宅条例） 町会・自治会への加入誘導（墨田区、集合住宅条例） 加入誘導（大田区、まちづくり条例、開発指導要綱） 町会等の加入促進情報提供（中野区、集合住宅条例） 加入促進（杉並区、建築指導要綱） 町会等との協議義務化/地域住民とコミュニティ形成、町会等加入協議（豊島区、集合住宅条例/マンション条例） 加入誘導と地域活動周知（北区、集合住宅条例） 加入協力（荒川区、建築条例） 加入協議（板橋区、大規模建築物指導要綱） 加入・新設促進（江戸川区、住宅等整備条例）</p>
コミュニティ形成	<p>管理組合・管理会社に対し、以下を求めている</p> <p>管理組合・管理会社が町会等の行為に積極的に協力を求める（渋谷区、新たな地域活性化条例）</p>

○東京都下の超高層マンションにおける自治会との関わり（n=101）

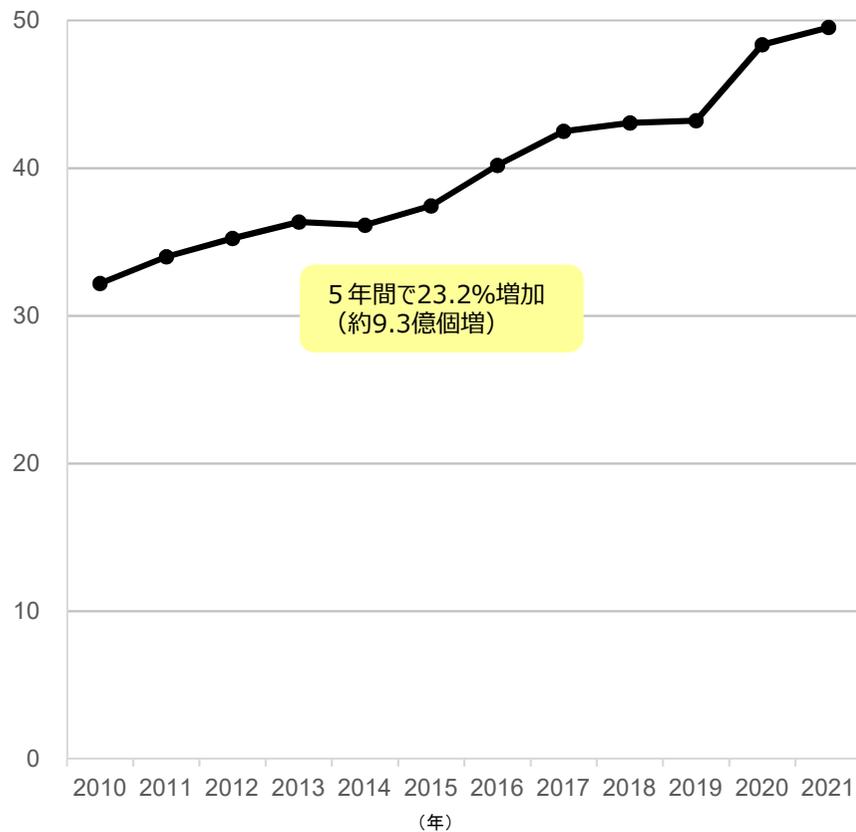
- ①マンションで1つの自治会をつくり、地域と特に連携はない（13）
- ②マンションで1つの自治会をつくり、地域の町会と連携している（16）
- ③マンションの居住者が各自地域の町会に加入している（20）
- ④マンションごと地域の町会に加入している（41）

④マンションと宅配サービス

- 2024年度からトラックドライバーに時間外労働の上限（休日を除く年960時間）規制が適用されることにより、物流への負荷が高まることが懸念される。（「物流の2024年問題」）
- マンションについては、特に配達に時間を要するとの指摘があり、**我が国全体で効率的に物流環境を維持し、かつ、マンションの住民についても快適に居住環境を維持する観点から、宅配ボックスの普及を後押しする必要があるか。**

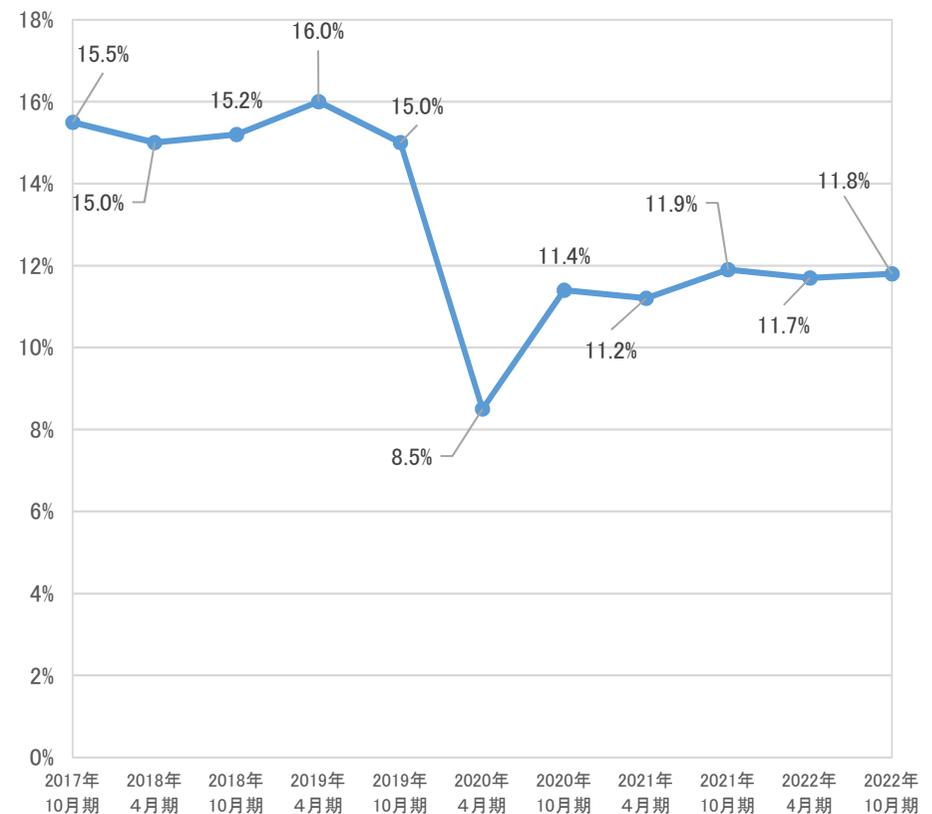
宅配便取扱実績の推移

（単位：億個）



【出典】国土交通省「宅配便等取扱個数の調査」
 注：2007年度より、ゆうパックの実績を調査対象に追加。
 2016年度より、ゆうパケットの実績を調査対象に追加

再配達率の推移



【出典】国土交通省「宅配便再配達実態調査」（2017年10月期-2022年10月期）

マンション内の住戸への配達に時間を要する事例

マンションの概要及び特徴

◆マンションの概要

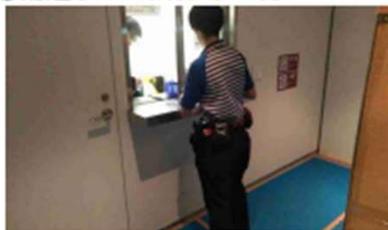
所在：東京都／階数：54階／
戸数：550

◆配達の流れ・特徴

- ・ 地下1階の警備室より搬入
- ・ 配達階別に解錠カードが必要で都度警備室にて手続き
- ・ 43階以上の配達には地下1階と42階フロントの2重の受付が必要
- ・ 搬入利用エレベーター 2基
- ・ 全階エレベーターから居住エリアへ入るには階数別の解錠カードが必要

当該マンションも含め、台車の使用が禁止されているマンションが東京23区内に325棟存在

①配達手順：受付で10分



地下1階の警備室で配達送り状をすべて見せて細かな配達指示をもらう。(今回の配達先は42階のフロント)

③目的エレベーターまで2分 計15分



エレベーターに向かうための2カ所のセキュリティを解錠

⑤iPad入力 5分 計26分



再度2カ所のセキュリティを解錠して42階に到着。専用iPadに荷送人、商品などの必要事項を入力
※入力情報はマンション側での入荷情報

②解錠カード手続きに3分 計13分



配達階別のセキュリティ解錠カードを預かる。
※解錠カードはその階のみ利用可能

④エレベーター6分待ち 計21分



利用できる配達業者エレベーターは2基

⑥専用バーコード出力～配達 30分経過

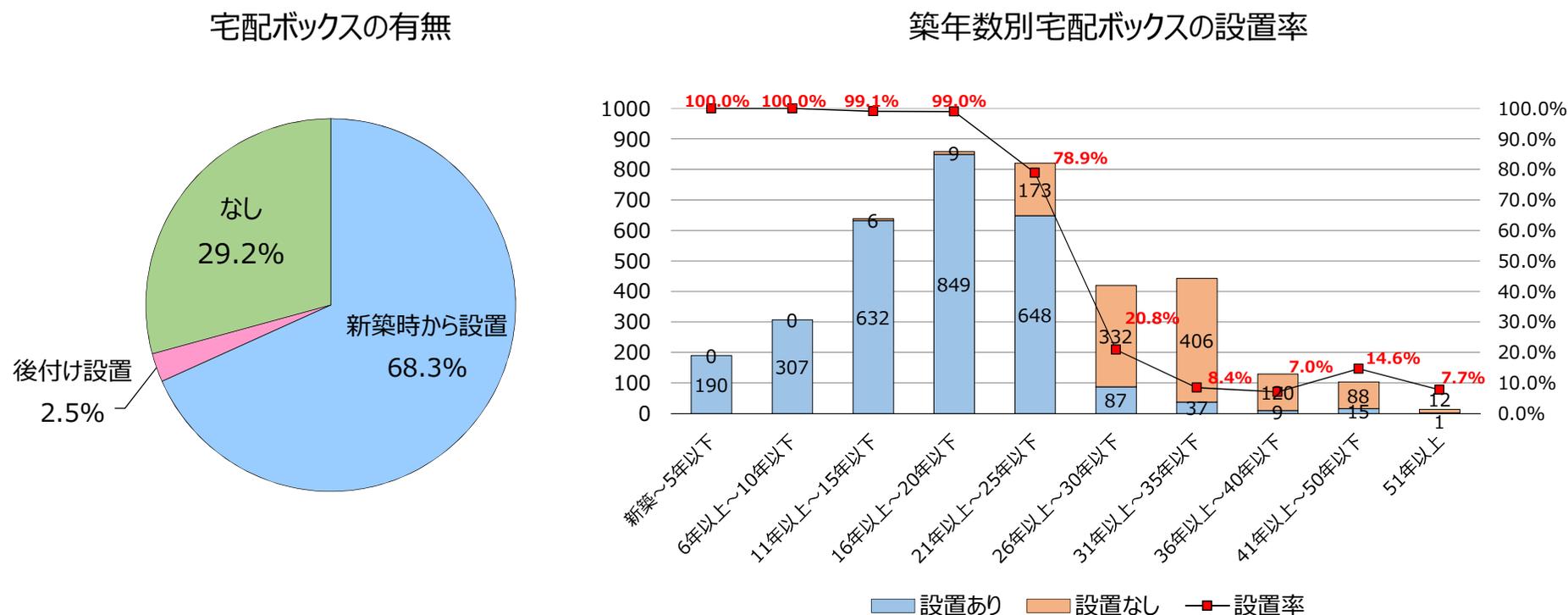


iPadに入力した情報が専用プリンターで出力。荷物に貼付し、フロントの受付で再度スキャンし配達完了。

宅配ボックスの設置状況

- 大和ライフネクスト（株）が管理業務を受託しているマンションに対する調査によると、宅配ボックスを設置していると回答したマンションは、約7割。このうち、後から設置したマンションは約3%となっている。
 - 築年別に見ると、築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されている。築26年以上になると、設置率が大幅に減少している状況であり、築31年以上のマンションでの設置率は、1割を下回っている。
- ※ 我が国における築30年以上のマンションストック数は推計で約252万戸。

■ 大和ライフネクスト（株）が受託しているマンション3,921件について調査を実施。



不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示

- 大手の不動産物件サイトでは、物件における宅配ボックスの有無を確認できるようにしている。

<at home>

at home

お気に入り 最近見た物件 検索履歴 ログイン

TOP マンション 中古マンション 特集 中古マンション 宅配ボックス付き中古

宅配ボックス付き中古マンション特集

留守がちな方の強い味方・宅配ボックス付きの中古マンションなら、あなたの代わりに荷物を受け取り可能。再配達の手配や荷物を待つ必要がありません。ネットスーパーやクリーニングの受け

[続きを読む](#)

北海道・東北 +

首都圏 +

信越・北陸 +

東海 +

近畿 +

中国・四国 +

<SUUMO>

suumo

最近見た物件 お気に入り メニュー

ルーフバルコニー 専用庭

ワイドバルコニー

駐車場・駐輪場

駐車場空き有 自走式・平面駐車場

ハイルーフ駐車場空きあり バイク置き場

駐輪場

共用部

エレベーター **宅配ボックス**

24時間ゴミ出し可 キッズルーム・託児所

管理・セキュリティ

管理員常駐 セキュリティ充実

24時間有人管理 TVモニタ付インターホン

テレビ・通信

<LIFULL HOME'S>

LIFULL HOME'S

最近見た物件 お気に入り メニュー

設備・サービス

オール電化 太陽光発電

追焚機能 浴室乾燥機

浴室1.6×2.0M以上 浴室窓あり

高効率給湯器 床暖房

トランクルーム ウォークインクローゼット

専用庭 バリアフリー

メゾネット ルーフバルコニー

内廊下 複層ガラス採用(二重サッシ・防犯サッシ等)

エレベーター ごみ出し24時間OK

フロントサービス キッズルーム

宅配ボックス 託児所付き

コンシェルジュサ

宅配ボックスの設置等に関するヒアリング

■ 管理会社等に対する宅配ボックスに関するヒアリング等の概要

宅配ボックスに係るニーズ	<ul style="list-style-type: none">新型コロナウイルス等の社会変化や、ネット通販等の普及を踏まえ、宅配ボックスの需要は高まっていると感じる。
宅配ボックスの設置状況	<ul style="list-style-type: none">ここ10年～20年頃から、新築マンションでは標準的に宅配ボックスが設置されているケースがほとんど。築20年程度以上のマンションでは、宅配ボックスが未設置である場合が多い。宅配ボックスがない既存マンションにおいて、宅配ボックスを新設したいとするニーズはある。増設するにあたりスペースの確保が必要であるが、スペースが足りるかは個別物件による。ただし、マンション規模にあった宅配ボックスのサイズを選択すると考えると、そこまで問題にならないのではないかと。
宅配ボックスに関するルール	<ul style="list-style-type: none">新築の場合、宅配ボックスの設置・運用にあたっての使用細則を設ける。既存マンションに新たに設置する場合は、新築向けの使用細則を修正するだけであり、使用細則が設定しにくいということはない。
宅配ボックス設置に係る課題	<ul style="list-style-type: none">比較的若い入居者からは、設置に関するニーズが高い。一方、高齢の区分所有者の方など、家にいる場合が多い入居者などからはニーズは低く、世代間のニーズのギャップがある。宅配ボックスの設置は、一般的には普通決議で実施できる。特別決議を行う事例もある。宅配ボックスの設置に関する合意形成において、宅配ボックスを必要としない区分所有者は、費用負担やエントランスの美観上の問題等を理由に反対するケースがある。電気工事を要する宅配ボックスの場合、費用がかかるため、反対する区分所有者がいることがある。

このほか、マンションみらい価値研究所による調査※によると、以下の意見がある。

- 大規模修繕工事のタイミングで、メールボックスの更新とあわせて行うべきとの意見がある。
- 入居者だけでなく、宅配会社も恩恵を受けるのであるから、宅配会社からも資金を提供させるべきではないかとの意見がある。
- 世帯数に対して、どの程度の規模の宅配ボックスが適当かわかりにくい。

※ マンションみらい価値研究所「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率および設置検討時の事例について」（2020年11月20日）

国土交通省におけるマンションへの宅配ボックス設置への主な支援

事業名	補助事業の概要
<p>長期優良住宅化リフォーム推進事業</p>	<p>【概要】 子育て・若者世帯が行う、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上を図るリフォーム工事（改修後に劣化対策や耐震性、省エネ対策に係る要件を満たすものに限る）とあわせて行う宅配ボックスの設置に対して支援。</p> <p>【補助額（宅配ボックス設置工事分）】 補助対象工事費の1/3（補助限度額（150万円））の内数</p> <p>※交付申請期間：令和5年5月8日～予算上限に達するまで（遅くとも令和5年12月22日まで） ※事前に事業者登録・住宅登録が必要</p>
<p>こどもエコすまい支援事業</p>	<p>【概要】 省エネ改修等とあわせて行う宅配ボックスの設置に対して支援。</p> <p>【補助額（宅配ボックス設置工事分）】 住戸専用の場合：11,000円/戸、共用の場合：11,000円/ボックス</p> <p>※交付申請期間：令和5年3月31日～予算上限に達するまで（遅くとも令和5年12月31日まで） ※事前に事業者登録が必要</p>

※上記のほか、公営住宅、UR住宅等への宅配ボックス設置への支援あり。

背景・課題

- インターネット通販の普及等により**宅配便等の取扱件数が急増**した一方、一人暮らしや共働きが広がり、指定時間に荷物を受け取れない世帯が増加。
- 配達時間が指定されている場合も含め、**宅配物の不在再配達**は**全体の約2割**で発生しており、物流分野における労働力不足が懸念されている。
- こうした中、**宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながる**ことから、働き方改革の実現・物流生産性革命の推進のためにも非常に重要。

対応

容積率*1規制の対象になると、容積率にゆとりがない場合、設置を断念するケースも

建築基準法施行令改正（平成30年9月25日施行）

建物用途や設置場所によらず、**宅配ボックス設置部分は、一定の範囲内*2で容積率規制の対象外**とする

共同住宅やオフィス、商業施設など様々な用途の建築物で宅配ボックスの設置を促進

<宅配ボックスの設置イメージ>



- * 1 建築物の延べ面積（床面積の合計）の敷地面積に対する割合。地域毎に最高限度で規制。
- * 2 建築物の延べ面積（床面積の合計）の1/100まで。

マンションにおける置き配

R3標準管理規約の改正

※ 赤字下線部分が改正事項

(必要箇所への立入り)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条関係コメント

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

②・③ (略)

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

⑤ (略)

■ 管理会社等に対する宅配ボックスに関するヒアリング等の概要

- そもそもオートロックマンションでは、置き配を行うことが難しい。
- 置き配を巡っては、住戸前に荷物が置かれることによる美観上の問題、非常時の通路確保の問題、防犯上の問題などで住民間のトラブルとなることが懸念。
- 置き配に係る使用細則等を定めているマンションは少ないのではないかと。トラブルなく置き配を実施できている使用細則等が事例があると非常に参考になると考えている。