

管理・修繕に関するテーマの検討

- ①管理組合の担い手不足への対応(第三者管理方式について)
- ②長寿命化工事、性能向上工事の促進

第三者管理について

- 区分所有建物については、その共用部分等の管理を行うための団体が構成され、管理者を置くことができるとされており（区分所有法第3条）、この管理者は規約に定めがない限りは集会の決議によって選任又は解任が可能とされている（同法第25条）。
- 管理者は、多くの管理組合においては理事長が選任され、理事会で管理に関する運営がなされているが、近年、理事会業務の負担を避けることなどを理由として、管理組合の管理業務を受託している管理会社が管理者に選任され、管理会社が管理者業務を実施するケースが増加している（いわゆる管理会社による第三者管理）。
- 管理会社による第三者管理については、法で特段の規制はされておらず、国土交通省が定める「外部専門家の活用ガイドライン」においても言及がない。一方で、その実施にあたっては、利益相反や管理組合財産の保護の観点から、留意が必要との指摘がある。
- 管理会社による第三者管理について、留意点等を示したガイドラインを検討する必要があるか。その場合の主な留意点は何か。このほか、外部専門家や管理会社以外の法人が管理者となる場合について、そのルールを検討すべき事項はあるか。

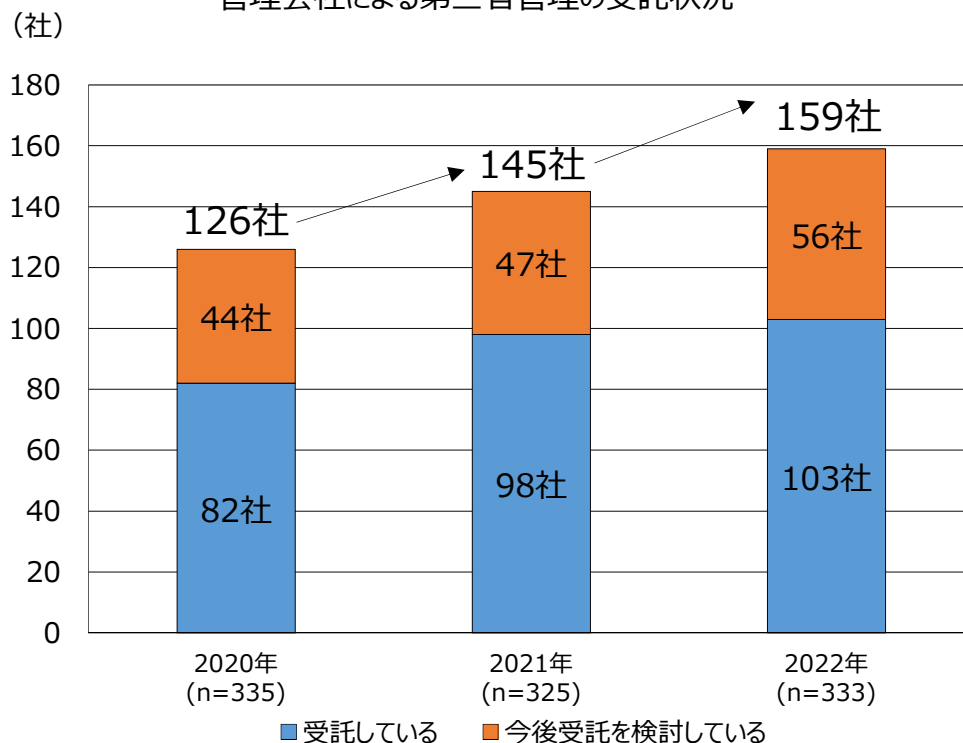
<これまでの検討会における関連意見>

- 管理会社が管理者となる第三者管理方式は一部の新築分譲マンションで取組みが進んでいるが、今後、具体的運用について議論を深めていく必要がある。
- 第三者管理方式の活用にあたって、利益相反・利益誘導が行われないよう検討する必要がある。
- 管理会社が管理者となる場合や理事会がない場合において、区分所有者へ管理の情報をどう開示していくか、区分所有者の意見をどう吸い上げていくか検討すべき。
- 第三者管理方式は、適正化法に準拠して通帳と印鑑を同時保管しないことが前提であるとともに、第三者の業務監査が重要であるので、法制化の検討も必要。
- 管理会社は管理組合と合意して第三者管理を行っているところであり、法制化で枠組みをがちがちに固めてしまうと運用しにくいのではないか。
- 管理組合の運営に関わりたくない区分所有者のニーズが非常に強くなっており、理事会がない第三者管理方式が増えている。区分所有者によるチェック機能が有効に働くか事例を集めて実態を分析すべき。
- ドイツやフランスでは、通常管理者方式が採用され、顧問会や理事会を設けてチェック機能を持たせている。どのようなチェック機能を設けるべきか検討が必要。

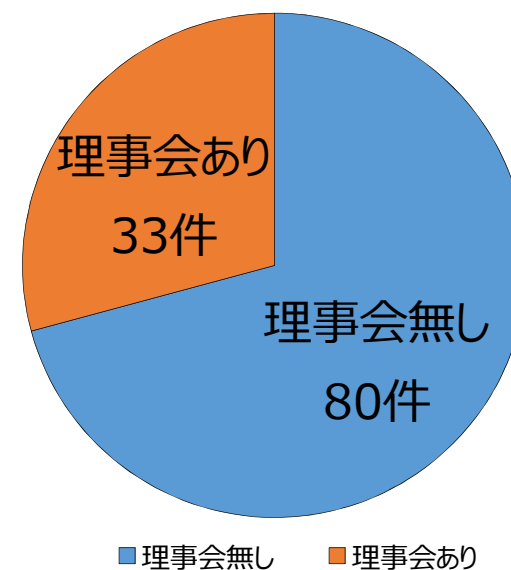
第三者管理(管理会社による管理)の現状

- 平成30年度マンション総合調査によれば、区分所有者以外の第三者（マンション管理業者、マンション管理士等）が管理者である管理組合の割合は、6.4%となっている。
- マンション管理業協会による「マンション管理トレンド調査」によれば、2022年時点で管理者業務を「受託している」、もしくは「今後受託を検討している」と回答した管理会社は159社となっており、2020年と比べて約3割増加している。
- また、同調査によれば管理者業務を受託する管理会社のうち、理事会を設置しない方式を採用している管理会社が7割存在している。

管理会社による第三者管理の受託状況



管理会社が管理者となる場合の理事会の有無



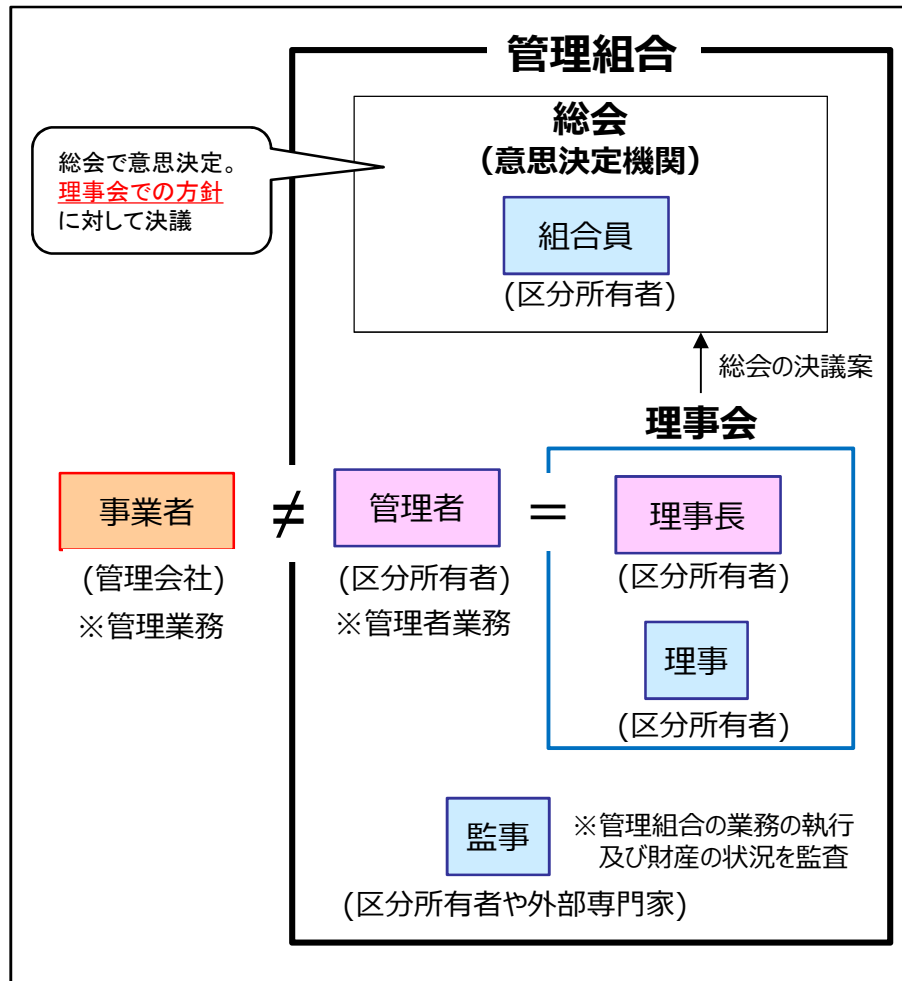
n=113

※管理者業務を受託している管理会社による回答件数。ただし、「理事会あり」と「理事会無し」のどちらも受託している場合、上記グラフの「理事会あり」と「理事会無し」の件数に対して、それぞれ1件ずつをカウントして集計。

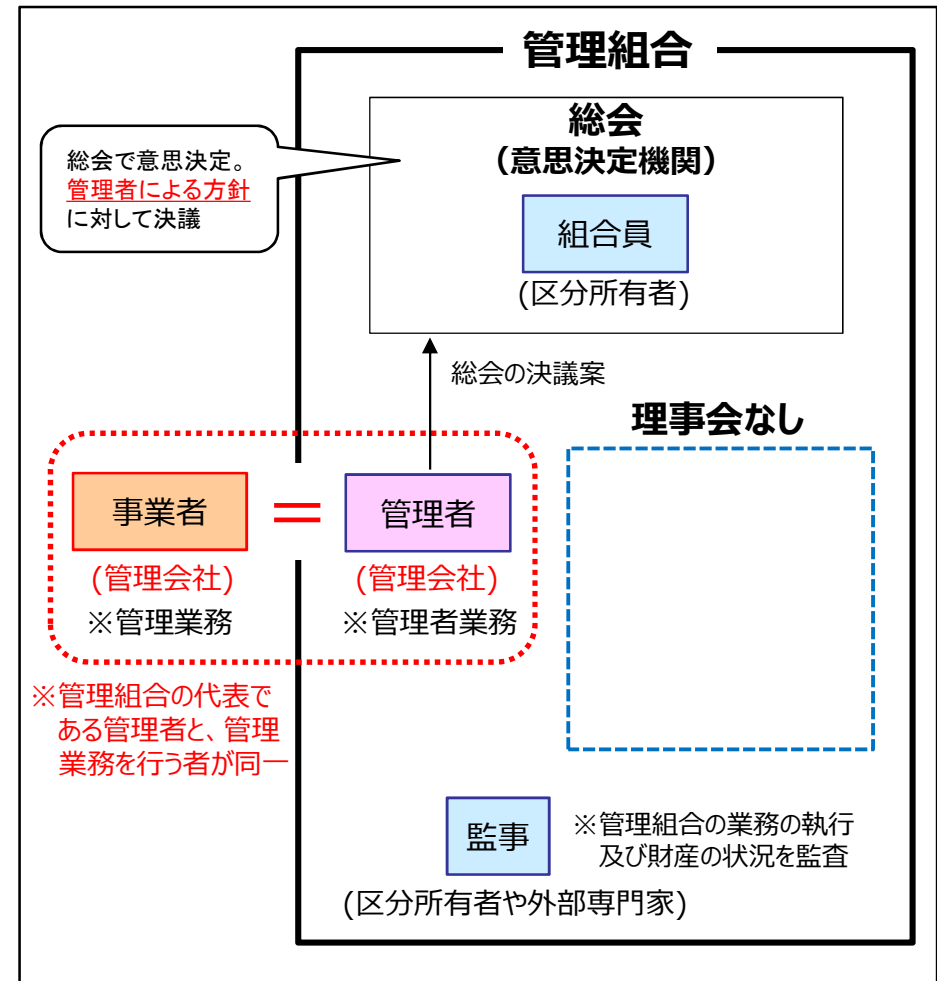
一般的な管理組合方式と管理会社が管理者になる方式におけるイメージの比較

- 理事会がある場合、総会に諮る議案は事前に区分所有者で構成される理事会で審議・決定された後、総会に上程され、管理組合としての意思決定がなされる。
- 一方で、理事会がない場合は、管理者（＝管理会社）が決めた方針が総会決議の対象となる。

一般的な管理組合方式のイメージ（理事会あり）



管理会社が管理者になる方式のイメージ（理事会なしの場合）



マンション管理業者ヒアリング結果概要

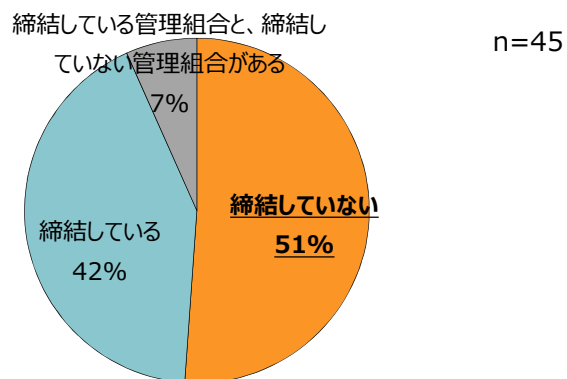
- 第三者管理は、富裕層の多いハイクラスなマンションと区分所有者の高齢化が進んでいるマンションの2タイプでニーズがある状況（3件）
※ このほか、複合用途型マンションで区分所有者が多様なマンションにおいてもニーズがある。（1件）
- 今後、区分所有者の高齢化の進展や外部居住者の増加等により役員のなり手不足の深刻化が予想されるため、第三者管理のニーズは高まっていく。（3件）
- 第三者管理の難しさとしては、管理会社と管理者としての立場を両立することになるため、特に会計などの面で透明性をいかに確保して区分所有者に納得してもらうかという課題がある。（2件）

【出典】国土交通省が2021年12月～2022年1月にかけて管理会社19社にヒアリング

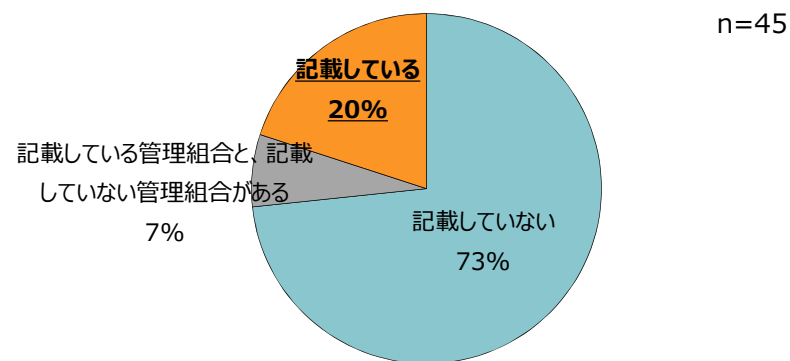
管理会社が管理者となる場合の管理状況

国土交通省による調査（2023年2月～3月実施）
アンケート回答者：管理業者 45社

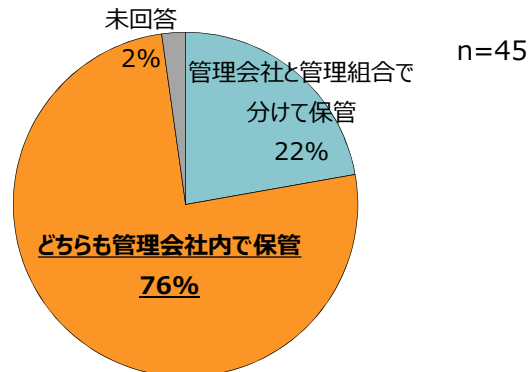
管理者としての契約の締結状況



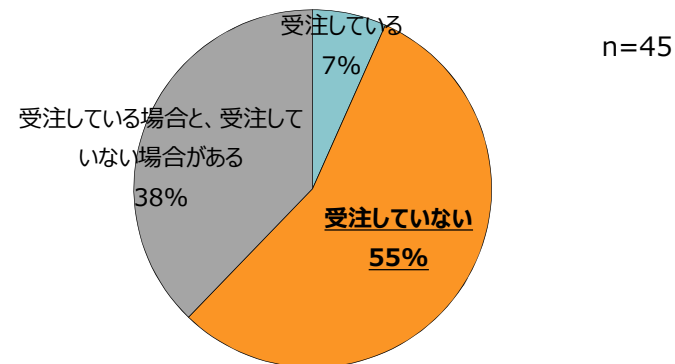
管理規約における管理者の固有名詞の記載状況



管理組合保管口座の通帳及び印鑑の保管状況



大規模修繕工事等の受注状況



■ 利益相反に留意した取組事例

- 管理者となっている管理会社において、利益相反を防止する観点から、管理組合の利益を不当に害するおそれのある行為に対して、管理者業務を実施している部署とは異なった部署で内部監査を実施
- 総会の決議を、管理者に委任できないよう議決権行使書を用いることとしている
- 管理者が自社に工事等を発注する場合、監事による承認を必要としたり、総会でその旨を報告した上で発注に関する決議を諮っている

検討が必要と思われる課題と検討の方向性等

	検討が必要と思われる課題 (管理会社が管理者となる場合)	現行のガイドラインで記載されている内容 (マンション管理士等の専門家が管理者となる場合)
① 管理者としての業務の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社が管理業務の契約内容に記載のない管理者業務を引き受けた場合、管理者業務に対する責任の所在が明確でなくなるため、トラブルが起きた場合に、管理組合から管理会社に対し、責任追及が困難となるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理者としての業務の範囲については、書面で締結し、明確化しておくことも有効。
② 区分所有者との関わり方	<ul style="list-style-type: none"> 総会での議決権行使にあたり、管理者へ委任することで、管理者である管理会社の意思が強く反映されることが想定され、結果として、利益相反につながるおそれがあるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 総会の議決権の代理行使について、「議決権行使書」によることを原則とするほか、外部専門家には委任できないルールを設けることが考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反防止の観点から、管理者の業務を区分所有者が確認できるよう、管理者業務の透明性を確保する必要があるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理者業務の執行状況や収支の状況について、管理組合が管理者に対して、書面で定期的かつ詳細に報告する義務を課すことが重要である。
③ 管理組合の利益を損なう行為への対応	<ul style="list-style-type: none"> 管理者として大規模修繕工事等の発注を自身の管理会社に行う場合、利益相反に留意する必要があるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 自身の管理会社に工事等を発注するにあたり、その旨を申告することを義務づけることや、理事会で事前承認を経るなどのルールを設けることが有効である。
	<ul style="list-style-type: none"> 管理者が管理組合の保管口座の印鑑と通帳の両方を保管する際は、管理組合の財産保護に留意する必要があるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理者の業務の内容において、印鑑保管業務を対象外とするなど、通帳と印鑑の保管者を分けるような保管上の措置を講じることが望ましい。

検討が必要と思われる課題と検討の方向性等

	検討が必要と思われる課題 (管理会社が管理者となる場合)	現行のガイドラインで記載されている内容 (マンション管理士等の専門家が管理者となる場合)
④ 外部専門家による監視・チェック体制	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者が監事として管理者の業務執行状況を監査する場合、<u>監査を行う区分所有者の負担</u>が増加する上、専門家ではない<u>区分所有者が適正に判断できるかが課題</u>であるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> <u>機動的な監視・チェック体制を確保するため、外部機関による外部監査</u>を行うことが考えられる。 業務委託契約において、<u>外部専門家に対する派遣元の法人・団体による内部監査や報告徴収を義務づけ</u>ておくことが考えられる。
⑤ 解任を可能とするための措置	<ul style="list-style-type: none"> <u>管理規約に管理者の固有名詞が記載されている場合</u>、その変更には特別決議（組合員総数の3 / 4以上の出席かつ議決権総数の3 / 4以上の賛成）が必要であるため、管理者としての業務に不満があるとしても、容易に<u>解任できない可能性</u>があるとの指摘がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 解任を行うためには、規約の改正をする必要があり、特別決議の可決が極めて困難となることから、<u>管理規約に固有名詞は記載しない</u>こととする。

【検討の方向性】

- 上記の点について、管理会社が管理者となる場合のルールとして、現行のガイドラインの内容に則して同様の規定を定める必要があるか。
- また、理事会のないケースが多く見られることや、管理者業務を行う者と管理業務を行う者が同一となることで生じる利益相反を防止する必要があることに留意して、その点に対応したルールを検討すべきか。（特に②や③など）
- ルールの検討にあたり、適正なマンション管理業の実施を維持する観点から、マンション管理業所管部局とのように連携すべきか。

(参考)区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)

- マンション管理制度を国際比較すると、ドイツやフランスにみられる形態である管理者型と、アメリカ・カナダにおいてみられる形態である理事会型が存在する。
- 我が国のマンション管理は、その多くが理事会型で行われているが、理事会を廃止して第三者が管理者となる形の管理形態が採られているマンションも存在している。

(参考) ドイツにおける区分所有法制の定め (管理者に係るもの)

管理者

- 建物の管理にあたっては、住居所有権者によって管理のための団体が構成され、当該団体の権利能力は確保されているが、実際の管理は管理会社が管理者となって管理の実務を担うのが一般的。
- 管理者は住居所有権者の集会決議によって選任・解任され、任期は5年を超えることができない（再任は可能）
※ 法律上、管理者の選任を排除することはできない（＝全員合意で「管理者を置かない」とすることはできない）
- 管理者の解任は「重大な事由」がある場合に可能とされており、代表的な事例としては、管理者が独断的に契約を締結すること、管理者の行為と不動産業者としての事業活動との利益衝突、決算書の閲覧拒否や年間決算の提出の遅延などが該当することが指摘されている。
- 管理者は、住居居住権者の決議に先立ち、収入と支出の見込みを含んだ予算案や決算案を作成し、また、維持準備金の積み立ての状況等を含んだ財産状況報告書を作成しなければならないとされている。
- 管理者については、その質を確保するため、新たに認証制度が設けられた
※ 商工会議所が実施する試験により、管理者としての活動に必要な法的・商事的・技術的知識を備えていることを認証

管理顧問会

- 管理者の職務執行を監督する機関として、住宅所有権者から選任された者による管理顧問会がある（設置は任意）
- 予算や決算、収支計算や費用の見積もりについては、住居所有権者集会の決議の前に、管理顧問会が検査し、意見を付すこととされている。

区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)

フランスにおける区分所有法制の定め（管理者に係るもの）

管理者

- 総会決議の執行は管理組合の必置機関である管理者に委ねられている（管理者の設置は全区分所有者の議決権の過半数とされている（絶対的多数決事項））
- 通常、この管理者には不動産管理の職業許可状（carte professionnelle）を有する不動産管理の専門家が就任し、管理者は専門家民事責任保険に加入することが求められている（多くは家族経営の小規模な業者とのこと）。
※ 区分所有不動産の管理は複雑かつ多岐にわたるため、専門知識が必要とされることから、管理者になろうとする区分所有者は少ないとのこと
- 管理者は、管理組合との間で管理者委託契約（contrat de syndic）と呼ばれる委任契約を締結。管理者に付与された権限は、規約事項、総会決議の執行、契約の締結、建物の管理・保全に必要な作業の実施、会計計算書・予算書の作成と総会への提出、訴訟における管理組合の代表など

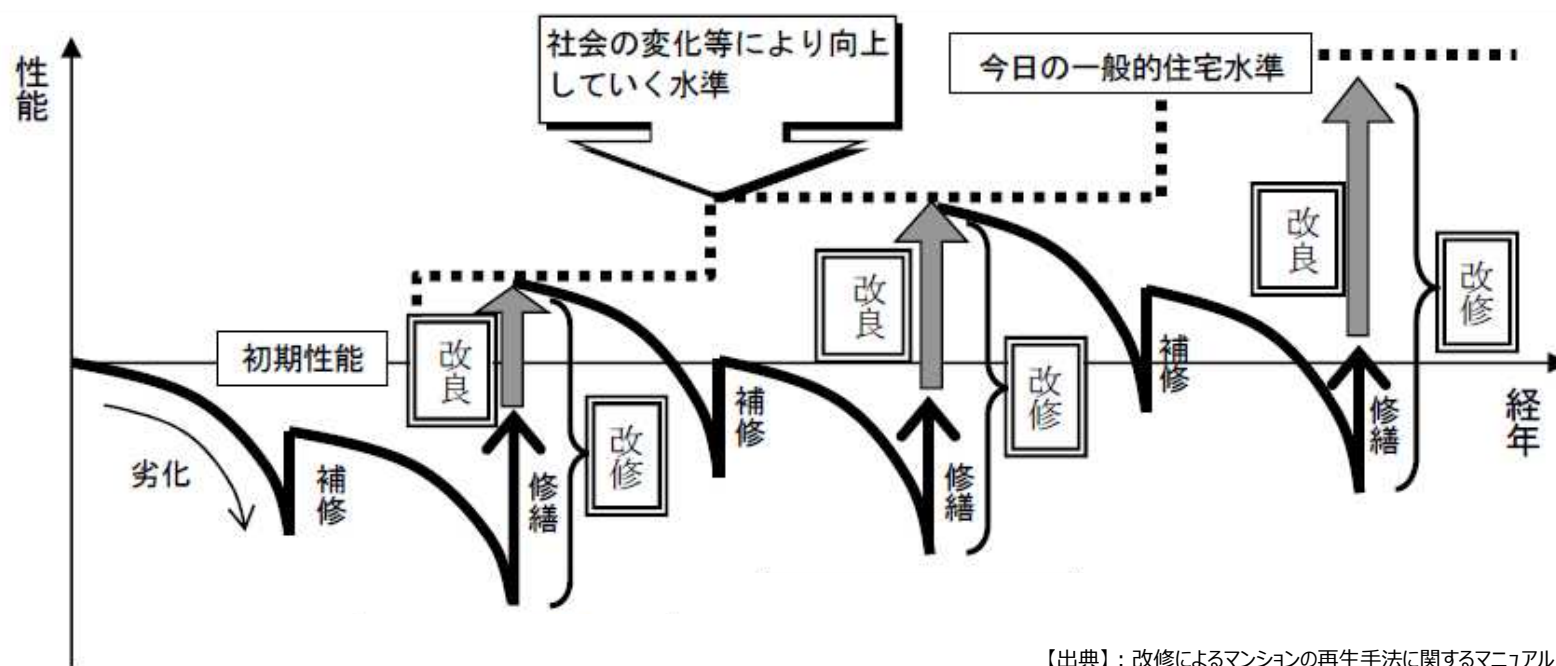
理事会

- 管理者の管理業務執行を補佐するものとして、管理組合に理事会が設置される（非常に小規模な建物を念頭に、理事会を置かない旨を議決することは可能）
- 理事会は複数名の理事（区分所有者から選ばれることが一般的）から構成されるが、監督者としての公正さを確保するため、管理者および管理者の親族や従業員は就任できず、理事会代表者（理事長）が管理者となることはない。
- 理事会には管理者が作成した予算決算書を総会前にチェックするなどの管理者の監督機関としての役割があり、これが重要との指摘がある。また、区分所有不動産の管理に関するいっさいの書類について、管理者から提出を受けることができる。
- 管理者の選任についても大きな役割を果たしており、管理者の選任にあたり、理事会が集会に提出するために複数の管理者委託契約の見積もりを取ることでされている。

長寿命化工事、性能向上工事(耐震、省エネ、バリアフリー等)の促進

- 経年に伴って失われるマンションの性能は、基本的には適切な大規模修繕工事の実施によって建築時点の水準に近い状態まで回復するが、マンション建設後の法令改正や技術革新を踏まえて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を実施することが、快適な居住環境の実現のためには必要。
- 具体的には、耐震改修工事、省エネ化工事、バリアフリー工事、IT関係の工事などが挙げられるが、調査ではこれらの工事を実施しているマンションは僅少であるとの結果が示されている。
- これらの工事があまり実施されない理由は何か。①管理組合の意識・関心の低さ、②費用対効果のわかりにくさ、③管理組合の資金不足、④それ以外の原因など、どのような原因が考えられるか。

■劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性



【出典】：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル

長寿命化工事、性能向上工事(耐震、省エネ、バリアフリー等)の促進

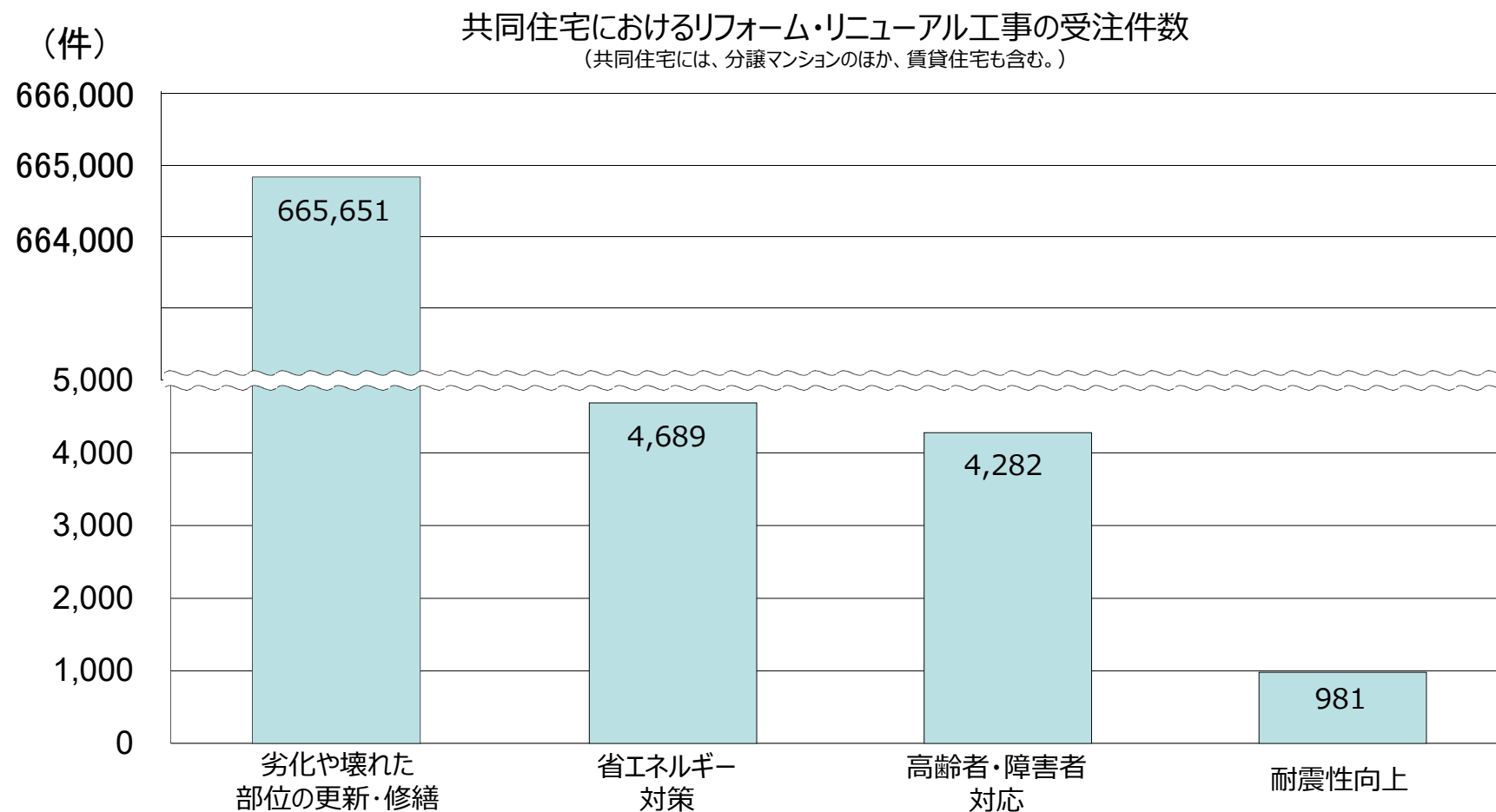
<これまでの検討会における関連意見>

- 管理に係る工事は多く行われているものの、耐震化やバリアフリー化、省エネ化等、長寿命化に必要となる工事の実績は極めて少ない。今後、高齢者の住戸アクセス、省エネ改修のような社会的ニーズへの対応等を進めていくことも長期的には避けられない。
- 耐震改修は、大きな地震の後に件数が増える程度で実績が伸びておらず、管理組合の意識が進んでいないように感じる。
- マンション管理計画認定制度に関連した長期修繕計画については、概ね消費者で占められる区分所有者の負担軽減を念頭に、建築技術の進歩や、部材の高性能化を踏まえた修繕周期の長期化といった技術面については、引き続き国が率先して検討を進めることが望ましいと考える。
- 大規模修繕工事などにも精通している専門家が増えていただけるとありがたい。

マンションにおける改良工事の件数

- 建築物リフォーム・リニューアル調査によると、共同住宅※におけるリフォーム・リニューアル工事の受注件数は、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」と比較し、「省エネルギー対策」、「高齢者障害者対応」、「耐震性向上」などの性能向上を図る工事の件数は少ない。

※ 共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。

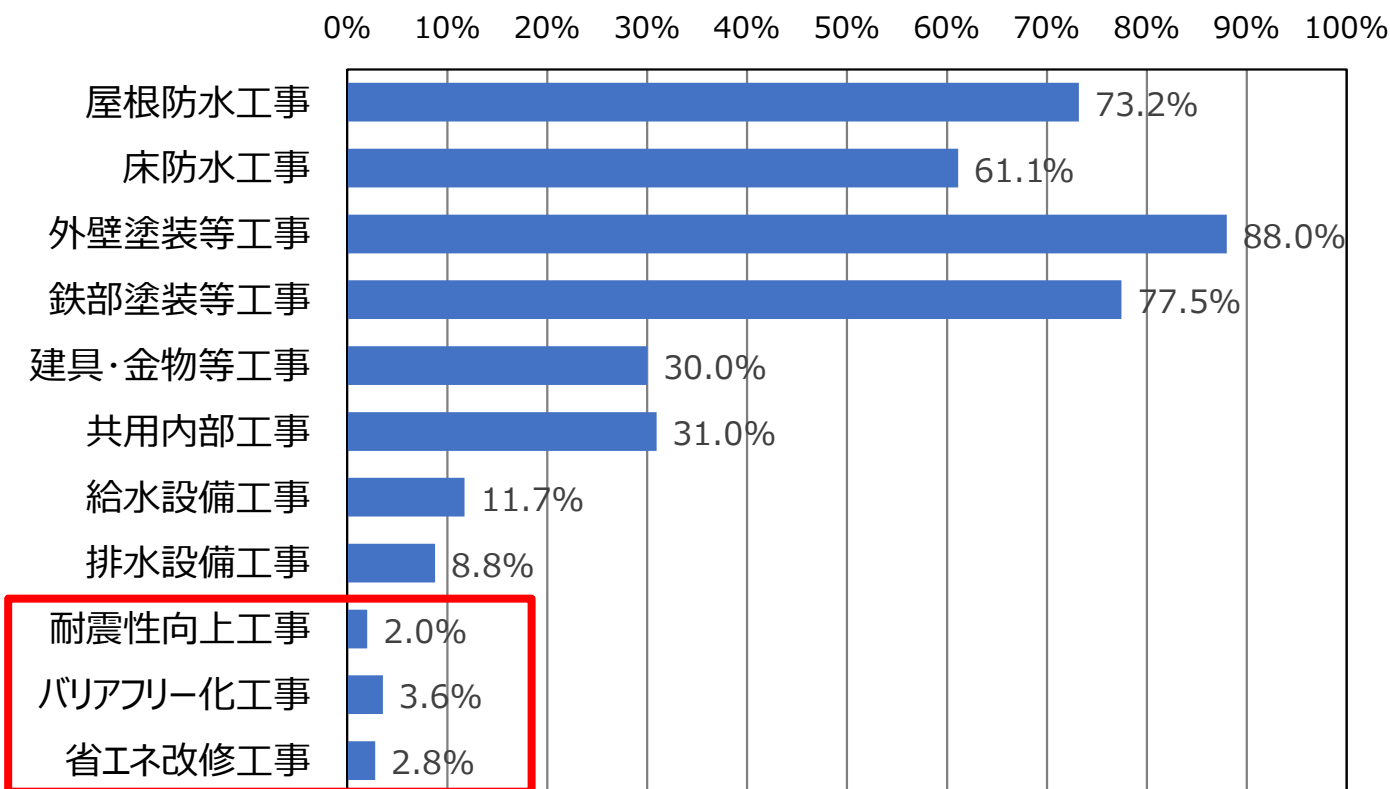


【出典】令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査をもとに、国土交通省作成

大規模な計画修繕工事における性能向上工事の実施状況

- 大規模な計画修繕工事において、建物の性能向上に資する「耐震改修工事」、「省エネ改修工事」、「バリアフリー化工事」の実施率はいずれも低い水準となっている。

実施した大規模な計画修繕工事の内容



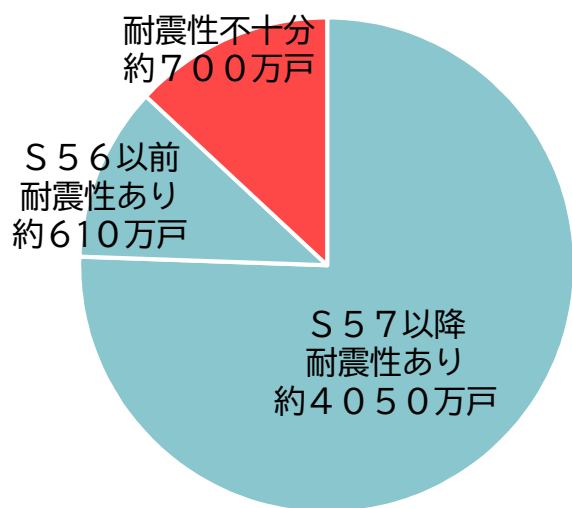
【出典】平成30年度マンション総合調査

共同住宅の耐震化の状況

- 国土交通省の推計によると、共同住宅※ストック約2,490万戸のうち、昭和56年以前の旧耐震基準で建設されたものは約410万戸であり、このうち約140万戸が耐震性不十分の状況となっている。

※ 共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。

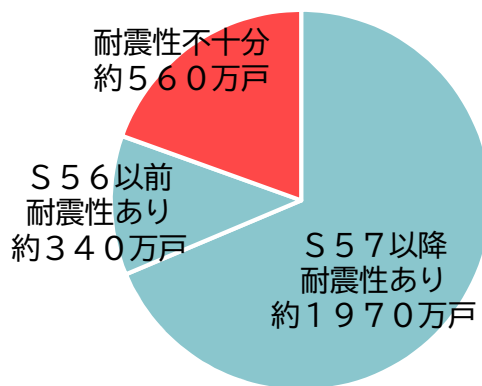
現状値：平成30年



耐震化率 約87%

総戸数 約5360万戸
耐震性あり 約4660万戸

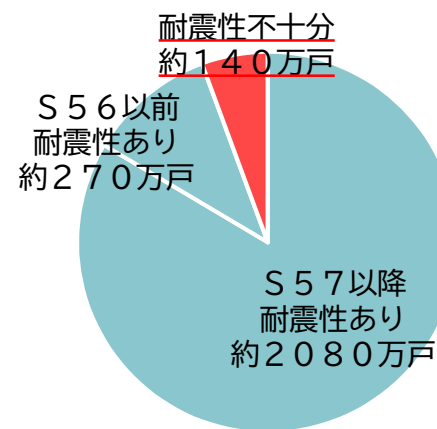
戸建て住宅



耐震化率 約81%

総戸数 約2880万戸
耐震性あり 約2320万戸

共同住宅



耐震化率 約94%

総戸数 約2490万戸
耐震性あり 約2350万戸

※ 共同住宅には、分譲マンションのほか、賃貸住宅も含む。

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計。

耐震改修における決議要件の緩和

- 2013年の耐震改修促進法の改正により、区分所有建物の管理者等による申請にもとづき、所管行政庁が耐震改修を行う必要がある旨の認定した区分所有建物にあつては、特別決議を要する耐震改修であっても、普通決議で実施することが可能となった。

耐震改修促進法第25条に基づく、 耐震改修を行う必要がある旨の認定実績（2022年3月末時点）

※ 改正耐震改修促進法第25条の施行は、2013年11月25日

13件

（参考）建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第23号）（抄）

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があつた場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

(参考)耐震性不足のマンションの耐震改修に係る措置

合意形成の円滑化

- 耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
（耐震改修促進法による区分所有法の特例：3 / 4 以上→**過半数**）

建築基準法の特例

- 耐震改修計画の認定を受けたマンションに係る特例措置
 - ・ **既存不適格建築物の制限の緩和**（工事後も既存不適格と取り扱う）
 - ・ **耐火建築物に係る制限の緩和**（耐火被覆をせずに鉄板を巻き付ける等の工法を認める）
 - ・ **容積率・建ぺい率の特例**
 - ・ **建築確認の特例**（計画の認定をもって建築確認があったものとみなす）

<認定対象となる改修計画の例>



※ 認定を受けた改修計画であれば、増築部分についての容積率・建ぺい率の規定を緩和。

財政支援

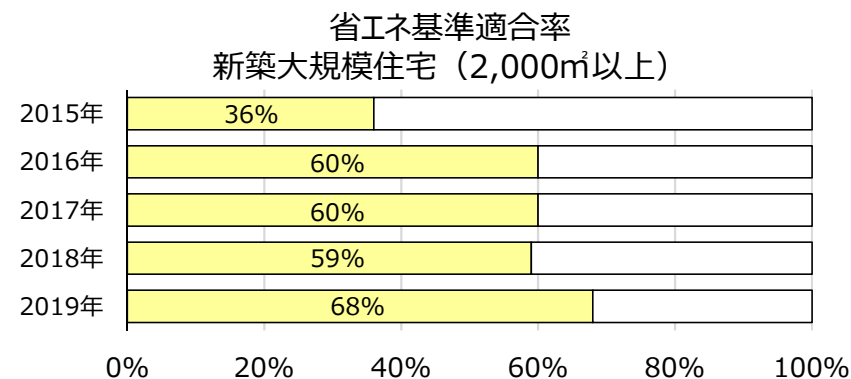
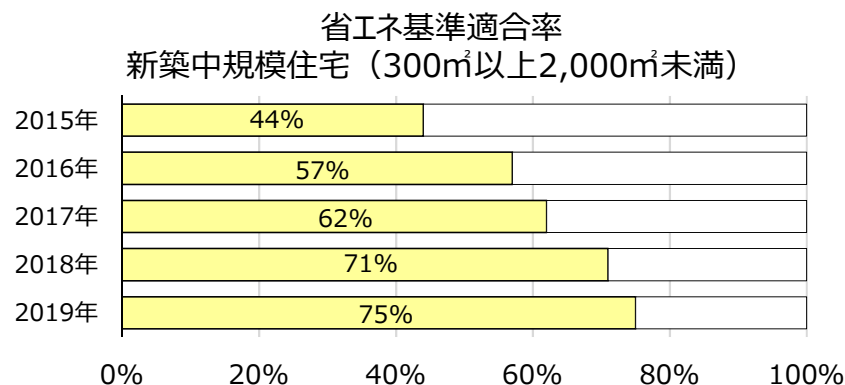
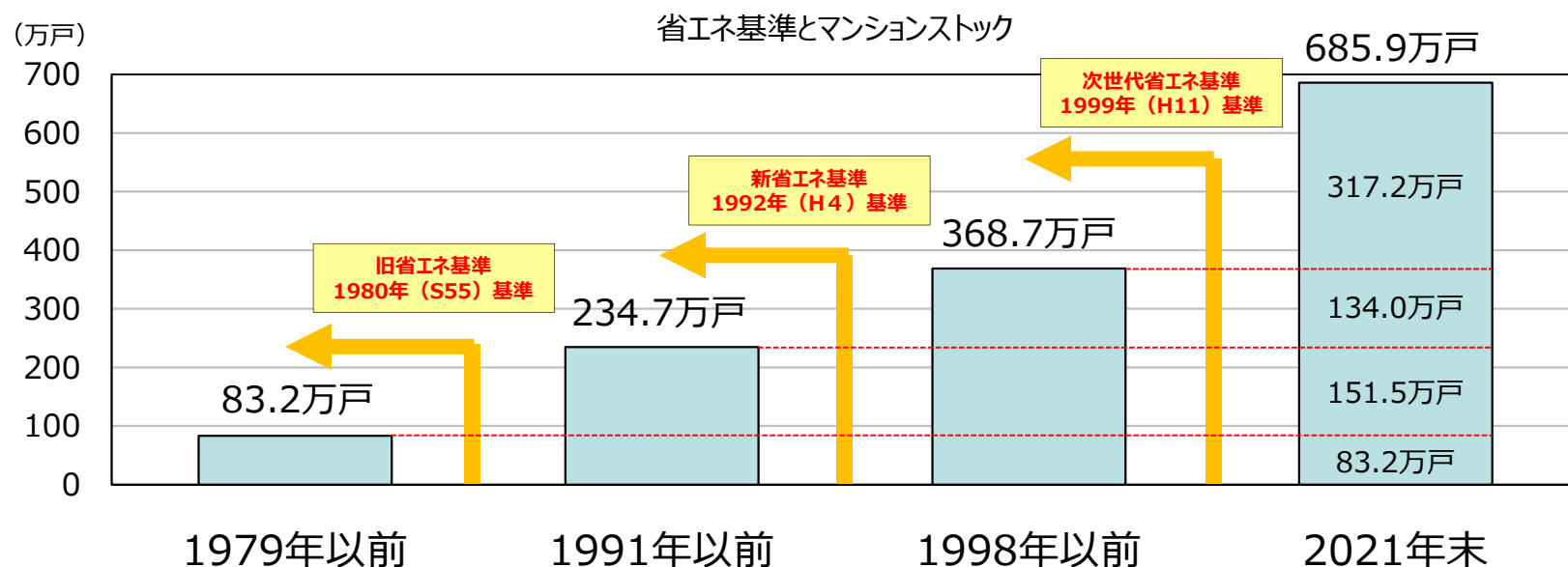
- マンションの耐震改修・建替え等に対し手厚く支援。
（マンション：**国と地方で1/3** ←戸建て住宅：同23%）
- 要安全確認計画記載建築物は建築物耐震対策緊急促進事業により重点的に支援
（**国2/5・地方1/3**）

相談窓口

- 耐震診断・耐震改修に関し、**全国の建築関係団体**で相談窓口を設置。（←H25～H28に助成を行い開設）
- 全国の窓口・内容等は耐震改修支援センター（（一財）日本建築防災協会）のホームページで公開。
<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/counter/>

省エネ基準とマンションストック

- 現在の省エネ基準（1999年（平成11年））より前に供給されたマンションストックは、約370万戸存在。
- また、近年は、新築の共同住宅の省エネ基準適合率は上昇傾向にあるものの、1999年以降に建築されたマンション（約320万戸）においても省エネ基準に適合していないマンションが多く存在している。



※ 「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第4次答申）について」参考資料より抜粋

省エネ基準に適合させるために必要な追加的コストの試算例

- 国土交通省の試算によると、新築の共同住宅において、現行の省エネ基準に適合させるための追加的コストは、建設費用の0.2～0.3%程度となっており、光熱費の低減による追加的コストの回収期間は約15年程度となっている。
- 既存の共同住宅を改修して省エネ基準に適合させるためには、更なる追加的コストを要すると考えられるが、光熱費の低減により一定の年数の経過により回収が可能であるといった点についても周知を図っていくことが重要。

建物概要	基準適合させるための追加措置※1 ※2	基準適合するための追加的コスト※3	総建設費※4に占める追加的コストの割合	性能向上に伴う光熱費の低減額※5	回収期間
大規模住宅 60戸×70㎡=4,200㎡ の共同住宅	【屋根】（大中規模のみ） ・硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm ▶ ・硬質ウレタンフォーム2種2号・50mm 【天井】（小規模のみ） ・グラスウール10K・100mm ▶ ・高性能グラスウール16K・155mm	約3万円/戸 (約440円/㎡)	約0.2%	約0.2万円/戸・年	約15年
中規模住宅 9戸×70㎡=630㎡ の共同住宅	【外壁】（大中規模のみ） ・吹付け硬質A種1H・20mm (大中) ▶ ・吹付け硬質A種1H・40mm 【床】 ・押出法 [※] リンフォーム保温板3種bA・30mm (大中) ▶ ・押出法 [※] リンフォーム保温板3種bA・60mm ・A種押出法 [※] リンフォーム1種・50mm (小) ▶ ・A種押出法 [※] リンフォーム3種・50mm	約6万円/戸 (約810円/㎡)	約0.3%	約0.4万円/戸・年	約15年
小規模住宅 120㎡の戸建住宅	【土間】（小規模のみ） ・無断熱 ▶ ・A種押出法 [※] リンフォーム1種・15+15mm 【開口部】 ・アルミサッシ ▶ ・アルミサッシ ・複層ガラス ▶ ・複層ガラス ※設備は変更なし	約11万円/戸 (約980円/㎡)	約0.5%	約0.3万円/戸・年	約37年

※1 6地域を想定

※2 仕様は、アンケート調査結果等を踏まえて、部位別の代表的な断熱仕様を設定。

※3 コストについては、積算資料（ポケット版）等より試算

※4 令和元年度住宅着工統計の工事予定額より算定（共同住宅：25万円/㎡（RC造分譲住宅）、戸建住宅：18万円/㎡（木造注文住宅））

※5 WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、小売事業者表示制度の電気料金単価（27円/kWh）、都市ガス単価（180円/㎡）・換算係数（46.05MJ/㎡）を乗じて算定

※6 標準的なエアコンを想定

(参考)建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

- 改正建築物省エネ法（2022年4月6日公布）により省エネ性能表示制度が強化され、表示事項・表示方法等を告示で定めるとともに、告示に従って表示していないと認める場合、事業者に対する勧告等の措置が可能となった（2024年度施行予定）。
- 表示ルール等の検討のため、「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催（2022年11月～2023年5月）。検討会での議論を踏まえ、2023年6月頃に関連告示の公布・ガイドラインの公表を予定。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会

【検討事項】

1. 建築物の省エネ性能の表示ルールについて
2. 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

【委員】（◎：座長）

- 秋元 孝之 芝浦工業大学建築学部長・教授
 池本 洋一 株式会社リクルート SUUMO編集長・SUUMORIリサーチセンター長
 岩崎 直子 独立行政法人国民生活センター 相談情報部 相談第1課長
 大森 有理 大森法律事務所 弁護士
 熊谷 則一 涼風法律事務所 弁護士
 齋藤 卓三 一般財団法人ベターリビング 住宅・建築評価センター 認定・評価部長
 ◎中城 康彦 明海大学不動産学部教授
 中村美紀子 株式会社住環境計画研究所 主席研究員
 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

【オブザーバー（関係団体）】

- 一般社団法人 住宅生産団体連合会
 一般社団法人 不動産協会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
 公益社団法人 全日本不動産協会
 一般社団法人 不動産流通経営協会
 一般社団法人 全国住宅産業協会
 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
 全国賃貸管理ビジネス協会
 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
 一般社団法人 日本ビルディング協会連合会
 独立行政法人 都市再生機構
 不動産情報サイト事業者連絡協議会
 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

【日程】

- 第1回：令和4年11月17日、
 第2回：令和4年12月21日
 第3回：令和5年2月10日 ※とりまとめ
 第4回：令和5年5月頃（予定）

【検討会HP】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html

検討会における議論の内容 ※第3回検討会資料（とりまとめ案）より

【基本的な検討の方向性】

- ✓ 消費者等にとって分かりやすく、
- ✓ 販売・賃貸事業者にとって取り組みやすい、
- ✓ フィーゾブル（実現可能）な省エネ性能表示の仕組みを目指し、そのための具体的な表示事項・表示方法等の検討を進める。

【表示すべき事項・表示の方法について】

- 消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、一次エネルギー消費量の性能や断熱性能を多段階に評価した結果を、評価日と併せて表示。
- これらの事項を国が様式を定めるラベルにより表示し、販売・賃貸の広告や、事業者のホームページ等に掲載。



ラベルのイメージ（左：再エネ設備なし、右：再エネ設備あり）

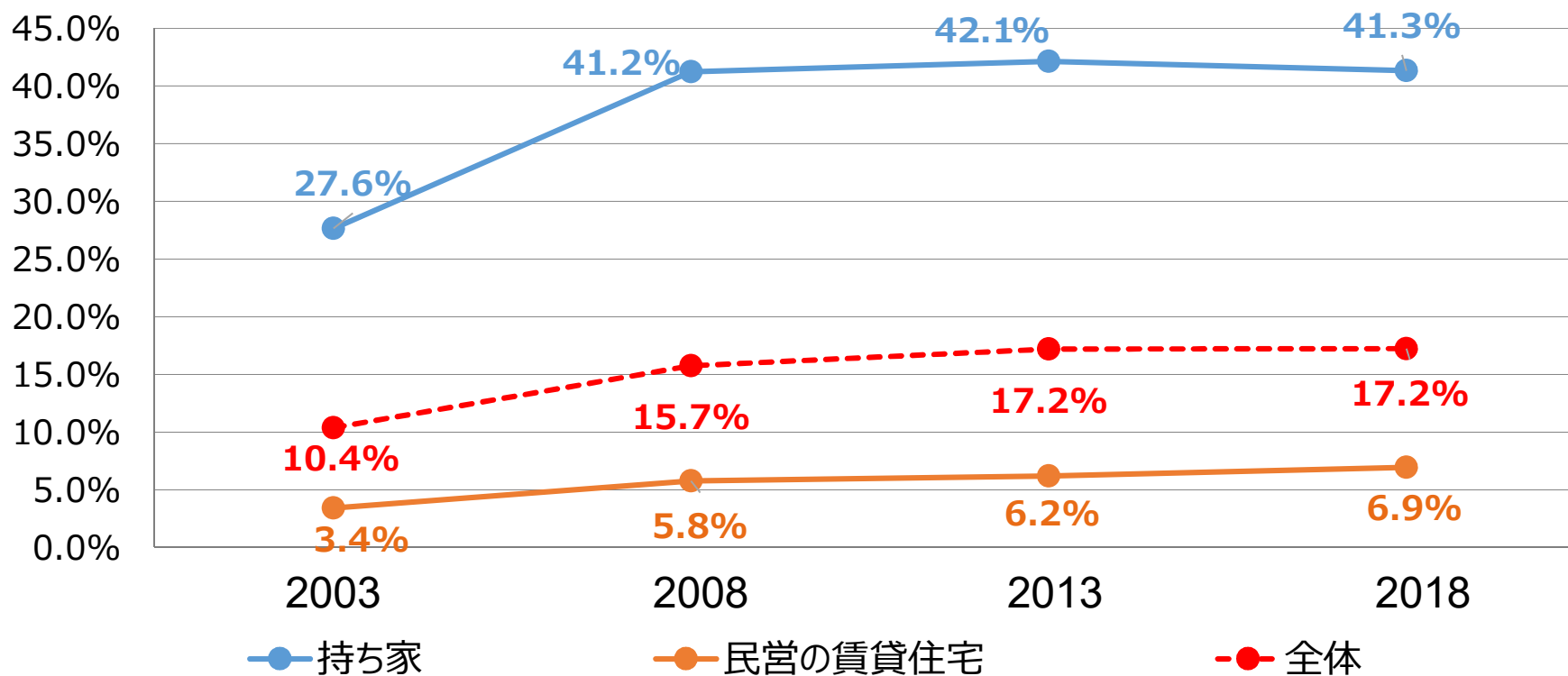
- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（①再エネ自家消費を加味した性能）
- ②断熱性能の多段階表示
- ③再エネ利用設備を設置している場合は、その旨 ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

共同住宅のバリアフリー化率の推移

○ 住宅・土地統計調査によると、共同住宅（持ち家）の共用部分のバリアフリー化率※は約4割程度で推移している。

※ 道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅ストックの比率。

共同住宅における共用部分のバリアフリー化率の推移（所有関係別）



長期修繕計画作成ガイドライン等による性能向上工事の促進

- 長期修繕計画の標準様式や基本的な考え方と留意点を示した「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」では、建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する必要性を記載している。
- また、標準様式においては、耐震、バリアフリー、省エネルギーなどの改良工事についても推定修繕工事項目の1 類型として設定し、必要な修繕積立金の確保が図られるようにしている。

ガイドライン・同コメント記載内容（抜粋）

- 長期修繕計画の作成の前提条件
 - ・ 区分所有者の要望など必要に応じて、**建物及び設備の性能を向上させる改修工事を設定する。**
 - ・ 既存マンションの場合、経年に伴う生活様式や社会環境の変化等の社会的な要因などから、**耐震性や断熱性など建物及び設備の性能・機能を新築時の水準から向上させるための改修も必要。**
- マンションのビジョンの検討
 - ・ **特に、耐震性が不足するマンションは、区分所有者のみならず周辺住民等の生命・身体が脅かされる危険性があることから、（中略）耐震診断を行うとともに、その結果により耐震改修の実施について検討を行うことが必要。**なお、**耐震改修工事の費用が負担できないなどの理由によりすぐに実施することが困難なときは、補助及び融資の活用を検討したり、推定修繕工事項目として設定した上で段階的に改修を進めたりすることも考えられる。**
- 推定修繕工事項目の設定
 - ・ **長期修繕計画に建物・設備の性能・機能を向上させる改修工事の項目を設定して必要な工事費を計上し、修繕積立金を増額することが必要**です。
- その他の記載内容
 - ・ 改修工事（耐震、省エネ、バリアフリー、防犯、情報通信技術）について、関係法令などの参考情報を掲載。

長期修繕計画の標準様式記載内容

（様式第3-2号） 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分 (参考)	修繕周期 (参考)	想定している 修繕方法等 (参考)
I 仮設				
19 長期修繕計画作成費用				
①見直し	長期修繕計画の見直しのための点検・調査・診断 長期修繕計画の見直し		5年	
V 性能向上工事項目（例）（必要に応じて、II 建物又はIII 設備に追加する。）				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱（屋上、外壁、開口部）、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	・情報通信（インターネット接続環境の整備等） ・給水方式の変更（直結増圧給水方式への変更等） ・電気容量の増量（電灯幹線の増量等） ・利便施設の設置（宅配ボックス等） ・エレベーターの安全性向上（戸開走行防止装置の設置等） ・外部環境（外構、植栽、工作物等の整備）	改修	年	

(参考)改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等

- 改修によるマンションの再生手法について解説した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」では、省エネ・バリアフリー・耐震工事等の性能向上工事について、マンションの性能・機能を向上させる工事の事例・工法等を紹介している。

省エネ（外窓の交換工事、高効率給湯器等の設置工事）

- 現在の窓サッシを撤去し、省エネ性能がより高い新たな窓サッシ等へ交換（外窓交換（はつり工法））
- 家庭用燃料電池や高効率なヒートポンプ給湯機の設置



バリアフリー（エレベータ設置工事）

- 既設外廊下に着床するエレベーターを設置した事例



耐震（耐震補強工事）

- 1階のピロティ部分に鉄骨ブレースによる補強をした事例

(工事前)



(工事中の写真)



省エネ改修工事にあたって合意形成を工夫した事例

- 省エネ改修工事の実施にあたって、補助金の活用や区分所有者の理解を深めるために工事内容や費用対効果の情報提供等、管理組合内の合意形成を進める工夫が行われている事例がある。

	多摩市における団地型マンションの例	横浜市における団地型マンションの例
工事内容	<ul style="list-style-type: none"> 外壁等及び開口部の断熱改修 照明LED化 	<ul style="list-style-type: none"> 外壁等及び開口部の断熱改修 照明LED化 太陽光発電
マンションの概要	<ul style="list-style-type: none"> 平成5年竣工 160戸 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和46年竣工 422戸（省エネ改修工事を行った4団地の戸数）
背景課題	<ul style="list-style-type: none"> 断熱性能が悪く、居住者から結露についての意見が出ていた。 	<ul style="list-style-type: none"> 断熱仕様ではなく、結露等が課題となっていた。
改修工事の実施に向けた取組(工夫)	<ul style="list-style-type: none"> マンションを超長期に利用していくというビジョンを組合員の間で共有。その前提に基づいて団地全体の環境整備を推進し、その一環として外断熱改修を含む各種省エネ改修を実施することが、区分所有者から理解を得る要因となった。 工事の検討にあたっての課題、費用対効果、公平性、予算など、理事会が伝えておくべき情報や、<u>区分所有者が知りたいと思う情報を広報誌を活用して周知</u>。 必要に応じて説明会を開催し、<u>区分所有者の理解を深める</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士やデベロッパーによる勉強会や近隣のマンションの外断熱改修事例の見学会の開催、<u>広報の配布（月1回）による周知を実施</u>。 工事内容の検討にあたり、<u>居住者アンケートを実施</u>。最も要望が多かった結露防止対策として、外壁及び屋上外断熱改修を決定。 工事現場の見学会を開催し、団地内の1住戸を借上げ、団地内の共用利用室として使用。<u>利用者が断熱改修の効果を体感</u>。
改修工事後の効果	<ul style="list-style-type: none"> 団地全体の電気代が大幅に減少。 	<ul style="list-style-type: none"> 断熱改修のおかげで結露は減り、冬は暖かくなり日差しが入るときは暖房がいらなくなったという意見が寄せられた。

マンションの改修工事に係る関係事業者の意見(ヒアリングによる)

- 修繕工事業者・設計コンサルタント等（約10社）からのご意見を国土交通省においてまとめたもの。
※ 省エネや防災関係工事を中心にマンションにおける改良工事の実態をヒアリング

【省エネ工事について】

- 工事としては、サッシの取替、玄関扉の交換、外断熱工事（屋上や外壁）だが、外断熱工事は費用面でのハードルが高く、サッシの交換がメイン。外断熱工事は屋上の防水工事と併せて断熱工事をするケースがある。
- 3回目や4回目の大規模修繕工事を控えている高経年マンションで話が出てくることが多い。高経年マンションが増えると、**窓やドアの改修は今後数がでてくると思うが、積立金が不足するなかではなかなか進まないのが現状**である。
- 省エネ工事は、電気料金が安くなるなどのメリットが伝えやすい改修工事であり、コンサルとしては省エネ改修も積極的に提案していきたいが、**補助金があったとしても他に優先したい工事があり、省エネ工事まで届かない**管理組合が多い。
- 管理組合の関心に地域性がある（寒冷地は断熱性について関心があるが、非寒冷地はあまり気にしていない）。

【防災関係工事（耐震工事含む）】

- 東日本大震災の際に東北のマンションを担当していたが、その時でも耐震補強工事に対する関心が薄かった実感がある。コストが高いことや、バルコニーなどの共用部分にブレースがつくことを嫌がる傾向があるのではないかと思う。
- 旧耐震の物件は大規模修繕工事の際に耐震性不足が議論になるが、診断や構造計算にも費用がかかり、実際に耐震補強を実施する場合も追加で費用がかかるとなると手が出なくなってしまう。
- 集会室を防災拠点にする工事を進めている団地もあるが、災害の発生や被害の状況など**未確定であるものに対して費用をかけることについて、合意形成が図りにくいのではないかと**感じている。

【その他改修工事】

- 築30年の内装設備は陳腐化がひどい（特に銅管が用いられている水回り）。これらのマンションの改修工事を進めていく必要がある。高経年マンションでは年金生活者も多く居住しているが、補助金や借入れをしやすくする措置が必要ではないか。
- 共用部分と専有部分の配管工事は一体的に行っている事例について、スラブ下配管の場合は、漏水すると他の区分所有者に被害があることも併せて助言している。

(参考)マンションの改修工事等に対する予算・税制・融資(共用部分に関するもの)

分類			事業名	支援内容	備考
予算	耐	省	優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)	<ul style="list-style-type: none"> マンションの耐震改修等に加え、バリアフリー改修や省エネ改修に対して、工事費等の一部を補助。 	間接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	長期優良住宅化リフォーム推進事業	<ul style="list-style-type: none"> マンション等の性能向上リフォーム(耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修、維持管理・劣化対策など)に対して、工事費等の一部を補助。 	直接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	マンションストック長寿命化等モデル事業	<ul style="list-style-type: none"> マンションの長寿命化に向けた先導的な改修等に対して、工事費等の一部を補助。 	直接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	住宅・建築物耐震改修等事業、建築物耐震対策緊急促進事業	<ul style="list-style-type: none"> マンション等の耐震診断、耐震改修に要する費用の一部を補助。また、要安全確認計画記載建築物については、補助率の嵩上げを実施。 	間接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	エレベーターの防災対策改修事業	<ul style="list-style-type: none"> 既設エレベーターについて、耐震化や扉開走行保護装置の設置等に対して、工事費等の一部を補助。 	間接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	こどもエコすまい支援事業、先進的窓リノベ事業、給湯省エネ事業	<ul style="list-style-type: none"> マンション等の開口部の断熱改修や高効率給湯器などのエコ住宅設備の設置等に対して、工事費等の一部を補助。 	直接補助
	バ	そ			
予算	耐	省	バリアフリー環境整備促進事業	<ul style="list-style-type: none"> マンション等のバリアフリー改修工事に要する費用に対して、工事費等の一部を補助。(バリアフリー条例によりマンションが規制対象となっている場合に限る。) 	間接補助
	バ	そ			
税制	耐	省	住宅リフォーム減税制度	<ul style="list-style-type: none"> 一定のリフォーム工事(耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修など)を行った場合に、所得税の控除などの減額等の措置。 	-
	バ	そ			
融資等	耐	省	マンション共用部分リフォーム融資	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用に対して住宅金融支援機構が融資。 	-
	バ	そ			
融資等	耐	省	グリーンリフォームローン	<ul style="list-style-type: none"> 省エネルギーリフォーム工事(断熱性の向上工事、省エネ設備の導入)を行うためのリフォーム資金に対して住宅金融支援機構が融資。 	-
	バ	そ			
融資等	耐	省	マンションすまい・る債	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。 	-
	バ	そ			

※「耐」・・・耐震関連、「省」・・・省エネ関連、「バ」・・・バリアフリー関連、「そ」・・・その他 ※「直接補助」・・・国が直接補助、「間接補助」・・・地方公共団体が支援する範囲で国も補助。

マンションにおけるEV用充電器の導入の現状

- 2050カーボンニュートラルの実現に向け、経済産業省を中心とした関係省庁において「グリーン成長戦略」が策定（2021年6月）されており、電気自動車を含む電動車の普及目標に加え、充電器の設置についても目標が設定されているところ。
- マンションに設置されたEV充電器は全国で約4000基となっており（2022年時点。民間調査による）、普及が遅れているとの指摘がある。

■グリーン成長戦略（自動車・充電インフラ）概要

電動化の目標

- ✓ **2035年までに**、乗用車新車販売で**電動車100%**を実現

※電動車 = EV（電気自動車）、FCV（燃料電池自動車）、PHEV（プラグインハイブリッド）、HV（ハイブリッド）

インフラ整備の目標

- ✓ 公共用の急速充電器3万基を含む**充電インフラを15万基**設置（遅くとも2030年までにガソリン車並みの利便性を実現）
- ✓ 充電インフラの普及促進や規制緩和等により、最適な配置やビジネス性の向上を進めるとともに、充電設備の普及が遅れている**集合住宅に対する導入を促進**

○マンションのEV用充電器設置基数の現状

マンションにおける

EV用充電器設置基数：

約4,000基※

（前年比約5倍）

※民間調査会社（富士経済）による調査。2022年時点

▶ マンションにおけるEV用充電器設置基数は増加傾向にあるものの、さらなる導入促進が必要。

マンションにおけるEV用充電器の設置にかかる議論

- マンションにおけるEV用充電器の設置については、「再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース」から提言があったところ。（2022年11月）
- マンション居住者にEVが普及することは、充放電機器等を活用しEVを災害時の非常用電源として利用することにもつながり、当該マンションの災害への強靱性（レジリエンス）を向上させ、結果としてマンションの価値が高まるとの指摘もある。
※マンションに設置されている非常用電源は、備蓄燃料に限りがあり、災害時のエレベーター稼働は限定的となるとの指摘がある。
- 一方で、EV用充電器はマンションの共用部分に設置されることが通例であり、管理組合として管理する設備となることから、設置にあたっての費用や維持管理に要する費用、実際に充電に要した電気代の費用負担のほか、万が一故障や事故が場合の管理責任の所在など、管理組合で事後的にトラブルが生じないように設置を行う必要がある。
- 上記を踏まえ、どのような方策を講じることがマンションにおけるEV用充電器の円滑な設置に効果的か。

■ カーボンニュートラルに向けたEV普及のための充電器の整備についての提言（第24回 再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（2022年11月11日））（抄）

Ⅲ：課題と必要な措置（各論）

2. 設置場所別の課題

(2)基礎充電について

課題②：既設の集合住宅や月極駐車場への充電器の設置の容易化

集合住宅の区分所有者がEV用充電設備の設置を希望した際に、全額当該設置者負担とする場合は必ず設置が認められるように（管理組合が拒否できないように）、法務省、国土交通省、経済産業省において連携し、諸外国の事例も参考としながら、関係法令等の見直しを含めて検討し、必要な措置を講ずること

既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進(1/2)

- マンションの共用部分に変更を加える場合、総会決議が必要となるが、変更の内容によって過半数の同意で足りる普通決議と、4分の3以上の同意が必要となる特別決議がある。
- 国土交通省が定めるマンション標準管理規約（47条コメント）においては、共用部分に対して行う工事（※）について普通決議と特別決議に該当するケースを示しているが、EV充電器の設置に係るケースは示されておらず、判断に迷うとの声がある。（※バリアフリー工事、耐震改修工事など）
- また、同標準管理規約で示されている、既存マンションの売買にあたって宅建業者等に提供される情報の項目例（別添4）に、EV充電器に係る事項が含まれていない。
- マンションにおけるEV充電器の設置に係る合意形成を支援する観点から、これらの記載の充実化を図る必要があるか。

■マンション標準管理規約コメント（単棟型）（抄）

47条関係

- ⑥ このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。
- ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は**普通決議**により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は**特別多数決議**により実施可能と考えられる。
- イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは**普通決議**により実施可能と考えられる。
- ウ) ~カ) (略)

■マンション標準管理規約 別添4（抄）

管理情報提供様式に記載のある項目例

- (2) 駐車場
- ① 駐車場区画数
- ・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
 - ・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）
- ② 駐車場使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項）
- ③ 車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）
- ④ 空き区画の有無 ⑤ 空き区画の待機者数 ⑥ 空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別） ⑦ 駐車場使用料

既存マンションにおけるEV用充電器設置の促進(2/2)

- 民間団体では、マンションにおけるEV充電器の設置の参考となるよう導入マニュアルを作成しており、費用負担の方法ごとのメリット・デメリットや、充電器設置にあたって必要となるコスト、駐車場細則の記載例などを整理して記載している。

■ 既存の分譲マンションへの電気自動車充電設備導入マニュアル（作成：一般社団法人 マンション計画修繕施工協会）（抄）

[費用負担の方法ごとのメリット・デメリット]

	電力量単位での従量課金	充電時間又は充電回数での従量課金	駐車料金を定額を上乗せしての課金
主なメリット	受益者負担の関係が明確。	受益者負担の関係がある程度明確。	料金徴収は、駐車場料金の徴収と同じ方法で容易に実施可。
主なデメリット	専用の電力計の設置など、料金徴収をするための体制・設備に多額の費用を要する。	充電実績の記録装置の導入など、料金徴収をするための体制・設備に費用を要する。	走行距離が少ない者も、多い者と同じ料金を負担しなければならない。

[普通充電設備の設置モデルケース]

	モデルケース①	モデルケース②		モデルケース③
電源供給元	共用部分電盤	共用部分電盤		特別措置利用 低圧受電
電源	単相200V	単相200V		単相200V
普通充電器の種類	壁付けタイプ	壁付けタイプ		壁付けタイプ+ポール
	コンセントタイプ 3kW	a.コンセントタイプ 3kW	b.ケーブル付普通充電器 6kW	コンセントタイプ 3kW
設置台数	1台	4台	2台	10台
電源供給方法	既存分電盤から供給	既存分電盤から供給		近隣電柱等から引込・供給
配線・配管距離	約20m（露出）	約30m（露出）		約60m（埋設）
工事費用	約46万円	約121万円	約193万円	約1192万円

EV用充電器設置に向けた取組み(東京都)

- 東京都においては、マンションにおけるEV用充電器設置の促進のため、一定規模以上の新築マンションへの設置義務化や、導入にかかる費用の支援など、積極的な取組を行っている。

○新築マンションへの設置義務化 (R7.4～) <中小規模マンション (2,000㎡未満) >

<大規模マンション (2,000㎡以上) >

	条件	整備基準			整備対象	実装基準	配管等整備基準
		実装整備	配管等整備				
戸建住宅	駐車場を有する全ての住宅	任意	1台分以上	専用駐車場	制度対象建物の5台以上の区画を有する駐車場	駐車場区画の20%以上 上限は10台	駐車場区画の50%以上 上限は25台
戸建住宅以外 (集合住宅・非住宅)	10台以上の駐車区画を有する建物	1台分以上	駐車区画の20%以上 (実装整備分を含む)	共用駐車場	制度対象建物の10台以上の区画を有する駐車場	1台以上 上限は設定しない	駐車場区画の20%以上 上限は10台

【出典】東京都HP

○EV用充電器の導入に係る補助事業 (R5年度)

□ 充電設備普及促進事業 (R5年度予算案: 約40.2億)

⇒集合住宅への補助基数を150基→3,100基 (R5～6年度分) に大幅拡充

助成対象設備	設備購入費	設置工事費	受変電設備改修費
超急速充電設備 (出力90kW以上)	全額 (機種ごとの上限あり)	上限500万円	上限435万円
急速充電設備 (出力10kW以上)		上限6万円/kW or 上限309万円/基 (いずれか低い方)	
普通充電設備 V2H充放電設備 充電用コンセントスタンド	半額 (機種ごとの上限あり)	上限81万円 (1基目) 上限40万円 (2基目以降)	
充電用コンセント		上限60万円 (1基目) 上限30万円 (2基目以降)	

拡充
機械式駐車場の場合、
上限を拡充

□ 新規事業 (R5年度予算案: 約0.6億円)

名称	補助概要	補助対象者
マンション充電設備導入調査経費補助	都内マンション管理組合がEV充電設備の設置を検討する際に、 <u>本協議会に参加する充電事業者</u> に依頼する調査・提案書作成に係る経費を支援	都内マンション管理組合 (充電事業者)
マンション充電設備ランニング経費補助	充電設備を先行的に多数導入し、別途電気の引込工事を行う都内マンションに対し、上記の導入調査の活用を条件に、新たに契約した電氣料金 (基本料金) を支援	都内マンション管理組合

マンションにEV用充電器を設置した事例

- マンション管理適正化・再生推進事業において、EV充電設備を設置した事例を把握し、マンション内にEVの所有者がいなくとも、将来的な資産価値向上を目指して設置に至った事例を公表（令和3年度）。令和5年度に、これまで当該事業において収集した事例について報告会を開催し、当該事例も含めて広く水平展開する予定。
- 上記事例以外にも、補助金を活用することで、工事費用の実質的な負担を減らすことができた事例が存在。

マンション管理適正化・再生推進事業（令和3年度）の事例

◆充電設備の導入のきっかけ

- ・ 築38年のマンションにおいて、**EVを所有する区分所有者はいない**が、EV所有者でも入居しやすいマンションにすることが**資産価値向上につながる**ことを期待して、充電設備設置の検討を開始。

◆設置のための予算確保（補助金の活用）

- ・ 顧問のマンション管理士より、経済産業省と東京都の補助金を活用すれば、**多額の費用負担なしでマンション用EV基礎充電設備を設置できる**との情報を入手（国が6割程度負担し、残りを都が負担）。

◆管理組合における合意形成（区分所有者に対する充電設備の導入のメリット等の説明）

- ・ **資産価値向上**のほか、**災害の際はEVが蓄電池代わりになるという利点**について区分所有者へ説明。
- ・ その他、補助金を活用することで**工事費用の実質的な負担を少なく抑えられること**（工事総額は約270万円。うち管理組合の持ち出しは約50万円※）や、**住民負担の少ない設置計画であること**（駐車場内の緑地帯の中に充電設備を設置することで、すでにある駐車場に駐車している車の移動を伴わない）等の説明を経て、臨時総会で設置を決定。特段の反対はなし。

※ 1住戸あたりの負担額は、単純計算（管理組合の持ち出し約50万円÷総戸数92戸）で**約5,400円/戸**

【出典】令和3年度マンション管理適正化・再生推進事業

上記事例以外に、補助金の活用により管理組合の費用負担が低額になった事例

東京都杉並区のマンション（築23年、総戸数39戸）の事例	東京都港区のマンション（築22年、総戸数21戸）の事例
<ul style="list-style-type: none">・ 41区画の平置き駐車場に充電コンセントを設置。・ 国の補助金を活用し、工事総額約1,000万円のうち管理組合の持ち出しは350万円。・ 1住戸あたりの負担額は、単純計算（350万円÷総戸数39戸）で約9万円/戸	<ul style="list-style-type: none">・ 5区画の平置き駐車場にEVコンセントを設置。・ 国の補助金を活用し、工事総額約235万円のうち管理組合の持ち出しは32万円。・ 1住戸あたりの負担額は、単純計算（32万円÷総戸数21戸）で約1.5万円/戸

【出典】住宅金融支援機構HP：マンション情報BOX2022年秋冬号掲載「既存マンションに電気自動車（EV）用充電設備を新設 その導入ポイントと注意点」（平賀功一）より抜粋31

(参考)法制審議会における共用部分の変更決議の多数決要件の緩和に関する検討状況

法制審議会区分所有法制部会第3回会議
(令和4年12月19日開催) 部会資料3 (抜粋)

共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更決議の要件の緩和に関する次の各案につき、どのように考えるか。

- 【A案】多数決の割合を、区分所有者及び議決権の【3分の2以上】に単純に引き下げるものとする。
- 【B-1案】原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過した場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。
- 【B-2案】原則的な多数決割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が、
 - ㊦ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
 - ㊧ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
 - ㊨ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
 - ㊩ 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14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

と認められる場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

- 【B-3案】原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。
- 【C案】【A案】及び【B案】とは別に、区分所有者の定数だけでなく、議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができるものとする。

(注1) 【A案】を採用する場合には、原則的な多数決割合を【3分の2以上】に引き下げた上で、その特則として、【B案】の要件を満たすときは、多数決割合を【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

(注2) 【B案】は、いずれも択一的なものではなく、両立し得るものである。

(注3) 【B-3案】を採用した場合には、併せて、被災区分所有建物の復旧決議の多数決割合も同様に引き下げることが必要と考えられる。

(注4) 【A案】から【C案】までは、共用部分の変更につき所在等不明区分所有者を母数から除外する仕組み（前記第1の1）や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（前記第1の2）を導入する場合であっても、それとは別に多数決割合を引き下げることを提案するものである。

大規模修繕工事等の適正な施工確保について

- マンションの大規模修繕工事は管理組合が発注者となる工事であるが、管理組合は必ずしも発注や工事監理のノウハウを有しているわけではない。
- 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年国土交通大臣告示）においても、工事の発注にあたって事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等へ注意する必要がある旨が示されている。
- 大規模修繕工事の発注方式としては、「責任施工方式」と「設計・監理方式」に大別され、後者の場合は設計コンサルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする体制となっている。
- これまで、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘され、国土交通省として注意喚起を行うとともに、相談窓口の設置を設けているところ。
- 今後、高経年マンションの増加にともない、大規模修繕工事のニーズは大きく高まると考えられ、適正な大規模修繕工事の施工に向けた取り組みを検討する必要があるか。発注などに不慣れな管理組合へのサポートが必要か。また、管理組合にとって適切な設計コンサルタントを判別するような仕組みが必要か。

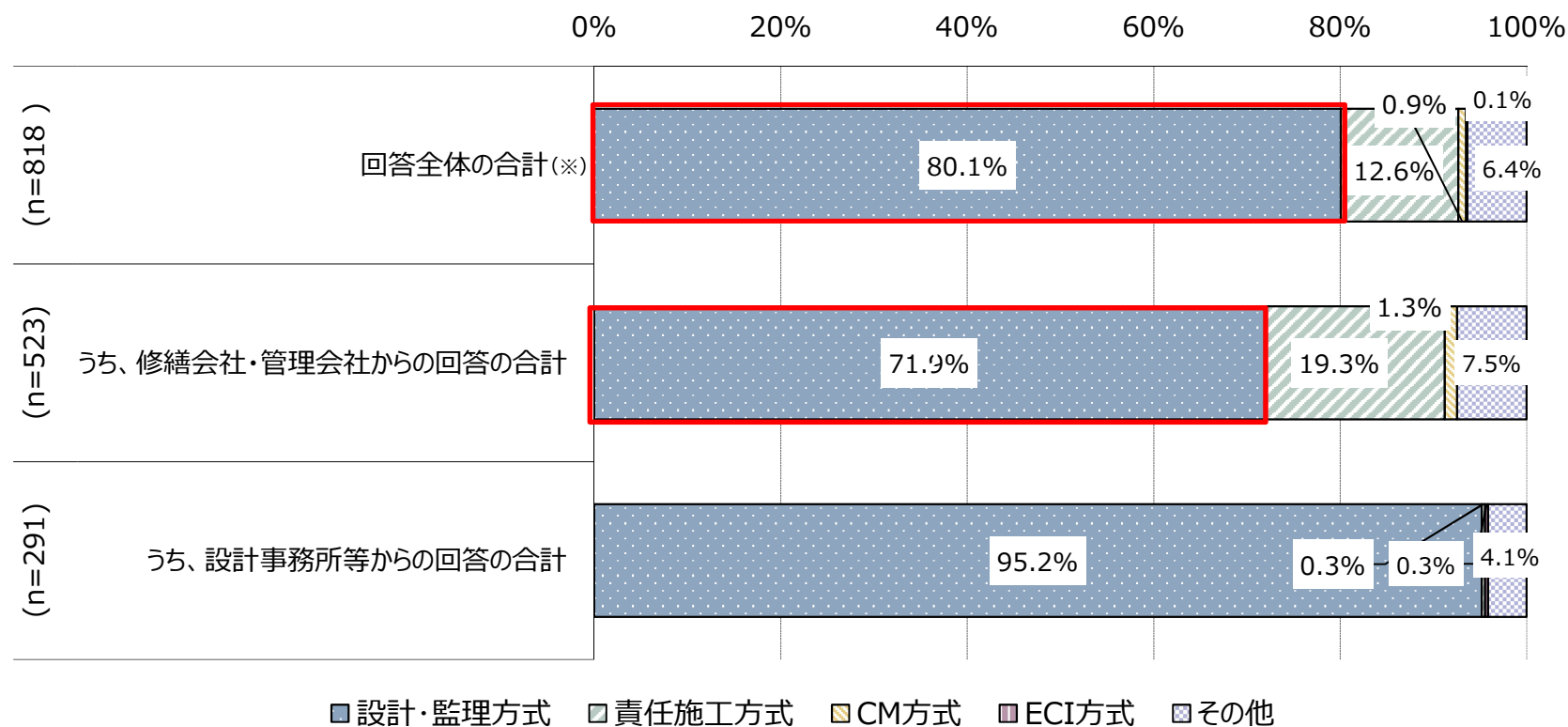
■ 発注方式の種類と特徴

方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等の関わり方	
			設計	施工
責任施工方式	建築士を有する施工会社を選定し、調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式。	建築士を有する施工会社等	○	○
設計・監理方式	建築士を有する設計事務所・施工会社・管理会社等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、調査診断・改修設計・施工会社の選定・資金計画等に係る専門的・技術的・実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式。	建築士を有する設計事務所等	○	(工事監理)
CM方式 (Construction management)	CMRと呼ばれる専門家が、技術的な中立性を保ちつつ管理組合の側に立って、設計・発注・施工の各段階において、設計内容の検討や工事発注方式の検討、工事監理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメントを業務委託する方式。	設計会社・施工会社以外の第三者（ストラクチャーマネージャー）	(アドバイス)	(工事監理)
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	設計段階から施工会社に設計の協力を依頼し、施工会社の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該施工会社と工事請負契約をする方式。	高層マンション工事等の高度な技術力を有する施工会社	(アドバイス)	○

大規模修繕工事の発注方式

- 実態調査によると、大規模修繕工事の発注方式としては、「設計・監理方式」が多くの割合を占め、多くの大規模修繕工事において調査・設計・工事監理を担う設計コンサルタントが携わっている。
- ※ 大規模修繕工事の設計コンサルタント業務や施工の受注実績を有する企業に2021年度に実施したアンケート調査（200社818件の工事事例を収集）。

■大規模修繕工事の発注方式（企業属性別）



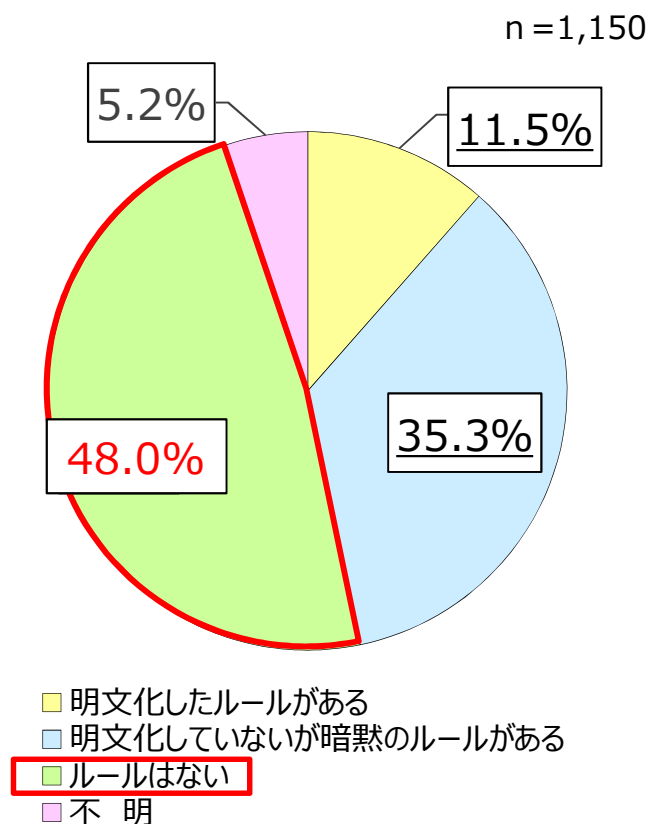
※属性不明の回答を含むため、合計数は一致しない

【出典】「令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査」より国土交通省作成

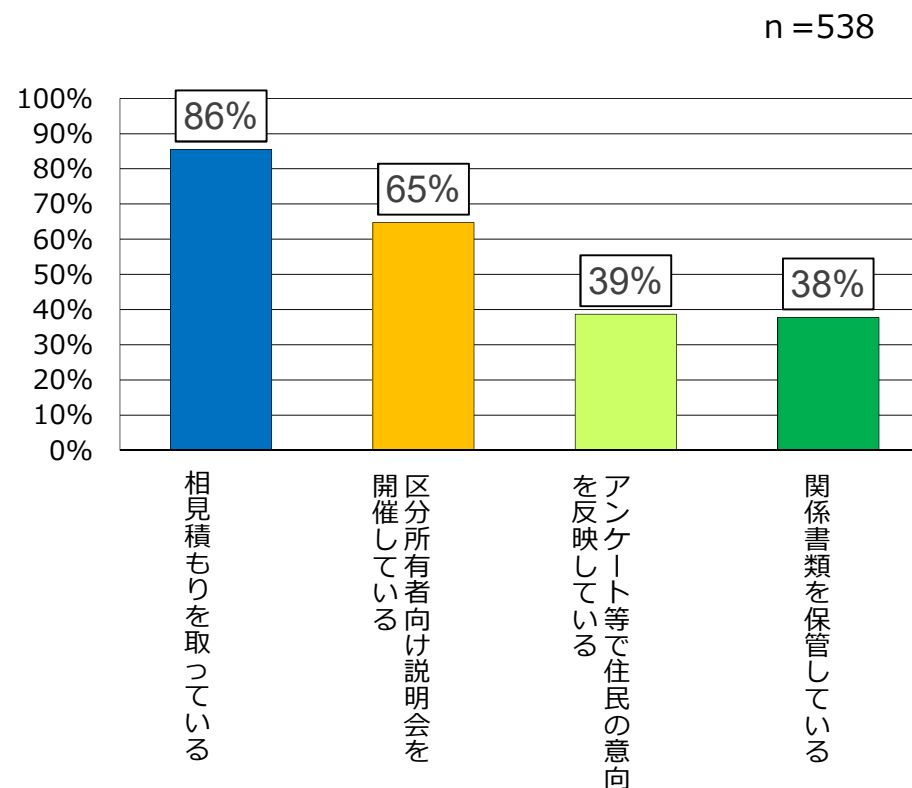
管理組合における大規模修繕工事発注にあたってのルール等

- 管理組合における大規模修繕工事の発注・業者選定のルールを定めていない管理組合は約半数。
- また、「ルールがある（「明文化していないが暗黙のルールがある」及び「明文化したルールがある」）」と回答した管理組合では、工事の発注や業者の選定時に「相見積もりを取っている」割合が高くなっている。

大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定に関するルールの有無



「ルールがある」管理組合における工事の発注や業者選定時に実施している内容（重複回答）



大規模修繕工事等の発注等の相談窓口

- 発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されたことを踏まえて、2017年1月に、マンションの管理組合に対する注意喚起及び公的な相談窓口の活用を促すため「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」を发出。
- 設計監理方式を管理組合が採用する場合、設計コンサルタントが中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意が必要とあるが、同通知では、実際に利益相反が指摘された事例や発注時の透明性確保を目指した取組事例等を紹介。
- また、発注等の適正化に向けて、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられるため、マンションの修繕等に関する相談窓口を紹介。

■ 2017年1月发出「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」

公益財団法人 マンション管理センター
一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会

国住マ第41号
国土建労第1021号
平成29年1月27日

国土交通省 住宅局 市街地建築課長
国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について(通知)

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

■ 利益相反が指摘された事例（通知 別紙1より抜粋）

- 設計会社が、施工会社の候補5社のうち**特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。**(中略) 辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった。

■ 発注時の透明性確保を目指した取組事例（通知 別紙2より抜粋）

- **設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、**(中略)**理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。**

(参考)相談窓口(マンションの修繕等に関する無料相談)

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）

マンションの大規模修繕工事やマンション建替え等に関する相談

マンションの大規模修繕工事等に関するご相談は、**住まいるダイヤル 0570-016-100（(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター）**へ。

なお、住まいるダイヤルでは、マンションの建替えやマンションの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もお受けしています（下図参照）。



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
8.5円（税別）で通話することができます。PHSや一部の伊豆群島からはつながりま
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。

(参考)相談窓口(マンションの修繕等に関する無料相談)

- (公財) マンション管理センターでは、管理組合の役員や組合員等から長期修繕計画の内容や見直し、修繕工事のすすめ方等に関する相談を受け付け(2021年度の「長期修繕計画の内容や見直し」、「修繕工事のすすめ方」に関する相談件数は約320件)。
- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、住宅のリフォーム等に関する相談を受け付け(2021年度の共同住宅等(持ち家)のリフォーム相談件数は約1,860件)。

【出典】マンション管理センター「当センターへの相談の概要(令和3年度)について」、住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2022」

■ マンション管理センターの相談事例：修繕工事のすすめ方

- 施工会社の選定
(相談内容)

施工会社はどのように選定すればよいですか。

(回答)

見積合せ方式による選定方法の例を紹介します。複数の施工会社に工事見積を依頼する時には、(略)見積金額を比較しようとする場合は、共通の見積条件を設定する必要があります。具体には、事前に**建物・設備の調査・診断によって建物の劣化状況を正しく把握**した上で修繕設計を行ない、見積を依頼する施工会社(候補者)に対し、資料を提示する必要があります。この場合、候補者を一同に集めて現場説明会を行う方法も有効です。

■ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談事例：設計コンサルタントの選定

- 設計コンサルタントの選定
(相談内容)

RC造分譲マンションの修繕委員で、今後2回目の大規模修繕工事を予定している。**前回の大規模修繕工事では、設計コンサルタントに対して4社コンペを行い、1社を選定して修繕工事を行った。**結果的にすべてがうまくいって満足いく結果になった。今回も前回のコンサルタントに一任して計画を進めようとしたところ、他の修繕委員からもっと安価な**他のコンサルタントを検討する意見が出された。**今後どのように計画を進めていけばいいか。

(回答)

前回と同様に、**コンペで進めることを勧める。**また、前回のコンサルタントに他のコンサルも加えてコンペを行うことも選択肢であろう。**重要なことは、コンサルタントや施工業者を選定する際の透明性**だと思われる。**区分所有者全員に対して、透明性を保って丁寧な説明をしながら進めること**で、トラブルを避けられると思われる。住まいのダイヤルでは、大規模修繕工事に関する見積チェックサービスもあり、必要な際は再架電されたい。

【出典】マンション管理センターHP及び住宅リフォーム・紛争処理支援センター相談事例より国土交通省作成

(参考)リフォーム見積チェックサービスの概要

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいては、契約前の見積書等の送付を受け、その内容をチェックするサービスを実施(2010年より実施。無料)。
- 大規模修繕工事の契約を予定している管理組合からの見積書等も対象。

■ 相談の内容

原則として契約前見積書に記載されている数量や単価などをチェック。
(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

■ 見積書や図面の送付

希望に応じて、見積書や図面などの送付を受け、資料からわかる範囲でチェック。相談者が見積書を適切に判断するための助言と情報の提供。

■ 利用できる方 消費者等

■ 情報提供ホームページ

財団ホームページで具体的な事例等について掲載

https://www.chord.or.jp/case/reform_estimate_check/index.html

<主な相談内容>

- 単価の合計金額は適正か
- 工事内容・工事項目は適切か

<主な助言内容>

- 現場確認の実施状況
- 工事範囲や工事内容の確認ポイント
- 適正な数量の拾われ方か
- 材料等の仕様が明示されているか
- 材料等の市場価格データ 等

<マンション専有部分の改修工事における助言例>

- 工事費が全て一式計上であり、事業者に明細を求めることを助言
- リフォーム工事の要望を明確にし、希望予算内のプラン作成や希望するグレードの商品であることを確認することを助言
- 工事の出来高に照らして合理的な支払いになるよう、事業者と打合せをすることを助言
- 図面作成のための契約書の詳細について事業者を確認することを助言
- 他の事業者から相見積りを取り、比較検討することを助言

【見積チェックサービスの件数】

