

2025年度 土地活用プランナー 更新講習レジュメ

マンション標準管理規約の改正（2024年6月7日公表）

1 高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等

1 組合員名簿等の作成・更新の仕組み

居住者の高齢化や専有部分を貸与することによる非居住化が増加すると、組合員や実際の居住者の情報が把握できないことも増えてくるため、管理の支障が生じるおそれがあります。そこで、こうした問題に対処するため、組合員名簿等の作成や更新の仕組みが設けられました。

(1) 組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ることを記載（第31条及び同条関係コメント）

① 変更時の届出

従来から、新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面（又は電磁的方法）により管理組合に届け出なければならないとされていました（31条1項）。

この点について、「組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面（又は電磁的方法）により届け出なければならない。」（31条2項）として、変更時の届出についても規定が追加されました。

② 相続により区分所有権を取得した場合

専有部分を第三者に譲渡等した場合のみならず、相続によって区分所有権を取得した場合においても、包括承継人は届出を提出する必要があります。

なお、遺産分割協議に時間を要する場合などやむを得ない事情により直ちに届出を提出することができない場合には、管理組合の事務の円滑化の観点から、届出が行われるまでの当面の連絡先として、包括承継人の代表者等の連絡先を把握しておくことも考えられるとされています。

③ 区分所有者が長期間不在にする場合

区分所有者が長期間不在にする場合にも、届出の規定を設けることは、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から、有効であるとされています。

(2) 専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合へ届け出ることを記載（第 19 条及び同条関係コメント）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、管理規約や使用細則に定める事項を遵守させなければなりません。この場合、区分所有者には、次の義務が課されません。

- | |
|--|
| <p>a) 貸与に係る契約に、規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めること。</p> <p>※貸与を受けた第三者が遵守すべき事項は、区分所有法と同様、「対象物件の使用に関する事項」に限られます。</p> <p>b) 第三者（借主）に、規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させること（管理組合に誓約書を提出するのは「借主」）。</p> <p>c) 第三者（借主）に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させること（管理組合に届出を提出するのは「借主」）。</p> |
|--|

この c) が改正により追加された内容です。具体的な届出事項は、第三者本人の氏名、対象住戸、電話番号のほか、緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられます。

なお、区分所有者から専有部分を借用した第三者と、現に専有部分に居住する者が異なる場合は、現に専有部分に居住する者に関する情報も把握することが望ましいとされています。

(3) 組合員名簿を更新すること及び居住者名簿を作成・更新することを記載（第 64 条の 2 及び同条関係コメント）

① 組合員名簿等の作成・閲覧

従来から組合員名簿の作成・保管に関する規定はありましたが、作成した組合員名簿の更新に関する規定が追加されたほか、これまで規定のなかった居住者名簿に関する作成・保管・更新・閲覧に関する規定が新設されました。

具体的には、理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（「組合員名簿等」）を、書面（又は電磁的記録）により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面（又は電磁的方法）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りません。

なお、組合員名簿等の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要があり、名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能です。

また、居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましいとされています。

② 管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合

管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合は、個人情報保護法の規定に基づき、下記の義務が課されます。

- ・管理組合が名簿を作成するために組合員等の個人情報を取り扱うに当たっては、利用目的をできる限り特定しなければなりません。
- ・個人情報を取得した場合は、あらかじめ利用目的を公表している場合等を除き、速やかに、利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければなりません。

なお、災害時に自ら避難することが困難な者の情報は、個人情報保護法における「要配慮個人情報」に該当する場合があります、その場合は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることが必要です。

③ 組合員名簿等に関する情報の交付等

理事長は、閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付（又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供）することができます。

この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができます。

④ 情報の更新及び確認

理事長は、19条3項の届出（専有部分の賃借人からの賃借した旨の届出）又は31条の届出（組合員の資格の取得・喪失・変更の届出）があった場合には、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければなりません。

また、理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければなりません。

2 所在等が判明しない区分所有者への対応（第67条の2及び同条関係コメント）

所在等が判明せず、連絡がつかない区分所有者が増えると、重要な議案の合意形成が困難になります。そこで、区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行った場合に、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることが規定されました。

理事長は、この場合の費用の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができます。

また、請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、管理費に充当します。

2 マンションの管理情報の見える化の推進

1 修繕積立金の変更予定等の見える化

- (1) 総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差や、修繕積立金の変更予定等を明示することについて記載（第 48 条関係コメント）

マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要です。

毎年の総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するためにこれらの情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効とされています。

- (2) マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載（コメント別添 4）

マンションの売買時の購入予定者に対する「管理情報提供項目」の例として、①長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額と、②変更予定時期が新たに記載されました。

2 管理に関する図書等の保管の推進

管理の透明性と継続性の確保を目的として、重要な資料の保管等について新たに規定が置かれました。

- (1) 総会及び理事会で使用した資料を保管することを記載（第 49 条の 2 及び同条関係コメント（総会）・第 53 条（理事会））

理事長は、議案書及び付随する資料を書面（又は電磁的記録）により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面（又は電磁的方法）による請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければなりません。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ます。ここで、「付随する資料」とは、議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として総会において配布された資料等が該当します。

また、このルールは、理事会で使用した資料にも準用されています。

(2) 管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことを記載（第 72 条、第 72 条関係コメント）

規約が、総会決議により規約原本の内容から変更されているときは、理事長は、1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管します。

この書面については、次のような作成方法が考えられるとされています。

- | |
|---------------------------------------|
| ① 規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法 |
| ② 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付する方法 |

なお、現在有効な規約内容の一覧性の確保や閲覧をする際の利便性を考慮して、①の方法により作成することが望ましいとされています。

③ 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

1 EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進

今後の EV 車普及を見据え、マンションにおける EV 用充電設備の導入をスムーズにするため、コメントの補充がなされました。

(1) EV 用充電設備を設置する際のルール等をあらかじめ定めておくことを記載（第 15 条関係コメント）

電気自動車等用充電設備（「充電設備」）を設置する際には、充電設備の使用上のルールや使用料についても、併せて駐車場使用細則等に定めることが望ましいとされています。

また、設置時には充電設備の設置にかかる費用や、充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについてあらかじめ総会で決議をしておくことが望ましいとされています。

(2) EV 用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方を記載（第 47 条関係コメント）

充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する場合は、普通決議により実施可能と考えられるとされています。

他方、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議（組合員総数及び議決権総数の各 4 分の 3 以上）により実施可能と考えられるとされています。

(3) マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例に EV 用充電設備に関する情報を記載（コメント別添 4）

EV 充電設備の設置有無・設置状況についても開示が望ましいとされました。

2 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等

宅配ボックスの需要が増加してきていることに対応し、設置に必要な手続・決議のルールを明確化することで導入のハードルを下げるために、宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件の考え方が記載されました（第47条関係コメント）。

具体的には、宅配ボックスの設置工事に関し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能と考えられるとされています。

他方、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議（組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上）により実施可能と考えられるとされています。

4 その他所要の改正

1 管理組合の業務としての感染症対応や認知症等への対応（32条関係コメント⑨）

マンション内で健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる感染症等の発生を把握した場合は、管理組合は、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましいとされています。

また、マンションにおいて、区分所有者等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、区分所有者等の共同生活や共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合は、管理組合は、区分所有者等の緊急連絡先を把握している場合には当該緊急連絡先に連絡し、緊急連絡先を把握していない場合や緊急連絡先へ連絡しても状況が進展しない場合等は、地域包括支援センター等へ相談を行うことが望ましいとされています。

2 議事録と個人情報等（49条関係コメント②）

議事録には、個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、閲覧等に当たっては、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、適切に対応することが必要であるとされました。

3 理事会の決議事項の拡充

理事会の決議事項が拡充され、「収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。」とされました。

長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドラインの改正 (2024年6月7日公表)

1 均等積立方式を採用している場合の見直し

長期修繕計画は5年程度ごとに見直しますが、一般的に経年30年から40年に高額な工事が見込まれるため、経年10年目以降の見直しにおいて、計画期間の推定修繕工事費の累計額の増加に伴って修繕積立金の額も増加します。

この点について、工事費の高騰等の要因によって必要な修繕積立金の額が増加することと考えられることから、均等積立方式を採用している場合であっても、適宜適切に長期修繕計画の見直しを行い、必要に応じて修繕積立金の引上げを行う必要がある旨の記述が追加されました。

2 段階増額積立方式を採用している場合の値上げ

段階増額積立方式を採用している場合において、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的として、適切な引上げの考え方が提示されました。

【段階増額積立方式における適切な引上げの考え方】

段階増額積立方式における月あたりの徴収金額は、均等積立方式とした場合の月あたりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内とする。

【具体的な計算方法】

$$\text{「}0.6 \times D \leq E\text{」 かつ 「}1.1 \times D \geq F\text{」}$$

※A：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

※B：マンションの総専有床面積（㎡）

※C：長期修繕計画の計画期間（月）

※D：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の平均額

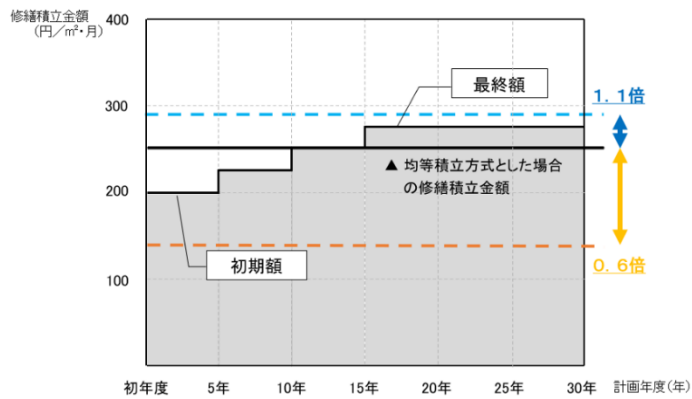
$$= A \div B \div C \text{（円／㎡・月）}$$

※E：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最低額（円／㎡・月）

※F：計画期間全体における月あたりの修繕積立金の最高額（円／㎡・月）

【留意事項】

・上記は、実現性をもった引上げにより、修繕積立金の早期の引上げを完了し、均等積立方式へ誘導することを目的とするものであるため、例えば、工事費高騰等の状況を踏まえた長期修繕計画の見直しにあたって、管理適正化のために現在の修繕積立金額の額を大幅に引上げる等を制限するものではない。



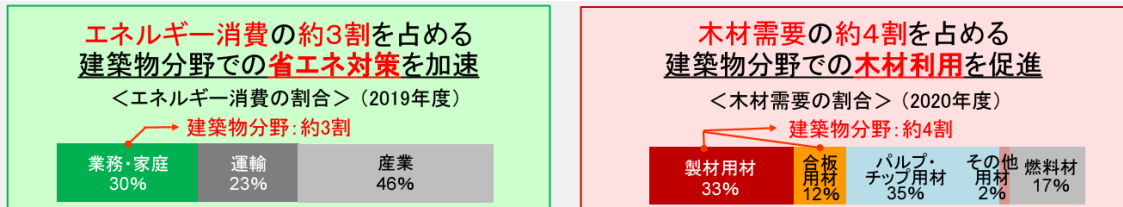
※左図は、段階増額積立方式において、計画初年度から5年ごとに3回の引上げを行う場合を一例として図示したものであり、具体的な引上げ計画は、個々のマンションに応じて異なる。

※出典：国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」

建築物省エネ法の改正（2025年4月1日施行）

1 改正の背景

2050年のカーボンニュートラル、及び、2030年度温室効果ガスの46%削減（2013年度比）の実現に向け、2021年10月、**地球温暖化対策等の削減目標が強化**されました。



（出典：国土交通省改正資料）

2 建築物省エネ法の改正

1 改正の経緯

エネルギー基本計画（2021年10月22日閣議決定）により、2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH（net Zero Energy House、ゼッチ）・ZEB（Net Zero Energy Building、ゼブ）基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととされました。

これに伴い、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）が改正され、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、省エネルギー基準等の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施することになっています。

	<p>・ZEH・ZEBは、建築物における一次エネルギー（＝自然界に存在しているエネルギー源）の消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は概ねゼロとなる建築物です。</p> <p>➡一次エネルギーは、枯渇性のもの（石油、石炭、天然ガス等）と、再生可能なもの（太陽光、太陽熱等）に分類されます。再生可能エネルギーは建物内で得ることも可能です。</p>
--	--

2 2025年4月1日施行の改正内容

(1) 全ての住宅・建築物への省エネ基準適合義務

2025年4月（令和7年4月）以降に着工する、**全ての住宅・建築物**について、原則として、**省エネ基準の適合義務**が課されることになりました（10㎡以下の新築・増改築等、一定の場合は除く）。

	非住宅	住宅
大規模建築物（2,000㎡以上）	適合義務	（改正前）届出義務 ➡（改正後）適合義務
中規模建築物（300㎡以上）	適合義務	（改正前）届出義務 ➡（改正後）適合義務
小規模建築物（300㎡未満）	（改正前）説明義務 ➡（改正後）適合義務	（改正前）説明義務 ➡（改正後）適合義務

(2) 増改築時の省エネ基準適合

省エネ基準適合義務制度は、建築物の新築のみならず、**増改築**を行う場合にも**適用**されます。ただし、「増改築」には、**修繕・模様替え（いわゆるリフォーム）**は含まれません。

また、**改正前**は「増改築部分を含めた建築物**全体**」が省エネ基準に**適合**していなければなりませんでした。改正後は「**増改築を行う部分のみ**」が省エネ基準に**適合**していればよいと**緩和**されました。

建築基準法の改正（2025年4月1日施行）

1 改正の概要

建築基準法などについて、省エネ基準などに関する非常に幅広い改正がなされました。省エネ関連は、別途「建築物省エネ法」のところで扱いますが、ここでは「建築確認」制度の改正について見ていきます。

2 4号特例の縮小

従来、事務の簡素化を図る観点から、建築確認・検査において、次の内容の緩和規定が置かれていました。

- ・都市計画区域等の区域外では、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象外
- ・都市計画区域等の区域内では、建築士が設計・工事監理を行った一定規模以下の建築物は、構造関係規定等の一部の審査が省略（いわゆる4号特例）

しかし、省エネ基準への適合や、省エネ化を実現するために重量化する建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要があることから、緩和対象の見直しがなされました。

これにより、小規模な木造住宅等に適用されていた、構造審査の省略を認める「4号特例」の対象が大幅に縮小され、「新2号建築物」「新3号建築物」に組み込まれることとなり、建築確認の対象となる建築物が増加することとなりました。



(出典：国土交通省資料)

具体的には、**建築確認・検査の対象「外」**となるのは、**木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域『外』の平屋かつ延べ面積 200 m²以下の建築物**とされました。

また、**構造関係規定等の審査省略の対象**となるのは、**木造・非木造に関わらず、「都市計画区域等の区域『内』の平屋かつ延べ面積 200 m²以下の建築物（新3号建築物）」**とされました。

【改正前】

	建築確認	構造等の安全性審査
都市計画区域«内»	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500m ² 超
都市計画区域«外»	階数3以上又は延べ面積500m ² 超	

【改正後】

	建築確認	構造等の安全性・ 省エネ審査
都市計画区域«内»	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200m ² 超
都市計画区域«外»	階数2以上又は延べ面積200m ² 超	

(出典：国土交通省資料)