

令和6年1月19日

分譲マンション管理運営講座

《マンション管理の基本と実務 I》

管理組合運営の活性化等

一般社団法人広島県マンション管理士会
マンション管理士 谷岡 克教

☆本講座の内容について

管理組合はマンションを適正に管理するよう努めなければなりません。その為には法令、規約等を遵守した運営が求められます。

第1回目となります本講座は、基本となる法令等の確認、マンション管理を取り巻く現状の課題と対策等に関する考察、管理組合運営を活発化するための取り組み事例などをメインとした内容となります。

目次

- | | |
|---------------------------|---------|
| ■ 1. 管理組合運営の基本について | P3 ~P25 |
| ■ 2. 管理組合運営の課題と対策等について | P26~P38 |
| ■ 3. 管理組合の活性化に向けた取り組み事例など | P39~P60 |
| ■ 4. お役立ち情報等 | P61~P67 |
| ■ 5. 本講座のまとめ | P68 |

■ 1. 管理組合運営の基本について

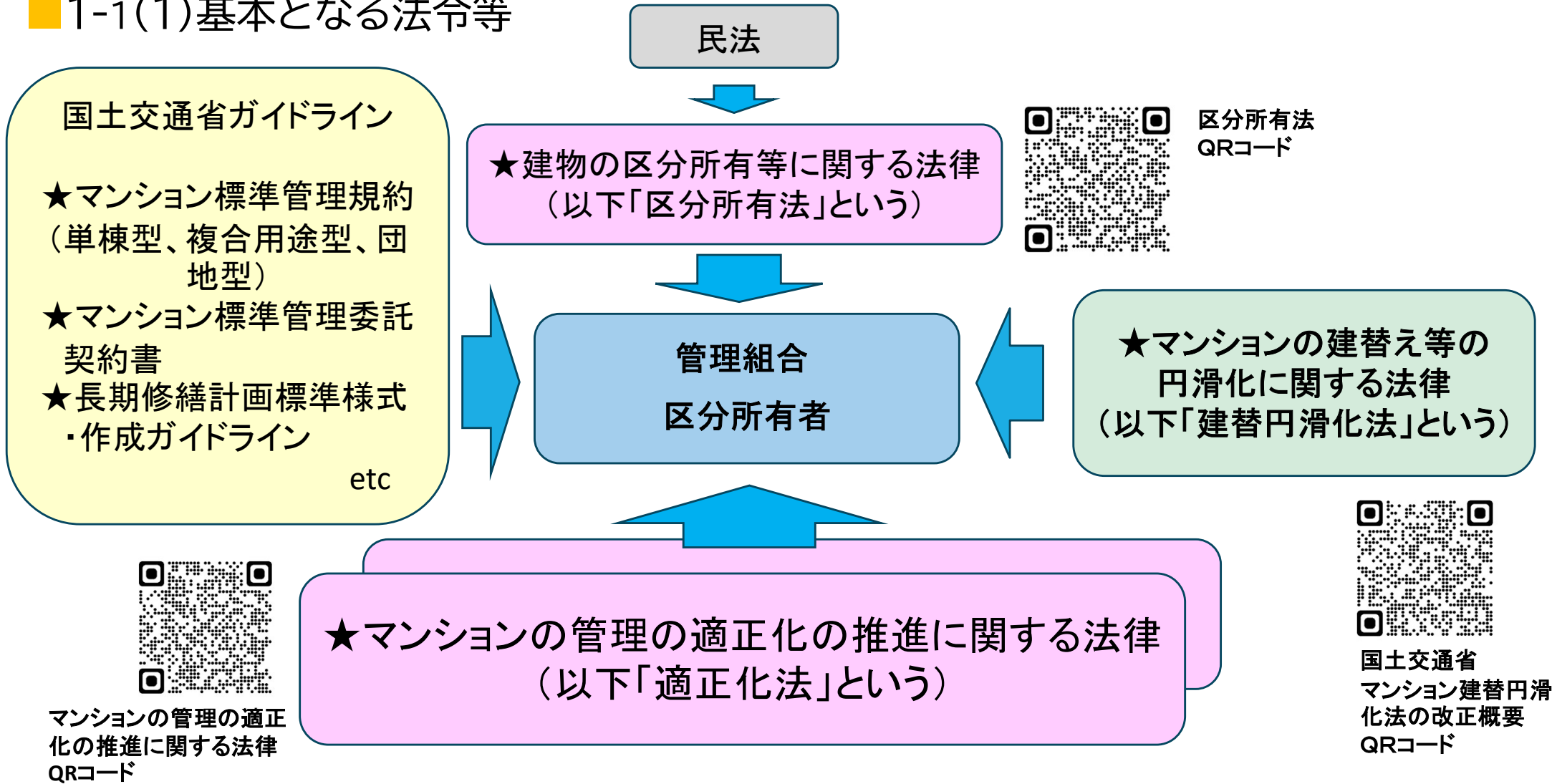
1-1. 基本となる法令等

1-2. 理事会の運営

1-3. 総会の運営

1-4. 管理の形態

■1-1(1)基本となる法令等



1-1(2)基本となる法令等(適正化法の概要)

マンション管理適正化法の概要

国土交通省

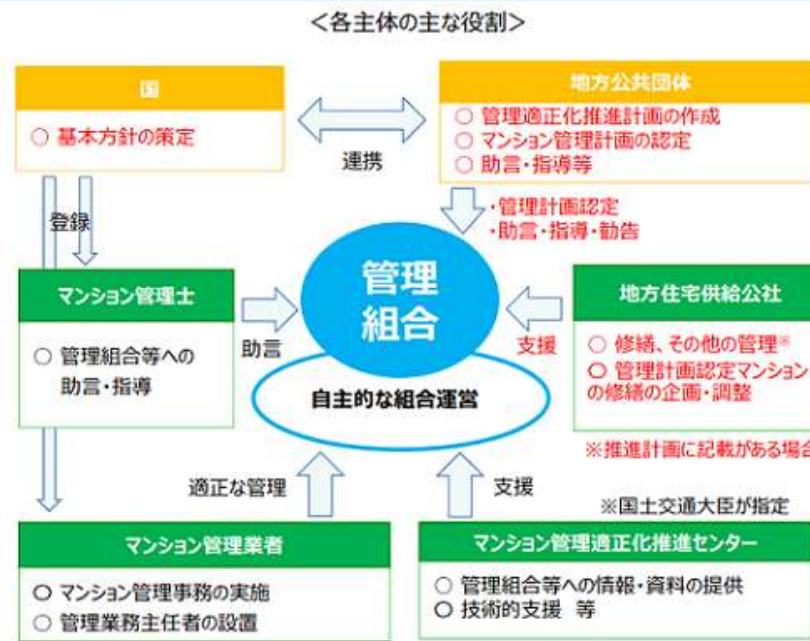
(平成12年12月成立、平成13年8月施行、令和2年6月改正法成立・令和4年4月施行)

目的

- ◆ 土地利用の高度化の進展その他国民の生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大
- ◆ マンションの管理の適正化を推進するための各種措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る
⇒ 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展に寄与

主な措置

- ✓ 管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ✓ マンション管理士制度の創設
- ✓ マンション管理業の適正化
(登録制度の創設、管理業者の団体の指定)
- ✓ マンション管理適正化推進センターの指定
- ✓ 設計図書の交付義務付け
- ✓ 国による基本方針の策定
- ✓ 地方公共団体による管理適正化の推進
(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ✓ 地方住宅供給公社による業務特例の制定



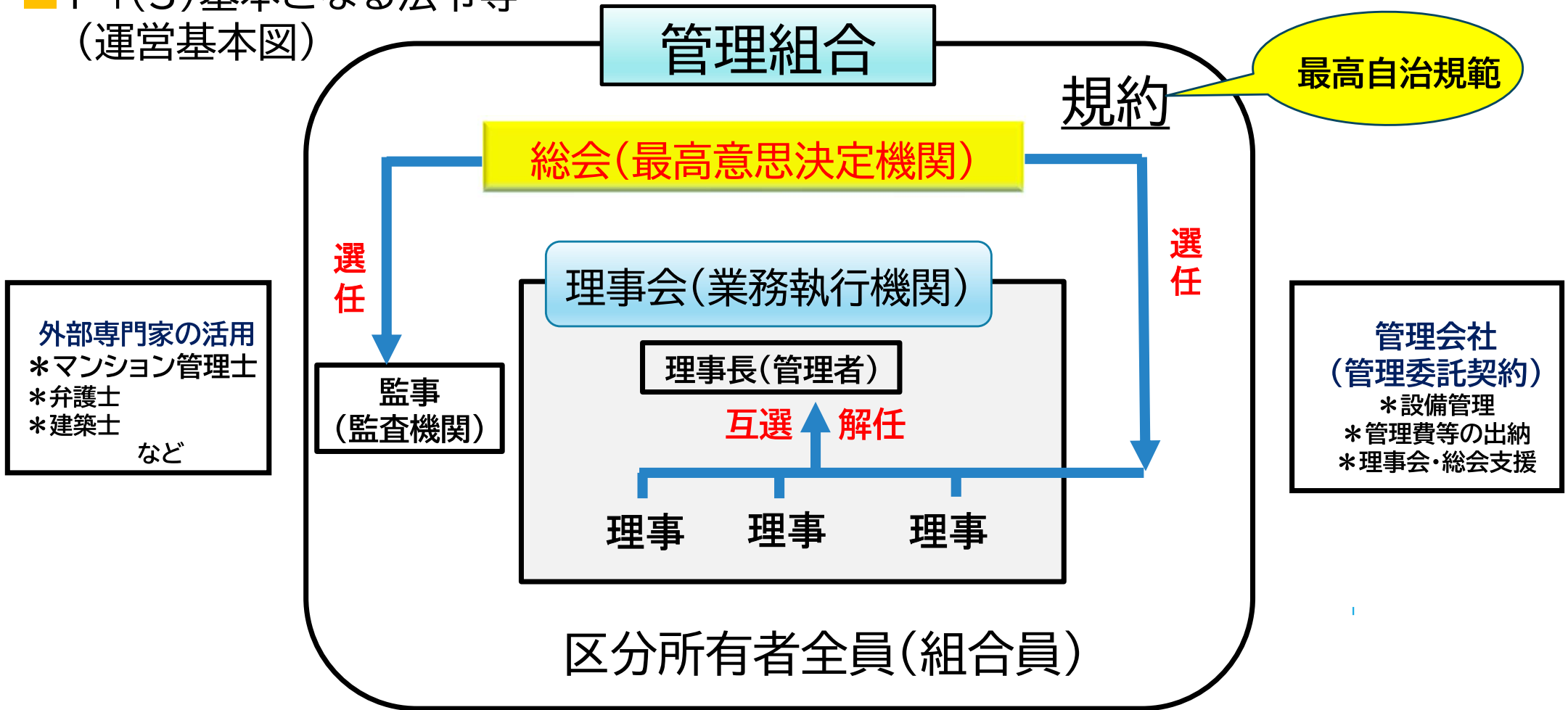
15

第二条(定義)

一 マンション
イ 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設

五 マンション管理士
第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。

■ 1-1(3)基本となる法令等
(運営基本図)



■ 1-1(4) 基本となる法令等(規約事項とマンション標準管理規約)

◇区分所有法第30条第1項(規約事項)に於いて、建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができると規定しています。

またマンション標準管理規約とは、区分所有法に基づき管理組合が規約を制定、変更するうえで参考となるよう国が定めたガイドラインです。
このように各管理組合は、その実情に応じ、この法律の規定を踏まえ、マンション標準管理規約を参考に、独自の規約を制定することができます。

但し、建物等の「管理又は使用」に関わりがない事項は、規約として定めても効力を生じません。(例:専有部分の譲渡その他の処分を禁止することを規約に定めるなど。)
規約の制定、変更、廃止の決議要件は強行規定であり、変更はできません。

区分所有法第31条(規約の設定、変更及び廃止)に以下規定されています。
規約の設定、変更又は廃止は、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によつてする。

■ 1-1(5)基本となる法令等(管理組合)

◇管理組合

区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体として、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合を構成します。

◇管理組合に関するコメント(標準管理規約第6条コメントより)

- 管理組合は、「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体」(区分所有法第3条)であってマンションの管理をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るために構成するものです。
- 区分所有者全員の強制加入の団体であり、脱退の自由はありません。権利能力なき社団の扱いとなります。
- 管理組合の業務は、区分所有法第3条の目的の範囲内に限定されます。ただし、建物等の物理的な管理自体でなくても、それに付随し又は付帯する事項は管理組合の目的の範囲内とされます。
- 各専有部分の使用に関する事項でも、区分所有者の共同の利益に関する事項は目的に含まれます。
- 区分所有法第3条の「管理」概念は、専有部分の使用方法の規制、多数決による建て替え決議など、団体的意思決定に服すべき事項も広く包摂するといえます。
- 管理組合内部における意思決定や業務遂行についての統制も、法と規約に基づき行われることが要請されています。

■ 1-1(6)基本となる法令等(管理組合等の努力義務)

◇適正化法第5条には管理組合等の努力義務として下記の様に規定されています。

(管理組合等の努力)

管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県の区域内にある場合であっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)の定めるところに留意して、マンションを適正に管理をするよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を果たすよう努めなければならない。

■ 1-1(7)基本となる法令等(管理組合の業務)

マンション標準管理規約では管理組合の業務について下記の通り規定されています。

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等の保全、保安、保守、清掃、消毒及びごみ処理。
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建て替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公庁、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務

第33条 業務の委託等 第34条 専門的知識を有する者の活用

■ 1-1(8)基本となる法令等(区分所有者の権利義務)

◇区分所有者は、その専有部分を自由に使用したり、他人に賃貸したり売却することができ、また区分所有法第13条により共用部分はその用法に従って使用することができます。しかし、**建物の保存に有害な行為等はこの法律で禁止されています。**

区分所有法第6条(区分所有者の権利義務等)に下記の様に規定されています。

第1項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

第3項 第1項の規定は、**区分所有者以外の専有部分の占有者に準用する。**

専有部分の占有者とは・・・専有部分の賃借人(または転借人)、使用借人、同居人、権限なき占有者(不法占拠者)

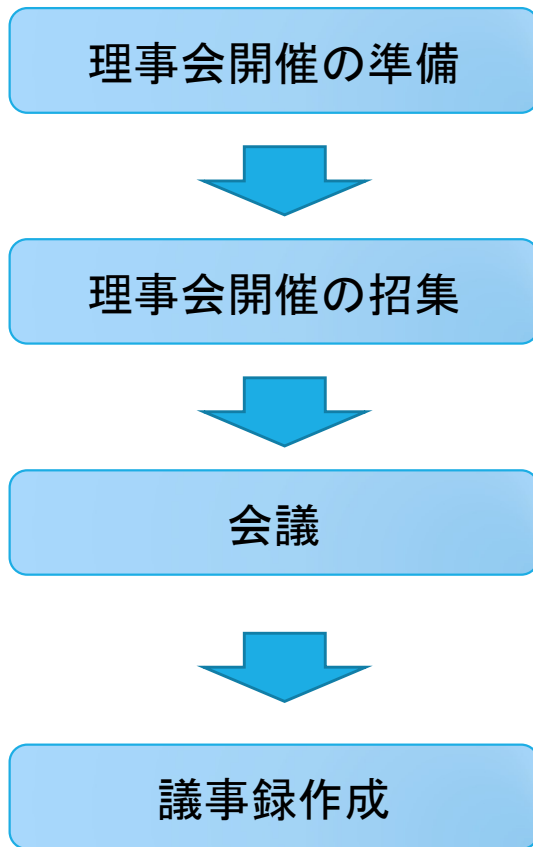
(共同の利益に反する行為):一般的に共用部分の通常の使用を害する行為をいいますが、専有部分の使用に関する行為であっても当該行為が相当範囲の区分所有者の生活利益に影響を及ぼす時は、これに該当すると考えられます。単に隣同士でのプライバシー侵害などは該当しません。

■ 1-1(9)基本となる法令等(管理組合と区分所有者の責務)

	責務と責務に照らした行動の内容	備考
管理組合の責務	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の適切な運営 →総会の開催、管理規約の作成・見直し、規約違反への対応など 共用部分の適切な管理 →マンション管理業者への業務委託、長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の実施など →修繕積立金や管理費の徴収、滞納への対応、適切な会計処理 など 	業務の内容によっては、マンション管理業者やマンション管理士がかわりに実施することが可能
区分所有者の責務	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営への参加 →総会出席、委任状や議決権行使書の作成による意思表示など 管理規約や総会決議の遵守 →修繕積立金や管理費の支払い など 	基本的に本人が実施するもの

国土交通省 マンションの管理の適正化に向けて

■1-2(1)理事会の運営(理事会開催の流れ)



◇開催日の調整 資料の準備等

マンション標準管理委託契約書では、管理会社は、基幹業務以外の事務管理業務として、理事会支援業務があり、理事会の開催、運営支援をおこなうことが規定されています。

◇招集権者 通常は理事長が招集します。(標準管理規約52条第1項)
理事長以外の理事、監事も場合によって招集できます。
招集手続き(標準管理規約第52条第4項、第43条第1項～3項)
少なくとも2週間前までに通知を発することとします。

◇議長 理事長が務めます。(標準管理規約第51条第3項)

①開会宣言 ②会議成立の確認 ③議事録署名人の指名
④議案の説明、質疑、討議 ⑤議案の決議 ⑥閉会、次回の日程調整

◇作成者 議長である理事長が作成します。(標準管理規約第53条第4項)
議事録に記載すべき内容「議事の経過の要領及びその結果」
議事録署名人の署名
議事録作成義務違反の規定は、ありません。(善管注意義務あり)

■1-2(2) 理事会の運営(役割・職務内容)

◇理事会は、管理組合の業務執行機関として重要な役割を担っています。

・理事会の職務について標準管理規約第51条第2項に下記規定されています。

- 一 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事の職務の執行の監督
- 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

・理事会の決議事項について標準管理規約第54条で下記規定されています。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則案等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五～九 省略
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

理事会の役割・職務内容については各管理組合の実情に合わせ「理事会運営細則」等で規定しておくことで、継続性の維持、新任役員への不安解消につながるのではないのでしょうか。

■ 1-2(3) 理事会の運営(会議)

◇理事会は総会によって選出された理事によって構成されます。

理事は組合員の為に、誠実にその職務を遂行するものとされ、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められています。

「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める」旨の規約を制定する場合は、あくまでやむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要であると共に、代理資格要件を厳密に規定しておくことが望まれます。

昨今、どこの管理組合でも役員のみなり手不足が課題となっていますが、一般的には下記のような対策があります。

①役員の資格要件を緩和する。②報酬(役員活動費)を支払う。③輪番制等役員の選出方法を細則等で定めておく。④外部区分所有者から協力金を徴収する。⑤外部専門家の活用を検討する。等

管理組合に於いては「理事会運営細則」等であらかじめルールを作り、円滑な理事会運営を図ることが大切です。

■1-2(4) 理事会の運営(業務執行)

◇理事会は通常、理事長が招集し(標準管理規約第52条第1項)、議長は理事長が務めます(標準管理規約第51条第3項)。議事は、全て「出席理事」の過半数で決めます。(標準管理規約第53条第1項)理事長は管理者として大きな権限と責任があります。

・共用部分等の保全、総会決議事項の実行、規約で定めた事項の実行、総会の招集、管理事務の報告、規約の保管・閲覧させる義務、善管注意義務 など。

◇監事は、会計監査と業務監査を行う重要な責務が有ります。

・監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければなりません。

*監事は決議に参加することはできません。

・監事は、管理組合に不正があるときは、臨時総会を招集することができます。

(標準管理規約第41条)

◇理事会運営は、情報開示、透明化が大切です。

・理事会の広報として、理事会の開催日時や議題、議事録等を戸別配布、掲示、広報誌への掲載等を行い、運営の透明化を図り、開かれた理事会運営に努めることが大切です。

■1-3(1) 総会の運営(総会の位置付け)

◇総会(区分所有法上では集会)は、管理組合の最高意思決定機関です。

総会には、年1回招集される通常総会と、臨時に招集される臨時総会(区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者(「少数区分所有者」)の請求に基づき理事長または当該少数区分所有者が招集する総会を含む)があります。

- ・集会(総会)は、管理者(理事長)が招集します。(区分所有法第34条)
- ・管理者(理事長)は、少なくとも年1回は集会(総会)を招集しなければなりません。(区分所有法第34条第2項)
- ・管理者(理事長)は、集会(総会)において、毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないと規定されており、違反すると20万円以下の過料が科せられます。(区分所有法第43条 区分所有法第71条)

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9月28日 国土交通省告示第千二百八十六号)三2(1)管理組合の中で、集会(総会)について「集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある」と、その重要性を述べています。

■1-3(2) 総会の運営(成立要件と議決要件)

◇総会の成立要件と議決要件

- ・区分所有法第39条(議事)では、「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。」と規定されています。
- ・標準管理規約第47条(総会の会議及び議事)では、「総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。」と規定されています。
- ・総会の決議には、普通決議と、特別決議があります。
- * 普通決議:出席組合員の議決権の過半数(標準管理規約第47条)
- * 特別決議:規約の設定・変更・廃止、共用部分の変更、建物復旧(強行規定)
は、区分所有者及び議決権の各3/4以上(区分所有法第17条、第31条、第61条)
建替え決議、敷地売却決議及び団地型マンションの敷地分割決議は、各4/5以上。
(区分所有法第62条、建替え円滑化法)

※(ご参考)平成14年区分所有法改正 軽微変更 「改良を目的としかつ、著しく多額の費用を要しないもの」⇒「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に変わり、大規模修繕工事が普通決議で可能となりました。但し、各工事に必要な総会の決議に関しては、標準管理規約第47条関係コメント⑥に具体例の記載がありますので参考にしてください。

■ 1-3(3) 総会の運営(議事録等)

- ◇集会(総会)においては、「議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。」と規定されています。(区分所有法第42条)
 - ・議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければなりません。(区分所有法第42条第2項)
 - ・作成しなかったり、一部を記載しなかったり、事実と反することを記載すると、20万円以下の過料。(区分所有法第71条)
 - ・管理会社が作成するのは議事録案であり、議長(理事長)及び議事録署名人は内容をよく確認しないと後に裁判問題が生じた時など責任が問われます。
 - ・「議事録は利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない。」と規定されています。(区分所有法第42条第5項)
 - ※利害関係人とは、担保権者、差押人、賃借人、組合員から依頼を受けた不動産仲介業者等(組合員の親・兄弟、親戚等は利害関係人ではありません。)
 - ・「議事録の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。」と規定されています。(区分所有法第42条第5項 区分所有法第33条第3項規約保管場所の準用)

議事録は総会の決議の効力等について争いが生じた場合、重要な証拠資料となる場合があります。

■1-3(4)総会の運営(組合員名簿、居住者名簿の整備について)

◇改正個人情報保護法

- ・平成27年9月改正、平成29年5月30日施行
- ・個人情報を扱う「すべての事業者」に適用。管理組合も個人情報取扱事業者に該当するため、法に則った作成、適正な運用が求められます。

◇管理組合が管理する主な名簿の種類

1. 組合員名簿(区分所有者名簿)

- ・法人でない管理組合に組合員名簿の規定はありませんが、標準管理規約第64条に於いて、理事長は組合員名簿の作成、保管をすると規程されています。
- ・組合員名簿の役割
組合員資格の得失(標準管理規約第31条)、総会招集通知(標準管理規約第43条)、総会成立・議決の要件確認、役員を選任、管理費等の請求等

2. 居住者名簿

- ・区分所有法第46条第2項に於いて、占有者は、建物又はその敷地若しくは付属施設の使用方
法につき、区分所有者が規約又は集会に基づいて負う義務と同一の義務を負うと規定しています。
- ・標準管理規約第5条第2項に於いて、占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことから、名簿が必要となります。
- ・居住者名簿の役割
緊急時・災害時の対応、建物や設備の管理・使用時の対応等

■ 1-4(1) 管理の形態(管理形態によるメリット・デメリット)

	全部委託	一部委託	自主管理
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合理事の手間や負担の軽減 ・管理会社による効率的な管理への期待 ・さまざまなサービスや情報を簡単に入手可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・再委託の中間マージンが削減可能 ・管理組合の管理意識の高揚 	<ul style="list-style-type: none"> ・住民同士に一体感が生まれモラル意識が高まる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・コストが大幅に割高になっている傾向がある ・委託内容が管理会社主体で決まり、管理組合の実情に合っていないケースがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の負担が大きくなる傾向 ・理事交代による管理の質のバラツキが懸念される ・設備業者との直接取引に不慣れ 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理に対する広い専門知識が不足する傾向 ・日々の管理・清掃業務が行き届かない傾向 ・計画的な修繕計画が立てにくい
注意点	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社の比較見積を数年に一度取り、管理を見直すことも必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の負担増の割りに必ずしも管理コストが安くない傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の高齢化等により、管理の質が保てない可能性がある。

■ 1-4(2) 管理の形態(外部専門家活用方式について)

◇外部専門家を役員として選任することとする場合、下記規定を置くことが考えられます。
標準管理規約では、下記の通り規定されています。

第35条第4項

組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。
その他、任期、欠格条項についても規定しておく必要があります。

＜標準管理規約「別添1」で示された外部専門家活用の主要3パターン＞

(1) 理事・監事外部専門家型 又は理事長外部専門家型 <small>※本ガイドラインで主に想定する方式</small>	(2) 外部管理者理事会監督型	(3) 外部管理者総会監督型
・理事会有り	・理事会有り	・理事会無し(総会のみ)
・管理者＝理事長	・管理者≠理事長	・理事長がいない
・外部専門家は「役員」(理事(理事長＝管理者を含む)又は監事)に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任	・外部専門家は役員ではない ・外部専門家は「管理者」に就任

＜メリット＞

- ・役員の担い手不足の解消
- ・理事の精神的負担減など
- ・レベルの高い管理組合運営等

＜デメリット＞

- ・外部専門家への報酬支払に伴う管理組合の支出増大など
- ・(3)管理会社が外部管理者となる場合、利益相反の危惧など
- ・管理組合のチェック体制への危惧など

国土交通省 外部専門家の活用ガイドラインより

第三者管理方式

■ 1-4(3) 管理の形態(外部専門家導入プロセス例)

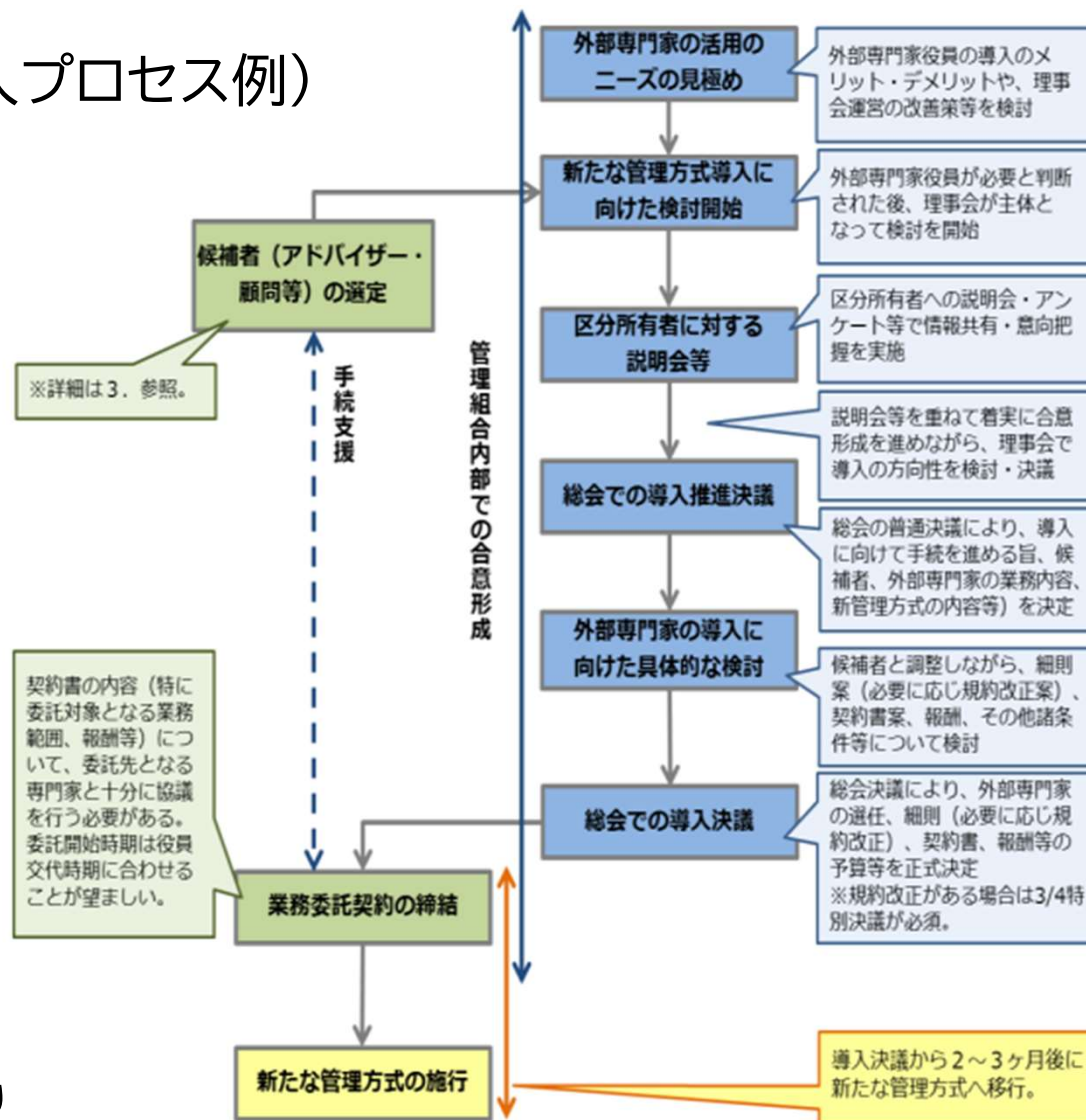
1. 標準管理規約第35条第4項では、外部専門家の選任方法については、細則に委任されています。
 あらかじめ細則等において、特別の手続き(役職も含めて総会で決議する等)を定めておくことが望ましいと考えられます。

2. 区分所有者に対する説明会等
 説明会、アンケート等により検討に着手する旨、意向調査など丁寧にプロセスを踏むことが大切です。

要点

- ・区分所有者のみによる管理の継続ができない理由
- ・役員、管理者として導入することと従来との相違点、メリット、デメリットなど

国土交通省 外部専門家の活用ガイドラインより



■1-4(4) 管理の形態(マンション標準管理委託契約書)

◇管理組合が、マンション管理業者に管理業務を委託(全部委託)する場合は、規約により総会(集会)の普通決議を要することが一般的ですが、その総会決議に先立ち、適正化法第72条によりマンション管理業者(管理会社)からの重要事項説明を受け、委託業務の内容や価格等を十分理解した上で、自分達のマンションに合った適切な契約をする必要があります。

◇マンション標準管理委託契約書の改訂(コメント含む) 令和5年9月

改訂の主な内容

- 1.ITの活用について 新設 第25条 別表第1. 2(1)②理事会の開催、運営支援 五新設(WEB会議)
別表第1. 2(2)総会支援業務も同趣旨の修正
2. 管理員業務関係について 別表第2 管理員業務 I 業務実態の態様
(やむを得ない欠勤の場合の対応、宅配物の預かり、引き渡し削除)
3. 報告義務等について 第12条関係2. 3. 4. 5 有害行為の中止要求に関する報告義務

■1-4(5) 管理の形態(管理会社の変更)

◇管理業者変更にあたっての留意点

・事前に、**管理規約**、**管理委託契約書**を確認。

＊管理規約の業務委託条項

＊管理委託契約書の**解約**申し入れ条項

・何故変えるのか、組合員の理解が得られるような理由及び変更の目的を明確にすることが必要です。(質の向上、コスト削減等)

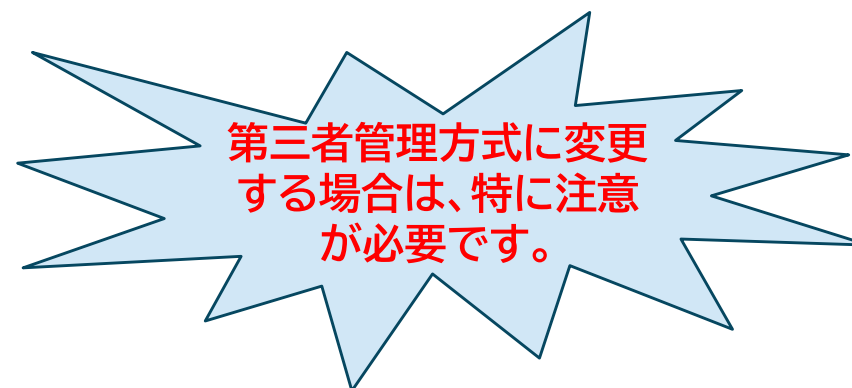
・どこまで委託するのか、委託内容(仕様)を検討します。

・管理会社変更の体制、スケジュールを決めて取り組むことが必要です。

(専門委員会、現行契約の更新時期、総会開催時期等)

・新管理会社への引継ぎに漏れが無いよう注意することが必要です。

(旧管理会社が保管している書類、図面等の返却)



◇管理業者の組合からの撤退

管理業者の側から契約更新の解除もある事もご留意下さい。

■ 2. 管理組合運営の課題と対策等 について

2-1. マンション政策の方向性

2-2. 管理組合運営に於ける主たる課題と対策等について

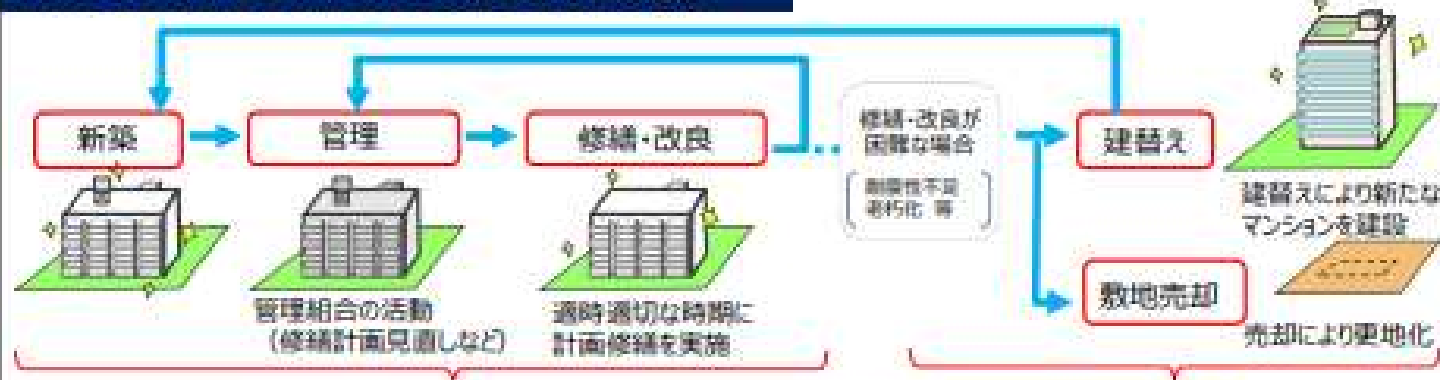
■ 2-1(1)管理組合運営の課題と対策等について(マンション政策の方向性①)

法改正も踏まえた今後のマンション政策の方向性



- ・適正な管理・修繕の推進を通じ、マンションを長く使う(ストックの長寿命化を図る)
- ・修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

- ・地方公共団体による管理計画認定制度
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
※ 新築段階の管理水準を確認する仕組みも導入予定
- ・地方公共団体による報告制度
⇒ 管理不全マンションの管理水準引き上げ (R.2年法改正事項)

- ・長期修繕計画ガイドライン
・修繕積立金ガイドラインの改訂
⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

- ・マンション敷地売却制度や容積率緩和制度の対象を耐震性不足マンション以外にも拡充
⇒ 老朽化マンション[※]の建替え等を円滑化

三新 [※] に建替え等を円滑化するマンション	・外壁等剥落危険性
	・配管設備調査等
	・バリアフリー不適合
- ・団地における敷地分割制度の創設
⇒ 団地における建替え等を円滑化 (R.2年法改正事項)

「マンションの再生はどのように進めるの？」
リーフレットQRコード



「マンションの維持管理・将来について考えていますか？」
リーフレットQRコード



■ 2-1(2)管理組合運営の課題と対策等について(マンション政策の方向性②)

マンション政策における地方公共団体の権限強化

- ・今後、築40年を超えるマンションの急増が見込まれるが、管理不全マンションの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがある
- ・今般のマンション管理適正化法（マン管法）の改正は、地方公共団体の権限強化がポイントの1つ

【管理不全マンションへの対応事例】



- 1972年竣工 鉄骨造/地上3階・9戸
- 2010年 建築基準法に基づく勧告
- 2013年 所有者に改善指導書送付
- 2018年 空き家対策特別措置法の特定空き家に指定
- 2019年 所有者に対して解体命令
- 2020年 行政代執行（解体工事費1.18億円）

地方公共団体の権限強化

- ① 管理不全マンションに対し、法律に基づく助言や指導等が可能に
- ② マンションの管理適正化を推進するための計画（推進計画）が作成可能に
 - * 計画の作成主体は、原則、市区の区域については市区、町村の区域については都道府県。
- ③ 個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設（認定制度）。
 - * 認定を行うためには、推進計画を作成していることが必要。

8

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」
令和3年11月国土交通省QRコード



広島市マンション管理適正化推進計画QRコード



■ 2-2管理組合運営の課題と対策等について(主たる課題)

課題①:居住者の高齢化・非居住化

課題②:管理組合の担い手不足

課題③:適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

課題④:管理組合の危機管理

■ 2-2(課題①)居住者の高齢化・非居住化

◇どんな問題が発生するでしょうか。

独居高齢者の増加(認知症、孤独死の増加)

相続人の不在 空室の増加 管理費等の未納

日常のコミュニケーション
が大事です。(挨拶など)

◇対策例

☆管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応をおこなうため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認をおこなうことが大切です。

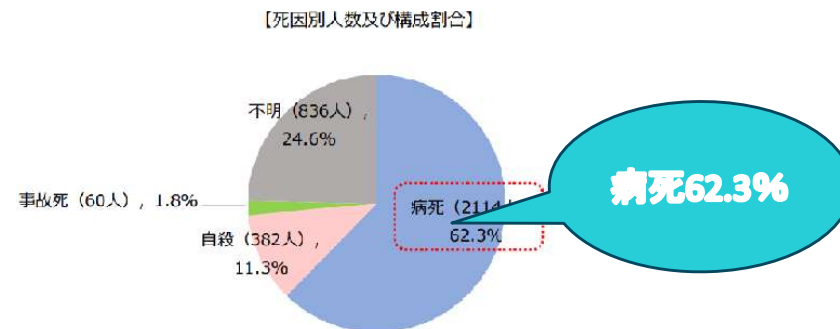
☆組合員または管理員など居住者の動向を日常的に把握しやすい人による見守り体制等について、理事会での検討、管理会社、警備会社等と相談してみてもは如何でしょうか。

孤独死に関する統計データ②

第1回検討会資料再掲



● 民間データによれば、賃貸住宅での孤独死の死因は、病死が60%超と過半を占める。



注釈: 孤独死の定義: 自宅内で死亡した事実が死後判明に至った1人暮らしの人
対象: 少額短期保険会社の家財保険(孤独死特約付き)に加入している被保険者
収集したデータ: 孤独死対策委員会(はじめ、財力会社から提供された)孤独死のデータ
収集の対象期間: 2015年4月~2019年3月までの孤独死のデータ
出典: 一般社団法人日本少額短期保険協会「孤独死対策委員会」第4回孤独死現状レポート(2019年5月)より作成

■ 2-2(課題②). 管理組合の担い手不足

- ◇毎月高額な管理費、修繕積立金を負担している管理組合の皆様は建物の資産価値維持向上のため、自らの管理権限を適切に行使する必要があります。
- ◇区分所有法第19条には共用部分の負担及び利益収取として下記規定されています。
各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持ち分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

無関心では済まされません。

神奈川 逗子 斜面崩落事故 遺族とマンション 住民側の和解成立

2023年7月1日 15時01分

3年前、神奈川県逗子市でマンションの敷地にある斜面が崩れ、下の歩道を歩いていた女子高校生が死亡した事故の裁判で、マンションの住民側が1億円を支払うことで遺族と和解が成立したことが遺族の弁護士への取材でわかりました。

NHK神奈川2023年7月1日15時02分

◇対策例

☆理事会で何を議論しているか等、積極的に情報開示、運営の透明化に努め、組合員の管理組合運営への関心を高めましょう。

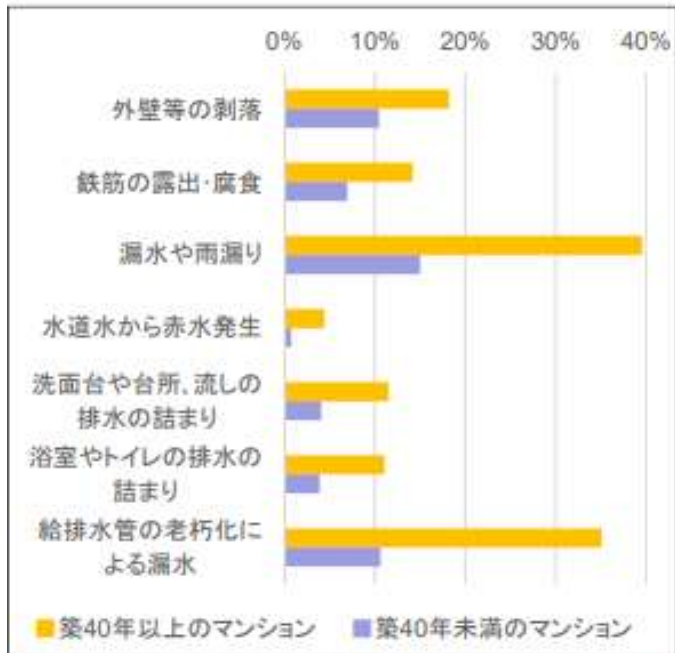
☆マンションのIT化を進めることにより、多忙な若い組合員が参加しやすい環境を整備しましょう。

☆理事の精神的負担を軽減する為、外部専門家の支援を得て、活発な理事会運営を考えましょう。
標準管理規約第34条(専門的知識を有する者の活用)

2-2(課題③). 適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足(その1)

◇どんな問題が発生するでしょうか。

■築年数による問題発生率の比較

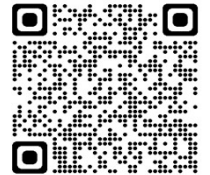


【出典】平成30年度マンション総合調査

対策例

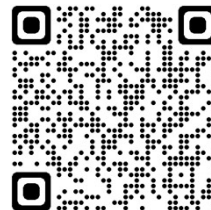
☆「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」に準拠した計画の作成

管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「標準的な様式」に準拠することが望まれます。(平成20年6月策定、令和3年9月改定)



☆建物の維持管理は、管理会社や業者に丸投げするのではなく、日々生活する中で、目の届く範囲で観察し、気づいた劣化状況を管理員、管理会社、理事会等へ報告することが大切です。

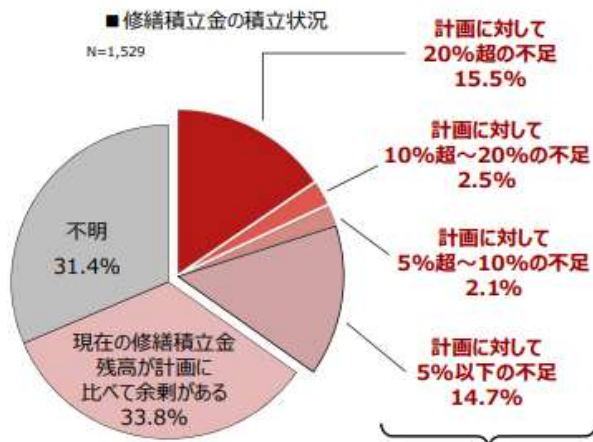
住宅金融支援機構
マンションライフサイ
クルシュミレーション
～長期修繕ナビ～
QRコード



マンション管理セン
ター
長期修繕計画・
修繕積立金算出
サービス QRコード



2-2(課題③).適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足(その2)



積立額が計画に比べて不足しているマンション：34.8%

令和4年度広島市マンション実態調査では、築40年以上のマンションの31.6%が長計修繕計画の作成予定なし。

マンション管理計画認定基準(4)
長期修繕計画の作成及び見直し等
⑤長期修繕計画お計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

対策例

◇自分たちのマンションの将来像について、話し合ってみては如何でしょうか。

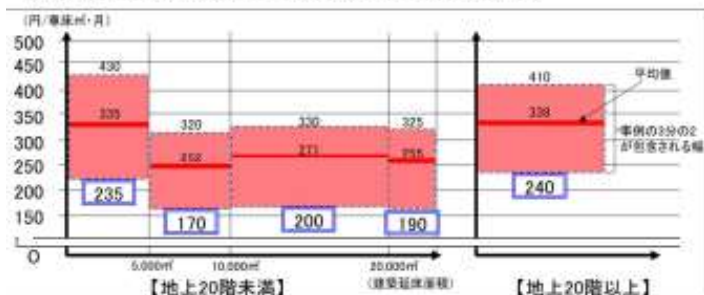
- ・長寿命化を促進するのか
- ・何十年後に建て替えをするのか
- ・将来敷地を売却するのか

◇長期修繕計画を作成し、計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないよう是正することが大切です。

◇住宅金融支援機構の融資等を検討してみては如何でしょうか。
マンション共用部分リフォーム融資
QRコード

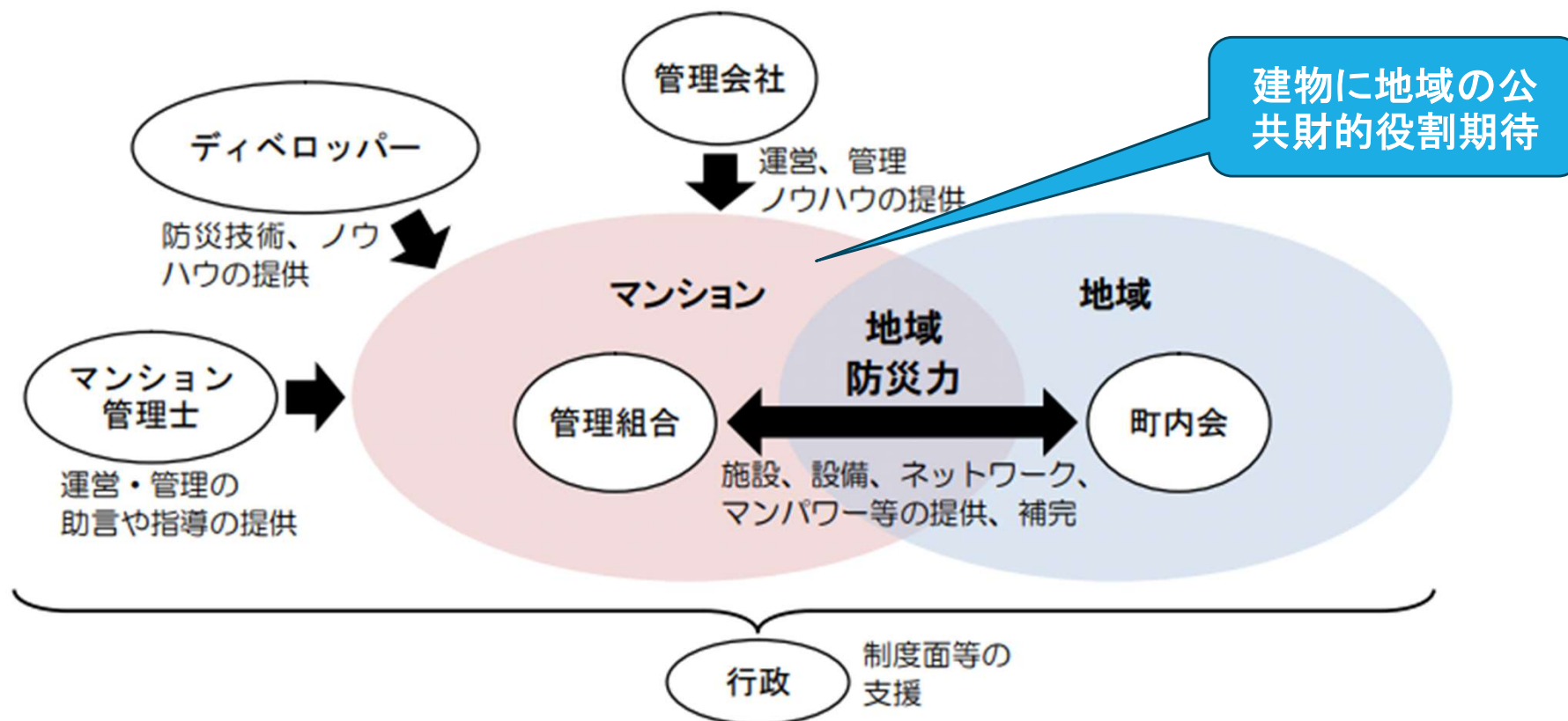


図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く。）における下限値（二重線枠内の金額）



■ 2-2(課題④).管理組合の危機管理(連携・共助等の必要性)

- ◇管理組合が独自に防災、減災等に取り組んでいる事例は、まだ少ないのが現状です。
今後は、各関係主体の強み・弱みに応じた連携・共助を基に、地域防災力の強化を図ることが、望まれます。



2-2(課題④)管理組合の危機管理(管理規約での対応 その1)

◇規約に於いて下記規定を制定しておくことが望めます。

(敷地及び共用部分等の管理)

標準管理規約 第21条第6項 (平成28年3月改正)

理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

第21条関係コメント

(第6項関係)

第6項の災害等の緊急時における必要な保存行為のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとする事や、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実行することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

第21条第6項は、理事会の開催も困難な場合の考え方となります。

■ 2-2(課題④)管理組合の危機管理(管理規約での対応 その2)

◇マンション管理計画認定制度の認定基準で、下記の通り定められています。

②マンションの適切な管理の為、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等についてさだめられていること。

◇規約に於いて下記規程を制定しておくことが望めます。

標準管理規約第5章 管理 第1節 総則

(必要箇所への立ち入り)

第23条第4項 (平成28年3月改正)

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、専有部分また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。

第23条関係コメント

(第4項関係)

第4項の緊急の立ち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。

■ 2-2(課題④)管理組合の危機管理(管理規約での対応 その3)

◇規約に於いて下記の規定を制定しておくことが望めます。

(理事会 議決事項)

標準管理規約 第54条第1項第十号 (平成28年3月改定)

災害時により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

※第十号に於いて決議した場合、資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩しも決議できる規定を加えておく。

第54条関係コメント

(第1項第十号関係)

第1項第十号の「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容等については、次の通りである。

ア)緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。

イ)「総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難な場合である。

ウ)「応急的な修繕工事」とは、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更(形状又は効用の著しい変更を伴わないもの)や協議の管理行為(変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為)も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター付属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用法の決定等が該当する。

■ 2-2(課題④)管理組合の危機管理(広島市防災計画等より)

◇広島市の防災計画等を日頃から理解し、マンションが担う共助の役割を検討しておくことが望めます。

広島市地域防災計画(基本・風水害対策)

避難体制の整備

第4 避難場所等の基準

1. 指定緊急避難場所(抜粋)



マンション構築物は地域の避難場所として、防災力強化のため、重要な役割が期待されます。

3 浸水時緊急退避施設

津波や洪水、高潮等による浸水想定区域内に所在する建築物で、次の要件に適合する建築物を施設管理者等との協定締結により指定し、「浸水時緊急退避施設」を表す標識の設置等により周知を図る。

- (1) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で地上4階建以上の建築物であること。
- (2) 新耐震設計基準(昭和56年6月1日施行)に適合していること、または、耐震診断等により耐震性が確認された建築物であること。
- (3) 地上4階以上の高さに、緊急一時的に退避できる場所(廊下や階段、集客スペース等で、その合計面積が概ね100㎡以上)を有すること。
- (4) 緊急退避時に、容易に退避可能な構造(管理体制等を含む。)を有すること。

オ 津波

広島県津波浸水想定図※に基づく津波災害警戒区域外の施設又は場所であること。

なお、施設については、新耐震設計基準(昭和56年6月1日施行)に適合していること。または、耐震性診断により耐震性が確認された建築物であり、原則として鉄筋コンクリート造、又は鉄骨鉄筋コンクリート造であること。

※平成24年度、広島県が最大クラスの津波(南海トラフ巨大地震)及び津波到達時間が短い津波(瀬戸内海域活断層等)を想定して作成したものであり、南海トラフ巨大地震による津波の高さは3.6m(海岸線における最高の津波水位を標高で表示)と想定されている。

広島市
洪水ハザード
マップ
QRコード



広島市土砂
災害ハザード
マップ
QRコード



広島市地域防災計画
広島市水防計画
(令和5年3月修正)
QRコード



■ 3. 管理組合の活性化に向けた取り組み 事例など

3-1 長期マネジメント計画について

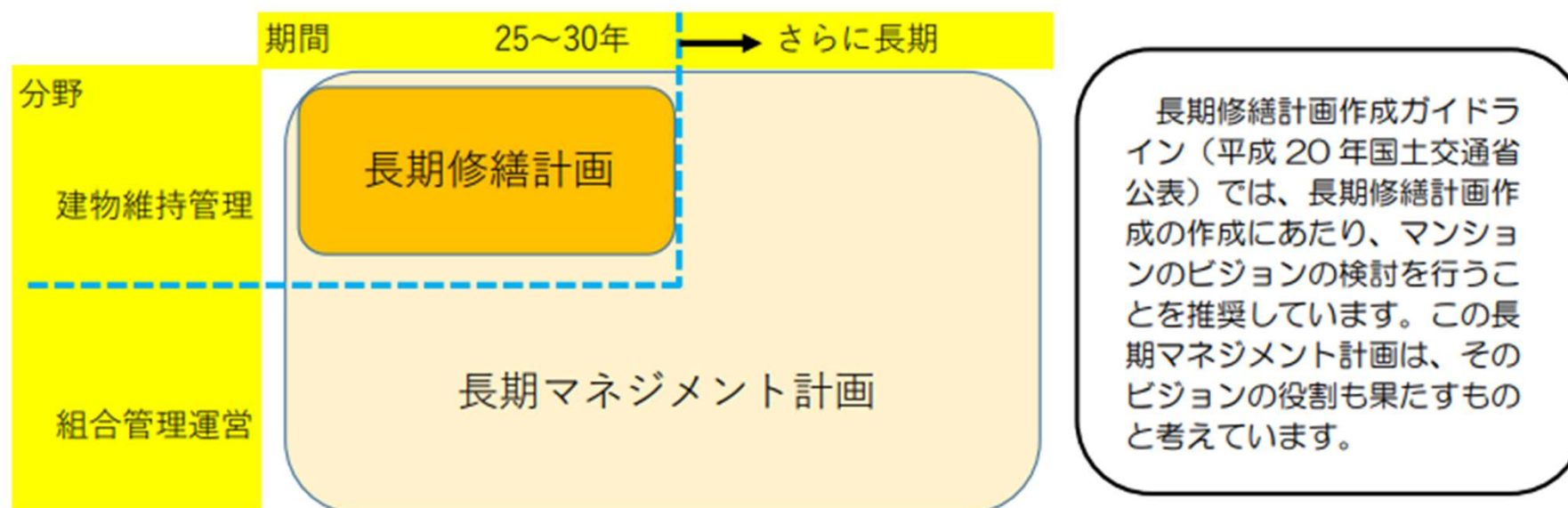
3-2 マンション管理計画認定の取得

3-3 管理組合のコミュニティ形成について

■ 3-1(1) 長期マネジメント計画について(作成の意義)

長期マネジメント計画とは
長期的なマンションの管理運営の方針並びにハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取り組みに関する長期的な計画と呼ぶことにします。

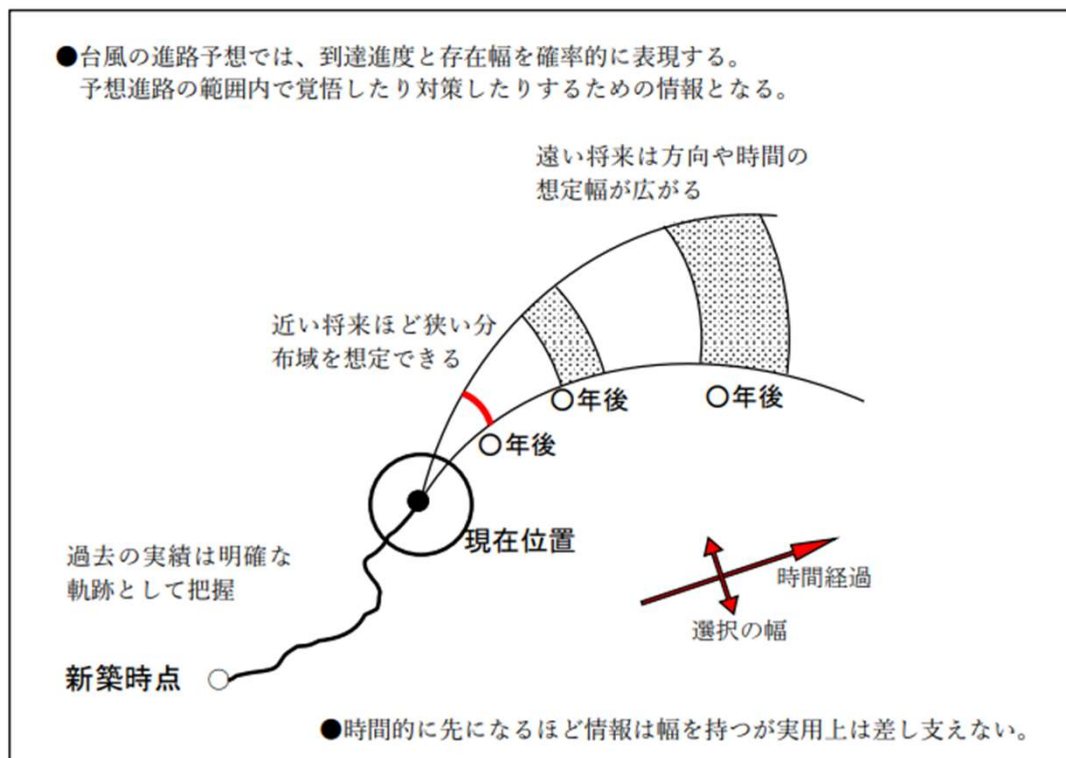
長期マネジメント計画の計画範囲



■3-1(2)長期マネジメント計画について(作成の目的)

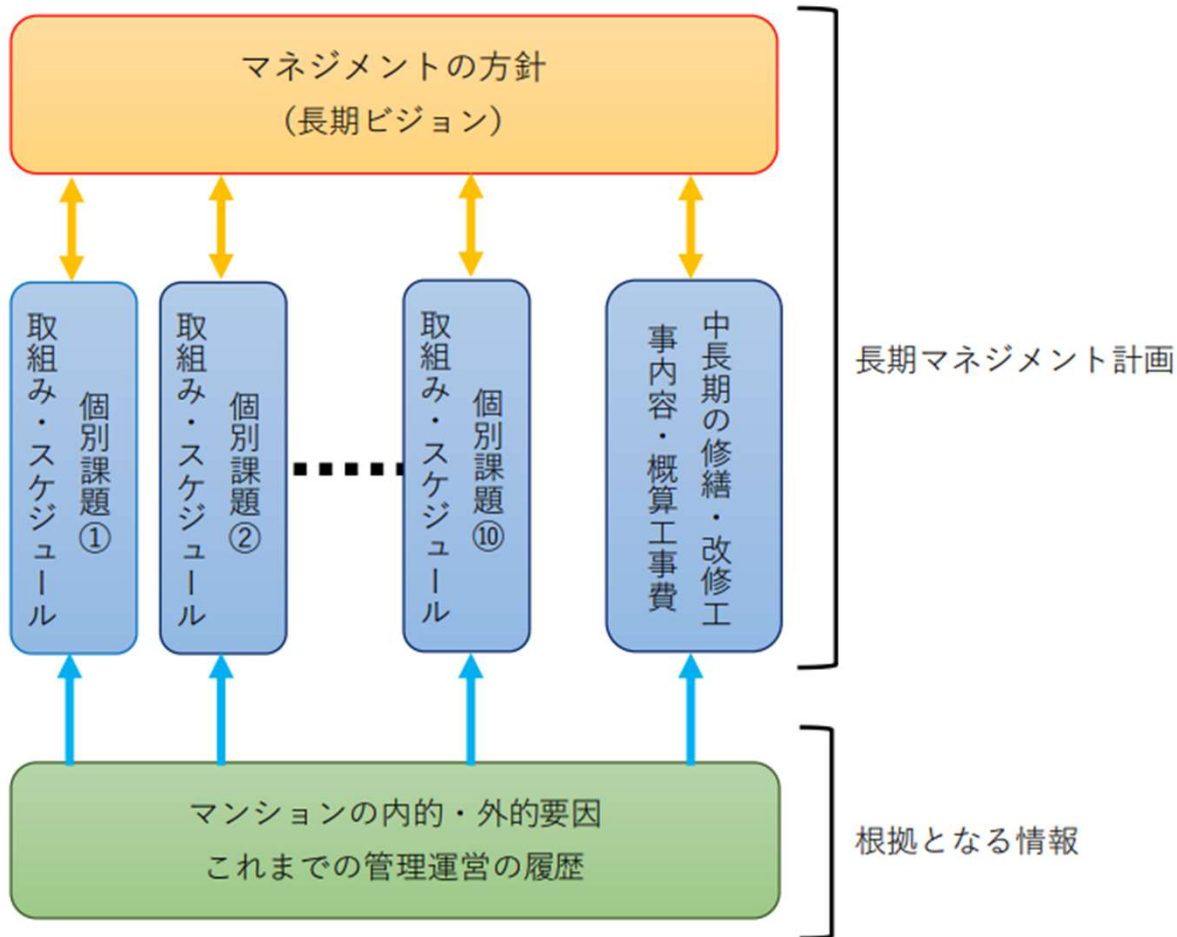
長期マネジメント計画の目的

長期マネジメント計画は、マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し、将来起きる事態に備えつつ円滑な組合活動を進めることを目的として策定します。



組合員全員で意見交換
しながら
お住いのマンションの将
来像について話し合っ
てみては如何でしょうか。

■ 3-1(3)長期マネジメント計画について(作成計画に盛り込む要素)



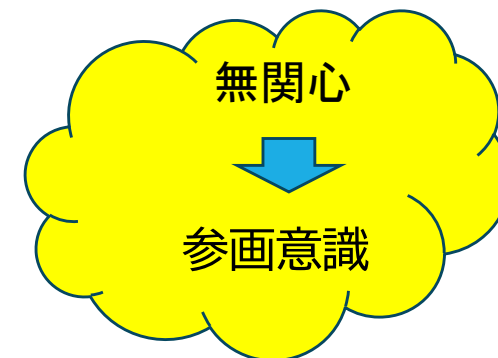
長期マネジメント計画の計画要素

- ①中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン
 - ➡ 基本方針又は将来目標
”100年マンションを目指す“など
- ②中長期的な個別課題とそれに対する取り組み方針
 - ➡ 建物の修理、組合の運営、コミュニティ建物利用等
現状把握→特徴や課題→取り組み方針
- ③取り組みに関する将来スケジュール
 - ➡ いつ頃、何をしなければならないか
区分所有者で共有、準備、心構え
- ④中長期の推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費
 - ➡ 現行の長期修繕計画と比べ、工事項目、計画期間が拡大したイメージ

■ 3-1(4)長期マネジメント計画について(期待される効果)

1)直接的な効果

- ①管理運営の中長期の取り組みの円滑な実施 ⇒ 一貫性をもった管理運営
- ②長期修繕計画への反映 ⇒ 長期修繕計画を見直す時の指針



2)間接的な効果

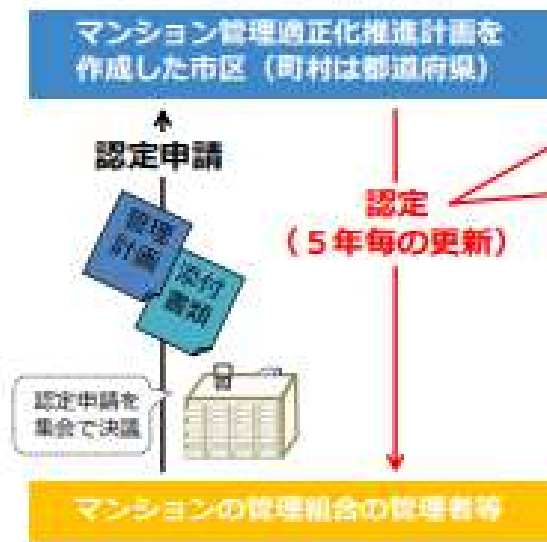
- ①マンションの置かれている客観的現状の把握 ⇒ マンションの状況を事前に把握
- ②マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり ⇒ 将来の生活設計に役立つ
- ③区分所有者の将来意向の把握 ⇒ 他の区分所有者がマンションについてどう考えているか理解
- ④コミュニティの一体感の醸成 ⇒ 将来像の共有で一体感
- ⑤マンションの利用限界に対する意識喚起 ⇒ マンションの終末についての意識
- ⑥役員活動の参考資料 ⇒ 検討段階の資料、策定された計画が役員活動に役立つ
- ⑦資産価値の向上 ⇒ 良好な管理運営の証となる

■3-2(1) マンション管理計画認定の取得(計画の概要)

マンションの管理計画認定制度の概要

- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット35（R4.4～）及びマンション共用部分リフォーム融資（R4.10～）の金利の引下げ措置を講じる。
※フラット35は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
- 管理計画認定を取得したマンションの管理組合の場合、マンションすまい・る債[®]の利率を上乗せする。
※マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、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、令和5年度募集分より上乗せ。

<管理計画認定の流れ(イメージ)>



【認定基準(主なもの)】

- (1) 修繕その他の管理の方法
 - 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - 長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定されていること 等
- (3) 管理組合の運営状況
 - 総会を定期的に開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なるものであること

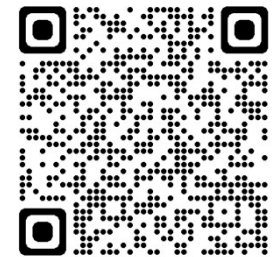
<管理計画認定による好循環>



- ・認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

11

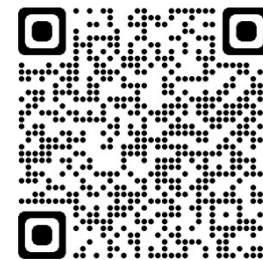
■認定基準に基づく確認に必要な書類及び留意事項等、詳しい内容は下記QRコードからご確認願います。



マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づく事務ガイドライン(令和3年11月国土交通省)

■3-2(2)マンション管理計画認定の取得(取得することによるメリット等)

- ◎管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されます。
- ◎管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されます。
- ◎良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与できます。
- ◎管理計画認定の取得を受けたマンションを取得等する場合、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】の金利引き下げ及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げの適用を受けることができます。
- ◎管理計画認定マンションの管理組合の場合には、マンションすまい・る債の利率の上乗せ実施の適用を受けることができます。
- ◎修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、地方税法(昭和25年法律第226号)附則第15条の9の3第一項の固定資産税の減額措置(以下「マンション長寿命化促進税制」という。)の適用を受けることができます。



国土交通省マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特別措置)QRコード

■ 3-3(1)管理組合のコミュニティ形成について(関連する法令等①)

◇コミュニティ形成活動は、地域での防災力強化、要支援者保護等から、重要性を増してきつつありますが、管理組合の法的位置づけ、関連法規等に基づき、健全に運営されることが望まれます。

◇区分所有法第三条(区分所有者の団体)

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び付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。(以下省略)

◇標準管理規約 第2節 費用の負担

第27条(管理費)

管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(一～九省略)

十 管理組合の運営に関する費用

十一 その他第32条に定める業務に要する費用(次条に規程する経費を除く)

◇標準管理規約 第2節 管理組合の業務

第32条(業務)

管理組合は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

(一～十一省略)

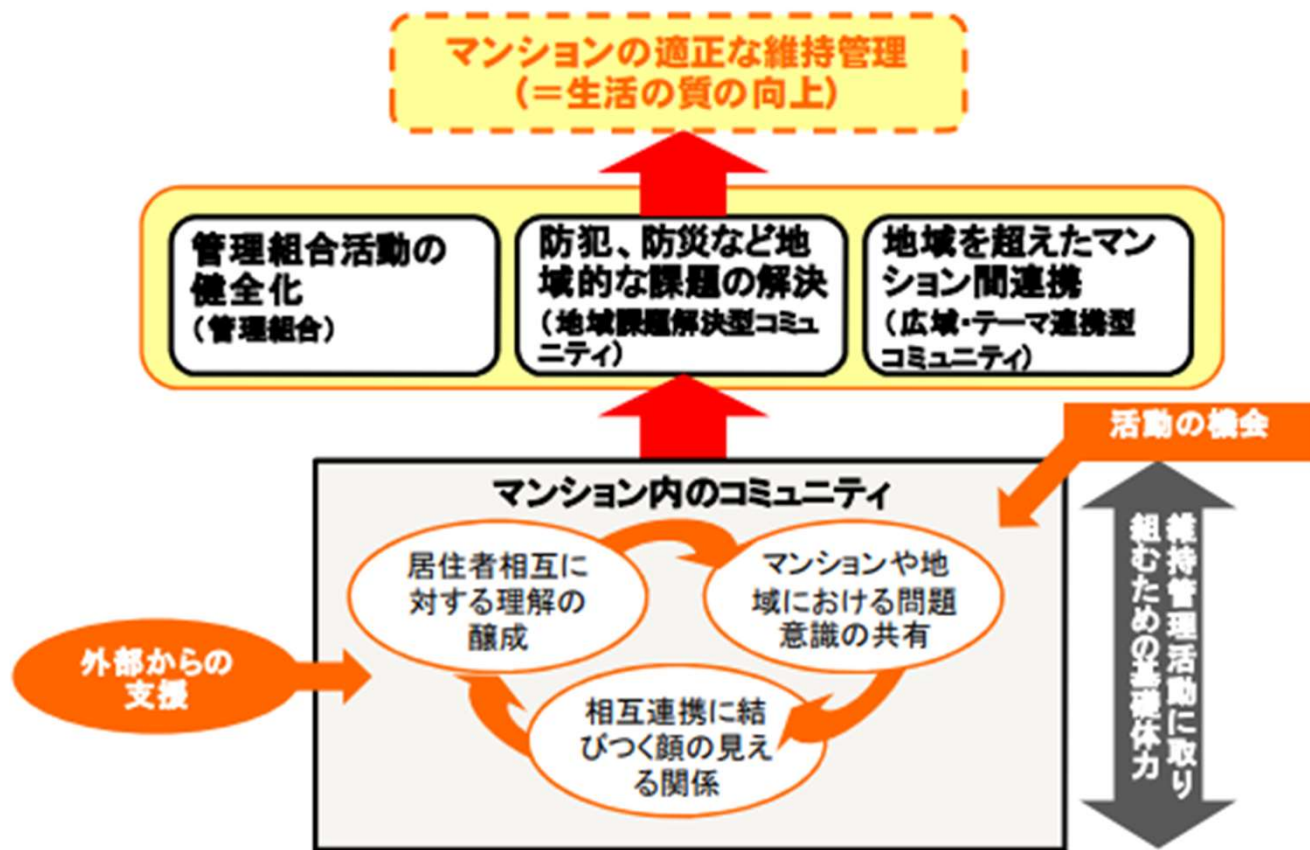
十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
(十三～十五省略)

■ 3-3(1)管理組合のコミュニティ形成について(関連する法令等②)

◇標準管理規約第27条、第32条に関するコメントとして下記のように記載されていますので、考え方を参考にされ、コミュニティ形成に取り組まれることが大切です。

- ・管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要があります。
- ・自治会費又は町内会費は、居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものです。
- ・自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合は、以下の点に留意しなければなりません。
 - ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。
 - イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。
 - ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。
 - エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。
- ・管理組合の法的性質からすると、原則としてマンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではなく、その場合は、管理費とは別に、参加者からの直接の支払いや積立て等によって費用を補うべきでしょう。

■ 3-3(2) 管理組合のコミュニティ形成について(必要性について)

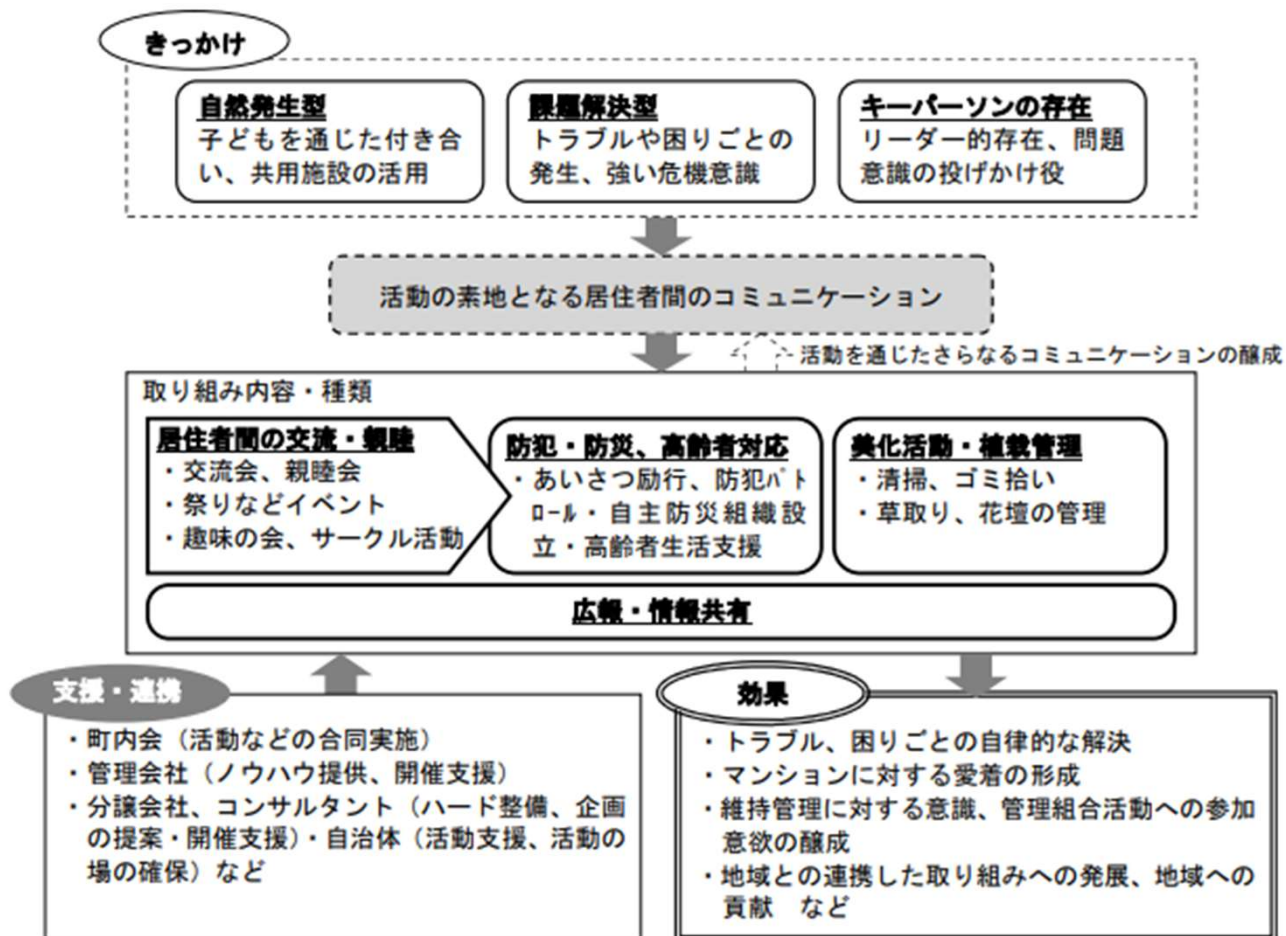


☆日常生活をめぐる課題に、マンションが自律的に対処する力を備えていく上で、居住者間の良好なコミュニティが基礎体力として必要となります。

☆マンションの適正な維持管理をおこない、生活の質を向上させるためには、マンション内の良好なコミュニティを形成することが有効です。

☆解決すべき課題に応じて、マンション内だけでなく、周辺地域や他マンションとも情報交換などを通じて、積極的に連携していくことが有効です。

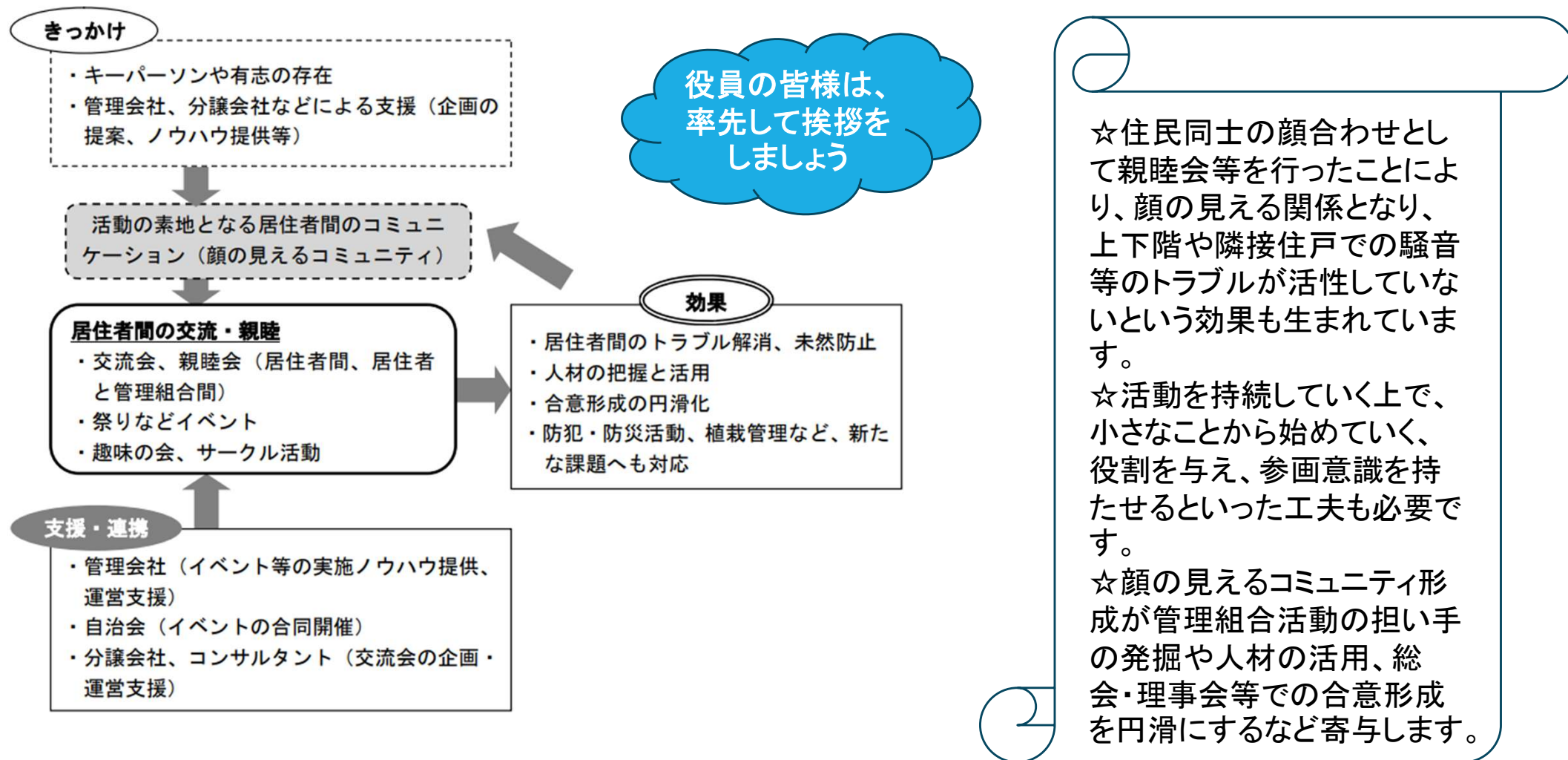
■ 3-3(3)管理組合のコミュニティ形成について(取組みの全体像について)



☆マンションに於けるコミュニティ形成の取組みは、居住者間の交流・親睦だけではなく、防犯・防災活動、高齢者への支援・対応、美化活動・植栽管理といった、日常生活をめぐる課題への対応として行われることも多く、さらに、これらを周知し、活動への参加を促進する手段として、広報・情報共有も含まれます。

☆居住者間の理解の深まり、連帯感、マンションに対する愛着、マンションの維持管理に対する関心、問題意識が芽生えます。

■ 3-3(4) 管理組合のコミュニティ形成について(居住者間の交流・親睦等など)



■ 取組み事例1

(居住者間の交流・親睦など)

管理組合活動の担い手の発掘

課題・困りごと

- ・区分所有者の高齢化などにより理事のなり手がいない



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・自治会の祭りやイベントで活躍していた人材に着目し、リーダーとしてスカウト、管理組合による自主防災組織の設立に至った。既存の良好なマンションコミュニティを土台として、本格的な防災活動へ展開している。(中大規模・高層型マンション)
- ・高齢者が多い小規模マンションであるが、管理組合役員のなり手がいない！と諦めずに、高齢者を「人生経験が豊富で、活動できる時間も取れる貴重な人材」ととらえ、管理組合活動に参加する機会を設けて、積極的に役割を担ってもらっている。(小規模型マンション)

■ 取り組み事例2

(居住者間の交流・親睦など)

居住者間のトラブル防止

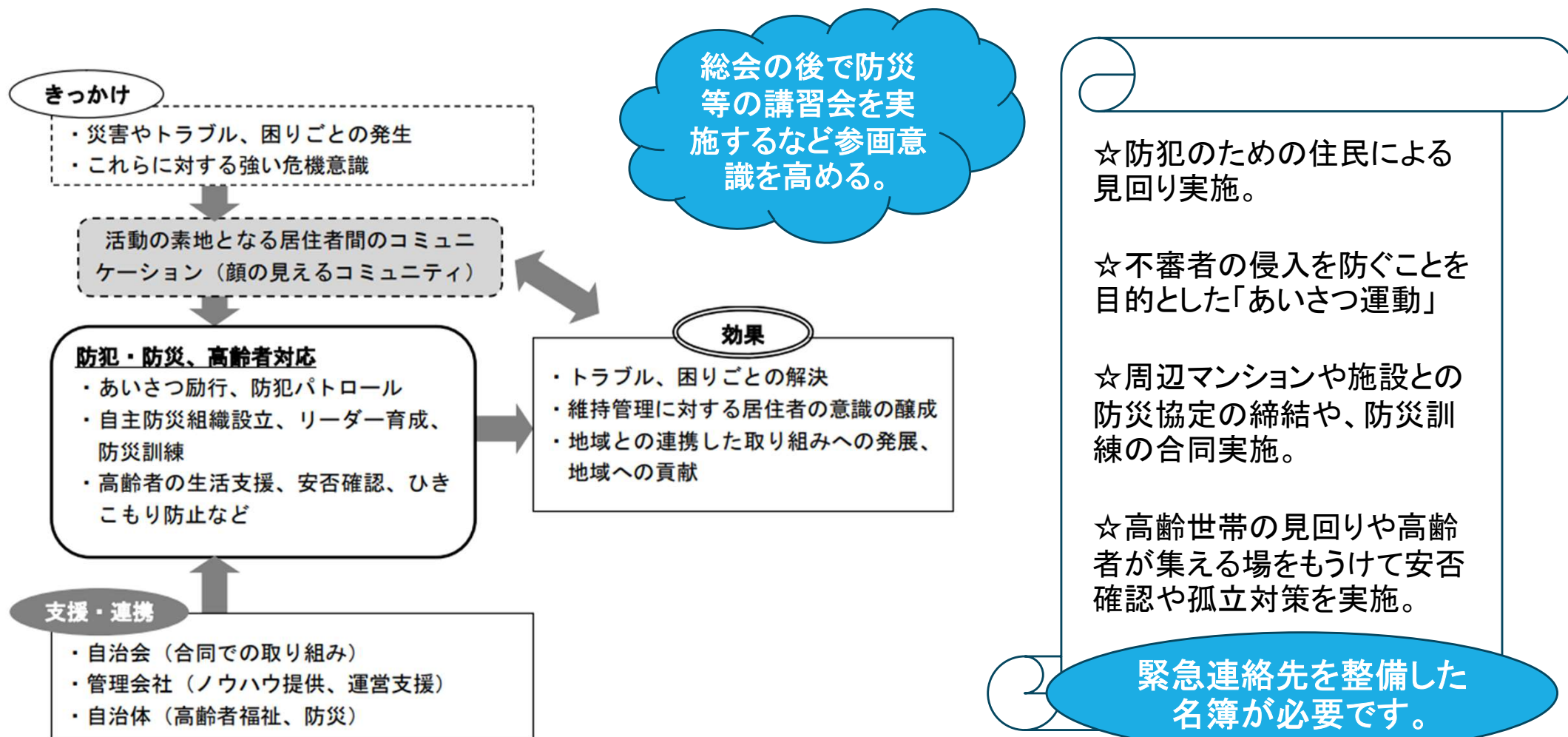
課題・困りごと

- ・生活音やペットの飼育、駐輪・駐車など居住マナーに関するトラブルが多く発生している

コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・生活音の問題は主に上下階間で起こることから、上下階の「縦の単位」で懇親会を開催するなど、居住者間のコミュニケーションを通じて、誰が住んでいるのか、顔の分かるコミュニティを形成し、生活音のトラブルを未然に防止している。(中大規模・高層型マンション)
- ・「住民の集い」の開催等を通じ、居住者間の「顔の見える関係」が構築されたことで、分譲当初生じかけていた生活音のトラブルが解消した。誰が住んでいるのか分かることで、「幼い子どもがいるから仕方がない」など、お互いの事情が理解されるようになった。(小規模型マンション)

■ 3-3(5)管理組合のコミュニティ形成について(防犯・防災、高齢者対応など)



高齢者の生活支援・緊急時対応

■取組み事例3

(防犯・防災・高齢者対応など)

課題・困りごと

- ・高齢者の単身世帯などが多いマンションでは、緊急時の対応や日常生活での安全性が問題に

コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・自治会と管理組合が両輪で取り組んできたコミュニティ形成の取り組みが、管理組合による組織的な高齢者対策に発展した。管理組合内に「福祉専門委員会」を設置すると、マンション1階にバリアフリー化された談話室をオープン、気軽にお茶を飲みにいける空間づくりが、高齢者の閉じこもり防止に活躍している。(中大規模・高層型マンション)
- ・高齢居住者の生活を支えあう長屋的なマンション内コミュニティが土台となり、ひとり暮らしの高齢者のうち希望者を対象として「元気カード」を玄関ドアにかけることで自分が元気なことを知らせる、安否確認のシステムが出来上がった。(小規模型マンション)

■ 取組み事例4

(防犯・防災・高齢者対応など)

共通する地域的な課題への対応

課題・困りごと

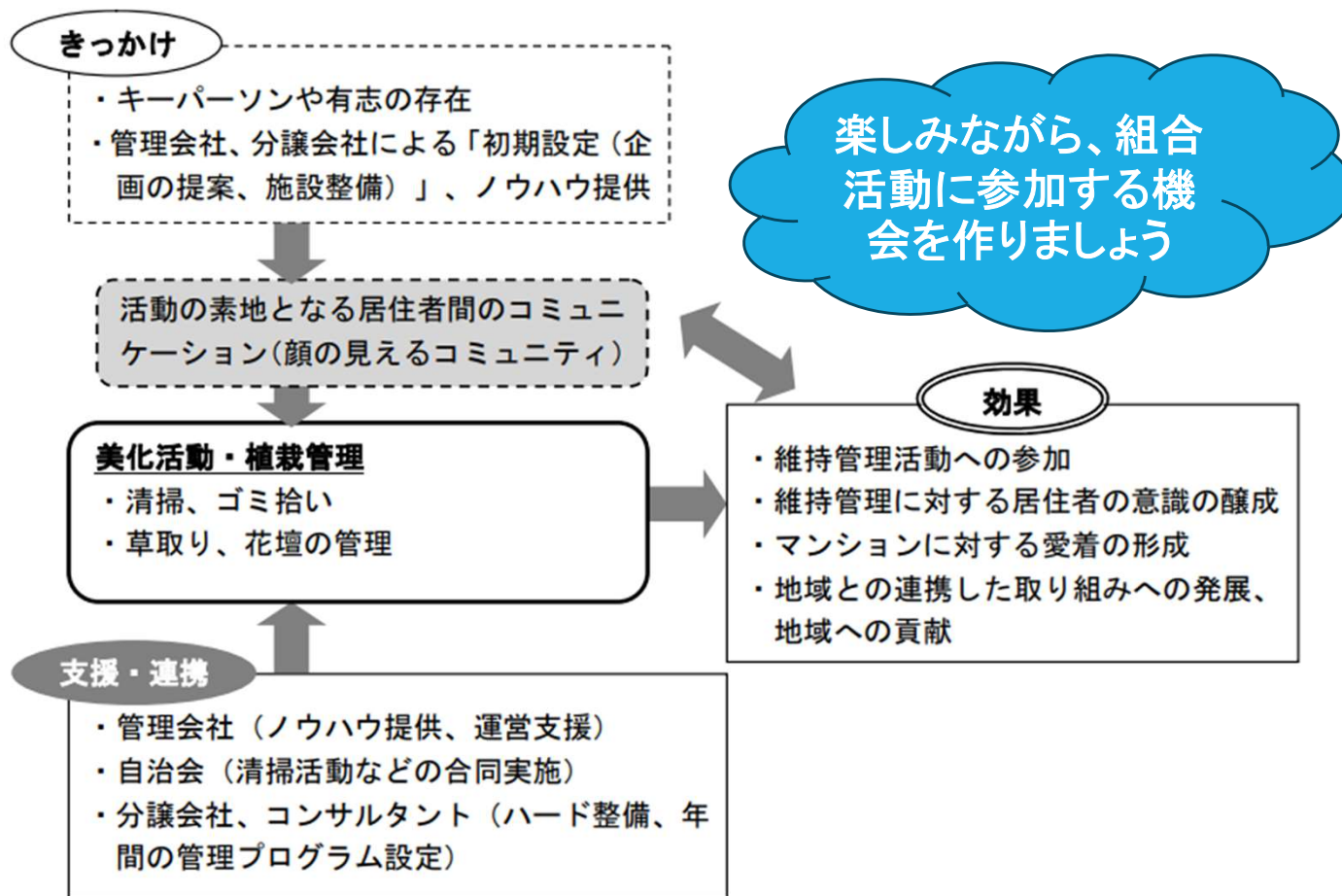
- ・地域とマンションが連携することで、防犯や防災、環境美化など、共通する課題を解決できないか



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・防犯意識の高いマンションが始めたマンション内での防犯活動が、地域との連携による防犯パトロールや不審者情報の共有などに発展。マンションと地域がお互いに守りあうことで「安全な地域づくり」を実現している。(小規模型マンション)
- ・マンション内の防災活動が、周辺マンションと一体となった「連合自治会」全体での防災活動へと展開。さらには周辺の大規模商業施設や大学等を含めた「まちづくり協議会」における地域防災活動へと発展するなど、マンションがリーダーシップを発揮している。(中大規模・高層型マンション)

■ 3-3(6) 管理組合のコミュニティ形成について(美化活動・植栽管理など)



☆清掃・ゴミ拾いなどの美化活動、草取り・花壇の整備等の植栽管理。

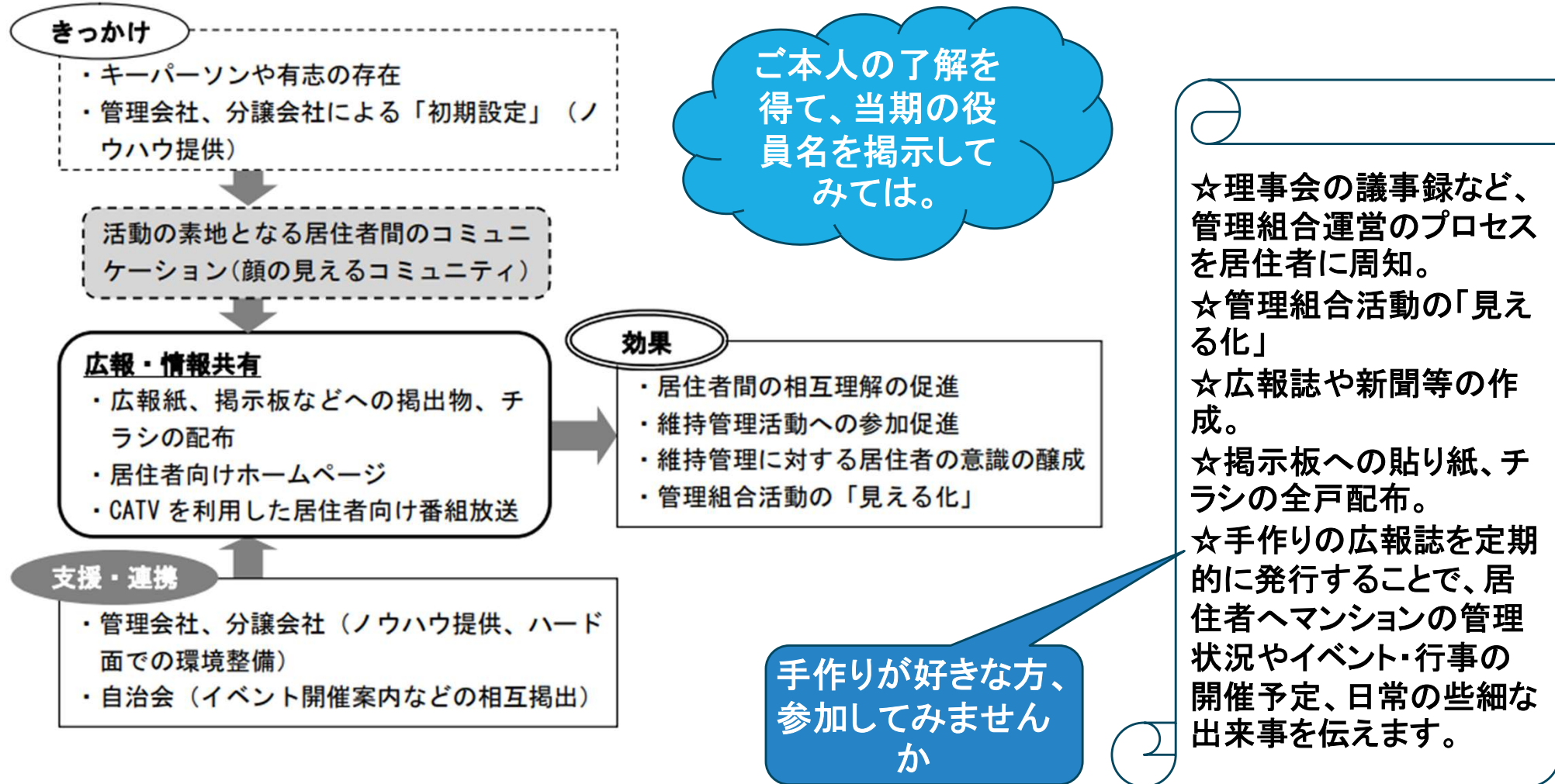
☆植栽の共同管理を行うことで、住民の連帯感が芽生えることが期待されます。

☆居住者の有志で行うこともあります。

☆外部に面する部分の植栽や敷地周辺の清掃活動などは、地域住民との接点として機能する場合があります。

☆緑を軸と他コミュニティ形成。

■ 3-3(7)管理組合のコミュニティ形成について(広報・情報共有など)



■ 取組み事例5

(広報・情報共有など)

区分所有者の管理組合運営への関心喚起

課題・困りごと

- ・管理組合運営への関心の低い区分所有者が増加
- ・「一部の人がやっている特別な活動」と認識されがち

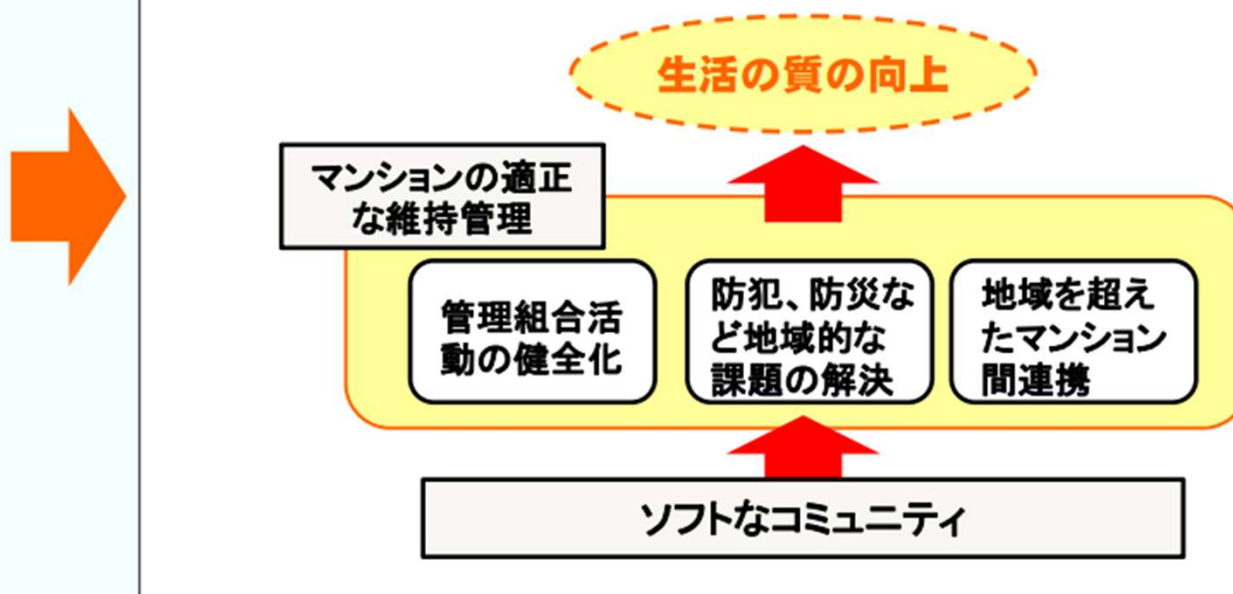
コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・「管理組合役員」というと身構えてしまうので、イベント実行委員への就任や、広報誌の編集や執筆などの負担が少ない、楽しい活動から管理組合活動へ参加してもらうようにしている。これらの活動を通し、管理組合活動の必要性や面白さに対する居住者の理解が深まっている。(小規模型マンション)
- ・管理組合の役員は名札をつけ、居住者等に積極的に話しかけることで隠れている問題を発掘。問題点への対応策や解決のプロセスを迅速にフィードバックするなど、「見える化」を徹底することで、管理活動が居住者に身近なものとなっている。(中大規模・高層型マンション)

■ 3-3(8)管理組合のコミュニティ形成について(コミュニティの重要性)


マンションの適正な維持管理に、コミュニティはどのような役割を果たしているのか？

- ・良好なマンションコミュニティは、マンションを中心とした生活の場を快適なもの、価値あるものにしようとする活動(=マンションの適正な維持管理)に必要な基礎体力



■ 3-3(9)管理組合のコミュニティ形成について(これからの活動指針)

良好なマンションコミュニティを形成し、適正な維持管理に結びつけるにはどうすればよいか？

- 
- ①居住者間の理解や生活の場をより良いものとしようという意識を醸成するマンション内での多様、多重なコミュニケーションの実施
 - ②無理せず始められる維持管理活動の機会づくり
 - ③町会などの地域、デベロッパー、自治体など、マンションをとりまく各主体によるコミュニティ形成の支援(初期設定※)

※初期設定のイメージ

(ハード面)

コミュニケーションが生まれやすく、持続できる建物設計(エレベータなどアクセス方式の工夫、集会室・会議室・広場などの確保)

(ソフト面)

計画時、入居時におけるおつきあいのきっかけづくり(入居時の「住民交流会」、行政・事業者・地域間がコミュニティに関し事前調整できる機会など)

■ 4. お役立ち情報等

■ 5. 本講座のまとめ

■4-1.お役立ち情報等(マンション管理士について)

国土交通省

マンション管理士制度の概要

○「マンション管理士」とは
国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く)とする者【法2条5号】

名称の使用制限
マンション管理士でない者は、マンション管理士又はこれに紛らわしい名称を使用してはならない。【法43条】

マンション管理士の職務等
信用失墜行為の禁止【法40条】 ・ 講習受講義務【法41条】 ・ 秘密保持義務【法42条】

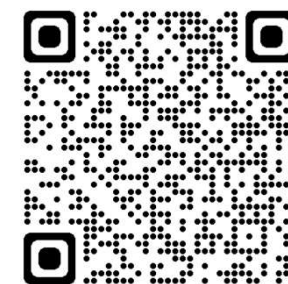
※講習受講義務…マンション管理士は5年ごとに、国土交通大臣の登録を受けた者(登録講習機関)が行う講習を受けなければならない。

マンション管理士等の登録数

- マンション管理士登録数 …27,077人(R3年度末)
- マンション管理業者登録数 …1,934者(R3年度末)
- マンション管理業務主任者登録数 …84,477人(R3年度末)
- マンション管理適正化推進センター
 - 受付相談数 …9,814件(R3年度)
 - 基礎セミナー …全国23回、1,145人受講(R3年度)主なテーマ:マンション管理の基礎について、大規模修繕工事の進め方とポイント等

18

(一社)日本マンション
管理士会連合会



(一社)広島県
マンション管理士会



令和5年度試験合格者
最高年齢は78歳
でした。

4-2.お役立ち情報等(マンションみらいネットの活用について①)

「マンションみらいネット」登録申込の流れ

- 申込書類の取り寄せと提出書類の送付**
 (公財)マンション管理センターに「マンションみらいネット申込書類」を請求してください。(公財)マンション管理センターから送付された申込書類に必要事項を記入して、下記「お申し込み」先へ送付してください。
- 同封の振込用紙で年間利用料のお支払い**
 申込書類に同封されている振込用紙で年間利用料には、管理情報の保管、各機能(電子掲示板など)の利用、A3以下の図書電子化・保管料金が含まれています。
申込書類に同封されている振込用紙で年間利用料(税込20,000円*)をお支払いください。
 *令和2年2月現在
- 登録証の発行**
 (公財)マンション管理センターにて入金確認後、登録内容が掲載された「登録内容一覧表」、「登録証」などを管理組合に送付いたします(一部を除く登録情報が公開されます)。
- 登録情報の更新(2年目以降)**
 更新時期の前々末頃に「登録情報更新手続きのご案内」が送付されますので、登録情報の更新手続きを行い、年間利用料をお支払いください。

●マンション共用部分リフォーム融資保証料の割引適用
 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資をご利用の際に、(公財)マンション管理センターの保証料が通常より割引になります。

●「マンション管理サポートネット」の利用が無料
 (公財)マンション管理センターが有料で提供している「マンション管理サポートネット」を無料で利用できます。

●書籍の割引サービス
 (公財)マンション管理センターが発行する出版物を会員価格で購入できます。

●月刊誌「マンション管理センター通信」無料購読
 管理組合運営に役立つ記事が満載の月刊情報誌「マンション管理センター通信」を毎月1冊無料で送ります。

●長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの割引利用
 (公財)マンション管理センターが有料で提供している「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」が割引価格で利用できます。

●登録会員専用相談ダイヤル
 会員専用ダイヤルで、(公財)マンション管理センターの相談員に無料で相談できます。

●「みらいネットライブラリー」の提供
 会員専用サイトの「みらいネットライブラリー」で組合運営に役立つ様式集等を取り出すことができます。

お問い合わせ・お申し込み
公益財団法人 マンション管理センター 企画部
 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520
 マンション管理センターホームページ <https://www.mankan.or.jp>
 マンションみらいネットホームページ <https://www.mirainet.org>
 業務日・業務時間 月曜日～金曜日 9:30～17:30(土曜日は17:00まで) 土・日祭日及び、年末年始(12/29～1/3) 休み

マンション管理士が無料で説明いたします。
 詳細については、同封のチラシをご覧ください。
 ※QRコードからアクセスしてご確認ください。



※令和2年2月現在

マンション履歴システム

マンションみらいネットのご案内

「マンションみらいネット」が管理組合のさまざまな問題を解決します!

「マンションみらいネット」は、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。必要に応じて、文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。また、登録情報の一部を一般公開することで、住宅流通市場において管理状況の評価を獲得する機会も提供しています。マンション管理組合が「マンションみらいネット」の豊富な機能を活用することで、円滑な組合運営のもと、管理のレベルアップを図っていただくことを目指しています。

「マンションみらいネット」を使うとどんなメリットがありますか?

1 情報の共有化・透明化で円滑な合意形成を促します

組合員は、インターネット経由で管理情報や修繕履歴情報をいつでも共有できるため、透明性のある組合運営が可能となり、円滑な合意形成が促されます。インターネットを活用した情報共有のため、外部居住の区分所有者にも情報をすぐに伝達できます。

2 修繕工事を計画的・効率的に実施できます

調査・診断、修繕工事等の記録を電子データとして蓄積できます。蓄積したデータは、インターネット経由でいつでも必要な時に確認することができますので、正確な修繕計画の策定やムダを省いた修繕工事を実施するための基礎資料として活用することができます。

3 マンション管理に必要な図書を電子化保管できます

マンションには、議案書、議事録、報告書、契約書などの文書類、設計図書、竣工図書、修繕工事図面などの図書類と、さまざまな図書類があります。「マンションみらいネット」では、管理組合の財産である図書類を電子化保管し、劣化や紛失から守る機能を提供しています。

4 管理組合内のコミュニティ形成を支援します

理事会から組合員に向けて総会や消防訓練等の行事、夏祭りや餅つき大会等のイベントの案内が発信できる電子掲示板機能、役員間で双方向に書き込みができる理事会用掲示板機能等のコミュニケーションツールにより、管理組合内のコミュニティ形成をサポートします。

管理組合運営の効率化に役立ちます。

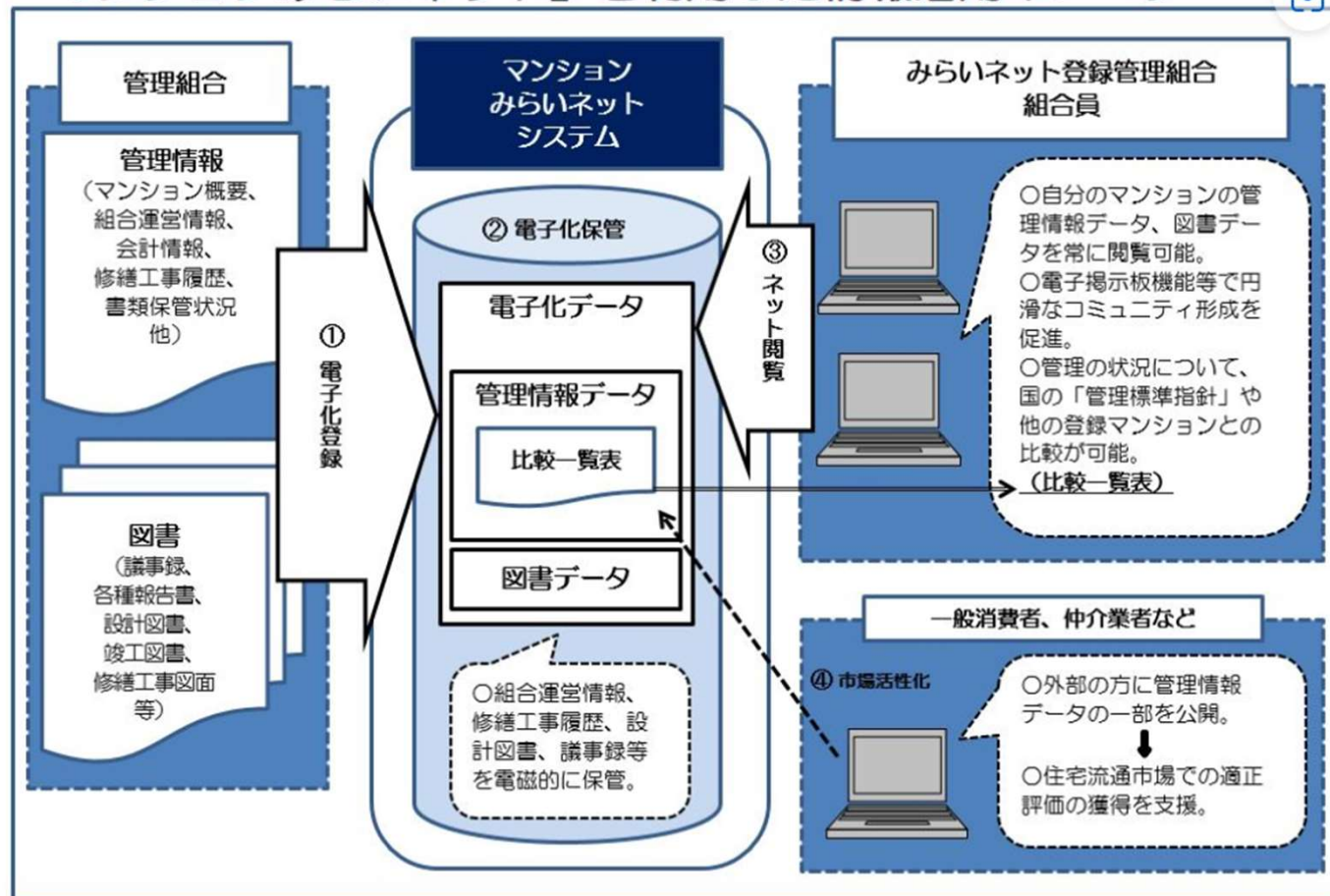
「マンションみらいネット」は、公益財団法人マンション管理センターが運営する、管理組合の運営情報や設計図書、修繕履歴情報等を電子データとして整理・保管し、マンション管理の適正化を支援するサービスです。

詳しい内容は、右のQRコードから確認出来ます。



■ 4-2.お役立ち情報等(マンションみらいネットの活用について②)

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



「マンションみらいネット」のご説明にマンション管理士が伺います。
詳しくは、下記QRコードにアクセスしてご確認願います。



公益財団法人マンション管理センターHPより

■4-3.お役立ち情報等(相談ダイヤルの活用について)

「マンション長寿命化促進税制」に関するご質問もお気軽にどうぞ！

マンション管理計画認定制度のご質問・ご相談にお答えします!!

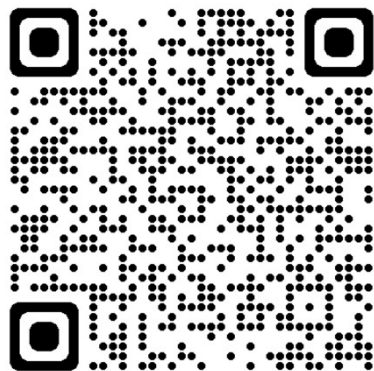
マンション管理適正化法が改正され、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、適切に管理されているマンションを認定できる制度が令和4年4月から始まりました。
【マンション管理は新時代に入る】との期待が高まっています。

管理計画認定制度が始まったと聞いたけど、どんな制度なの？目的は？

うちのマンションは認定されるのかしら？認定の基準は？

管理計画が認定されると、どんなメリットがあるの？

認定申請の手続きはどうすればいいの？手数料は？



こちらのQRコードから詳しい内容をご確認いただけます。

「相談ダイヤル」(無料)に気軽にお電話ください

各種研修を修了したマンション管理士が対応します!!

相談者[※]

- マンション管理組合の役員・組合員
- マンション購入予定者
- マンション管理会社
- マンション分譲会社

※どなたでもご利用いただけます。

管理計画認定制度などに関する相談 ↓ ↑ 専門的知識を有するマンション管理士が折り返し電話で回答

マンション管理計画認定制度相談ダイヤル (一社)日本マンション管理士会連合会

03-5801-0858

受付時間：月曜から土曜 午前10時～午後5時(祝日、年末年始を除く)
相談内容：マンション管理計画認定制度をはじめマンション管理適正化法全般
電話対応者：原則として相談者の地元の都道府県マンション管理士会の相談員[※]
※各種研修など要件を満たす認定マンション管理士(日管連の内部資格)が対応します。一部の地域では、全国Bブロックの拠点マンション管理士会や近隣マンション管理士会の相談員が対応します。簡易な相談には日管連事務局が対応します。

1回の相談時間は原則30分以内でお願いします。

■4-4.お役立ち情報等(「マンション管理・運営ポータルサイト」の活用について)

国土交通省

ライブラリー | Q&A | お役立ち情報 | リンク集

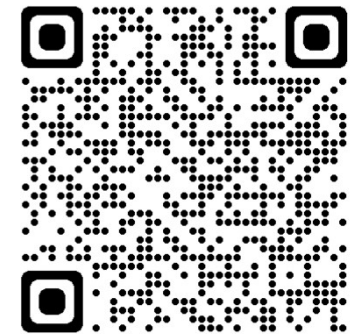
マンション管理・再生ポータルサイト

マンションを末永く、住み良く保つためには、適切な維持管理、計画的な修繕計画の作成、これらを確実に実行する管理組合の運営が必要不可欠です。

更新履歴

- 2023.04.26 「[マンション長寿命化促進税制](#)」に関する通知等を掲載しました。
- 2023.03.10 ライブラリーを更新しました。「[マンション長寿命化促進税制](#)」の概要チラシ・リーフレットを掲載しました。
- 2023.01.25 「[マンション長寿命化促進税制](#)」の創設について、概要等を掲載しました。

マンション管理に関する国の政策等最新情報が入手できます。



マンション管理・再生ポータルサイト
QRコード

■ 4-5.お役立ち情報等(「マンション管理適正化診断サービス」の活用について)

★メリット1:マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断します。診断レポートを作成します。

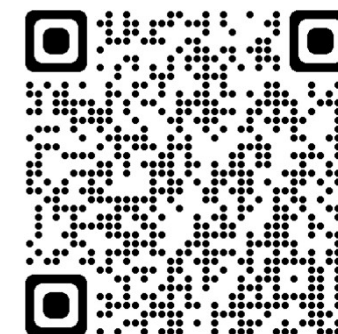
★メリット2:診断結果で火災保険料の割引が見込めます。

★メリット3:不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載も可能。

★メリット4:管理計画認定制度の認定手続支援サービスにもワンストップで申請可能です。

診断は無料
です！

マンション管理適正化診断サービスに関する詳しいご説明とお申し込みにつきましては(一社)日本マンション管理士会連合会のホームページをご覧ください。QRコード



■ 5. 本講座のまとめ(キーワード)

1. **法令、規約等の遵守**は、管理組合運営の基本です。
2. 区分所有者の全員参加(**率先して協力**)による活力ある組合運営を目指すことが、さまざまな課題を解決するための近道です。
3. 居住者皆様が明るい笑顔で”**率先して挨拶**“することが、良好なコミュニティ形成の第一歩です。

■上記は、いずれも基本的なことではありますが、一つの建物の中に、多様な考えの区分所有者の方が集まって暮らすというマンション特有の居住形態の中では、ひとりひとりが組合活動に積極的に参画して、他人任せにしないで、自らの財産を守るという強い意識を持たれることが大切ではないでしょうか。

そのために本日の講座が、少しでもお役に立てば幸いです。

◇本資料作成にあたり参考とした資料等は、下記の通りです。

1. 国土交通省 マンション政策関係 基礎資料集



2. 国土交通省 マンション管理適正化法・
マンション建替円滑化法の改正について



3. 国土交通省 マンション管理について



4. 国土交通省 外部専門家活用ガイドライン



5. 国土交通政策研究第123号
マンションと地域の連携・共助による地域防災力強化の促進に関する調査研究（QRコードなし）

6. 公益財団法人マンション管理センター
長期マネジメント計画の手引き(案)



7. 国土交通省政策研究所
マンションの適正な維持管理に向けた
コミュニティ形成に関する研究



ご清聴ありがとうございました。



一般社団法人広島県マンション管理士会

「無料相談会」を開催しています。
お問合せ先 TEL:082-228-6581
右QRコードからでもご確認頂けます。

