

平成21年度マンション等安心居住推進事業 報告書概要

1. モデル支援に係る事業によって得られた成果

平成21年度に実施されたマンション等安心居住推進事業（モデル支援に係る事業）では、以下4つのタイプのマンションについて取組みが行われた。

- ①管理の適正化を図るマンション
- ②第三者管理者方式に取り組むマンション
- ③老朽マンション
- ④団地型マンション

1.1 4タイプに共通して得られた成果

1) 合意形成に向けた支援の重要性

- ・合意形成を進めるためには、区分所有者間のコミュニケーションが重要である。
- ・区分所有者間のコミュニケーションを進めるためには、区分所有者に対する情報提供や区分所有者からの意見収集、区分所有者間の情報共有を進めることが重要である。
- ・その具体的な方法として、分かりやすい用語・ツールの活用、客観的な根拠に基づいた意見交換の実施、マンションの経緯・歴史の共有、住民参加型のワークショップ・見学会の開催、区分所有者に対する面談などが考えられる。

2) 専門家の活用の有効性

- ・マンション管理の適正化にあたっては、ハード面やソフト面についての専門知識やノウハウが求められる。これらの専門性を有する外部専門家（マンション管理士、管理会社、弁護士、税理士、司法書士、建築士、大学研究室等）からの協力を得ることが有効である。
- ・ただし外部の専門家に支援を依頼する場合は、区分所有者間の不信感を生じないように、その選択に当たっての透明性の確保が重要である。また、選択後も、管理組合は専門家に任せきりにせず、専門家とコミュニケーションを常にとり、専門家の活動内容をチェックするとともに、専門家の知識・ノウハウを管理組合側が学ぶことが重要である。

1.2 管理の適正化を図るマンションにおける取組み

1) 取組み概要

参考1①のとおり、16管理組合において取組みがなされた。その概要は以下の通り。

- ・建物診断、現況調査、耐震診断の実施
- ・長期修繕計画書の作成・見直し
- ・大規模修繕・改修工事のための計画策定・工事業者の選定
- ・管理組合の組織化、管理規約・使用細則等の作成
- ・管理費・修繕積立金滞納者への対策 等

2) 実際の取組み事例（報告書P18～P24参照）

- ◆希望が丘第2コーポラス自治会（神奈川県）

- ・管理組合と自治会の分離のための規約等の見直し
- ・現況調査、マンションの経緯・歴史の整理
- ・中長期管理計画の策定

- ◆管理組合法人熱海アビタシオン（静岡県）
 - ・滞納金問題の実態把握
 - ・滞納金を予防するための規約改正案の検討

1.3 第三者管理者方式に取り組むマンションにおける取組み

1) 取組み概要

参考1②のとおり、5管理組合において組みがなされた。その概要は以下の通り。

- ・第三者管理者方式を含めた管理体制の検討
- ・第三者管理者方式のメリット・デメリットの整理
- ・導入計画書の管理組合説明会開催
- ・第三者管理者方式移行のための管理規約改定 等

2) 実際の取組み事例（報告書 P32～P42 参照）

- ◆シーアイマンション碑文谷（東京都）
 - ・検討に協力してもらうマンション管理士の選定
 - ・第三者管理者方式（理事会併存・委託管理型）への移行準備
- ◆東山ハイツ管理組合（愛知県）
 - ・第三者管理者方式（理事会なし・自主管理型）への移行
 - ・建物診断
- ◆新宿アイランドアネックス管理組合（東京都）
 - ・第三者管理者方式（理事会なし・委託管理型）への移行
 - ・合意形成の透明性の確保のための総会運営等ルールの明確化

1.4 老朽マンションにおける取組み

1) 取組み概要

参考1③のとおり、20管理組合において取組みがなされた。その概要は以下の通り。

- ・建物劣化診断、耐震診断
- ・長期修繕計画立案、優先的な修繕箇所の特定
- ・再生方向（改修か建替えか）の決定に向けた情報収集
- ・権利関係者との権利関係の整理、交渉 等

2) 実際の取組み事例（報告書 P52～P56 参照）

- ◆方南第一マンション
 - ・コンサルタントによる現状調査（全戸訪問）を通じたマンションの問題点の洗い出し

- ・修繕工事の施工業者選定

◆小金井コーポラス団地管理組合法人

- ・建物劣化診断と第三者の専門家主導のワークショップ・見学会等による区分所有者間の意識共有
- ・上記による区分所有者間での課題意識の共有を通じた今後のマンション再生の方向性（修繕を前提とするのか、建替えを前提とするのか）の検討

1.5 団地型マンションにおける取組み

1) 取組み概要

参考1④のとおり、10管理組合において取組みがなされた。その概要は以下の通り。

- ・現状調査・劣化診断
- ・大規模修繕計画作成、棟別再生計画策定
- ・団地特有の制度に起因する課題の特定、解決策の検討
- ・高齢者用施設やバリアフリー化工事（エレベーター等）の検討
- ・団地屋外環境（駐車場等）の見直し検討
- ・管理規約等の見直し
- ・管理組合役員のなり手不足解決方策検討
- ・居住者マニュアル、理事マニュアル作成 等

2) 実際の取組み事例（報告書 P62～P70 参照）

◆石澄住宅管理組合

- ・一括建替えではない、団地再生のあり方の検討
- ・建替え方策の検討
- ・大規模修繕内容の検討

◆団地管理組合法人西小中台住宅

- ・棟別再生を円滑に進めるための基盤づくり
- ・住棟再生だけではなく総合的団地再生
- ・「子育て世代」の新規入居の促進

2. 相談体制の整備等に係る事業の取組内容

平成 21 年度に実施されたマンション等安心居住推進事業（相談体制の整備等に係る事業）においては、主に以下のような取組みが行われた。

1) 相談会

- ・大規模修繕やマンション再生についての交流・相談会を実施
- ・特定管理組合からの相談事項に対し、相談対応を実施
- ・管理組合サポートセンターを設置し、管理組合からの電話での一般的な相談に対応

2) 研修会・講習

- ・マンション関係者（管理組合、マンション管理士、管理会社、建設会社、設計事務所、不動産会社、信託銀行、地銀等）を対象とした講習や研修会、セミナーを開催
- ・各分野の実務家、学識経験者、行政関係者、管理組合役員等による講演・パネルディスカッションを開催
- ・改修工事現場見学会を開催
- ・全国マンション管理士合同研修会を開催

3) 交流会

- ・地域の管理組合が定期的に集まる交流会を開催
- ・NPO 法人や地方公共団体等を対象とした情報交流会を開催

3. 改善策・今後の課題

平成 21 年度マンション等安心居住推進事業においては、以下の有識者による評価委員会を設置し、応募に対する評価や事業に対する助言をいただいた。

図表：マンション等安心居住推進事業（モデル支援に係る事業）評価委員会委員名簿

委員長	秋山 哲一	東洋大学教授
	戎 正晴	明治学院大学教授・弁護士
	齊藤 広子	明海大学教授
	篠原 みち子	弁護士

評価委員会からは、マンション等安心居住推進事業に関する改善策・今後の課題として、以下のコメントをいただいた。

1) 応募が期待される分野

- ・来年度以降のモデル事業においては、共用部分の権利関係や議決権割合等について不公平・不平等が生じている事例や、第三者管理者が会計業務を行う事例についても応募があることが期待される。

2) 本事業のフォローアップ

- ・本事業の効果を確認し、また、今後のマンション政策のあり方を検討する基礎情報を得るため、事業主体が本事業終了後にどのような活動を行ったのか、あるいはどのような成果を得ることができたのかを、必要に応じてフォローアップ（事業主体を対象としたアンケート調査等）を行うことも重要だと考えられる。

3) 事業のさらなる広報活動

- ・モデル事業の実施には一定の効果があることが今年度の事業実施によって明らかになった。来年度以降も多くの事業主体に応募してもらうために、本事業そのもののさらなる広報活動が必要だと考えられる。

参考1. 取組み一覧

①管理の適正化を図るマンション

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
下野池第2住宅管理組合 (大阪府) 昭和45年完成 15棟410戸 昭和59年増築	・建物全体の状況を把握できていない	・長期修繕計画書の作成 ・修繕設計 ・大規模修繕工事のための工事業者の選定	・建築設計事務所やマンション管理士などの専門家の活用 ・理事会の諮問委員会としての修繕委員会の設置(理事の一部、組合員の有識者、マンション管理士より構成) ・コンサルタント会社を選定(マンション管理センターテクノサポートネットに掲載されている設計事務所に対して業務見積提出を依頼し、書類選考の上で面接を行い、委託先を決定)
管理組合法人熱海アビタシオン (静岡県) 昭和35年～昭和48年完成 4棟161戸	・管理費・修繕積立金の滞納が発生している	・長期・大口・悪質な管理費・修繕積立金滞納者への対策(一部滞納者からの回収の目途がつく)	・専門家(委託管理会社、弁護士、税理士、司法書士、建築士、マンション管理士等)による支援体制の構築 ・累積未納金解決と合わせて、新規未納金発生を防止することの重要性に対する理解の促進 ・任意売買や管理組合による購入策の検討
サーパス古高松管理組合法人 (香川県) 平成2年完成 1棟42戸	・長期修繕計画の見直しが不十分(平成14年以来改正されていない)	・長期修繕計画の見直し ・エレベーター震災時等の対策調査	・現状の劣化状況についての客観的根拠を作成することによる円満な合意形成の推進
希望ヶ丘第2コーポラス自治会 (神奈川県) 昭和49年完成 3棟365戸	・自治会と管理組合が一体となって運営されてきた ・既存不適格となっている ・駐車場用地の権利が複雑化している	・自治会と管理組合の分離、管理組合法人化の検討 ・現況調査の実施 ・団地再生のための検討 ・中長期管理計画の作成	・現況調査結果に基づく中長期管理計画の策定 ・自治会と管理組合の分離 ・マンションの経緯・歴史の整理の重要性
ルピエ四条管理組合 (京都府) 昭和60年完成 1棟103戸(ワンルーム)	・大規模修繕工事が1度も実施されていない ・空室率が増加している(約30%)	・区分所有者及び居住者に対するアンケート ・長期回収計画の策定	・区分所有者以外の専門家が管理組合理事に就任

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>三共ハイツ管理組合 （支援法人：特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会） 昭和 53 年完成 1 棟 31 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画がない ・修繕工事が必要な時期に差し掛かっているが、資金が不足している ・役員のなり手がいない ・賃貸化率が 50%超 ・2 年以上の管理費・修繕積立金の長期滞納が発生している 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事への情報提供・教育・指導 ・修繕委員会の立ち上げ、コミュニケーション委員会の開催 ・コンサルタントによる説明・援助 ・広報活動によるコミュニケーションの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月の懇親会開催による居住者間のコミュニティ形成 ・分かりやすい広報資料の作成（イラスト挿入等）
<p>ロイヤル西橋本管理組合 （支援法人：特定非営利活動法人マンション管理支援協会） 平成 3 年完成 1 棟 8 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な総会が実施されていない ・長期修繕計画がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会運営支援 ・建物診断支援 ・長期修繕計画作成支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営マニュアルの作成や情報収集方法の伝授（管理業者や専門家からの支援を受けにくいと考えられる小規模マンションが主体的に管理活動を行えるようになることが必要）
<p>光が丘コートビレッジ管理組合 （支援法人：一般社団法人広島マンション管理支援機構） 昭和 55 年完成 2 棟 29 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管等の設備の劣化状況を把握できていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管の劣化診断 ・計画設計の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の劣化状況についての客観的根拠を作成することによる円満な合意形成の推進（良好なコミュニティを崩壊させないためには、客観的な根拠が必要）
<p>A.CITY ヒルズ管理組合団地 （支援法人：一般社団法人広島マンション管理支援機構） 平成 5 年～平成 7 年完成 14 棟 557 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管の排水不良により、各棟建物の地中に埋設されている排水管の不同沈下や破断が疑われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・1 階埋設排水管回収対策提案の検討（不具合状態の確認、有効な改修工法および費用の提案） 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の劣化状況についての客観的根拠を作成することによる円満な合意形成の推進

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>五百淵ハイコーポ管理組合 （支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会） 昭和 49 年完成 1 棟 129 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画がない ・大規模修繕工事が 1 度も実 施されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物診断 ・長期修繕計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工業者からの見積徴収や使用建材のカタログ・施工要 領書等の収集を含めた、実効性の高い長期修繕計画の策 定（円滑な合意形成にもつながる）
<p>高砂サニーハイツ管理組合 （支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会） 昭和 45 年完成 1 棟 58 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合が結成されていな い（管理規約・使用細則が なく、集会もない） ・修繕積立金を徴収していな い ・管理費等の滞納が発生して いる 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の組織化、管理 規約・使用細則等の作成 ・建物調査・診断 ・長期修繕計画の策定、修 繕積立金の設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者による屋上、給水設備、暖房・給湯設備等の 視察の開催（設備の老朽化に対する現状を認識するとと もに、管理組合活動の必要性の理解を促進） ・支援組織が当マンション内の 1 室を借りて事務所を設置 し、マンション管理士 4 名のチーム（そのうち 2 名はほ ぼ常駐）によって事業に取り組んだことにより、経緯等 の情報収集・把握や区分所有者等からの要望・苦情等の 把握・調査を円滑に実施
<p>磯子駅前ビル住宅管理組合 法人 （支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会） 昭和 47 年完成 1 棟 192 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・複合用途（住宅と店舗）に なっており、住宅部分につ いては管理組合が結成さ れ、活動を行ってきたが、 全体管理組合は結成され てこなかった 	<ul style="list-style-type: none"> ・全体管理組合の発足 	<ul style="list-style-type: none"> ・全体管理組合の必要性・重要性
<p>コートヴィレッジ那覇管理 組合 （支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会） 平成 5 年完成 1 棟 96 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲当初から修繕積立金の 設定金額が低額だったた め、十分に積み立てられ ていない ・所轄消防署から消防設備の 改善指示を受けている 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物・設備劣化診断 ・長期修繕計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会招集通知文の掲示や広報誌作成等による管理組合 活動の周知（組合員が管理活動に関心を持ってもらうよ うにする）

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
サンハイツ横田管理組合 (支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会) 昭和 56 年完成 1 棟 12 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画がない ・大規模修繕が行われていない ・修繕積立金徴収を開始したのが最近のため、十分に積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化診断と緊急性のある改修工事の具体化 ・長期修繕計画の策定 ・借入金を含む長期資金計画の作成 ・耐震診断 	<ul style="list-style-type: none"> ・資料の整理・保存方法の見直し（管理の経緯・実態把握のため） ・コンセプトマップの作成（関係者間で当マンションの問題点の全体像を共有するためのもの）
グランドール都管理組合 (支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会) 昭和 52 年完成 1 棟 16 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・1 年前（平成 20 年 12 月）まで管理組合が設立されておらず、総会もなかった ・長期修繕計画がない ・大規模修繕が行われていない ・竣工図書がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修設計 ・使用細則等の整備 ・コミュニティ形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会室や管理事務室などの共用スペースの確保（管理組合活動やコミュニティ形成につながる） ・建物・設備の劣化診断結果の活用（修繕工事の重要性・必要性を組合員が理解し、修繕積立金の値上げや計画的修繕を協力して進める合意が形成されつつある） ・アンケート・報告説明会・広報誌の活用（広報活動、情報公開に役立ち、コミュニティ増進につながった） ・マスメディアの活用（テレビ局の番組製作に情報提供したことで、長期修繕計画の必要性の啓発につながった） ・女性や高齢者の巻き込み（管理活動が負担にならず、むしろ楽しいものだとして認識していただく）
北砂四丁目住宅管理組合 (支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会) 昭和 47 年完成 1 棟 526 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・35 年償還マンションであり、管理組合結成 2 期目であるため、管理組合が立ち立ちできていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・自主的な管理組合活動の確立 ・長期修繕計画と修繕積立金計画の策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理会社依存の管理組合における自主性確保の重要性 ・一般組合員の意識の向上のための広報活動の重要性、有効性

②第三者管理者方式に取り組むマンション

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
シーアイマンション碑文谷 (東京都) 昭和 47 年完成 1 棟 113 戸	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社に継続委託してきたが、区分所有者が専門知識を持っていなかったため、適正な維持管理が行われてこなかった 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式への移行準備 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合にとっての第三者管理者方式のメリットの整理 第三者管理者方式と理事会の併存型の可能性の検討 優良専門家の選定方法
東山ハイツ管理組合 (支援法人：特定非営利活動法人マンション管理支援センター) 昭和 48 年完成 1 棟 19 戸	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者が高齢化したことに伴い、自主管理が立ち行かなくなった 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式への移行 建物診断の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式の導入・廃止時のハードル設定（導入決議は 3/4 以上、廃止決議は 1/2 以上の可決で成立） 第三者管理者方式における透明性の確保（監査役を設置し、区分所有者が就任） 優良専門家の選定方法 経済的負担能力が脆弱なマンションにおける委託費捻出方法
新宿アイランドアネックス管理組合 (支援法人：一般社団法人日本マンション管理士会連合会) 平成 7 年完成 1 棟 49 戸（そのうち住宅仕様の専有部分は 21 戸）	<ul style="list-style-type: none"> 役員のなり手が不足しており、一部の区分所有者への負担が大きくなっていた 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式移行後の執行機関としての日常業務運営、管理規約等の見直し、建物維持管理の徹底 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合にとっての第三者管理者方式のメリットの整理 管理組合にとっての第三者管理者方式のデメリットの整理 第三者管理者方式における総会の開催方法 第三者管理者方式における契約更新方法 第三者管理者方式における管理者と管理会社の役割分担 第三者管理者方式において管理者に求められる資質
GS ハイム第 2 山手管理組合 (支援法人：一般社団法人日本マンション管理士会連合会) 昭和 59 年完成 1 棟 24 戸	<ul style="list-style-type: none"> 長期間にわたって自主管理を行ってきたが、高齢化・賃貸化が進んだことにより、役員の成り手不足、管理運営の知識不足が発生している 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式を含めた管理体制の検討 現行管理規約の電子化 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合にとっての第三者管理者方式のメリットの整理 管理組合にとっての第三者管理者方式のデメリットの整理

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
朝日プラザ明治橋管理組合 （支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会） 平成3年完成 1棟22戸	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者の高齢化及び賃貸化の進行により、管理の担い手が不足するようになった 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者管理者方式への移行準備（導入計画書の管理組合説明会開催） 	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合にとっての第三者管理者方式のメリットの整理 管理組合にとっての第三者管理者方式のデメリットの整理

③老朽マンション

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
御厨ビル管理組合 (大阪府) 昭和 44 年完成 1 棟 92 戸	<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震設計 既存不適格となっている 敷地の持分割合が区分所有法不適格である 長期修繕計画がない 	<ul style="list-style-type: none"> 建替計画の作成 耐震を含む修繕・改修計画の作成 建物劣化診断調査 長期修繕計画書作成 	<ul style="list-style-type: none"> 建替計画の策定、修繕・改修計画の作成、長期修繕計画書作成を建築・設計コンサルティング会社に依頼 公募によるコンサルティング会社の選定 敷地測量・境界面定を土地家屋調査士に依頼
カトレアハイツ札幌管理組 合法人 (北海道) 昭和 49 年完成 1 棟 119 戸	<ul style="list-style-type: none"> 既存不適格となっている 躯体の残存耐用年数が不明 給排水・給湯設備で漏水が多発している 建物外壁・屋上防水工事の実施時期検討（給排水設備の改修を考慮する必要がある） 	<ul style="list-style-type: none"> 建物耐震診断・劣化診断、補強等改修工事計画案作成業務 建物設備(給排水・給湯)配管更新・水道直結化工事に係る設計業務 建物外壁・屋上防水等実態調査、改修工事計画案作成業務 	<ul style="list-style-type: none"> コンサルティング会社選定の際の基準をあらかじめ設定 異なる業種のコンサルティング会社による公募入札での委託業者の決定 調査・診断実施の居住者への事前広報を徹底 調査への修繕委員の立会、未使用宅・不在宅への調査作業完了報告書提出の励行 要資格者による調査の実施 連絡会議（管理組合正・副理事長、修繕委員会、コンサルティング会社）の設置
希望ヶ丘第 3 コーポラス管理組合 (神奈川県) 昭和 51 年完成 3 棟 324 戸	<ul style="list-style-type: none"> 既存不適格となっている 給排水設備で漏水が発生、設備更新のためにアスベスト除去が必要 共有施設の陳腐化 緊急車両の敷地内への進入が困難 敷地が「共有地」として登記されている 各棟の間にある物置の占有使用権が専有部分に付属して売買されており、管理組合による管理ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 建物調査 敷地全体の土地利用状況調査 建物と土地の権利関係調査 当面必要とされる改修工事、大規模修繕工事、建替・耐震補強を伴う改修工事の計画検討及び概算費用算出 中長期管理計画の作成 管理組合の法人化、土地建物の権利関係の調整・整理の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士等の専門家の活用 理事・専門部会での討議を中心に行い、事業検討を迅速化

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>目白台ハウス管理組合 (東京都) 昭和 37 年完成 1 棟 127 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強が必要 ・設備の老朽化 ・耐震補強を含めた大規模改修もしくは建替えの選択を早期に実行する必要がある ・区分所有者の管理組合活動への関心が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物再生検討調査 老朽度判定 改善水準の設定 大規模改修に関する検討 建替えに関する検討 ・マンション再生に向けた コミュニティ醸成活動 大規模改修・建替えに関する勉強会の開催 組合広報紙の発行 防災対策マニュアルの作成 コミュニティ醸成活動の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合理事会の諮問機関による調査、管理組合の委員会によるコミュニティ醸成活動の取りまとめ ・コンサルティング会社、NPO 法人、管理会社が理事会・諮問機関・委員会を支援する形式で事業を実施 ・管理組合活動への意識が低い区分所有者の意識醸成のために、コミュニティ醸成活動を実施 ・改修計画の取りまとめにおける管理会社との連携 ・現実性の高い改修案・建替え案の策定
<p>三田第 2 コーポラス管理組合 (東京都) 昭和 45 年完成 1 棟 96 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格となっている ・防災設備が不十分 ・受水槽の六面点検ができず、衛生面での不安がある ・防犯対策が万全でない 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物全体の再調査とそれに基づく長期修繕計画の見直し ・改修計画の作成 二方向避難の確保 防火扉の温度式ヒューズから煙感知式ヒューズへの改修 六面点検が可能な受水槽への改修 中廊下への非常照明の設置 入口へのオートドアの設置 ・上記改修事項の実施設計 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格物件における居住環境の改善

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
左門町ハイツ管理組合 (東京都) 昭和 37 年完成 1 棟 29 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震設計である ・地上権付き分譲住宅であり、地上権の満了期限が近い ・既存不適格となっている ・設備の老朽化 ・防災設備が不十分 ・修繕可能性と建替えの可能性を検討する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所部分の区分所有者と住戸部分の区分所有者の協働実施体制の構築、両者の合意形成への活動 ・マンション単独敷地での建替えの検討 ・現状設備の改善可能性検証と修繕費用の算出、長期修繕計画の作成 ・管理組合としての修繕/建替の基本方針作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・議決権の約半数を持つ企業（区分所有者かつビル使用者）と管理組合が協働して修繕・建替検討委員会を設置、月に一回のペースで検討会・意見交換会を実施 ・専門事項調査におけるコンサルティング会社及び専門調査会社への委託 ・修繕・建替における事業収支の見積を基にした両者の定量的な比較 ・区分所有者への情報共有（修繕・建替検討委員会で収集した情報を全て区分所有者に配布）
メゾン麻布管理組合 (東京都) 昭和 42 年完成 1 棟 72 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地所有者から駐車場の売買要請があり、検討が必要である ・耐震補修工事には多額の費用が必要であり、建替えに向けた検討が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替推進決議に向けた建替基本計画案の作成およびその説明会・権利者個別面談の準備 ・隣接地取得に関する方針の決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の下に建物検討委員会を設置 ・隣接地取得における法律事務所の活用 ・建替基本計画策定における専門コンサルティング会社の活用 ・ディベロッパーへのヒアリングを踏まえた建替基本計画案の作成
山本団地北 2 号棟管理組合 (大阪府) 昭和 31 年完成 1 棟 24 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・当該分譲マンションと UR の賃貸住宅が敷地を共有し、一団地認定されている ・各区分所有者が直接管理会社に管理委託をしているため、平成 19 年度まで管理組合が存在しなかった ・設備の老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えに向けた UR 都市機構との合意形成 ・区分所有者による建替え事業検討組織の設立 	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会、コンサルタントによる事業実施、UR 都市機構からの事業協力 ・複数の敷地取得パターンを想定した建替え実現性の検討 ・アンケートによる権利者の意向把握 ・複数の事業協力候補企業へのヒアリングによる、建替え計画地の市場状況の把握

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>明石本町ビル住宅管理組合 (兵庫県) 昭和 51 年完成 1 棟 53 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・居住者の互助で今後もできる限り自主管理を続けていきたい ・専門家を交えた計画修繕の検討・実施体制を整えたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管設備更新のための調査 ・長期修繕計画の作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的なデータに基づいた工事個所の優先順位付け ・エコマネー導入によるコミュニティ形成
<p>大宮高鼻町ハイツ管理組合 (埼玉県) 昭和 55 年完成 1 棟 52 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性に不安 ・建替えか改修かについて一部の区分所有者の間で議論中 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物劣化診断 ・耐震診断 ・アンケートの実施中 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的なデータに基づいた今後の方針(改修か建替えか)の判断材料の整理
<p>ガーデンタウン南桜井管理組合 (支援法人：特定非営利活動法人建築技術支援協会) 昭和 53 年完成 22 棟 85 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ツーバイフォー工法によるタウンハウス団地である ・今後の長期居住を目指すためには、住生活環境の改善を含みリノベーション計画の立案が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物劣化調査 ・長期修繕計画立案 	<ul style="list-style-type: none"> ・木質系共同住宅の改修技法に関するノウハウ・ヒントの習得 ・長期間の立ち入り調査の継続による、住人の建物健全維持に対する意識の向上
<p>行徳ファミリオ管理組合 (支援法人：特定非営利活動法人マンション再生なび) 昭和 53 年完成 8 棟 38 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ツーバイフォー工法によるタウンハウス団地である ・長期修繕計画がない ・建替えか改修かについて区分所有者間で議論中 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物劣化診断 ・修繕改修費用の把握 ・再生方向の決定に向けた共通意思の明確化 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的なデータに基づいた今後の方針(改修か建替えか)の判断 ・合意形成に向けた機運の醸成(ワークショップ、茶話会の実施によるコミュニケーション機会の演出)

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>本蒲田住宅管理組合 (支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会) 昭和 38 年完成 1 棟 30 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画を持たずに行き届いた改修が行われず、不具合箇所が多数存在している 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物仕上げ調査・診断の実施 ・修繕箇所の特定、危険箇所改修実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的なデータに基づいた工事個所の優先順位付け
<p>サンコーポ青井管理組合 (支援法人：一般社団法人 日本マンション管理士会連 合会) 昭和 54 年完成 1 棟 21 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでおり、耐震性にも問題 ・バリアフリー未対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工図書一式復元 ・耐震診断 ・長期修繕計画作成 ・改修か建替えかの調査並びに勉強会 ・管理組合法人手続き 	<ul style="list-style-type: none"> ・客観的なデータに基づいた今後の方針(改修か建替えか)の判断
<p>明治公園アパートメンツ管理組合 (支援法人：一般社団法人 マンション再生協会) 昭和 32 年完成 1 棟 12 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでおり、耐震性にも問題 ・既存不適格であり建替えは不可能(隣接地との共同債権も断念) 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業リスクの軽減策の検討および協力事業者の決定 ・資金計画の確定 ・建替え決議の実施への合意形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格物件において余剰専有面積を作り出す方策の視点 ・自主再建事業における事業リスクの軽減方策

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>目白武蔵野マンション管理組合 (支援法人：一般社団法人マンション再生協会) 昭和 42 年完成 1 棟 128 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格となっている ・隣接地との共同建替え協議が進んでいない ・共同建替え案の時点修正が必要 ・マンション単独敷地での建替の検討が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存マンションの専有面積算定資料の取りまとめと権利評価の基礎資料作成 ・共同建替え案の基本計画の時点修正 ・共同建替え案及び単独建替え案の権利評価調査 ・上記二つの選択肢の比較検討資料の整理 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替えに関わる各種専門家の適切な活用 ・マンション建替えアドバイザー、耐震補強等技術者、マンション建替えの債務保証制度の専門家、公共団体の担当者等
<p>西荻ローヤルコーポ (支援法人：一般社団法人マンション再生協会) 昭和 44 年完成 1 棟 23 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでおり、耐震性にも問題 ・既存不適格であり建替えは不可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物劣化診断調査 ・長期修繕計画の策定、適切な修繕積立金額の決定 ・大規模改修工事の見積参加企業の公募 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物調査診断に基づいた適切な長期修繕計画の策定による、長期的な観点に立った建物の維持管理を行うという気運の醸成

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>方南第一マンション (支援法人：一般社団法人 マンション再生協会) 昭和 47 年完成 1 棟 49 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・排水管の老朽化が顕著 ・排水管が複数の専有部分に亘って配管されている ・排水設備の改修には各戸の浴室防水層も合わせて改修する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水設備とその周辺事項の診断調査 ・全住戸に訪問入室調査を実施し、リフォームの把握と給排水設備改修の必要性についての合意形成を進める ・共用配管の改修に併せた一体的な専有部分工事の改修工法の設計 ・設計図書の作成 ・給排水設備改修のための資金繰り計画の策定 ・給排水設備の共有専有区分、費用負担区分について居住者への説明会を実施 ・必要に応じて管理規約・細則の改定を行う ・透明性を確保した改修工事業者の選定 	<ul style="list-style-type: none"> ・信頼できるコンサルティング会社を選定するために、区分所有者の紹介を受けて、コンサルティング企業の面談・実績評価を実施 ・全戸入室訪問調査を実施 ・全戸入室訪問調査では、調査と共に改修工事についての説明を行い、合意形成を進める ・明確な設計図書の作成 ・改修工事の施工業者選定時に設計図書を業者に提示して見積もり作成を依頼 ・改修工事の施工業者選定においては、業界紙等を通じて公募を実施

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
<p>小金井コーポラス団地管理組合法人 （支援法人：一般社団法人マンション再生協会） 昭和 39 年完成 3 棟 80 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 棟とも同時期に同分譲事業者が分譲を行ったが、敷地は二つに分割されている ・ 修繕積立金がこれまでほとんど積み立てられていない ・ 設備が老朽化しており、大規模修繕と建替えの可能性を比較検討する必要がある ・ 建替えについては、複雑な敷地関係の整理と位置指定道路の変更が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の一体化について、行政認可の見通しを立てる ・ 敷地の一体化について、区分所有者の合意形成の見通しを立てる ・ 建物劣化診断、耐震診断による建物の性能把握 ・ 大規模改修工事の概算 ・ 建替え計画の立案、修繕改修との差異の明確化 ・ ワークショップ・茶話会・棟別懇談会・事例見学会による、区分所有者のマンション再生に対する自主性の醸成 	<ul style="list-style-type: none"> ・ NPO 法人をマンションと専門家・事業者の窓口として、NPO 法人が適切な事業者を斡旋する方式により、様々な専門家を活用 ・ ワークショップ・茶話会・事例見学会による区分所有者のマンション再生に対する意識の醸成
<p>茅ヶ崎駅前分譲管理組合 （支援法人：一般社団法人マンション再生協会） 昭和 42 年完成 1 棟 40 戸</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の老朽化の問題、借地権期限到来時の課題等の解消を考慮し、建替えの検討を進めている 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 希望住戸や負担金額などに関する区分所有者へのアンケート ・ マンション再建の基本計画立案 ・ 区分所有者への権利変換モデルの提示と資金計画の相談 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え検討にあたっての区分所有者の意向把握の重要性 ・ アンケート結果の配布による区分所有者の参加意識向上

④ 団地型マンション

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
京口団地総合管理組合 (兵庫県) 昭和 50 年完成 14 棟 340 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化、高齢化が進展 ・全体共有の中央公園を有するなど権利関係が複雑 ・居住者の団地再生への意識の低さ、意見の不一致 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状調査、劣化診断 ・建替え基本構想の作成 ・事業コーディネート業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の建物敷地以外の全体共有敷地を含む団地再生の可能性（区分所有法上全員合意が前提） ・区分所有者の団地再生意識を高め、合意形成を図る方法（自らが団地のあり方を検討し、判断できるツールの提供等）
石澄住宅管理組合 (大阪府) 昭和 43 年完成 10 棟 184 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生方針（建替えか修繕か）について区分所有者の中で大きく意見が分かれている 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え方策の検討（建替えゾーン、修繕改修ゾーン、宅地分譲ゾーン。段階的建替え方策） ・バリアフリー化工事の実施可能メニュー及び居ながら工事を可能とする大規模修繕内容の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・一括建替えではない、団地再生のあり方 ・一団地認定の柔軟な運用可能性（市との間での協議） ・住民意見の収集方法（個別面談）
多摩ニュータウンピスタセーレ向陽台団地管理組合 (東京都) 平成 5 年完成 7 棟 160 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場や植栽等の団地屋外共用部分について見直しが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地屋外環境及び各棟屋上緑化に関する経年等による見直しの検討（機械式駐車場から自走式駐車場へ、障害樹木調査、屋外通路、園地整備等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地屋外環境に関する見直し及び区分所有者への情報提供のあり方
辻堂海岸団地管理組合法人 (神奈川県) 昭和 44 年完成 7 棟 167 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・開発当初の一団地認定の範囲に隣接する県公社賃貸団地、商業施設が含まれる ・都市計画が建設当時から変わっている ・設備が老朽化している ・駐車場が整備されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・一団地認定から生じる課題の整理 ・現行法規に基づいた建替えプラン検討 ・老朽化した給水、排水設備の修繕の検討 ・駐輪場、駐車場の整備のための検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・一団地認定から生じる課題 ・一団地認定変更の際の検討事項（一団地内に多くの利権者が関係する場合は、一団地認定敷地の分割や取り消しに伴う権利関係者の合意形成は困難）

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
団地管理組合法人西小中台住宅 (千葉県) 昭和 47 年完成 37 棟 990 戸	<ul style="list-style-type: none"> 棟別再生計画の具体的策定と合意形成が必要 居住者の高齢化が進展 	<ul style="list-style-type: none"> 棟別再生ルールの策定 住戸交換を用いた合意形成の支援 高齢者生活サポート施設計画の策定 総合的な団地将来ビジョンの策定 「子育て世帯」を団地に呼び込むための団地外部に対する PR 	<ul style="list-style-type: none"> 棟別団地再生のあり方（特に、棟別管理が行われていない団地対象） 長年付き合いのある大学研究室、専門家との協業 住民参加型のワークショップ開催による合意形成
府中日鋼団地管理組合 (東京都) 昭和 41 年完成 32 棟 702 戸	<ul style="list-style-type: none"> 建築・設備の老朽化 耐震検査の結果、壁式構造棟、ラーメン構造棟ともに Is 値が基準耐力以下 住民の高齢化、独居化が進行 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地利用計画の立案・検討 団地内コミュニティの再構築（この中で高齢者の対応を確立） 	<ul style="list-style-type: none"> 経済状況に左右されないような団地の敷地利用計画（許容容積率の活用による大規模化とは異なる方法の検討） 住民自身の手による「老朽度簡易判定」の実施による意見交換・合意形成
並木二丁目第 9 住宅管理組合 (神奈川県) 昭和 57 年完成 26 棟 246 戸	<ul style="list-style-type: none"> 住宅タイプの異なる居住者による管理に関する意見の不一致 居住者の高齢化 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化に向けた組合格約の見直し作業 在宅介護のためのバリアフリー改修モデルの策定 省エネ・耐震対策、高齢化に伴う電気容量、緊急警報の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化による理事のなり手不足問題の解決方法、理事の選定方法 規約に盛り込むことの難しい、高齢独居者への支援等に関する「暮らしのしおり」の作成検討

マンション概要	課題	本事業における取組・成果	得られた示唆
西大寺団地管理組合 (奈良県) 昭和 41 年完成 9 棟 184 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えと修繕をめぐり、居住者間の意見が対立 ・建物の老朽化、所有者の高齢化・非居住化 	<ul style="list-style-type: none"> ・「建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」に準じ、透明性の高い検討 ・一部修繕一部建替えに関する法的課題整理 ・住戸交換の考え方、スキームの作成 	<ul style="list-style-type: none"> ・部分建替えや敷地の分割など、団地全体の再生計画と法制度との間で生じる課題、その乗り越え方 ・棟別集会、個別相談会、棟別井戸端会議等の実施による合意形成
笹川団地分譲住宅 (特定非営利活動法人三重県マンション管理組合連合会) 昭和 50 年完成 6 棟 180 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約は存在するが、区分所有法に準拠しない点がある ・各棟ごとの生活ルールがある ・賃貸居住者、外国人が多いため、わかりやすいルールが必要 ・長期修繕計画がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約案改正（標準管理規約（団地型）に準拠） ・マンション居住のルールを解説したマニュアル本の作成、配布、説明 ・理事マニュアルの作成 ・長期修繕計画の作成（建替えの選択肢も視野に入れる） 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人居住者向けのわかりやすいマニュアル作成（複数言語対応、生活習慣の違いを記載等） ・居住者マニュアルの作成による、居住者の管理意識向上（平易な文章やイラスト挿入により、誰にでも分かりやすいマニュアルを作成） ・建替えも視野に入れた長期修繕計画（三重県では初めて）
富田第二住宅管理組合 (支援法人：一般社団法人マンション再生協会) 昭和 46 年～47 年完成 19 棟 570 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化未対応 ・建物や給排水管が劣化 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え問題への関心の低い住民に向けた周知説明、ワークショップ活動 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者にも分かりやすい情報提供方法

参考2. 取組み一覧

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 枚方マンション管理組合連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の管理組合が定期的に集まる交流会を開催し、情報交換等を実施。お互いのノウハウを交換・吸収した。 ・交流会において、相談事項や共通的なテーマ・課題について意見交換を実施した。 ・大規模修繕についての交流・相談会を実施した。 ・特定管理組合からの相談事項に対し、相談対応を実施した。 ・管理組合からの要請により、新任理事への管理組合運営研修会を実施した。 ・新任理事研修のためのテキストおよび交流会における共通テーマ・データベース集を作成した。 ・上記の有形成果物として、今後の活動、管理組合の運営力アップに役立つものを作成し、配布した。 <p>①新任理事研修のためのテキスト ②交流会共通テーマの交流データ等 (小冊子)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新任理事研修テキスト、小冊子編集の最適化。委員会でテキスト・小冊子を編成し、経験豊富な会員によるレビューを行い、完成度向上を実現した。 ・地域管理組合へ交流会周知のため市の協力を要請。 ・新任理事研修会において活きた研修のために、要望管理組合に対して事前調査を行い、要望に沿った内容に講習内容を適宜変更した。 ・個別相談会において相談内容を事前に把握し、要望に沿った内容について事前に対応策を検討した。 ・メーリングシステムを活用し、情報共有・知識向上に役立てた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助事業での取り組みは事業終了後においても継続実施予定。地域管理組合の底上げと横の繋がりアップを図る。 ・今後の実施に際しては、補助事業において作成した資料を活用し、地域の管理組合にも提供する。 ・交流会共通テーマによる意見交換のデータについては、今後とも交流会の都度小冊子として発行し、地域管理組合へ配布する。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 設計協同フォーラム	<ul style="list-style-type: none"> ・研修を開催した（基本的には内部講師）。 ・セミナー（講座と実習）を開催（外部講師）した。 ・資料・報告等の成果を整理した（DVD化等）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・短時間の研修の中では十分に伝えきれないことも多いので、後でもふりかえり学習できるように、テキストや資料を配付した。 ・研修やセミナーの内容をわかりやすくするために、写真や図解などを使って説明をした。今後の専門家の研修や住民の方への学習にも役立つものとした。 ・住民の方の意見や管理組合理事の課題や悩みなどを直接聞き、知ることができるようにした。 ・欠席者のための補講をビデオの利用などによって実施した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・受講生からのアンケート結果を踏まえ、研修を継続して行う。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合 連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理セミナー・相談会を開催した。 ・相談対応事例を収集した。 ・問題別相談対応事例集（ペット・大規模修繕・滞納・騒音・設備等）のDVD制作を行った。 ・相談アドバイザー向けのオフ・ザ・ジョブ・トレーニングを開催した（研修などを通じて様々な能力を身に着けるトレーニング）。 ・相談アドバイザー向けの対応力のパワーアップ研修を開催した（事例に対応する問題解決の能力を高める研修）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理セミナー・相談会は、管理組合が主体的に取り組んだ実例の紹介及び管理組合役員の体験談を發表し、サポートした専門家らも講師とした。 ・セミナーと相談会を同時開催することにより、管理組合からの多様なニーズに対応できるよう取り組んだ。 ・相談対応事例集の編集にあたっては、新築マンション入居時から築15年目の間に起きる問題を時系列に示して、管理組合が主体となるマンション管理を実践するためのポイントを取り上げた。 ・DVD制作は、管理組合自身が建物管理を行っていくための方法と必要な知識を映像で示すことによって、建物管理とは何か理解し興味を持ってもらうことを狙いとした。 ・連続性のある研修にするため差別化した特色ある内容とした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当事業で得られた成果物である相談対応事例集「新築マンション入居時から築15年まで」、DVD「自分たちの建物管理」を全国各地の管理組合団体へ提供することにより、相談体制の向上及び個々の管理組合の管理能力を引き上げる体制を図る。 ・当事業の研修に参加した地域でマンション問題の相談業務に従事する相談アドバイザー同士の連携及び情報交換を促すことにより、管理組合団体間の相互交流と相談体制の充実を図る。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
一般社団法人 マンション計画修繕施工 協会	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション大規模修繕工事のチェックポイントマニュアルを作成。各工程や工種毎に分かりやすくまとめ、若年技術者や管理組合等にも理解しやすい教材とした。 ・同マニュアルを教材として全国の会員各社を対象とした研修会および管理組合を対象としたセミナーを開催した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・研修会を撮影したものをDVD化し、会員各社に送付した。 ・管理組合向けに行ったセミナーの一部で工事の工程写真やビデオを活用したところ、「非常に分かりやすかった」と好評であった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後は、設備工事の施工管理チェックポイントを作成し、今回同様管理組合向けにも定期的なセミナーを実施したいと考えている。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 マンション管理支援協 会	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ、パンフレットを新たに作成し、補助事業を推進するための方策を策定した。 ・相談を受けるマンション管理士等の登録を推進した。 ・要請を受けた管理組合に対してのマンション管理士等の有資格者を派遣した。 ・理事会、委員会等に陪席して相談を受けた（その場で解決できない内容については本部・事務局にて検討の上解決を図る）。 ・ホームページ・ブログ等での取り組み内容、事例を公開した。 ・マンション管理士、管理会社で管理に携わる者を対象にセミナーを開催した。出席者から管理の適正化等に関するレポートを提出してもらった。 ・管理組合役員等を対象にセミナーを開催した（テーマはマンション管理全般、大規模修繕工事、管理費等滞納金の早期回収、マンション保険の有効活用といった管理組合にとって身近な問題について）。 ・セミナーの開催にあたっては、ホームページ、パンフレット、電話、ダイレクトメールなどでPRを行った。 ・セミナーの内容をホームページ・ブログ等で公開した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・相談内容に応じて、担当管理士に加え、より深い専門知識を有するマンション管理士等を同席させることにより、早期問題解決、適切な助言を行うよう努めた。またマンション管理士の資質の向上に寄与した。 ・小規模マンションを中心に、本補助事業についてのダイレクトメールを出し、補助金にて顧問としてマンション管理士を派遣できる旨の広報活動を行い、本補助事業をより広く認識してもらうよう努めた。 ・本補助事業について新聞社等の取材に応じ、本補助事業をより広く認識してもらうよう努めた。 ・補助事業対象期間が半年であることを踏まえ、限られた期間内に解決できる問題に絞り込み、管理組合に対し、成果物を提供できるよう努めた。 ・より具体性を持った話題を提供することに努めた。実務経験を持つ講師を招き、抽象論ではなく、より具体的な内容を理解して頂けるよう構成した。 ・管理会社に従事する方々とマンション管理士とでマンション管理の適正化について話をする場においては、対話形式をとることで、各人が培ってきた経験に基づく、より具体的な話題を提供するよう努めた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・次年度以降も同様（または類似）の補助事業制度が有る場合、是非とも採択を受け、継続してマンションの問題解決に従事していきたい。 ・今回、補助事業の対象とした管理組合のうち、まだ問題解決が必要と思われる事項を残す管理組合に対しては、対象期間終了後も、引き続き、何らかの形でサポートを試みたい。 ・管理組合とマンション管理士といった関係のみでなく、マンション管理会社も含め、三位一体となった体制を構築することで、より充実したマンション管理を実現できるものであり、マンション管理士と管理会社が対立することなく、互いに協調し、マンション管理に従事していくよう取り組んでいきたい。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
一般社団法人 日本マンション管理士 会連合会	<ul style="list-style-type: none"> ・主要大都市圏に管理組合サポートセンターを設置し、管理組合からの電話での一般的な相談に対応するほか、要請があれば、マンション管理士を派遣した。 ・全国一斉無料相談月間を開催し、マンション管理士による無料相談を実施した。 ・スキルアップ研修（マンション管理士としての社会的責務、相談・コンサルタントに関する事例紹介、判例に見るマンション管理問題の実務判断）を開催した。 ・会員会事務局長指導研修会（各会員への倫理憲章・行動規準の指導要綱、ADR の制度内容・認証登録の説明・指導、各行政機関との相談事業の取り組み事例研修）を開催した。 ・会員各会単位指導研修会（マンションみらいネット、マンション管理サポートネット、長期修繕計画作成ガイドライン）を開催した。 ・全国マンション管理士合同研修会（基調講演、マンション管理士の業務に関するパネルディスカッション、会員会マンション管理士による事例紹介）を開催した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「サポートセンター」の設置と「全国一斉相談月間」について一般紙・業界紙等のプレス・リリースを実施し、またパンフレットも作成した。 ・「全国一斉相談月間」については会員独自のパンフレットを作成したところもあった。 ・各地マンション管理士会から協力を募り、協力を得た。 ・優れた講師による非常に内容のある講義をDVD に収録することで、全国の多くのマンション管理士に伝えることができた。 ・インターネット会議システム（Skype）を使用することで、遠隔地の運営担当マンション管理士会との事前打ち合わせが綿密にでき、全体として非常に円滑な運営ができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「全国一斉相談会」は今後も継続実施の方針。 ・マンション管理士会の全国組織であることから、全国の管理組合からの相談を受けた場合、当該管理組合の地元会員（マンション管理士会）へのバトンタッチが従来以上にスムーズに行くよう日頃から十分意思疎通を図る方針。 ・更なる相談件数アップのために、各地の消費者相談センターや法テラスとも連携することも検討方針。 ・全国マンション管理士合同研修会は今後とも継続して実施する方針。 ・スキルアップ・単位会研修等は非常に好評であったため、地方からこの種の研修会の継続実施を切望する声は大きいので、当連合会としても積極的に取り組みたい。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構	<ul style="list-style-type: none"> ・改修・再生講座（基礎編・技術編）：基礎編では区分所有法および関連する法律を含む、マンション改修・再生に関わる基礎事項の実務的解説を行った。技術編では、現地での研修を実施し、機器による調査や修繕工事を実際に行い、実例をもとにマンション改修・再生に関する技術を紹介した。 ・改修工事現場見学会：改修工事現場を見学し、設計監理者・施工担当者から当該改修工事の説明を行った。また管理組合役員による改修工事への取り組み経過についての体験談話も盛り込み、改修工事未経験の建築技術者に、貴重な研修の機会を提供した。 ・集住フォーラム：多人数を対象に、マンション維持管理・改修・再生に関する近年話題のテーマを取り上げ、各分野の実務家、学識経験者、行政関係者、管理組合役員等による講演・パネルディスカッションを行い、情報提供や意見交換の機会を設けた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修・再生講座、改修工事現場見学会、フォーラムと異なった形態の 3 つのプログラムを企画・実施した。これらはいずれも単独で受講可能だが、併せて受講することにより、それぞれのプログラムでの成果をフィードバックできる機会が得られ、相乗的な学習効果が期待できるようにした。 ・一連のプログラム終了間際に、プログラム参加者同士のネットワークの拡大と情報交換を目的に、交流会を企画した。講師陣を交えて、プログラム全体を通じての意見や感想を出し合った他、良質なストック構築を主眼とした今後のマンション改修・再生の方向性についてディスカッションした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケートで得られた参加者の意見や感想を踏まえ、専門家育成事業として、次年度以降の継続実施を検討している。また、建築技術者のみならず、マンション改修・再生に関し適切な技術提供が可能な設備技術者、電気技術者の育成事業を新たに検討、企画している。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
一般社団法人 マンション再生協会	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合等を対象に専門家や事業経験者との意見交換など課題の整理、対応方策について理解を深める「マンション再生講座」を開設した。 マンション再生に取り組む専門家（設計事務所、建設会社、管理会社、不動産会社、信託銀行、地銀などで）や管理組合役員を対象に「研修会等とタイアップした相談会」を開催し、課題解決につなげた。 関係のNPO法人や地方公共団体等を対象に有識者による「情報交流会」を開催し関係者の意識向上につなげた。 マンションストックの現況、地域特性を考慮し東京、大阪に「相談窓口を開設」する等により、相談体制の整備を促進した。 	<ul style="list-style-type: none"> 再生講座では、事前に講師と面談して質問内容の確認と参加者からの想定質問を考えた。 大阪地区での相談体制では、遠隔地のため定期的に報告を受け、進捗を確認し、中間報告と完了報告は大阪で活動内容の詳細のヒアリングを実施した。 研修会と同時開催の相談会では、予め相談内容をヒアリングし当日相談員から回答できるように段取った。 情報交流会では、事前に地方公共団体とNPO法人にマンション再生に関するアンケート調査を実施し、それぞれの抱える課題を抽出した。 研修会と同時開催の相談会では当日の講師やアドバイザーに加え、研修会のテキストを活用しながら、対応策を示すなど研修会と同時開催の効果があった。 マンション建替え研修会の講師は地域特有の課題を克服するため、東京開催では東京で活動しているコンサルタント、大阪開催では大阪で活動しているコンサルタントに講師役を依頼した。 マンション建替え研修会用のテキストは、再開発コーディネーター協会会員の専門家に執筆をお願いし、より実践的な内容とした。 マンションの耐震改修は、技術的な対応を含め、より理解を増す内容とするため、建築防災協会の専門家などに講師をお願いした。 	<ul style="list-style-type: none"> 再生講座は、管理組合の役員や課題解決に取り組む関係者と講師が、同じ目線と本音で意見交換が行える「場」であり、引続き行うこととしたい。本年の経験から開催の告知はホームページやメールよりもダイレクトメールの効果が大きかったため、今後はダイレクトメール主体で告知したい。 相談会はテーマ性を持たせ、期間を統一し、全国的の大都市の地方公共団体とタイアップして行うことを検討したい。また、研修会と同時開催される相談会は、研修会講師のアドバイザーへの転用、テキスト内容を活用した対応策などの説明などの効用もあり、形式は踏襲したい。 有識者による情報交流会は、課題を特定することについて有意義である。今後は当事者の抱える課題等を更に収集し、中長期的な視点に立った対応策、検討の「種」を求め、引継ぎを行いたい。 継続的な検討の「場」が必要。特に、有識者による情報交流会の他、マンション再生の課題について事業者と有識者情報交流の「場」を新たに設けることを検討したい。 本年度の実施内容に、長期修繕計画策定など、マンション再生の初動期の取り組み方なども付加し、実施地域、体制なども検討すべき課題と考える。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 マンション再生なび	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション再生の初期・中期段階にある管理組合やその再生検討組織からの要請に対して、実際にそのマンションを訪問し、役員・推進委員・区分所有者等を対象として、老朽化マンション再生に必要な基本的な推進ノウハウや専門的知識を伝達し、再生推進を軌道に乗せるために必要な助言を行った。 ・管理組合等にとって再生推進に必要な基礎知識を「相談室」における「Q&A」形式でホームページや電話で回答した。 ・加えて、典型的な相談事例や質問事項をデータベース化し、相談者のプライバシーを保護した上で、老朽化マンション再生への合意形成において必要となる基礎知識としてホームページやカタログに掲載し、同様の悩みを抱える全国の老朽化マンション関係者に対して広く知識を普及した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合への訪問活動では、原則的には、冒頭にPowerpointで「マンション再生の留意点」という再生基礎知識としての再生の必要性や検討の進め方を約40分説明し、再生の必要性や進め方の基本を伝え、その後に質疑応答・座談会を行った。 ・また、管理組合訪問は可能な限り3名以上(最少2名)のスタッフで実施した。複数のスタッフが参加できれば、回答の幅が広がり信頼感を得られやすい。 ・相手方組織の主要メンバーと事前協議を実施し、当該マンションの実情をある程度把握し、また、主要メンバーが我々に語ってほしい事項を整理して、第2回目の区分所有者全体へ呼びかける座談会とする方式を採用した。 ・Q&Aに関しては、中間時点と最後の段階で、2度、関係スタッフが集まったの回答検証会議を実施し回答のブレ誤り等を避けた。 ・マンションの再生は、単に手続き面のみではなく、相続や税金等非常に多岐にわたる検討事項があることから、より多くの質問を整理することで、多くの人にとって使い勝手の良い質疑応答集となるよう配慮した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後とも多くのマンション再生に関して相談を実施し、情報の発信を継続していく。 ・今後も相談体制を継続しながら、老朽マンションの様々な実態についての事例を収集し、Q&Aの充実を図る。 ・老朽マンションの中で特に問題が多いと思われる事項について情報収集や問題点の分析を行っていきたい。特に課題が多いと実感した「借地権分譲マンション」の実態について、実際の相談事例や、賛助企業等情報を得て検討する。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
一般社団法人 移住・住みかえ支援機構	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者に対し、管理組合を通じたマイホーム借上げ制度の周知活動を段階的に実施した。各戸個別のニーズはあるものの現状の空室対策としての効果が薄い事、管理組合の組織行動力のばらつきがあることなどから、管理組合とつながりのある管理会社に対して制度周知を行うことが有効であると判断された。 マンション管理組合の管理者やマンション管理士資格取得者に対して、HLP（住生活プランナー）資格取得を推進した。 	<ul style="list-style-type: none"> 当初は「機構から管理組合への直接的な制度周知」を行っていた。しかし各戸ごと個別のニーズはあるものの、管理組合の組織力にはばらつきがあり、制度周知後の対応にも不足が見受けられたことから、「各管理組合が委託している管理会社への制度周知」という流れに変更を行った。管理会社は管理組合に対し、制度の紹介や制度の導入について実務との乖離が少ないためスムーズに対応することが可能であると判断し、当初の方針に変更を加えるという工夫を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在、協賛社員大手メーカー系の管理会社を通じ全国の1500棟の管理組合に対し制度周知を行うことについて取組を行っている。制度の導入と同時に全国の案件に対応出来るよう管理会社のグループ会社（不動産仲介等）との調整を実施している。 大規模な取り組みがあるため、制度利用促進のためのホームページ画面の当初作成案の改定を行っている。 管理組合に対する制度の周知、導入の前に制度をバックアップできる業務体制を事前に構築するなど、当該事例を基に管理会社に対して広く働きかけることにより、マンション利用における利便性の向上およびその周知拡大事業を継続していく。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 かながわマンション管 理組合ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ・神奈川県下の複数の自治体が直接あるいは傘下の機関を通じて制度化しているマンション相談員等と複数の自治体にまたがる地域管理組合のネットワーク独自のマンション相談員等を対象とした CPD 制度（神奈川県下、「マンション管理アドバイザー・相談員等」を対象とする「継続的能力開発制度＝Continuing Professional Development」）による資質の向上のための研修会や工事見学会等を開催した。 ・具体的には、地域の管理士会を含め、地域管理組合ネットワーク等が実施するセミナーや研修会、工事見学会等にマンション相談員等が参加した時に、受講 1 時間あたり 1 ポイントとし、年間 12 ポイント以上の受講と、そのうち相談員等の各専門性によりハード系とソフト系に分類し、少なくとも相談員本人の専門領域の系から 6 ポイント以上の受講等を目標としている。セミナー等の講師を務めた場合は、1 時間あたり 2 倍のポイントとする。セミナー等を行う時、主催者の判断で、CPD 対象とする場合、案内チラシ、ホームページ等を通じて、「CPD 対象」の旨明示し、予め配布してある相談員受講者の手帳にその場で認印する仕組みとなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・セミナー、工事見学会に際して、毎月 2 回～3 回分の案内チラシを全相談員に直接送付したこと、更に各地域ネットごとに会員管理組合宛に同様の案内を送付することで、参加者希望者に周知徹底した。 ・最終回に受講者アンケートを行った。 ・これまで各自治体等が認定してきたマンション相談員等に対しては、資格や一定の経験を要件とすることはあっても、例えば、更新期にあまり条件を課していないことが多い。本来相談員等は、日々研鑽と新しい事象に対する知見が必要であり、また、新たにマンション相談員等の人材育成のためにも、CPD 制度は重要な継続的研修として位置づけできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の補助事業は、国交省のモデル事業として採択された。その意味で、次年度継続して補助事業に申請して採択されるか否か定かではないが、次年度も申請し、可能ならマンション相談員等の CPD のモデル事業として継続実施したいと考える。

事業者名	補助事業の取組内容	事業実施時に行った工夫	今後の取組予定
特定非営利活動法人 集合住宅改善センター	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション関係者にホームページや電子メールで講座開催の案内を行って参加者応募を行い、人材育成講座を実施した。 ・その後、講座内容のテープ起こしをおこない、それぞれの講座内容を4ページにまとめ、ブックレット3冊の印刷物にまとめた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・毎回、質疑時間を設けたことで、ともすれば一方通行に終わりがちなこの種のセミナーを活性化することができた。 ・グループワークでは、同じテーマについて、隣り合わせになった方同士で議論しあうという経験を積んでいただき、意見の相違を乗り越えるだけでなく、話し合って結論を出すという、まさに管理組合活動を実践していただく工夫を行った。 ・マンション管理に関心のある受講者に対し、ハード面とソフト面の多様な切り口で解説し、問題点を提起した。 ・何度か続けて受講された皆さんが、だんだんと顔見知りになり、が連続講座であることと、休憩を挟みながら複数の講座を企画したことにより、受講生（区分所有者・マンション管理士・工事業者等）同士が顔見知りになり、休憩時間に意見交換ができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のような、多くのテーマを持ったミニセミナーの連続開催は、今後も続けていきたい。

参考3. マンション等安心居住推進事業の概要

良質な分譲マンションのストックの形成を促進するため、マンションの維持管理、修繕、建替え、改修について、マンション再生計画や長寿命化計画の策定、建物状況の調査・診断といった、ソフト面やハード面のあり方を見直す管理組合、NPO 法人、マンション管理・建替えを支援する法人を対象にモデル的に支援を行う。

マンション等安心居住推進事業は、①ソフト面やハード面のあり方を見直すマンション管理組合等を対象にモデル的に支援を行う、②地域レベルの相談体制の整備等を推進する制度を創設する、という2つの事業から構成される。

図表：マンション等安心居住推進事業の概要



図表：マンション等安心居住推進事業の実施体制

