

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

自主管理マンションへの管理計画認定申請等の支援事例

(昭和47年6月竣工、SRC11階・1棟・163戸)

令和5年10月26日(木) 14:00~

(一社)日本マンション管理士会連合会 東京都マンション管理士会所属

保坂 勝保(マンション管理士)・発表者:中山孝仁(モデル事業等研究委員会 委員長)

1. 支援マンションの課題

(1) 管理計画認定への要望

- ・適正化法改正により新たに始まった管理計画認定申請を行いたい。

(2) 自主管理で管理規約が適切に見直されていない。

- ・現行の管理規約が自治会規約と管理規約が混じった規約になっている。

(3) 自主管理で長期期修繕計画の見直しが適切に行われていない。

- ・築50年と高経年化と高齢化に対応するバリアフリー工事等への要望。

(4) 自主管理で管理組合の運営が適切かどうか。

- ・160戸超のマンションで、管理会社の支援がないために、管理組合運営が不安。

2. 課題解決への取り組み

(1) 管理計画認定への要望

- ・管理計画認定の基準に達するための支援。
- ・管理計画認定制度の申請等手順書の作成。

(2) 自主管理で管理規約が適切に見直されていない。

- ・標準管理規約に準拠した管理規約改正案の作成支援。

(3) 自主管理で長期期修繕計画の見直しが適切に行われていない。

- ・修繕積立金ガイドラインに準拠した修繕積立金の見直しを支援。
- ・高齢化に対応するバリアフリー及びバリューアップ等の改修工事支援。

(4) 自主管理で管理組合の運営が適切かどうか。

- ・管理組合運営のポイントを作成して、管理組合の運営を指導。

2. 課題解決への取り組み

(1) 管理計画認定への申請支援

マンション管理士において認定基準への合致状況を確認

- ・マンション管理士において、事前に管理規約や長期修繕計画等を確認し、認定申請に向けての改善点を把握した。



区分所有者への説明

- ・管理計画認定制度に関する区分所有者への説明会を実施し、認定申請に向けた意識を醸成。区分所有者への説明にあたっては、制度の目的やメリットが伝わるような資料を作成した。
- ・あわせて、認定申請の意向をアンケートにより確認した。
- ・なお、本マンションが立地する地方公共団体においては認定制度が開始されていなかったため、開始され次第、総会で決議した上で認定申請を行う方針の了承を得た。



長期修繕計画・管理規約等の見直し

- ・認定基準に合致するよう、長期修繕計画及び管理規約の見直しを実施した。
- ・事前に見直し案の説明会を実施することで、総会において特段の反対意見はなく可決された。

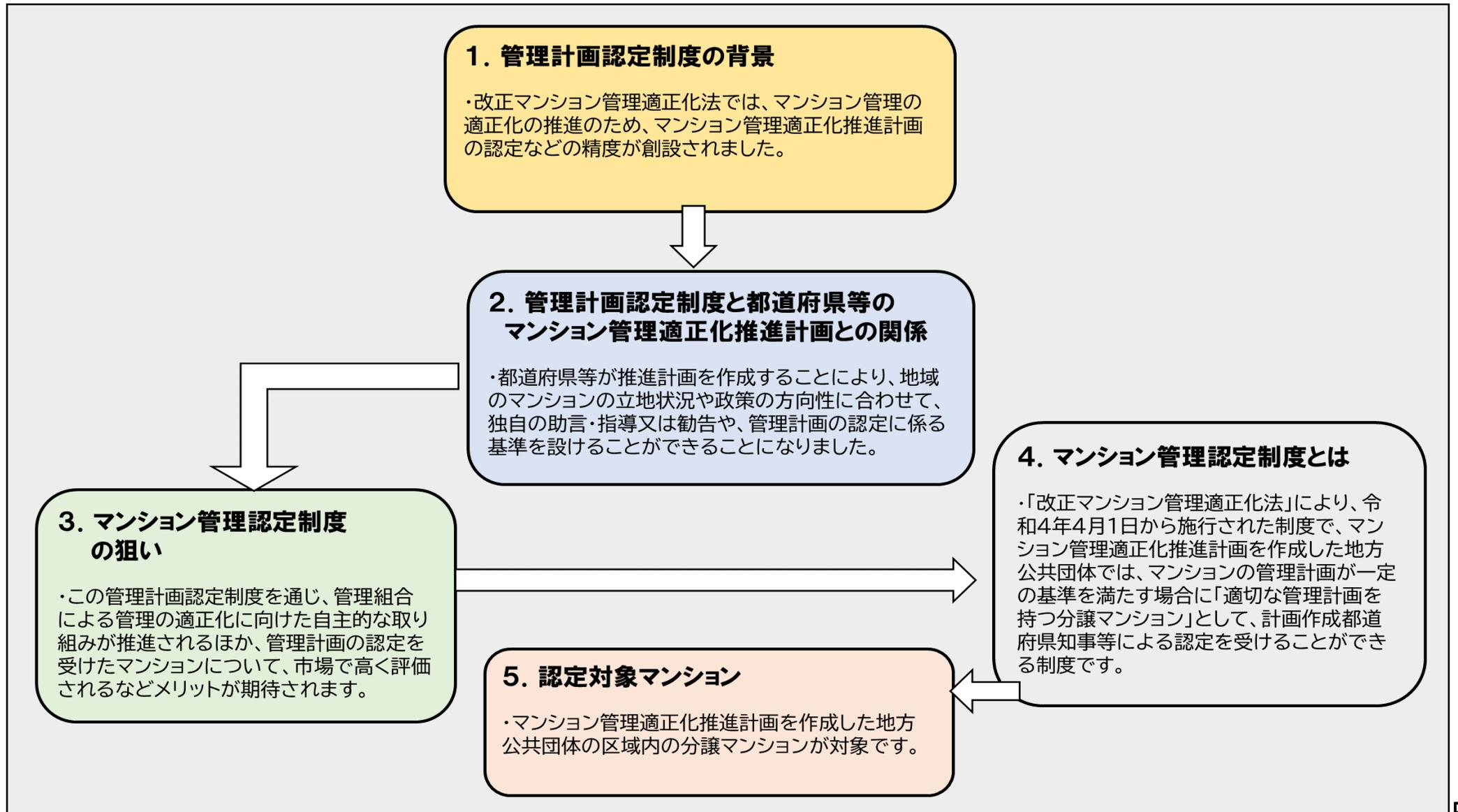
2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 最新の標準管理規約に準拠した改正案の提案。

	国土交通省「標準管理規約」の条文 ※平成28年3月、令和3年6月の標準管理規約の改正による。	〇〇〇〇マンション管理規約（平成30年3月改定） ※令和2年9月改正、令和3年9月より施行される。		〇〇〇〇マンション管理規約改正案 ※令和2年9月改正、令和3年9月より施行された現状の管理規約を、管理組合法人の解散により、再度見直しを行い。国土交通省より公表されている標準管理規約に準拠した改正となっております。 (アンダーライン部分が改正案です。)
第48条	<p>(議決事項)</p> <p>次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 管理費及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 円滑化法第102号第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</p> <p>十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>第27条</p> <p>(議決事項)</p> <p>次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。</p> <p>1) <u>組合規定の変更又は廃止。</u></p> <p>3) <u>細則の設定、変更又は廃止。</u></p> <p>5) <u>役員を選任又は解任。</u></p> <p>6) <u>役員報酬の決定又は変更。</u></p> <p>9) <u>組合の収支決算報告。</u></p> <p>8) <u>組合の収支予算計画の決定又は変更。</u></p> <p>7) <u>管理費等の金額の決定又は変更。</u></p> <p>2) <u>住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定の変更又は廃止。</u></p> <p>4) <u>組合管理共有物の処分、変更又は改良にかかる方針の決定。</u></p> <p>10) <u>組合の運営又は業務執行にかかる基本的な方針の決定又は変更。</u></p> <p>11) <u>組合業務の委託等の変更又は廃止。</u></p> <p>12) <u>組合管理共有物の管理及び使用に伴う組合員の共同利益にかかる基本的な事項。</u></p>	<p>第49条</p> <p>(議決事項) ⇒ 一部改正</p> <p>次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 <u>規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</u></p> <p>二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>三 収支決算及び事業報告</p> <p>四 収支予算及び事業計画</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 管理費及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>七 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 <u>適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請</u></p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>十一 <u>区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</u></p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十四 <u>その他管理組合の業務に関する重要事項</u></p>	
第49条	<p>(議事録の作成、保管等)</p> <p>総会の議事については、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。</p> <p>2 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らない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印をしなければならない。</p>	<p>第29条</p> <p>(議事録の作成及び保管)</p> <p>総会の議決については、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録については、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長がこれに署名押印しなければならない。</p>	<p>第50条</p> <p>(議事録の作成、保管等) ⇒ 一部改正</p> <p>総会の議事については、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。</p> <p>2 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らない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名をしなければならない。</p>	

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 区分所有者への説明に使用した管理計画認定制度の概要



2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 認定手続き I (管理組合の発意から申請まで)

申請者(管理組合の管理者等)

管理計画認定制度による認定基準及び申請に必要な提出書類の確認

● 提出が必須な書類

- ① 認定申請書
- ② 事前確認適合証
- ③ 集会(総会)の議事録
- ④ 管理規約
- ⑤ 貸借対照表
- ⑥ 収支計算書
- ⑦ 直前の事業年度の各月で各戸の修繕積立金の滞納額がわかる書類
- ⑧ 長期修繕計画
- ⑨ 組合員・居住者名簿

※ 上記書類の写し

管理計画の認定基準の適合と方法

- (1) 修繕その他管理方法
 - ・ 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上である
- (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が設定されている
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・ 総会等を定期的に行っている等
- (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もの
 - ・ 管理組合の運営・管理規約等設定

● 認定を取得すると期待されるメリット

- ① 管理水準を維持向上
- ② 市場における評価
- ③ 地域価値の維持向上
- ④ 住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げが適用
- ⑤ 固定資産税の軽減特例措置(予定)

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 認定手続き II (認定手続き支援サービス利用)

管理計画認定制度の申請パターンと手続きの流れ

■認定されるための手続き

管理組合の総会で、認定申請することを決議し、定められた様式に基づき申請する。

- 1) 管理計画認定手続支援サービス（事前確認）を利用する。
- 2) 直接地方公共団体に認定申請を行う。

パターン 2)
地方公共団体に直接認定申請
を行う

パターン 1)
管理計画認定手続支援サービス
（事前確認）の利用

マンション管理センターの管理計画認定 手続支援サービス利用する場合

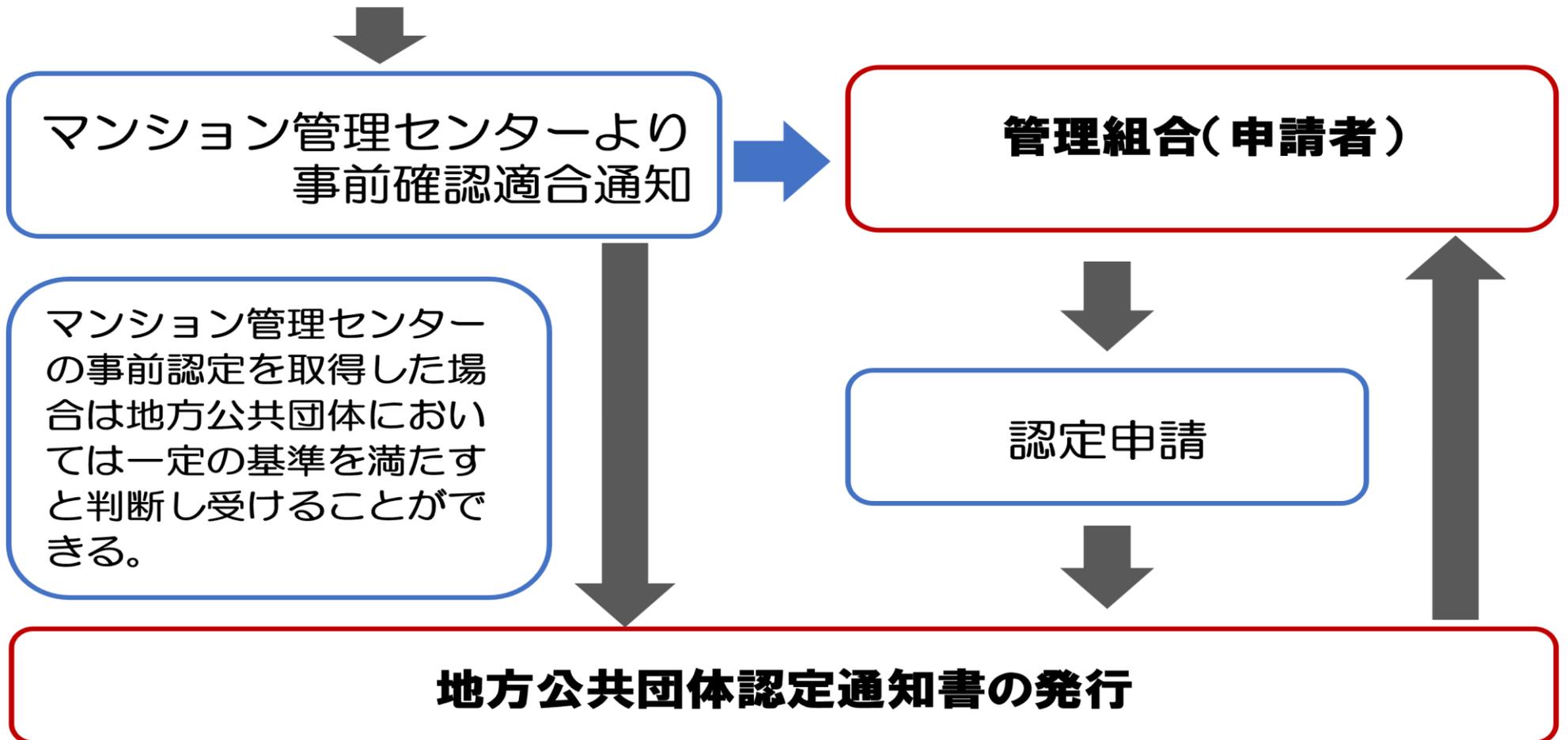
- パターン ① 事前確認講習を修了したマンション
管理士に事前確認を依頼
- パターン ② 管理委託先に事前確認を依頼
- パターン ③ 日本マンション管理士会連合に事前
確認を依頼
- パターン ④ マンション管理センターに事前確認
を依頼

マンション管理センター認定手続支援サービス利用

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 認定手続きⅢ (地方公共団体への申請・発行)

マンション管理センター事前確認で適合となったマンションには、事前確認適合証が発行されるため、よりスムーズな認定の取得が期待れます。
(マンション管理センター管理計画に認定手続支援システム)



2. 課題解決への取り組み

(2) 長期修繕計画の見直し

一級建築士事務所へ建物調査を依頼

- ・建物調査の実施により、劣化状況等が判明
- ・調査結果を長期修繕計画に反映することで、必要な工事の見極めが可能となり、不要な工事費を計上することを防ぐ

バリューアップ工事等に関する居住者アンケートを実施

- ・建物の劣化状況やバリューアップ工事の希望に関する居住者アンケートを実施
- ・アンケート結果より、要望が多かった「耐震化工事」の実施を検討することとした

国土交通省が公表している「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」に準拠した形式で、長期修繕計画の見直し案を作成

- ・ガイドラインに準拠して、計画期間30年かつ工事が2回含まれる計画にすることで、認定基準を満たす形とした

区分所有者への説明

- ・長期修繕計画の見直しにより、修繕積立金を値上げすることが必要となるため、総会の前に区分所有者への説明会を実施
- ・値上げに対する意見もあったが、居住者の要望を取り入れた計画としたことや、建物調査の結果を示し修繕工事・値上げの必要性を説明することで理解を得ることができた

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 建物調査の結果

第2章 現況一覧表(評価)

評価基準	
A	竣工時の種類(仕様)がほぼ維持されていると見られる。劣化現象が多少見られる。今後の調査が必要。
B	かなりの劣化が進行しており、1~2年以内に補修が実施される。
C	著しい劣化状態で、早急に改修・補修が必要と見られる。

調査項目、部位		現況(劣化状況)・考察	写真番号	評価	改修提案	仕様書
タイル面	外壁 エントランス内壁 等	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】4.5丁目掛けタイル張り ・タイルの浮き(一部) ・タイルのひび割れ(一部) ・タイルのはらみ(一部) 	4~6	D	<ul style="list-style-type: none"> 【ひび割れタイル】 ・タイルの張り替え(ひび割れタイル撤去後の躯体のひび割れ補修(注入工法)) 【浮きタイル】 ・タイルの張り替え ・アンカー・ピンニングエポキシ樹脂注入工法 	仕様書 下地1 タイル1 タイル2
塗装面	ペルマコー 手摺壁 共用廊下 手摺壁 共用階段 壁面 等	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】吹付タイル ・経年の汚れ、雨筋汚れ(全般) ・塗膜の退色、光沢低下、チョーキング劣化(全般) ・塗膜の膨れ(一部) ・ひび割れ(所々) ・モルタルの浮き(所々) 	7~31	C	<ul style="list-style-type: none"> 【下地補修】 ・爆裂部の補修(エポキシ樹脂モルタルホーデン工法) ・ひび割れ部の補修(リカッドシールあるいはエポキシ樹脂の注入) ・下地浮き部の補修(アンカー・ピンニング部分エポキシ樹脂注入工法) 	仕様書 下地2~5 塗装1 塗装2 塗装3
	ペルマコー 上裏 共用廊下 上裏	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】吹付リシン、一部ボード面 ・爆裂(一部) ・塗膜の剥離(一部) ・ひび割れ(一部) 	7~31	C	<ul style="list-style-type: none"> 【剥離部の更新】 吹付タイル面 ・下塗:水性特殊合成樹脂エマルジョン系弾性サーフェーサー ・上塗:超低汚染セラミックハイブリッドシリコン樹脂塗料 	
機械試験	塗膜付着力試験 中性化深度測定	<ul style="list-style-type: none"> ・試験6箇所中4箇所において基準値以下の結果となりましたまた基準値以上の数値も基準値付近の数値であることから全体剥離も視野に入れた仕様選定が必要です。 ・試験3箇所全てにおいて、中性化深度推定値を下回る値が計測されました。定期的に塗装を更新する必要があります。 	第4章 参照	A	<ul style="list-style-type: none"> 吹付タイル面 ・下塗:水性特殊合成樹脂エマルジョン系弾性サーフェーサー ・上塗:セラミックハイブリッドファイナ超汚染水性アクリルシリコン樹脂塗料仕上げ ト裏吹付塗装面 ・水性反応硬化形軒天塗替え専用仕上塗材 	
防水	屋上	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】ウレタン塗膜防水(通気緩衝工法) ・トップコート(保護塗料)の退色、チョーキング劣化、減耗(全般) 	57~67	B	<ul style="list-style-type: none"> ・環境対応型ウレタン系塗膜防水 密着工法(ガラスメッシュ補強) 	仕様書 防水1
防水	ペルマコー	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】ウレタン塗膜防水 密着工法 ・経年の汚れ(全般) ・笠木のひび割れ(一部) 	69~71	C	<ul style="list-style-type: none"> ・環境対応型ウレタン系塗膜防水 密着工法 	仕様書 防水2
	共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】防汚性ビニル床シート(側溝:ウレタン塗膜防水) ・経年の汚れ(全般) ・シート(一部)の浮き(一部) ・側溝ウレタン塗膜防水トップコート(保護塗料)の退色、減耗(全般) 	72~82	C	<ul style="list-style-type: none"> ・副候・防汚性ビニル床シート・ウレタン系塗膜防水複合工法 	仕様書 防水4
調査項目、部位		現況(劣化状況)・考察	写真番号	評価	改修提案	仕様書
シーリング	【露出日地】 外壁タイル目地 鉄具廻り目地 他	<ul style="list-style-type: none"> ■【既存】:2成分形変成シリコン系、2成分形ポリサルファイド系 ・経年の汚れ(全般) ・変退色(比較的多い) ・ひび割れ(比較的多い) ・破断(一部) 	90~100	C	<ul style="list-style-type: none"> 【シーリング材の更新】 ・非露出部(塗装下):ポリウレタン系シーリング材 ・露出部(ラッピング):変成シリコン系、又はポリサルファイド系シーリング材 	仕様書 シーリング 1~3
	機械試験	ダンパル 物性試験	一部、シーリング材劣化程度が基準にて判断するが、「劣化度1」(現状放置可能)と判定致しますが、目視調査においてひび割れ等の劣化の進行等が見受けられるため、シーリング材の防水機能は低下しているものと考えられます。	第4章 参照	C	<ul style="list-style-type: none"> 【各所鉄部塗装の塗り替え】 ・破断部、ケムシ部材 ・下塗:液弱溶剤型エポキシ樹脂系錆止塗料 ・上塗:超低汚染ターペン系NAD型ポリウレタン樹脂塗料仕上げ
鉄部・その他部材	屋上鉄部、鉄扉、金物	<ul style="list-style-type: none"> ■【鉄部部材】 ・チョーキング劣化(一部) ・錆の発生(比較的多い) ・塗膜の剥離(比較的多い) 	101~114	C	<ul style="list-style-type: none"> ・玄関控 ・さび止め兼用 NAD 型特殊樹脂系金属部用塗料 	仕様書 塗装4~7
					<ul style="list-style-type: none"> 【鉄部金物】 ・下塗:ファンタール系変性エポキシ樹脂塗料 ・雨樋・腐て板 ・上塗:超低汚染型ターペン系NAD型ポリウレタン樹脂塗料仕上げ 	
その他	外構	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 床面 ひび割れ 	115~124	B	<ul style="list-style-type: none"> 【駐車場のひび割れ部の補修】 【縁石欠損部の補修】 	

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 居住者アンケートの結果

(アンケート調査集計表)

〇〇〇〇マンション管理組合

アンケート調査集計表 集計数/97枚 2022年〇〇月〇〇日

(アンケート調査集計表)

住戸の利用形態	①自己所有で居住	63					
	②自己所有で非居住	0					
	③借家として居住	10					
1. 漏水	①よくある	1	対象 箇所	①天井部分	8	②壁部分	2
	②時々ある	9		③バルコニー天井部分	3		
	③異常ない	81		④その他	3		
2. 外壁等	①ひび割れ	12	対象 箇所	①外壁塗装	6	②外壁タイル	0
	②剥がれ	18		③バルコニー	21	④その他	5
	③退色	14					
	④異常なし	56					
3. 建具	①さび	7	対象 箇所	①玄関扉	12	②サッシ	8
	②変形	10		③網戸	8	④手すり	4
	③損傷	4		⑤その他	7		
	④がたつき	15					
	⑤異常なし	54					
4. 排水	①流れが悪い	20	対象 箇所	①台所	11	②洗面所	15
	②逆流する	3		③お風呂	19	④トイレ	6
	③臭いが気になる	22					
	④異常なし	52					
5. 将来に向けた バリューアップ工事	①耐震化に向け た取り組み	28		①耐震化を検討する	20	③不要	15
				②様子みる	14		
				④わからない	15		
	②バリアフリー 化の推進	15		①高齢化対策として	20		
		②安全・安心対策として	35				
		③その他	8				
6. 保険関係	③その他			①火災保険	69		
	損害保険ついて			②地震保険	44		
	①加入している	加入保		③賠償責任保険	29		
	②加入していない	險種類		④その他	2		
	③その他						

7. その他 マンション建物内外で、修繕等が必要と思われる箇所についての状況をお知らせ下さい。

- ①玄関前の通路の腰壁に一部剥がれがある (105)
- ②扉、玄関前の通路の壁面が剥がれている。1Fの部屋へ向かう手動扉のがたつき (107)
- ③ベランダの戸サッシの下が壊れて、業者に見てもらいたい。(201)
- ④ベランダ側のサッシのひとつの部品が取れて、現在まどを開けるとガリガリとひどい音がする。
- ⑤廊下のガスBOXの剥がれがひどい。塗装前の方がきれいでした。廊下の外壁の塗がひどい。(301)
- ⑥3階の水栓室のドアがポロポロです。
- ⑦マンション入口(甲州街道)の電灯がうす暗い、ミラーが欲しい。
- ⑧自転車置場の屋根の一部に穴が開いています。
- ⑨駐車場がガタガタです。
- ⑩玄関前の通路のゆがみ
- ⑪エレベーターが揺れてこわい(2人)、甲州街道から玄関までのアスファルトがデコボコ。
- ⑫エントランススロープが急に思える。エントランスフロアーが雨の時に滑りやすいので、改善を。
- ⑬メールBOXの改修(3人)、テレビが映らない時がある。
- ⑭玄関前通路ジョイント部の上の塗装の剥がれ(2人)、蛍光灯が取れている(3人)
- ⑮ベランダ天井のひび割れ、床防水の剥がれ(915)
- ⑯エレベーター(3号)の壁の汚れ
- ⑰11階解放廊下1102前の天井部分に雨漏り(3人)
- ⑱ガス給湯器、メーターの入っているボックスの扉の塗装の剥がれ、さびが出てきている。
- ⑳玄関のスロープは傾斜が急すぎるので、滑り止めでなく、根本的な床材料から考え直してください。

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) アンケート結果によるバリアフリー等の要望

1. 玄関スロープへの要望

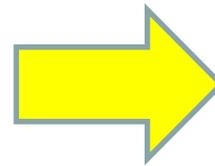
- ・スロープの傾斜が急すぎる。
- ・スロープが雨の時に滑りやすい。

2. 耐震に向けた要望

- ・耐震化を推進して欲しい。

3. その他の要望

- ・高齢化対策を実施。
- ・安全、安心の対応。



今後の長期修繕計画の
見直しに、要望事項への
組みを行い、安心・安全
に居住できるマンション
を目指す。

2. 課題解決への取り組み

(3) 自主管理マンションの管理運営のサポート

管理運営のポイントの作成

○自主管理マンションへの、「管理組合運営のポイント」を作成

<主な内容>

- ・説明会やアンケート調査で組合員の意見徴収や合意形成を図る。
- ・居住者間の良好なコミュニティ形成に積極的に取り組む。
- ・理事会は管理組合の業務執行機関なので、定期的な理事会を開催する。
- ・輪番での新任役員のために、引き継ぎ書の作成・保管文書を整理する。
- ・定期的に長期修繕計画を見直し、必要な修繕積立金に改定すること。 等



管理運営のポイントの実践

○自主管理組合では管理会社の支援が無いため、組合員自ら実践できるよう、理事会において上記の「管理組合運営のポイント」を役員に指導

- ・行政等の無料相談を活用したり、マンション管理の専門家に相談する。
- ・コミュニティ形成以外に防災対策の取り組みも必要。
- ・早い段階から将来の建て替えの検討が必要。

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 管理組合運営のポイント

マンションの管理の適正化に関する指針

《マンションの管理の適正化の基本的方向》

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえ、マンションの管理を行うことを基本とすべきです。

- (1) マンション管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、管理会社に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分に認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じて、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- (5) マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化している。

□ マンションの管理

マンションの共用部分の管理が適切に行われないうち、快適にマンションに居住できなくなるだけでなく、建物の老朽化を早め、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

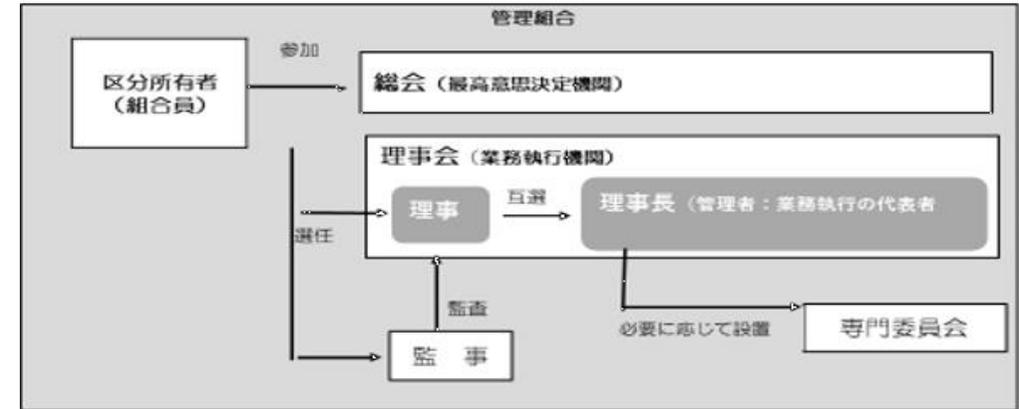
逆に、管理を適正に行い、管理状況等の情報を積極的に開示することで、資産価値を向上させることが期待できます。

快適な居住環境を維持していくため、区分所有者の皆さんが管理の仕組みを理解し、良好なコミュニティを形成しながら、協力して管理組合の運営を行い、マンションを適正に管理して行きましょう。

□ 管理組合とは

管理組合は、マンション管理を行うため、マンションの区分所有者全員で構成される団体です。管理組合は、管理規約や細則などのルールを定め、理事などの役割を決めた上で、総会を開いて合意形成を図り、共同して管理を行うこととなります。マンションを所有するということは、管理組合の一員になるということです。区分所有者の皆さんで協力して合意形成を図り、マンションを適正に管理して行きましょう。管理組合の業務は幅広いため、一般に、管理組合は管理の業務について専門的知識やノウハウが十分でない場合があります。管理を委託している場合に身近な存在であるマンション管理業者のほか、マンション管理士、建築士等の専門家を管理組合の良きパートナーとして、適切に活用して行くことが大切です。

□ 管理組合の組織



● 管理組合の運営体制の整備

- 管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要です。
- 管理組合が継続的な活動を行っていくために、居住実態に即した管理規約や細則を定めていること、居住者間の良好なコミュニティ形成に取り組むことなどが重要です。
- 管理組合の役員は、良好な管理を行う上で重要な役割を担っています。役員は、法令、規約、細則、総会・理事会の決議に従い誠実に職務を履行しなければなりません。
- 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況に対して中立かつ公正な立場から監査する重要な役割を担っています。このため、理事会に出席し、必要に応じて意見を述べる必要があります。

● 管理者等

- 区分所有者等は、管理者を選任し、管理者等は、法令等を遵守し、誠実に職務を執行する必要があります。

● 管理規約

- 管理規約は、マンション管理の最高自治規範です。管理規約や細則（以下「管理規約等」という。）は、区分所有者等や居住者の間で遵守され、居住実態や社会環境の変化に応じたものとする必要があります。
- 管理規約等を保管し、保管場所を掲示するとともに、管理規約等を改正した場合は、その内容や理由等を整理しておくことが必要です。
- 管理規約等のうち、生活のマナーや共用部分の利用方法などを定めた規定は、区分所有者等だけでなく、居住者全員が遵守する必要がありますので、重要な規定については、広報活動を行い、ルールを守ってもらうようにしましょう。

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 管理組合運営のポイント

● 総会の開催等

- 総会は、管理組合の最高意思決定機関です。居住実態に即した管理規約や細則を定めること、居住者間の良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことなどが重要です。
- 少なくとも年1回、総会を開催することが必要です。
- 重要な案件については、事前説明会やアンケートの実施などによる意見聴取に努めましょう。また、やむを得ず総会を欠席する区分所有者に対しては、議案に係る議決権行使書による議決権行使ができるように取り組みましょう。
- 総会終了後は、早期に議事録を作成し、戸別配布するなど情報の透明化、共有化を図りましょう。
- 理事会は、管理組合の業務執行の決定機関です。少なくとも2ヶ月に1回定期的に理事会を開催しましょう。理事会の運営に当たっては、安定性、公正性、自立性が確保されることが必要で、規約や細則で運営のルールを定めておきましょう。
- 管理組合の役員に関する事項は、管理規約等に定めることが必要です。定める事項とは、役員の資格、欠格事項、選任方法、任期のほか、役員による利益相反取引の防止などです。

□ 役員の任期

- ・2年任期の場合において、1年ごとに半数を入れ替えるなど、理事会運営の継続性に配慮

● 管理費、修繕積立金

- 管理費及び修繕積立金の額並びにそれらの徴収方法は、マンションの管理保全の実態に応じたものとする必要があります。また、管理費と修繕積立金は、区分して経理処理することが必要です。

□ 修繕積立金の目安

国は、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示すガイドラインを作成しています。

※計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

● 修繕の計画的な実施

- 計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて専門委員会の設置等が必要です。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要です。

(2) 適正な管理を行う上で、重要な項目

● 長期修繕計画

- 建物、設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要です。また、この計画に則り、適切にマンションの修繕を実施していくことが重要です。

● 出納・会計処理

- 管理組合が良好な管理を行う上で、管理費や修繕積立金は、その原資となるものです。管理組合は、適切な資金管理を行い、また、公正な負担と用途の透明性を確保することが重要です。
- 会計監査を定期的に行い、予算の執行、会計処理、契約方法等の適否並びに現金預金及び債権等の有価証券の管理状況を確認しましょう。

● 滞納防止・滞納処理

- 管理費や修繕積立金を確実に徴収することは、管理組合による適正管理の根本的な事項です。滞納者への対応など滞納処理に関するルールを定め、区分所有者等に十分に周知することが重要です。
- 滞納金の回収は、管理組合の重要な業務の一つであり、滞納者に対する措置を管理規約等で定め、滞納処理に迅速に取り組むことが重要です。

● 区分所有者等の名簿

- 平常時に加え、緊急時の迅速な対応を行うため、区分所有者等の名簿を常備するとともに、最新の情報に更新しておくことが重要です。

● 耐震化対策

- 耐震化対策の計画的な実施に向け、専門委員会の設置や専門家の活用等、検討体制を確保することが重要です。

□ マンションの耐震化

- ・建築確認済証の受付年月日が昭和56年5月31日以前の建物については、耐震化が不足している可能性があります。地震によるマンションの倒壊を防ぐことは、区分所有者などの生命と財産を守るだけでなく、周辺市街地の防災性の向上にもつながりますので、耐震診断を受け、必要に応じて耐震改修等を行きましょう

● マンションに関する情報等の保管

- 管理規約や総会・理事会の議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕工事の履歴情報などを、管理組合が適切に管理・保管しておくことは、マンションの管理を適切に行い、居住者が快適に住み続けていくために重要です。これらを紛失・毀損しないように電子データ化して保存することが有効です。

2. 課題解決への取り組み

(参考資料) 管理組合運営のポイント

(3) マンションの社会的機能を向上する取り組み

防災対策

- 地震等の災害が発生した場合でも、堅固な建物であるマンションは、生活が継続できる可能性が少なくありません。管理組合は、このことを踏まえ、防災対策に取り組むことが重要です。
- 火災、地震、風水害等に備えるため、防災マニュアルの作成や防災訓練等を実施しましょう。
- 火災、地震、風水害等に備え、火災保険や地震保険等に加入しましょう。

住環境の維持

- 防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくため、防犯カメラの設置やバリアフリー化、共用部分の照明のLED化などの省エネルギー化などにも取り組みましょう。

電気自動車等充電設備の導入によるマンションの環境性能の向上に向けた取組み

マンションの環境性能の向上並びに、電気自動車及びプラグインハイブリッド自動車の普及促進に向けて、東京都は、マンションの管理組合等を対象に、充電設備の購入費と設置工事費等に対して助成し、導入を支援しています。

居住者コミュニティ・地域コミュニティ

- 居住者間のコミュニティの形成や、防災等の活動に関する地域コミュニティとの連携を図りましょう。
- 居住者間の良好なコミュニティの形成を図ることは、日常的なトラブルの未然防止や防災、防犯など、マンションを適正に管理していくために重要です。

(4) その他マンションの管理の適正化に関する必要な項目

マンション管理業者への委託等

- 管理業者に管理を委託する場合は、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保することともに、区分所有者等間の合意を得る必要があります。

外部専門家の活用

- 管理組合の運営に当たり、建物の老朽化と居住者の高齢化による管理の困難化等に対応するため、必要に応じてマンション管理士、建築士等の外部専門家のアドバイスを受けることも有益です。
- 外部の専門家に対し、管理組合の管理者や役員等への就任を依頼する場合は、利益相反に注意したルールを整備して置きましょう。

専有部分への対応

- 専有部分の管理については、区分所有者が自ら行うことが基本ですが、管理組合は、フォーラム等の実施、区分所有種の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入り等に関するルールや手続きを明確にして置きましょう。

マンションに関する情報等の開示

- 管理組合は、売買における管理組合の運営・財務状況等管理に係る情報を購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示しましょう。

行政機関に対する届出等

- 法定点検や都及び区市町村の条例に基づく届出等を円滑かつ適正に実施しましょう。

マンション再生

- 早い段階から将来の建替えや改修等、再生に向けた検討体制の整備や資金の確保に取り組みましょう。

3. まとめ

(1) 築50年のマンションでしたが、長期修繕計画等の見直により、適切な修繕及びバリアフリー・バリューアップ対応を行うことで、高経年のマンションでも長期間、住み続けられると判断できました。

その結果、このマンション理事会では、マンション再生に向けて目途がつけました。

(2) 高経年かつ自主管理マンションにおいても認定基準を満たすことができ、自治体において今後、管理計画認定申込が開始されれば、申請をする予定となりました。

(3) 管理組合運営のポイントをまとめることで、自主管理マンションにおいても適切に管理を行うことができる土壌が生まれました。

この支援において作成した成果品が、全国の同様なマンションで参考になれば幸いです。