令和８年10月25日
マンション管理適正化シンポジウム

令和８年マンション管理適正化シンポジウム ／ パネルディスカッション資料

# ～長く住み続けるために、管理組合ができること～

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

# 修繕の種類

国土交通省

## 修繕には２つある ― 経常修繕と計画修繕

### 1 経常修繕

**日常的・突発的な対応**

日常の使用に伴って発生する不具合や、故障したなどと気に都度に対応する工事。日常的に行う小規模な修繕。あるいは緊急時の対応による修繕。
管理費会計から費用を支出することが一般的。

### 2 計画修繕

**予防と事前対応（大規模修繕はここ）**

安心・安全に暮らすために、またマンションを長持ちさせることを目的に、近い将来生じる傷みや劣化を想定し、劣化が進行したり事故が発生する前に予防的に適切に行うもの。外壁塗装や防水などの足場が必要な大規模な修繕など、一定の周期で行うことが一般的。
修繕積立金会計から費用を支出する。

**大規模修繕の内容の検討や工事の実施は、大事な管理組合の仕事です。**

# 進め方の全体像

## 大規模修繕はいきなりできない ― 計画に基づく手順




### まず建物を診る

建物を診断し、傷みを把握して、どこにどのように修繕をするのかを決めます。その土台となるのが長期修繕計画です。

### 一連の業務としてとらえる

長期修繕計画の策定→建物の診断 → 工事の設計 → 工事の設計監理。これらを一連の業務とし、長期修繕計画の立案や見直しができる人を設計監理者として選択できるようにします。

**大規模修繕工事はいきなりできるものではなく、長期修繕計画に基づいて計画的に進める必要があります。**
**また、長期修繕計画に記載された工事がその時必要か、あるいは予定にはないけれど必要となる工事があるかどうかの確認も大切です。**

# 経歴（（建築士）江守芙実氏）

国土交通省

**資格**：一級建築士

**業務経験**

〇2000年から、継続してマンション管理組合が行う大規模修繕工事の設計コンサルタントや、長期修繕計画見直し等を主たる業務として経験

〇2008年ころから、マンションの耐震診断、耐震補強のための計画・設計・監理業務が増加

〇高経年マンションでは、大規模修繕工事＋設備改修工事＋耐震補強工事のような、複合的な大規模改修工事の調査・計画・設計・監理業務も複数実施

〇単棟型、団地型、施設付き、数戸から1000戸超の多様なマンション管理組合のハード面での支援業務を経験

**公職**

国土交通省や基礎自治体のマンション政策関係の検討会や委員会への参画

自治体のマンション管理相談員等

# 進め方の全体像(マンション共用部分大規模修繕工事の一般的な流れ)

国土交通省

## 1 調査診断、長期修繕計画確認・見直し

**調べる**
**直すべき範囲を明らかにする**
**資金計画を検討する**

建物の劣化状況、不具合等を把握し、資金計画を検討する

修繕履歴調査
アンケート調査
打診・触診
目視調査等

調査診断結果をもとに、既存長期修繕計画を確認したり見直しを行い、大規模修繕工事の対象を選定(例 ﾀｲﾙ補修・洗浄、防水、塗装、清掃、金物修繕他)

調査結果、長期修繕計画は組合員と共有する(説明会等)

## 2 修繕・改修設計施工者選定

**工事の範囲や仕様を設定する**
**資金繰りを確認する**
**施工会社を選ぶ**

1で整理した修繕・改修項目の修繕・改修設計を行う

工事の目的
仕様、範囲、数量
施工条件、増減精算方法
性能保証の設定等
仕様書、仕上表、図面
参考見積項目書

工事費の概算試算
支払条件・予備費の設定

見積依頼会社公募等・選定
見積比較、現場代理人面談
比較検討選定支援

設計内容、施工会社の選定理由を組合員と共有する(説明会・総会等)

## 3 大規模修繕工事

**工事する**
**直す、綺麗にする、改善する**
**工事中に見つかった問題にも取り組む**

工事説明会を行い、着工する
管理組合、管理会社、施工者、監理者が協力し工事を進める

工事の進捗にあわせ
施工図、計画書の承認
設計通り工事が行われるか
現場巡回監理・各種検査
実数精算対象のチェック
工事中に新たに発見された不具合、追加工事要望への対応検討
工事費増減の逐時整理

発注者・施工者・設計者会議
施工者・監理者会議
で協議、情報共有

生活と関係する日々の注意事項などは施工者から居住者へお知らせ

## 4 工事の総括、長期修繕計画確認・見直し

**工事内容を評価する**
**今後の課題を整理する**
**その先の工事・資金計画を見直す**

工事の内容を総括する
出来た事、出来なかった事
これから取り組む課題の確認

工事請負契約金額と最終精算金額の比較を行う
予備費も含めた総会予算の執行状況をまとめる

長期修繕計画に今回工事と今後の課題をフィードバックして見直しする

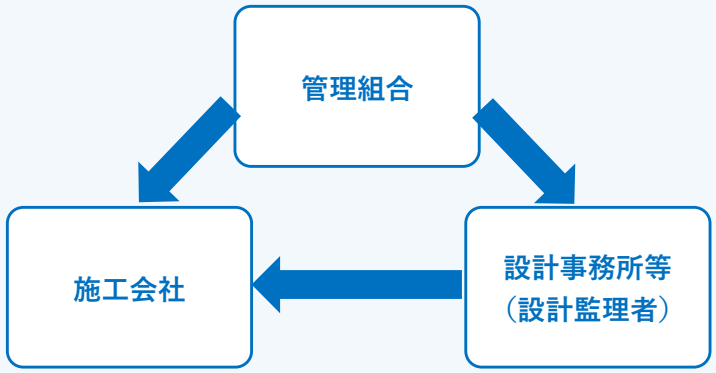
工事総括、総会予算の執行状況、見直し後の長期修繕計画を組合員と共有する(総会等)

国土交通省

## 工事の進め方 ― 設計監理方式と責任施工方式

### 設計監理方式

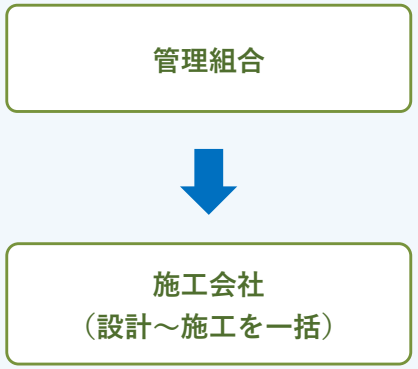
工事の設計と施工は全く別の会社に依頼する方法。設計事務所などの専門家に調査や設計を委託。その後施工会社を選び、設計・監理者には、施工会社が契約どおりに工事を実施しているかどうかの監理をしてもらう方式。




施工会社が工事を、設計事務所が監理する

### 責任施工方式

管理組合と施工会社とが、工事設計から施工までを一括して契約する方式。設計（責任）施工方式とも呼ばれます。




設計から施工まで一貫し、窓口は１本

国土交通省

## ２つの方式のメリット・デメリット

| | メリット | デメリット |
|---|---|---|
| **設計監理方式** | • 設計と施工を別会社に依頼するため、工事の品質や費用の客観性・妥当性が得やすい<br>• 共通仕様書に基づく見積比較が可能で、公正・公平に施工会社を選定できる<br>• 管理組合側に立った工事監理や工事監修を実施できる<br>• 組合員への説明会等に専門的な知見で対応できる | • コンサルタント費用が工事費用とは別に発生する<br>• 調査診断の精度や設計内容は、設計コンサルタントの力量に異存する。 |
| **責任施工方式** | • 設計から施工まで同一業者が担うため、窓口が１本で、管理組合は対応しやすい<br>• 責任の所在が施工会社のみにある | • 施工内容や品質が適切かどうか、第三者によるチェックがない<br>• 見積金額の妥当性の評価が困難<br>• 複数社から見積を取得する際、各社の提案によって見積内容が異なるため、比較が難しい<br>• 施工品質管理や施工計画が施工会社の力量に依存する |

**大規模修繕工事の管理組合からの発注方法としては、「設計監理方式」の割合が最も高いという過去データを踏まえ、次からは設計監理理方式を採用して工事を行う場合、管理組合が実践できることをご紹介します。**

# サン・ステージ緑園都市西の街

お話頂くのは・・・
**加藤　理事長**

## マンションの概要

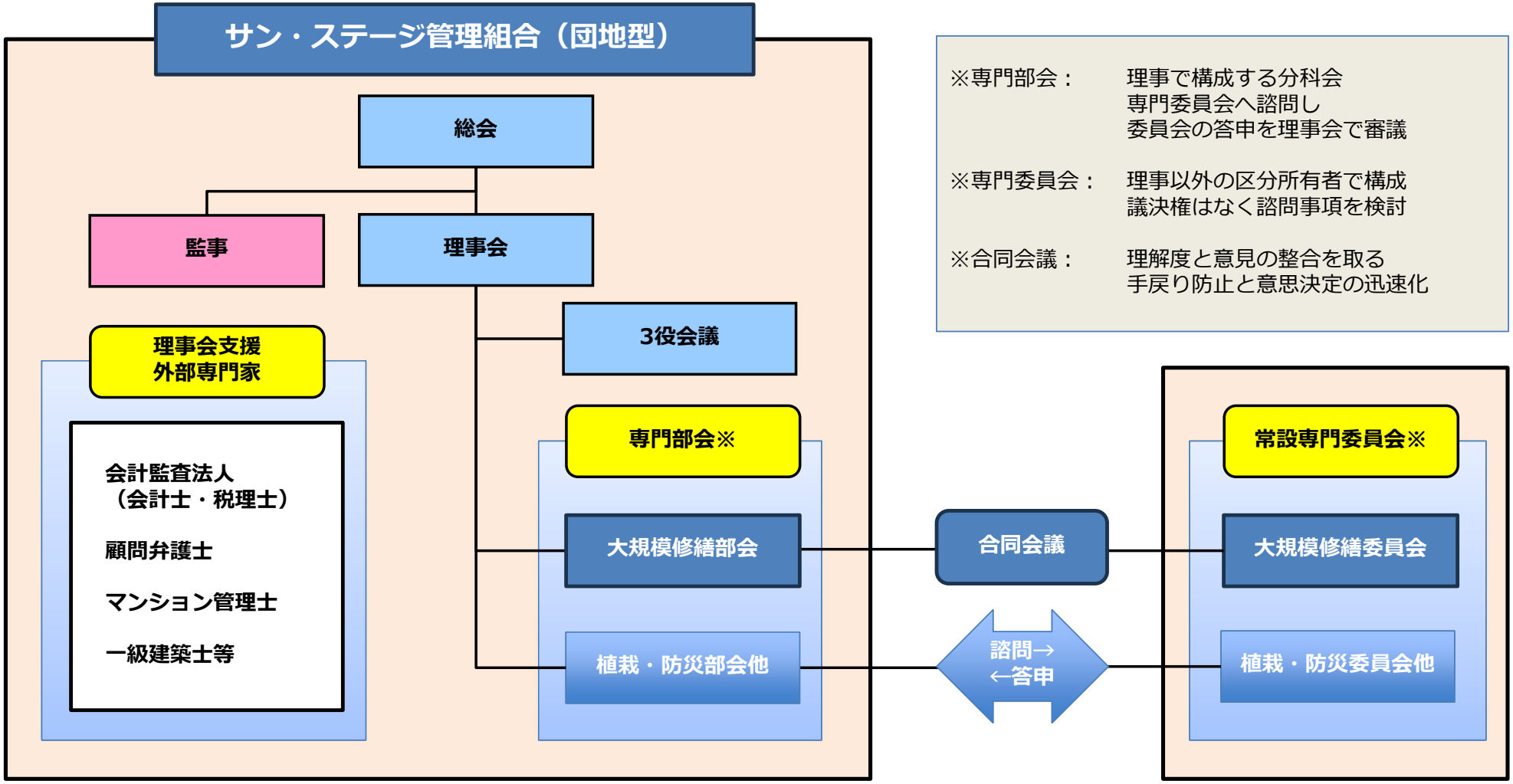
- **所在地：**神奈川県横浜市
- **築年数：**築３８年（1988年竣工）
- **階数：**１４階建て
- **総戸数等：**６棟（６３８戸）
- **管理組合種別：**団地管理組合
- **管理形態：**全部委託



## 大規模修繕工事の概要

- **実施回数：**２回
- **実施時期：**第１回（築13～14年目）
  第２回（築28～29年目）
- **発注方式：**設計監理方式
- **大規模修繕の工事内容：**屋根防水、外壁タイル・躯体補修、バルコニー防水、各種鉄部塗装等

# 管理組合の体制（団地型管理組合）




※専門部会：　理事で構成する分科会
専門委員会へ諮問し
委員会の答申を理事会で審議

※専門委員会：　理事以外の区分所有者で構成
議決権はなく諮問事項を検討

※合同会議：　理解度と意見の整合を取る
手戻り防止と意思決定の迅速化

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

組 **管理組合（サン・ステージ緑園都市西の街）**

**【専門家任せで発生する問題点】**

管理組合が主体性を持たず専門家任せにしてしまうと、利益相反や不適切な提案を見抜く力が弱くなり、結果として管理組合に不利益が生じるリスクが高まると考えます。誤った選択は後からの軌道修正が困難か、多大な労力を要するため、初動の判断が何よりも大切だと考えます。

**【管理組合が主体性をもつ必要性】**

「任せること」と「任せきりにすること」は違います。提案・見積りを理解し、自分たちで考え精査して判断する責任感と使命感が、主体性を支える基盤です。

# ■ 日本マンション管理士会連合会の概要

国土交通省

名　称　　一般社団法人　日本マンション管理士会連合会（略称：日管連）
所在地　　東京都文京区春日2-13-1芳文堂ビル4階
設　立　　2007年12月10日
会員会　　全国46都道府県会（除福井県）
所属マンション管理士　約1，800人

**【主な活動】**

➢ **マンション管理士賠償責任保険制度**

日管連では、損害保険ジャパン日本興亜株式会社の協力を得て、マンション管理士賠償責任保険制度を創設し、所属マンション管理士に対して保険付保を勧奨しています。マンション管理士賠償責任保険は、マンション管理士の業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して管理組合等に損害を与え損害賠償請求がなされたことにより被る損害を補償する保険です。てん補限度額最高１億円の補償があり、特約を付帯することによりマンション管理士が第三者（外部専門家）管理者として業務を執行する場合も補償致します。

➢ **管理組合損害補償金給付制度（含認定マンション管理士制度）**

マンション管理組合の所有する財産に対して、認定マンション管理士による不正行為が発生した場合に、当連合会が損害を受けた管理組合に損害補償金を給付するという救済措置を設けることにより、マンション管理組合への支援強化の推進と財産損害の軽減を図るとともに、マンション管理士全体の信用を増強することを目的とした制度です。

➢ **日管連倫理規定**

（利益相反の禁止）第20条 マンション管理士は、依頼者等と利益相反が生じるとき、又は自己の中立性を損なう可能性があるときは、その旨を告知のうえ、役務の提供をしてはならない。

（利益供与の拒否）第30条 会員会は、業務に関し、依頼者及び他の利害関係者等から適正な業務の遂行に影響を与えるおそれのある便宜・利益の供与又は供応を受けてはならない。

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

管 マンション管理士

**【専門家任せで発生する問題点】**

マンション管理士は、マンション管理適正化法により、管理組合の側に立って助言・指導をする規定となっていますが、特に管理会社は営利企業であることを念頭に置いておかないと、組合の利益に反することも考えられる。例えばより安い工事見積業者があっても、自社で請負したいために組合の利点を考慮せずに工事を進めることがあります。

**【管理組合が主体性をもつ必要性】**

全部委託の管理組合は、理事会が組合の目線で管理会社に指示をして、管理組合のために動いてもらうことが必要です。

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

建 **建築士**

**【専門家任せで発生する問題点】**

専門家との対話が不足していると、管理組合が行いたい工事内容でないものが取り入れられたり、必要な工事が不足していたりすることがあります。
これらのことに気づかぬまま管理組合の意思決定が行われる可能性があります。
区分所有者それぞれが暗に期待していた工事とは異なる事態になっていることに、後で気づき、軌道修正（工事の取止めや工事の追加）などが難しくなる場合もあります。経済的に二重投資になってしまったり、余計な支出を行うことになるかもしれません。

**【管理組合が主体性をもつ必要性】**

区分所有者一人ひとりが、マンションを自分の資産としてとらえ、マンションの特徴や状況を知ることがまず第一に重要です。
その上で、自分のマンションに合わせた維持管理、管理・運営とは何かを考え、専門家へ調査や検討を依頼する工事の概要や、専門家から提案されたものの評価を行うと良いでしょう。
どんなに良い専門家にお願いしても、管理組合の主体性が乏しく、相互理解が不足すると、そのマンションに合った提案にならない可能性があります。自分の資産を守ることは、管理組合にしかできません。

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

## 行【参考資料】仙台市の支援制度等

| | 事業名 | 事業内容 |
|---|---|---|
| 管理 | **① 管理相談事業（行政困りごと相談所・月例相談会）　【H17～】** | **総務省が設置する「行政困りごと相談所」に毎月マンション管理士を派遣し、管理窓口相談を受付。** |
| | **② 管理相談員派遣事業　【H24～：震災復旧】【H29～：管理相談】** | **管理状況の改善・向上に取り組む管理組合に対し、マンション管理士や建築士などの専門家を直接派遣し、助言等を実施。** |
| | ③ 管理計画認定制度　【R4～】 | マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして市が認定 |
| 防災 | ④ 防災マニュアル作成支援専門家派遣事業　【H25～】 | マンション防災マニュアルの作成に取り組む管理組合に対し、マンション管理士等専門家を直接派遣し、助言等を実施。 |
| | ⑤ 杜の都防災力向上マンション認定制度　【H25～】 | マンションの防災力向上推進に向け、優れた防災性能を持つマンションや防災活動に取り組む管理組合を認定。 |
| 耐震 | ⑥ 耐震化相談員派遣事業　【H20～】 | マンションの耐震化に取り組む管理組合に対し、マンション管理士や建築士を直接派遣し、助言等を実施。 |
| | ⑦ 耐震予備診断支援事業　【H15～】 | 耐震化啓発を目的に、耐震診断技術者による簡易診断費用の９割を補助。 |
| | ⑧ 耐震精密診断補助金交付事業　【H20～】 | 耐震精密診断を行う管理組合に対し、その費用の一部を補助。 |
| | ⑨ 耐震改修工事補助金交付事業　【H23～】 | 耐震改修工事を行う管理組合に対し、その費用の一部を補助。 |
| 再生 | ⑩ マンション再生アドバイザー派遣事業　【R8～】 | 管理組合にアドバイザーを派遣し、マンションの再生等を検討する際の基礎的な情報の提供や助言等を実施 |
| | ⑪ マンション再生検討促進補助金交付事業　【R6～】 | 管理組合が実施するマンションの再生等に関する初期の検討に対し、委託経費の一部を補助（３か年限度） |
| | ⑫ マンション再生構想支援補助金交付事業　【R8～】 | 管理組合が実施するマンションの再生等に関する構想の作成に対し、委託経費の一部を補助 |
| その他 | ⑬ 情報提供（市主催セミナー、郵送、メール配信、パンフレット・防災マニュアルの整備等） | |
| | ⑭ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」による管理組合支援（セミナー開催、情報提供等）　【H17～】 | |

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

行 【参考資料】仙台市の支援制度等

## 分譲マンション届出制度

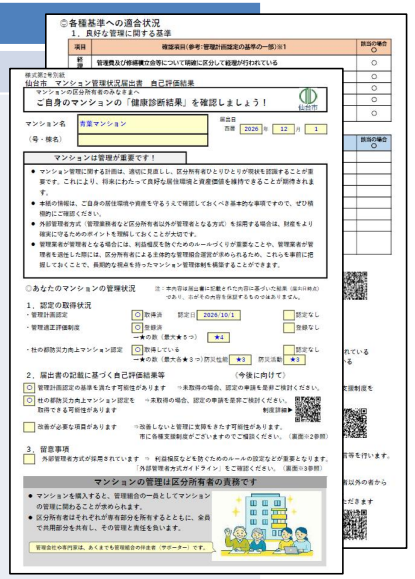
**【条例の主な内容（令和8年3月公布／10月施行）】**

- **新築マンション**　分譲前の管理・修繕計画等の届出を義務化／購入予定者への説明・図面の引継ぎを義務化
- **既存マンション**　管理組合による管理状況の定期届出を義務化
- **新築・既存共通**　届出状況の公表（一部任意）／必要に応じた市による指導・助言・勧告

⇒ 届出の義務化により、管理の適正化や所有者の管理意識の向上を図るとともに、把握した情報を基に、各マンションの状況に応じた支援につなげます




| 対象 | 分譲事業者（新築マンション） | 管理組合（既存マンション） |
|---|---|---|
| 届出書名称 | **新築マンション管理計画届出書** | **マンション管理状況届出書** |
| 届出項目 | **1.届出に関する連絡窓口**<br>**2.内容の公表（承諾の有無）**<br>**3.認定等の取得状況**<br>**4.マンション名・所在地**<br>**5.基本情報**<br>・戸数・面積等マンションの概要、管理事務の委託予定等<br>**6.適正な維持管理に関する事項**<br>・管理組合の運営に関する事項（管理規約の案への定めの状況）<br>・建物の修繕に関する計画等<br>－長期修繕計画（案）の作成状況<br>－修繕積立金の案の状況<br>**7.その他**<br>・管理費の額（予定）、管理組合ポストの設置予定、防災に関する事項等<br><br>※管理規約の案、長期修繕計画の案を添付 | **1.連絡先等**<br>**2.総会等での決議状況**<br>**3.内容の公表（承諾の有無）**<br>**4.認定等の取得状況**<br>**5.マンション名・所在地**<br>**6.基本情報** ※<br>・戸数・面積等マンションの概要、管理事務の委託状況<br>**7.適正な維持管理に関する事項** ※<br>・管理組合の運営状況<br>・管理組合の経理状況<br>・建物の修繕に関する計画等<br>－長期修繕計画の作成状況<br>－修繕積立金の額<br>－大規模修繕工事の実施状況　等<br>**8.建物の耐震性に関する事項**<br>**9.その他**<br>・管理費の額、管理組合ポストの設置状況、防災の取組・災害への備え等<br><br>※の事項については、管理計画認定済および適正評価制度登録済のマンションは省略可 |



▲自己評価結果（例）

# 専門家任せで発生する問題点や管理組合が主体性を持つ必要性

国土交通省

行 **行政（仙台市）**

**【専門家任せで発生する問題点】**

修繕計画の内容を確認せず任せきりにしてしまうと、修繕積立金の不足などに陥ったり、管理会社から業務の継続を断られた際に、管理や修繕が立ち行かなくなってしまうことも考えられるのではないでしょうか。

**【管理組合が主体性をもつ必要性】**

外部の専門家はアドバイスすることはできますが、根本的な解決に進むためには、自分のマンションの現状を確認し、区分所有者一人一人が自分のマンションの資産や安心・安全を守っていくという意識を持ち、管理組合が主体的に動くことが必要です。

# 実践事例 ①

## 修繕委員会をつくる

### 1 委員会を常設にする

大規模修繕の際に急に委員会をつくるのではなく、常設しておく方法もある。管理組合として常に計画修繕を考えられる体制をとり、大規模修繕の時期が近付けば活動を開始する。

### 2 求めるのは「パイプ役」

マンション内の建築のわかる人が、必ずしも取りまとめに適任とは限らない。建築知識の有無にこだわらず、管理組合の目線に立ち、専門家と区分所有者をつなぐパイプ役を重視する。修繕委員会が理事会の諮問機関であるという立ち位置を意識してもらうことも肝要です。

### 3 「居住して３年以上」の要件

なりすまし組合員を防ぐために、委員就任に「居住して３年以上」という制限を付けている事例がある。

### 4 委員どうしの本人確認

委員就任の際には、お互いに身分証明書で、区分所有者本人であることを確認し合う。

理事会とは別に修繕委員会をつくるのは重要である一方、そこに「なりすまし」が入り込み、関係会社に仕事を誘導する事例もあるため注意しましょう。
（参考：）管理組合が修繕委員会に任せっ切りにしない体制も重要。

# 実践事例 ②

## 設計監理者の選定

「大規模修繕は、大きな手術をするようなもの。救急車で運ばれない限りは、いきなり大きな病院にはいきません。まずはかかりつけの医者に行き、必要に応じて大きな病院を紹介してもらう。」

**→ マンションの「かかりつけ医」を持つ**

### 相談相手を持つ工夫

- 建築士を顧問として置く
- マンション管理士が顧問となり、建築士を紹介する
- 行政が登録した建築士の中から選ぶ

### 選定にあたっての工夫

- 診断・長期修繕計画・設計・設計監理を一連の業務とし、長期修繕計画の立案ができる人を設計監理者として選定する。
- 実績を重視する条件にして、自ら実績を提示してもらうことにする。
- 情報漏洩対策として、修繕委員会や理事会の打ち合わせには委託管理業者は不参加とする。
- 専用のメールアドレスを設定し、やり取りはそれのみとして、公募する設計監理者・施工業者と管理業者の接点を無くす。
- リピートの業務が多いかどうかを決め手にする。（誠実な対応をしている設計監理者はリピートは多いと考えられる。）
- 適正な設計監理料を把握し、安すぎる設計監理者は不合格にする。
- 実績のある３社以上に声をかけ、管理組合に寄り添ってくれるかどうかを基準に選定する。

# 実践事例 ②

## 設計監理者の選定のポイント

### 組 管理組合（サン・ステージ緑園都市西の街）

工事実績の提出を求め、施工先のマンションにアンケートを行う。あわせて、契約解除事例やトラブル等の有無も確認する。
また、決算書、在籍社員数・資格保有者数を確認し、オフィス見学などにより実態を確認する。
さらに、金額のみで決定せず、見積内容の妥当性を確認する。

### 管 マンション管理士

依頼する設計監理事務所・マンション管理士との信頼関係が揺るがないことが必要。大規模修繕工事竣工後アフターまで面倒を見てもらえる設計監理事務所が最適と考える。
信頼を置けるマンション管理士をそばに付けているのであれば、施工業者選定をマンション管理士に委託し、設計監理業務から外して見積もりを取るという方法もある。

### 建 建築士

第一に、そのマンションの特性に合わせた大規模修繕工事の設計・監理を行う充分な専門知識があるかどうかがポイントと考えます。
管理組合側は毎年体制が変わることがあるかもしれません。そのような状況でも継続して業務を依頼することが考えられますので、長期間にわたり信頼関係が構築できるか、実際に複数の会社の担当者と会ってみることが良いと思います。

# 実践事例 ③

## 施工会社の選定

### 1 公正に見積を取得する

- 管理会社や依頼している設計コンサルタントから見積先を紹介されたとしても、管理組合が自分たちで探した工事会社も入れて見積を取得する。
- 同じ条件で見積比較が出来るよう、見積書の項目や内訳は指定し、なおかつデータで提出してもらう。
- 見積期間中、工事会社同士でどこの会社が見積をしているか分からない様に注意する。

### 2 金額だけで選ばない

- 管理組合は施工会社を金額だけで選ばない。
- 工事費だけではなく、ヒアリング・プレゼンテーションを通じ、品質、安全管理、現場代理人の能力・人柄を見極めることを重視する。

**①見積りを比較可能な形式で出させること、② 金額だけでなく、施工体制や施工品質等も重視することが重要。**

# 実践事例 ③

## 施工会社の選定のポイント

### 組 管理組合（サン・ステージ緑園都市西の街）

設計見積りの妥当性・施工会社の選定条件・見積内容の比較の３点に特に注意。応募会社を安易に絞り込まず、可能な限り同じ条件で詳細見積りを提出してもらい比較する。公募範囲を広げ特定の業態に偏らないよう牽制することも有効。

第2回大規模修繕では、設計コンサルタントの選定条件や見積内容に不自然な点が重なり、契約を解除して選定からやり直した。施工会社ごとに異なる見積用Excelを配布して精査したところ、同一Excelが複数社から提出され、談合が疑われる事態を把握した。専門家をチェックすることも管理組合の役割だと考える。

### 管 マンション管理士

完了後のアフター体制に注意。工事提案があった場合は相見積りを取っているかが重要であり、組合自身でも相見積りが取れる体制が必要。

また、工事施工は現場監督が重要な役割をするので、施工会社選定の際にはヒアリング等で監督予定者を面談し、人となりを見るほか、1級施工監理技術者若しくは2級施工監理技術者の資格の有無も確認するべき。マンション管理士の中には可能な限り相見積を手配してくれる者もおりますので、ご活用下さい。 施工監理を依頼できないような小規模マンションでは、大規模修繕工事のすべての体配をしてくれるマンション管理士もいます。

### 行 行政（仙台市）

大規模修繕工事の進め方、見積書の妥当性の判断、修繕の優先順位、費用の抑制方法、業者の選定方法、見積書チェックポイントなどについての質問が多く、管理相談員派遣制度のほかセミナー等で対応している。

第三者の視点を入れることが重要。国交省のホームページでも、相談窓口などが紹介されており、マンション管理センターでは、「建物・設備の維持管理等について」、住宅リフォーム紛争処理支援センターでは、「見積りチェックサービス」を実施している。

また、住宅金融支援機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」では、「平均的な大規模修繕工事費用」等を無料で試算することもできるので、活用ください。

### 建 建築士

設計された工事内容や工事規模に対応できる施工能力があるか、管理組合が求める工事中のサポートに対応できる管理体制をとれるかも重要なポイントです。

見積内訳書の詳細な比較検討の際に、設計内容に対して妥当な金額かどうかの技術面での確認を行う際にも建築士を活用することが考えられます。

担当となる予定の現場代理人や、工事責任者と面談し、人となりを予め確認することも大切です。複数の会社の見積比較を確認したり、プレゼンテーションを受け、質疑応答しているうちに、自ずと方向性が見えてくることが多いです。一定の時間をかけて、かつ管理組合の複数の目で確認してください。

# 全国の管理組合へのメッセージ

国土交通省

## 行 行政（仙台市）

各自治体で支援制度を設けている場合が多いため、お住まいの地域の自治体ホームページを確認し、自治体や国が行うセミナー・情報発信の制度をうまく活用してほしい。悩みや具体的な解決策を情報交換できる、専門家も交えた管理組合同士の交流会も好評。
セミナーや交流会には理事長だけでなく、他の役員など複数名での参加がおすすめ。管理組合内で、課題意識や改善の方向性が共有しやすくなる。
セミナー等の動画配信がある場合には、動画を共有し伝達する方法も一つ。

## 建 建築士

管理組合にとって有用なアドバイスを行うためには、専門家もマンションの特徴を理解する必要があります。相談先を頻繁に変更すると、専門家側の理解が深まらないため、日頃から町医者のように活用できる建築士や専門家を見つけて頂きたいと思います。管理組合を支える専門家や管理会社は、役割分担や、良好なかつ適切な相互協力関係を築く必要があります。専門家や管理会社などの支援者間でも相互に信頼関係が構築できるような配慮が必要です。（必要な情報を共有する、理事会や専門委員会に一緒に出席してもらい課題や、誰が何をしなければならないかを共有するなど）

## 管 マンション管理士

マンション管理士は、マンション管理適正化法において管理組合の側に立って助言・指導をする規定となっています。依頼するマンション管理士に賠償責任保険加入の確認をしてもらった上で、活用いただけると良いと考えます。築４０年近くになると外壁等の大規模修繕工事だけではなく、給排水改修も入ってくるので、長期修繕計画をベースとした資金繰りはかなり苦しくなると考えますので、マンション管理士等専門家活用を推奨いたします。
。

## 組 管理組合（サン・ステージ緑園都市西の街）

管理組合が責任感と使命感を持って主体的に進めることが重要。
その上で、専門知識の限られた管理組合だけで対応するには限界もあり、信頼できる専門家の支援は不可欠。専門家の力を借りながら、最終的には自分たちのマンションは自分たちで守ることが最も大切です。

# 管理組合が主体性をもってマンション管理を行うことは、長く住み続けるために重要です。

住んでよかったと思えるマンションに、皆様と一緒にしていきましょう。