

# 認定マンションの管理組合役員による座談会

---

お話頂くのは・・・

**山元 理事長**

## マンションの概要

- **所在地**：東京都板橋区
- **築年数**：築27年
- **階数**：14階
- **総戸数**：298戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2022年9月21日  
(板橋区で2番目、全国で4番目)

## 認定申請のきっかけ

- 築22年目に想定外の共用部分配管の漏水事故が発生したことにより、修繕積立金に対する危機感を持つ。様々な公的支援を調べる中で、管理計画認定制度についても知った
- 管理会社任せの姿勢から管理組合主体の組合運営を目指し、認定申請を行った



お話頂くのは・・・

**土居 前理事長**

## マンションの概要

- **所在地**：大阪府堺市
- **築年数**：築36年
- **階数**：10階
- **総戸数**：126戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2022年11月24日  
(堺市で1番目、全国で8番目)

## 認定申請のきっかけ

- 理事長自身が認定制度の事前確認講習を受けたマンション管理士であったため、当初より認定制度の内容について熟知していた
- そのため、長期修繕計画の見直し、規約改正等を行えば認定基準をクリアできると早期に判断でき、2022年10月に自治体で認定制度が開始された後、アピール度の高い認定一号を目指して認定申請を行った





お話頂くのは・・・

**中山 長期修繕委員長 兼  
災害対策委員長**

## マンションの概要

- **所在地**：神奈川県横浜市
- **築年数**：築15年
- **階数**：13階
- **総戸数**：274戸
- **管理形態**：全部委託
- **認定日**：2023年2月22日  
(横浜市で5番目、全国で25番目)

## 認定申請のきっかけ

- 新聞記事から管理計画認定制度を知り、管理組合がおこなう活動について公的評価を得ることで、将来の更なるモチベーションアップにつながると考えた
- また、マンション長寿命化促進税制改正の要望内容を見て、大規模修繕工事のタイミングが一致することから、認定申請を行った



## 管理計画認定の基準

(マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)

### ○管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的開催されている

### ○管理規約

- ・管理規約が作成されている
- ・管理規約にて下記について定めている
  - ・緊急時等における専有部分の立入り
  - ・修繕等の履歴情報の保管
  - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

### ○管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている

### ○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の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
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

### ○その他

- ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
- ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである



## パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- マンション内のコミュニケーションが増え、臨時総会の開催等もスムーズにできるようになった
- また、（一社）マンション管理業協会の管理適正評価制度においても最高評価の★5を取得。2年目となる今年は昨年より高得点を得るなど、管理状況の維持・向上の意識を保っている
- 現在大規模修繕工事を実施しているところであり、今後、長寿命化促進税制への申告を予定

## ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 金利上乘せの「すまい・る債」（住宅金融支援機構）を今年から購入し、収益改善を図っている
- 区分所有者からは「マンションに誇りを持たた」「管理が認められたこのマンションに安心した。ずっと住みたい」等の声があった
- また、認定取得により地元マスコミにも取り上げられたことで、マンションの資産価値の向上に期待

## レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 歴代の取組みの積み重ねが、正しく評価されたことはモチベーションになっており、管理組合の更なる自立への契機となった
- 築15年が経過しているが、有名マンションレビューサイトでの評価を維持しており、マンションの資産価値を間接的に維持できている
- 一部の区分所有者からは認定取得に対して労いの言葉があった





# 認定制度の意義

市場で適正に評価されてほしい！やってみると

- ①マンションの**健康診断**としての役割
- ②共通の管理水準設定や、**改善をするきっかけ**
- ③組合の中での価値の共有「このやり方によかったんだ・自信に」、**目標の共有**
- ④管理会社の努力も**見える化**
- ⑤管理組合から**管理会社がほめられて**、モチベーションに 信頼関係の構築
- ⑥今までのやり方が評価される  
役員さんに「**ありがとう**」の言葉  
などなど 想定外の効果やメリットがある





## パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 居住者と理事会との双方向のコミュニケーションを目的として、マンション内に「ご意見板」を設置。マンションに関することについて日常的に意見を集約し、管理運営に反映させている
- 毎月一度、レストラン、魚貝仲卸業者の移動販売を実施するなど、マンション内外の交流の場をつくらせている

### ▼ご意見板



### ▼移動販売の様子



## ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 管理組合の会計の見直しを行う中で、400万円ほどの余剰が発生。この資金の使い道についてアンケートを行い、これまで予算の関係で諦めていた設備を導入した
- 導入した設備の例としては、自動ドア、宅配ボックス、階段の手すり、打ち合わせコーナー（椅子・机）等のほか、「泉北レモンの街ストーリー」に賛同し、玄関前の大広場にレモン2本を植樹するなど多数。居住者からは、毎月便利なものが導入され、ワクワクしていると好評を得ている



◀ 植樹したレモンの樹

### 【泉北レモンの街ストーリー】

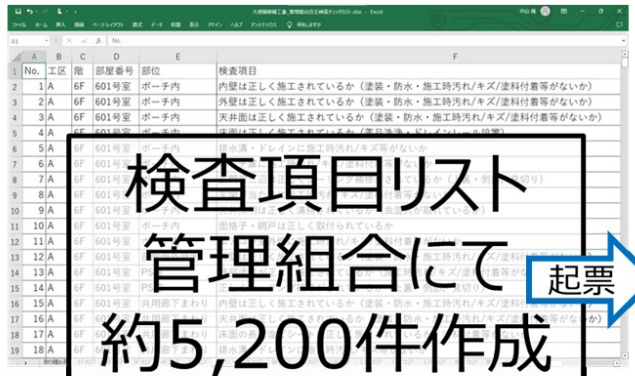
泉北をレモンの街にすることを目指すプロジェクト。泉北の街中にレモンの植樹、鉢植え設置等を行い、レモンを介したコミュニケーション、ネットワークづくり等に取り組む。2019年には「第3回さかい市民活動協働大賞」を受賞。



## レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）


- 管理会社の業務における課題を「懸案管理台帳」として共有する仕組みを作り、進捗フォローや傾向分析を行っている。このような管理組合と管理会社の相互理解を高めるツールを活用して、二人三脚で管理運営の改善につなげている
- 大規模修繕工事の品質管理について、管理組合から手法を提示して、設計監理会社・施工会社を先導した（製造業等の手法を建設業へ適用：品質管理図による品質の見える化）

### ▼大規模修繕工事の品質管理



**検査項目リスト**  
管理組合にて  
約5,200件作成

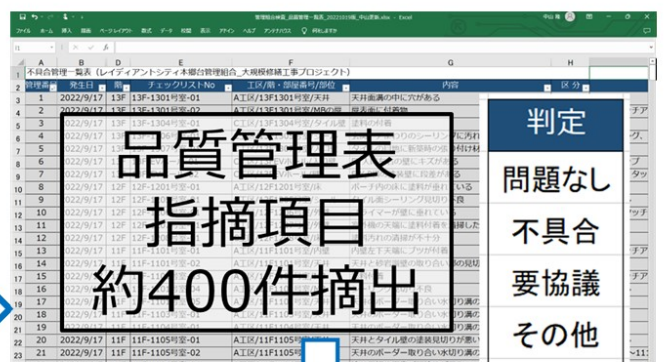
起票



**不具合管理票**

検査年月日: 9月25日(土) 晴れ  
検査者: 古内  
検査チーム体制: シンコー: 古内 TDS: 山村 組合: 富永  
場所: 626号室 ポーチ内  
症状: シーリング不良


判定: 問題なし (指摘済み) 不具合 要協議



**品質管理表**  
指摘項目  
約400件抽出

判定  
問題なし  
不具合  
要協議  
その他

製造業やITシステム開発等の品質管理手法を  
大規模修繕工事へ適用  
(品質管理の見える化を実現)



発生件数 収束度 = 品質安定

発生件数 対策件数

対策状況をグラフで見える化

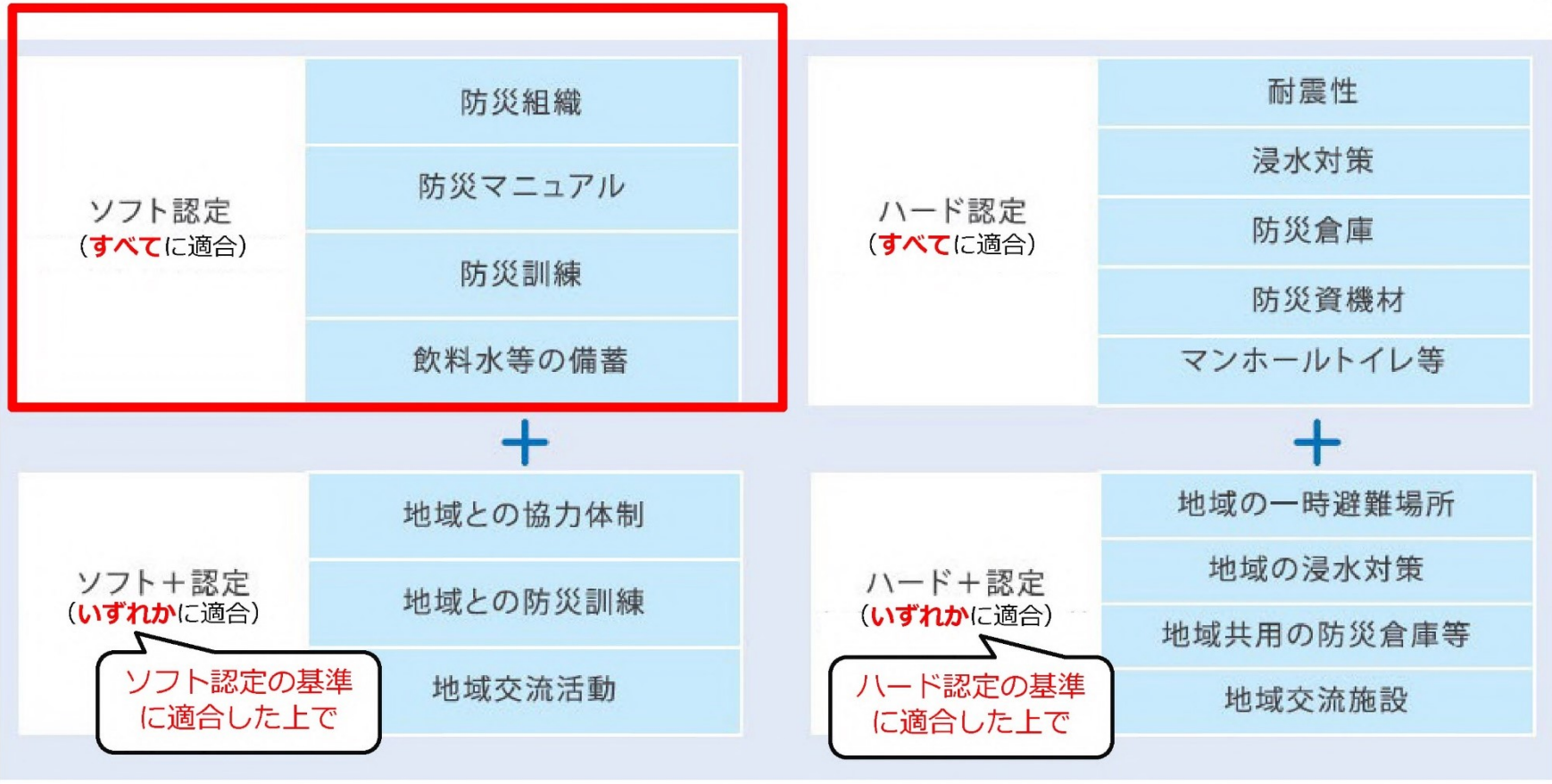
3チームで計6日間（検査指摘・是正確認）

# よこはま防災力向上マンション認定制度

## 認定基準の内容



## 認定基準





# 防災に関する取り組み

## パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 今後は、自治体に無償供与している防災備蓄倉庫の管理組合・町会・自治体による共同運用や、災害用井戸・非常用電源の設置を図ったうえで、災害時の防災拠点の認定を目指す

## ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 災害時に数時間の閉じ込めにも対応できるよう、エレベータ内に椅子型の簡易トイレを導入



椅子型簡易トイレ▶

## レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 2022年9月に「よこはま防災力向上マンション認定」取得、2022年12月に横浜市栄区と補充的避難所に関する協定を締結するなど、防災に関して積極的に取り組んでいる



授与式@横浜市役所



「よこはま防災力向上マンション認定」授与式の様子と認定プレート

### 【横浜市 制度創設の目的】

災害に強いマンション形成と地域住民を含めた防災力の向上

現在 市内26マンション認定（令和5年10月22日現在）

# 今後のマンション政策に期待すること

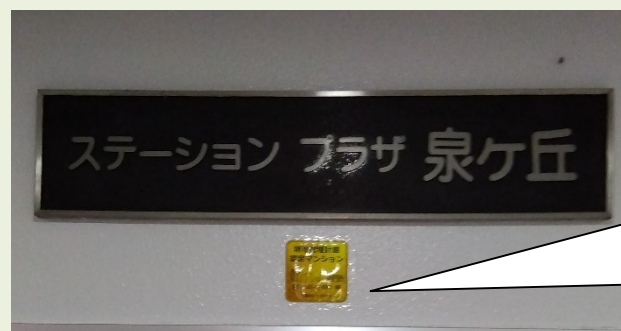
## パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- 区分所有法改正により管理組合の法的立ち位置を明確にし、管理組合が主体性を持って管理運営することが前提となることで、いわゆる「限界マンション」に対する行政による介入が速やかに行われるようになることを期待
- 認定制度の目的「マンション管理の適正化の推進」に照らし、マンションの管理経営、資産価値向上を図るために、管理組合に対しソフト（啓蒙・啓発）とハード（公的資金援助、法改正、工事記録の一元管理化支援等）の両面からのより積極的なサポートを国・自治体の両方に期待

## ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 管理組合側は認定制度をほとんど知らないため、国・自治体が積極的に周知すべき
- 金銭的なメリットは区分所有者の賛成を得やすいため、現状のインセンティブについてもさらにメリットを大きくすることが必要

▼堺市の認定ステッカー



## レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- 認定制度の更なる普及という観点では、認定マンションに対して、通知書だけではなく「認定証（盾や表彰状）」があると、区分所有者等の目に触れやすくなるのではないかと
- また、現状のインセンティブのみでは魅力に乏しい。正しい管理運営を維持しているマンションを評価し、これを増やすような魅力的なインセンティブがのぞまれる

## パーク・エステート上板橋（山元 理事長）

- これまでの経験により、健全な組合運営は、管理組合主体の長期修繕計画と修繕積立金の毎年の見直しにかかっていると感じる。健全な組合運営には、管理組合が信頼できる第三者の存在が重要
- マンションは、垂直方向だけでなく水平方向の連携が地域全体の防災対策に寄与することになり、結果として、資産価値向上に繋がると考える
- これからは既存ストックをいかに長寿命化させ、資産価値向上を図るかが時代の要請ではないか

## ステーションプラザ泉ヶ丘（土居 前理事長）

- 多くの管理組合では管理会社に業務委託していると思うが、管理会社の担当者は日々の業務に追われているため余裕がないのが現状
- 認定制度に関心があるのであれば、管理組合側がこの制度を理解し、積極的に管理会社、自治体、マンション管理士等にアプローチ・相談してはどうか

## レイディアントシティ本郷台（中山 委員長）

- マンション管理は、役員に就任した途端、いろいろな課題に意図せず直面することが多く、築年数に比例して課題が年々重くなるという大変な分野である
- 一方で、マンション内外に同じ思いを共有する人脈が出来たのが「かけがえのない宝」であり、やりがいにもつながっている。肩の力を抜いて楽しみをみつけながら活動することが持続する秘訣