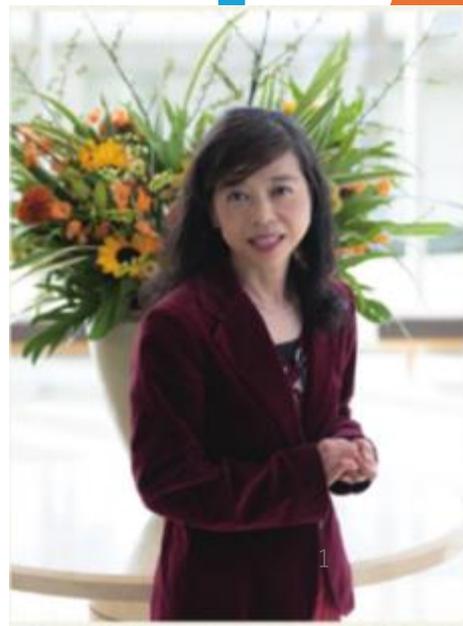


# マンションをめぐる法改正と これからの管理に必要なこと

2025.2.9

横浜市立大学  
教授 齊藤広子





みなさん こんにちは  
あらあら いろいろな声が聞こえてきます



うちのマンション、大規模修繕したことなくて、  
この前 コンクリートがおちてきて！！  
どうしたらいいの… <管理不全だ>



いやいや、なにか法律が変わるらしい  
そうすると、どうなるんだ？！ <何の法律？>



よいこのマンションは、行政が認定して  
くれるって?? それって何?  
認定してもらえると、  
何が良いの…



結局、なにをどうすればいいんだ??!

うちのマンション、大規模修繕したことなくて、  
この前 コンクリートがおちてきて！！  
どうしたらいいの…

命に別状ないし、ほっておけば！！









こんなマンションもあります！



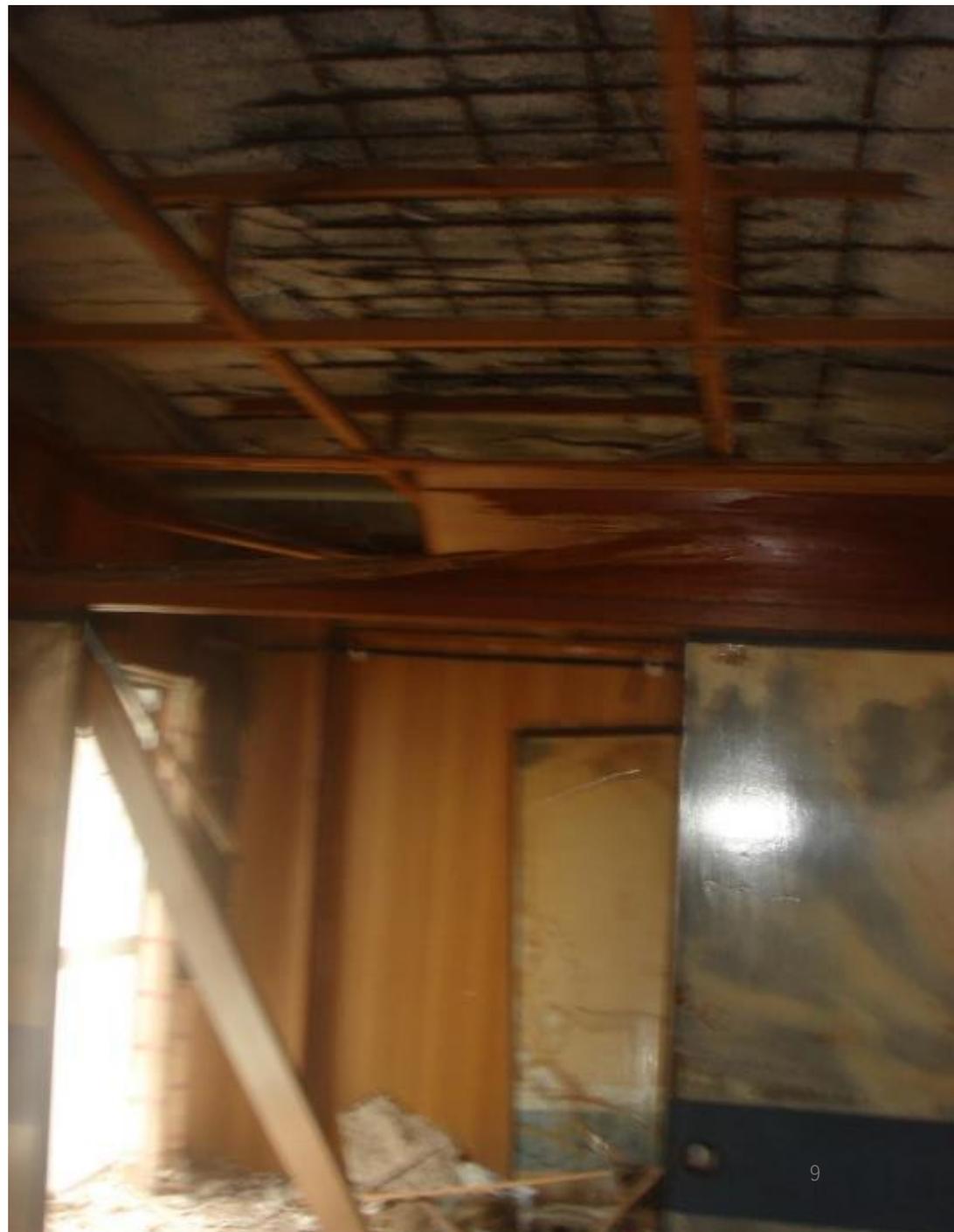


外だけなら住めるんじゃない？

いえいえ、そんな  
わけにいきません  
よ

家の中だって、  
りっぱに 崩壊して  
いきます

こんなことにな  
らないように管  
理をしましょう



# なんでこうなってしまったの？

1. はじめから管理組合がなかった
2. 管理規約もない
3. 総会も開いたことない
4. 長期の修繕計画もない
5. だから、積立金もない



ない ない ない 何にもない  
はじめから何もない

マンションを分譲する会社はちゃんと  
設定してほしいよね  
行政も 管理不全予防で、  
マンションがどこにあるのかしってほしいよね



# ステップアップでマンション管理 マンション管理の基本を整える



## 管理組合をつくろう

区分所有者全員で管理組合を  
え？ 区分所有者？って何？

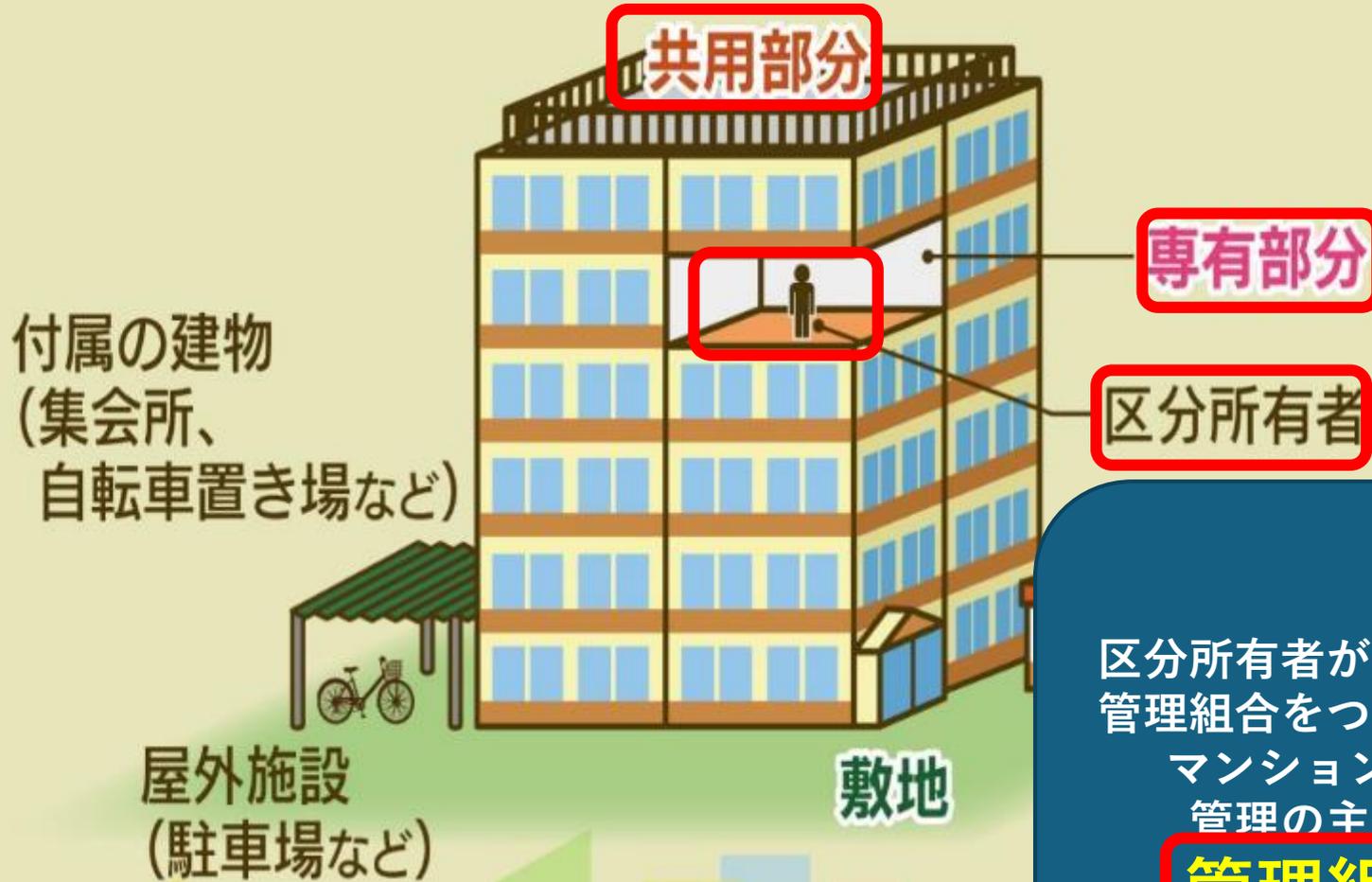
▶ マンションを買った人

管理組合で何をするの？

▶ 共用部分の管理

共用部分って何？

# 区分所有の仕組み



区分所有者が集まって  
管理組合をつくり管理  
マンションでは  
管理の主体は

**管理組合**

# いやよ 管理組合のメンバーになんてならないわ



## 管理組合の運営のルール

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附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。

区分所有法

管理組合

マンションに係る法律はいくつかあります

その1:  
区分所有法:  
区分所有している建物の管理方法や所有や利用関係の調整

# それでは管理組合の基本3本柱を 整えましょう 2本柱 総会、管理者

管理者はマンションの  
管理の最高責任者

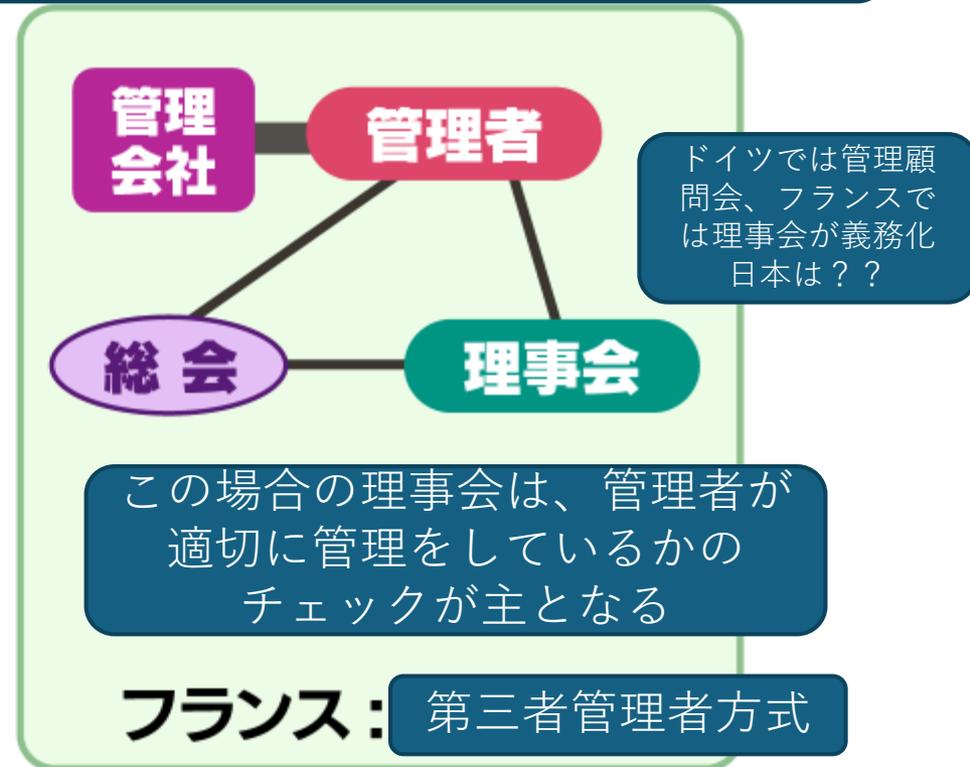
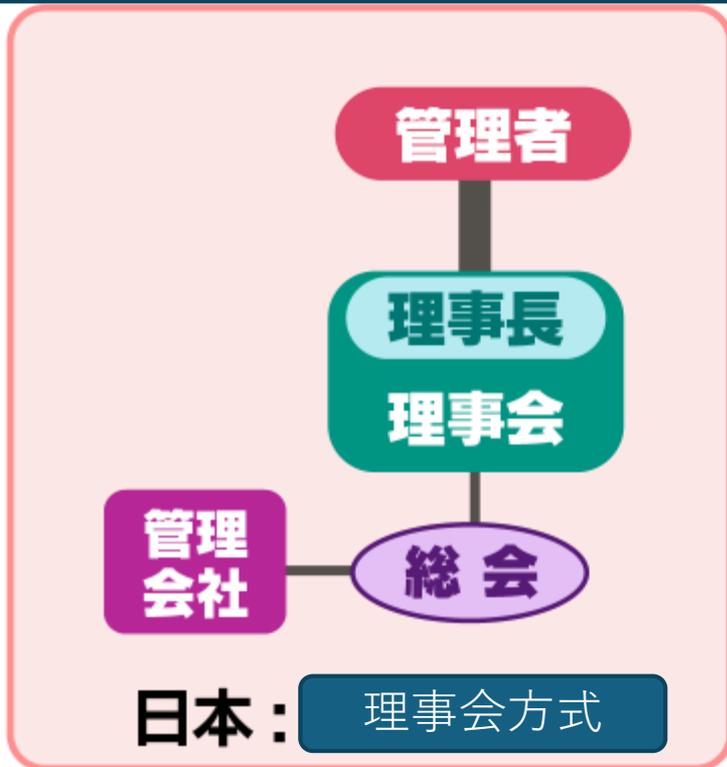
総会で決まったことを  
具体的に進めていくのは  
理事があつまった理事会

マンションでは大事な  
なことは区分所有者  
全員参加の総会で決  
める

総会



# 日本の管理方式は:理事会方式が多い

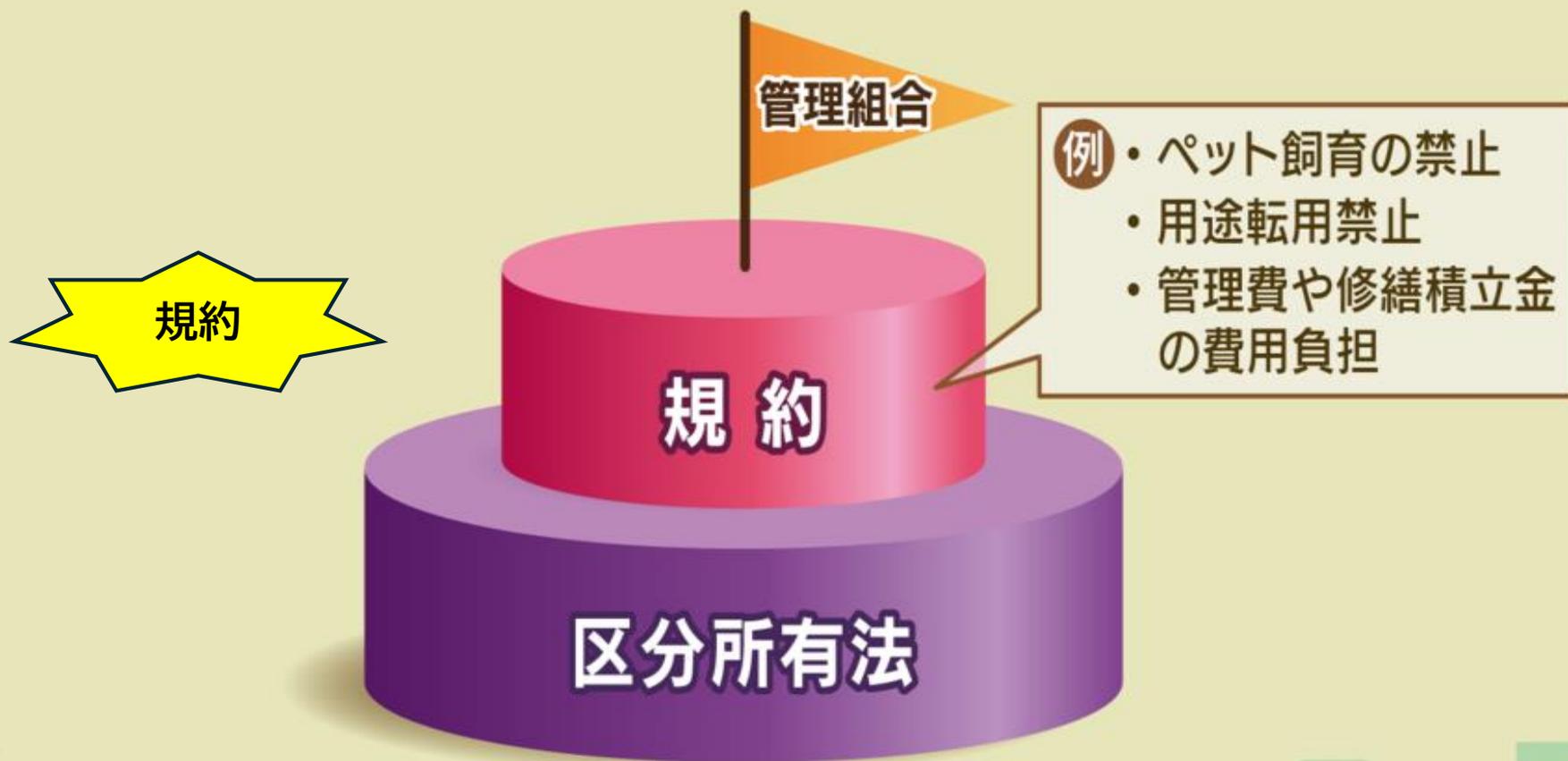


- 日本では、理事会が中心になって管理を進めていく理事会方式。フランスやドイツ、イタリアなどでは、第三者が管理者となる第三者管理者方式が多い。わが国でも第三者管理者方式を採用しているマンションもある。

第三者管理者（外部管理者）方式のガイドライン  
管理会社になる場合の法規制（予定）

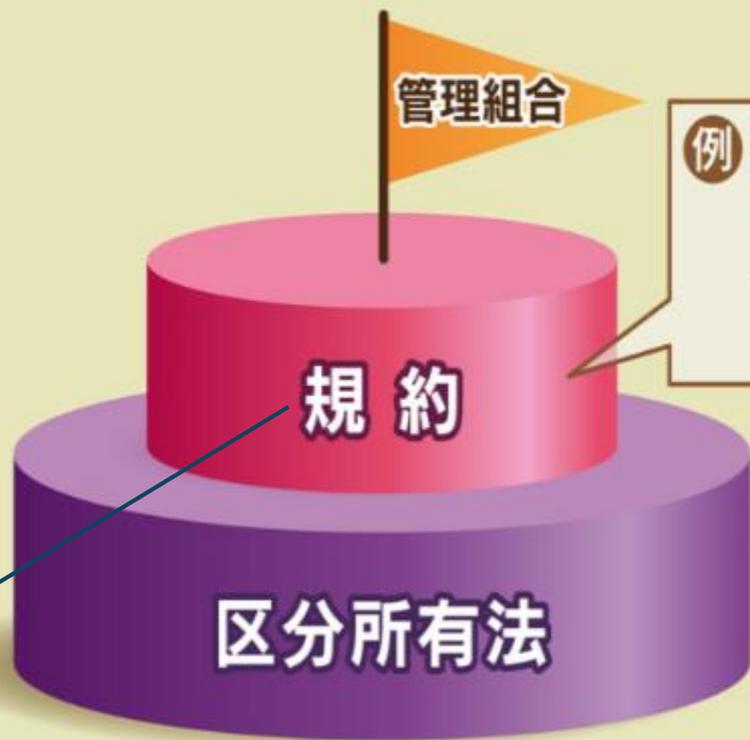
# 3本柱 3つめ 規約

管理組合の運営のルール



# 管理規約って大事よね 標準版がないの？

## 管理組合の運営のルール



- 例
- ・ペット飼育の禁止
  - ・用途転用禁止
  - ・管理費や修繕積立金の費用負担

各棟ごとに管理し、全体で集会所等

2棟以上のマンションを団地型



標準版として  
国土交通省が  
単棟型  
団地型  
複合用途型

1. 敷地や共用部分の共有持分、
2. 専有部分の用途
3. 専有部分リフォーム手続きを
4. 管理費の使途や負担割合、
5. 管理組合の業務
6. 理事や監事の役員の任期
7. 総会の進め方、
8. 会計など

複合用途型

標準管理規約を改定「マンション標準管理規約」の改正について  
～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの明確化など～  
2021年6月 2024年6月

1階が店舗など  
店舗部会と住居部  
会で進める場合

# 基本体制を整えたら 管理計画認定を取ってみよう

管理計画認定って？

- ☛ 役所が しっかりとしたマンションだね と  
認定

認定を取ればどんな良いことがあるの？

- ☛ 名前が公表

ずっと固定金利の安心  
【フラット35】

さらに、買う人にとって金利が有利に

さらにさらに 管理組合がお金を借りる

お金を預ける 金利が有利に

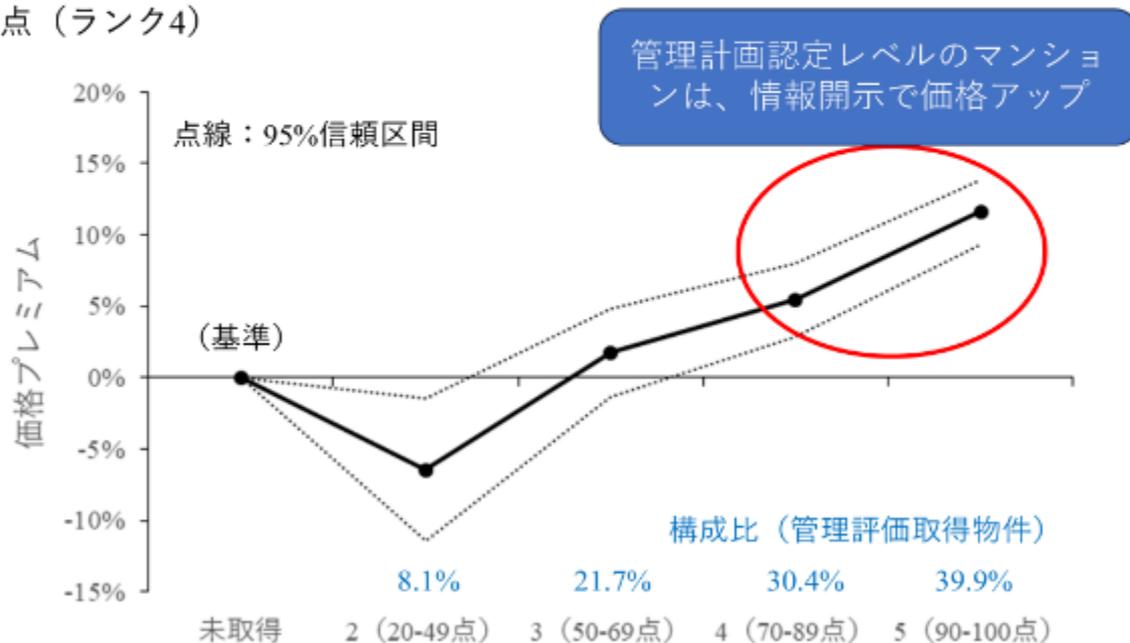
すまいる債・共用部分リフォームローン

# さらに言うと、認定をとったら価格が上がる、 今後は取らないマンションは買われなくなる！！！！？

## 管理評価と価格の関係

- 管理評価の高い物件では、未取得の物件に比べ価格が高い

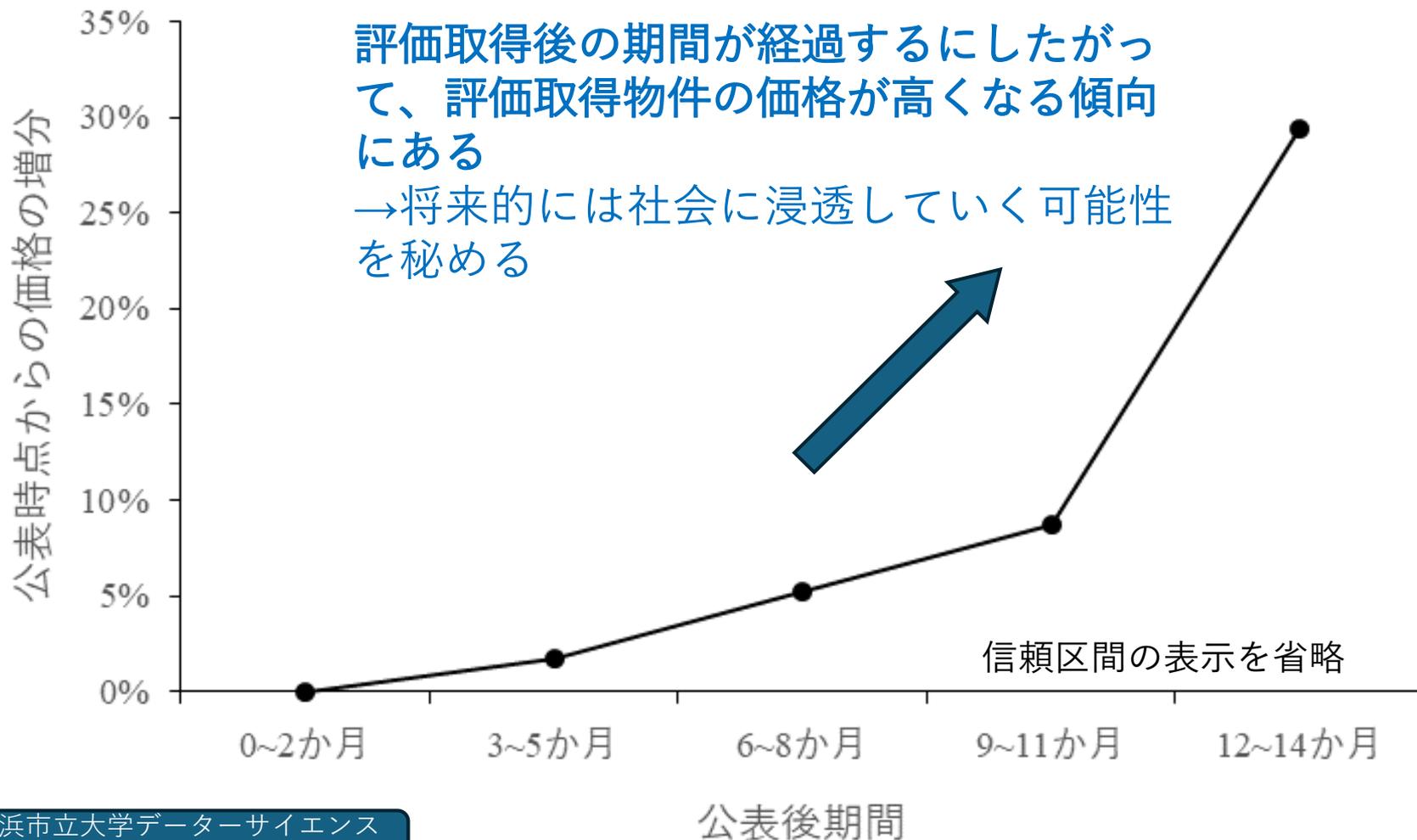
※総合評価得点の平均値（管理評価取得物件）：  
77.6点（ランク4）



管理計画  
認定レベルのマン  
ションは、  
情報開示  
で価格  
アップ

# 管理評価情報公開の影響

時間が経てばたつほど  
はっきりとする





どうして？  
認定制度って  
何？

管理の主体である管理組合を支える法律：  
マンション管理適正化法 2020年6月改正

例えば

1



1972年生まれ、9戸のマンション 管理不全におちいり、近隣に迷惑。行政は手が出せない  
空き家対策法ですべての住戸が  
空き家になってようやく該当  
なんとか 行政がもっと早く注  
意喚起などできないか！？

管理不全マン  
ションの登場  
ちなみにこのマンション  
は解体し、戸当たり  
約1300万円を負担  
不動産は負動産？  
ここまでまっけていて  
所有者も地域も、行政  
もいいことなし



# マンションに係る法律 その2 管理の主体である管理組合を支える法律:マンション管理適正化法 2020年6月改正



マンション管理適正化法って何？

2000年にできた法律ですが、なぜ？

そもそも  
その法律  
なぜできた  
の？

管理会社は誰でも  
できて、質が低一  
いところがあっ  
て・・・  
知識がない人が仕  
切っているし

役所に行っても  
マンション管理の  
アドバイス受けれ  
ないし・・・



管理会社に預け  
ていたお金が、  
管理会社の倒産  
で返ってこない

管理会社に何を委  
託しているのか不  
明・・・みんな勝  
手なこと管理会社  
に言わないで

かかりつけの医者  
みたいに、うちの  
マンションをアド  
バイスしてくれる  
人ほしいな

大規模修繕しようと  
思ったら、図面がない  
んだよね。マンション  
の・・・





# マンションに係る法律 その2: 管理の主体である管理組合を支える法律: マンション管理適正化法 2020年6月改正

マンション管理適正化法って何？

2000年にできた法律ですが、なぜ？

そもそも  
その法律  
なぜできた  
の？

管理会社は誰ですか？

管理会社は管理業務主任者（国家資格）において、国に登録

国に、各自治体にマンション担当部署が



管理会社は管理組合の財産としっかり区別する

管理会社に委託をする場合には説明会を開催し、区分所有者全員に理解を

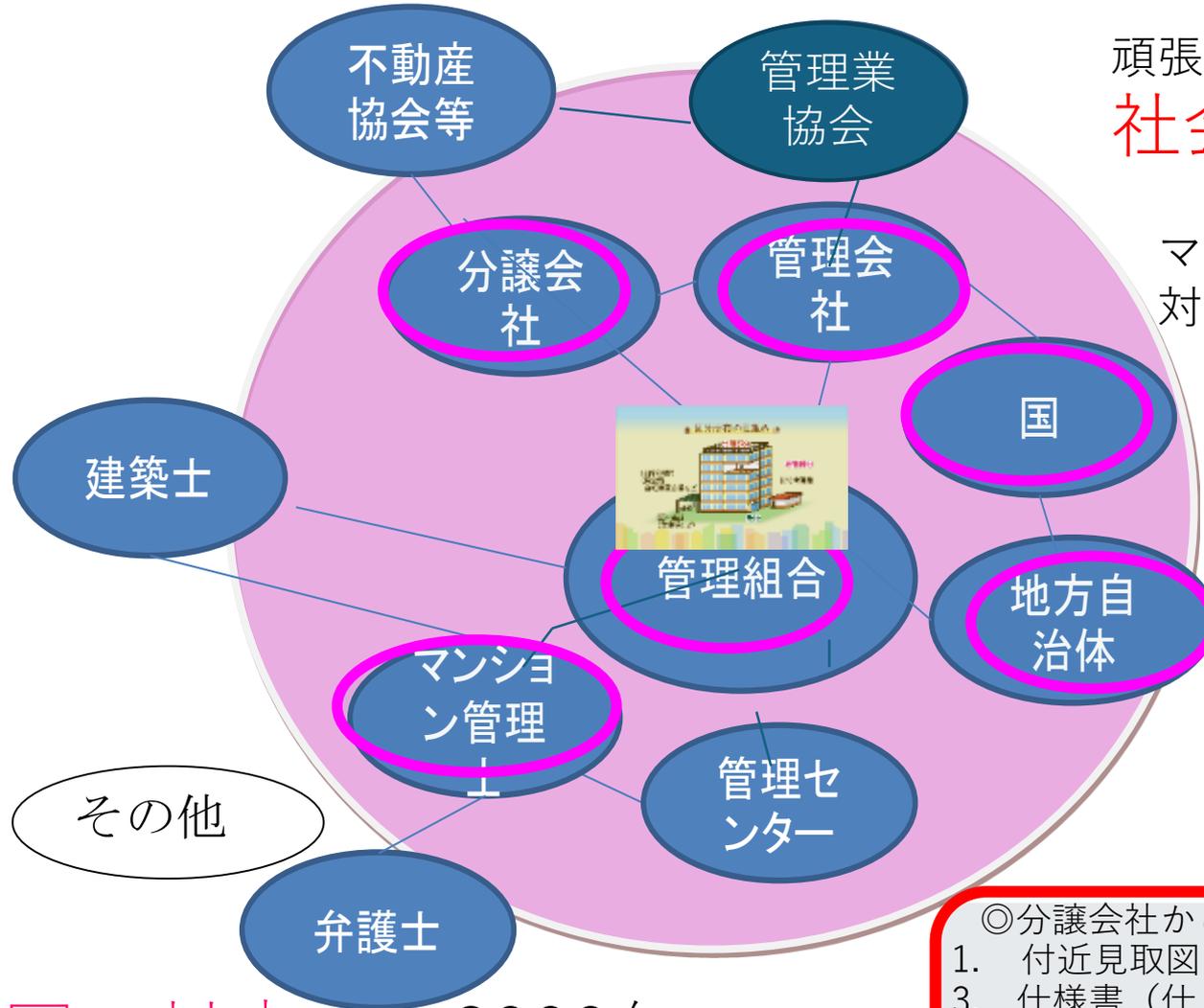
新しい国家資格マンション管理士の登場

マンションという言葉が法律用語に

分譲会社は管理組合の管理者等に図面を渡す



# マンションに係る法律その2：管理の主体である管理組合を支える法律： マンション管理適正化法 2020年6月改正



## 頑張る管理組合を応援する 社会的な体制の構築

マンション管理を社会的に  
対応する時代へ

管理会社の登録制度、  
マンション管理士  
自治体の対応  
分譲会社の役割  
→ 頑張るマンションは  
応援できる  
しかし、がんばれない  
マンションの応援は  
無理



国の対応：・2000年：  
マンション管理適正化法

- ◎分譲会社から管理組合に引き継がれる図面等
1. 付近見取図
  2. 配置図
  3. 仕様書（仕上げ表を含む）
  4. 各階平面図、
  5. 二面以上の立面図
  6. 断面図又は矩計図
  7. 基礎伏図
  8. 各階床伏図
  9. 小屋伏図
  10. 構造詳細図
  11. 構造計算書（地盤情報を含む）

なぜ、改正？  
どう、改正？

# 管理の主体である管理組合を支える法律： マンション管理適正化法 2020年6月改正

管理不全や管理不全になる兆候のあるマンションに指導、助言、勧告できない。  
「管理組合の求めに応じ」と条文に求めていないマンションに手が出せない

地方公共団体は必要に応じて、助言、指導、勧告を行うことができる



認定制度が始まると、皆様のマンションの認定申請が始まった  
2025.1.25現在1754件  
仙台市 22



国はマンションの管理の適正化の推進を図るため基本方針を策定  
自治体は、  
マンション管理適正化推進計画

頑張って管理しているのに、なかなか市場で評価されない  
ばかりしくて、まじめに管理したくない？

適切な管理計画（修繕の実施、資金計画、管理組合の運営状況等）をもつマンションの管理組合を認定する



# 法律で行政の指導や助言、認定制度ができた？ 適正化法？ どうすればいいの？

## 助言・指導・勧告を行う判断基準の目安

## 管理計画認定の基準

### ○管理組合の運営

- ・管理者等が定められていない
- ・集会（総会）が開催されていない

- ・管理者等及び監事が定められている
- ・集会（総会）が定期的に行われている

### ○管理規約

- ・管理規約が存在しない

- ・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ない

- ・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

- ・修繕積立金が積み立てられていない

- ・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

どんなマンションが指導・助言、勧告され、  
どんなマンションが認定されるの？



## ポイント1: 総会の開催、管理者の選出



指導、助言、  
勧告を行う  
目安



管理計画の  
認定の基準

総会を  
開催していない

管理者を決めてい  
ない

総会を開催してい  
る  
年1回以上

管理者を  
きめている

# 監事の選任も大事



指導、助言、  
勧告を行う  
目安

監事が選任  
されていない



管理計画の  
認定の基準

監事が選任  
されている

監事は、業務の監査、  
会計の監査など

・区分所有者、区分所  
有者以外の専門家

例えば、マンション管  
理士さんなどもオッ  
ケイ

| 調査対象            | 法律で監査の定め |    | 頻度    |               | 独立性 |      | 監査人   |      |
|-----------------|----------|----|-------|---------------|-----|------|-------|------|
|                 | ある       | なし | 年次    | 3年に1度<br>記載なし | 独立  | 記載なし | 公認会計士 | 記載なし |
| 51<br>(50州+D.C) | ある       | 18 | 年次    | 15            | 独立  | 11   | 公認会計士 | 13   |
|                 |          |    | 3年に1度 | 2             |     |      |       |      |
|                 | なし       | 33 | 記載なし  | 1             |     |      |       |      |

アメリカでは18/51で監査、11/51独立性 13/51 専門性を  
江口英文：マンション管理組合の監査業務への専門家活用に関する研究 2022年度  
横浜市立大学大学院都市社会文化研究科修士論文



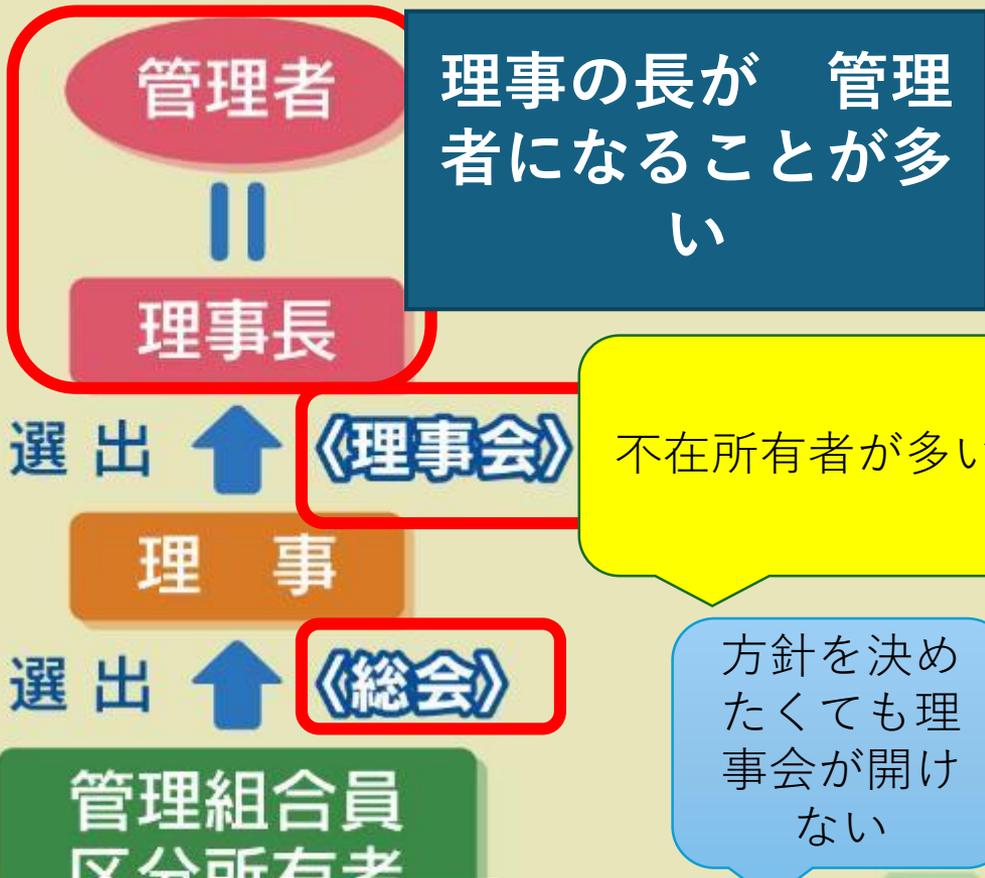


# 総会や理事会はWEBでできないの？

マンション標準管理規約で規定されました

管理者はマンションの  
管理の最高責任者

総会で決まったことを  
実行するのは  
班長のような理事  
理事があつまって理事会



マンションでは大事な  
ことは区分所有者全員  
参加の総会で決める

Zoom、Teams、  
スカイプなど リ  
モート会議ではだ  
め??

忙しい人が多い

Web会議を法に入れる？



# IT (Information Technology) を活用した WEB会議について



- **Web会議**とは、遠隔拠点においてもインターネットを通じて映像・音声、資料のやりとりをしながら、リアルタイムで会議をすること
- 使うツールに、zoom、Teams、スカイプ等
- **区分所有法では、WEB会議を否定はしていない。**

## 方法

1. WEB会議 + 対面会議
2. WEB会議のみ

標準管理規約改定 2021年6月

アメリカでは30州のうち 14州で法律  
で規定 約半分はコロナ後



# 総会をひらきまーす



1. 皆さんに1週間

2週間前  
標準管理規約

内します

区分所有法で決  
まっています

大事な総会にみんなが参加できる配慮がある

2. 何を決めるのか、あらかじめ議案書が配られる

議事の内容が事前に確認できるように 法改正予定

よく 考えて参加できるように

3. 賛成か反対かを意思表示する

普通決議は過半数、特別決議は3/4以上の賛成  
建替えは 4/5以上の賛成

決議要件の見直し、4/5 ▣ 基本4/5 一部3/4 法改正予定

原則 専有部分の広さに応じる。そのほか、規約で決めることも可

4. 決議する みんなが従う

財産権に  
基づき権利



# ポイント2:管理規約の整備



指導、助言、  
勧告を行う  
目安



管理計画の  
認定の基準

管理規約がない

管理規約があ  
る

規約で定め  
ておくこと  
より重要  
例：国内管  
理人制度等  
情報が重要  
になる  
その整理と  
保存は鍵

以下の情報を含みましょう  
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



# ポイント3:管理費と修繕積立金



指導、助言、  
勧告を行う  
目安



管理計画の  
認定の基準

管理費と修繕積立金が  
区分経理されていない  
そもそも修繕積立金制  
度がない

管理費と修繕積  
立金が区分経理  
されている

かつ

修繕積立金会計を他の会計に充当していない  
滞納に適切に対応している(3か月以上滞納1割未満)積  
立金の金額を適切に。その前提となる長期修繕計画が30  
年以上+大規模修繕工事2回以上、7年以内に見直し等

# 修繕積立金をしっかりと確保し、適正にマンションの維持管理を行う



## マンションの計画修繕

EV設備

給水設備



### 大規模修繕

外壁、屋根、  
設備の  
大規模修繕

計画修繕、大規模修繕等を適切に行うため



# ポイント4:所有者名簿と居住者名簿



指導、助言、  
勧告を行う  
目安



管理計画の  
認定の基準

項目なし

名簿の取り扱いについて  
公益財団法人マンション管理セ  
ンター―ではマンション管理組  
合に適用される個人情報保護法  
と管理組合で作成する名簿の取  
扱いに関する細則モデル（改正  
個人情報保護法を踏まえ改訂）  
を発行

所有者名簿と  
居住者名簿の  
整備

1年に1回以  
上の見直し  
（更新）を

# 認定の仕組み



マンション管理適正化推進  
計画を作成した市区  
(町村は都道府県)

**認定!**  
(5年毎更新)

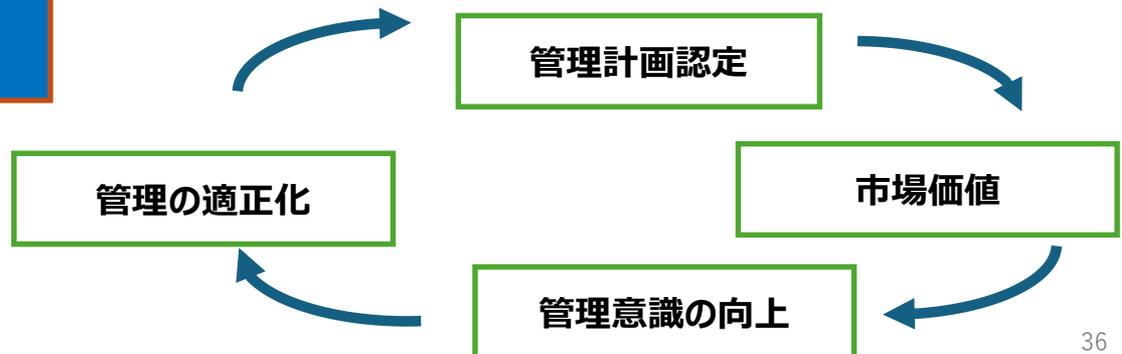
認定  
申請

マンション管理組合  
の管理者など



## 認定の手続き

- ①管理計画認定のみ (事前確認なし)  
(自治体に直接申請)
- ②管理計画認定のみ (事前確認あり)  
(マンション管理士  
又はマンション管理士センターに直接依頼)  
事前確認～管理計画認定
- ③適正評価制度 & 管理計画認定  
(管理会社・マンション管理業協会経由)  
マンション管理適正評価制度  
適正評価～事前確認～管理計画認定
- ④適正化診断サービス & 管理計画認定  
(日管連経由)  
適正化診断～事前確認～管理計画認定





# マンション管理適正評価制度とは？

2022年4月に一般社団法人マンション管理業協会が開始

- ・ ☆0～☆5の分かりやすい指標でマンションの管理状態が評価され、サイト上に公開される仕組み

- ・ 2023年2月1日現在、310件のマンションが登録。

2025.1.25現在 6892件

仙台市 123 ☆5 34 ☆4 61



| 評価を☆で表す | ポイント    | 管理状態             |
|---------|---------|------------------|
| ☆5      | 90～100点 | 特に優れている          |
| ☆4      | 70～89点  | 優れている            |
| ☆3      | 50～69点  | 良好               |
| ☆2      | 20～49点  | 改善が必要            |
| ☆1      | 1～19点   | 管理に問題があるが、情報開示あり |
| ☆0      | 0点以下    | 管理不全の疑いあり        |

【出典】一般社団法人マンション管理業協会  
 「マンション管理適正評価制度～マンションの価値は新たなステージへ～」  
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/index.html>  
 (最終閲覧日：2023年2月1日)

# マンション管理適正評価制度の項目は？



◎5カテゴリー計30項目の評価基準

→インターネットや重要事項説明では  
入手できない有益な内容  
誰でも管理状態を把握

1. 管理体制関係
2. 建築・設備関係
3. 管理組合収支関係
4. 耐震診断関係
5. 生活関連

【参考】一般社団法人マンション管理業協会  
「マンション管理適正評価制度 管理状態等級評価項目一覧表」を参照し、  
筆者作成  
[http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration\\_items.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/file/registration_items.pdf)  
(最終閲覧日：2022年12月28日)

| カテゴリー |                     | 詳細項目                  |                            |
|-------|---------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1     | 管理体制関係              | 1-1                   | 管理者等の設置                    |
|       |                     | 1-2                   | 集会（総会）の開催                  |
|       |                     | 1-3                   | 総会議事録                      |
|       |                     | 1-4                   | 管理規約の有無                    |
|       |                     | 1-5                   | 管理規約への規定の有無                |
|       |                     | 1-6                   | 規約改正状況                     |
| 2     | 建築・設備関係             | 2-1                   | 【建築基準法】㊦ 特定建築物定期調査         |
|       |                     |                       | 【建築基準法】㊧ 建築設備定期検査          |
|       |                     |                       | 【建築基準法】㊨ 昇降機（エレベーター）定期検査   |
|       |                     |                       | 【水道法】㊩ 専用水道定期水質検査          |
|       |                     |                       | 【水道法】㊪ 簡易専用水道管理状況検査        |
|       |                     |                       | 【水道法】㊫ 貯水槽の清掃（水道法施行規則の基づく） |
|       |                     |                       | 【浄化槽法】㊬ 浄化槽の保守点検、清掃、定期検査   |
|       |                     |                       | 【消防法】㊭ 消防用設備等点検            |
|       |                     | 【電気事業法】㊮ 自家用電気工作物定期点検 |                            |
|       |                     | 2-2                   | 長期修繕計画の有無                  |
| 2-3   | 直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報 |                       |                            |
| 3     | 管理組合収支関係            | 3-1                   | 管理費と修繕積立金の区分経理             |
|       |                     | 3-2                   | 管理費会計収支                    |
|       |                     | 3-3                   | 修繕積立金会計収支                  |
|       |                     | 3-4                   | 管理費滞納額【戸数】                 |
|       |                     |                       | 管理費滞納額【期間】                 |
|       |                     | 3-5                   | 管理費滞納額【滞納率】                |
| 3-6   | 修繕積立金滞納額【滞納率】       |                       |                            |
| 3-6   | 修繕積立金の額             |                       |                            |
| 4     | 耐震診断関係              | 4-1                   | 耐震性（耐震診断の実施）               |
| 5     | 生活関連                | 5-1                   | 緊急対応                       |
|       |                     | 5-2                   | 消防訓練の実施状況                  |
|       |                     | 5-3                   | 名簿の整備状況                    |
|       |                     | 5-4                   | 防災対策                       |

# 頑張るマンションの見える化制度

## 管理計画認定制度と管理適正評価制度の違い



|                   | 管理計画認定制度  | 管理適正評価制度   |
|-------------------|---|--|
| 目的                | 適正な管理計画を持っている管理組合を認定する  | 管理の状態を開示し、市場で評価を得る   |
| 審査項目              | 16項目<br>+各自治体の独自項目  | 30項目   |
| 判定                | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理組合の運営</li><li>・管理規約</li><li>・管理組合の経理</li><li>・長期修繕計画</li><li>・所有者名簿と居住者名簿など</li></ul> 上記の項目が整っているか否か | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理体制</li><li>・管理組合収支</li><li>・建築・設備</li><li>・耐震診断</li><li>・生活関連</li></ul> 上記の項目を点数化し、総合点で★0～5の6段階評価 |
| 有効期間              | 5年間   | 1年間  |
| 運営主体              | 各自治体  | マンション管理業協会   |
| 実績<br>2025.1.25現在 | 1754 (9)  | 6892 (59)  |

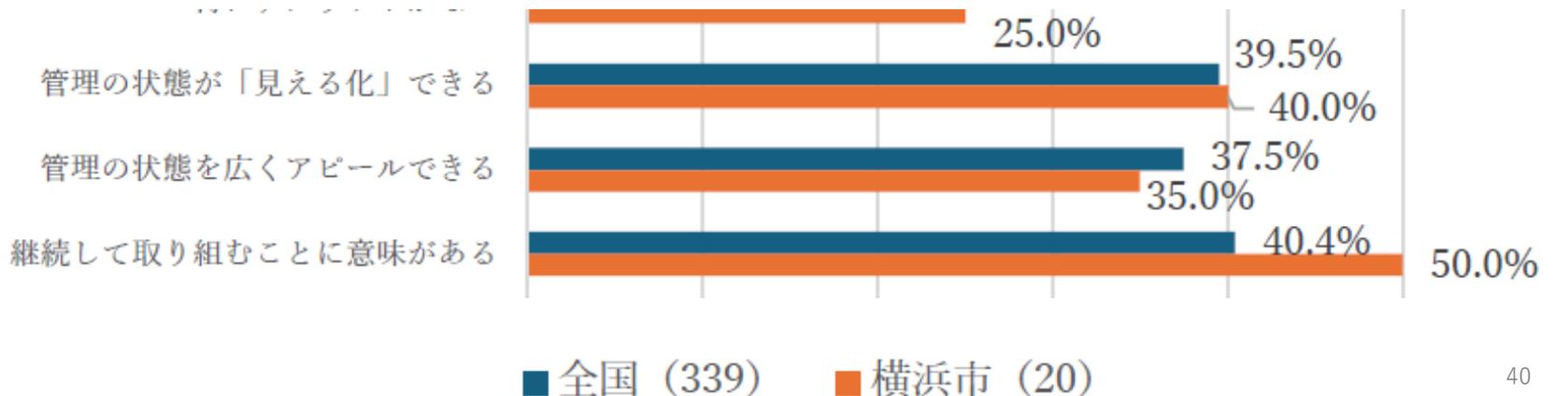
# 管理計画認定制度や適正評価をつかったら 管理組合の運営、人の心はどうかわる？



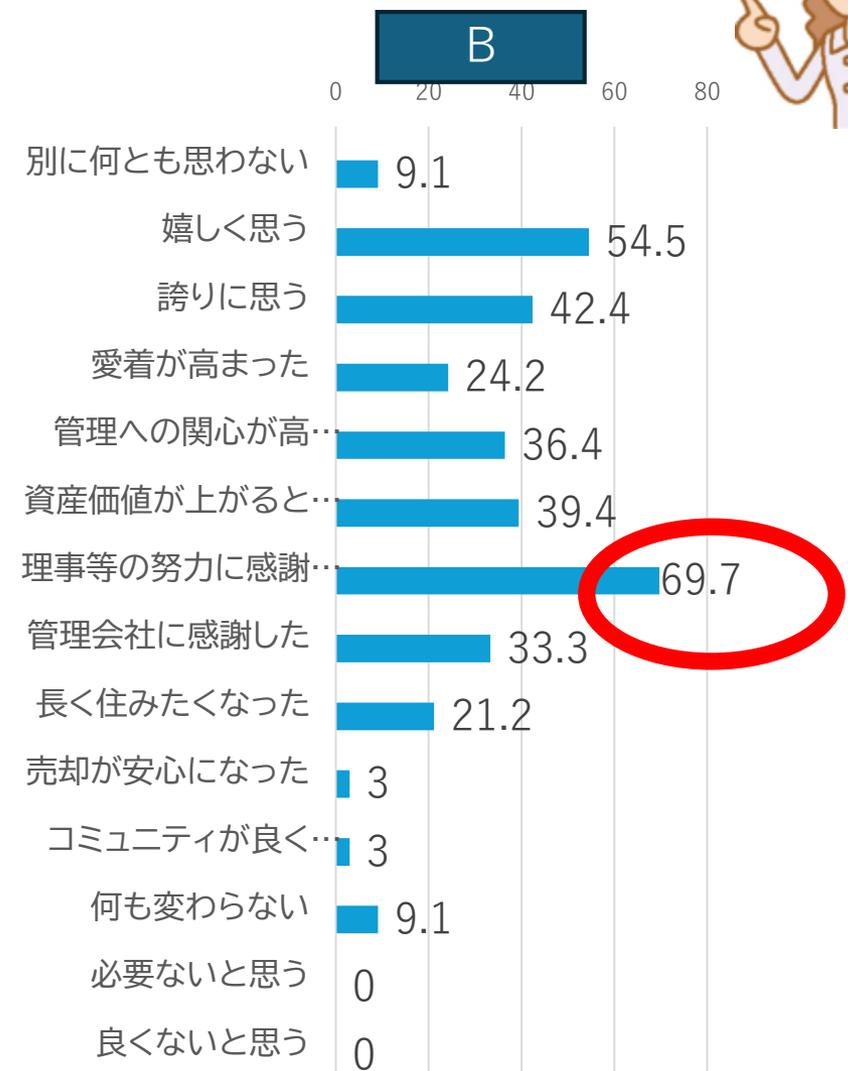
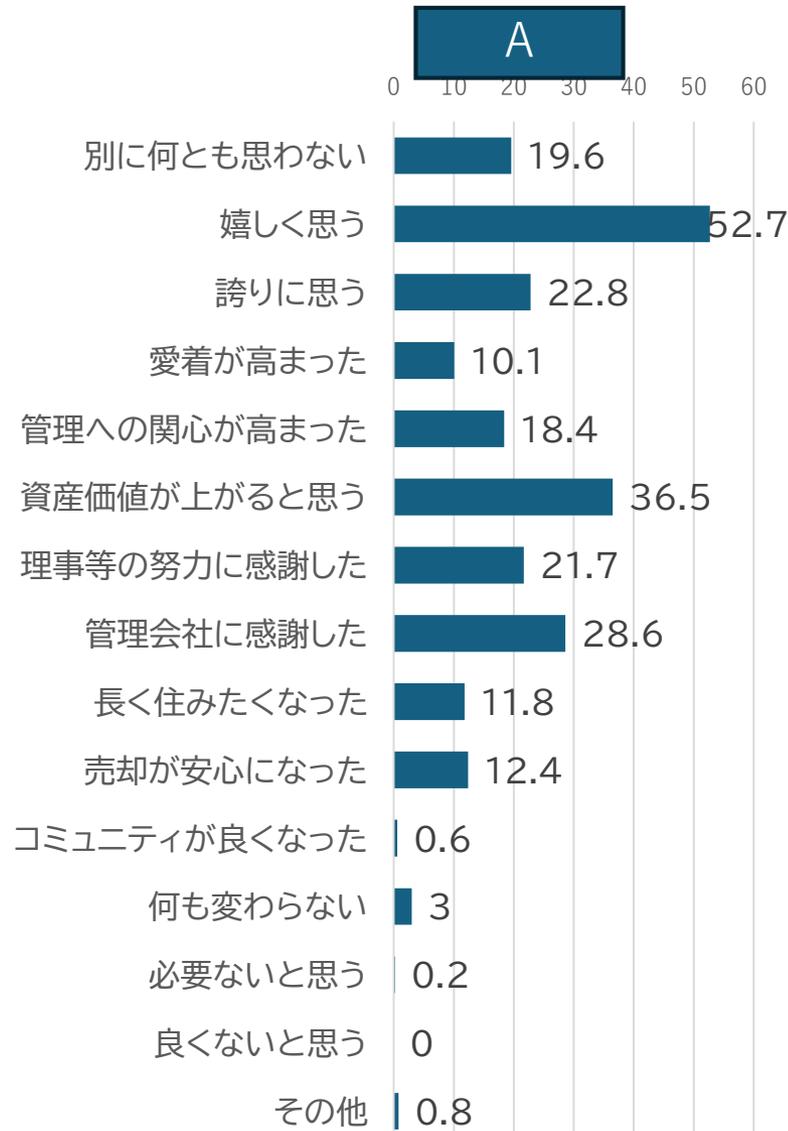
認定制度を使って・適正評価制度を使って

- 管理会社との協力体制が強化した
- 管理会社の態度が変わった
- 管理上の課題が明確になった
- 区分所有者の管理の関心が高まった

来年度も適正評価制度を  
続けたいわ  
だって・・・



# 認定を受けてどう思いました？

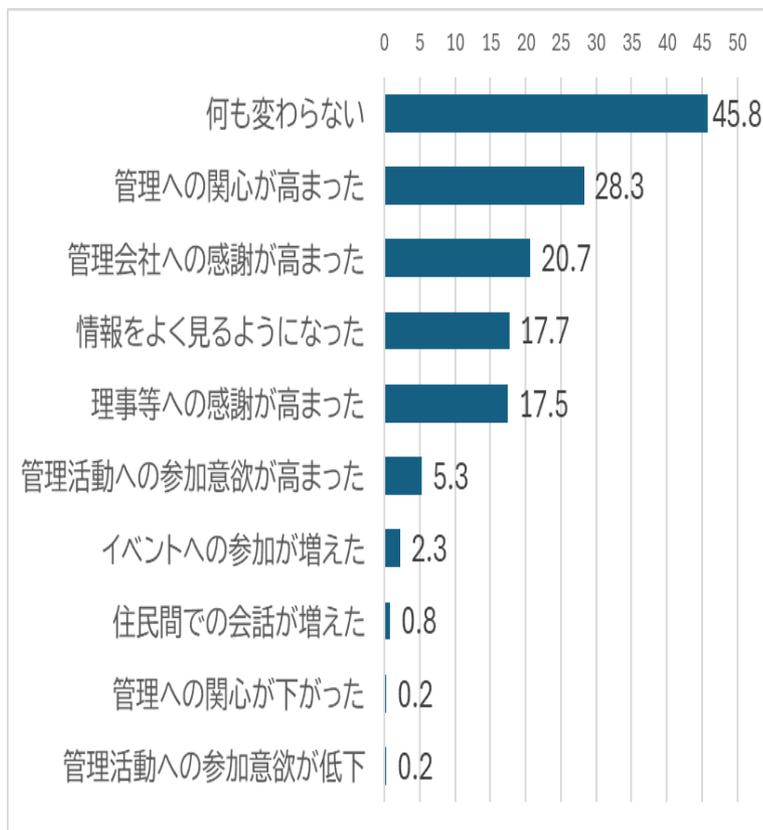


成長段階のマンションも成熟段階のマンションも  
嬉しい、誇りの思う、資産価値、管理会社への感謝  
大きな違い、理事への感謝、成熟型マンションで効果大きい

# 認定を受けて貴方はどう 変わりそう？



A



B



継続希望

約7割

約9割

全体的に成熟型マンションで人々に影響。時間が経っているので浸透してきた。意味を理解しているなどがある。理事のリーダーシップの下で、適正評価制度を利用したことを理解している



# これからのマンション管理の変化(予定)

## ①区分所有法改正

- ・建替えや解消をしやすく 決議要件を一部緩和  
4/5 → 一部3/4へ、解消は5/5 → 4/5へ
- ・行方不明者を決議から排除(一定の手続き必要)
- ・総会の決議 基本 出席者(委任状等含)で決める
- ・管理不全マンションに  
共用部分、専有部分財産管理人制度創設
- ・区分所有者の責務 規定 等

## ②マンション管理適正化法等

- ・行政の権限の強化等
- ・管理会社が管理者になる場合の情報開示等

## ③マンション建替え円滑化法

# 素敵なマンションの紹介 一時はスラム化??



築55年

約800戸

- 若い世代で**イケメンクラブ**をつくり、理事のメンバーが大きく若返っている。2代目が帰ってくる。

- 高齢者への配慮もある。

管理組合で**合いかぎの保管**や、工事の際に各住戸に立ち入る際の**お助け隊の結成**などです。

「若い子育て世代の方が住みたいと思えるマンションは資産価値の向上に」

★建物の老いと 人の老いへの 挑戦

- 以前、建替え決議で、97%まで賛成（1990年）・・・2002年の区分所有法改正前

現在、耐震改修工事をはじめ、玄関ドアの交換、窓ガラスやサッシの交換、そして外構・庭の大規模な改修。（松の木を半分に）、公園の砂場や遊具、ベンチを新しくし、子供たちが安心して遊べる環境づくりを。

- 滑り台は、文化祭の時にデザイン投票し、選ばれた作品を子供たちの手でペンキ塗り。

- 築80年に向けての**マスタープラン**づくり。

- 管理会社は、住戸を10件ほど買い取り、DIY型賃貸住宅の供給→若い世代が賃貸から入居し、気に入ったら購入するといった道が



# 管理会社がいなくても

- **マスタープラン**を作成。エコ・省エネ対策として、共用部分の電気代を削減、高圧一括受電、共用灯のLED化、住戸ガラスの断熱化、外断熱、太陽光発電設備の導入、災害時の対応として防災倉庫
  - 将来の建替えにそなえて隣地の土地と建物を購入。文庫やカフェ、ゲストルーム
  - **管理情報を積極開示(重要事項説明的)**
  - 若い世代が中古住宅として購入し、入居することを期待し、コミュニティホールでの**子供絵本文庫**にあわせ、幼児同乗シート付自転車優先区画の整備を。日曜日にはコミュニティホールの1階が**喫茶室**に。
- コミュニティホール以外にも、管理組合所有の物件があり、それを店舗に賃貸し、家賃収入を得ている
- 経営的なセンス**

約200戸



ゲストルーム



子供用文庫



コミュニティカフェ



# 管理会社がいなくても 不全予防・解消のために 住民は？

京都にある築約40年、200戸弱

特徴

1. 100年マンション、長期修繕計画が100年

2. 自主管理+管理人

3. 地域に開いた活動

交流室、集会所

さまざまなイベントに近隣住民、子供が。その子供が大人になってマンションを購入

4. バリューアップ型メンテナンス

時代にあわせて向上

5. 実のなる木 収穫し分け合う

6. 井戸など、防災対策 近隣にも

7. 多様なイベント、住民の魅力を引き出す

8. 共用自転車 ほぼ半分

9. 管理情報の整理、などなど



# 頑張るマンションはどんなことをしているのか？

## ポイント1.情報の開示、正しい理解の促進



ウェルカムパック

新しい入居者に規約集を。ちょっと、かわいいですね



ある管理組合では  
新しく入る方には  
ウェルカムパックと 勉強会  
総会の1週間前に議案書の見方  
の勉強会等を実施



# 運営、合意形成を円滑にするために 情報を活用し効率的合理的な管理

## マンションの様々な情報

1. 建物: 生まれた時の状態、その後の点検、修繕、改修履歴など、さらに、これからの計画
2. 運営の情報、規約+使用細則  
+内規的なもの
3. 所有者情報、居住者情報
4. 会計情報
5. 共用施設の運営 利用情報等  
いろいろ  
→ 整理し、一元化 つかえる情報にする

マンション内の  
情報の整理や開  
示のツールとし  
て



マンションみらいネット  
マンション履歴システム  
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

# 頑張るマンションはどんなことをしているのか？

## ポイント2.長期的なマネジメント計画をもつ

長期修繕計画の策定＋運営計画を持つ

80年から100年の計画

いま、何をすべきか？・・長期のスパンでものごとを考える。それを区分所有者間で共有する

何につかうか不明な物にはお金は出せない



長期マネジメント計画  
場当たりの対応をせず、  
マンションを長持ちさせよう

マンション  
のビジョン  
を  
共有しよう

# 頑張るマンションはどんなことをしているのか？

## ポイント3.ハードとソフトをバランスよく

建物は時代にあわせ  
バリューアップ

大規模修繕の際に、  
色を見直す  
オートロックにする  
耐震補強  
エントランスの見直し  
ドアの取り換え  
スロープなど

コミュニティの育成  
人と人の繋がり

安心・安全な暮らし  
↓  
人々の助け合い  
↓  
日常的なイベント  
↓  
いざという時に

マンションで築年数が経つと…「2つの老い」人も老い、建物も老い  
劣化への対応だけではダメ！陳腐化への対応も必要。  
社会状況、人の変化に合わせて、バリューアップ！資産価値向上に

## 具体的な改善事例 築25年



建物のイメージも色調を変え、二色にすることによって  
全体のイメージを変えている

# エントランスの改修



エントランスもオートロックに変更し防犯面を向上(上)  
スルー式の集合郵便受けへ変更(下)

# 建物一部の耐震改修工事

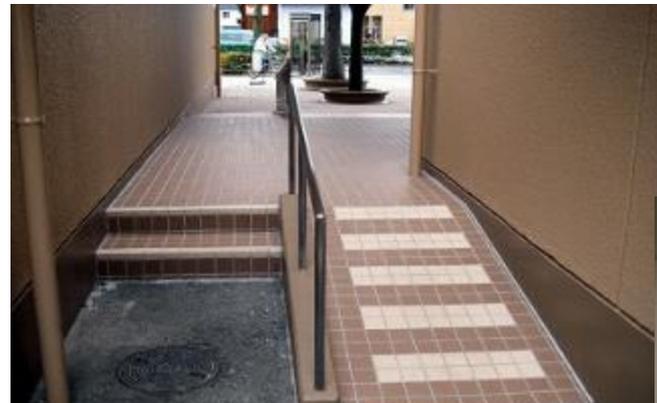


エントランス部分(上)

柱と耐震壁を設け、建物全体の耐震性を向上させた(中)

短柱部分に鉄板を巻きたい耐震性を高める(下)

# 高齢者のためへのバリアフリー改修



段差部分にスロープと手すりを設けた(上)  
ドアの美観も向上とともに、ドアノブもレバー式に変更し、  
高齢者でも開閉しやすくしている(下)

全員参加型の  
イベントの実施

人々がお互いに  
認識しあう

いざという時に  
助けあう



マンション内で  
参加を促す  
広報や伝達方法  
の確立

マンション内で  
イベント等の行  
事を運営体制の  
確立



安心・安全な  
快適マンションライフ  
に

# マンション管理で大事なこと



## 0.関係者の信頼関係、共通の目標

### 1. 管理の基本体制づくり(管理不全予防)

総会、管理者、規約、管理費、長期修繕計画に基づいた修繕積立金、名簿等を整えること。

民主的な運営を その体制を創りましょう・・認定基準を

### 2. 長期的なビジョンを、その情報の共有を

### 3. マンションは生活の場

住んでいる人が安心できる環境づくり

(ハードとハートを大事にしてきましょう)

顔が見える、管理が質や方向が見える



困ったら  
相談



見える化を進めて、市場でも評価  
専門家の適正な指導・誘導で  
みんなで作る快適マンションライフを



# 齊藤 広子 Hiroko SAITO 2025年1月現在

横浜市立大学 国際教養学部教授 / 大学院都市社会文化研究科 教授

大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。

不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。

岐阜女子大学講師・助教授、英国ケンブリッジ大学研究員、

明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。

放送大学客員教授(暮らしに活かす不動産学)

社会資本審議会委員住宅宅地分科会会長、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。法務省区分所有法制部会委員、国土交通省今後のマンション政策検討会委員、マンション政策小委員会委員長等を歴任、博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。

## 《著書》

「初めて学ぶ不動産学」「暮らしに活かす不動産学」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「新・マンション管理の実務と法律：高齢化,老朽化,耐震改修,建替えなんて怖くない!」「タワーマンションは大丈夫か?」他多数

## 《受賞》

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会 著作賞、不動産協会 優秀著作奨励賞、日本建築学会賞(論文)、都市住宅学会 著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会 業績賞、グッドデザイン賞等、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観大賞優秀賞等の受賞