

マンションの維持管理の見直しに取り組んだ事例の紹介(国交省補助事業)

下線項目は国土交通省HPの該当ページへリンクしています。

国土交通省「補助事業について」ホームページ

平成31年度（令和元年度）マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介

A 高齢者サポート環境の整備および将来の解体を想定した特別会計積立金の徴収による「二つの老い」への対応	
【日管連】	・ A1 「管理組合運営サポート細則案」 ・ A2 「高齢者等見守り細則案」 ・ A3 「高齢者等見守り対象者届出書案」 ・ A4 「議決権行使について」
B 定期借地権付きマンションにおける修繕周期の見直し・管理組合運営グランドデザインの検討	
【日管連】	・ B1 「現在の長期修繕計画と改定案の比較表」 ・ B2 「管理組合運営グランドデザイン」 ・ B3 「修繕周期・時期の設定」 ・ B4 「解体準備金転用にかかる規約改定資料案」
C リゾート型マンションにおける要支援高齢者の増加に対応した居住者安否確認マニュアル等の策定	
【日管連】	・ C1 「暮らしのしおり」 ・ C2 「居住者安否確認マニュアル」 ・ C3 「役員選挙管理規則案」
D 投資用マンション（第三者管理マンション）における管理不適切問題の解消・外国籍の区分所有者への対応	
【日管連】	・ D1 「合意形成までの全体フロー」 ・ D2 「改善項目チェックリスト」 ・ D3 「賛同者募集のサンプル例」 ・ D4 「特別決議を承認のノウハウ」
E 水害等を含む複合災害も考慮し、周辺地域と連携したマンションの防災力向上策の検討	
【マンションライフ継続支援協会】	・ E1「地区防災計画(案)」(※後日公表) ・ E2「建物及び設備機器における高経年化及び防災力向上に関する計画検討」 ・ E3「水害関連規約・細則作成について」 ・ E4「マンション防災力評価項目（素案）」
F 在宅避難を前提とした災害発生後のマンションの生活継続力の評価及び改修方針の提案	
【一般社団法人新都市ハウジング協会】	・ F1 「マンションの生活継続力評価（LCP 50+50）による評価結果」 ・ F2 「マンションの生活継続力評価（LCP 50+50）を踏まえたLCP改修に係る提案項目の抽出」 ・ F3 「マンション共用部分改修に向けた合意形成に係る留意点」、F4 「マンションのLCP改修に係る留意点」

※マンションの生活継続力評価 LCP 50+50 https://anuht-lcp.com/ (平成29年度マンション管理適正化・再生推進事業で開発)	
G 団地型マンションにおける分散型サービス付き高齢者向け住宅の実現に向けた検討	
【ちば地域再生リサーチ】	・ G1 「郊外団地型マンションにおける分散型サ高住の導入イメージ」 ・ G2 「分散型サービス付き高齢者向け住宅の事業パターンの整理」
H 団地型マンションにおける若年子育て世代への訴求方策の検討	
【団地再生支援協会】	・ H1 「管理組合ホームページ（団地の魅力発信サイト）」 https://takeyamadanchi162.wixsite.com/takeyama
・ アプリを活用した電磁的方法による議決権行使・災害時の安否確認等の検討	
【全国マンション管理組合連合会】	・ スマートフォン・アプリの説明資料「マンサポ結ネット（仮称）」 ・ 電磁的決議を可能とする「管理規約改正案」
・ 相続人不在・相続放棄となった住戸における管理組合としての対応	
【大和ライフネクスト株式会社】	

平成30年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介

・ Web理事会システムの試験的導入（1）	
【大和ライフネクスト株式会社】	・ 管理規約における通常理事会とWeb理事会の違い ・ Web理事会運営細則に記載する項目例 ・ Web理事会サービスの機能及びメリット
A Web理事会システムの試験的導入（2）	
【日管連】	A1 「管理規約改正案」 A2 「Webツール機能比較表」 A3 「Web理事会用『みらいネット理事会用掲示板機能』運用マニュアル」 A4 「『みらいネット』理事会用掲示板操作マニュアル」
B 分譲マンションにおけるインスペクション調査の取扱いに関するルールを整備した事例	
【日管連】	B1 「専有部分の修繕等に関する細則（案）」 B2 「インスペクション実施に伴う細則（案）」 B3 「インスペクション申請書／インスペクション承諾書」
C 管理組合の実態がなく適正な管理が行われていないマンションの再生事例	
【日管連】	C1 「管理不全マンションの多角的視点からの再生マニュアル」
D 50年の長期修繕計画を策定し、マンション再生方針を明確化した事例	
【日管連】	D1 「『マンション建替え等円滑化』フロー図」 D2 「長期修繕計画（50年案）」 D3 「修繕積立金改正シミュレーション」 D4 「『再生手法』フローチャート」
E 違法民泊に対応し、民泊の容認に関する方向性と適切な対応策を検討した事例	
【日管連】	E1 「管理組合における民泊対応マニュアル2」
F 敷地売却を含む再生手法を比較検討し、建替えの推進を決議した団地型マンションの事例	
【株式会社シティコンサルタンツ】	F1 「各手法における概算収支」 F2 「敷地売却の検討における各種課題の整理」

G 団地型マンションの建替えに関する事業手法の検討		
【株式会社スタジ オ シンプトン ー級 G1 「団地型マンションの建替えに関する考察」 建築士事務所】		
H 都市計画手法を利用した団地型マンションの建替え事例		
【株式会社UG都市 建築】 H1 団地再生する上で都市計画の規制を緩和する手法		
I 複数の再生手法を比較検討し、建替えの推進を決議した被災マンションの事例		
【株式会社ユー デーコンサルタン I1 「再生手法の比較検討結果」 ツ】		
J 被災マンション法による再生が困難な被災マンションにおいて再生の方向性を検討した事例		
【NPO熊本県マン ション管理組合連 J1 区分所有者意向アンケート調査票 合会】 J2 再生タイプ別比較表		
・被災マンションの再生事例の収集・分析		
【日本マンション ・被災マンションの再生事例の収集・分析の報告及びそれに基づく復興・再生マニュアル 学会】 並びに提言		
・資料目次 ・資料 1（仙台市HP） ・資料 2 ・資料 3 - 1 ・資料 3 - 2 ・資料 4 ・資料 5 ～ 7 ・資料 8 ～ 1 5		

平成 2 9 年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介

A 管理組合の実態がなかったマンションにおいて、緊急性の高い修繕工事の実施、管理規約の改正や長期修繕計画の策定等、管理組合活動の正常化に取り組んだ事例		
【日管連】 A1 「マンションカルテ」 A2 「管理組合運営の診断チェックシート」 A3 「防災マニュアル（案）」		
B 空き住戸・区分所有者不明住戸を抱えるマンションにおいて区分所有者・居住者に関する規定の整備や財産管理人制度の活用に取り組んだ事例		
【日管連】 B1 「不在区分所有者調査マニュアル」 B2 「組合員（区分所有者）届」		
C マンションの給排水管更新工事に際し、専有部分と共用部分との一体的な更新等に取り組んだ事例		
【日管連】 C1「給排水管更新工実施要領」 (1) 目次～6 頁 (2) 7 頁～1 4 頁 (3) 1 5 頁～2 3 頁 (4) 2 4 頁～3 0 頁 (5) 3 1 頁～3 7 頁 (6) 3 8 頁～4 6 頁 (7) 4 7 頁～5 3 頁 (8) 規約改定案 5 4 頁～5 7 頁		
D 被災マンションの建替えの支援に取り組んだ事例		
【株式会社ラプロ D1 「マンション建替え計画工程表（公費解体制度の利用を前提とした復旧ス ス】 ケジュール）」		

<u>E 被災マンションにおいて全員合意による敷地売却に取り組んだ事例</u>	
【大和ライフネクス スト株式会社】	<u>E1 成果報告書（「被災マンションの敷地売却に向けたポイント」）</u>
<u>F 被災マンションにおいて被災マンション法に基づく敷地売却に取り組んだ事例</u>	
【大和ライフネクス スト株式会社】	<u>F1 成果報告書（「被災マンションの敷地売却に向けたポイント」）</u>
<u>G 管理組合・建物管理会社・賃貸管理会社の3者連携により、違法民泊に対応し、排除した事例</u>	
【日管連】	<u>G1 「管理組合における民泊対応マニュアル」</u>
	<u>G2 民泊禁止掲示文・ステッカー</u>
	<u>G3 「民泊禁止管理規約」</u>
	<u>G4 「専有部分の使用に関する細則」</u>
	<u>G5 「防犯カメラ運用細則」</u>
<u>H 機械式駐車場の更新に向けてEV用充電器設置やカーシェアリング用駐車場使用について先行検討した事例</u>	
【日管連】	<u>H1 マンションの電気自動車用充電器設備導入に関する資料</u>
	<u>H2 カーシェアリング導入に関する資料</u>
	<u>H3 急速充電設備使用細則案</u>
<u>I 現金毀損リスクの低減および居住者の利便性向上に向けた電子決済システムの試験的導入</u>	
【マンション管理 業協会】	<u>I1 マンション管理事務室における現金のカード決済化推進支援事業の結果</u>
	<u>（一般社団法人 マンション管理業協会 の関連サイト</u>
	<u>http://www.kanrikyo.or.jp/report/cashless.html）</u>
<u>J 地震後のマンションの生活継続力（LCP）評価Webシステム開発と改善対策の提案</u>	
【新都市ハウジン グ協会】	<u>J1 共通の生活継続改善対策</u>
	<u>J2 生活継続力評価シート</u>
	<u>J3 評価Webシステム（一般社団法人 新都市ハウジング協会の関連サイト</u>
	<u>https://anuht-lcp.com）</u>
<u>K 住宅宿泊事業への対応方針の明確化等に係る合意形成支援</u>	
【東京都マンショ ン管理士会】	<u>K1 マンション管理規約改正案</u>

平成28年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介

<u>A 管理会社提案の議案がそのまま総会に上程される等、主体性を欠いているマンションにおいて、マンション管理士の「理事」就任による管理適正化、機械式駐車場リース化による修繕費抑制等を行った事例</u>	
【日管連】	<u>A1 「管理規約改正案新旧対照表」</u>
	<u>A2 「組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任細則」</u>
	<u>A3 「外部専門家を理事として就任させる際の契約書案」</u>
	<u>A4 「組合員以外の者から理事又は監事を選任するための管理規約改正及び選任細則制定のプロセス」</u>
	<u>A5 「長期修繕計画書・修繕積立金計画書作成のプロセス」</u>

B 分譲依頼管理組合が機能せず世話人役による運営が行われてきたマンションにおいて、マンション管理士の「副理事長」就任による管理適正化、管理組合の予算状況を考慮した3パターンの長期修繕計画の策定に取り組んだ事例

- 【日管連】
- B1 「管理規約改正案」
 - B2 「外部役員の選任に関する細則」
 - B3 「外部役員選任細則作成ポイント」
 - B4 「外部役員の利益相反に関する細則案」
 - B5 「業務委託契約書(役員就任用)」
 - B6 「長期修繕計画の策定プロセス」

C 特定の区分所有者が議決権割合の6割を有し、管理組合も機能していなかったマンションにおいて、少数持分に配慮した決議要件の見直し等を行った事例

- 【日管連】
- C1 「管理規約制定検討会資料」
 - C2 「多数持分所有者の独走を抑止する議決権行使」
 - C3 「役員の成り手不足を解消すべく、理事長1名のみで管理組合を運営することのできる仕組みの構築」
 - C4 「長期修繕計画策定検討会資料」
 - C5 「資力の乏しい管理組合において、老朽化の進んだ建物の修繕を目的とした大幅な積立金増額を伴う長期修繕計画の合意形成」

D 機械式駐車場の空きが多く、また専有部分の設備のタイプが40以上ある超高層マンションにおいて、大規模修繕工事周期を18年程度とする長期修繕計画を作成するとともに、専有部分のリフォームの基本ルールを整備した事例

- 【特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構】
- D1 「超高層マンションにおける長期修繕計画策定にあたって確認すべき事項一覧と計画の考え方」
 - D2 「超高層マンションにおける長期修繕計画策定の作業フローチャート」
 - D3 「長期修繕計画書」
 - D4 「専有部分のリフォーム等に関する要綱」
 - D5 「専有部分のリフォームに関する規定の策定 -1-」
 - D5 「専有部分のリフォームに関する規定の策定 -2-」
 - D6 「修繕履歴データ管理システムの概要」

E 今後発生件数の増加が危惧される「遺産相続の放棄に伴う管理費・修繕積立金の滞納」への回収ルールを整理するとともに、専有部分・共用部分の境界が不明瞭な中で専有部分のリフォームに関する注意点を整理した事例

- 【特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会】
- E1 「マンション管理費等滞納対策」
 - E2 「マンションリフォームガイドライン」

F 首都直下地震や南海トラフ沖地震による被害が危惧される中で、超高層ならではの被害の様相とその対策に取り組んだマンションの事例

- 【株式会社東京建物アメニティサ】
- F1 「家具の転倒防止報告書」
 - F2 「ITを利用した居住者の安否確認の仕組み作り報告書」

ポート】	F3	「災害協力隊会議の取組内容および防災訓練報告」
	F4	「管理員等在館従事者の初動対応支援の取組内容報告」
	F5	「非常時の電源確保」
	F6	「エレベーター安全対策」
G 管理組合によるマンション専有部分等の配管類の更新事例調査		
【全国マンション 管理組合連合会】	G1	「マンション専有部分等の配管類更新による再生事例調査報告書」
H 緊急コールのデータ分析及びその追加調査によって、機械式駐車場の冠水や地震の被災時に発生が予測される問題点を明らかにした事例		
【大和ライフネク スト株式会社】	H1	「データ分析によって明らかになる災害とマンション」
	H2	「熊本地震 被災したマンションが直面したこと」
	H3	「被災マンションにおける問題点等の法的解決策 -1-」
	H3	「被災マンションにおける問題点等の法的解決策 -2-」
	H3	「被災マンションにおける問題点等の法的解決策 -3-」
	H4	「災害に負けないマンション」

水平展開可能な書類は各HPから赤ピンを右クリックしてください

平成25・26・27年度マンション管理適正化・再生推進事業の事例紹介

<u>A 自主管理への移行に伴い、管理組合が機能不全に陥っていたマンションにおいて、管理規約の作成や滞納対応等、活動健全化に取り組んだ事例</u>	
【日管連】	・ A①管理組合活動の再生に向けたコンセプトマップ ・ A②管理規約案、使用細則案
<u>B 管理組合の活動が長年なく、滞納が日常化していたマンションにおいて、駐車場の解約ルールと組み合わせた未収金の回収ルール作成等に取り組んだ事例</u>	
【日管連】	・ B①管理規約改定作業の流れ ・ B②管理組合管理費等未納者への対応(マニュアル)
<u>C 管理会社に過度に依存していたマンションにおいて、外部専門家を監事に登用することで区分所有者の意識改革や会計正常化に取り組んだ事例</u>	
【日管連】	・ C①理事会運営等に関する規定（案） ・ C②長期修繕計画（案） ・ C③修繕積立金シミュレーション案
<u>D 耐震性が大きく不足していた団地型マンションにおいて、耐震改修や生活継続施設の計画、自治体との連携、災害時の活動手引き等、ハード・ソフトによる防災力の向上に取り組んだ事例</u>	
【NPO法人集合住宅維持管理機構】	・ D①行政との連携 1：災害時における応急活動及び平素における防災まちづくりの協力に関する協定書 ・ D②行政との連携 2：災害発生時における福祉避難所の設置運営に関する協定 ・ D③災害に強いマンションづくり計画

E 耐震性に不安のあったマンションにおいて、自主防災組織の組織化、災害時の生活継続計画やマニュアル作成等による防災力向上に取り組んだ事例

- 【一般社団法人マンションライフ継続支援協会】
- ・ E①マンション生活継続計画（MLCP）（プロトタイプ）
 - ・ E②災害対策本部防災マニュアル
 - ・ E③各階担当防災委員用マニュアル

F 建物・区分所有者の「2つの老い」に直面する、大規模な団地型マンションにおいて、改修工事の周期延長、現実的なエレベータ設置方法等の検討に取り組んだ事例

- 【一般財団法人若葉台まちづくりセンター】
- ・ F①改修技術WG設備小委員会_課題解決に向けての取組
 - ・ F②大規模修繕工事と長期修繕計画のための指針
 - ・ F③長期修繕計画のモデル
 - ・ F④改修技術WG設備小委員会_課題解決に向けての取組
 - ・ F⑤建物等の長寿命化の為に設備改修技術と専有部分の共同管理の為に指針
 - ・ F⑥階段昇降機WG_課題解決に向けての取組
 - ・ F⑦いす式階段昇降機の検討報告書
 - ・ F⑧いす式階段昇降機_工事費及びランニングコスト
 - ・ F⑨いす式階段

G 駐車場収入に頼った管理費会計になっている等、会計が不健全だったマンションにおいて、各会計や長期修繕計画の見直し等、会計健全化に取り組んだ事例

- 【日管連】
- ・ G①総会開催履歴一覧表
 - ・ G②修繕工事施工履歴一覧表
 - ・ G③収支構造
 - ・ G④管理費の値上について

H 津波避難ビルに指定されたマンションにおいて、自治体とも連携し、防災力を高める計画や、避難受入れ時の運用ルールの策定等に取り組んだ事例

- 【一般社団法人マンションライフ継続支援協会】
- ・ H①マンション防災計画（初動対応）の策定の作業フロー
 - ・ H②防災対応BOX（発災時指示書）
 - ・ H③規約類
 - ・ H④防災性能向上のための設備等調査結果（非構造・設備部分の耐震性調査等）を踏まえた地震・津波対策
 - ・ H⑤被災したマンションの復旧・復興

I 区分所有者の高齢化に直面する団地型マンションにおいて、バリアフリー化のため、エレベーターの設置について具体的な検討を行った事例

- 【NPO法人集合住宅維持管理機構】
- ・ I①管理組合のための既存マンションのエレベーター設置に係る合意形成マニュアル
 - ・ I②アンケート調査の手順
 - ・ I③持続可能なマンションづくりのための将来計画～長期修繕計画の概要
 - ・ I④コンサルティングの手法と考え方

J 自主管理ながら担い手不足に直面していた、外国人所有者が多いマンションにおいて、外部専門家を役員として登用し、管理の適正化に取り組んだ事例

- 【日管連】
- ・ J①マンション管理者マニュアル
 - ・ J②マンション管理士が管理者等になる時の留意点

- ・ J③管理規約集（日本語版）（簡体中文版）（繁体中文版）
- ・ J④修繕積立金シミュレーション①～③

●マンション等安心居住推進事業について

・ 平成21年度マンション等安心居住推進事業報告書

・ 平成22年度マンション等安心居住推進事業報告書