

長期ビジョンの作り方と未来への活用

～国の管理計画認定制度の基準とどう向き合うか～

マンションコミュニティ研究会
代表 廣田 信子

■ 廣田信子プロフィール

一級建築士、マンション管理士
(公財)マンション管理センター参与
マンションコミュニティ研究会代表
浦安住宅管理組合連合会のアドバイザー
マンション総合コンサルティング(株)代表取締役



- ◆「集まって住むってステキ！」を広げ、
- ◆力を合わせて豊かに暮らす未来を創造するために、
セミナー、講演、研修、執筆活動を行っています。
(コミュニティ形成、合意形成、防災、高齢化対策、マンション再生等のテーマ)

※情報発信は、

マンションに関わる発信...「**廣田信子のブログ**」より
コミュニティに関する情報...「**マンションコミュニティ研究会**」のHPより
住宅新報 コラム「**マンション管理応援歌**」連載中
書籍 「**2020年マンション大崩壊から逃れる50の方法！**」(宝島社)

■今日のプログラム

- I 長期マネジメント計画とは？
- II 長期ビジョンをつかったマンションの特徴
- III 来年4月1日から始まる
「マンション管理計画認定制度」とは？
- IV 長期マネジメント計画をつくってみよう

I 長期マネジメント計画とは？

■長期マネジメント計画策定の手引き

◆長期マネジメント計画策定の手引き

⇒マンション管理センターが作成し、2020年8月に発表

◆マンションは、物理的には100年以上の耐用年数も可能

しかし、100年もたせるには⇒

* 物理的な適切な維持管理

* 適切な管理組合運営

* 区分所有者の変動や社会環境の変化

を踏まえている必要あり

◆最近では、長期的ビジョンを作成しているマンションもある

⇒しかし、**ビジョンだけでなく、居住者や社会の変化も加味した管理組合運営方針**がなければ、実現はむずかしい



◆マンションの長期的な運営方針と、それに修繕改修のマスタープランと区分所有・居住者の変化、社会環境変化も勘案した**長期的なマネジメント計画**が必要

■長期マネジメント計画という考え方

1. 経年による変化

居住者が変わる、社会状況が変化 ⇒ それに合わせて共用部分だけでなく専用部分の維持管理が適切にできるよう考える必要あり

2. 長期修繕計画をどう見直すか

築後20年～40年 ⇒ グレードアップ工事も必要
⇒ 今後、マンションをどう使っていくか基本方針が必要

3. 長期修繕計画だけで十分か

- ・30年の計画期間を超えた時期に多額の費用を要する工事は反映されない
- ・ソフト面の課題は組み込まれない

4. マンションの将来をどう考えるか

自分が住み続けている間だけでなく、
次の世代に適切に引き継ぐことことも重要な視点となる

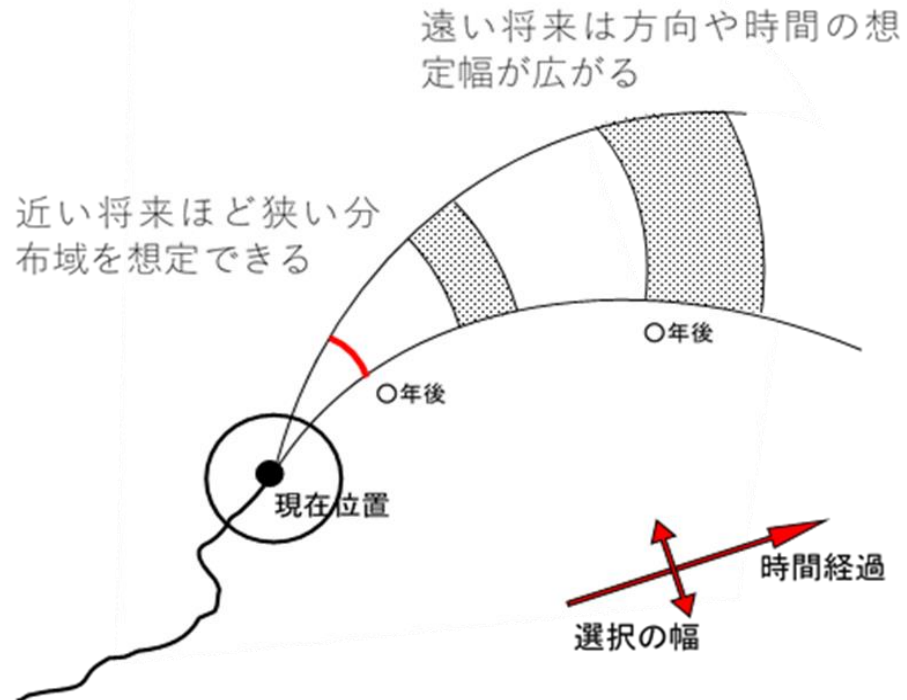
■ 長期マネジメント計画とは

＜長期マネジメント計画＞

長期的なマンションの管理運営の方針並びにハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取り組みに関する長期的な計画を「長期マネジメント計画」と呼ぶことにする。

* マンションが将来どういう方向に進むか、それに備えてどう準備しておくか、ということを所有者間で緩く共有するための計画

* 一定期間ごとに見直していく必要がある



長期マネジメント計画の目的

長期マネジメント計画は、マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し、将来起きる事態に備えつつ、円滑な組合活動を進めることを目的として策定します。

長期修繕計画との計画範囲の違い

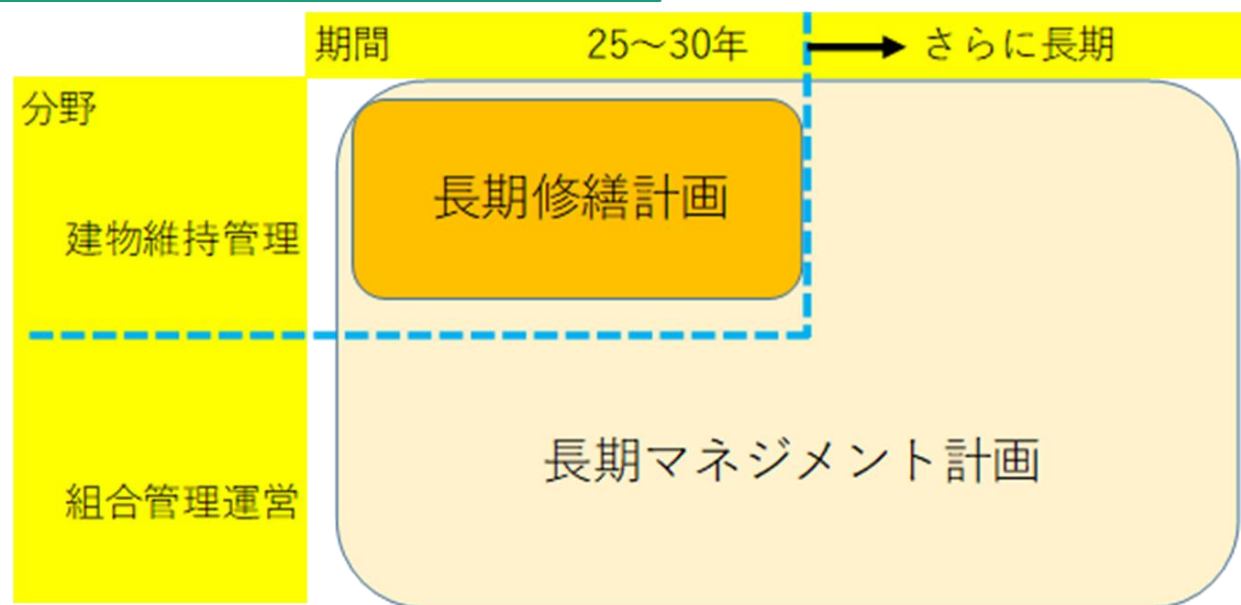


図 長期マネジメント計画の計画範囲

■「長期マネジメント計画」対象となるマンション

＜長期マネジメント計画の対象となるマンション＞

管理規約等の規定類が整い、長期修繕計画が作成され、修繕積立金が計画通りに徴収され、計画修繕が実施されているマンションとします。

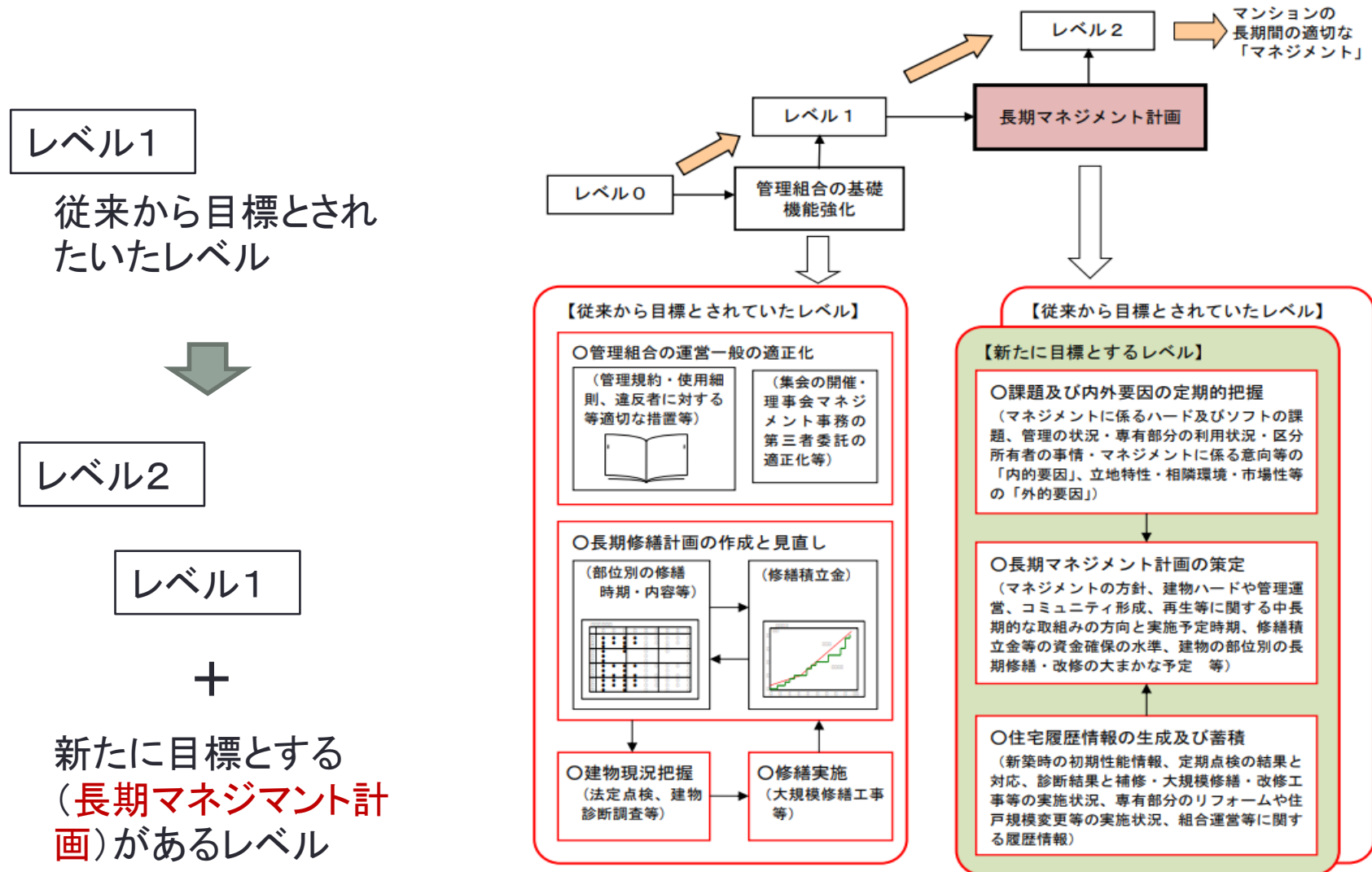
長期マネジメント計画に基づく管理組合運営は、標準的な管理運営よりレベルが高い

⇒平均点以上のレベルのマンション

＜長期マネジメント計画の対象となる築年数＞

マンションの将来を考える機運が出たきた時期以降、たとえば2回目の大規模修繕講工事を控えた時期などがポイント。

計画体系のイメージ



■期待される効果

- ・ ＜直接的な効果＞

- ①中長期の取組みの円滑な実施
- ②長期修繕計画への反映

- ・ ＜間接的な効果＞

- ①マンションのおかれている客観的状況の把握
- ②マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり
- ③区分所有者の将来意向の把握
- ④コミュニティの一体感の醸成
- ⑤マンションの利用限界に対する意識喚起
- ⑥役員活動の参考資料
- ⑦資産価値の向上

記入例

検討項目	建物ハードの総合的状況①共用部分
現状・認識	・給水管は更生工事を2回実施。排水管は改修していない ・断熱性に配慮していない設計で、結露が多い ・階段室型で段差の解消が難しい ・簡易耐震診断の結果、耐震性は問題ない
長所・課題	・給排水管の改修は更新が必要 ・長期修繕計画には、省エネ改修が入っていない ・高齢化が進んでおり、上階居住者の階段上り下りが負担となっている ・耐震改修を考えずに、使い続けられる
取組方策・方向性の案	・給排水管の一斉更新に向けた検討を行う。専有部分との一体工事のための規程を整備する。 ・外壁及びサッシの断熱化等、省エネ改修の可能性を検討する ・バリアフリー化及び代替方法の検討のため、検討組織を創設する ・若年世代の入居促進策を検討する

■ 策定にあたっての参考資料

- ・管理組合が主体となって策定することにも意味がある計画



専門家の支援が必要な場面もあるかもしれないが、なるべく自力で作れるよう、手引き(案)では、参考資料を提供

- ・検討にあたって活用する情報
- ・現状把握・取組み検討のチェックシート

これらを活用して！

■ チェックシート

マンションの状況把握やマンションが今後目指すべき将来像の明確化等の検討に活用可能なツールとして、チェックシートを用意



チェックリストと該当した場合の取組の方向性(例)をリスト化

(共通)

I. 良質なマンションであり続けるための基本要素

(代表的将来像に対応)

II. 超長期に(75年以上にわたり)使い続けられるマンション

III. 高齢者に優しいマンション

IV. 子育て世帯に優しいマンション

V. 資産価値を維持し続けられるマンション

Ⅱ 長期ビジョンをつくった マンションの特徴

■長期ビジョン等を作成したマンションの事例

●長期スローガンタイプ

1. 光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

●超長期の修繕計画

2. (仮称)R住宅

●ハード・ソフト両面の長期計画

3. グリーンハウス南柏
4. 竹山16-2団地
5. 若葉台団地
6. 西京極大門ハイツ

●ハード・ソフトのプロジェクト

7. 新狭山台ハイツ

●長期的取組みの検討委員会

8. コーシン王子マンション
9. プラザ歌島

1.長期スローガンタイプ

～光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅～

ゆり北百年住宅宣言

―世代を越えて住み継ぐ住まいを目指して―

マンション概要

名称	光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅
管理組合名称	光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合
所在地	東京都板橋区
入居開始	1983年
構造・規模	4～10階建て、9棟、446戸
管理方式	自主管理

作成の契機・きっかけ

- 2015年度の理事会での指摘
 - ①配管更新等の個別課題について合意形成を図る際に、共通認識がないと議論がかみ合わない
 - ②永住希望者が多いが、いつまで住めるか分らないと個人の考えも決められない
 - ③団地の将来に対する共通の目標が必要
- 共通目標として百年住宅という考え方をまとめることに

作成方法・体制

- 理事会で検討
- アドバイザーの建築士(団地在住)が助言
- 事前説明会を実施し、2016年の総会で決議

内容・特徴

《 ゆり北百年住宅宣言 》

私たち「光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合」は、この優れた立地・環境で、築百年を超えて永く住み継いでいくことを目指して、ここに「ゆり北百年住宅宣言」を行い、これまでどおり建物・環境の適切な維持管理を継続し、地域住民の良好なコミュニティを守り続けます。

具体的取組

宣言はスローガンであり具体の取組みを計画しているものではないが、宣言以降下記を実施している

- ・不動産業者へのアピール
- ・百年住宅関連講演会、懇親会の開催
- ・植栽委員会の設置
- ・国の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の補助で、配管の全面更新を実施

2. 超長期の修繕計画

～(仮称)R住宅～

築後80年までの長期修繕計画

マンション概要

名称	(仮称)R住宅
管理組合名称	R住宅管理組合
所在地	千葉県千葉市
入居開始	1968年
構造・規模	5階建て、数十棟、1,000戸超
管理方式	自主管理

作成の契機・きっかけ

- 入居当初、修繕積立金が低額だったことから、第1回目の大規模修繕実施の際に一時金徴収が必要になり、支払いをめぐってトラブルが発生。これを教訓に、1983年に築後60年の建替えまでの間の資金計画を策定。この計画では、築45年目から建替え検討委員会を設置することになっていた。
- 第3回目の大規模修繕工事を控えた2004年に、郊外団地における建替えの市場性の低下、高齢化の進展による建替え費用の負担が難しいことなどから、築後80年迄の計画に変更した。この計画では、80年後の建替えを想定しているわけではなく、築80年迄は使い続けるという意志の表示。

作成方法・体制

- 管理に詳しい理事が中心になり理事会で作成
- 外部の建築士(大規模修繕を担当)が修繕周期に関し助言

内容・特徴

- ・修正後の計画では、建物の利用限界を築後80年と設定しているが、必ずしも建替えを位置づけていない。
- ・80年間は使い続けるという意思を示す計画

具体的取組

- ・当初の60年の長期修繕計画に従い、修繕積立金の段階的な値上げを実施
- ・80年の計画は大きな見直しをせず、修繕工事を実施している

3.-1 ハード・ソフト両面の長期計画

～グリーンハウス南柏～

長期建物管理マネジメント計画

マンション概要

名称	グリーンハウス南柏
管理組合名称	グリーンハウス南柏管理組合
所在地	千葉県柏市
入居開始	1975年
規模	6階建て、1棟、122戸
管理方式	委託管理

作成の契機・きっかけ

- 第3回の大規模修繕の検討の過程で、容積率等の既存不適格建築であること、構造図面等が存在せず耐震診断に多額の費用を要することが判明
- 建替えは困難との認識から、100年マンションを目指すことに
 - 問題意識を区分所有者間で共有し、マンション全体として同じ方向へ進むため、ハード・ソフト両面の基本方針を作成

作成方法・体制

- 修繕委員会（常設）で検討
- 外部専門家の手は借りていない
- 2014年から議論を開始し、2016年に原案作成、2017年の総会で承認

内容・特徴

建物の現状把握、工事履歴、今後の課題・検討テーマを整理した上で、建物の維持管理を継続するかどうか見極める80年先までの、さらなる40年に向けてのハード・ソフト両面の基本方針を示している。

【基本方針の項目】

1. 管理組合の役割及び組織
2. 管理組合の専門性や継続性の維持
3. 100年マンションを目指して

具体的取組

- ・不動産業者への計画の提示
- ・管理組合のブログで計画(長期修繕計画除き)を公開
- ・役員の成り手不足解消のための報奨金制度の検討
- ・状況の変化に応じた計画の見直し検討

3.-2 ハード・ソフト両面の長期計画

～竹山16-2団地～

竹山16-2住宅管理組合長期計画

マンション概要

名称	竹山16-2団地
管理組合名称	竹山16-2団地管理組合法人
所在地	神奈川県横浜市
入居開始	1971年
構造・規模	4階建て、6棟、152戸
管理方式	自主管理

作成の契機・きっかけ

- 2007年に住宅公社から管理組合へ管理が移管され、建物の多数の不具合を認識したことから、主体的に修繕などの計画を持つことの必要性を感じ、長期計画検討委員会を設立
- 建替えの議論もあったが、公開勉強会、居住者アンケート、耐震診断等を経て、建替えではなく100年マンションを目指す方向へ

作成方法・体制

- 長期計画検討委員会（理事と公募委員で構成）で検討
- 外部専門家の意見を聞き、委員会が原案を作成
- 2010年の総会で提案し、討議を深めたうえで、2011年の総会で特別決議

内容・特徴

長期計画の指針として、

- ① 長寿命100年マンションへの再生と、子育て世代から高齢者まで安心して暮らせる住まい、
- ② 成熟した自然環境と子育てしやすい住環境を生かしつつ、世代構成の「平準化」を図っていく住まいづくりを掲げ、

基本計画に、建物の長寿命化、住まいの問題の改善、世代間が調和できる住環境づくり、ペットと共生できる住まいづくり等7項目を位置づけている。

修繕積立金で実施する「第2次長期修繕計画」(25年計画)と管理費会計で実施する「第2次計画」(10年計画)を定めた。

具体的取組

- ・原案段階の内容に基づき、大規模修繕工事を実施(2010年)

3.-3 ハード・ソフト両面の長期計画

～若葉台住宅～

緑のまち横浜若葉台「100年マンション憲章」

マンション概要

名称	若葉台住宅
管理組合名称	若葉台住宅管理組合協議会(15管理組合(調査当時)の協議会)
所在地	神奈川県横浜市
入居開始	1979年～
規 模	4～15階建て、66棟、5, 195戸
管理方式	委託管理

作成の契機・きっかけ

- 協議会設立10年目(1999年)に、管理のためのガイドブックの作成を検討
- 住民の高齢化、建物の高経年化の問題が顕在化しつつあり、「守る管理から攻める管理へ」という基本認識を持つようになった
- 建替えは現実的ではないとの考えから、60～75年程度は使用可能な状態の維持をめざすことに

→建物の長寿命化を図り、若年ファミリー世帯の転入を目指すため、理念・指針を明らかにすることに

作成方法・体制

- 2006年に、協議会代表幹事、管理組合代表、管理会社の10名程度で「100年マンション憲章策定委員会」を設立
- 委員会の答申を受け、2007年に協議会で憲章を制定し、発効

内容・特徴

「100年マンション憲章」

- ①管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます。
- ②管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます。
- ③管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます。
- ④管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します。
- ⑤管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します。

住憲章は協議会が提唱した理念・指針であり、その実現は各管理組合が具体化することになる。

具体的取組

憲章の実現は管理組合に任されているが、協議会として共通的に実施した取り組みとして

- ・2013～2015年に「横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト」を実施し、大規模修繕工事の質の向上と工事周期の延長、階段昇降機の導入、若年世代の転入促進方策の検討を実施
(憲章の①、④対応)

3.-4 ハード・ソフト両面の長期計画

～西京極大門ハイツ～

まちづくりマスタープラン
ー建物・設備・住環境等保全整備計画ー

マンション概要

名称	西京極大門ハイツ
管理組合名称	西京極大門ハイツ管理組合法人
所在地	京都府京都市
入居開始	1976年
規 模	7階建て、1棟、190戸
管理方式	自主管理

作成の契機・きっかけ

- 1989年（築13年目）の第1回目の大規模修繕では、十分な修繕積立金と長期修繕計画がなく、借入金で実施した。この反省から、建物や設備を良好に維持管理しながら、時代に合わせたグレードアップをしていくためには、修繕計画に留まらず、管理組合の運営を束ねる指針が必要と考えた。

→長期修繕計画の作成と併せて、まちづくりの基本方針、防災計画、緑化等環境整備計画を定めることとした

作成方法・体制

- 歴代の理事長経験者からなる計画修繕審議会で検討
- 全戸説明会を経て、第一期計画を1991年に総会の特別決議で決定
- 第二期計画は2010年に同じく特別決議で決定

内容・特徴

《第二期計画》

現状の課題を整理したうえで、まちづくり基本計画として、

- (1) 住み続けたいと感じる次代(時代)に繋ぐマンション
- (2) 建物や設備が良好に管理され、グレードアップが行われるマンション
- (3) 地球環境に配慮したエコで花やみどり豊かなマンション
- (4) 安心・安全に配慮したマンション
- (5) 集住の利点を実感できるマンション
- (6) 資産価値が保たれ、住みたくなるマンション
- (7) 居住者が参加し、効率的で開かれ、経営的視点を持ったマンション

を掲げ、それに合わせて

住環境整備計画、防災計画、長期修繕計画、資金計画を定めている。

具体的取組

- ・環境整備積立金の創設
- ・隣接の既存建物を購入し、コミュニティホールとして、集会室、ゲストルーム、児童用図書館等として利用
- ・敷地の植栽・緑化、住宅の断熱改修、照明のLED化等を実施
- ・管理組合として、リバースモーゲージ、リースバック等の実施を検討
- ・第二期計画は、10年目に見直しの検討

4. ハード・ソフトのプロジェクト

～新狭山ハイツ～

新生ハイツ35年プラン

マンション概要

名称	新狭山ハイツ
管理組合名称	新狭山ハイツ団地管理組合法人 NPO法人グリーンオフィスさやま
所在地	埼玉県狭山市
入居開始	1973年
規模	5階建て、32棟、770戸、店舗5区画
管理方式	委託管理

契機・きっかけ

- ・ 築後30年が経過した2003年に、70年住み続けることを前提に長期修繕計画の検討を行い、第3回大規模修繕(2009年着手)を実施した。建替えせずに築70年以上住み続けるためには、「建物の老い」に加えて「住み手の老い」への対応も重要な課題であるとの認識に至った。
- ・ 築36年を経過した2010年に、築70年以上住み続けるのであれば折り返し地点にあたるため、これからの団地の姿を「新生ハイツ35年プラン」として描いてはどうだろうかと、「NPO法人グリーンオフィスさやま」が発案した。

→団地活性化の各種取組みを検討・実施

実施方法・体制

- ・ 住民有志が中心となり設立された「NPO法人グリーンオフィスさやま」が事業のコーディネート
- ・ 埼玉県の助成事業を活用し、管理組合法人、自治会などと連携

内容・特徴

- ・プランという名称だが、明文化された計画があるわけではなく、築後70年間住み続けることを念頭に置いた、団地の価値を上げるための事業をNPOが主体となって展開
- ・NPOが主体のため、一般の管理行為を越えた取り組みが可能になった
- ・関係者が集い、ワークショップ方式で、ハイツの将来を描く作業を行った

具体的取組

- ・たまり場、つどいの場機能の強化（コミュニティカフェの試行継続、空き店舗活用策の検討）
- ・買い物支援の検討等、住民福祉体制の強化
- ・里親制度を活用した花壇管理、ガーデニング研修会の開催等
- ・HPのリニューアル、蓄積情報のアーカイブ化等、情報の受発信機能の強化

5.-1 長期的取組みの検討委員会

～コーシン王子マンション～

100年委員会

マンション概要

名称	コーシン王子マンション
管理組合名称	コーシン王子管理組合
所在地	東京都北区
入居開始	1975年
規 模	10階建て、1棟、101戸
管理方式	委託管理

契機・きっかけ

- 2011年の東日本大震災後に、理事会内で建替えの話題になったが、諸条件から建替えは無理だという意識が共通化し、長寿命化の必要性の機運が高まった。
- 理事経験者有志の呼びかけで、100年間安心して生活できるマンションとするための検討を行う組織として立ち上げた。

体制

- 2012年に創設された任意組織
- 決まった委員はおらず、委員会には自由に参加可能（現在は10名程度が参加）
- 管理組合での正式な位置づけはないが、活動は認知されている。

内容・特徴

安心して住み続けられるようなマンションにするためのコミュニティ活動を主に行う組織

呼びかけ時には、

- ①建物・設備の保全、
- ②活機能の向上、
- ③マンションコミュニティの形成

をテーマに掲げていた。

具体的取組

- ・コミュニティ関連のイベント、防災関係の活動を実施
- ・入居者アンケート等を踏まえ、「コーシン王子マンションが目指すもの」というスローガンを作成し、公表
- ・コミュニティの活性化により、耐震診断・耐震改修の合意形成が円滑になった

5.-2 長期的取組みの検討委員会

～プラザ歌島～

プラザの明日を考える会

マンション概要

名称	プラザ歌島
管理組合名称	プラザ歌島団地管理組合法人
所在地	大阪府大阪市
入居開始	1975年
規 模	7, 8階建て、4棟、480戸
管理方式	委託管理

契機・きっかけ

- 築後30年を越え、マンションの将来を考えるために、管理組合と自治会、住民の意見を幅広く集め、ともに考える場が不可欠と考えた。
- 2007年に総会の議を経て、中長期的な視野に立って自由な立場で議論していくための組織として「将来検討委員会」を設置
- 2013年に「プラザの明日を考える会」に変更

体制

- 管理組合が主導しているが、組織的には独立しており、自治会、子ども会、老人会の他、広く居住者に門戸を開いており、大学の研究者も出席している。

内容・特徴

管理組合、自治会、子ども会、老人会等の枠を越えて居住者同士が自由に定期的に語り合う場となっている。

発足当初は施設設備や長期修繕計画などのハード面に関する議論がなされていたが、しだいに高齢化対策や子育て支援、防災等はじめとしたコミュニティ作りに議論のテーマが移っている。

具体的取組

- ・ほぼ2月に1回のペースで開催されている。
- ・ここでの議論を受けて、防災委員会の設置、出産祝い金制度の創設が行われた。

■ 具体的事例から見た取り組みの特徴

- ・ 管理組合が**主体的**に取り組んでいる
- ・ 大規模修繕や建替えなど、**将来に関する議論が
発端**となっている例が多い
- ・ **中心的に活動する人材**が存在している例が多い



(継続的な活動の**継承が課題**となる可能性はある)

Ⅲ 来年4月1日から始まる 「マンション管理計画認定制度」とは？

■「マンション管理計画認定制度」

来年4月1日より「マンション管理計画認定制度」が始まる。

- ◆「マンション管理適正化法」の改正を受けて、
マンションの適正管理のための基本方針を国が定め、**地方公共団体が、基準に合った管理計画を持つマンションを認定できる制度。**
- ◆管理組合は、自らの管理計画を地方公共団体に提出し、
基準を満たす場合は、地方公共団体の長によって認定を受けることができる。
- ◆判断するのは、地方公共団体だが、その判断をするのは重たいので、
まず、管理組合は、
事前確認に関する講習を受けたマンション管理士に見てもらうように、
認定申請依頼書を作成し、「マンション管理センター」に提出する。
- ◆「**マンション管理センター**」は、資格を持ったマンション管理士の審査を受け、その結果が基準に該当すれば、「**事前確認適合通知**」を発行。
- ◆「事前確認適合通知」があるマンションが、地方公共団体に認定申請をすれば、地方公共団体は、すばやく「認定」手続きを完了できる。

■ マンション管理計画認定制度の基準

● 管理組合の運営

- ・管理者等が定められている
- ・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が区分経理されている
- ・修繕積立金から他の会計への充当がされていない
- ・修繕積立金の滞納が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予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間内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**著しく低額ではない**
- ・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

- * 長期修繕計画標準洋式、長期修繕計画ガイドライン・コメントの改訂
- * マンションの修繕積立金に関するガイドライン改訂

■ 他団体の制度との関係

1. マンション管理業協会

同時に、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」によるランク付け、(SからDまでランク付けされる予定)が始まる。

2. マンション管理士会連合会

- ・適正化診断」の診断結果を保険料算出の参考に使使用。診断料は無料。
診断結果は、S、A、Bランクに区分。
- ・その結果を、中古マンションを選定にも使用してもらう趣旨で、「ライフフルホームズ」と提供し、そこに、適正化診断の結果が表示される。

3. 国土交通省

事前確認を行う場合は、他団体のマンション管理の評価サービス

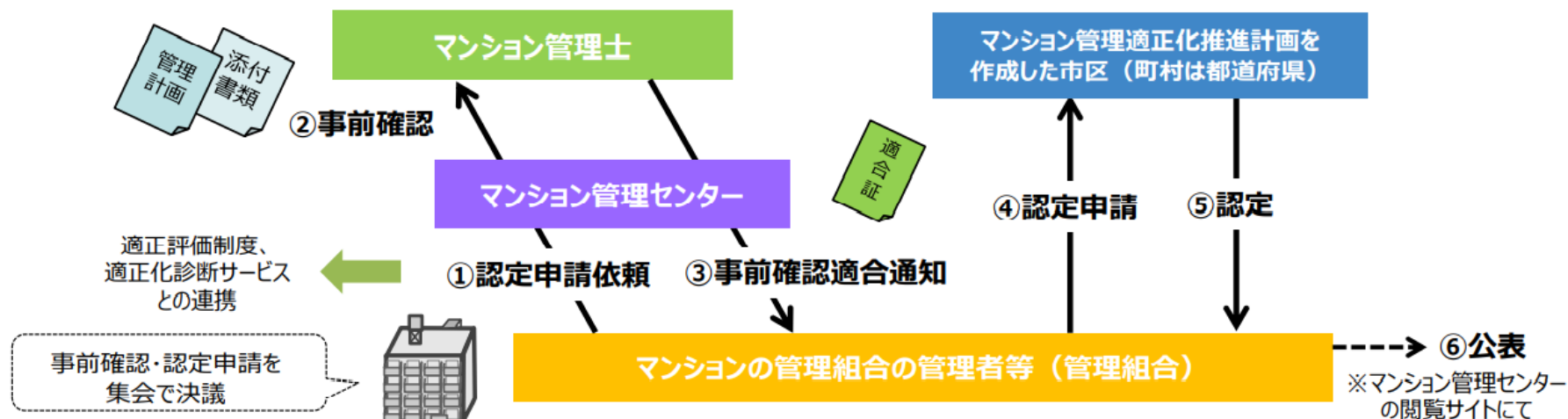
- ・(一社)マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」
- ・(一社)日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適性診断サービス」についても、併せて申請を行うことを可能とする予定であり、マンション管理に関するワンストップサービスを実現します。...と明記

* マンション管理業協会、マンション管理士会共に、必要な費用は未定

管理計画認定手続支援サービス及び事前確認について

- 管理計画認定制度の申請手続きについては、（公財）マンション管理センターによる**管理計画認定手続支援サービスを導入**することで、管理組合による認定申請の円滑化および地方公共団体における審査事務負担の軽減を図ることを検討しています。（令和４年４月から運用開始予定）
- 当該支援サービス導入による具体的な効果は、以下を想定しています。
 - ①管理組合は**管理計画認定手続支援システム（インターネット上の電子システム）**を利用することで、**管理計画認定制度の申請手続き等をオンライン上で行うことができ**、地方公共団体に対してスムーズに申請することが可能となります。
 - ②また、管理計画認定にあたっては、マンション管理センターが実施する、事前確認にかかる講習を受けた**マンション管理士が事前確認を行い**、認定基準を満たすものは**（公財）マンション管理センターにて適合証を発行します（※）**。発行を受けたものについては、地方公共団体（認定主体）は、その審査の事務手続きを省略することが可能となります。
（※）地方公共団体独自で上乗せ基準が設けられている場合は、別途地方公共団体による審査が必要です。
- 事前確認を行う場合は、**他団体のマンション管理の評価サービス**〔（一社）マンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」及び（一社）日本マンション管理士会連合会による「マンション管理適正化診断サービス」〕についても併せて申請を行うことを可能とする予定であり、マンション管理に関する**ワンストップサービス**を実現します。

<管理計画認定事前確認の流れ（イメージ）>



新築マンションを対象とした認定の仕組み（予備認定）について

別紙③

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、来年4月からマンションの管理計画を認定する制度が開始される予定です。この管理計画認定制度は、管理組合が申請主体となることが法律上定められていることから、管理組合が存在する既存マンションが対象となります。

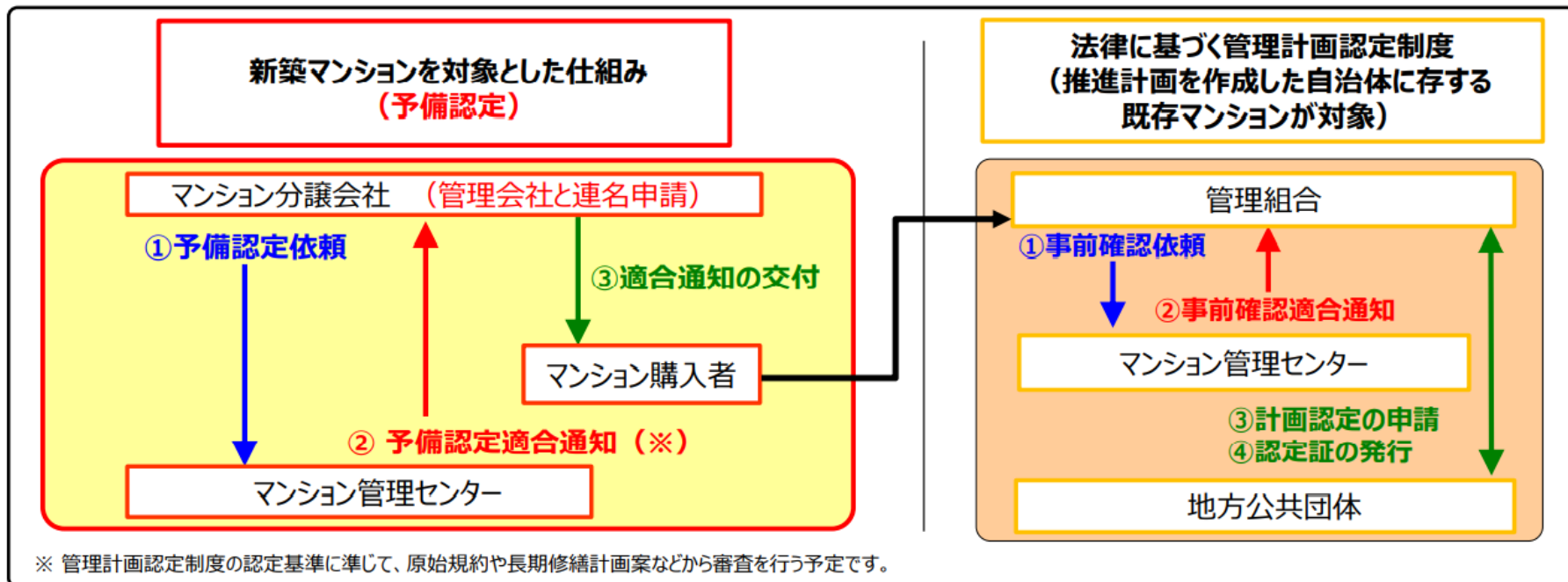
○これに対し、先般制定した「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」において、分譲時点から適切な管理を確保することも重要であるとされたことを踏まえ、**新築マンションを対象とした認定の仕組みについても導入を検討しています（※予備認定）**。

※法律に基づく管理計画認定とは別に、（公財）マンション管理センターが行う認定になります（下図参照）。

○法律に基づく管理計画認定制度をこの予備認定制度で補完することで全体としてマンションの適正な管理につなげていく狙いであり、今後制度の詳細についての検討を進めていきます。

※予備認定を受けた新築マンションの取得においては、住宅金融支援機構のフラット35の金利引下げ等の措置を検討しております。

<予備認定の流れ（イメージ）>



IV 長期マネジマント計画をつくってみよう

■長期マネジメント計画を策定してみよう

* マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)
はマンション管理センターホームページの下記にある

トップページの**調査・研究**

1. 調査報告

◆マンションの長期ビジョンに関する調査

- マンションの長期ビジョン等に関する既存事例
- マンションの長期マネジメント計画に関する検討結果

◆マンションの長期マネジメント計画のすすめ

◆マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)

公益財団法人 **マンション管理センター**
(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)



- ・長期マネジメント計画は、マンションを長期的な視点で運営していくための一つの提案
- ・手引きを参考にして、それぞれのマンションにふさわしい方法で取り組むことが大事
- ・完成させることだけが目的でなく、**その過程でいろいろな気づきがあることも重要**

* コロナ禍の今は、じっくり資料を調べて、現状や課題を整理するいいチャンス

■自分のマンションの評価を知り、考える

- ◆未来ビジョンを持つきっかけは、何か課題が発生して、それをなんとかしたいと考えた人がいた...ということが大きい。
 - ◆来年度より、国の施策として管理組合運営の「認定」が始まる。その評価を見て、それをきっかけに、自分のマンションを見直すのも一考。
- 
- ◆自分のマンションの未来のために、改善した方がいいと思われるところは、ひとつずつ中長期ビジョンの中に入れて、改善する。
 - ◆評価基準を満たすことだけでなく、それを、みんなで考えながらするのがいい ⇒ 長期を考えての話し合いの眼が生まる

■進め方の一事例

1. 基本情報が整理されていることが重要
基本情報を整理して、課題を抜き出す



- そこで、体策をまとめるのではなく、できるだけ多くの人を巻き込む



2. 例：ファシリテーターを入れたお茶会ワークショップ

- 楽しい雰囲気で

10年後、20年後、30年後...の自分を考えてみる

⇒普段は話さない、いろいろな考え方が出て刺激になる



3. それを広報紙で明るく広報する。
⇒それを繰り返すことで、住人の関心が高まる

* 長期マネジメント作成には、
自分のいない未来を想像できることが必要

■新たな話し合いの場の作り方

◆長期ビジョンを共有するには、結論を出さない話し合い(意見交換)の場が必要



◆お茶会ワークショップ(自由に意見交換するお茶会)開催は有効
コロナ禍では注意が必要だが



◆オンライン会議システム活用は、結論を出さない話し合いの場としても有効

- ・簡単に企画できるので、慣れると、高齢者の定期的なおしゃべりの機会にもなる
- ・オンラインでつながることに慣れておくと、将来、高齢者が施設や病院に入り、外の人と面会ができないときも、つながることができる



◆自分の意見をきちんと聞いてもらい、その上で決まったことには納得するのが人間



◆自分以外の人への価値感に敬意を払い、それぞれの事情に寄り添っていく習慣が、
長期ビジョンを共有できる関係をつくる

■将来の方向性を決められるマンションになるために

- ◆人ごろから顔が見える、
コミュニケーションができる関係をつくる
- ◆計画を作る段階からできるだけ多くの人に参加してもらう
- ◆考え方はいろいろあって当たり前から始める
- ◆情報を共有することで意識を共有していく



長期マネジメン計画づくりを一つのきっかけに！

⇒管理計画認定制度との出会いもきっかけのひとつに