

住宅金融支援機構 マンション情報BOX

特集 1 管理組合運営と今後の展望～コロナ禍での経験を今後に生かす～

特集 2 マンション管理組合の感染症対策を支援～「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」を作成～

特集 3 ITを活用した総会の実施ガイドラインについて
～「新たな総会のスタイル」の実現に向けて～

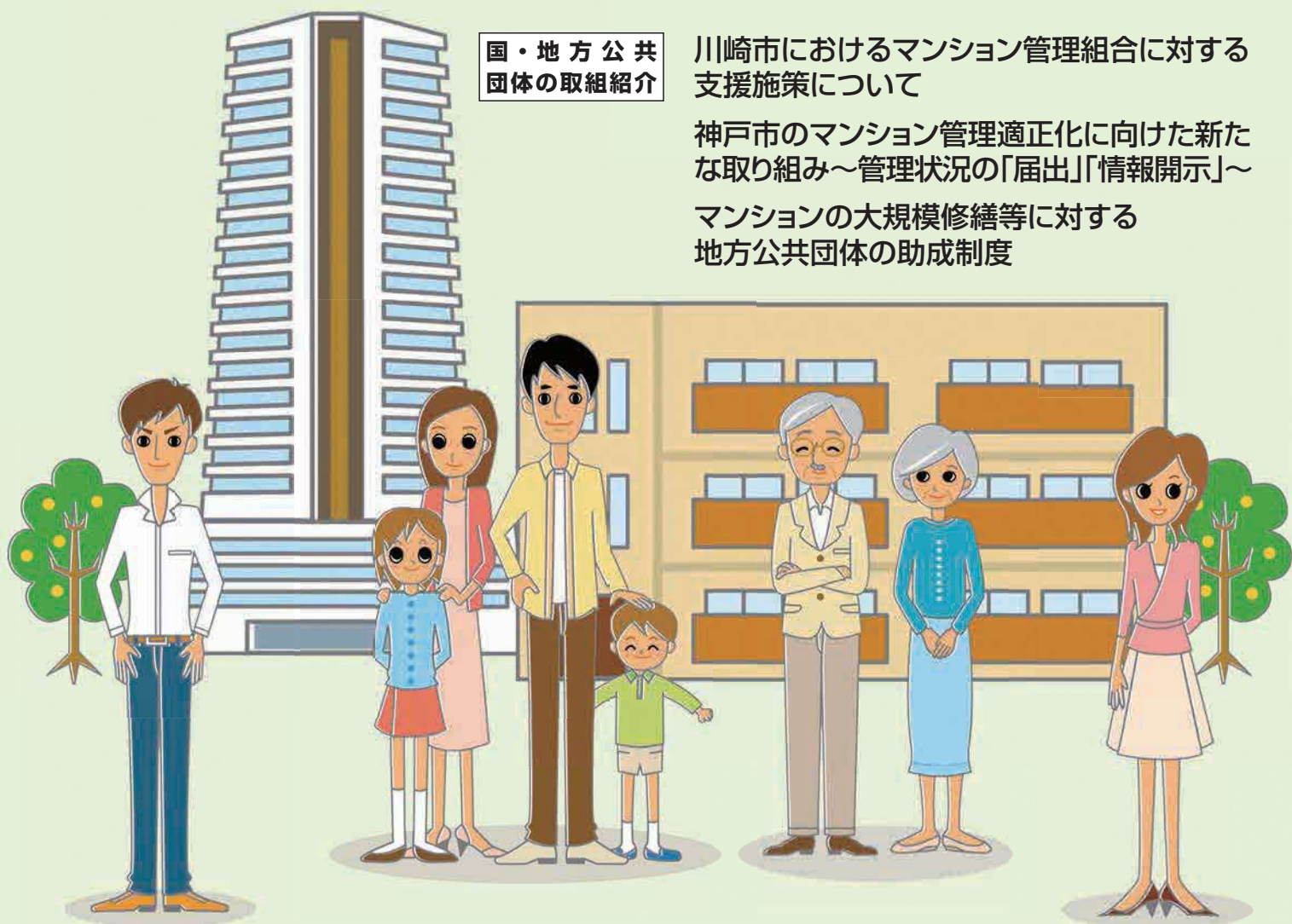
2021
春夏号

国・地方公共
団体の取組紹介

川崎市におけるマンション管理組合に対する
支援施策について

神戸市のマンション管理適正化に向けた新たな
取り組み～管理状況の「届出」「情報開示」～

マンションの大規模修繕等に対する
地方公共団体の助成制度



CONTENTS

はじめに 1

特集 「新しい生活様式」下での管理組合運営～管理組合における新型コロナウイルスへの対応について～

2 特集1

管理組合運営と今後の展望～コロナ禍での経験を今後活かす～

マンション総合コンサルティング株式会社 代表取締役 廣田 信子
(マンションコミュニティ研究会代表)

10 特集2

マンション管理組合の感染症対策を支援

～「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル<ひな型>」を作成～
公益財団法人まちみらい千代田

15 特集3

ITを活用した総会の実施ガイドラインについて

～「新たな総会のスタイル」の実現に向けて～

一般社団法人マンション管理業協会 次長 鈴木 隆嗣

国・地方公共団体の取組紹介

22 川崎市におけるマンション管理組合に対する支援施策について

川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課

25 神戸市のマンション管理適正化に向けた新たな取り組み

～管理状況の「届出」「情報開示」～

神戸市建築住宅局政策課

28 マンションの大規模修繕等に対する地方公共団体の助成制度（令和2年度調査）

(公財) マンション管理センター

34 住宅金融支援機構からのお知らせ

「マンションすまい・る債」積立管理組合の募集 34～35

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ 36～37

マンションの修繕積立金は大丈夫だろうか？

～マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～で確認してみよう～ 38～41

マンション共用部分リフォーム融資の制度改正事項について 42～43

「マンションすまい・る債」 手続等の改善内容のご案内 44～55

感謝状を贈呈したマンションのご紹介 56～57

58 マンション管理に関する情報コーナー

(公財) マンション管理センターからのお知らせ 58～59

マンションみらいネットのご案内 60

マンション管理サポートネット 61

マンション再生協議会のご案内 62～63

「住まいの管理手帳（マンション編）」のご案内 64～65

❖ はじめに ❖

住宅金融支援機構債券（マンション債券）積立制度（愛称：「マンションすまい・る債」）をご利用いただき、誠にありがとうございます。

このたび、「住宅金融支援機構マンション情報BOX」2021年春夏号を発刊いたしましたのでお届けいたします。

この「住宅金融支援機構マンション情報BOX」は、マンションすまい・る債を積み立ていただいているマンション管理組合さまへマンション管理・再生に関する有益な情報が掲載された情報誌としてお届けしています。

今号の特集は、「新しい生活様式」下での管理組合運営～管理組合における新型コロナウイルスへの対応について～」をテーマとしています。昨年来、新型コロナウイルス感染症が拡大する中、総会、理事会等の開催等、管理組合運営に苦慮されている皆さま方への一助となれば幸いです。

マンションに居住している皆さまが、安全・安心な暮らしをしていくためにはマンションの適正な維持・管理に努め、安全対策を進めていくことが重要であり、その一つとして、計画的な修繕等が不可欠となります。今号が、お住まいのマンションの適正な維持管理や長く快適に住まい続けたいとお考えの管理組合さまのご検討の一助となれば幸いです。

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立てや適正な管理をサポートするため、当機構が発行する債券です。

今後も「マンションすまい・る債」のご利用をよろしくお願い申し上げます。

2021年6月
住宅金融支援機構

～ お知らせ ～

今号掲載の「住宅金融支援機構マンション情報BOX」の特集記事等については、当機構ホームページ内の「マンションすまい・る債」ページにおいて、掲載いたしますので、管理組合の皆さまに共有いただき、ご覧いただければと思います。

なお、過去発行号の特集記事につきましても掲載しておりますので、併せてご覧いただければと思います。詳しくは、下記URLよりご覧ください。

ダウンロードはコチラ

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/joho/johobox.html>



! **ご注意** 情報BOX掲載のページURLを変更させていただいております。

管理組合運営と今後の展望 ～コロナ禍での経験を今後活かす～

マンション総合コンサルティング(株) 代表取締役 廣田 信子
(マンションコミュニティ研究会代表)

1. はじめに

(1) 本稿の趣旨

コロナ禍は、管理組合に感染防止対策という新たな課題を投げかけると同時に、人が集まって話し合えない、コミュニティ活動ができない等管理組合活動に大きな影響を与えました。一方で、オンライン活用が進む、若い人がマンション管理に関心を持つなど新たな芽も生まれています。

コロナ禍も2年目に突入しましたが、コロナ禍が収まるまで管理組合活動を控えればいいという訳にはいかず、新たな生活様式を踏まえた管理組合活動の在り方を本気で考えざるを得なくなりました。どうせなら、この受け入れざるを得なくなった変化をプラスに活かしたいものです。

本稿では、コロナ禍で管理組合に何が起こり、どう対処したか、その変化を今後どう活かせばよいかを、マンションコミュニティ研究会が実施したWebアンケートの結果を踏まえて考えてみたいと思います。

(2) アンケート調査の経緯

マンションコミュニティ研究会は、活動を始めて11年。マンションの安心居住や合意形成に不可欠なコミュニティの重要性を伝え、それをサポートする活動を続けてきました。月1回の勉強会、年2回のフォーラムで、直接情報や意見を交換することを大切にしてきましたが、2020年2月の勉強会からコロナ禍の影響で活動を中止せざるを得ませんでした。理事会はいち早くオンラインで開催し、オンラインでの勉強会等の開催を模索していましたが、その間、コロナ禍への対処方法に関する情報がなくて困っている管理組合からネット経由で相談が多数届くようになりました。

- ・管理組合での感染症対策をどこまでするのか
- ・理事会が開けない場合はどうしたらいいか

- ・総会は延期しても大丈夫か
 - ・突然、管理員が出勤しなくなって困っている
 - ・コミュニティ活動や説明会ができない
- というのが主な内容でした。

他の管理組合の情報がほしいという声が多かったのですが、人が集まらない状況で、私たちが持っている情報も断片的でした。6月から完全オンラインで活動を再開したので、一度コロナ禍に特化した意見交換会をオンラインで実施してみようということになりました。いずれWebアンケートを実施したいと考えていたので、その質問項目を決める参考にしたいという思いもあってのことです。

8月に3回、各20名の参加で、オンラインで、ワークショップ形式の意見交換と簡単なアンケートを実施しました。意見交換会でのコロナ禍に対する管理組合の生の声はたいへん参考になり、これを元にWebアンケートの質問項目、選択肢をまとめました。

(3) アンケート調査の概要

名称：「Withコロナの管理組合運営とコミュニティに関する実態及び意識調査」

実施主体：マンションコミュニティ研究会

対象：全国のマンション管理組合役員及びマンション居住者

方法：Webアンケート（選択式&自由記載）

実施期間：2020年9月23日～10月25日

回答数：316

回答者の属性：

①地域

首都圏（東京都/神奈川県/千葉県/埼玉県）：
64.4%

近畿圏（大阪府/京都府/滋賀県/奈良県/和歌山
県/兵庫県）：17.7%

その他（20道県）：17.7%

②マンションの築年数

築10年未満：7.9%

築10年～19年：26.9%
 築20年～29年：24.1%
 築30年～39年：21.5%
 築40年以上：19.6%

③マンションの規模（戸数）

50戸未満：21.5%
 50戸～99戸：29.4%
 100戸～199戸：20.3%
 200戸～299戸：8.9%
 300戸以上：19.9%

④回答者と管理組合の関係

緊急事態宣言時、現在とも役員：38.0%
 緊急事態宣言時、現在とも役員ではない：39.6%
 その他（緊急事態宣言時のみ役員、宣言後役員、元役員、専門委員等）：22.4%

*緊急事態宣言は、第1回（2020年4月7日～5月6日）を指す、以下同

2. コロナ禍で管理組合に起こったこと（アンケート調査結果より）

(1) コロナ感染対策

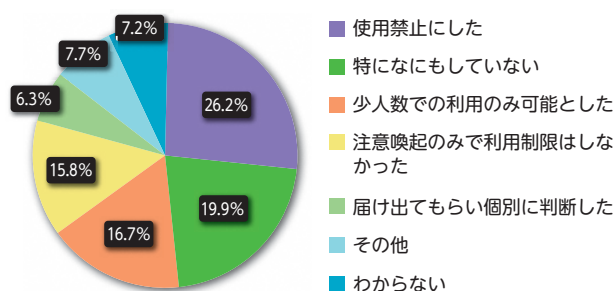
(a) 管理組合として実施した対策

「注意喚起やマスク着用等のマナー掲示、投函」を54.1%、「消毒液の設置」を33.9%、「清掃、消毒の強化」を24.7%のマンションで実施していました。一方、「特に何もしていない」が25.9%ありました。

(b) 集会室の利用制限

緊急事態宣言時における集会室の利用制限は、「使用禁止にした」が26.2%、「特に何もしていない」が19.9%、部分的制限については、「グラフ1」の通りです。これを地域別に見ると、首都圏では「使用禁止にした」が31.5%と高く、感染拡大に比例していると考えられます。築年数別では、築10年未満で、「使用禁止にした」が最多で39.3%、規模別では300戸以上で「使用禁止にした」が最多で38.7%となり、若い住民が多いほど、規模が大きいほど、中止にした傾向が見られます。

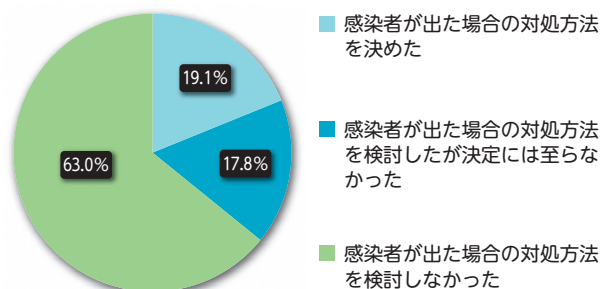
グラフ1



(c) その他の対策

「エレベーターの定員制限をした」は5.4%、「感染者は届け出るように通知していた」は8.9%と共に少数でした。また、感染者が出た場合の対処方法を「決めていた」が19.1%「検討したが決定にはいたらなかった」が17.8%、「検討しなかった」が63.0%でした（グラフ2参照）。

グラフ2



(2) 管理組合運営

(a) 総会の開催状況（総会開催時期であったマンションn=239）

「予定通り開催した」が70.3%、「延期し、その後開催した」が25.9%と、大多数のマンションでは、ほぼ予定通り総会を開催しています。開催、延期等の判断根拠については、「理事の意見」が45.9%、「管理会社の意見」が23.4%、「住民の意見」が5.1%、「専門家のアドバイス」が6.0%でした。理事以外では、管理会社の意見が大きかったことが分かります。

「開催に当たり特に注意したこと（複数回答）」では、「議決権行使書・委任状を推奨し、会場に来る人数を少なくする工夫をした」が最多で67.0%でした。「議案の数を少なくするなど、総会の時間を短くする工夫をした」が15.7%、「リモート参加できるようにした」が3.5%でした。「書面決議とした」も3.9%ありました。

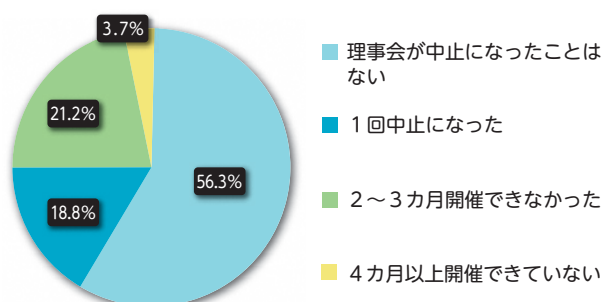
また、「議案に対する配慮（複数回答）」では、「議案書を早めに配布して、事前質問を受け付けた」が32.2%、「必要最低限の議案にした」が22.6%、一方で「大規模修繕工事の実施等重要な議案も付議した」が13.9%、「特に意識していない」が39.6%でした。その他への自由回答では、「提案理由、経緯、内容を分かりやすく議案書に記載した」「説明資料の充実に心掛けた」等総会に出席しなくても十分理解して判断できるよう工夫をしていたことが分かりました。

(b) 理事会の開催状況

コロナ禍における理事会の開催状況は、「中止に

なかったことはない」が56.3%、「2～3カ月開催できなかった」が21.2%、「一回中止になった」が18.8%でした（グラフ3参照）。

グラフ3



これを、築年数別で見ると、「中止になったことはない」は、築10年未満では38.9%であるのに対し、築40年以上では66.0%で、築年数が浅いほど理事会を中止した傾向が見られました。現役世代が多いほどコロナ禍に敏感だったという結果となりました。

規模別で見ると、「中止になったことがない」が多いのは、50戸未満（65.2%）と300戸以上（61.2%）でした。50戸未満は理事の人数が少ないので密を避けられるからだと考えられます。300戸以上では、検討事項が多く理事会を中止にできないので、オンライン活用等で開催したものと考えられます。

「コロナ禍が原因で理事会に出席できない役員がいたか」については、「感染が心配だから」が13.6%、「会社で会合への参加を禁止されているから」が4.7%、「家族に止められているから」が3.8%見られました。欠席の事情まで確認しないため「わからない」が42.1%と多かったので、コロナ禍関係の欠席の実数はもっと多いと考えられます。

(c) オンライン会議システム活用状況

理事会等にオンライン会議システムを活用した管理組合は21.5%でした。地域別では、「首都圏」が30.5%と圧倒的に多くなりました。また、築年数が浅いほど「活用した」が多くなりました（築10年未満で33.3%、築40年以上で13.0%）。これは、住民に若い人が多く、オンラインが活用しやすいためと考えられます。

規模別では、規模が大きいほど「活用した」が多くなりました（50戸未満9.1%、300戸以上49.0%）。規模が大きいと検討事項が多く理事会を中止できず、また、理事が多いとオンライン開催等を仕切れる人材がいるからだと考えられます。オンラインを活用した中で、「オンラインと対面を併用した」が53.6%と半数以上になっています。利用したオンラ

イン会議システムはZoomが92.9%と圧倒的に多くなっています。

「オンライン会議システム活用で参加者の増減は見られたか（n=56）」については、築10年未満で「増えた」が33.3%と多くなっています。一方「減った」と回答したのは、すべて「築30年～39年」で、役員員の年齢構成が若いと推測されるほど参加者増の傾向が見られました。

(3) 管理会社の対応

「コロナ対策による現場スタッフ等の勤務状況の変化（複数回答）」については、「管理員、清掃員が休務することがあった」が19.9%、「管理員、清掃員の勤務時間が短縮された」が21.8%、「管理事務室が閉鎖されたことがあった」が7.9%、「ゴミ出しを住民がせざるを得ないことがあった」が3.2%でした。一方、「特に変化がなかった」が53.8%、「わからない」が8.9%でした。

また、「現場スタッフの勤務状況の変更について管理会社と話し合ったか」については、「特に変更の申し出がなかった」が47.0%、「話し合っただけで変更に応じた」が21.5%、「話し合いはなく一方的な通知だった」が16.0%でした。

勤務日数、時間の短縮に伴う返金については、短縮があったところの約半数は返金なかったと回答しています。

(4) コミュニティ・防災

コロナ禍以降のお祭り等のコミュニティ行事の実施状況は、「今年中止した」が41.8%、「以前からコミュニティ活動はない」が37.7%、「内容を変更したり規模を縮小したりして実施」が4.4%となりました。通常お祭り等のコミュニティ活動をしているところでは、ほとんどが今年中止となっていました。

また、通常、サークル活動やサロン等があるところでは、約3割が秋には活動を再開していました。ひきこもりがちな高齢者に対しては、「何かあったらいつでも連絡をくださいと伝えている」が10.1%、「戸別訪問している」が3.5%ありました。

防災活動は、「以前から防災活動は特になし」が25.9%、「今年中止」が28.5%、「例年通り実施」が9.8%、「内容を変更したり規模を縮小して実施」が16.8%でした。中にはオンラインで防災訓練を実施したケースもありました。

3. 今後について

(1) Withコロナ、コロナ後で不安に思うこと

コロナ禍の今、将来に対して不安に思っていることについては、「コロナに感染した場合、周りにどう思われるか」が最多（「不安である」27.2%、「どちらかといえば不安である」42.4%）でした。不安に関する自由記載欄には下記の回答がありました。

- ・「井戸端会議」の機会が減ったこと
- ・マンションの人間関係がさらに希薄になること
- ・人が力を合わせる機会がなくなったこと
- ・建替えに関する意見交換会が思うように行えないこと

・再生工事の合意形成がうまく進まないこと
人が接する機会が減ることで、合意形成がうまくいかなくなることへの不安が大きいのが分かります。

(2) 新しい生活様式での管理組合運営

新しい生活様式での管理組合運営のあり方については、下記の意見がありました。

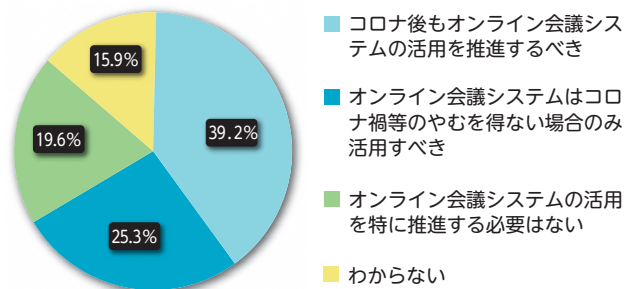
- ・メールやSNSで普段から気軽に情報交換し、意見を出し合うことが大事
- ・オンライン活用ができるよう環境整備、体制作りを急ぎたい
- ・オンライン活用で、リアル会議より、各役員がしっかり準備して発言するようになったので、今後も活用したい
- ・時間も場所も頻度も柔軟になるオンライン会議を進めるべき
- ・役員のなり手不足の解消のためにはオンライン会議を進めることが重要
- ・総会は、事前質問、問題点の指摘を出してもらい書面での回答をする等、十分に準備した上でリアル開催すべき
- ・少人数での意見交換会を地道にやっていく
- ・広報誌の発行の頻度を上げる
- ・ホームページをつくり、双方向の情報・意見交換ができるようにする
- ・Withコロナ対策だけでなく、高齢化対策の意味でもIT化を進める
- ・コロナ禍を、管理組合運営を変えるチャンスと捉えている
- ・在宅勤務が増えるので、共用部分にワークスペースを確保する予定
- ・非常事態こそ、お互いを思いやった言動が必要
- ・コロナ禍で急速に収入が減った人の滞納に対

する救済策を検討している

(3) 今後のオンライン会議の活用意向

今後のオンライン会議システムの活用については、「コロナ後も推進すべき」が39.2%、「コロナ禍等やむを得ない場合のみ活用すべき」が25.3%、「特に活用を推進する必要はない」が19.6%でした（グラフ4参照）。

グラフ4



これを、地域別で見ると、首都圏、特に東京都で「コロナ後も推進すべき」が多くなっています。築年数別で見ると、築年数が浅くなるほど「コロナ後も推進すべき」が多い傾向がはっきり見え、築10年未満では64.0%となっています。オンライン会議の活用に関するそれぞれの立場での意見は以下の通りでした。

①必要ないと考える理由

- ・少人数なので必要性を感じない
- ・顔を合わせて話し合う方がいい
- ・オンラインでは対面のように話せない
- ・高齢役員が多いので、オンラインにすると理事のなり手が減る
- ・オンライン環境がない人がいる限り話を進めるべきではない

②必要だから進めるべきと考える理由

- ・オンライン活用を契機に若い世代に移行していく必要がある
- ・多くの人に参加してもらえるようになる
- ・遠方の区分所有者、単身赴任、介護・子育て中の方に理事を受けてもらいやすくなる
- ・外部業者や専門家も参加が可能になる
- ・使える人が使えない人に教えることもコミュニケーションの機会になる
- ・リアルだけでは日程調整が難しくなっている
- ・場所の確保に左右されず会議ができる

③必要だと思うが難しいと考える理由

- ・高齢化が進んでいて理解を得ることが困難

- ・高齢理事が多く、PCもスマホも持っていない、ネット環境、ITスキルがない人が多い
- ・高齢者のリアル信仰が強いため難しい

(4) 管理会社との関係の今後

(a) 今後の関係の変化

「管理会社との関係の今後（複数回答）」については、「特にコロナ以前と変わらない」が53.8%、「管理会社に任せ切りでなく、自分たちでできることは自分たちであることを検討」が18.7%、「フロント、管理員、清掃員の負担軽減を検討」が7.0%、「管理会社から管理委託費見直し（増額）の話が出ている」が6.0%、「管理会社から管理員、清掃員の勤務時間の削減の提案が出ている」が3.8%、「管理会社に委託する部分を減らすことを検討」が3.2%でした。

(b) 管理会社と管理組合のあるべき関係

今後のあるべき関係については、「管理組合は、管理会社の監督は自分たちの責任と自覚し、チェックを怠らない緊張関係が必要」とする本来の原則を述べる意見がある一方で、下記のように「信頼関係に基づく協力関係であるべき」という意見が多く見られました。

- ・ウィンウィンの関係であるべき
 - ・お互いの信頼関係が重要
 - ・お互いの立場を理解して尊重することが大切
 - ・協働意識を持ってことに当たるべき
 - ・日頃からよく話し合えるオープンな関係の構築が重要
 - ・管理組合も管理会社から大事な存在と思ってもらえるような関係をつくる必要がある
- 一方、信頼関係が築けないのには、管理組合にも以下のような問題があるという指摘がありました。
- ・一部の理事が管理会社に高圧的でフロントを委縮させてしまう
 - ・組合員の管理会社に何でもしてもらおうの当たり前という姿勢
 - ・管理会社を敵のように扱うこと
 - ・管理会社の社員を使用人のように扱ったり、清掃員を見下す住人がいる

コロナ禍での管理会社への対応に関する協議に当たっては、日頃の信頼関係の有無が露呈したと言えます。その反省から、自分たちも改めるべきことは改め、管理会社との関係を見直したいとする管理組合側の思いが見られました。

(5) コミュニティの今後

(a) コロナ禍による変化を前向きにとらえる

Withコロナ、その後のコミュニティについては、変化を前向きに捉える意見も多く寄せられました。

- ・コロナ禍でコミュニティ活動ができなくなったことが、人のつながりの重要性を再確認するきっかけになった
- ・無理して参加していたお付き合いがほぼなくなった代わりにオンライン活用で新たなコミュニティが生まれると感じた
- ・小さなグループ（理事会、自治会、敬老会、子供会、ママ友、飲み友）があれば、人とのつながりは十分できる
- ・「みんなで一緒に」から「少人数の活動」に切り替えている
- ・「コミュニティ活動＝イベント＝管理費より支出」で揉めたが、コロナ禍はイベントとは別のコミュニティ形成を考えるきっかけになった
- ・以前からコミュニティ活動に問題があったので、これを機会に原点から見直したい

(b) コミュニケーションの新たな形

コミュニティ活動にもオンラインを利用することを考えているという意見も寄せられました。

- ・オンラインは、お茶会、懇親会に活用できる
- ・コミュニティ活動にもオンラインの活用を検討したい
- ・ホームページをつくりコミュニケーションの活性化を図りたい

(c) 情報伝達、情報交換の新たな形

コロナ禍という不安を抱える中、情報発信の重要性に気づく意見も寄せられました。

- ・情報発信の頻度を上げることで集まれなくても繋がっていると感じられ不安が解消できた
- ・連絡事項以外にも人とのつながりが感じられるような内容を発信することが重要だと知った
- ・タイムリーな情報伝達手段としてインターネットを利用したい
- ・PC使用をサポートして高齢者もオンライン井戸端会議ができるようにしたい

4. コロナ禍の経験を今後活かす提言

マンションコミュニティ研究会では、アンケート等に寄せられた意見等を踏まえて、コロナ禍の

経験をプラスに活かすため、「管理組合運営及びコミュニティに関する5つの提言」をまとめました。

- <提言1>総会開催方法を見直し、準備を充実させ、より民主的な決議を目指す
- <提言2>理事会等にオンライン会議システムを取り入れ、話し合いの場の選択肢を増やす
- <提言3>管理会社とのコミュニケーションを密にして信頼関係でつながる協働を目指す
- <提言4>コミュニティ形成は、「イベント型」から「多様な小グループの連携型」へ
- <提言5>情報発信、情報交換のレベルを上げ、情報でつながるコミュニティへ

提言1：総会開催方法を見直し、準備を充実させ、より民主的な決議を目指す

コロナ禍の総会運営では、「総会出席人数を抑えるため、総会議案書の内容を充実させ、早めに配布、質問を受け付け、回答を文書で配布。回答を読んだから議決権を行使できるようにすることで、より民主的な総会運営ができた。」「総会前に提供される情報が増え、事前質問がしやすいことで、管理組合運営に対する関心が高まった。」というプラスの変化がありました。

これまで、総会は最後の手続きの場であって、総会にかける前に、内容を理解してもらうための丁寧な説明や意見聴取を行うことが重要で、それをやり切って議案書に記載し、議案書を読めば納得して議決権行使ができるようにすることが円滑な合意形成には欠かせないと、様々な機会に述べてきましたが、手間がかかるためなかなか浸透しませんでした。したがって、総会での質疑応答や反対意見を聞く前に、事前提出の議決権行使書・委任状で賛否が決まってしまうことへの不満が絶えず、トラブルの原因になっていました。総会に出席しても結論は出ているということが総会への関心を薄れさせ、結論が出ているが故に長時間の荒れる総会になり、一般の組合員が参加しにくい状況を生んでいるケースも見受けられました。

それが、コロナ禍で、総会への出席者を抑えるために出席しなくても納得して議決権を行使してもらえるよう丁寧な総会運営をしたことで、管理組合運営への関心を高め、民主的な決議ができたという経験をしたのです。

コロナ禍が収まって、通常通りの総会が開催できるようになっても、元に戻ってしまうのではなく、「丁寧な総会までの過程を経て、議案書を充実させ、

事前に質疑にも丁寧に答え、それも判断材料にして議決権を行使してもらおう」という総会運営をスタンダードとすることを提言したいと思います。

提言2：理事会等にオンライン会議システムを取り入れ、話し合いの場の選択肢を増やす

管理組合は、コロナ禍で必要に迫られオンライン会議システムの利用を始めました。それによって、「若い理事が積極的に参加するようになった」「資料を事前に送ることで会議での検討内容が充実した」等のプラスの変化があったことが報告されています。若い理事が多いマンションでは、オンライン会議になってから出席者が増えたというところもありました。今後は、「役員若返り」「役員になれる人の範囲が広がる」「外部の専門家等に参加してもらいやすくなる」等の効果が期待できます。

今後は、積極的に、理事会や委員会にオンライン会議システムを取り入れ、リアルでの開催に加えて、新たな話し合いの場をつくることを提言したいと思います。

オンライン会議の活用については、合理性を評価する若い世代と、対面に拘りたい高齢世代に分かれる傾向が見られます。しかし、これは対立する考え方ではなく、選択の幅を広げるとのことだと捉えてほしいと思います。一旦、オンライン活用の便利さに気づいた人たちは、完全にリアルに戻すことには抵抗があります。したがって、オンラインでもリアルでも参加可能なハイブリット型から始めることになります。実際にそのような運営をした管理組合が多かったです。

そして、誰もがオンライン参加ができるように、ハード、ソフト両面で手厚くサポートすることが重要になります。現に、Wi-Fi機能付きのタブレットを用意し、全てをセッティングし、使い方を指導することで誰もが参加できるようにしたという管理組合もありました。

コロナ禍が収まれば、もういいじゃない…となりがちですが、今後、いつまた新たな感染症の危機が襲うかはわからないのです。その時に、話し合いができず重要案件の合意形成が進まないということがないように備えることは危機管理の上でも必要だと思います。建替え等重要な将来の方向に関する合意形成の場面では、議論が止まることが、計画を頓挫させることにもなりかねません。それでは積み上げてきたものが無くなってしまいます。オンラインでも話し合いができる体制は、高経年マンションほど、

ぜひ整えておいてほしいと思います。

ある高経年マンションでは、いち早くオンライン会議システムを採用しています。高齢の役員の方が多いのですが、理事長は、「若い理事さんが頑張ってくれたので、それを邪魔しないようにし、高齢理事も謙虚に教えてもらうことでみんなができるようになった」と言います。その経験が若い理事たちの意識を変え、すべてのことに積極的に動いてくれるようになった…という変化もあったようです。忙しい現役世代が参加しやすい運営方法を取ることは、役員の世代交代につながります。それが、結果として長期にわたる継続的な管理組合運営を可能にしていくのではないのでしょうか。

提言3：管理会社とのコミュニケーションを密にして信頼関係でつながる協働を目指す

コロナ禍では、管理員や清掃スタッフが果たしてくれている役割の大きさを再認識した管理組合も多かったようです。そして、緊急事態が発生した時は、それらの業務を管理会社が実施することは当たり前ではないということも知りました。

管理組合と管理会社のコミュニケーションが円滑で信頼関係がある場合は、管理員、清掃スタッフの勤務状況に変更があっても大きな問題なく対応できていたことが分かります。管理組合の方から管理員等の身を案じ積極的に協力した事例も少なくありませんでした。

一方、コミュニケーションがとれておらず、信頼関係が築けていないと、「話し合いもなく一方的だった」「根拠や返金の説明が不十分だった」という不満の声に繋がっています。

「管理組合と管理会社の関係のあるべき姿」については、お互いの信頼関係を大切にして、コミュニケーションを密にし、共存関係を目指すべきという声が多く上がっています。そして、現実はそうっていないのには、管理会社の社員を使用人員扱いしたり、高圧的な態度をとる等管理組合側の問題もあるという指摘もありました。一昔前の「リプレースをちらつかせれば管理会社は何でも言うことを聞く」というような感覚を引きずっている人の存在は、今や管理組合の利益を損なうことにもなりかねないと多くの人が感じているのです。

したがって、コロナ禍による変化を、管理会社とのコミュニケーションをより深め、お互いを尊重した、信頼関係に基づく関係を構築するチャンスとすることを提言したいと思います。

管理会社の働き方改革、「DX (Digital Transformation / デジタルトランスフォーメーション) 戦略」は急速に進むと思われます。そのため新たな提案にどう対応していくかは非常に重要な課題になると思います。それを円滑に進めるためにも役員の世代交代を進めると共に、管理会社と新たな信頼関係に基づく対等な関係をつくっていただきたいと思います。

提言4：コミュニティ形成は、「イベント型」から「多様な小グループの連携型」へ

コロナ禍で、従来のようなコミュニティ活動ができなくなったことで、人とのつながりの重要性を再認識した人も多いようです。その一方で、お付き合いで参加しなければならないことがコロナ禍で減ったことは悪くないとし、今まで活動の仕方を見直すよい機会だと捉えている声もあります。

中心になる方々が頑張る準備し、住民が多数集まることを目指すイベント型のコミュニティ活動だけでなく、別のつながり方を模索するよい機会だと言えます。マンションコミュニティに重要なのは、自分もこのコミュニティの一員として、他の住人と緩くても繋がっているという感覚を持てることです。だとすると、それぞれ個人が自発的につながる小グループがいくつもあり、それらがいざとなったら連携できるようなコミュニティの形もあるのではないのでしょうか。

小グループは、理事会、理事OBの集まり、委員会、自治会、老人会、防災会、各サークル、子供会、PTA、子供のスポーツクラブ仲間、ママ友、飲み友達、ボランティア仲間等々何でもいいのです。小グループは「小」であるが故に臨機応変に対応できるという強みがあります。実際に、大震災時に、気心が知れている小グループは、連絡がすぐとれて、チームワークもいい仲間なので、チームとして活躍してくれて助かったという話を随所で聞きました。

今後、ますますマンションの居住者の年齢層も多様化します。時間に余裕がある高齢者は、好きなサークルに所属してリアルで親交を深める。忙しい子育て世代は、SNSでの情報交換でつながる…と言った具合に多様なつながりがあることを、コミュニティのリソースと積極的に考えてみてはどうでしょうか。グループ同士は、複数のグループに属している人が繋ぎ役になって、自然に、緩やかなネットワークでつながって、実は一つの大きなコミュニティを形成していると同時に、そのつながりはマンションを越えて地域にも広がっているはずですよ。

今までのみんなでいっしょに1つのイベント開催に力を入れる…というコミュニティのあり方だけでなく、「多様な小グループの連携型」のコミュニティをこの機会に考えてみることを提言したいと思います。

提言5：情報発信、情報交換のレベルを上げ、 情報でつながるコミュニティへ

コロナ禍で人が集まれなくなり、立ち話もしにくい状況で、情報がないことが住民の不安感を高めるという経験をしました。タイムリーな情報の発信、双方向のコミュニケーションが、円滑な管理組合運営、安心して暮らせるコミュニティには重要だということが再認識されました。実際に、コロナ禍での工夫の中には、マンションでの情報発信の機会を増やした、内容を充実させた、タイムリーな発信を心掛けたという回答がありました。様々な情報が飛び交う中、身近なところの情報がタイムリーに伝えられたことが住民の安心につながったようで、コロナ禍にどう対応するかで管理組合内に対立を生まないことに繋がったようです。その一方で、何の情報提供もないことが、住民の不安を高め、意識や感情の行き違いに繋がってしまうということもありました。

今後は、ホームページをつくり、SNSを活用してタイムリーな情報提供や、双方向のコミュニケーションがWeb上でできるようにしたいという声が多く寄せられました。自分たちに身近な情報や思いを共有することは、コミュニティに属する安心感をもたらす、コミュニティの一員だという自覚を高めることにもなります。「提言4」の「多様な小グループの活動」も、Web上で、その活動の様子を知らせ、共有できるようになれば、直接会わなくても、「知ってる」という関係が育ち、緩やかなネットワークづくりにも一役買うことになるでしょう。そして、そういった身近な情報や思いの共有は、コミュニティを支えるベースになり、重要な合意形成の場面で必ず生きるはずです。

コロナ禍の経験を生かし、Webも活用して、情報の範囲や伝えるスピードを一段上げ、共通の情報でつながるコミュニティの形を考えることを提言したいと思います。

5. 最後に

この原稿を書いているのは、第3回目の緊急事態宣言の最中です。

説明会等の予定を緊急事態宣言中は控えていた管理組合にとっては悩ましい状況です。昨年の総会では、極力人が集まらない状況での総会を行わざるを得ないことから、議題は最小限とし、大規模修繕工事等の総会提案を見送っていた管理組合も、もう待てない状況です。

コロナ禍だからといって、災害の危険も住民の高齢化も待ってくれる訳ではありません。高経年マンションでは、再生か建替えかといった検討も先延ばしはできません。だったら、変化を受け入れ、今の状況をプラスに変えたいというのが私たちの思いです。

改めて見ると、提言の目指すものは決して目新しいものではありません。しかしながら、なかなか実行に移せなかった、又は変われなかったものばかりです。それがコロナ禍の危機で、ようやく動き出せるのです。これまで繰り返し、マンション管理の課題として取り上げられながら、なかなか解決策がみつからなかった課題

- ・総会前に議決権行使書・委任状で結論が出ている
- ・役員の高齢化（世代交代ができない）
- ・理事の理事会出席率が低い
- ・管理会社との信頼関係が築けない
- ・お祭り等の担い手が高齢化で不足している
- ・世代間の交流ができない

等に対して、コロナ禍が私たちに突き付けた「変化」が解決への糸口になるのではないのでしょうか。

コロナ禍というピンチを、管理組合運営やコミュニティを進化させる原動力にできるのではないかと期待を込めて提言をさせていただきました。

<参考>

「Withコロナの管理組合運営とコミュニティに関する実態及び意識調査報告書」及び「別冊」並びに「今後の管理組合運営及びコミュニティに関する提言」（マンションコミュニティ研究会・ホームページで公開中。）

ホームページはコチラ
<https://www.mckhug.com/>



マンション管理組合の感染症対策を支援 ～「マンションにおける新型コロナウイルス感染症 対策マニュアル〈ひな型〉」を作成～

公益財団法人まちみらい千代田

はじめに

千代田区は区民の80%以上が集合住宅で生活しています。千代田区分譲マンション実態調査によれば、区内に490棟、24,609戸（調査終了時である平成30年3月現在）のマンションがあり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に、マンション居住者や管理組合が果たす役割は大きいものがあります。公益財団法人まちみらい千代田（以下「まちみらい千代田」という。）は、マンション居住者や管理組合の方々に、役立ていただくため、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」を作成しました。

1. まちみらい千代田の活動内容

千代田区の外郭団体として、マンション居住支援や産業振興等に関連する各種事業を総合的に推進しています。特に分譲マンションについては、居住者が共同生活のマナーやルールを尊重するとともに、区分所有者全員で構成する管理組合が、区分所有法等の法令にもとづき維持管理する必要があります。快適な生活や適切な管理運営を実現するための公的な支援が必要になることも少なくありません。まちみらい千代田は、管理組合や居住者を支援するために、表-1の事業を実施しています。

(表-1) まちみらい千代田によるマンションの管理組合、居住者等への支援事業

情報収集・発信	総合相談窓口の設置、アドバイザーの派遣、情報紙の発行（マンションサポートちよだ等）、実態把握（千代田区分譲マンション実態調査等）、管理会社との連絡会の開催
建物維持・整備支援	劣化診断調査費助成、マンション再生方針検討助成、共用部修繕工事債務保証料助成、安全・安心整備助成、マンション再生計画検討助成
防災対策促進支援	防災計画策定支援、エレベーター非常用備蓄キャビネット配付、AED設置、災害用資器材等購入費助成
管理組合支援	マンション管理講座の開催、千代田区マンション連絡会の開催、マンションコミュニティ活性化支援、総会会場費助成

2. 新型コロナウイルス感染症のマンションへの影響

令和2年春から蔓延しはじめた新型コロナウイルス感染症は、マンション生活や管理組合運営にも大きな影響を与えました。まちみらい千代田の事業の中でも、通常、隔月で開催している各マンションの管理組合理事長等で構成される「マンション連絡会」や、年4回開催する「マンション管理講座」

も予定どおり実施できませんでした。

マンションは鉄筋コンクリート造等の気密性の高い建物に、多くの人々が生活し、共用のエントランス、エレベーター、廊下等もあります。また、管理組合総会や理事会等の会合もしばしば開催されます。戸建住宅に比べハードとソフトの両面で〈密集、密接、密閉〉の三密になりやすく、感染拡大が起きやすいことは否めません。また、居住者が感染した場合に感染拡大を防止するとともに、

感染者を特定させないという個人情報保護の観点もマンションでは重要な問題となります。

しかし、管理規約や使用細則等のマンションのルールやマナーを定めた規定類には、感染症対策に関連する条項はほとんどありません。

新型コロナウイルス感染症の感染が拡大したため、令和2年4月7日に国が東京都を始めとする7都府県を対象に初めて緊急事態宣言を発出しました。この時期は新年度をむかえた管理組合が通常総会を開催する時期でもあり、総会準備のための理事会等を含め、多くの会合がマンション内で開催されます。

しかも管理規約で「通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない」と定めている管理組合も多いため、どう対応したら良いのか分からない、といった多くの問い合わせがまちみらい千代田にありました。

まちみらい千代田は、共用部分での感染拡大防止のための啓発チラシ（図-1 P12参照）を作成するとともに、広報紙「まちみらいニュース」、マンション居住者向け情報紙「マンションサポートちよだ」に、三密（密集、密接、密閉）を防ぎ、ソーシャルディスタンスをとるといった「新しい生活様式」等の、新型コロナウイルス感染症への対応について記事を掲載しました。

しかし、新型コロナウイルス感染症は症状が明らかになる前から、感染が広がるおそれがあるとの専門家の指摘もあるように、いつ・どこで・誰が感染してもおかしくない状況となっているにもかかわらず、マンションにおける対策の全体像を体系的に示すことは、必ずしも十分にできませんでした。

3. 「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」の作成

こうした経緯から、まちみらい千代田は、千代田区内の分譲マンションの各管理組合が「新型コロナウイルス感染症対策マニュアル」を策定する際の参考となるよう、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」を作成、公表しました。

このマニュアルは、共同住宅であるマンションにおける日頃からの各居住者による感染予防策の徹底、管理組合による共用部分の清掃・消毒等、共用部分における行動に関する注意喚起、居住者

がり患したときの対応等について、対策の全体像を体系的に示しました。

マニュアルの本文は、次の4部構成です。

1. 感染予防策の徹底
2. 居住者に感染の疑いが生じた場合
3. 居住者に感染者が発生した場合
4. その他（感染症拡大時における通常総会の開催）。

4. 感染者等の人権への配慮を特に重視

新型コロナウイルス感染症にり患した人に対する心無い中傷や差別が大きな問題になっています。「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル〈ひな型〉」の作成にあたり、特に重視したのは、感染者や家族等への中傷や差別等の発生を防ぐことです。

マニュアルは、感染者等から相談や情報提供を受けた「管理組合の担当理事（理事長）は、個人情報保護を徹底し、人権への十分な配慮を行う。担当理事（理事長）が知り得た情報は、業務を遂行するにあたって必要となる管理会社担当者等、必要最低限の者とのみ共有し、決して一般居住者や第三者に漏らしてはならない」としています。

また、居住者が感染したとの報告を受けた場合、必要に応じて、管理組合による共用部分の消毒」を、業者委託によるか管理組合自ら実施することになりますが、感染者の発生した部屋のあるフロアを消毒する場合には、決して感染者の部屋番号が一般居住者や第三者に特定されることのないよう、細心の注意を払うこととしています。

5. マニュアル本文と別紙の概要

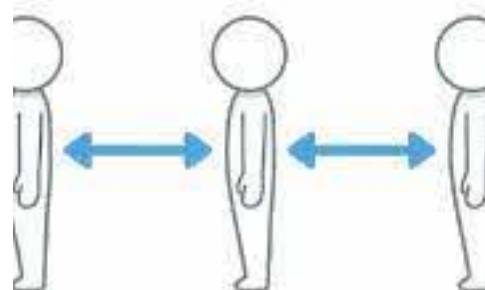
本文の他に別紙として、関係する省庁、千代田保健所、まちみらい千代田等が作成した文書を掲載し、対策の根拠や相談先等が分かるようにしました。

（表-2）は本文の要点です。また（表-3）は別紙の標題と出典です。

なお、別紙7は管理組合が各居住者に理解と協力を求めるための、共用部分への掲示又は全戸配布文書のひな型です。

マンション共用部分では 次のことを守りましょう

他の人と十分な距離を
取りましょう！



マスクをつけましょ
う！



エレベーターの中では
会話を慎みましょう！



(表-2) マニュアル本文の要点

1. 感染予防策の徹底

(1) 各居住者の対応

各居住者は「新しい生活様式」の実践を心がける（参照：別紙-1）

(2) 共用部分の消毒等の徹底

管理組合は、感染症対策のため、日頃から次の取り組みを徹底

① エントランス等にアルコール消毒液を配備

② 窓やドアを開けてこまめに換気

③（エレベーター内も含め）機械換気を十分に活用

④ 通常の清掃に加えて、ドアノブや手すり、エレベーターの押しボタン等を頻繁に消毒

※ 具体的な消毒の方法は、別紙2-1、別紙2-2による。

(3) 共用部分における注意喚起

他の人と十分な距離を取る、マスクの着用、エレベーターの中では会話を慎むことの徹底（参照：別紙3）

2. 居住者に感染の疑いが生じた場合

各居住者は、発熱等の症状が生じた場合、かかりつけ医がいない、休診のときは「東京都発熱相談センター 03-5320-4592」へすぐに相談

3. 居住者に感染者が発生した場合

(1) 各居住者の対応（参照：別紙4-1、別紙4-2）

検査の結果、感染していることが判明した場合、速やかに担当理事（理事長）へ報告する<任意>

※ 担当理事（理事長）は、個人情報の保護を徹底し、人権に十分配慮する

(2) 管理組合の対応

感染の報告を受けた場合に、必要に応じて共用部分の消毒を実施する

※ 感染者の部屋番号が特定されないよう細心の注意が必要

(3) 保健所の対応

感染した居住者等への対応、接触者調査等は千代田保健所が行う（参照：別紙5）

4. その他

新型コロナウイルス感染症拡大時における通常総会の開催（参照：別紙6-1、別紙6-2）

◎ 以上のことについて、管理組合は別紙7（関連資料を含む）の共用部分への掲示、または全戸配布により、各居住者に理解と協力を求める。

(表-3) 別紙の標題と出典

別紙 1	新しい生活様式の実践例	厚生労働省
別紙 2 - 1	消毒の方法	千代田保健所
別紙 2 - 2	新型コロナウイルス対策一身のまわりを清潔にしましょう。	厚生労働省・経済産業省・消費者庁
別紙 3	マンション共用部分では次のことを守りましょう	まちみらい千代田
別紙 4 - 1	発熱等の症状が生じていますか？	千代田保健所
別紙 4 - 2	新型コロナウイルス感染症についての相談・受診の目安	千代田保健所
別紙 5	新型コロナウイルス感染症対策における千代田保健所の取組み	千代田保健所
別紙 6 - 1	新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催に関する Q & A	マンション管理センター
別紙 6 - 2	新型コロナウイルス感染拡大における IT を活用した総会・理事会の開催に関する Q & A	マンション管理センター
別紙 7	当マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策について (ひな型)	まちみらい千代田

おわりに

三度にわたる緊急事態宣言の発出にもかかわらず、新型コロナウイルス感染症はなかなか収束しません。マンション生活やマンション管理でも恒常的な感染症対策が必要になるかもしれません。

まちみらい千代田も、「マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策マニュアル<ひな型>」の充実を含め、マンションの居住者、管理組合に役立つ情報提供に努めてまいります。

◎千代田区の外郭団体 公益財団法人まちみらい千代田の公式ウェブサイト

新型コロナウイルス感染症対策マニュアル<ひな型>及び上記「(表-3) 別紙」のダウンロードはこちら

<https://www.mm-chiyoda.or.jp/living/10787.html>



ITを活用した総会の実施ガイドラインについて ～「新たな総会のスタイル」の実現に向けて～

一般社団法人マンション管理業協会
次長 鈴木 隆嗣

1. 背景

○マンション管理組合・マンション管理業におけるDX（デジタル・トランスフォーメーション）推進

昨今の急速な先進技術の発達により、社会構造が大きく変化する中、マンション居住者のライフスタイルやワークスタイルも多様化し、マンションを取り巻く環境は大きく変化しつつあります。

多様化・高度化する管理組合ニーズ、管理組合運営における利便性向上、管理業務の生産性の向上や深刻化しつつある業界の人手不足、これらの課題に対応する観点から、マンション管理業界においても、IT活用・DX推進は必要不可欠であるとして、2018年9月に、（一社）マンション管理業協会（以下、「当協会」という。）では、「AI・IoT等先進技術活用検討小委員会」を立上げ、様々な角度から考察・検討を進めてきました。

○新型コロナウイルス感染症の影響

そうした中、新型コロナウイルス感染症の世界的流行に伴い、人の移動や接触機会が制限され、人々の暮らし方、働き方は大きく変容しました。感染症対策が浸透した「新しい生活様式」の中で、管理組合運営においても、大きな変革が求められた次第です。

特に、理事会や総会については、やむを得ず延期を余儀なくされた管理組合、書面決議若しくは可能であれば議決権行使書又は委任状により議決権を行使してもらうことを勧める方法を選択する管理組合も多くあったことと思われます。いずれにせよ、実際の対話の場が失われていることは事実であり、管理組合運営がままならない状況に陥ることは、避けなければなりません。

そのような状況下において、「3密」を回避した新たな理事会や総会のスタイルが望まれ、その手法について検討が加速したところではあります。

○オンラインサービスの拡大

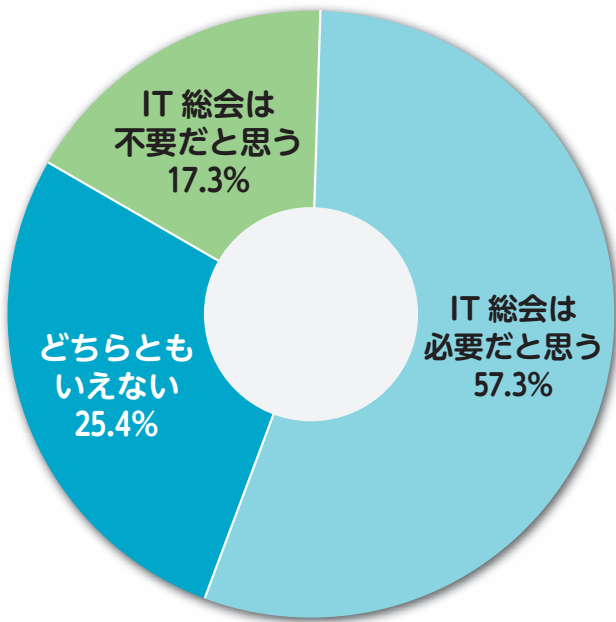
その実現については、ITの利活用は必要不可欠であり、中でもインターネットという情報インフラの上に成り立つオンラインサービスは、社会基盤としてコミュニケーション機能を支え、時間や場所を問わず、また効率的・合理的に多様なライフスタイルを実現する手段として、このコロナ禍において一気に拡大しました。管理組合運営においても、実際に参集せずとも、リアルタイムに対話ができ、また、その対話を多くの人に届けることも可能ということで、このツールを最大限に活用しない手はありません。

2. 経過

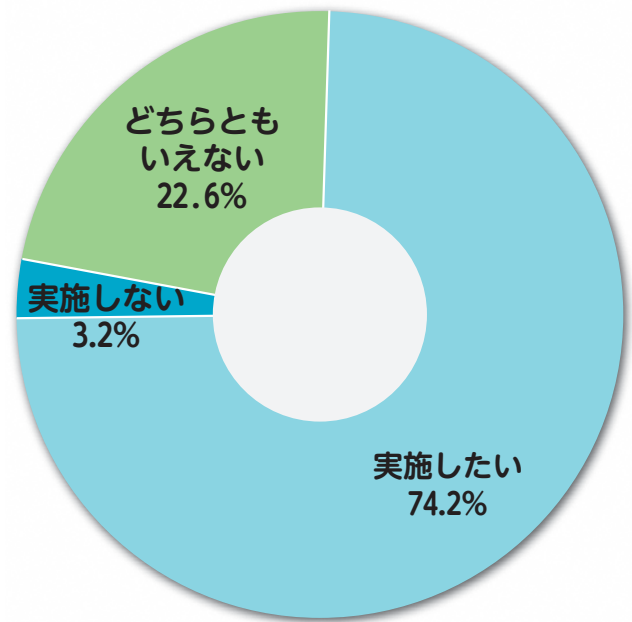
○意向調査と実証実験

そこで、当協会では、管理組合に対し、ITを活用した総会における必要性について、意向調査を実施しました（図1参照）（回答数：2,174組合、調査期間：2020年6月～7月）。その結果、約60%が「必要だと思う」という回答を得ました。これを受け、実際に実施する上での課題や不明瞭事項を抽出するため、次なる施策として、「ITを活用した総会に係る実証実験」を行うこととしました（実施数：31組合、実施期間：2020年8月～9月）。なお、実施した管理組合に今後の意向を伺ったところ、約75%（23組合）が「今後もITを活用した総会を実施したい」と回答し、「実施したくない」という回答は、3%（1組合）にとどまる結果となりました。（図2参照）

【図1】



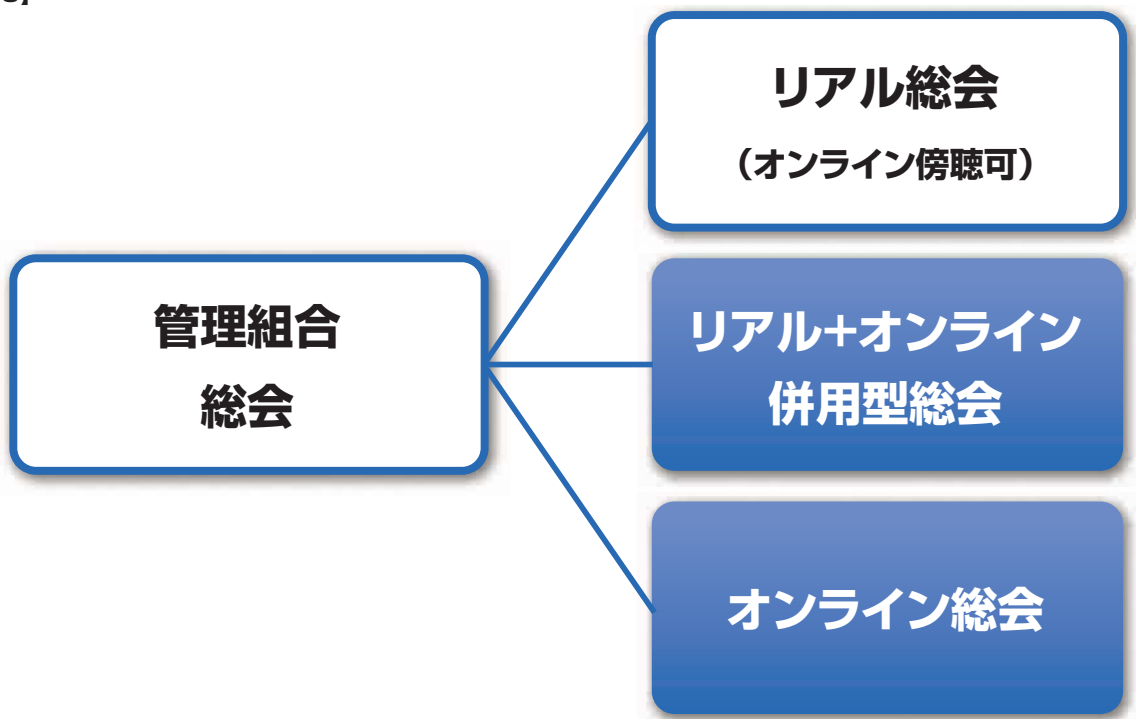
【図2】



○**検討会設置**

これらを受け、今後の有用な会議体の選択肢として、管理組合が主体となって、適正に実施が図られるためには、課題となり得る法的・実務的論点を今一度整理し、それに対する解釈を明確化する必要があると考え、当協会にて、2020年9月に「ITを活用した総会の在り方検討会（以下、「検討会」という。）」（座長：鎌野邦樹早稲田大学法学学術院法科大学院教授）を立ち上げました。

【図3】



3. ITを活用した総会の在り方検討

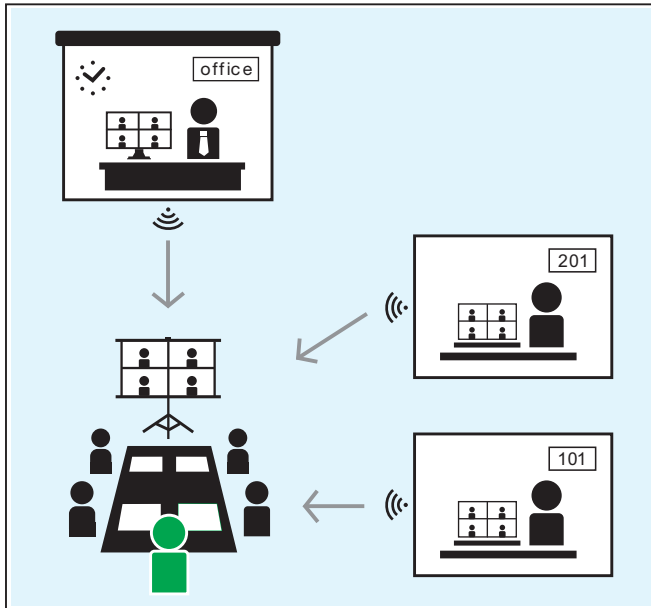
○**新しい総会のスタイル（類型整理）**

現在、管理組合が開催する一般的な総会は、物理的な場所に参加し、区分所有者等が一堂に会する形態（以下、「リアル総会」という。）で行われておりますが、ITを活用することで、遠隔参加が可能となり、その方法は複数パターンが考えられます。（図3参照）

【リアル+オンライン併用型総会とは？】

リアル総会を開催する一方で、当該リアル総会の場に在所しない区分所有者等については、WEB会議システム等（電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。以下同じ。）を用いて遠隔からこれに出席し、議決権行使・質疑等することを許容する形態です。（図4参照）

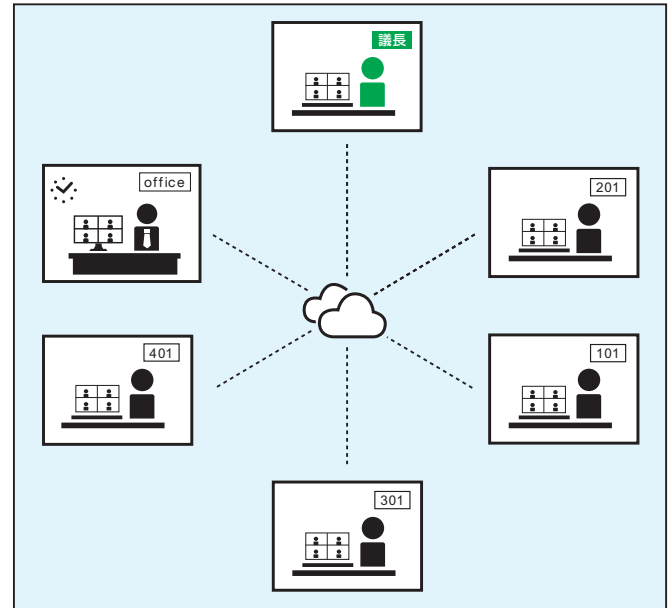
【図4：リアル+オンライン併用型総会】



【オンライン総会とは？】

リアル総会を開催せず、区分所有者等がすべてWEB会議システム等を用いて総会に出席する形態です。（図5参照）

【図5：オンライン総会】



○現状の解釈

現行の区分所有法において、ITを活用した集会（総会）の実施可否について、どのような見解が示されているかという点、法務省ホームページにて参照されている公益財団法人マンション管理センターホームページ「新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A」において、「(省略) 区分所有者が、単に傍聴をするのではなく、WEB 会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。」という基礎的な考え方が示されています。

※【参考】国土交通省より、令和2年7月に設置した「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」における議論を踏まえ、令和3年4月にITを活用した総会・理事会の開催等の規定を含んだ「マンション標準管理規約」の改正（案）の意見公募（パブリック・コメント）が行われました。

検討会における基本的な考え方

これを受け、検討会では、下記考え方を示しています。

「集会（総会）における決議は、区分所有者が自分たちの問題を議論し、練り上げて、各人の意見の相乗効果により、もっとも妥当な結論に達することに意義があると考えます。

そのため、WEB会議システム等を用いて、リアルタイムに開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されている環境にあれば、上記集会（総会）の意義を満たし、管理者からの事務報告や、区分所有者同士の建設的な議論の機会として、有用な手段であると考えます。

なお、第三者が区分所有者になりすました場合やサイバー攻撃、大規模障害等による通信手段の不具合（以下、「通信障害」という。）が発生する可能性が考えられるため、予めの対策を行うことの必要性や、発生時の対応等について事前に管理組合内で協議しておくことが望ましく、それらに留意すれば、現行法において、WEB会議システム等を用いて集会（総会）を開催することは否定されるものではないと考えます。」

つまり、留意すべき点はあるものの、現行の区分所有法において、WEB会議システム等を用いて集会（リアル+オンライン併用型総会、オンライン総会）を開催することは否定されるものではないと考えます。

4. ITを活用した集会（総会）のメリットとデメリット

○メリット

(1)出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大

- ・子育て、介護しながらの自宅参加が可能。
- ・リゾート、投資物件における外部居住区分所有者の遠方（海外含む）参加が可能。
- ・土日出勤、デュアルライフ（二拠点生活）等、多様化するライフスタイルへの対応が可能。

➡インターネットさえあれば、場所にも時間にも制約を受けません。

つまりは、若い世代を含めた誰もが気軽に参加できる環境を提供することで、現状の課題や今後の展望等をより多くの居住者間で共有し、組合運営の活性化（2つの高齢化への対応）へとつながることが期待できます。

(2)コロナ禍における接触機会の減少

➡会場への参集手段しかない、区分所有者にとっても、オンライン参加が増えることで、会場への参集人数を減らし、感染リスク低減への効果が期待できます。

(3)会場選択肢の拡大

- ・コロナ対策（3密回避）で、広めの会場選択の確保不要。
- ・完全オンラインでは、会場確保・会場費・設営・設備投資等も不要。

○デメリット

(1)IT格差

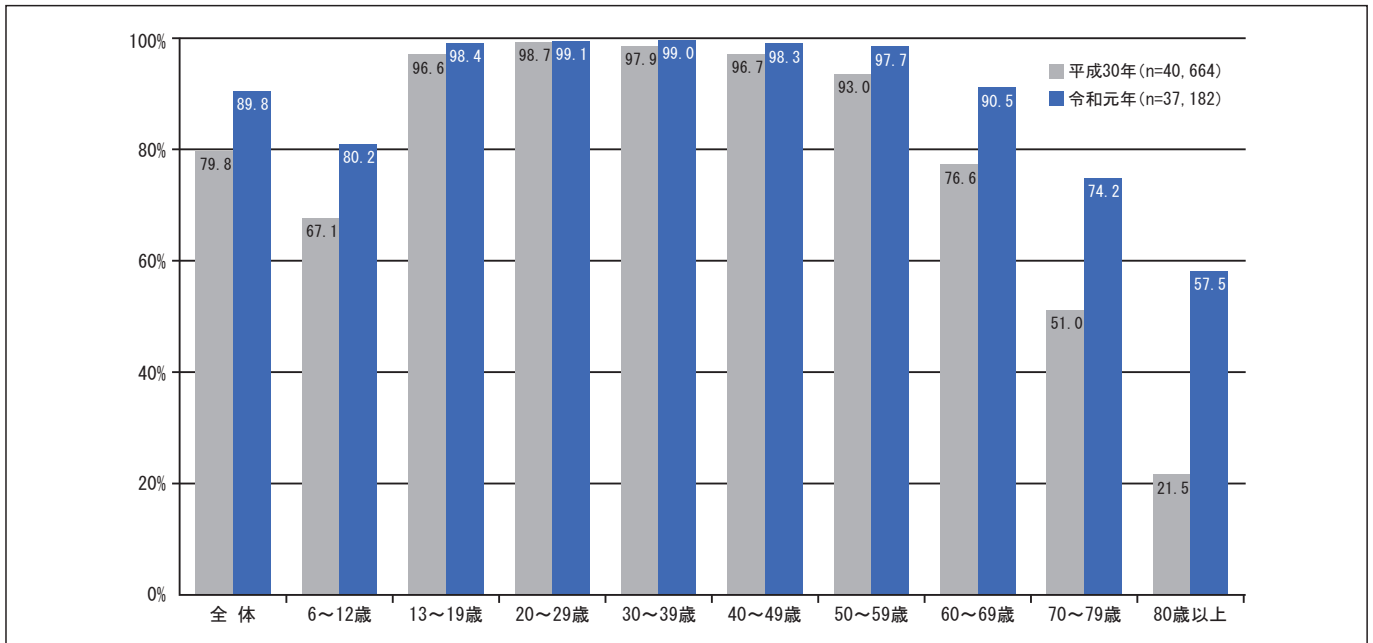
- ・WEB会議システム等の利用に慣れていない等、各区分所有者のIT環境やリテラシーによる格差への配慮が必要。

➡IT格差への懸念の声もありますが、身近な生活や職場での利用から、日本におけるインターネットの利用率は約90%に達し、今後10年を見据えれば、高齢者層の利用は環境の変化とインターネット「世代」の年齢の積み上げという二つの要素で底上げされ、更なるITの利活用が拡大することが予想されます（図6参照）。

(2)IT環境整備におけるコスト負担増

➡現時点では、IT格差が見受けられ、その対応として併用型を採用することとなれば、設備等の環境構築によるコスト・負担増が懸念されます。

図6



出典：総務省「令和元年通信利用動向調査」

https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/statistics/data/200529_1.pdf

5. ガイドラインの概要

○ガイドラインの目的

会議体としての総会をどのように開催するかについては、各管理組合の態様（規模、IT環境の整備状況及び各区分所有者のIT環境やリテラシーによる格差（以下、「IT格差」という。）等）を踏まえ、望ましい手法が検討されるべきであり、必ずしも「ITを活用した総会」が望ましいという方向性を提示するものではない。あくまでも、管理組合が総会の在り方を検討するときの追加的な選択を提供することを目的とする。

○リアル+オンライン併用型総会開催のポイント

【法的・実務的論点とその考え方】

① オンライン出席区分所有者の出席並びに議決権行使の取扱いについて

- ・リアル集会（総会）の開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されているといえる環境にあれば、個々の区分所有者が、WEB会議システム等の手段を用いて集会（総会）に参加し、議決権を行使することは可能と考える。
- ・その場合の議決権の行使は、区分所有法第39条第3項に規定する（集会に出席しない場合の）電磁的方法による議決権行使ではなく、当該区分所有者が招集場所で開催されている集会（総会）に出席し、その場で議決権を行使したものと取扱うことも可能と考えられる。
- ・また、管理者等がオンラインによる出席をし、事務報告や議事進行等の職責を果たすことも可能と考える。

② オンライン出席者（区分所有者・代理人）の本人確認について

基本的にはリアル集会（総会）の実務と同様の取扱いを取ることが相当と考えられ、受付時に部屋番号と氏名を申告してもらい、又は招集通知の提示等、適切な本人確認の方法を選択し、実施することが望ましいと考える。（代理人の本人確認についても、委任状の提示等、リアル集会（総会）の実務と同様の取扱いを取ることが相当。）

③ オンライン出席区分所有者からの質問の取扱いについて

テキストで受け付けることも可能となり、その場合には、内容についてコピー&ペーストが可能であることから、議事運営を妨害するといった不当な目的で、同じ質問を複数回送る等、質問権の行使が濫用的に行われる可能性があるため、例えば、画面を通じて挙手又はWEB会議システム等の挙手機能等を使って質問の意思を示した質問者を議長が指名するといったことが考えられる。

④ 通信障害等への対応について

- ・ 招集者側に起因する障害等が発生し、オンライン出席区分所有者が審議又は決議に参加できない事態が生じた場合には、決議の効力に影響が生じる可能性は否定できない。
- ・ また、障害等により多くのオンライン出席区分所有者が参加不可能となった場合には、あらためて集会（総会）を開催することも考えられるが、障害等の発生段階及び規模によっても異なるため、予めその対応について、管理組合内で協議しておくことが望ましい。

○ **オンライン総会開催のポイント**

【法的・実務的論点とその考え方】

① 開催場所の考え方について

- ・ 区分所有法第35条第1項において、開催場所を明示しなければならない旨の特段の定めはないため、物理的な場所を不要とする、完全オンライン形式の集会（総会）を開催する場合は、開催方法を明示することが考えられる。
- ・ また、占有者が会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、占有者の意見陳述の機会が失われることのないよう留意する必要がある。
- ・ 具体的な取扱いとして、オンライン集会（総会）を開催する場合、日時、会議の目的たる事項に加え、オンライン参加に必要な情報（アクセス可能なサイトURL等）を建物の見やすい場所に掲示し、占有者より出席の申し出があった際には、個別にログインに必要なID・パスワードを案内することも考えられる。

② 開催手法の選択について

- ・議案の内容、管理組合の規模、IT環境の発展段階及び区分所有者の構成（IT格差を含む。）等の状況を踏まえて、各管理組合において協議し、望ましい手法を採用することが望まれる。
- ・なお、全ての区分所有者の権利ないし利益として、集会（総会）への出席の機会を失わないよう配慮することが必要であり、パソコンを所持していない、又はその操作ができない、リアル会場への出席を希望する区分所有者が一人でもいる場合においては、完全オンライン形式の総会ではなく、リアル又はリアル+オンライン併用型を採用する必要がある。
- ・また、IT格差への配慮の観点から、招集者側で、各区分所有者が議論への参加及び議決権行使を可能とする環境構築（パソコンの設置、会場準備等）や、その操作につき助力することで、全区分所有者の権利を確保することも考えられるが、その労力や費用等に留意し、事前に管理組合内で協議しておくことが望ましいと考える。

6. 【参考】 必要なツール例

- ・パソコン、スマートフォン、タブレット
- ・WEBカメラ（パソコン内蔵、外付けWEBカメラ）
- ・スピーカーフォン

機器の中にスピーカーと集音マイクが内蔵されているもの。リアル会場に参集した区分所有者と、遠隔参加しているオンライン出席区分所有者間を、ハンズフリーで話をする際に有効。ただし、機器によって、マイクが音を拾える距離（集音半径）に限界があるため、会場の規模に応じて、適切な機器を選ぶ必要がある。

- ・プロジェクター、スクリーン（壁投影も可）又はモニター
- ・WEB会議システム
 - ・パソコンまたはスマートフォンにインストールするタイプと、インストールが不要なブラウザ型がある。また、同じWEB会議システムであっても、無料版と有料版が選べるものもあり、利用できる機能も異なるため、会議の目的に応じて、適切なツールを選ぶ必要がある。
- ・ネット環境

WEB会議システムの通信状況を安定させるためには、有線LANケーブルを利用すると、映像や音声も安定するが、会場によってIT環境が異なるため、事前の確認と適切な対応（ポケットWi-Fiやスマートフォンのデザリングの活用等）が必要である。

7. おわりに

今回の事態は我々の社会を大きく変え、その変化の真っ只中にいる最中ではございますが、数多くの常識が覆され、日々、新たな常識が構築されています。政府としてもデジタル庁を創設し、行政のデジタル化を重要施策として掲げておりますが、今後、我々の生活においてもデジタル化は大きな流れになると思われまます。

未だ収束しないコロナ禍において、管理組合運営においても、「緊急時対応」として捉えるか、「進化」として捉えるか、いずれにせよ、大きな変革が求められます。デジタルサイネージや管理組合ホームページの活用、議案書等書面の電子化など、管理組合運営のIT化が今後ますます加速すると思われまます。まずは、管理組合内での建設的対話を図るため、オンライン理事会をその第一歩とし、ITを活用した「新しい総会のスタイル」についても、今後の有用な選択肢の一つになり得ることを期待しております。

◎一般社団法人マンション管理業協会

「ITを活用した総会の実施ガイドライン」ダウンロードはこちら

<https://www.kanrikyo.or.jp/report/webmeeting.html>



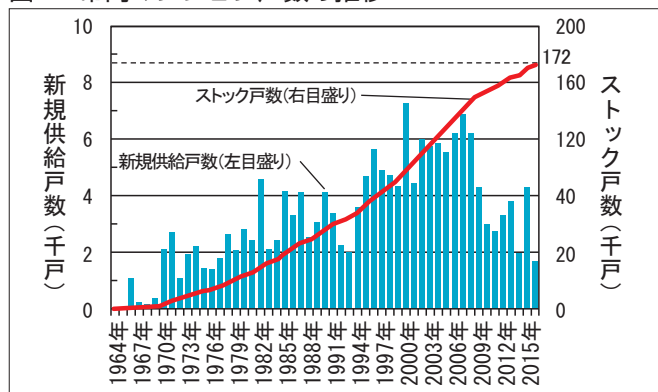
川崎市におけるマンション管理組合に対する支援施策について

川崎市まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

1 はじめに

川崎市は、都心に近い立地であり、開発需要の高まりにより土地の高度利用が進んだことから、分譲マンションは主要な居住形態のひとつとなっています。現在、市で把握するマンション数（団地数）は約3千件、住戸数は約17万戸あり（図1参照）、平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）の集計では、全世帯の約1/4、持ち家世帯の約半数が分譲マンションに居住しています。

図1 市内マンション戸数の推移

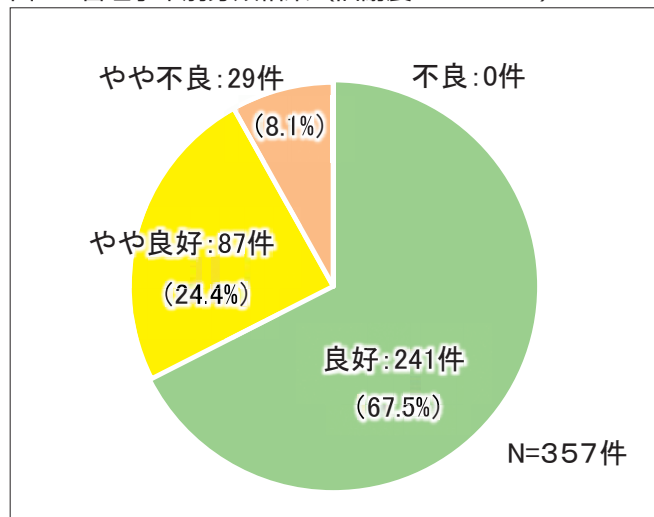


(H30川崎市分譲マンション実態調査)

全国的には、居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を生じるような管理不全マンションも発生しているという実情を踏まえ、本市における分譲マンションの実態を把握するため、令和2年度に旧耐震マンションを対象として外観目視調査を実施し、管理水準別に分類を行いました。その結果、市内には管理が不良なマンション（管理不全マンション）は確認されませんでした（図2参照）、今後、高経年マンション件数の増加が見込まれることを踏まえると（図3参照）、管理不全に陥らないよう、分譲マンションの適正な運営や維持管理、大規模修繕工事等を管理組合が主体となって、確実に取組んでいくことが重要です。

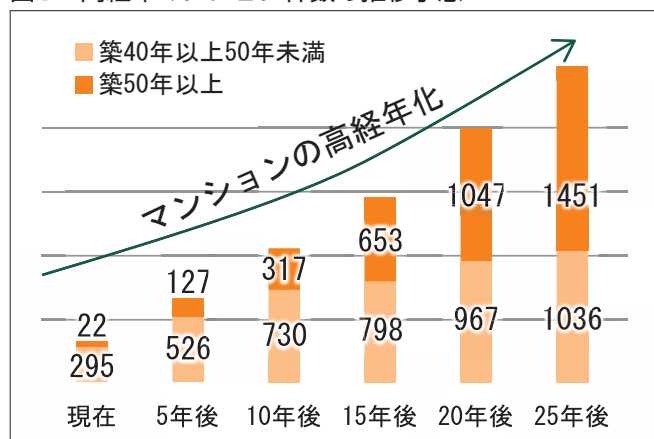
以上を踏まえ、分譲マンションの適正管理に向けた本市における現在の取組と今後の取組方針について、本稿にてご紹介します。

図2 管理水準別分類結果（旧耐震マンション）



(R2川崎市分譲マンション管理状況調査)

図3 高経年マンション件数の推移予想



(H30川崎市分譲マンション実態調査を基に推計)

2 マンション管理組合への支援

本市では、管理組合の主体的な取組を促すことを目的として、マンション管理相談窓口の設置やマンション管理基礎セミナーの定期開催、管理組合登録・支援制度等の支援を実施しています。

以下、それぞれの支援策について、概略をご紹介します。

①マンション管理相談窓口

(一財)川崎市まちづくり公社に、分譲マンションの維持管理等(管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・大規模修繕工事・耐震等)に関する相談窓口(ハウジングサロン)を設け、専門の相談員による無料相談を実施しています。例年500件程度の相談を受けていますが、特に、「総会・理事会の運営方法」、「管理規約に関すること」、「大規模修繕工事の進め方」、「給排水設備に関すること」について多くの相談が寄せられています。

②マンション管理基礎セミナー

管理組合を対象として、マンションを適正に管理する上で必要となる基本的な知識の習得を目的とし、年2回、(一財)川崎市まちづくり公社の主催により実施しています。

内容としては、「管理会社との上手な付き合い方」、「長期修繕計画と修繕積立金」、「実践的なマンション防災」等、管理組合のニーズを踏まえ、多様なテーマで講演を実施しています。

ハウジングサロン相談窓口

(一財)川崎市まちづくり公社
ハウジングサロン
(川崎市高津区溝口1-6-1クレール溝口2階)
お問合せ・予約受付：044-822-9380
火～土曜日 9～12時・13～16時
(祝日・年末年始除く)
※相談は予約制となっています

③マンション管理組合登録・支援制度

現在、約600の管理組合に登録いただいております。登録マンションに対する主な支援メニューは以下のとおりです。

●川崎市マンション便りの発行

分譲マンションに関する各種支援制度の案内や、法改正等のマンションを取り巻く最新の動向などについて取りまとめた「マンション便り」を発行します。

●管理組合交流会

他のマンション管理組合との情報共有や先進的な取組等の情報交換等を目的として、管理組合同士の交流の場を提供します。

●マンション段差解消工事等費用助成

マンション共用部の階段等の段差箇所について、手すりの設置やスロープ等の段差を解消する工事を実施する場合、工事費用の最大1/3(ただし、住戸数×1万円を限度額とする)を助成します。

●マンション管理アドバイザー派遣

ハウジングサロンのマンション管理相談窓口にご相談した上で、アドバイザーの派遣が適当と判断された場合、登録マンションに対しては年3回(登録が無いマンションは年1回)まで無償で専門家のアドバイザー派遣を受けられます。

マンション管理組合登録・支援制度窓口

まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
(川崎市川崎区宮本町6番地
明治安田生命川崎ビル6階)
お問合せ：044-200-0518

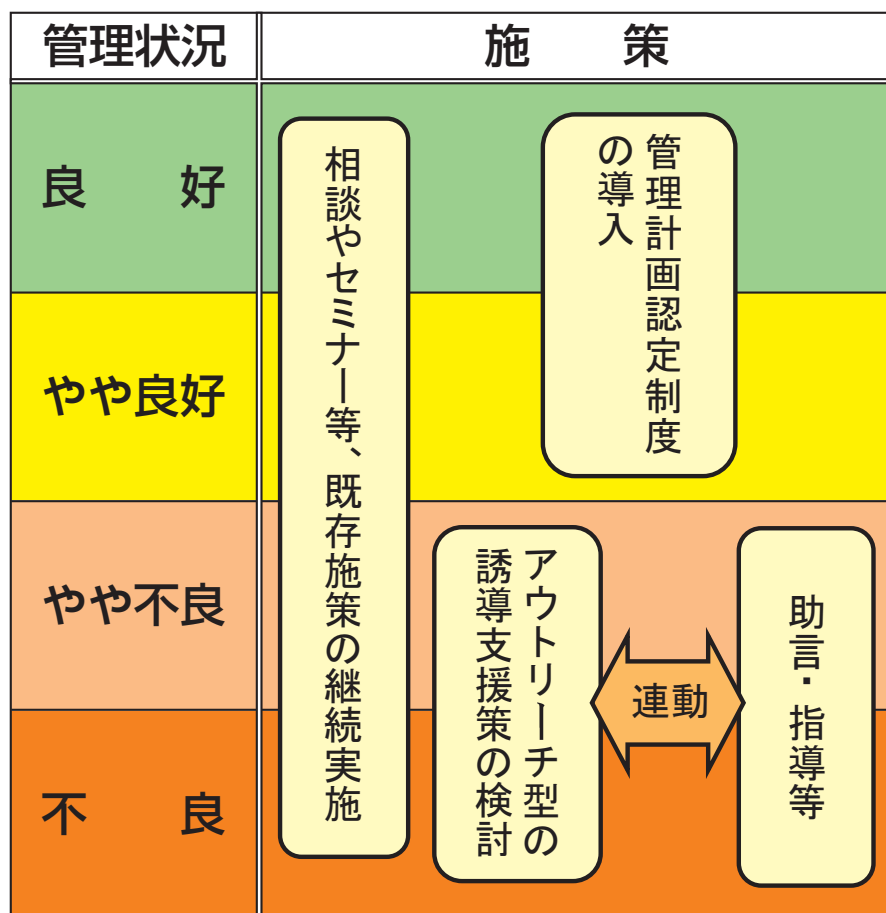
3 今後の取組方針

令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マン管法」という）の改正法が公布（施行は令和4年度を予定）され、マンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度、助言・指導等、管理適正化に向けた取組に関する地方公共団体の権限が強化されました。

また、マン管法では同時に、管理組合に対して、マンションを適正に管理するよう自ら努めることを定めていることから、市は、管理組合による主体的な維持管理運営を基本としつつも、管理不全に陥らないよう、適切な関与のもとで、管理の適正化を促していくことが重要と考えています。

そこで、効率的に適正管理へと誘導するため、市内における分譲マンションの管理状況の実態を定期的に把握し、管理水準に応じて、情報提供・啓発等の予防的な取組を中心とした施策を展開するとともに、組合活動が停滞し、管理上、恒常的な課題を抱えるマンションに対しては、市側から働きかけるアウトリーチ型の誘導支援策を新たに検討してまいります。また、改正マン管法への対応として、マンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度の導入、助言・指導等を実行するための実施体制等について検討を進めてまいります（図4参照）。

図4 今後の施策の展開イメージ



4 おわりに

改正前のマン管法では、地方公共団体の役割について、管理組合等に対する必要な情報提供等を「求めに応じ」実施するよう定められていたのみでしたが、改正後は、地方公共団体が能動的に関与

できるようになったことから、本市においてもマンション管理適正化推進計画を策定し、新たな施策の導入を検討するなど、引き続き、マンションの管理適正化に向けた取組を推進してまいります。

神戸市のマンション管理適正化に向けた 新たな取り組み ～管理状況の「届出」「情報開示」～

神戸市建築住宅局政策課

1 はじめに

美しい港と緑豊かな六甲山に囲まれた神戸のまちは、1868年の開港以来、人・物・情報が集まる国際港都として発展をしてきました。神戸の都心は、元町、三宮、旧居留地など、それぞれ歴史と特色あるまちが集まって形成されています。また、神戸は陸海空の交通の要衝としても発展してきました。開港以降、阪神間に鉄道が開通し、戦後には、高速道路や地下鉄、新幹線、そして2006年には神戸空港が開港するなど、公共交通網が充実する現在に至っています。

このような歴史的・地理的特性を持つ神戸市では、国内でマンション建設が始まった比較的初期の段階からマンションが供給されており、分譲マンションは市内全住宅（住戸総数約82万戸）の2割を超える（約20万戸）主要な居住形態となっています。

また、本市が把握している市内の分譲マンション（約3,500管理組合）のうち、築35年以上の高経年マンションは約3割（約1,200管理組合）に達し、今後5年の間に高経年マンションがさらに急増することが予測されています（令和2年4月時点）。

マンションには人々が集まって住まうことから、利便性の高さや共用の施設・設備等を経済的に利用できるという利点がある一方で、修繕積立金の問題や区分所有者間での合意形成の難しさなどの課題があり、特にタワーマンションが建設されるエリアでは、短期間で人口増加に伴う地域の学校・保育所等の不足、災害時対応の困難さなど、多くの問題をはらんでいます。

マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいことから、その管理状況が周辺地域へ与える影響も大きいため、適正な管理を促すことが、公共性・公益性の観点からも重要です。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のあるマンションの発生の

予防や改善のため、マンションの管理適正化に関する施策を一層推進していく必要があります。

2 これまでの取り組み

本市では、すまいの総合窓口「すまいるネット」を通じ、マンション管理組合に対し、様々な支援メニューを用意し、対応しています。

具体的には、マンション管理に関する相談業務（年間約750件）、管理組合への出前講座・アドバイザー派遣（年間約30件）、セミナーの開催、マンション管理支援情報のDM送付、バリアフリー改修・耐震改修補助などです。

相談業務の内容は、管理組合の設立・運営に関すること、大規模修繕や長期修繕計画・建替えに関すること、コミュニティに関することなど多岐にわたります。

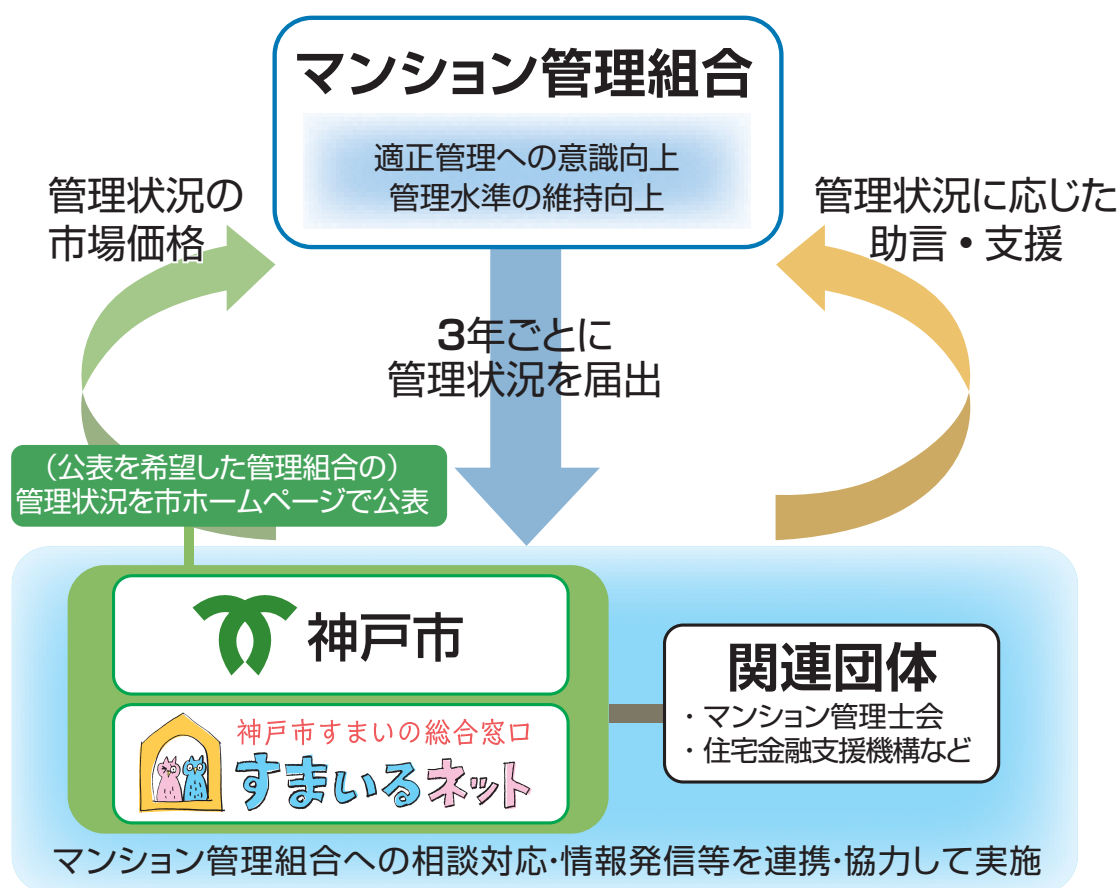
また、平成30年度に「タワーマンションのあり方に関する研究会」、令和元年度には「神戸市マンション管理支援制度検討会」を立ち上げ、マンションを対象とした行政による支援施策の基本的な考え方や方向性を検討するなど、マンション関連法の改正法成立以前から、マンションの管理適正化について問題意識を持って取り組んできました。

3 さらなる管理適正化を目指して

1) マンション管理状況の「届出」「情報開示」

マンションの管理状況はそれぞれ異なるため、管理状況の良好なマンションに対しては、「適正な維持管理の継続と継承の支援」を、管理状況に課題を抱えるマンションに対しては、「適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」という方向性を持ち、マンション管理の適正化を推進する新たな仕組みとして、「届出」と「情報開示」の制度を令和3年2月に創設しました。

<制度全体イメージ図>



「届出」

- 1) ・6戸以上の分譲マンションの管理組合は、3年ごとに管理状況を届け出ます
・届出内容は、①概要（マンション名や戸数、築年数など）、②適正な維持管理に関する事項（管理規約の有無、総会の開催状況、長期修繕計画の有無、修繕積立金の収納率、大規模修繕の実績・予定など）、③危機管理に関する事項（防災訓練の有無、防災備蓄品の有無、浸水対策の有無など）、④その他の事項（地域組織への加入、コミュニティ活動など）としています
- 2) 届出により、市は管理状況の実態を把握し、管理状況に応じた助言・支援を行います

「情報開示」

- ①届出した内容を開示するかどうか管理組合が選択し、開示を希望した場合は、届出内容を神戸市のホームページに公開します。
- ②情報開示により、管理状況を市場が評価することや、購入予定者が管理状況を確認できるようになります。

「届出」は、令和3年3月1日（月）から受付を開始しており、兵庫県電子申請共同運営システムe-ひょうごを通じたデータによる提出の他、郵送・持参等による提出を受け付けています。可能な限り選択肢での回答とし、管理組合の負担軽減に配慮しています。

※パンフレット、動画、届出書様式、各項目の解説等は神戸市ホームページから確認できます。

「情報開示」によるマンションの管理状況の公開は、神戸市ホームページにて定期的に更新しています。

神戸市 マンション 届出

検索



2) 管理適正化支援に向けた体制等の整備

① マンション管理支援員の配置・専用ダイヤルの設置

先述の通り、「すまいるネット」では、従来からマンション管理に関する相談対応等を行ってきましたが、マンション管理の適正化を一層推進するため、一般社団法人兵庫県マンション管理士会と連携し、マンション管理士の資格を有する「マンション管理支援員」を新たに配置し、管理組合からの多様な相談に柔軟に対応できるようにしました。また、マンション管理相談専用ダイヤルもあわせて開設し、マンション管理に関する相談、「届出」「情報開示」制度に関する問い合わせ等に円滑に対応できる体制を整えました。

『マンション管理相談専用ダイヤル』

TEL：078-647-9955（すまいるネット内）

受付時間：10時～17時（水曜・日曜・祝日定休）

② 専門団体との連携による取り組み

独立行政法人住宅金融支援機構、神戸市、一般社団法人兵庫県マンション管理士会及び一般財団法人神戸すまいまちづくり公社（すまいるネット）

の4者で令和3年1月26日に協定を締結しました。

独立行政法人住宅金融支援機構とは、マンション共用部分リフォーム融資やマンションすまい・る債等の金融商品の提供、マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～を活用した長期修繕計画の見直しの支援などに連携して取り組んでいく予定であり、その他にも「届出」「情報開示」制度の広報や専門家派遣など、各団体の専門性・ノウハウを活かしながら、市内マンションの管理適正化を一層推進していきます。

4 今後の取り組み

「届出」「情報開示」は、令和3年3月より任意の制度として運用を開始していますが、マンション管理適正化法の改正施行に向けて、同法に基づく制度と本市が進めていく施策との整理・調整を図る必要があります。

神戸市は、これまで取り組んできた支援施策と新たな制度等を展開しながら、マンション管理の質を向上させ、市内マンションの適正管理を進めることで、良好な住環境を創出していきます。

マンションの大規模修繕等に対する 地方公共団体の助成制度 (令和2年度調査)

(公財) マンション管理センター

前号(秋冬号)にも掲載しましたが、昨年、地方公共団体に依頼して調査したマンションの大規模修繕等に対する補助制度の概要を再掲しますので、ご活用下さい。

なお、当センターのホームページには、各地方公共団体の該当ホームページにリンクした形式で掲載していますので、ご活用ください。

https://www.mankan.or.jp/08_reformloan/publicsupport.html

(注)令和2年6月に実施した調査結果のため、既に終了しているものもございます。

令和3年度の補助制度については調査結果がまとまり次第、当センターのホームページに掲載する予定です。

◆令和2年度 分譲マンション共用部分の改良工事等に対する助成制度

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号
北海道	札幌市	○	福祉のまちづくり施設整備資金融資制度	バリアフリー整備に対する融資のあっせん、利子補給	障がい福祉課	011-211-2936
宮城県	仙台市	○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築指導課	022-214-8323
		○	分譲マンション管理相談員派遣事業	東日本大震災により被災したマンションの復旧を支援するため、管理組合等の会合に専門家を派遣	住宅政策課	022-214-8306
		○	マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業	マンションの防災活動の促進を図るため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等を支援するため専門家を派遣	住宅政策課	022-214-8306
		○	止水板等設置工事費補助制度	建物等への浸水被害を軽減するために、止水板等の施設を設置する場合の補助	下水道北管理センター	022-373-0902
		○	熱エネルギー有効活用支援補助金	仙台市域における熱エネルギーの有効活用による低炭素化推進を目的とした、建築物の窓断熱改修及び熱エネルギーの有効活用に資する機器の導入に対する補助	下水道南管理センター	022-746-5061
茨城県	水戸市	○	マンション管理相談	マンション生活でのトラブル、管理組合の運営などの相談にマンション管理士が対応	環境企画課	022-214-8232
埼玉県	埼玉県	○	分譲マンションアドバイザー派遣	マンション管理についての専門知識を持ったマンション管理士等がマンション管理に関する相談を受付	住宅課	029-232-9222
		○	民間建築物のアスベスト除去等に対する補助制度	民間建築物に施工されたアスベスト除去等に対する補助や融資	住宅課	048-830-5573
	さいたま市	○	民間建築物吹付けアスベスト除去等事業補助金	吹付けアスベスト等の分析調査や除去工事等を行う場合の補助	建築安全課	048-830-5527
		○	スマートホーム推進・創って減らす機器設置補助金	太陽光発電設備、高遮熱塗装等の省エネ対策を実施するために要する費用を補助	建築総務課	048-829-1539
	川越市	○	民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業補助金	アスベストが含有されているおそれのある吹付け材に係る調査費用を補助	環境創造政策課	048-829-1324
	熊谷市	○	民間建築物吹付けアスベスト等含有調査補助金交付制度	アスベストが含有されているおそれのある吹付け材に係る調査費用を補助	建築指導課	049-224-5974
	川口市	○	民間建築物アスベスト対策事業補助金	吹付けアスベスト等の除去工事等を行う場合の補助	建築審査課	0493-39-4809
	狭山市	○	アスベスト含有調査事業補助金	吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある建築物の所有者に対する含有調査補助	建築安全課	048-242-6367
	上尾市	○	民間建物アスベスト対策事業	吹付けアスベスト等の分析調査を行う建築物の所有者等に対して補助金を交付	建築審査課	04-2953-1111
	千葉県	千葉市	○	民間建物アスベスト対策事業	アスベストの分析調査を行う建築物の所有者等に対して補助金を交付	建築安全課
千葉県	千葉市	○	分譲マンションアドバイザー派遣	管理規約の改正等について、情報提供や助言を行うアドバイザーを管理組合に派遣	住宅政策課	043-245-5809
		○	千葉市集合住宅非常用給水栓設置助成事業	停電時に断水する集合住宅に対し、非常用給水栓等を設置する際の費用の一部を助成	住宅政策課	043-245-5809
		○	既存建築物吹付けアスベスト対策補助事業	綿状のアスベスト吹付け材が施工されている建築物の所有者等を対象に、その分析調査及び除去にかかる費用を補助	建築指導課調整班	043-245-5836

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号		
千葉県	市川市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	街づくり推進課	047-712-6327		
			○	分譲マンション共用部分等あしん住宅助成制度	分譲マンション共用部分等の良質化に資する改修工事を、市内の施工業者を利用して行う場合に、その管理組合に対して、経費を助成				
	船橋市	○		マンション管理士等派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、建築士を派遣	住宅政策課	047-436-2712		
			○	分譲マンション共用部分バリアフリー化等支援事業	分譲マンションの共用部分及び敷地のバリアフリー化等に必要の費用の一部を助成				
	松戸市	○		松戸市マンション管理相談員派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理相談員を派遣	住宅政策課	047-366-7366		
	習志野市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	住宅課	047-453-9296		
	我孫子市	○		マンション管理アドバイザー派遣制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、アドバイザーを派遣	建築住宅課 住宅政策担当	04-7185-1111		
	浦安市		○	分譲集合住宅共用部分修繕等工事資金利子補給金制度	管理組合が、共用部分の補修・改良工事などを行う資金を住宅金融支援機構や金融機関から借り入れた場合、利子補給	住宅課	047-712-6284		
			○	分譲集合住宅管理アドバイザー派遣制度	分譲住宅管理組合に対し、アドバイザーとしてマンション管理士を派遣				
			○	分譲集合住宅のエレベーター防災対策整備費補助金	分譲集合住宅に設置されているエレベーターの防災対策整備に要した経費を補助				
			○	分譲集合住宅計画修繕調査費補助金	分譲集合住宅の建物や設備に対して、計画修繕調査を行う管理組合等に調査費用の一部を補助				
印西市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	建築指導課	0476-42-5111			
白井市	○		マンション管理アドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、アドバイザーを派遣	建築宅地課	047-492-1111			
東京都	東京都	○		マンション改良工事助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う場合、利子補給	マンション課	03-5320-7532		
		○		マンション管理アドバイザー制度	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士を派遣	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5989-1453		
		○		マンション建替え・改修アドバイザー制度	管理組合にアドバイザーを派遣し、建替え、改修の検討に必要なアドバイス、検討資料の作成を実施				
		○		防音工事助成制度	沿道整備道路として指定された道路の沿道で、防音構造に関する条例が特別区により定められた区域内において、条件を満たす住宅の防音工事を行う場合、その工事費を助成	道路管理部 管理課	03-5320-5279		
	千代田区		○	マンション安全・安心整備助成	共用階段の手すり設置、エレベーターの地震時管制運転装置の設置等に対する助成	(公財)まちみらい千代田	03-3233-3223		
			○	マンション劣化診断調査費助成	劣化診断調査費の助成(調査とあわせて国土交通省のガイドラインに基づき長期修繕計画の作成、見直しを行う場合は、その費用についても助成)				
			○	マンション再生計画検討助成	築後35年を経過したマンションで、建替えを検討する際の事前調査や大規模修繕を進める際の事前調査費用やコンサルタント費用等を助成				
			○	分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成	住宅金融支援機構からの融資を受け、(公財)マンション管理センターに債務保証を委託した管理組合に対し、債務保証料を助成				
			○	マンション再生方針検討助成	築後30年を経過したマンションの再生を検討する際、調査や合意形成などに必要となる経費を助成				
			○	まちづくりアドバイザー派遣	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士、再開発プランナーなどの資格を持つアドバイザーを派遣				
	中央区		○	省エネルギー改修等助成制度	LED照明や高効率空調機器等への省エネルギー改修を行う費用を助成	環境政策課	03-5211-4256		
			○	ヒートアイランド対策助成制度	ヒートアイランド現象緩和に寄与する、屋上緑化や高反射率塗料の塗布等を行う費用を助成				
		○		マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣			(一財)中央区都市整備公社	03-3561-5191
		○		分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成				
	○		共同住宅等生活安全(防犯)アドバイザー派遣	共同住宅に対して防犯対策の助言・提案等を行う防犯アドバイザーを派遣	総務部 危機管理課	03-3546-5087			
	○		防犯設備整備費助成	防犯アドバイザー派遣を受けた共同住宅などに対して、防犯カメラなどの整備費用の一部を助成					
	○		分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成	住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財)マンション管理センターの債務保証料を助成					
	○		分譲マンション共用部分改修費用助成制度	分譲マンション管理組合による適切な維持管理や防災対策を推進するため、共用部分の修繕工事や防災対策工事を行う場合に、設計費用や工事費用を助成	(一財)中央区都市整備公社	03-3561-5191			
	○		分譲マンション計画修繕調査費助成制度	管理組合が、大規模修繕を計画的に取り組むため専門調査業者に委託した場合の、調査費を助成					
	○		分譲マンション管理相談	適切な維持管理を促進するため、建築士事務所協会及びマンション管理士会の協力を得て、建物の修繕計画や管理に関する相談を実施					

地方公共団体名	アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号
東京都	港区	○	分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	管理組合が、住宅金融支援機構の融資を利用して行うマンション共用部分の修繕工事に対し、(公財)マンション管理センターの債務保証料を助成	住宅課	03-3578-2224
		○	分譲マンション等管理支援事業(管理アドバイザー派遣、劣化診断助成)	マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、管理組合などに対して、管理アドバイザーの派遣や劣化診断に要する費用を助成		
東京都	新宿区	○	マンション管理相談員派遣制度	分譲マンションの管理組合などを対象に、総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者が集まる場へ専門家を派遣	住宅課	03-5273-3567
		○	吹付けアスベスト対策助成等	吹付けアスベスト等の含有調査や除去工事等を行う場合の補助	建築調整課	03-5273-4268
		○	擁壁及びがけ改修等支援事業	擁壁等の所有者等が安全な擁壁への改修等を実施する場合、コンサルタントの派遣や改修等工事費を助成	建築指導課	03-5273-3745
		○	エレベーター防災対策改修支援事業	既設エレベーターに防災対策改修を行う所有者に対して、工事費を助成		
東京都	文京区	○	マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境課	03-5803-1374
		○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修繕・建替えなどについて助言・提案等を行うマンション管理士を管理組合の総会等に派遣		
		○	分譲マンション管理個別相談	マンションの管理上の様々な問題について、経験豊富なマンション管理士がアドバイス		
		○	分譲マンション管理組合設立支援	管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言・提案等を行うマンション管理士を会合等に派遣		
		○	マンション共用部分改修費助成	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成		
東京都	台東区	○	マンション計画修繕調査費助成	計画修繕のための調査費用の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028
		○	住宅修繕資金融資あっせん	共用部分の修繕に必要な資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を区が負担(個人負担のみ対象)	住宅課 建築調整担当	03-5246-1217
		○	マンションアドバイザー利用助成制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 マンション施策担当	03-5246-9028
		○	マンション共用部分バリアフリー化支援助成制度	マンション(非木造・耐火建築物)の共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に要する費用の助成		
		○	マンション管理・修繕相談員派遣制度	日常の維持管理や修繕について相談できる専門的知識を有する相談員(マンション管理士又は一級建築士)を、理事会・勉強会等に派遣		
東京都	墨田区	○	分譲マンションリフォームローン償還助成	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合に対して利子補給	住宅課	03-5608-6215
		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
東京都	江東区	○	マンション共用部分リフォーム支援・利子補給制度	住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用して共用部分のリフォーム工事を行う管理組合等に対して利子補給	住宅課 住宅指導係	03-3647-9473
		○	マンション計画修繕調査支援制度	建築後7年以上経過したマンションの管理組合に対し、計画修繕のための調査費用を助成		
		○	マンション建替え・改修アドバイザー派遣制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
		○	マンション管理アドバイザー派遣制度	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
東京都	品川区	○	住宅改善工事助成事業(エコ&バリアフリー住宅改修)	マンション管理組合が共用部分のエコ・バリアフリー改修を行う場合に、工事費用を助成	住宅課 住宅運営担当	03-5742-6776
		○	マンション管理・建替・修繕相談	分譲マンションの維持管理・組合運営・建替・修繕などについて、専門家による相談を実施		
		○	マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣		
		○	一級建築士派遣	分譲マンションの大規模修繕について助言等を行う一級建築士を派遣		
		○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
東京都	目黒区	○	住宅修繕資金融資あっせん(団体融資)	共用部分の修繕等をするために資金が必要な方に、金融機関による低利の融資をあっせん	住宅課 居住支援係	03-5722-9878
東京都	大田区	○	吹付けアスベスト分析調査費助成	吹付けアスベストの分析調査を行う場合の補助	建築調整課	03-5744-1383
		○	住宅リフォーム助成(吹付けアスベスト除去工事)	集合住宅の共用部分の吹付けアスベスト除去工事を行う場合、工事費用の一部助成		03-5744-1416
東京都	世田谷区	○	環境配慮型住宅リノベーション補助事業	環境配慮型住宅リノベーション工事を行った際の経費を補助	居住支援課	03-5432-2505
		○	ユニバーサルデザイン生活環境整備助成事業	道路等に面した不特定多数の者が利用できる場所における段やスロープに手すりを設置する際の経費を補助	都市デザイン課	03-5432-2038
東京都	杉並区	○	住宅修繕資金融資あっせん	自己所有住宅(マンション共用部分を含む)の修繕等のために資金が必要な方に融資をあっせん	住宅課 管理係	03-3312-2111 (内3538)
東京都	豊島区	○	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用し、建替えか改修かの検討を行う際の費用を助成	住宅課 マンショングループ	03-3981-1385
		○	分譲マンション専門家派遣事業	マンションの管理組合運営などについて助言等を行うマンション管理士を派遣		
		○	分譲マンション計画修繕調査費助成	マンションの管理組合を対象に長期修繕計画の作成や大規模修繕工事のために行う建物診断費用を助成		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号
東京都	豊島区		○	エコ住宅普及促進費用助成金(集合住宅共用部分)	地球環境を保全するという観点から、地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの削減に配慮した住宅用新エネルギー・省エネルギー機器等の設置を行う方に対し、設置にかかる費用を助成	環境清掃部環境政策課	03-3981-2771
			○	分譲マンション管理無料相談	管理組合の運営方法や建替問題などについてマンション管理士の専門的見地からアドバイス	住宅課	03-3908-9201
	北区		○	マンション劣化診断調査費用助成	マンションの老朽度調査(劣化診断)を行う管理組合に対し、費用を助成		
			○	省エネコンサルタント派遣	設備の運用改善や改修、あるいは合意形成過程での悩みなどにアドバイスをする省エネコンサルタントを派遣	環境課	03-3908-8603
			○	新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	太陽光発電システムやLED照明器具等といった、新エネルギー及び省エネルギー機器導入の費用を助成		
	荒川区		○	住宅増・修築資金融資あっせん	自宅や分譲マンションの共用部分の改修工事を行う場合に、融資の斡旋、利子補給	防災街づくり推進課 管理係	03-3802-3111 (内2837)
			○	分譲マンションコンサルタント派遣制度	分譲マンションの管理組合運営などについて助言等を行う専門家(マンション管理士等)を派遣		
	板橋区		○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	管理組合等に対し、アドバイザーを派遣し、マンションの適正な維持管理及び円滑な合意形成の支援並びにマンションの計画的な修繕等に係る技術的支援及び助言を行う。マンション管理士又は一級建築士を派遣	住宅政策課 マンショングループ	03-3579-2730
	練馬区		○	福祉のまちづくり整備助成	分譲マンション等の共同住宅(床面積1,000㎡以上)の共用部分をバリアフリー化する改修費用を助成	建築課 福祉のまちづくり係	03-5984-1649
			○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住宅課 管理係	03-5984-1289
	足立区		○	住宅改良助成	共用部分の段差解消や手すり設置に対し、工事費用を助成	建築安全課 建築防災係	03-3880-5317
			○	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	住宅課 住宅計画係	03-3880-5963
			○	分譲マンション相談	分譲マンションの適切な維持管理、管理組合運営を支援するために、専門の相談員による相談を実施		
			○	吹付アスベスト対策費助成	吹付アスベストの分析調査や吹付アスベストの除去、囲い込み等の工事に要する費用の助成(令和3年度以降は未定)	生活環境保全課 公害規制係	03-3880-5304
	葛飾区		○	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成	住環境整備課	03-5654-8352
	江戸川区		○	分譲マンション無料相談会	分譲マンションの維持管理に関するさまざまな問題に対応するため、分譲マンション管理組合役員、区分所有者等を対象にマンション管理士による相談会を実施	住宅課 耐震化促進係	03-5662-6389
			○	マンションアドバイザー制度利用助成	「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成		
	多摩市		○	住宅アドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合が抱えている問題(長期修繕計画、建替え、管理規約等)に対して、アドバイザーを派遣	都市計画課住宅担当	042-338-6817
			○	マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター実施のアドバイザー派遣に要する費用の助成		
	神奈川県	神奈川県		○	マンションアドバイザー派遣事業	マンション管理等に関する専門家、マンションアドバイザーを派遣し、管理運営等のアドバイスを実施	住宅計画課 民間住宅グループ
横浜市				○	マンション・アドバイザー派遣事業	分譲マンションの適正な維持管理や改修・建替え等を支援するため、マンション管理士を管理組合に派遣	
			○	マンション再生支援事業(検討費助成)	マンション管理組合がマンション再生活動(大規模改修や建替えに関する検討)を行う際に要する費用を補助	住宅再生課	045-671-2954
			○	マンション・バリアフリー化等支援事業	分譲マンションについて、廊下・階段など共用部分の段差解消等のバリアフリー整備費用を補助		
		○	横浜市民間建築物吹付けアスベスト対策事業	アスベストの含有量調査、除去工事に要する費用を補助(マンションは共用部分のみ対象)	建築防災課	045-671-2928	
川崎市			○	マンション段差解消工事等費用助成制度	段差解消工事等に要する費用を助成	住宅整備推進課	044-200-2996
			○	住まいアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合の運営等について、窓口相談のうえ、現地相談が必要と確認されたものについてアドバイザーを派遣	(一財)川崎市まちづくり公社	044-822-9380
相模原市		○	分譲マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの管理組合などの自主的な取組みを支援するため、管理組合の設立・管理規約の見直し・大規模修繕・改修や建替え等について、専門家が現地に赴いてアドバイスを実施	建築・住まい政策課 耐震推進班	042-769-8252	
		○	個人住宅吹付けアスベスト対策費補助	マンションの共用部分のアスベストの含有調査と除去工事を行う管理組合に補助金を交付			
愛知県	愛知県		○	マンション管理士派遣事業	管理規約や長期修繕計画等の見直しのための学習会に、マンション管理士を派遣	住宅計画課	052-954-6569
		名古屋市		○	マンション管理士派遣事業(推進協議会)	管理規約や長期修繕計画等の見直しのための学習会に、マンション管理士を派遣	
			○	分譲マンション専門家派遣事業	個々のマンション管理組合の課題に応じた助言や管理組合による勉強会等での講師を行うため、マンション管理に関する専門家であるマンション管理士を派遣	住宅企画課	052-972-2960
京都府	京都市		○	分譲マンション共用部分バリアフリー改修助成事業	分譲マンションの共用部分のバリアフリー改修に係る工事費を補助	住宅政策課	075-222-3666
			○	分譲マンション建て替え・大規模修繕アドバイザー派遣制度	大規模修繕や建替え等の各段階で実施すべきことや課題項目について、アドバイザーを派遣	京(みやこ)安心すまいセンター	075-744-1670
			○	すまいスクール出張版	安全で安心して住み続けることができる「すまいづくり」を進めるため、日頃からセンターの相談業務に対応している専門家を派遣		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号		
大阪府	大阪府	○		相談アドバイザーの派遣	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替え等の相談に応じる専門家を派遣	大阪府住宅供給公社 マンション相談グループ	06-7669-0012		
		○		実務アドバイザーの派遣	建物診断調査や耐震診断、修繕・改修計画、建替え計画の検討等を行う専門家を紹介(有料)				
	大阪市	○		分譲マンションアドバイザー派遣制度	分譲マンションの適正な管理等を支援するため、管理組合等の勉強会の講師として、一級建築士や弁護士などの専門家を無料で派遣し、建物の技術的な内容や法的な問題等に関して、一般的なアドバイスを実施	大阪市立住まい情報センター	06-6242-1177		
		○		分譲マンション再生検討費助成制度	再生(改修、建替え等)に向けた検討を行う管理組合に対して、検討費用の一部を補助	住宅政策課	06-6208-9224		
	堺市	○		分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度	長期修繕計画の作成又は見直しを行う管理組合に対して、作成費用の一部を補助	住宅まちづくり課	072-228-8215		
		○		分譲マンション建替え支援制度	分譲マンションの建替えを円滑に進めるため、管理組合が建替え計画立案を行う活動でアドバイザーを活用する際に必要となる経費を補助				
		○		住宅専門家相談	分譲マンションをはじめ住宅に関する専門家相談(弁護士による法律相談・マンション管理士による管理相談)				
		○		アスベスト調査助成	アスベストを含んでいるおそれがある吹き付け材について行うアスベスト含有の調査費用に対する補助			建築防災推進課	072-228-7482
		○		アスベスト工事助成	アスベストを含む吹き付け材の除去、封じ込め、囲い込みの措置を行う工事に要する費用に対する補助				
	兵庫県	兵庫	○		マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な管理運営、計画的な修繕・建替えを考えている管理組合等の勉強会に専門家のアドバイザーを派遣	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536	
○				マンションアドバイザー派遣制度	マンションの維持・管理についての広範な知識と経験を有する管理アドバイザーを派遣	神戸市すまいとまちの安心支援センター「すまいるネット」	078-647-9933		
○			分譲マンションバリアフリーアドバイザー派遣制度	バリアフリー改修に向けて新たにエレベーター設置を検討する際の情報提供、調査・検討等を支援するために「バリアフリーアドバイザー」(建築士)を派遣					
○			共同住宅バリアフリー改修補助事業	共同住宅の階段に手すりを設置するなど、共用部分のバリアフリー化改修工事費を補助					
○			エレベーター防災対策改修補助事業	防災対策改修工事(エレベーターを新たに設置・更新する工事ではないこと)の工事費を補助	耐震推進課			078-595-6578	
姫路市		○		住宅改造費助成事業	共同住宅の共用部分に係る改造工事について助成	住宅課	079-221-2642		
尼崎市		○		分譲マンション共用部分バリアフリー化助成事業	高齢者等が住み慣れた住宅で安心して自立した生活を送るため、分譲マンションの共用部分のバリアフリー化工事に要する経費を助成	住宅政策課	06-6489-6608		
		○		尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業	管理組合の適切な運営及びマンション管理を支援するため、マンション管理士、一級建築士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣				
西宮市		○		人生いきいき住宅改造助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の助成	すまいづくり推進課	0798-35-3761		
		○		分譲マンション管理アドバイザー派遣事業	マンション管理士や一級建築士等のマンションに関する専門資格をもつアドバイザーを派遣			0798-35-3778	
芦屋市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住宅課	0797-38-2721			
伊丹市	○		分譲共同住宅共用部分バリアフリー化助成事業	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住宅政策課	072-784-8069			
宝塚市	○		住宅改造資金助成制度(分譲共同住宅の共用部分対象)	分譲共同住宅の階段等に手すりや段差解消のスロープを設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費を助成	住まい政策課	0797-77-2018			
	○		マンション管理アドバイザー派遣事業	管理等に関する悩みに答えるため、マンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣					
川西市	○		住宅改造費助成事業(共同住宅(分譲)共用型)	対象となる共同住宅の管理組合が共同住宅の共用部分に高齢者等に配慮したバリアフリー改造を実施する際の費用の一部を助成	地域福祉課	072-740-1172			
丹波篠山市	○		丹波篠山市人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	長寿福祉課	079-552-5346			
猪名川町	○		人生いきいき住宅改造助成事業	共用部分のバリアフリー化工事に要する費用の一部を助成	福祉課	072-766-8701			
福崎町	○		人生いきいき住宅助成事業	分譲共同住宅の共用部分に手すりやスロープ等を設置するなど、共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を助成	健康福祉課	0790-22-0560			
神河町	○		人生いきいき住宅助成事業	共用部分のバリアフリー化工事費の一部を助成	健康福祉課	0790-32-2421			
奈良県	奈良県	○		マンション管理無料相談	管理組合の運営やマンションの修繕や日常生活に関わるトラブルとそその対処などの相談にマンション管理士を派遣	住まいまちづくり課	0742-27-7540		
広島県	広島市	○		広島市民間建築物吹付アスベスト除去等補助制度	建築物の所有者又は管理者が行う吹付アスベストの分析調査及び除去工事等に要する経費について補助金を交付	建築指導課	082-504-2288		
		○		庄原市建築物吹付アスベスト除去工事等補助制度	アスベスト分析調査及び除去工事費の費用の一部を補助	都市整備課	0824-73-1151		
	東広島市	○		東広島市民間建築物アスベスト対策事業	建築物の壁、柱、天井等に使用された吹付建材等にアスベストが含有されているおそれがある場合、建築物の所有者等が行うアスベスト含有調査に要する経費に対し、一定額を限度に補助	建築指導課	082-420-0956		
	廿日市市	○		廿日市市民間建築物アスベスト対策事業補助事業	工場、事務所、店舗、共同住宅など民間建築物の所有者などが、建築物に使用された建材などにアスベストが含有されている可能性があるものに関して、アスベスト含有調査事業を行う場合、一定額を限度にその費用を補助	建築指導課	0829-30-9191		

地方公共団体名		アドバイザー派遣	改良工事の助成	制度名	助成概要	担当課	電話番号
高知県	高知県	○		高知県民間建築物吹付けアスベスト等含有調査事業	吹付けアスベスト等の含有調査を行う調査者の派遣、試料の採取、分析調査、調査結果の報告	住宅課	088-823-9858
福岡県	北九州市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の様々な相談に現地に対応するためマンション管理士を派遣	住宅計画課	093-582-2592
		○		アスベスト除去の補助事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助	建築指導課	093-582-2531
	福岡市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合にマンション管理士を無料で派遣し、マンション管理に関する相談に対応	住宅計画課	092-711-4598
		○		福岡県民間建築物吹付けアスベスト除去等対策事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の補助	建築指導課	092-711-4573
	大牟田市		○	大牟田市アスベスト含有調査に関する補助	吹付けアスベスト等の分析調査費用の補助	建築住宅課	0944-41-2787
長崎県	長崎県		○	長崎県建築物アスベスト改修事業	吹付けアスベスト等の分析調査や除去等工事に要する費用の助成	建築課	095-824-1111 (内3093)
熊本県	熊本市	○		マンション管理士派遣事業	管理組合の自立的運営や適切な管理を支援、マンションの良好な居住環境の確保を図るため、マンション管理士を派遣	震災住宅支援課 マンション管理 支援班	096-328-2989
		○		熊本市被災マンションに対するアドバイザー派遣事業	平成28年熊本地震により被害を受けた分譲マンションの管理組合等が、建替えに関する基礎知識の習得などのために(一社)再開発コーディネーター協会の講師派遣制度を利用した場合に、必要となる経費の一部を補助		
		○		民間建築物吹付けアスベスト含有調査事業	民間の既存建築物に施工されている吹付けアスベスト等の含有調査に要する費用の一部を補助	住宅政策課 建築物安全 推進班	096-328-2449
		○		民間建築物吹付けアスベスト除去等事業	民間の既存建築物に施工されている吹付けアスベストの除去等に要する費用の一部を補助		
大分県	大分市	○		吹付けアスベストの分析および除去等に対する補助	吹付けアスベストの分析調査、除去等(除去、封じ込めまたは囲い込み)にかかる費用を補助	開発建築指導課	097-537-5635
		○		分譲マンションの管理に関する無料相談	管理組合の運営及び管理規約等に関する相談について、マンション管理士による無料相談を実施	住宅課	097-585-6012
鹿児島県	鹿児島市	○		分譲マンションアドバイザー派遣事業	マンションの適正な維持管理や改修・建替えを支援するため、マンションアドバイザーを管理組合に派遣	建築指導課	099-216-1358
		○		民間建築物アスベスト対策事業	アスベストの分析調査および除去等の経費に対し一部を補助		
沖縄県	那覇市		○	那覇市民間建築物アスベスト改修事業費補助事業(含有調査)	吹付けアスベスト等が施工されているおそれのある建築物の所有者等への含有調査等に要する経費を補助	建築指導課	098-951-3244

(注)掲載は全国地方公共団体コード順

マンション管理組合のみなさまへ

【マンションすまい・る債】

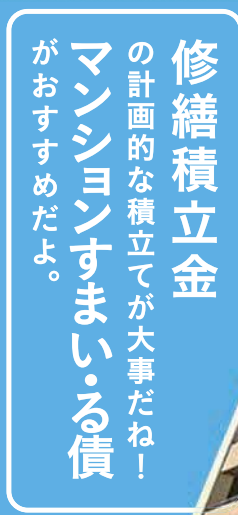
「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするための債券です。

マンションすまい・る債の特長と特典

- 特長 1 利付10年債で、毎年1回（2月予定）定期的に利息をお支払
- 特長 2 1口50万円から購入可能で、さらに最大10回継続購入して積立可能
- 特長 3 中途換金時に手数料がかかりません。
- 特長 4 機構が国の認可を受けて発行している債券
- 特典 1 マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引下げ
- 特典 2 マンション共用部分リフォーム融資の保証料を2割程度割引
（公財）マンション管理センターに保証委託する場合）



将来、大規模修繕が必要だけど、そのための備えて大丈夫かなあ？



修繕積立金の計画的な積立てが大事だね！
マンションすまい・る債がおすすめでよ。



2021年度
募集債券の利率

0.120%

※ この利率は、2021年度発行の債券の受取利息額（税引前）の総額を債券発行から満期までの経過年数（10年）で平均した利率です。

2021年度応募受付中！

2021年度から、「抽せん」制度は廃止になりました！

2021年度応募受付期間

4/19（月）～10/15（金）募集口数150,000口

2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。ただし、募集口数には上限があるため、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を上記より早い日に変更する可能性があります。その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめどに機構ホームページ等にてご案内します。なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。

積立申込書のダウンロードはコチラ
（機構ホームページ）

積立申込書はPCで簡単に入力できます！



応募の状況はコチラ
（機構ホームページ）

2021年7月以後、随時ご案内します！



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

住宅金融支援機構お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル

TEL: 0120-0860-23

●営業時間 9:00～17:00(土日・祝日・年末年始は休業)
●国際電話等でご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。
電話：048-615-2323(通話料がかかります。)

「マンションすまい・る債」の詳細はこちら

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>

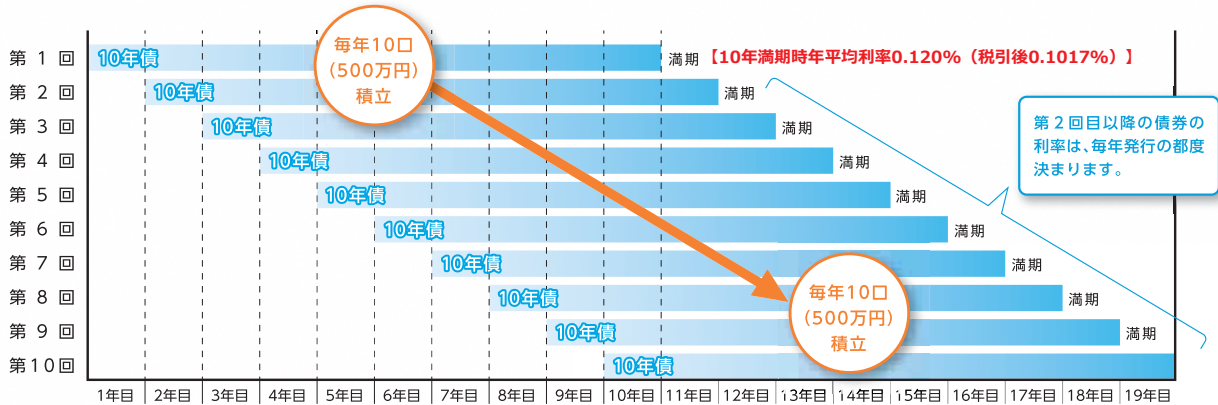
すまいる債

検索

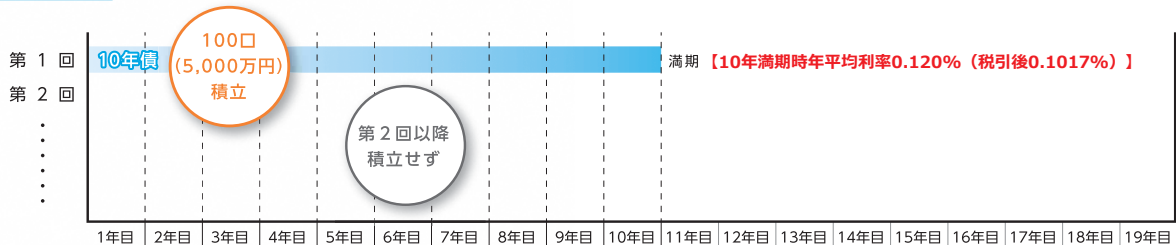
修繕積立金の計画的な積立をサポート
【マンションすまい・る債】

「マンションすまい・る債」の積立てイメージ

ケース1 毎年、同じ額を10年間、継続して「マンションすまい・る債」を積み立てるケース



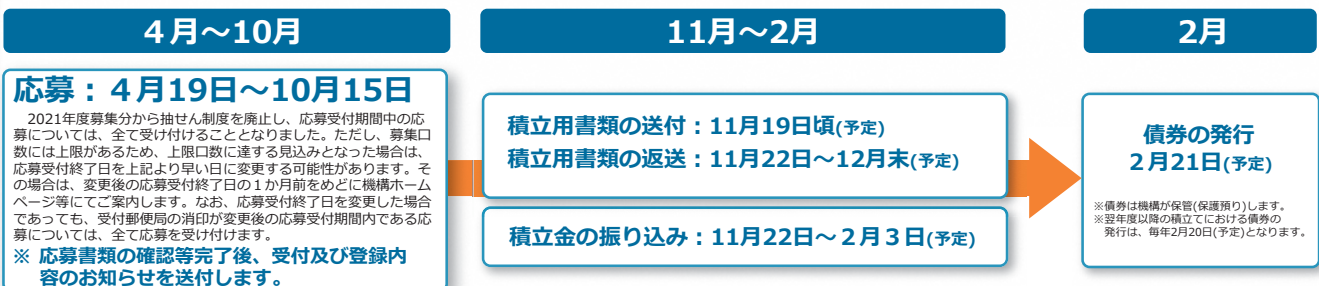
ケース2 既に一定額貯まっている修繕積立金をまとめて「マンションすまい・る債」を1回積み立てるケース



積立てができるマンション管理組合の要件

- 次の要件を ① 管理規約が定められていること。
 満たすことが ② 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
 必要です。 ※ 「20年以上」という期間は長期修繕計画を作成した時点からの期間で、応募を行う時点からの期間ではありません。応募日現在、計画期間内であることをご確認ください。
- ③ 反社会的勢力と関係がないこと (反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度を利用できません。)
 ④ 機構融資を利用し、共用部分の修繕工事を行うことを予定しているマンション管理組合であること (結果的に、機構融資を受けずに共用部分の修繕工事を行うことになっても違約金などは発生しません。)

応募から債券発行までの流れ(2021年度)



マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～

マンションライフサイクルシミュレーションとは

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算することができます。

★マンションライフサイクルシミュレーションの使い方イメージ

基本情報を入力

- ・建物概要
- ・大規模修繕工事の実施内容
- ・築年数
- ・修繕積立金額

等

現状の 試算結果を表示

- ・大規模修繕工事を計画しているマンションの規模、築年数及び実施する工事内容に応じた平均的な大規模修繕工事費用
- ・当該工事を実施する場合の修繕積立金会計の過不足の状況

等

改善後の 試算結果を表示

- ・修繕積立金の引き上げ提案
- ・資金が不足する場合のローン利用提案
- ・余剰金を「マンションすまいの債」で運用した場合の受取利息額の提示

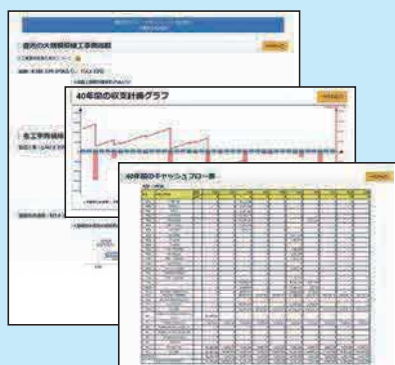
等

★画面イメージ

○基本情報入力



○大規模修繕工事費試算結果
○現状の資金収支試算結果



○改善後の資金収支試算結果



※ 試算の基となっているデータには、2013年度～2018年度に資金実行した機構のマンション共用部分リフォーム融資の工事費データを利用しています。

- ・機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用したマンションの工事費の実績データが基になっていますので、個々のマンションの状況により価格差が生じます。
- ・工事費の実績データを基に算出しているため、シミュレーションが利用できるマンションの規模等については制約を受けます。想定を超える範囲についてもシミュレーションは可能ですが、乖離幅が大きくなる場合がありますのでご注意ください。
<シミュレーションの想定している規模等> 階数:30階以下、平均専有面積:100㎡以下、戸数:100戸以下、住棟タイプ:単棟型

例えばこんな場面でご活用できます。

※活用場面を紹介した動画を
機構HPで公開しています。

ケース1 大規模修繕工事の見積書の金額が妥当かどうか 判断する材料が不安



※ 動画イメージ

ご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。
⇒施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因※について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※ 差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違い等が考えられます。

ケース2 修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が行えなくなることが不安

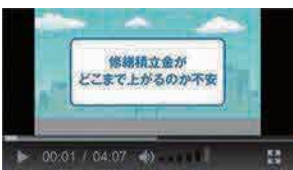


※ 動画イメージ

ローンを返済しながら、更にその先の大規模修繕に向けて計画的に修繕積立金が積み上がるように改善された収支計画が示されますので、ローンを利用した場合の将来的な修繕積立金会計の収支の状況を確認することができます。

⇒ローンの利用、修繕積立金増額の検討資料として活用できます。

ケース3 修繕積立金がどこまで上がるのか不安



※ 動画イメージ

一般的な長期修繕計画は、25～30年先までの作成となっており、そこから先の状況が把握できないものとなっていますが、シミュレーションにおいては、「今後40年間で必要となる修繕積立金の負担額」が試算されるため、長期修繕計画よりも更に先の状況を確認することができます。

⇒入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで、後年の負担増を軽減する等、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用できます。

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～ 掲載先のご案内

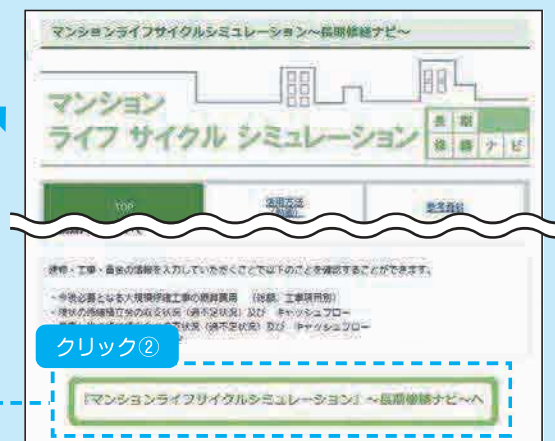
住宅金融支援機構HP

https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html



クリック①

マンション
ライフサイクル
シミュレーション
開始



クリック②

マンションライフサイクル
シミュレーションに関する照会窓口

03-5800-8159

住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術統括グループ

営業時間
9:00～17:00
(平日)

マンションの修繕積立金は大丈夫だろうか？ ～マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～で確認してみよう～



最近、マンションの修繕積立金の不足が問題になっているようですが、私たちのマンションは大丈夫でしょうか。

住宅金融支援機構が、マンションの資金計画を試算するツールをHPで公開しているそうですよ。



【チェック！】マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～とは

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額などを入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。

●マンション管理規約別表（表示例）

物件名		〇〇ハイツ
敷地	所在地	東京都〇〇区〇〇
	面積	2,000㎡
建物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上5階 塔屋2階 5階建共同住宅 延べ面積5,400㎡ 建築面積1,200㎡
	専有部分	住戸数 70戸 延べ面積 4,900㎡

＜準備する書類＞

- ①マンション管理規約別表
（又は建物の面積等の概要が分かる資料）
- ②長期修繕計画
（又は今後の工事予定が分かる資料）
- ③修繕積立金の収支報告書
又は修繕積立金の資金状況が分かる資料



管理規約や長期修繕計画もあるし、シミュレーションをしてみましようか！

マンションの試算条件（概要）



○建物情報

- ・物件所在地：東京都
- ・住戸数：70戸
- ・新築年：2011年
- ・建物階数：5階
- ・敷地面積：2,000㎡
- ・建築面積：1,200㎡
- ・専有面積合計：4,900㎡
- ・エレベーター台数：1台
- ・外壁の仕様：タイル
- ・廊下等方式：片廊下型
- ・設備：貯水槽有り

○工事情報

- ・直近の工事：2年後に実施
- ・工事周期：12年
- ・実施する工事項目
 - ：外壁塗装等改修工事
 - ：屋根防水工事
 - ：床防水工事
 - ：鉄部塗装工事
 - ：建具・金物等改修工事
 - ：共用内部改修工事

○資金情報

- ・年間の修繕積立金：1,008万円/年
（戸あたり平均1.2万円/月）
- ・前年度の積立金残高：10,080万円

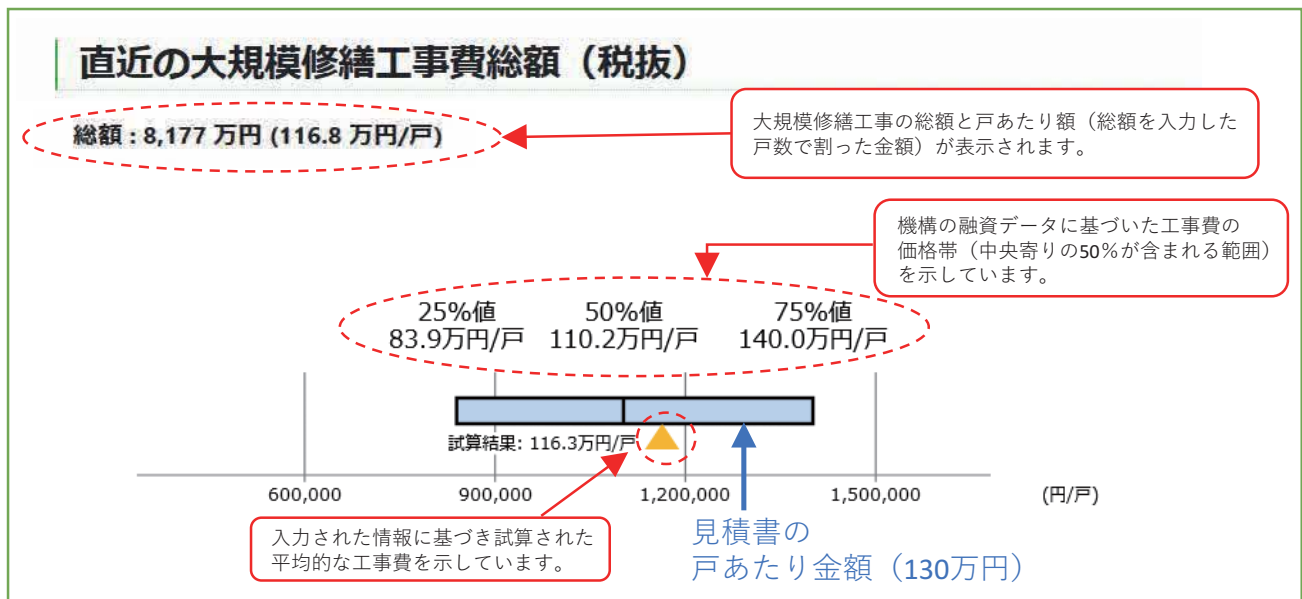
チェック① 大規模修繕工事の金額を確認してみよう



見積書では、2年後の工事で約9,000万円（戸あたり約130万円）が必要となるらしいが、一般的な工事費はいくらぐらいなのだろうか。

【試算結果】直近の大規模修繕工事費用

シミュレーションの試算結果では、入力した情報をもとに試算した平均的な工事費総額、各工事費の金額及び工事種類に応じた単価（戸、㎡、台）を確認できます。今回試算したマンションでは、以下のような試算結果となりました。



なるほど、試算結果を見ると見積書の金額は試算した工事費より少し高いんですね・・・

今度、工事会社との打合せもあるし、そのときにシミュレーションとの金額の違いについて、聞いてみましょうよ！



★ポイント（工事見積金額の確認時）

複数の施工会社等から提出された大規模修繕工事の見積書の金額をどのように比較し、その結果どの会社を選定すればよいか、悩んでいる管理組合の皆様は多いと思います。

そのような場合には、シミュレーションでご自身のマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費」を算出し、見積書と比較する際のメルクマールとして利用することをおすすめします。

施工会社等との打ち合わせ時に、「見積額とメルクマールとの差異」の要因※について説明を求めることで、見積書の工事内容や金額の納得性を高めることができます。

※差異の要因としては、工事の内容、仕様のグレード、劣化の程度、施工範囲の違いなどが考えられます。

チェック②

今後40年間の資金収支を確認してみよう



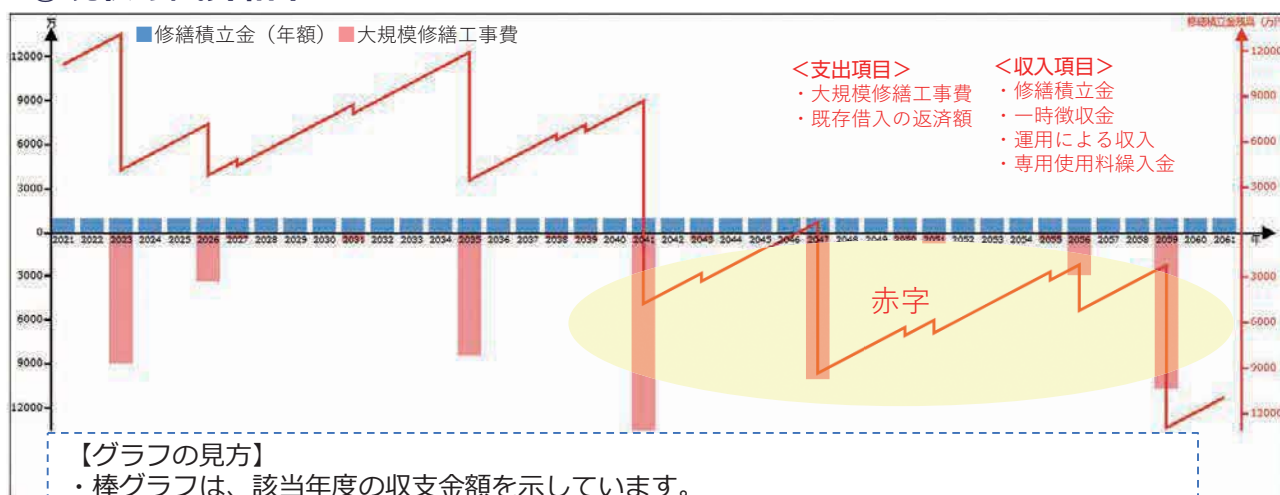
次回の工事は何とかかなりそうだけど、現在の修繕積立金の額で、今後の資金収支は大丈夫だろうか・・・

【試算結果】今後40年間の資金収支

シミュレーションの試算結果では、入力した情報から資金収支を計算し、今後40年間の動向をグラフとキャッシュフロー表で確認できます。

今回試算したマンションでは、以下のような試算結果となりました。

①現状の試算結果



【グラフの見方】

- 棒グラフは、該当年度の収支金額を示しています。収入は0より上側に積み上がり、支出は0より下側に積み上がります。数値は左側の目盛で確認します。
- 折れ線グラフは、修繕積立金残高の推移を示しています。数値は右側の目盛で確認します。

今のままの修繕積立金の額だと、20年後の工事以降で資金収支がずっと赤字になってしまいそうね。



40年後は、思っていたよりも資金が不足してしまうんですね・・・

建物が古くなると修繕費も増えそうですし、将来のことを考えると、住民の高齢化が進んで修繕積立金の負担が大きくなるように、早いうちから計画的な修繕積立金の増額を検討したほうがよさそうね。

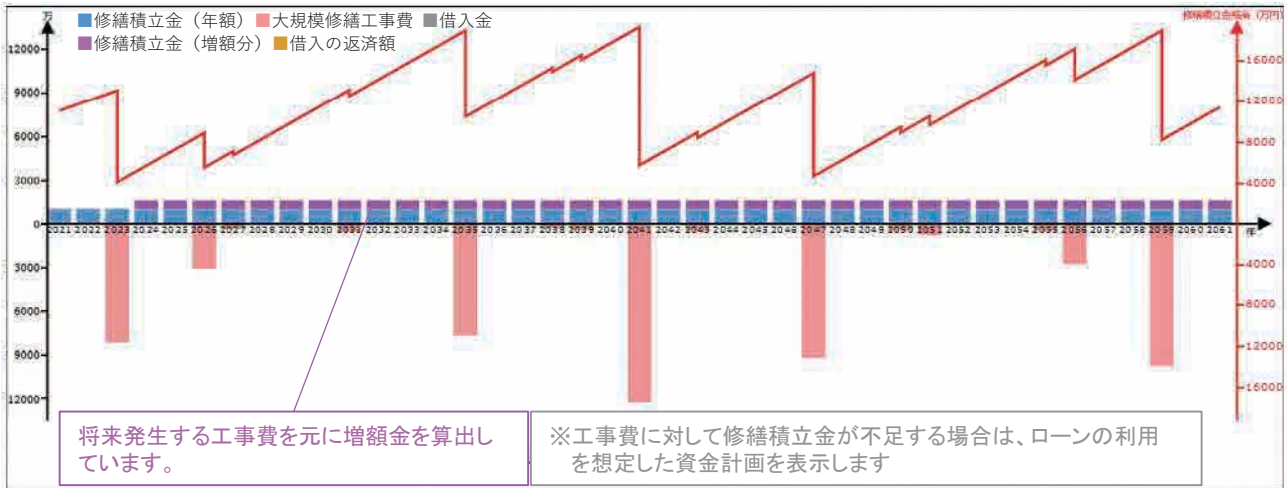


【試算結果】現状の資金計画を踏まえた改善提案

将来、資金収支が赤字となる場合は、「修繕積立金の増額」等を想定した試算結果（改善後）を確認できます。

※シミュレーションでは、段階増額積立方式の結果についてもご覧頂けます。

②改善後の試算結果（均等積立方式の場合）



シミュレーションでは、現在の積立金額 1,008万円/年（戸あたり平均1.2万円/月）から1,588万円/年（戸あたり平均約1.9万円/月）に増額すると、今後40年間は資金収支は安心できるみたいですね。



この結果は、修繕積立金の増額の検討資料や組合員への説明時の補足資料としても使えそうですね。

今度の理事会で修繕積立金の増額について検討してみましょう！



★ポイント（資金計画の見直し検討時）

大規模修繕工事費用は、築年数が経過するほど高くなることから、修繕積立金の増額を行うことが一般的ですが、築年数の経過とともに入居者も高齢化し収入が減少するため、修繕積立金の負担が重くなってゆくという現実があります。

入居者が高齢化する前の比較的経済的に余裕のある時期に修繕積立金の増額を前倒しすることで後年の負担増を軽減するなど、長期的視点で修繕積立金徴収計画を見直す場合の検討資料として活用してみましょう。

「マンション共用部分リフォーム融資」の 制度改正事項について

(公財) マンション管理センター保証用

1 はじめに

マンション共用部分リフォーム融資（以下「融資」といいます。）は、大規模修繕や耐震改修工事等のマンション共用部分の工事を実施する場合にご利用いただけるマンション管理組合（以下単に「管理組合」といいます。）向けの融資制度です。マンションすまい・る債の積立てを行っている管理組合の場合、特典として、融資金利の引下げ（年0.2%引下げ）を受けることができます。

近年、高経年マンションの増加等を背景として、マンションすまい・る債の積立てを行っている管理組合の融資のご利用もごございます。

このため、より一層融資をご利用いただきやすくすることを目的として、令和3年7月に融資制度の一部改正を行いますので、改正内容をご紹介します。

2 令和3年7月改正

・制度改正①(戸当たり限度額の撤廃)

これまで、融資限度額は「融資対象工事費の10割」又は「150万円（耐震改修工事を行う場合は500万円）×住宅戸数」のいずれか低い額としていましたが、今回の改正により、戸当たり限度額を撤廃し、融資対象工事費の10割が融資限度額となります。（表1）

なお、毎月の返済額（他の借入れがある場合は、当該借入れに係る毎月の返済額を加えた合計額）は、引き続き、毎月徴収する修繕積立金の80%以内であることが必要となります。

表1 制度改正内容①（戸当たり限度額の撤廃）

改正前	改正後
「工事費の10割」又は「150万円（耐震改修工事を行う場合は500万円）×住宅戸数」のいずれか低い額を上限とする。	「工事費の10割」を上限とする。

・制度改正②(融資対象工事費の拡充)

マンション共用部分リフォーム融資は、住宅として使用される区分所有建物（マンション）を対象に融資を行うこととしているため、マンションに非住宅部分がある場合は、全体面積に占める非住宅部分の専有面積の割合が1/4以内であれば工事費の全額を融資対象とし、1/4超であれば住宅部分の工事費のみを融資対象（非住宅部分の工事費は融資対象外）としてきました。

今般、非住宅部分が存するマンションについても、マンション管理適正化の観点から大規模修繕等への支援を行うことが有効と考え、非住宅部分の面積割合にかかわらず、非住宅部分の工事費を含むマンションの工事費全額を融資対象とします。（表2）

表2 制度改正内容（融資対象工事費の拡充）

改正前	改正後
マンションの非住宅（店舗等）部分の専有面積が全体面積の1/4を超える場合は、当該部分に係る工事費は融資対象外とする	マンションの非住宅部分の面積割合にかかわらず、非住宅部分の工事費を含む工事費の全額を融資対象とする

※ 災害復興住宅融資（マンション共用部分補修（管理組合申込み））につきましては、引き続き非住宅（店舗等）部分の専有面積が全体面積の1/2を超える場合は、非住宅部分に係る工事費は融資対象外となります。

・制度改正③(融資条件の拡大)

令和元年台風19号による内水氾濫で高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、ライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生したことを受け、国土交通省・経済産業省連携で「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」がとりまとめられました。

そこで、上記ガイドラインに規定されている浸水対策工事について機構が認める工事を行う場合の融

資条件（融資金利、最長返済期間）を、耐震改修工事を行う場合と同等に優遇します。

3 最後に

今回は融資制度の改正内容を3点ご紹介しましたが、その他にも、融資のお申込手續の負担を少しでも減らせるよう、借入申込書の記入をパソコン上で行える借入申込書作成支援ツールの公開等もっております。

住宅金融支援機構では、これからもマンション管理の分野に少しでも貢献できますよう、金融の面から管理組合のみなさまをご支援してまいりたいと思います。引き続きご愛顧賜りますようよろしくお願い致します。

- * マンション共用部分リフォーム融資の詳細につきましては、住宅金融支援機構HP（www.jhf.go.jp）をご覧ください。

(参考)

今回の改正内容ではありませんが、令和2年4月に以下の制度改正を行っておりますので併せてご紹介いたします。

○令和2年4月制度改正 (融資対象費用の拡充)

専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用は、マンション共用部分の工事と同時に行う場合に限り融資対象としていましたが、令和2年4月から、工事と同時に行わない場合（調査設計、耐震診断、長期修繕計画の作成等のみを実施する場合）でも融資可能としました。（表3）

表3 制度改正内容（融資対象工事費の拡充）

改正前（R2.3まで）	改正後（R2.4以降）
耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用は共用部分の工事と同時に行う場合に限り融資可能	専門家による調査設計の実施、耐震診断の実施、長期修繕計画の作成等に要する費用のみへの融資も可能



【マンションすまいる債】

手続等の改善内容のご案内



改善内容のポイント

- 1 抽せん制度を廃止しました！・・・・・・・・・・・・ P.45
- 2 ホームページで機構からのお知らせを掲載します！・ P.47
- 3 応募関係書類が変わりました！・・・・・・・・・・・・ P.48
(1) 積立申込書（応募用紙）がエクセルで入力可能になりました！
(2) 任意の封筒でも応募が可能になりました！

1 抽せん制度を廃止しました！

マンションすまい・る債は、募集口数に一定の枠があるため、これまででは、応募が募集口数の上限を超えた場合「抽せん」により債券を購入いただけるマンション管理組合さまを選定することとしていましたが、2021年度募集以降は、「抽せん」制度を廃止しました。これにより、次の点が変更となります。

抽せん制度廃止による変更点

変更点 1 応募書類の確認等完了^(※)をもって、債券購入ができることとなります。

※ 応募必要書類が不足なく住宅金融支援機構に到着し、また、内容について不備がないことを機構で確認したことをもって、**応募書類の確認等完了**となります。その後、応募いただいたマンション管理組合の代表者さま又はマンション管理会社さまあてに「受付及び登録内容のお知らせ」をご郵送します。

これまで（抽せんあり）

応募を終えたけど、抽せんになるかもしれないから、マンションすまい・る債を買うかどうか不安だなあ



これから（抽せんなし）

応募手続きが終わったので、マンションすまい・る債を買うぞ！安心！



※ 11月以降の積立手続（債券購入の手続）において、再度、応募要件に合致していることを確認します。その結果によっては、ご購入いただけないことがありますので、あらかじめご了承ください。

変更点 2 応募受付期間を延長しました。

【図】 応募受付期間のイメージ



- **応募受付期間中の応募は全て受け付けます。**

ただし、2021年度の募集口数の上限が150,000口となっていますので、**募集口数の上限に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日を前倒しする可能性があります。**

※この場合、前倒しした応募受付終了日までに応募された方については、募集口数を超えても応募を受け付けます。

- **このため、機構のマンションすまい・る債ホームページのトップ画面で、応募状況を定期的にご案内するほか、応募受付終了日を変更する場合は、変更後の応募受付終了日の約1ヶ月前をめぐにご案内しますので、適宜ご確認ください。**

- **機構のマンションすまい・る債ホームページを大きく見直しています。**

詳細につきましては、次のページをご覧ください。



2 ホームページで機構からのお知らせを掲載します！

マンションすまい・る債ホームページのトップ画面における冒頭部分にNEWS画面を設けており、機構からのお知らせを掲載します。

トップページはコチラ
<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



The screenshot shows the JHF website homepage. A red box highlights the 'NEWS!' section, which contains the following information:

NEWS!
 2021年度マンションすまい・る債の募集を開始しました！

- 債券の利率：0.120%（10年満期時の年平均利率（税引前））
- 応募受付期間：2021年4月19日（月）から2021年10月15日（金）まで
※応募状況により、応募受付終了日を前倒しすることがあります。詳しくは、参考をご確認ください。
- 募集口数（募集額）：150,000口（1口50万円・総額750億円）

マンションすまい・る債の応募書類は下記よりご請求ください。
 > [マンションすまい・る債の積立申込書兼送付先指定依頼書はこちら](#)

Below the news, there are three key points highlighted with icons:

- 国の認可を受けて発行している (Heart icon)
- 最大10回積立できる (Piggy bank icon)
- 手数料無料で換金できる (Money bag icon)

トップページのNEWS画面に掲載するお知らせの例

例1 応募状況・応募受付終了日

応募状況・応募受付終了日の最新の情報をご案内します。

例2 積立手続のスケジュール

債券購入に必要な手続のスケジュールについてご案内します。

※ この他にも、機構からのお知らせを随時掲載します。

3

応募関係書類が変わりました！

マンションすまい・る債の応募にあたっては、「積立申込書」及び必要書類（総会議事録等）を住宅金融支援機構にご郵送いただきます。

これまで、「積立申込書」は手書き用のみご用意しており、ご郵送時は機構所定の封筒となっていました。次のおり見直しました！

(1) 積立申込書（応募用紙）がエクセルで入力可能になりました！

NASFI 2021年度マンションすまい・る債 積立申込書（兼 送付先指定依頼書）		マンション管理組合保管用	
独立行政法人住宅金融支援機構 庶務		記入日：2021年 0 月 0 日	
<small> 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人等の指定する個人事業の促進に関する法律（平成14年法律第97号）に基づき、お住まいの環境を改善し、住環境を向上させることを目的として、マンションすまい・る債の発行に際して必要な書類及びお申し込みの受付に必要書類を提出していただくことをご希望の方は、必ずこの積立申込書（兼 送付先指定依頼書）を提出していただきます。 </small>			
積立組合番号	0000000000	*既に積立を行っている管理組合が応募する場合は必ず記入してください。	
マンション管理組合の名称	0		
法人登記の有無	0	住所コード（記入不要）	
マンションの所在地	0000 000000	（郵便番号）	
代表者氏名	0000000000	（氏名）	
代表者の住所	0000 000000	（郵便番号）	
電話番号	0000 000000	（電話番号）	
管理会社等の連絡先	0000 000000	（郵便番号）	
送付先指定	0	送付先指定する書類の種類	0
書類の送付先	0000 000000	（郵便番号）	
書類の送付先とする管理会社の住所等	0000 000000	（郵便番号）	
種数	0	階数	0
戸数	0	戸	0
入居世帯数	0	世帯	0
マンションの竣工時期	0	年	0
積立での理由	0		
今回の募集の情報入手先	0		
積立日数の考え方	0		
1 回当たりの積立希望日数及び積立希望金額	0	万円	
積立希望月	0	年	0

ポイント

- 1 手早く簡単に作成できる！**
操作は簡単！誤入力の場合でも再入力すればOK！（手書きの場合、書き損じのときに訂正印が必要）
- 2 記入もれ等の確認がラク！**
エラーチェック機能あり！
- 3 応募口数に応じた将来の受取利息額（概算）が確認できる！**

※ 積立申込書は、必要項目を入力後、印刷していただき、マンション管理組合印の押印が必要です。印刷できる環境でご利用ください。



次ページ以降で、作成方法をご案内します。

A 「積立申込書 エクセルファイル」の入手方法

機構のホームページからダウンロードをお願いします。

マンション 積立申込書 エクセル

または



B 「積立申込書 エクセルファイル」の操作方法

「積立申込書 エクセルファイル」には、次の6つのシート（※）があります。各シートについてご説明します。

① 入力シート	必要項目を入力するシート
② 出力シート	印刷・提出するシート （①の入力内容が積立申込書のフォーマットに反映されたもの）
③ 入力方法等のご案内	入力方法や注意点を記載した資料
④ 送付先指定について	送付先指定制度の内容や注意点等を記載した資料
⑤ 入力例	入力内容を例示したシート
⑥ 【参考】将来の受取利息額	①の入力内容（応募口数）に応じ、満期まで保有した場合の将来の受取利息額（概算）が表示されるシート

※エクセルファイルを開くと、画面下部に以下のとおり表示されます。ご覧になりたい項目をクリックすると、各シートの内容が表示されます。

①

②

③

④

⑤

⑥

入力シート

出力シート

入力方法等のご案内

送付先指定について

入力例

【参考】将来の受取利息額

<入力シート>の操作方法

<入力シート>を選択いただくと、次のイメージのようなシートが表示されます。

直接入力いただく項目（◎）とプルダウンにより選択いただく項目（★）があります。

<入力シート>の画面イメージ（一部）

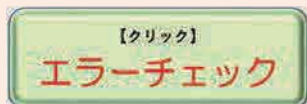
★	記入日	2021年		月		日	入力項目以外の箇所は、変更・入力等ができません。
◎	積立組合番号						
◎	マンション管理組合の名称	フリガナ					
		漢字等					
★	法人登記の有無						郵便番号（上3桁）により自動表示されます。
◎	マンションの所在地 （住居表示上の住所）	郵便番号		-			
		都道府県	フリガナ				
			漢字等				
		市・区・郡	フリガナ				
漢字等							
	区町村名・番地	フリガナ					
		漢字等					

入力セルを次のとおり色分けしています。

	必ずご入力いただく項目です。
	当てはまる場合のみ入力いただく項目です。
	入力不要です。

【入力開始から入力完了までの流れ】

1. <入力シート>に必要な情報を全て入力する。



2. <入力シート>の一番下にある左の「エラーチェックボタン」を押してエラーチェックを実施する。

（エラーがある場合）

- ・入力もれ等がある場合は、エラー箇所が**赤く反転**します。追加入力や修正等を行い、再度エラーチェックをお願いします。

（エラーがない場合）

- ・印刷が可能です。<出力シート>から印刷をお願いします。次ページ参照。

！ 注意点 ！ エラーがある状態では印刷できませんので、ご注意ください。

<出カシート>の操作方法



- ・ <出カシート>にある左の「印刷ボタン」を押して印刷できます。
(<入力シート>でエラーがある場合は印刷できません。)
- ・ 「印刷ボタン」を押下すると、自動的に積立申込書が3部印刷されます。**全てに管理組合印を押印いただき、2部を機構に送付し、1部は控えとして保管願います。**

<送付先指定について>

機構や事務受託銀行から送付する書類の送付先をご担当のマンション管理会社に変更する制度があります。ご利用される場合は、このシートをご一読ください。

送付先指定に関する<入力シート>の入力

	入力項目				
	送付先指定の種類	資料の確認及び承認	書類の種類	書類の送付先	送付先住所等
選択肢	送付先指定する	送付先指定についてを確認・承認いただける場合は、チェックボックスに☑する。	全ての書類	入力した管理会社住所と同じ	入力不要
				入力した管理会社住所と違う	入力必要
			残高証明書及び買入計算書のみ	入力した管理会社住所と同じ	入力不要
				入力した管理会社住所と違う	入力必要
送付先指定しない	入力不要				

※上の表で「入力不要」としている箇所は、<入力シート>においても選択肢に応じてセルが黒く反転します。

<入力例>

<入力シート>の入力例です。ご参照ください。

<【参考】将来の受取利息額>

<入力シート>に入力いただいた応募口数に応じ、満期まで債券を保有いただいた場合の将来の受取利息額（概算）をご確認いただけます。

「積立申込書エクセルファイル」に関するお問合せ先

住宅金融支援機構住宅債券事務センター

03-5800-9479

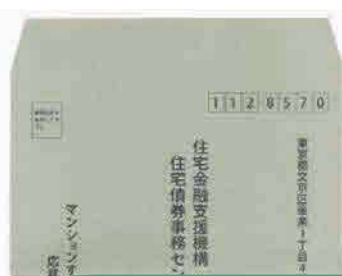
- 営業時間 9:00~17:00 (土日、祝日、年末年始は休業)
- 通話料金がかかります。

(2) 任意の封筒でも応募が可能になりました！

変更前 所定封筒でのみ応募可能

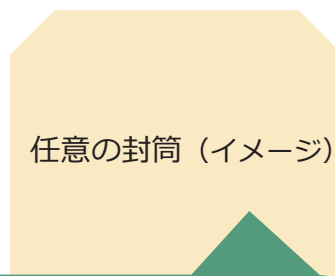


変更後 所定封筒または任意の封筒で応募可能



または

任意の封筒（イメージ）



郵送書類のサイズの都合上、角2サイズをご使用ください。

なお、任意の封筒でご応募いただく場合は、「宛先兼チェックリスト」を封筒に貼り付けていただくことが必須となります【下記】。

「宛先兼チェックリスト」のダウンロードはコチラ

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/about/bosyu.html>



※住宅金融支援機構所定の封筒をご利用される場合は、弊機構に資料請求ください。

<https://krs.bz/jhf/m?f=16>



応募受付期間内に、次の宛先に上記の書類をご郵送ください。

〒112-8570

東京都文京区後楽1丁目4番10号

住宅金融支援機構 住宅債券事務センター

- 任意の封筒で応募される方は、「宛先兼チェックリスト」を封筒に貼っていただく必要があります。【前ページ参照】
 - 次ページをコピーし、ご利用いただくことも可能です。
 - 「宛先兼チェックリスト」の左下にある【マンション管理組合名】や右下にある【封入書類のチェックリスト】を記入願います。
- ※ 左下にある【この書類に関する問合せ先】欄については、代表者以外の方（例：管理会社）が問合せ先となる場合のみ、記入願います。

宛先兼チェックリスト	
郵便切手を添付して下さい	
1 1 2 - 8 5 7 0	
マンションすまい・る債 応募書類在中	住宅金融支援機構 住宅債券事務センター 行
東京都文京区後楽1丁目4番10号	
ご郵送に関しては、「前頁書留郵便」等により確実に送付していただく方法をお勧めします。期限に余裕をもってご送付くださいますようお願いいたします。	
マンション管理組合名	【封入書類のチェックリスト】 封入した書類をチェック(印)してください。
この書類に関する問合せ先 (書類に不備があった場合等の連絡先) ※代表者以外の方が問合せ先となる場合のみご記入ください。	法人登記していない管理組合 □ 独立申込書兼送付先指定依頼書(2部) ※□ 管理規約(全文)(コピー可) ※□ 総会議事録(コピー可)等 (代表権が確認できる書類)
問合せ先名称(管理会社・管理事務室等)	法人登記している管理組合 □ 独立申込書兼送付先指定依頼書(2部) ※□ 登記簿謄本(原本)又は全部事項証明書(原本)
住所	※既に積立を行っている管理組合で、代表者の変更がない等の場合、添付書類を省略することができます。詳しくは「マンションすまいる債のご案内」をご覧ください。
電話番号	

記入



宛先兼チェックリスト

郵便切手を
添付して下
さい

1 1 2 — 8 5 7 0

マンションすまい・る債
応募書類在中

住宅金融支援機構
住宅債券事務センター 行

東京都文京区後楽1丁目4番10号

ご郵送に関しては、「簡易書留郵便」等により確実に送付していただく方法をお勧めします。
期限に余裕をもってご送付くださいますようお願いいたします。

マンション管理組合名	<p>【封入書類のチェックリスト】 封入した書類をチェック(☑)してください。</p> <p>法人登記していない管理組合 <input type="checkbox"/> 積立申込書兼送付先指定依頼書(2部) <input checked="" type="checkbox"/> 管理規約(全文)(コピー可) <input checked="" type="checkbox"/> 総会議事録(コピー可)等 (代表権が確認できる書類)</p> <p>法人登記している管理組合 <input type="checkbox"/> 積立申込書兼送付先指定依頼書(2部) <input checked="" type="checkbox"/> 登記簿謄本(原本)又は全部事項証明書(原本)</p> <p>※既に積立てを行っている管理組合で、代表者の変更がない等の場合、添付書類を省略することができます。 詳しくは「マンションすまい・る債のご案内」をご覧ください。</p>
この書類に関する問合せ先 (書類に不備があった場合等の連絡先) (※)代表者以外の方が問合せ先となる場合のみご記入ください。	
問合せ先名称(管理会社・管理事務室等)	
住所	
電話番号	



さいごに、応募に必要な書類をご案内します。
郵送の際は、「簡易書留郵便」等、確実な方法
をおすすめします。

提出書類	ご留意点
①積立申込書兼送付先 指定依頼書	本紙によりご案内したものです。 管理組合印を押印したものを2部ご用意 ください。
②管理規約の写し (全文) (コピー可)	法人登記している組合や、過去に購入さ れたことのある組合で機構に登録されて いる管理組合名称に変更がない場合は不 要です。
③代表権等確認書類	総会議事録等、管理組合の名称や代表者 の代表権が確認できる書類です。管理組 合によってご用意いただく書類が異なり ますので、詳しくは機構ホームページや 「マンションすまい・る債のご案内」を ご確認ください。

機構ホームページ (マンションすまい・る債に関するページ)

<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>



感謝状を贈呈したマンションのご紹介

感謝状の贈呈は、良好な住環境の整備に寄与した団体などに対し、住宅金融支援機構理事長から機構としての謝意・敬意を表すとともに、良質な住宅供給およびまちづくりの啓発を促進することを目的として実施するものです

【ご利用いただいた融資】 マンション共用部分リフォーム融資

エクセレンス業平 耐震補強工事

●感謝状贈呈先

エクセレンス業平管理組合 さま

●団地概要

建設地：東京都墨田区業平1丁目

規模：地上8階

住宅68戸

延床面積 約4,000㎡

建築時期：昭和56年

工事完了：令和元年8月

工事内容：耐震補強工事

(デザインUフレーム工法)

●特徴

総会において耐震設計の実施を決議してから、住民向けに資金計画や工事に関する説明会をそれぞれ複数回開催して、丁寧な説明を重ねて合意形成を実現しました。

また、住民が居住しながらの工事であったため、騒音への対策や、バルコニーと廊下を同時に封鎖しないといった居住性への配慮を行いました。

加えて、耐震補強工事と併せて大規模修繕工事を実施することにより、工事のために設置する架設足場を兼用して、コスト面で効率的な工事とすることができました。

【工事後】



【ご利用いただいた融資】 マンション共用部分リフォーム融資

柿の木坂パレス 耐震補強工事

● 感謝状贈呈先

柿の木坂パレス管理組合 さま

● 団地概要

建設地：東京都世田谷区野沢3丁目
 規模：地上13階
 住宅146戸
 延床面積 約7,800㎡
 建築時期：昭和47年
 工事完了：令和元年11月
 工事内容：耐震補強工事
 (制震ブレース工法)

● 特徴

住民向けに工事に関する説明会を複数回開催して、丁寧な説明を重ねて合意形成を実現するとともに、安全に関する告知を行って、住民の安全確保に努めました。

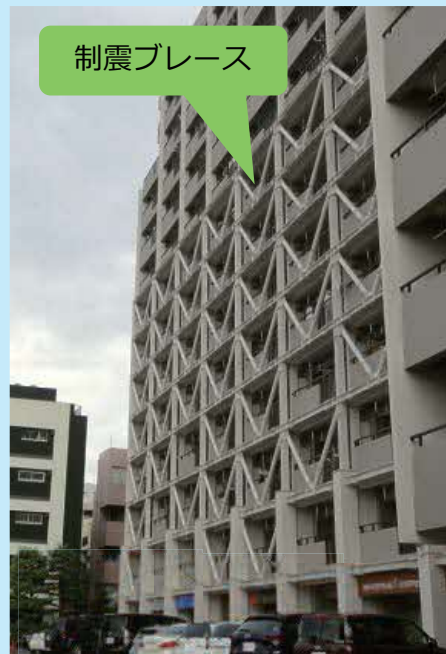
また、住民が居住しながら工事を進められる工法を採用し、工事中の住民の負担を軽減しました。

加えて、耐震補強工事と併せて大規模修繕工事を実施することにより、工事のために設置する架設足場を兼用して、コスト面で効率的な工事とすることができました。

【工事後】



制震ブレース



制震ブレース

(公財)マンション管理センターからのお知らせ

当センターは、マンション管理の適正化を推進する事業を行うため、昭和60年8月に設立されました。
また、平成13年8月に施行された「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、我が国唯一の「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けています。

管理組合や管理関係者のパートナーとして、以下の事業を通じ、良好なマンションライフの実現のためのお手伝いをしています。

- 各種セミナーの開催、相談
- 「マンションみらいネット（マンション履歴システム）」の運営
- 「マンション管理サポートネット（マンション管理相談データベース）」の運営
- 出版、ホームページ等による情報提供
- 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の債務保証
- マンション管理士試験、法定講習の実施

債務保証業務のご案内

管理組合が、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資等を利用する場合、当センターに保証料をお支払いいただくことにより、当センターの連帯保証を得て、無担保で融資を受けられます。

□保証料について

住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資の債務保証料は以下のとおりです。

当センターが運営しているマンションみらいネットに登録している管理組合等は特定管理組合(※1)の保証区分の保証料が適用されます。

保証料（保証金額10万円あたり）

(単位：円)

保証区分	保証期間※2	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
一般管理組合		483	755	1,027	1,294	1,559	1,762	1,963	2,161	2,357	2,551
特定管理組合※1		364	588	810	1,029	1,247	1,410	1,570	1,729	1,886	2,041

※1 特定管理組合とは、次の①から⑤のいずれかに該当する管理組合です。

- ① 当センターが運営している「マンションみらいネット」に登録している管理組合
- ② 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の残高が存在する管理組合又は購入した債券をすべて購入消却しているが、今後も積立ての継続を希望している管理組合
- ③ 融資の対象となる工事において、耐震改修工事、省エネルギー対応工事、バリアフリー対応工事のいずれかの工事を行う管理組合
- ④ 住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（マンション共用部分補修（管理組合申込み））を利用する管理組合
- ⑤ 平成18年度までに公庫マンション維持管理基準を満たした管理組合として、(公財)マンション管理センター又は(一財)住宅金融普及協会に登録されている管理組合

※2 保証期間が11年を超える場合の保証料は、下記、当センター業務部にお問合せください。

■ お問合せ先 ■

(公財)マンション管理センター 業務部 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話：03(3222)1518 FAX：03(3222)1520

当センターの出版物、セミナー等の最新情報は、以下のホームページをご覧ください。

<https://www.mankan.or.jp/>

「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のご案内

マンション管理センターでは、マンション管理組合の皆様が現在の長期修繕計画や修繕積立金の額を見直しする際に、比較検討の目安（セカンドオピニオン）としてご利用いただけるよう、概略の長期修繕計画の作成とこれに基づく修繕積立金を算出するサービスを行っています。

□ このサービスの利用例

- 1) 現状の長期修繕計画の内容や修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 2) 依頼した専門家から提出された長期修繕計画の内容と修繕積立金の額が適切かチェックしたい。
- 3) 長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額について、総会に諮る際の参考資料としたい。

□ このサービスによる長期修繕計画の内容

このサービスにより作成する長期修繕計画は、国土交通省において策定された「長期修繕計画標準様式」を用い、「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「同コメント」に沿った内容としています。ただし、次の事項が異なります。

- 1) 建物・設備の現状や修繕等の履歴に関して、調査・診断を行わず、提出していただく「入力データ記入票」によっているため、標準様式第2号（調査・診断の概要）は、省略しています。また、標準様式第1号（マンションの建物・設備の概要等）の記載は、「入力データ記入票」の項目のみとなります。
- 2) 標準様式第4-4号（推定修繕工事費内訳書）の推定修繕工事項目ごとの単価は、一般的な計画修繕工事の実施データ等をもとに設定した標準モデルの戸当たりの額を、マンションの形状、仕様等による係数で補正しています。したがって、推定修繕工事費は、概算となります。

□ 作成費用

- 1) マンション管理センター登録管理組合、マンションみらいネット登録管理組合：

2棟まで1棟毎に	各14,000円(3棟目以降1棟毎に	9,000円)
----------	--------------------	---------
- 2) 上記以外の管理組合：2棟まで1棟毎に 各21,000円(3棟目以降1棟毎に 13,000円)
- 3) 管理組合以外：2棟まで1棟毎に 各31,000円(3棟目以降1棟毎に 19,000円)

(注) 1棟:「入力データ記入票」1セットをいいます。

※ 作成費用は税込み

詳しくは、ホームページをご覧ください。 https://www.mankan.or.jp/O7_skillsupport/skillsupport.html

【問合せ先】 公益財団法人マンション管理センター 技術部 TEL:(03)3222-1519

「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き」のご案内

監 修／国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室

編著・発行／公益財団法人マンション管理センター

A4判・定価2,615円(税込み)、登録管理組合・センター通信購読会員2,350円(税込み)

申込はこちらから https://www.mankan.or.jp/O5_book/book.html

〔内容〕Ⅰ 解説編 新築マンション購入予定者、又は長期修繕計画の見直しを行おうとする管理組合等を対象として、長期修繕計画の内容と修繕積立金の額の設定について、国土交通省において策定された「長期修繕計画作成ガイドライン」に沿った次の具体的なチェックポイントを解説しています。

- ①「長期修繕計画標準様式」を用いたチェック方法
- ②「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」を利用したチェック方法

- Ⅱ 資料編
- ・長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント
 - ・長期修繕計画標準様式(CD-ROM付)



(公財)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)がお届けするマンション履歴システム

マンションみらいネットのご案内

「マンションみらいネット」は、マンション管理情報、修繕工事履歴等を電子データとして整理・保管し、マンションを適正に維持管理していくことを目指したシステムです。登録されたデータは、インターネットを通じて常に全組合員が情報共有できるので、組合内の合意形成にも役立ちます。

また、組合運営で生じた文書・図面等の図書を電子化し、保管庫として蓄積することもできます。

マンション管理組合を支援するための豊富な機能

管理データ保管機能

組合運営状況や修繕履歴などの管理情報の整理・保管ができる

インターネット閲覧機能

組合員がインターネット経由で登録情報や電子化図書を閲覧できる

修繕履歴情報ネット登録機能

いつでも自由にインターネット経由で修繕工事の記録を登録できる

図書電子化機能

組合の財産である文書や図面を電子化して保管できる

電子掲示板機能

理事会から組合員へのお知らせや役員間の意見交換ができる

比較一覧表作成機能

国の管理標準指針、他マンションと比較し管理運営状況の点検ができる

マンションみらいネットの図書電子化機能の特徴

● 文書も図面もどんどん蓄積できます!!

- ◆文書も図面も管理組合運営に関わる全ての書類を電子データ (PDF形式) に変換して蓄積できます。
- ◆データ保存容量に制限が無いので、どんどん電子化できます。

● 電子化したデータをどこからでも取り出せます!!

- ◆保管情報はインターネット経由でパソコンを始め、さまざまなデバイスから、いつでもどこでも閲覧・印刷できます。
- ◆専用サーバーで保管情報を共有しているため、複数人が同時に使用できます。

● 安心のデータセンター保管で劣化知らず!!

- ◆大切なデータを堅牢なデータセンターで万全に保管します。
- ◆セキュリティ対策を万全に施した専用サーバーでデータをお預かりしますので、劣化、破損、紛失等のトラブルも起こりません。
- ◆万が一に備えてバックアップデータも保管しますので、データ消失の心配がありません。

みらいネットに登録すると特典も盛りだくさん!

- ・マンション共用部分リフォーム融資保証料の割引
- ・「マンション管理センター通信」の無料購読
- ・「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」の割引利用
- ・書籍割引購入
- ・「マンション管理サポートネット」の無料利用 等々

マンションみらいネットの資料請求はこちらから!

<https://www.mankan.or.jp/mirai-net/form/form01.htm>

QRコードでアクセスしてスマホからも請求できます!



お問合せ先
ホームページ

(公財)マンション管理センター 企画部
「マンションみらいネット」専用ページ

TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520
<https://www.mirainet.org>

マンション管理相談データベース

マンション管理サポートネット

マンション管理センターでは、当センターに寄せられた相談事例に基づくQ&Aを作成し、裁判例、関係法令、各種細則モデルなども合わせたマンション管理に関する有用な情報を「マンション管理サポートネット」を通じて、マンション管理組合をはじめマンション管理士、マンション管理業者などの関係者の皆さまに提供しています。

マンション管理サポートネットの構成

マンション管理に関する次の6つの区分から構成されています。

Q&A

マンション管理に関するQ&Aが検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

Q一覧

判例集

マンション管理に関する裁判例が検索できます。

カテゴリー
検索

キーワード
検索

基礎的な解説

マンション管理に関する基本的な事項が閲覧できます。

検索

法令・通達等

法令・規約・委託契約書・管理費等滞納と法的手続きの進め方等がダウンロードできます。

検索

細則モデル・実務様式

細則モデル・実務様式がダウンロードできます。

検索

問合せ先案内

マンション管理に関する問い合わせ機関が照会できます。

照会

申込み手続き

お申込み（申込書・利用料の振込み）

- * マンション管理センターのホームページの「マンション管理サポートネット」のページから「Web」等でお申し込みください。
 - * 利用料をお振り込みください。振込手数料はご負担願います。
- 振込口座は、三菱UFJ銀行 神保町支店 普通預金口座 0673497
公益財団法人マンション管理センター

内容確認・入金確認

- * 申込書の記載内容や利用料の振込み状況などを確認します。

起動用CD-ROM（又はUSB）の送付

- * 入金確認からCD-ROM（又はUSB）が到着するまで1週間程度かかります。

年間利用料

- 年間利用料は、起動用CD-ROM 1枚（又はUSB 1本）につき3,140円（税込み）です。
* 利用申込書に必要枚数をご記入ください。
- マンションみらいネット登録管理組合または当センター登録管理組合がお申込みの場合、1枚お申込みのときでも起動用CD-ROMを2枚お送りします。

お問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 管理情報部
〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話 03-6261-1271 FAX 03-3222-1520

マンション再生協議会のご案内

マンション再生協議会は、改修、建替え等のマンション再生に取り組む管理組合やマンション建替組合等を支援するために設立された団体です。国土交通省や地方公共団体から提供された最新の行政ニュースや関係法令等の情報の他、マンション再生事例や地方公共団体の相談窓口、セミナー情報など、マンション再生に有用な各種情報を発信しています。マンション管理組合の皆様のマンション再生のご検討にお役立てください。

マンション再生協議会ホームページ お役立ち活用方法のお知らせ

ホームページのアドレスアクセス方法はこちら
<http://m-saisei.info/> または

マンション再生協議会



The screenshot shows the homepage of the MSA (Mansion Regeneration Association). It features a navigation menu on the left with categories like '相談窓口情報' (Consultation window information), '改修事例' (Renovation cases), and '建替え事例' (Replacement cases). The main content area displays news items and a list of recent activities. A sidebar on the right provides contact information and additional resources. Three red boxes with numbers 1, 2, and 3 highlight specific areas: 1 points to the latest news, 2 points to the consultation window information, and 3 points to the renovation and replacement case studies.

マンション再生協議会について

事務局：(公社) 全国市街地再開発協会
 所在地：東京都千代田区三番町1番地5 石油健保ビル2階
 電話：03-6265-6617 FAX：03-6265-6692
 会員数：199（都道府県47、市区87、公益法人等37、NPO法人等15、学識経験者13）2021年4月現在

<相談窓口、お問合せ>

電話：03-6265-6617（平日 10時～17時）
 メール：<http://m-saisei.info/adviser/mailloudan.html>

<マンション再生協議会Information>

配信申込：<http://m-saisei.info/info/mailinfo.php>

最初の専門家の相談が成功の秘訣です。 身近な相談先を見つけましょう

マンションは、多種多様な居住者との共有財産であるため、一步一步確実なステップを経て合意形成を図ることが欠かせません。初期の発意の段階で注意すべき点を理解し、早い時点で専門家を交えて検討を進めることが大切です。有志の皆様が発意を無事に成就されるためにも、どんな相談窓口があるのか？ 適切な専門家に出会うためにどうしたら良いか？、などの情報の参考にしていただけたら幸いです。

1 有志で検討の際の最初の情報収集に役立つ資料をごらんいただけます。

◆マンション再生のフロー

これからマンション再生を実施しようとして検討をされている管理組合の皆様へ、マンション再生を実施する場合、具体的にどのような工程を辿ることになるのか、全工程を7つのステップに分けて整理しました。

有志による検討の初期から再生の検討にあたって「どこに相談したらよいのか？」「どんなHPに情報があるのか？」をわかりやすく整理しています。本書をダウンロードいただき、該当ページをクリックしていただくとほしい情報のホームページをごらん頂くことができます。

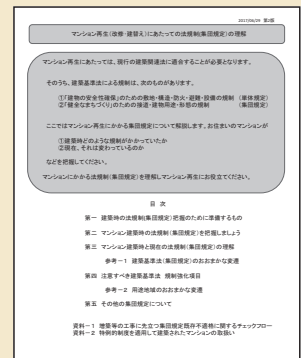


◆再生にかかる建築基準法集団規定

お住まいのマンションが、建築時どのような規制がかかっていたか、現在それはどう変わっているのか、マンションにかかる法規制（集団規定）を理解し、マンション再生にお役立てください。

「分譲当時の新築の際の建築制限はどのようなものがあつたのか？」

「建替えるとすると、改修するとすると、今どのような建築の制限と緩和の規定があるのか？」を解説しています。建替え・改修のスタートにあたり専門家に相談される前に建築法規を理解したい方のために参考となる情報を提供しています。



2 身近な専門家に相談したい。有志でセミナーに参加したい

◆相談窓口・セミナー情報・各種補助金 アドバイザー派遣

お近くの行政の相談窓口の一覧を始め、各地で開催されているセミナー情報・補助金情報などを一覧でまとめました。

改修工事・建替え検討の際まず最初に誰に相談したらよいかご確認ください。

相談窓口情報

▶ 地方公共団体相談窓口等

▶ その他の団体の相談窓口

関連セミナー

▶ マンション関連セミナー等

3 改修・建替えの過去の実例を知りたい

◆改修事例・建替え事例

過去のマンション改修事例を改修内容別に詳しくまとめております。どんな工事でどれくらい費用がかかったのかなど確認いただけます。

建替え事例では、円滑化法・その他の建て替えなどの実績を従前・従後の情報と合意形成までの流れをまとめております。

建替えの特徴別に分類し一覧を用意しておりますので、借地・隣接地との共同建替えなどご計画に合わせて過去の実例を参照できます。

改修事例

▶ 大規模改修・耐震改修事例-1
 ▶ 大規模改修・耐震改修事例-2
 ▶ 特徴ある改修事例

建替え事例

▶ 建替法による建替え事例
 ▶ その他の建替え事例
 ▶ 特徴別建替え事例の分類

(一財)住宅金融普及協会

「住まいの管理手帳(マンション編)」 のご案内

住まいは、いつでもきちんとお手入れして、点検し、修繕することにより老朽化を防ぎ、快適な状態を保つことができます。また、マンションは、個人で所有する部分とみんなで共有する部分があり、快適なマンションライフを送るためには、みんながルールを守り、お互いに気配りすることも必要です。

『住まいの管理手帳(マンション編)』は、各住戸のお手入れから共用部分の修繕まで、マンションを管理・メンテナンスしていくためのガイドブックです。発売以来、120万部を超えるミリオンセラー図書で各方面でご活用いただいております。



定価：1,155円(税込) 送料別

【主な改訂事項】2020年11月改訂版

- 住まいの防災対策に関する記載を充実
- 快適な住まい方をより分かりやすく記載
- HP「住まいの動画情報」とも連携

【目次】

- 第1章 維持管理をすすめましょう
- 第2章 住まいの安全安心を確保しましょう
- 第3章 共同住宅に住むためのルールを守りましょう
- 第4章 共用部分を快適に維持しましょう
- 第5章 快適な住まい方を身につけましょう
- 第6章 正しく使い、お手入れしましょう
- 第7章 点検して不具合を見つけ、補修しましょう

A4版143頁でイラストを使い見やすく内容も充実！

2020年11月、改訂版発行!! 好評販売中!

お問合せ先

一般財団法人 住宅金融普及協会 事業課

〒112-0014 東京都文京区関口1-24-2 関口町ビル

TEL 03-3260-7340 FAX 03-3260-7349

住まいのポータルサイト <https://www.sumai-info.com/>

掲載内容の一部ご紹介

第2節

将来に備えて～共用部分の補修～

マンションの寿命は、日常のお手入れだけでなく、定期的にお手入れをどれだけ適切に行ったかで大きく左右されます。風雨や空気中の炭酸ガスなどにより、日々劣化が進行していくマンションを長持ちさせるためには、管理組合で長期的な見通しを立て、また、定期的な点検、調査を行い、適切な処置をしていかななくてはなりません。

POINT 01 長期修繕計画を立てる

長期修繕計画とは

マンションは、多くの材料、部品を用いて作られています。そして、それらの材料、部品はそれぞれ耐用年数がありますから、いつかは大規模な修繕や取替えの時期がきます。その時期を予測し、その時に必要な費用を想定しておいて定期修繕できるように備えておくのが長期修繕計画です。

修繕サイクル

構造や設備ごとにおおよそ何年ごとに取替え、補修をしたらよいかは今までの経験でわかってきています。例えば、一般的な材質・仕様の外壁では10～15年で補修や塗装が必要になります。原則として、築20年以内に外壁及び屋根の補修工事が実施されていることが望まれます(第7章 第1節 共用部分の標準的な点検・補修の目安表P109参照)。

マンション独自の修繕計画を作成する

長期修繕計画書は個々のマンションごとに修繕サイクルの事例等を参考に長期的な見通しを立てて独自に作成します。長期修繕計画書を作成したら、これを1～2年の短期修繕計画に作り変えて、実施します。ただし、修繕計画書どおりに機械的に実施するのではなく、専門家による「マンションの定期診断」あるいは管理組合の中に修繕委員会といったものを作り、建物の老朽度合や破損の状況を見ながら判断します。

これは、建物の状況がそれぞれのマンションでは違いますし、建物自体をときどきチェックし実情に即したものに变化させていくためです。

定期的に診断して、状況に合わせて計画は見直してね



修繕積立金の見直し

修繕積立金は社会情勢、経済情勢の変化により見直す必要が生じます。あらかじめ数年ごとの見直しを計画しておくべきでしょう。

見直しの方法

- ① 毎月均等に積立をする方法
- ② 年度ごとに積立金を上げるスライド方法
- ③ 毎月の積立金のほかに一時金を徴収する一時金方式

大規模な修繕や取替えの時期を予測して、その時に慌てないように、長期修繕計画を作って、修繕積立金を積み立てます！



マンションに関する関係機関

関係機関		電話番号
国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室		03-5253-8111(代)
(公財)マンション管理センター		03-3222-1516(代)
本部	マンションみらいネット、組合登録・機構融資の債務保証	03-3222-1518
	組合運営、管理規約等のご相談	03-3222-1517
	建物・設備の維持管理のご相談	03-3222-1519
支部	大阪支部	06-4706-7560
(一社)マンション管理業協会		03-3500-2721(代)
国民生活センター(消費者ホットライン)		(局番なし) 188
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)		0570-016-100

「マンションすまい・る債」についてのお問合せ先

■「マンションすまい・る債」の一般的なお問合せ

住宅金融支援機構お客さまコールセンター
住宅債券専用ダイヤル **0120-0860-23**

- ・営業時間 9:00~17:00(土日、祝日、年末年始は休業)
- ・国際電話等をご利用いただけない場合は、次の番号におかけください(通話料金がかかります)。
電話:048-615-2323
- ・月曜日や祝日明けはお電話が混み合い、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。
- ・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承るため、録音させていただいております。
※積立開始後の残高などの照会につきましては、お客さま情報保護の観点から、登録いただいている管理組合の代表者の方(理事長等)及び委託を受けている管理会社の方に限り回答しています。このため、電話照会時には、積立いただいている積立手帳番号、積立組合名や代表者の方の氏名など(このほか、委託を受けている管理会社の方には管理会社名など)あらかじめご登録をいただいた積立内容の分かる事項等の確認をさせていただいております。これらの事項の確認ができない場合は、ご照会にお答えできませんので、ご了承ください。

■積立手続・登録内容の変更手続・債券の買入れ手続等に関するお問合せ

(事務受託銀行) みずほ銀行 資本市場部 業務第二チーム

TEL: 03-5252-6017

「マンション共用部分リフォーム融資」についてのお問合せ先

北海道支店	011-261-8305
東北支店	022-227-5036
本店マンション・まちづくり支援部	03-5800-9366
東海支店	052-971-6903
近畿支店	06-6281-9266
中国支店	082-221-8653
九州支店	092-233-1509

本誌の掲載記事(写真、図表等を含む。)の全部または一部の無断転載を禁じます。
本誌掲載分のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、住宅金融支援機構の見解ではありません。

住宅金融支援機構マンション情報BOX 2021春夏号

2021年6月1日発行

発行 / 独立行政法人住宅金融支援機構

〒112-8570 東京都文京区後楽1丁目4番10号

TEL/03-5800-8217 FAX/03-5800-8210

ホームページ/https://www.jhf.go.jp/

