

令和 5 年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー 報告書

令和 6 年 1 月 6 日

武蔵野商工会館 4 階 市民会議室ゼロワンホール

主催 武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

協力 東京都マンション管理士会

令和5年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー
マンション管理計画認定制度と
市内マンションの相談事例について

開会の挨拶 13:30

武蔵野市都市整備部住宅対策課長 原澤 雄次

第1部 セミナー

① 13:35~14:25

「相談事例を通してみる市内分譲マンション管理の現状」

講師 一般社団法人 東京都マンション管理士会 森本 敏嗣

～休憩～

② 14:30~15:30

「マンション管理計画認定制度」について

講師 一般社団法人 東京都マンション管理士会 高橋 正夫

第2部 個別相談会 15:30~16:30

開会の挨拶



武蔵野市都市整備部住宅対策課 原澤雄次課長より、開会の挨拶および当セミナーの趣旨説明がありました。

第一部 セミナー

①相談事例を通してみる市内分譲マンション管理の現状【添付資料①】



東京都マンション管理士会、森本敏嗣管理士によるセミナー。
高経年、中小規模のマンションが多く存在する武蔵野市では、様々な問題を抱える管理組合に向け、早くから支援制度が導入されてきました。その中で、「住まいのなんでも相談」と「分譲マンション管理アドバイザー」に関してご説明をし、これまでに両窓口に寄せられたご相談の中から、「管理規約の変更」、「管理費、修繕積立金の改定」、「大規模修繕工事の検証」という3つのトピックを取り上げ、それぞれの成功事例を紹介しました。

②「マンション管理計画認定制度」について【添付資料②】



東京都マンション管理士会、高橋正夫管理士によるセミナー。
管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みを支援する「マンション管理計画認定制度」が昨年9月より武蔵野市でも開始されました。それに合わせ今回のセミナーでは、制度の趣旨、概要を解説いたしました。とくに認定基準や申請方法に複雑なところもあるため、質疑応答なども交えながら、今後の活用にお役立ていただけるような情報提供をいたしました。

第二部 個別相談会



前もってご予約いただいたご相談者 6 組に、東京都マンション管理士会、青木良子管理士、高橋正夫管理士、森本敏嗣管理士がご対応いたしました。

相談内容は、

- ・詳しい説明なしに積立金の値上げが行われた。
- ・建物老朽化、積立金払底、不誠実な管理会社等、問題山積。
- ・五年後に予定される大規模修繕工事の取り組み方。
- ・築 50 年、大規模修繕工事が建替えか、どう判断するか。
- ・組合員、役員の無関心による組合活動の不全。
- ・管理会社のずさんな仕事に対する不満。

限られた時間の中でしたが、市のアドバイザー制度の活用なども含め、今後解決に向け取り組むべき活動方針に関するアドバイスをいたしました。

以上にて全プログラムを終了しました。参加者の皆様には事前にアンケート用紙をお配りし、修了簿に記載、提出いただきました。集計結果もあわせて【添付資料③】として後掲しました。

※総評

東京都マンション管理士会が分譲マンション管理セミナーにご協力するのは初回ということで、試行錯誤の部分もありましたが、昨年 9 月より開始された「マンション管理計画認定制度」に関心をお持ちの方にも多くご参加いただくことができ、有意義な会になったのではないかと思います。

特にセミナー第二部の「マンション管理計画認定制度について」では、質疑応答なども交えて、いささか複雑な同制度の概要をご理解いただくことができたかと思えます。ただ、アンケート結果などによれば、まだ内容を把握しきれていない方もおられるようで、引き続きのセミナーや各相談制度などを通して、より多くの皆様にご理解をいただけるよう、努めてまいります。

それに対して、第一部の「相談事例を通してみる市内分譲マンション管理の現状」に関しては、同じくアンケートにて、物足りなかったなどのご意見が散見されました。これにつきましては、限られた時間の中で、武蔵野市の相談制度のご説明と、相談事例の紹介を盛り込むことにいささかの無理があり、また、企画段階での検討不足などもあったのではないかと、反省いたしております。

第二部の個別相談会に関しましては、計 6 組の方のご相談に応じました。相談内容は多岐にわたりますが、大規模修繕工事や修繕積立金不足に関するものが多く、今後のセミナー等で取り組むべき課題として、参考になりました。ただ一組 20 分という時間枠内では、かなり込み入ったマンションのご事情をうかがうだけで終わってしまうケースも散見されました。今後は、相談時間の延長、相談スタッフの増員なども検討して、より細やかな対応を心がけたいと思えます。

アンケート結果によれば、今回のセミナーに満足いただけた、ご期待いただいた内容が得られたとのご回答が大半を占めました。全体の構成、時間配分などに今後に向けての課題をいただきましたので、次回には、企画立案段階からの綿密な打ち合わせ、討議を経て、より皆様にご満足いただけるセミナーを目指したいと思います。

令和5年度武蔵野市分譲マンション管理セミナー マンション管理計画認定制度と 市内マンションの相談事例について

日時：令和6年1月6日（土）午後1時半～3時半

会場：武蔵野商工会館4階 市民会議室ゼロワンホール

主催：武蔵野市 都市整備部 住宅対策課

協力：東京都マンション管理士会

本日の趣旨と内容

●第一部 セミナー

①「相談事例を通してみる市内分譲マンション管理の現状」

- ・寄せられた様々なお悩みを通して見えてくるもの
- ・問題解決に向けた取組と成功事例の紹介
- ・より良い管理組合の運営の秘訣

②「マンション管理計画認定制度」について

- ・「マンション管理計画制度」って何？
- ・申請方法について
- ・「マンション管理計画認定制度」の活用法

●第二部 個別相談会

マンションを取り巻く様々な問題点・課題

役員のなり手不足

管理規約の未整備

管理運営体制の未整備

滞納金の増加と対応不足

積立金不足への対応

日々劣化する建物の維持管理対応

耐震性未確認

マンション再生への対応

資産価値維持向上



組合員が関心を持ち
早期に対応が必要

マンション 支援に向けた様々な取 り組み

①マンション管理計画認定制度

・マンション管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体の長の認定を受けられる制度。

②武蔵野市住宅対策課によるマンション支援の取り組み

・住まいのなんでも相談室

・分譲マンション管理アドバイザー派遣

①「相談事例を通してみる 市内分譲マンション管理の現状

○武蔵野市マンション事情

- ・ 築年数40年を超えるマンション（旧耐震基準）が6%近くを占める（※）
- ・ 中・小規模のマンションが占める割合が多い（※）

○相談事例の傾向

- ・ 建物の老朽化に伴うトラブル
- ・ 管理規約の不備等に伴う管理組合運営のトラブル
- ・ 管理費、修繕積立金の不足、滞納問題
- ・ 建物の維持管理への対応、合意形成の難しさ

（※）武蔵野市分譲マンション実態調査2012より

事例①管理規約の変更

◆Aマンション：築50年、約30戸、自主管理

【相談内容】漏水トラブルに対応するため、規約改定の必要性

- ・ 規約が数十年改定されておらず、標準管理規約の改定が反映されていない
- ・ 共用部分と専有部分の定義があいまい→トラブルの一因
- ・ 規約の不備→管理組合運営にも支障

【分譲マンション管理アドバイザー派遣】

- ・ 管理規約、細則の全面見直し
- ・ 新規約に沿った組合活動の立て直し

◆管理規約見直しのポイント◆

- 標準管理規約の改定に合わせた対応が必要
 - ・東日本大震災→災害時の緊急対応等の条項の追加
 - ・インバウンドの隆盛→民泊への対応条項追加
 - ・コロナ禍→zoom理事会、押印の廃止
 - ・将来に向けた建替え条項の整備
 - ・その他
- 規約改定の際の注意点
 - ・合意形成のための努力→説明会などを通じて議論を重ねる
 - ・新規約に合わせた組合運営のリニューアル

事例②管理費、修繕積立金の改定

- ◆Bマンション：築40年、10戸、管理会社委託
 - 【相談内容】管理費・修繕積立金の値下げをしたい
 - ・周辺マンションと比べて割高な管理費、積立金設定
 - ・実態に即応できていない長期修繕計画
 - ・それらに対応できていない管理会社に対する不満
 - ・値下げに向けた方向性の模索
 - 【分譲マンション管理アドバイザー派遣】
 - ・長期修繕計画の精査、見直し作業から、適正な管理費の検証
 - ・管理会社から管理組合主体の運営を目指す

◆管理費等の見直しのポイント◆

- 長期修繕計画は資金計画でもある
 - ・社会状況、建物の劣化状況を勘案し5年ごとの計画内容の見直し
 - ・支出削減に向けた検討：工事内容の精査、点検業務等の直接契約、保険の見直し、機械式駐車場対策、その他
 - ・管理委託契約の見直し、リプレイス
 - ・その他
- 管理費等見直しの注意点
 - ・合意形成のための努力→説明会などを通じて議論を重ねる
 - ・想定外の支出などに対応できる体制の構築

事例③大規模修繕工事費用の検証

◆Cマンション：築12年、15戸、管理会社委託

【相談内容】管理会社提案の工事費用への疑問

- ・高すぎる費用設定に関する管理会社への不満、不審
- ・専門知識不足による検証、精査の困難性
- ・管理会社系列の工事会社以外の施工業者の検討の方法

【分譲マンション管理アドバイザー派遣】

- ・診断調査コンサルの導入による工事内容、長期修繕計画の見直し
- ・プレゼンによるコンサル会社の導入決定
- ・管理会社頼りでない組合主体の工事の推進

◆大規模修繕工事検証のポイント◆

- 大規模修繕工事に向けたプロセス
 - ・ 修繕委員会の立ち上げ
 - ・ 責任施工方式か設計監理方式の選択
 - ・ 管理会社との関係の再検討
 - ・ その他
- 大規模修繕工事検証の注意点
 - ・ 合意形成のための努力→説明会などを通じて議論を重ねる
 - ・ 管理会社依存でない管理組合の主体的な取り組み

適正なマンション管理のポイント

- 管理の実施や運営ルールの確立
- 管理規約の整備
- 管理運営体制の整備
- 会計管理の仕組み・方法の整備
- 長期修繕計画の作成
- 適宜・適切な修繕の実施



- ◆ 組員一人一人の意識向上 ◆
- ◆ 積極的な組合活動への参加 ◆

【添付資料②】「マンション管理計画認定制度」について

② 「マンション管理計画認定制度」について

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、**マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）**の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

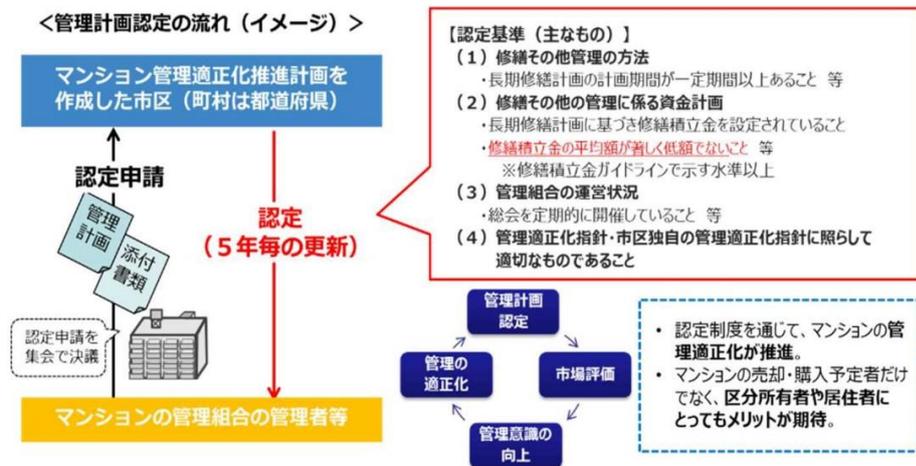
- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

マンションの管理計画認定制度の狙い

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン抜粋)

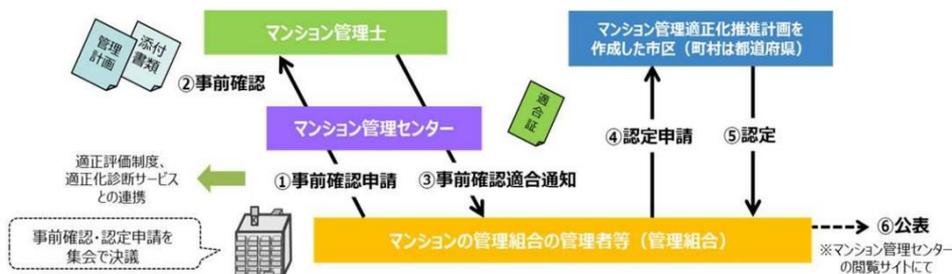
- この管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与するものと考えられる。
- 管理計画の認定を受けたマンションを取得等する場合において、(独)住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げを実施している。
- 管理計画認定マンションの管理組合の場合には、マンションすまい・る債の利率の上乗せを令和5年募集分から行う。
- さらに、修繕積立金の額を一定以上に引き上げて管理計画の認定を受けた一定のマンションは、固定資産税の減額措置(以下「マンション長寿命化促進税制」という。)の適用を受けることができる。

図表：マンションの管理計画認定制度の概要



管理計画認定の事前確認

図表：管理計画認定事務の流れ



5

管理計画認定手続支援サービスの概要

○マンションの管理組合による管理計画の認定申請手続を円滑化するため、マンション管理センターがインターネット上の電子システムを提供します。申請者がシステム上で必要事項を入力すれば、地方公共団体に提出する申請書が自動生成されます。

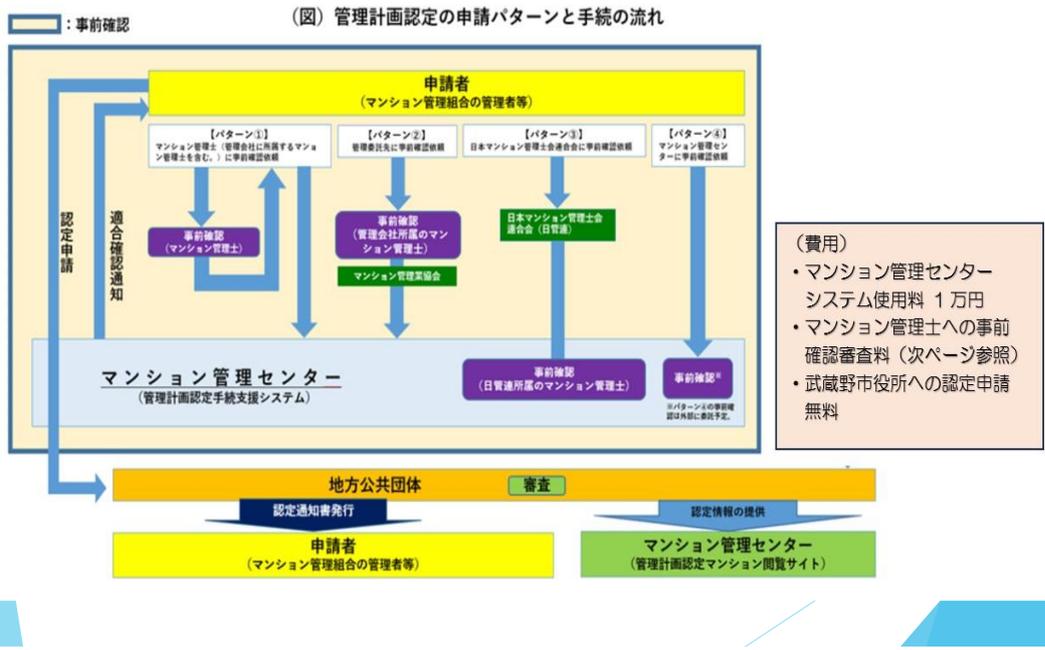
※「管理計画認定手続支援サービス」の申請手続ができる方は、申請者本人又は申請者の委任を受けた代理人（行政書士に限る。）のみとなります。

○申請者が地方公共団体に管理計画の認定申請を行う前に、マンション管理センターが実施する事前確認講習を修了したマンション管理士が管理計画の認定基準への適合状況を確認（以下「事前確認」といいます。）し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、マンション管理センターが事前確認適合証を発行します。認定主体（地方公共団体）が事前確認の結果を活用することで、認定主体（地方公共団体）の認定事務に係る負担が軽減されます。

○認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションは、当センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」で公表します。

○管理計画の認定申請を行うにあたっては、次の（図）に掲げたいくつかの経路（パターン①～④）を設けています。

6



■パターン①：

事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を依頼し、事前確認完了後に管理計画認定手続支援サービス経由で申請する場合(パターン②及び③の場合を除く。)

→事前確認審査料については、管理組合と委託先となるマンション管理士の間でお決めいただくこととなります。

■パターン②：

管理の委託先である管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて支援サービス経由で申請する場合

→事前確認審査料については、管理組合と委託先の間でお決めいただくこととなります。
※システム利用料は、(一社)マンション管理業協会を通しての支払となります。

■パターン③：

(一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、(一社)日本マンション管理士会連合会が提供する「マンション管理適正化診断サービス」と併せて支援サービス経由で申請する場合

■パターン④：

管理組合が直接当センターに管理計画認定手続支援サービスの利用申込を行い申請する場合

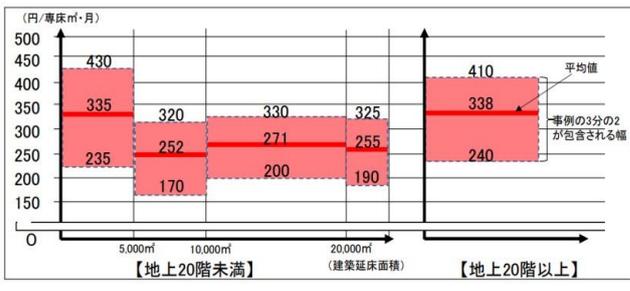
管理計画認定制度の認定基準	
(1)	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集事が年1回以上開催されていること
(2)	管理規約
①	管理規約が作成されていること
②	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要となごの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
③	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
(3)	管理組合の経理
①	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
②	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
③	直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
(4)	長期修繕計画の作成及び見直し等
①	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容をこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
②	長期修繕計画の作成又は見直し7年以内に行われていること
③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
④	長期修繕計画において将来の一時貯蓄修繕積立金の取組を予定していること
⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
(5)	その他
①	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
②	都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

※ 地方公共団体が独自基準を設けている場合、当該独自基準はマンション管理士による事前確認の対象外となります。 **なお、武蔵野市は独自基準を設けておりません。**

- 標準管理規約第23条
災害時、緊急時の被害拡大防止
- 標準管理規約第64条
閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報
- 総会の普通決議が必要
- 組合員名簿、居住者名簿



●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月



（出典元）
マンションの修繕積立金に関するガイドライン
（国土交通省
令和5年4月追補版）



事前確認申請・・・間違いやすい点

日本マンション管理士会連合会によるアンケート結果（2023年10月現在）

・補正（修正）有り 75.3%、無し 24.7%

- ◇長期修繕計画の工事項目に不備 38件
- ◇修繕積立金の平均額が基準に満たない（機械式駐車場加算なしなど） 15件
- ◇長期修繕計画書に関するその他の記載不備等 23件
- ◇管理規約の規定の不備 11件
- ◇組合員名簿・居住者名簿の不備（表明保証書がないなど） 10件
- ◇総会議事録（一部理事会議事録）の不備 10件
- ◇申請情報の誤記 9件
- ◇滞納金額に関する不備 7件
- ◇区分経理・修繕積立金会計から他会計への充当 3件
- ◇一時金の徴収 1件

【添付資料③】 アンケート用紙および集計結果

令和5年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー アンケート

本日は「令和5年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー」へご参加いただき、ありがとうございます。恐れ入りますが、今後のセミナー運営の参考のため、以下のアンケートへのご協力をお願いいたします（全7問）。

【マンション名】 _____ (任意)

【ご住所】 _____ (任意)

【役職その他】 管理組合理事長 管理組合役員 区分所有者 (任意)

問1：本セミナーを知ったきっかけはどれですか。

市報 案内文書 ホームページ その他 ()

問2：本セミナーのご感想についてお聞かせください。

満足 やや満足 どちらでもない やや不満 不満

問3：本セミナーに期待していた内容は得られましたか。

得られた 少し得られた どちらでもない あまり得られなかった 得られなかった

問4：差し支えなければ、問3で回答された理由をお聞かせください。

()

問5：（相談された方のみご回答ください）個別相談会のご感想についてお聞かせください。

満足 やや満足 どちらでもない やや不満 不満

問6：差し支えなければ、問5で回答された理由をお聞かせください。

()

問7：その他、今後のセミナー、相談会のご要望がありましたらお聞かせください。

()

ご協力ありがとうございました。

武蔵野市都市整備部住宅対策課

【アンケート集計結果】 出席者 24 名、アンケート回収 22 枚

【役職その他】	
管理組合理事長	9
管理組合役員	5
区分所有者	5
未回答	3

問1：本セミナーを知ったきっかけはどれですか。	
市報	7
案内文書	16
ホームページ	0
その他	0
未回答	0

※複数回答有り

問2：本セミナーのご感想についてお聞かせください。	
満足	10（うちセミナー②に関し1回答）
やや満足	10
どちらでもない	1
やや不満	1（セミナー①に関し）
不満	0
未回答	1

※複数回答有り

問3：本セミナーに期待していた内容は得られましたか。	
得られた	10（うちセミナー②に関し1回答）
少し得られた	10
どちらでもない	0
あまり得られなかった	2（セミナー①に関し）
得られなかった	0
未回答	1

※複数回答有り

問4：差し支えなければ、問3で回答された理由をお聞かせください。
・管理計画認定制度については大いに参考になりましたが、相談事例はあまり参考にならなかった。
・①体系的、統計的な問題の指摘をしたうえで象徴的な事例紹介ならよいのでは。自制が固有すぎて参考にしにくい。マンション個別の事情があるので難しいとは思いますが。
・マンション管理計画認定制度を検討中なので、制度の概要を知ることが出来参考になった。
・大規模修繕計画書の計画（修繕積立金）見直しを相談に伺いたい。
・制度の内容と市のサポートについて理解できた。
・申請手続きの困難さが問題。
・組合員の高齢化に関する問題、事例を聞きたかった。
・集合住宅に居住することの再認識。
・マンション管理計画認定制度について、少々、理解できた。
・認定制度を全く知らなかったので、大変助かりました。
・全くわからなかったのでは。
・これからのマンション管理の問題点がとても良く分かった。
・マンション管理計画認定制度についてわかった！！
・相談やアドバイザー派遣のことがよくわかった。
・もう少しわかりやすく説明して頂けると良かった。時間も短かった。

問5：(相談された方のみご回答ください) 個別相談会のご感想についてお聞かせください。	
満足	5
やや満足	4
どちらでもない	0
やや不満	0
不満	0

※回答数9

問6：差し支えなければ、問5で回答された理由をお聞かせください。
・「もやもや」が少しはれた。
・いろいろご助言いただきました。
・本日教わった市のなんでも相談そして派遣アドバイザー制度を大いに利用しようと思いました。
・お話を聞いてもらえただけでも、次に進めそうです。
・状況が相談にあたいすることがわかったので動こうと思いました。
・費用等についてももう少し具体的に説明していただきたい。

問7：その他、今後のセミナー、相談会のご要望がありましたらお聞かせください。
・夜間、日曜日。
・このような会にまた参加したいです。大変勉強になりました。
・管理組合運営方法について。
・無料相談窓口が存在する事をもっとPRするべき。
・災害時における管理組合での対応。
・武蔵野市にマンション管理アドバイザー派遣制度があることを知ったので、今後参考にしたい。
・各マンションに個別のこれらの制度の説明会等があるとすばらしいと思う。
・ありがとうございました。参考にさせて戴きます。
・認定計画制度についても一回聞きたい。