

令和6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10月20日(日)

13:30~16:30

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6年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー
マンションの防災対策と
区分所有法制の動向について**

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

分譲マンションにおける防災対策

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

区分所有法制の動向について

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分譲マンションにおける防災対策【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。

昨今、震災をはじめとする災害に関する関心が高まる中、マンションに特化した観点から、自助・共助、防災組織や防災マニュアルなどの防災対策についてご説明しました。

また、防災対策に取り組む際の一助として、「東京とどまるマンション普及促進事業」や、防災に関する各種資格講習等のご紹介をいたしました。

②区分所有法制の動向について【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。

近々の国会での法案提出が見込まれる区分所有法制の動向について、ご説明いたしました。

特に、建物の高経年化、区分所有者の高齢化といった、昨今多くのマンションで問題となっている観点から、今回の改正項目のうち、「区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」を中心に解説いたしました。

複雑で難解な部分もあるその内容を、今後の管理組合活動や、管理規約への対応などに役立てていただけるよう、具体例などを多用してわかりやすくご説明しました。

第二部 個別相談会



前もってご予約いただいたご相談者3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、山田有紀彦管理士、がご対応いたしました。

相談内容

- 管理会社撤退に伴う新しい管理会社選定について。
- 規約改定に伴う、規約原本の取扱いについて。
- 借地権、長期修繕計画等について。

ご質問内容は様々ですが、今回のご相談すべてにおいて、多かれ少なかれ管理会社とのトラブルが背景としてありました。第三者管理方式における管理会社とのトラブルなども伝えられる昨今、今後の課題としてマンション管理組合と管理会社の関係について改めて考え直す必要があることを認識させられました。

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

今回は、セミナーに17名、個別相談会に3組にご参加いただきました。また、昨年に続き、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させていただきました。

セミナー①の「分譲マンションにおける防災対策」に関しては、能登半島地震、南海トラフ地震等のニュースの記憶も新しく、関心を持って受け止めていただけている感触を得ました。なかでも、アンケート結果などから「東京とどまるマンション普及促進事業」に関して興味を持っていただけた方が多々いらっしゃるようにでした。

一方で、「災害時における自助と共助の精神」、「防災組織と防災マニュアル」、「マンション防災推進アドバイザーについて」など、それぞれ時間をかけてご説明すべき内容を、少し詰め込み過ぎて消化不良気味になってしまった反省もあります。

セミナー②の「区分所有法制の動向について」は、近々にも国会への法案提出を控えているという状況を先取りし、参加者の皆様に今後の管理組合運営に向け取り組むべき課題、問題解決の糸口をお示してきたのではないかと思います。

ただし、専門性を要する法令案の解説につき、いささかわかりにくい面もあったかと思われ、そのような印象を持たれたアンケート回答もありましたが、その一方で、日頃管理組合運営において議決の取りまとめ等にご苦労なされておられる理事長や役員の方々からは、参考にさせていただいた旨の高評価もいただきました。

第二部の個別相談会に関しましては、計3組の方のご相談に応じました。上記にもありますように、ご相談全体を通して、マンションを取り巻く問題について気付きを得られたという点で、マンション管理士としましても有意義な時間をいただきました。

相談時間も昨年の20分から30分が増えたことで、より詳細かつ丁寧なご説明ができたのではないかと思います。

【添付資料①】分譲マンションにおける防災対策

令和6年度 武蔵野市 分譲マンション管理セミナー マンションの防災対策と 区分所有法制の動向について

日時：令和6年10月20日（日）午後1時30分～3時30分
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

1

本日の趣旨と内容

●第一部 セミナー

①「分譲マンションにおける防災対策」

- ・災害時における自助と共助の精神
- ・防災組織と防災マニュアル
- ・「東京とどまるマンション普及促進事業」の紹介
- ・マンション防災アドバイザーについて

②「区分所有法制の動向について」

●第二部 個別相談会

2

① 「分譲マンションにおける防災対策」

・ 災害時における自助と共助の精神

・ 防災組織と防災マニュアル

・ 「東京とどまるマンション普及促進事業」の紹介

・ マンション防災推進アドバイザーについて

3

○災害時における自助と共助の精神

マンション生活の強みと弱み

【強み】

- ・ 耐震性の高い構造～在宅避難
- ・ 共用スペースの活用
- ・ お互いに助け合える

【弱み】

- ・ 避難所生活に比べ、マンションでの在宅避難ならではのリスクがある
 - エレベーターの停止や、高齢者や障害のある方の階段による移動の困難性
 - 水道、電気、ガス等のライフラインの停止が長期化する
 - 断水、停電、配管破損などに伴うトイレ機能の停止
 - 照明、オートロック、機械式駐車場等、各種共用設備が使用できなくなる

4

【自助】各個人・家庭で自らを守るために行う防災活動

- ・身の安全の確保
- ・火元の確認
- ・出口の確保
- ・家具の転倒防止
- ・水・食料の備蓄 等

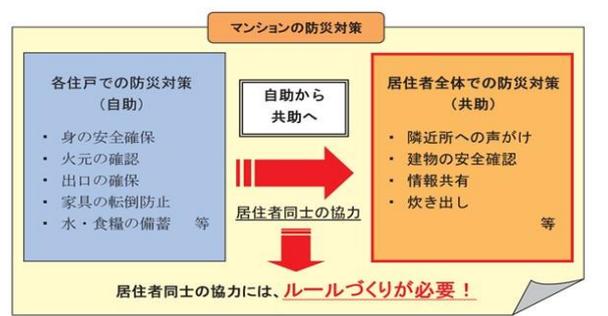
【共助】居住者同士が協力して行う防災活動

- ・隣近所への声かけ
- ・建物の安全確認
- ・安否確認
- ・情報共有
- ・炊き出し 等

5



出典：愛媛県松野町ホームページ「地域でできる防災・減災」



出典：「仙台分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」

6

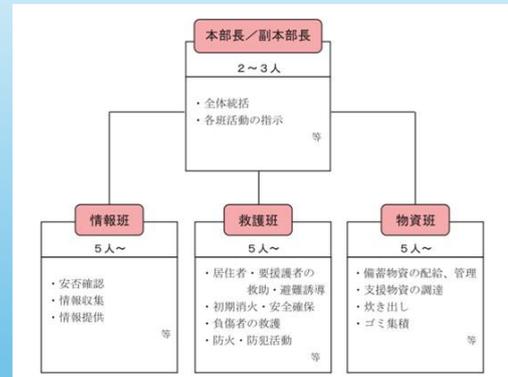
○防災組織と防災マニュアル

・防災組織

大規模な地震が発生した際には、マンション居住者の安否確認、避難活動、初期消火活動、情報の収集・伝達等の防災活動が必要となります。これらの活動を行うにあたっては、居住者がばらばらに活動しても効果は低く、かえって混乱を招く恐れもあります。

多くの人々が集まって住んでいるというマンション特有の利点を、防災力につなげるには、居住者同士が協力して組織的に防災活動を行う必要があります。このマンション居住者同士の協力に基づく自主的な防災活動を行う組織を「自主防災組織」といいます。

マンションにおける自主防災組織の活動母体となる構成員は、居住している区分所有者の方をはじめ、賃借して居住している方や、マンション内のテナントの方など、実際にそのマンションで生活されている方々です。



※班数や業務内容は、50世帯の場合の目安

出典：「仙台分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」

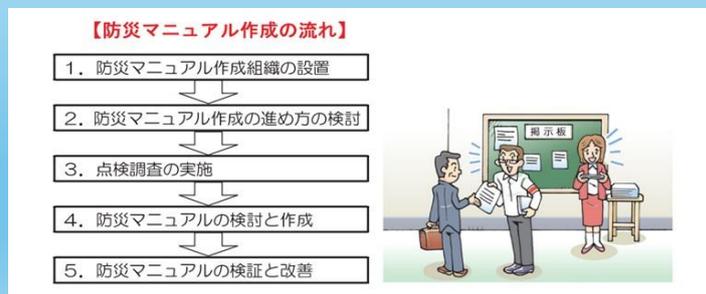
・防災マニュアル

マンションの居住者同士、みんなで行動や活動するためには「ルール」が必要です。マンションにおける防災活動の「ルール」を示すものが「防災マニュアル」となります。この防災マニュアルは、地震災害等におけるマンション内の共助の取り組みを示すこととなりますので、各マンションの実情に応じて作成することが重要です。

防災マニュアルは、理事会だけで作成するものではありません。防災に関心のある居住者が作成に関わることによって、内容の充実と迅速な完成が期待できます。また、作成活動には居住者の理解と協力が必要であり、書類印刷などの費用も発生することから、正式な組織として理事会の専門組織に位置づけましょう。

防災組織の活動概要をマニュアルに盛り込む、マニュアルの内容を防災組織の活動に生かすといったフィードバックも必要です。

勉強会や防災訓練などを通じて、マニュアルの周知を図り、居住者の意見を取り入れることも重要です。



出典：「仙台分譲マンション防災マニュアル作成の手引き」

防災マニュアル構成案

震災対応時のお願い

対策本部体制

備蓄物資リスト

震災時活動フロー

震災時の対策本部の活動

- ・ 地震発生直後～1日目
- ・ 地震発生から2日目～3日目
- ・ 地震発生から4日目以降

各種様式

- ・ 防災組織名簿
- ・ 居住者名簿
- ・ 安否確認シート

防災マニュアル作成例（荒川区）

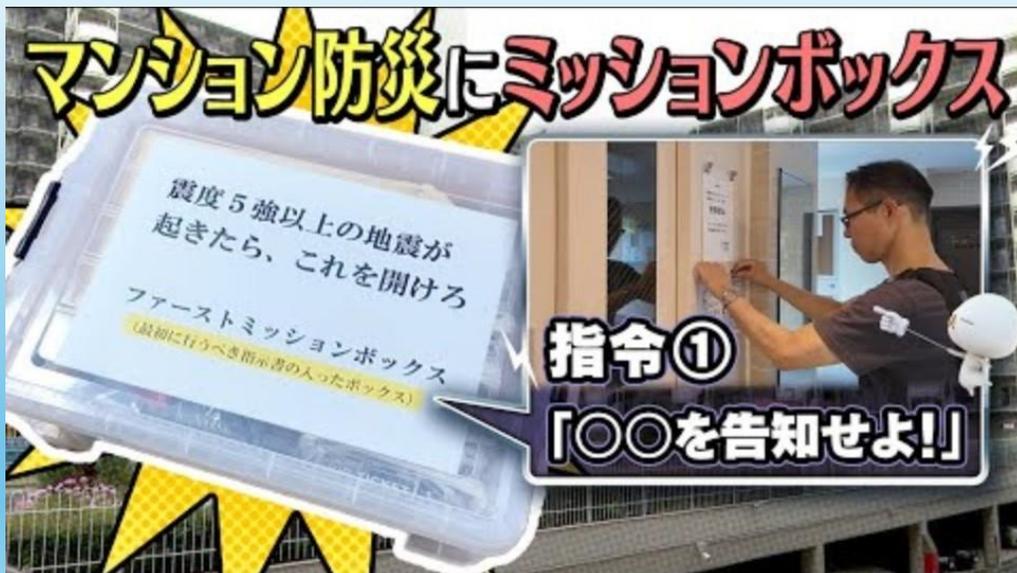


防災マニュアル作成例（中央区）



9

（参考）初動時の防災マニュアル対応のヒント



「ケーブルテレビ:COM」公式YouTubeチャンネル:「マンション住民同士の助け合いを促す『ミッションボックス』ってなに?!」約3分

10

○「東京とどまるマンション普及促進事業」の紹介

東京とどまるマンションとは

東京都では、災害による停電時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し普及を図っている。「東京とどまるマンション」に登録しているマンションの管理組合は、簡易トイレや、防災備蓄資器材の購入費用の補助を受けることができる。

(1) 対象建築物

耐震性を有し（昭和56年6月1日以降に建築確認を受けているもの（新耐震基準）、又は、旧耐震基準の建築物で耐震診断若しくは耐震改修により、耐震基準への適合が確認されたもの）、次の登録基準の両方または片方を満たす共同住宅（マンション等）

(2) 登録基準

○非常用電源に関する登録基準（ハード対策）

停電時の水の供給やエレベーターの運転に必要な電力の供給が可能な電力供給設備が設置されていること

- ・設置例 コージェネレーションシステム、自家発電設備、太陽光発電システム及び蓄電池など

○防災活動に関する登録基準（ソフト対策）

防災マニュアル策定（必須）と以下のいずれかの防災活動を実施していること

- ・防災活動 年一回以上の防災訓練の実施、3日分程度の飲料水・食料の備蓄、応急用資器材の確保、災害時の連絡体制の整備
- ※ 耐震性を有していることを前提に、ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録も可能

(3) 登録表示

登録住宅の防災対応力を登録内容に応じて3段階で表示

(4) 登録住宅の公開

登録住宅の名称、所在地や登録対象となった設備等について、東京都のホームページ等で公開

※令和6年9月30日現在、386件登録（武蔵野市7件）

11

マンションのエントランス等の掲示用に、登録ステッカー（サイズ：直径 15cm）が登録時に配布される。ステッカーを活用することで、住宅所有者は東京とどまるマンションの登録マンションであることをPRすることができる。



登録ステッカーの下部に、登録要件に応じた記述が表示される。

- ・ハード対策（稼働計画日数3日以上） 「共用部における高度な非常用電源設備」
- ・ハード対策（稼働計画日数3日未満） 「共用部における非常用電源設備」
- ・ソフト対策 「防災活動」

12

東京とどまるマンション普及促進事業の概要

「東京とどまるマンション」に登録している分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等が、防災備蓄資器材を購入する費用の補助

- 補助率《2/3》 町会等とあらかじめ連携し(※)、合同防災訓練を実施する場合《10/10》
- 上限額《66万円》 町会等とあらかじめ連携し(※)、合同防災訓練を実施する場合《100万円》

(※)都や区市町村の支援制度・助成制度、区市町村の認定制度、登録マンション・町会等・地元自治体で結んだ協定等により連携が確認できることが必要

- 対象となる資器材

別表第1に掲げるもの又は知事が認めるものをいう

13

別表第1

分類	防災備蓄資器材
初期消火に使用する資器材	スタンドパイプ、可搬式消火ポンプ
救出・救護に使用する資器材	階段避難車、救急セット、担架、リヤカー、はしご、 工具、救助用品（ジャッキ・ロープ）、AED、毛布、 ヘルメット、懐中電灯、仮設テント
情報連絡に使用する資器材	トランシーバー、メガホン、ラジオ
生活継続に使用する資器材	簡易トイレ、エレベーター用防災キャビネット、給水タンク、 炊き出し器、発電機、蓄電池、投光器、カセットボンベ（発電機用）、 太陽光パネル（蓄電池用）、養生シート、安否確認マグネット ※ 設置工事を伴う据置型の発電機、蓄電池、太陽光パネルは除く。

別表1に掲げるものを除き、1品当たりの単価が1,000円未満（消費税及び地方消費税は除く。）となる防災備蓄資器材の購入は対象外

14

ア 東京とどまるマンション非常用電源導入促進事業補助金

非常用電源を設置費用の補助（新築マンションを除く）

- ・補助率：（発電機）1/2、（蓄電池）3/4
- ・上限額：（発電機）1,500万円、（蓄電池）1,316万円又は1キロワットアワーあたり18.8万円
- ・対象の設備
停電時に水の供給及び1基以上のエレベーターの運転を同時又は交互に行える電力供給能力をもつ発電機設備・蓄電池設備

イ 東京とどまるマンション浸水対策設備導入促進事業補助金

浸水想定区域等にある「東京とどまるマンション」で、非常用電源を浸水から守るための浸水対策設備の改修費用と調査・企画費用の補助（新築マンションを除く）

- ・補助率：1/2
- ・上限額：75万円（改修費用の場合、製品購入費又は原材料費、運搬費、工事費が対象）
※調査・企画費用を申請する場合、改修費用と合わせて上限額が適用される。
- ・対象の設備
止水板、防水扉、防水シャッターなど
※非常用電源を設置しているマンションが対象（アの補助と同時申請も可能）。

15

〇マンション防災推進アドバイザーについて

防災意識をさらに深めるために

【防火管理者講習】

- ・消防法に定められた国家資格。50人以上の収容人員のマンションでは選任義務
大規模施設、高層マンション向けの防災管理士講習も



東京消防庁ホームページ「防火・防災管理講習」

【防災士研修講座】

- ・阪神淡路大震災を機に民間の防災リーダーを養成する目的で創設された資格



(株) 防災士研修センターホームページ

【マンション防災推進アドバイザー養成講座】

- ・マンションの防災に特化した民間資格
- ・実践に即したマニュアル作成、防災訓練の指導
- ・防災力診断を通した、各マンション独自の防災対策策定に向けた講習
- ・オンラインによる効率的な学習



(一社) 日本環境健康ホームページ

16

【添付資料②】区分所有法制的動向について

② 区分所有法制的動向について

区分所有法とは？

・区分所有法（正式名称を「建物の区分所有等に関する法律」）とは、マンションや団地など、複数の人や世帯が所有して暮らす集合住宅における基本的なルールを定めた法律。

区分所有法の改正

・昭和37年の制定から60年以上が経過。社会状況の変化に対応して、その都度改正が行われてきた。

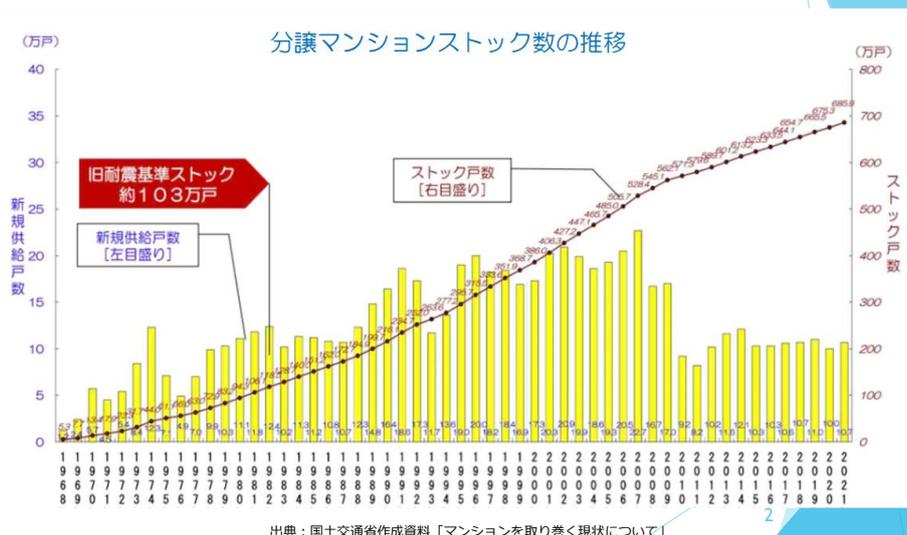
約20年ぶりの区分所有法の大きな改正

・令和6年の臨時国会、遅くとも、令和7年通常国会での法案提出が見込まれている。

1

【背景】

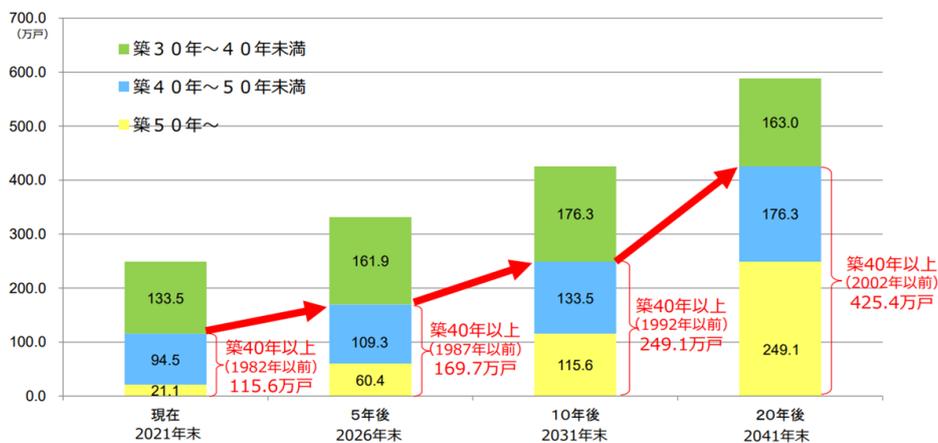
- ・二つの老い（建物の高経年化、区分所有者の高齢化）



【背景】

- ・二つの老い（建物の高経年化、区分所有者の高齢化）

高経年マンションの増加



出典：国土交通省作成資料「マンションを取り巻く現状について」

3

【法制見直しに関する要綱案】

(法制審議会 区分所有法制部会第17会議 (令和6年1月16日決定))

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

(本日はこの内容を詳しくご説明いたします)

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

4

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策の主な内容

1. 集会（総会）決議の円滑化

- (1) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み（除外決定）
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- (1) 所有者不明専有部分管理制度
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3. 共用部分の変更決議および復旧決議の多数決要件の緩和

- (1) 共用部分変更決議
- (2) 復旧決議

4. 専用部分の保存・管理の円滑化

- (1) 管理組合法人による区分所有権等の取得
- (2) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み



5

1. 集会（総会）決議の円滑化

- (1) **所在等不明区分所有者**を決議の母数から除外する仕組み（除外決定）

(ケース1)

Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。建替え決議は成立するか？

なお、区分所有者の1名は亡くなり、その相続人全員が相続放棄をしていた。また、別の1名は施設に入れられたと聞くが住民票を移しておらずどこに所在されているかわからない。

所在等不明区分所有者とはその者を知ることができず、またはその所在を知ることができない区分所有者を意味する。

- + 相続人が全員相続放棄した場合、可能な調査を尽くしたが区分所有者の所在が分からない場合。
- + 法人である区分所有者の実態がなくなっている場合等。
- + 除外決定の申立権者は区分所有者、管理者（理事長）、管理組合法人で、あらゆる決議の対象。
 - ・通常（臨時）総会の特別・普通決議
 - ・建替え決議等
- + 一度除外決定がなされると、取り消されるまでは除外決定の効力は続く。
- + 除外決定後は決議の母数にカウントされないため集会（総会）の招集通知は不要。
- + 除外規定は裁判所に、区分所有者、管理者または管理組合法人の申請による。



6

【建替え決議】

	現行法	法制見直しの要綱案
ルール	区分所有者および議決権の5分の4以上の賛成多数（区分所有法第62条第1項）	現行法と同様の決議割合 ただし、除外決定の制度がある。
ケース	Aマンションでは、40人の賛成がなければ成立しない。賛成は39人なので、 建替え決議は不成立。	所在等不明である2名の区分所有者は除外決定により決議の母数から除外することができる。 48人の5分の4 = 39名の賛成により建替え決議は成立。

7

1. 集会（総会）決議の円滑化

（2）出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

（ケース2）

Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む。）、内23人の区分所有者が賛成した（区分所有者全体の46%の賛成）。規約の変更決議は成立するか？

出席者多数決の規律の下では、**集会に出席せず、委任状または議決権行使書も提出しない区分所有者（無関心者や所在等不明区分所有者）は、決議の母数に含まない。**ケース2では現行法上、決議が不成立となるが、法制見直しの要綱案では決議は成立する（詳細は次ページ）。

8

【規約変更】

	現行法	法制見直しの要綱案
ルール	区分所有者全体を分母として、区分所有者および議決権の4分の3以上の賛成多数で成立（区分所有法第31条第1項）	出席している区分所有者の頭数および議決権の4分の3以上の賛成があれば成立（改正による規約改正の決議要件の変更なし）。定足数は区分所有者および議決権の過半数。
ケース	23人/50人であるので、4分の3以上の賛成を満たさず 不成立となる。	30人が出席しており定足数を満たすので、集会の成立要件を満たす。 23人/30人（76%）であり、出席者の4分の3（75%）以上の賛成を満たすので、 規約の変更決議が成立する。

9

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

(ケース4)

Aマンションの301号室の区分所有者が死亡し、相続人全員が相続放棄をした。区分所有者死亡後301号室の管理費等は3年間滞納状態にある。Aマンションの管理組合は、当該住居から滞納管理費等を回収したいと考えているが、どうすればよいか？

✓ 法制見直しの要綱案では、区分所有者を知ることができず（相続人全員の相続放棄等）、またはその所在を知ることができない場合、利害関係人が**裁判所に申し立てることで**、裁判所が、専有部分（共用部分・敷地利用権・附属施設およびそれらにある動産等を含む。）の**管理人（所有者不明専有部分管理人）**を選任する制度が創設。

- + 「利害関係人」 ▣ 他の区分所有者、（専有部分の）共有者、管理者、管理組合法人、購入計画に具体性がある場合の購入予定者。
- + 裁判所 ▣ 適切な者を所有者不明専有部分管理人に選任。弁護士、司法書士、当該マンションの管理者、管理者等。
- + その結果、**議決権行使（建替え等に関する決議も）は所有者不明専有部分管理人に専属。売却も可能。**
- + 所有者不明専有部分管理人には滞納管理費等の支払義務はなく、売却代金を原資に債務を支払う。

10

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(2) 管理不全専有部分管理制度

(ケース5)

A マンションの401号室は大量にたまったゴミのために悪臭を発生し、水道管からの水漏れも発生している。管理組合としては、どのような対応が取れるか？

- ✓ 法制見直しの要綱案では、裁判所は、専有部の管理が不相当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれのある場合において、必要があると認めるときは、**利害関係者の請求により**、当該専有部分を対象として、「**管理不全専有部分管理人**」を選任できる。
- + 「利害関係人」 管理不全専有部によって権利・利益の侵害を受け、または受けるおそれのある者。**区分所有者、管理者、管理組合法人、周辺住民。**
- + 「管理不全専有部分管理人」は当該専用部分の管理処分権を有し、保存・利用・改良行為の管理処分権を有し、保存、利用、改良行為ができる。
- + 所有者不明専有部分管理制度と異なり区分所有者の**管理処分権が剥奪される訳ではなく、「管理不全専有部分管理人」には集会における議決権はなし。**
- + 当該専有部分売却については、裁判所の許可および区分所有者本人の同意が必要。
- + 管理不全専有部分管理制度は申立人が予納金として裁判所に納付し、最終的には、管理不全専有部分の区分所有者が負担。

11

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(3) 管理不全共用部分管理制度

(ケース6)

B マンションは外壁のコンクリートが爆裂し剥落している。今後も剥落が継続的に発生しそうな状態である。同マンションでは管理者が選任されておらず、集会も開催されていないよう。周辺住民としては、どのような対応を取ることができるか？

- ✓ 法制見直しの要綱案では、管理不全の共用部に特化した新たな管理制度として、自己の権利・利益を侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、**利害関係人の申し立てにより、裁判所が管理不全共用部分管理人を選任**できる制度の創設が提案されている。

12

3. 共用部分の変更決議および復旧決議の多数決要件の緩和

(1) 共用部分の変更決議

- ✓ 基本的な多数決割合を現行法どおり4分の3以上とした上で、次に掲げるものは各3分の2以上の多数決に緩和。
 - ・共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれのある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更。
 - ・バリアフリー化のための共用部分の変更。

(2) 復旧決議

- ✓ **大規模一部滅失の場合の復旧決議**（区分所有法第61条第5項）は、現行法では全区分所有者の頭数および議決権の各4分の3以上の多数決だが、法制見直しの要綱案では、**出席した区分所有者および議決権の各3分の2以上の多数決に緩和されている。**



13

4. 専用部分の保存・管理の円滑化

(1) 管理組合法人による区分所有権等の取得

現行法では、管理組合法人が区分所有権や近隣敷地を取得することについて明確な規定がなく、区分所有法第3条の団体も目的の範囲に含まれるか否か、どのような議決権のもとに取得できるかについて判然としていない。

- ✓ 法制見直しの要綱案では、「建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために必要な場合には、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用すべき土地を取得することができる」としている。なお、管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、議決権を有しないものとし、頭数要件の分母からも除外される。

(2) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

- ✓ 法制見直しの要綱案では、区分所有者が、国内に住所または居所を有せず、または有しないこととなる場合には、専有部分および共用部分の管理を行わせるため、**国内管理人を選任することができる（義務付けではない）**としている。なお、各マンションの実情に応じて、管理規約において、国内管理人の設置を義務付けることが可能。

【国内管理人の権限は次の5点】

- + 保存行為
- + 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用または改良の目的とする行為
- + 集会の招集通知の受領
- + 集会における議決権の行使
- + 管理費等債務の弁済

14

区分所有法制の動向を見据えて、管理組合が準備しておくこと

・規約委員会の立ち上げ
現規約の検証。区分所有法制の見直しを、管理規約にどう盛り込んでいくかの検討作業。理事会、委員会主催による住民勉強会の開催も。東京都の相談窓口、武蔵野市の分譲マンションアドバイザー派遣制度などを活用して理解を深めることも。

・マンションの現況の確認
区分所有者名簿、居住者名簿等の確認を通して、区分所有権の現況を把握。外部オーナーや国外オーナー、区分所有権の共有等に関し、区分所有法制の見直しによって新たな対応の可能性が見込まれるため、早期の状況把握を進めたい。

・合意形成に向けた努力
区分所有法制の見直しにより、除外決定や多数決要件の緩和などによる決議の効率化が見込まれるものの、基本はひとりでも多くの賛同を得た合意形成が原則であるため、日頃からの管理組合活動の活性化を目指し、他人事ではなく、管理組合の一員であることを改めて認識する機会としたい。

【添付資料③】アンケート用紙および集計結果

令和6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6年度 武蔵野市分譲マンション管理セミナー」にご参加いただき、誠にありがとうございました。恐れ入りますが、今後のセミナー運営の参考とするため、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）】 _____

【マンションの住所（任意）】 _____

【役職その他（任意）】 管理組合理事長 管理組合役員 区分所有者

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：（個別相談を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。

【アンケート集計結果】 出席者 17 名、アンケート回収 16 枚

【役職その他】	
管理組合理事長	5
管理組合役員	5
区分所有者	6
未回答	0

問1：本セミナーを知ったきっかけはどれですか。	
市報	8
案内文書	8
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	4
やや満足	7
どちらでもない	1
やや不満	1
不満	0
未回答	3

※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	3
少し得られた	9
どちらでもない	1
あまり得られなかった	1
得られなかった	0
未回答	2

※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。
・条件がむずかしいようですが、東京とどまるマンション登録の件を知ったこと。
・災害時のトイレ利用条件の解除のルールの方法（誰が解除確認するのか、資格は必要か）
・防災対策 マニュアル構成案
・区分所有法制の動向について、今後について知ることが出来ました。
・区分所有法の改正を理解できた。
・第1部②が少々退屈だった。
・区分所有法制について詳細に知ることが出来ました。
・区分所有法改正についての知見が得られた。
・気づきがあったという意味です。
・基本的な考え方、知識等の整理。
・我々管理組合と、一貫して「利益相反」の管理会社への対応！国交省で、マンション新築販売会社と同一系列の管理会社を見直す動きあり。

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	1
やや満足	2
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。
(記載なし)

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。
・災害時のマンション生活の弱みの具体的な対策方法。
・抱えている問題がテーマであればよいと思う。
・管理組合運営方法について。