



マンションの“2つの老い”に どう対応していくか

マンション管理適正化法と自治体の役割

2025年10月

横浜市立大学

齊藤広子

1



みなさん こんにちは
あらあら いろんな声が聞こえてきます



齊藤先生、マンション管理センター
40周年でしょ。早いもんだね

私も
マンション
管理研究を
始めて40年



マンション 4法が変わるんだって
法律が変わるらしい そうすると、どうなるんだ？！
齊藤先生、国会に参考人でいったんだって



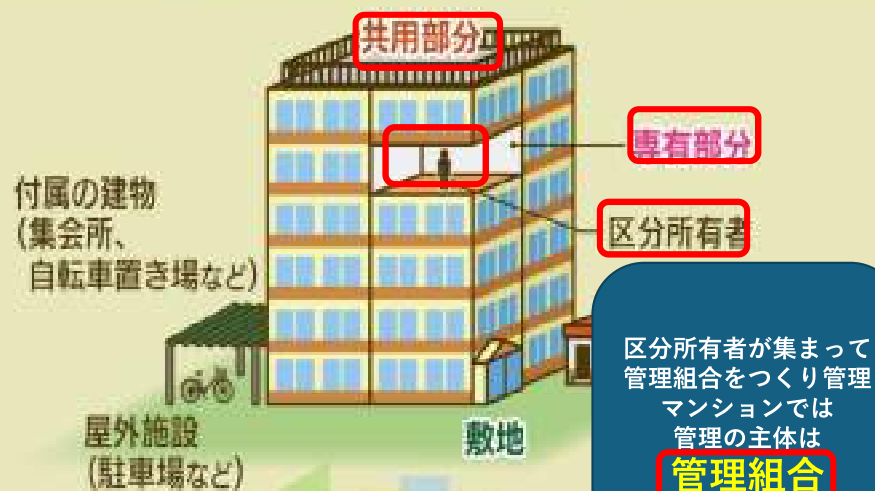
質問です



最近、テレビでもよく
マンションの2つの老いを扱うよね

マンション法1.区分所有法

区分所有の仕組み



管理組合の運営のルール



管理規約って大事よね 標準版がないの？

管理組合の運営のルール

皆様に
パブコメもい
ただき
ありがとうございました



- ・ペット飼育の禁止
- ・用途転用禁止
- ・管理費や修繕積立金の費用負担

各棟ごとに管理し、全体で集会所等

2棟以上のマンションを団地型

複合用途型

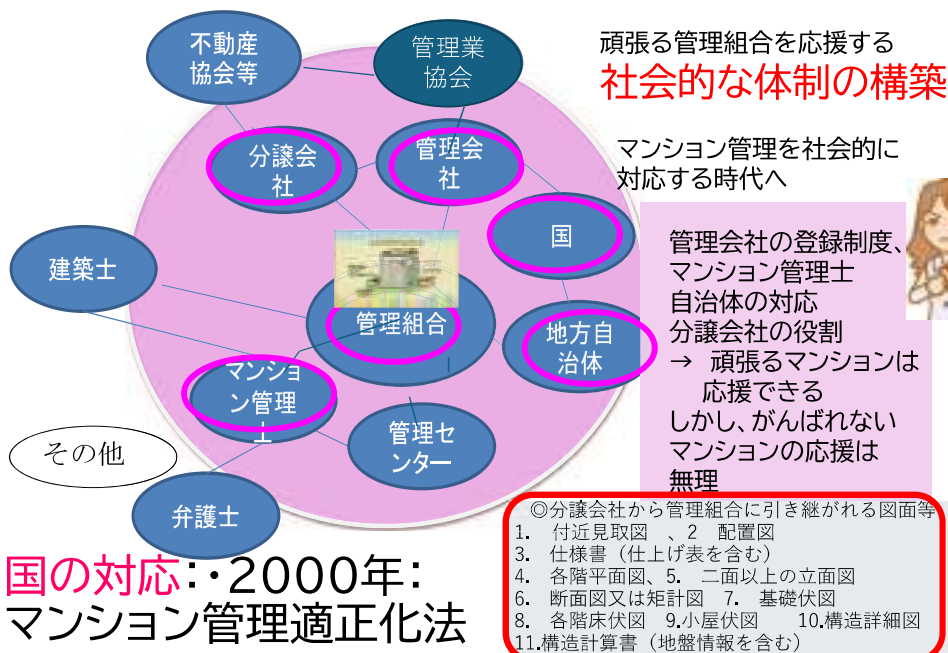
1. 敷地や共用部分の共有持分、2. 専有部分の用途
4. 管理費の使途や負担割合、5. 管理組合の業務
7. 総会の進め方、8. 会計など

標準管理規約を改定「マンション標準管理規約」の改正について
～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの明確化など～
2021年6月 2024年6月///* さらに法改正等踏まえ秋には発表しました

標準版として
国土交通省が
単棟型
団地型
複合用途型

1階が店舗など
店舗部会と住居
部会で進める場合

マンションに係る法律その2: 管理の主体である管理組合を支える法律: マンション管理適正化法



マンション法2 マンションに係る法律 管理の主体である管理組合を支える法律: マンション管理適正化法

マンション管理適正化法って何？

2000年にできた法律ですが、なぜ？

そもそも
その法律
なぜできた
の？

管理会社は誰でも
管理会社は管理業
務主任者（国家資
格）において、国
に登録

国に、各自治体に
マンション担当部
署が

管理会社は管理組
合の財産としまっ
りとする

管理会社に委託を
する場合には説明
会を開催し、区分
所有者全員に理解
を

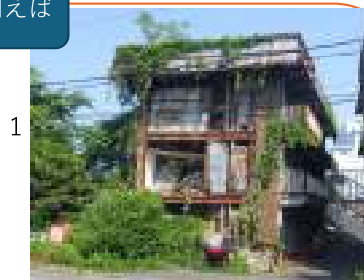
新しい国家資格
マンション管理士
の登場

マンションという言
葉が法律用語に

分譲会社は管理組合の
管理者等に図面を渡す

管理の主体である管理組合を支える法律マ ンション管理適正化法 2020年6月改正

例えば



1
1972年生まれ、9戸のマンショ
ン 管理不全におちいり、近隣
に迷惑。行政は手が出せない
空き家対策法ですべての住戸が
空き家になってようやく該当
なんとか 行政がもっと早く注
意喚起などできないか!?

管理不全マン ションの登場

ちなみにこのマンショ
ンは解体し、戸当たり
約1300万円を負担
不動産は負動産？
ここまでまっいて
所有者も地域も、行政
もいいことなし

なぜ、改正？
どう、改正？

管理の主体である管理組合を支える法律： マンション管理適正化法 2020年6月改正

管理不全や管理不全になる兆候のあるマンションに指導、助言、勧告できない。
「管理組合の求めに応じ」と条文に求めているマンションに手が出せない

地方公共団体は必要に応じて、助言、指導、勧告を行うことができる

認定制度が始まると、皆様のマンションの認定申請が始まった

国はマンションの管理の適正化の推進を図るため基本方針を策定
自治体は、マンション管理適正化推進計画

頑張って管理しているのに、なかなか市場で評価されないばかりしくて、まじめに管理したくない？

適切な管理計画（修繕の実施、資金計画、管理組合の運営状況等）をもつマンションの管理組合を認定する

9

なんでこうなってしまったの？

1. はじめから管理組合がなかった
2. 管理規約もない
3. 総会も開いたことない
4. 長期の修繕計画もない
5. だから、積立金もない

ない ない ない 何にもない
はじめから何もない

↓（解体して 解散するにも管理組合要るよね）
マンションを分譲する会社はちゃんと設定してほしいよね
行政も 管理不全予防で、マンションがどこにあるのかしってほしいよ、それにちゃんとしろと権限も持ってほしい

（マンション管理適正化法改正）
問題のあるマンションに 修繕勧告

11

認定の仕組み

マンション管理適正化推進計画を作成した市区（町村は都道府県）

認定！
（5年毎更新）

全国で 2925
2025.10.2

マンション管理組合の管理者など

認定申請

認定の手続き

- ①管理計画認定のみ（事前確認なし）
（自治体に直接申請）
- ②管理計画認定のみ（事前確認あり）
（マンション管理士
又はマンション管理士センターに直接依頼）
事前確認～管理計画認定
- ③適正評価制度＆管理計画認定
（管理会社・マンション管理業協会経由）
マンション管理適正評価制度
適正評価～事前確認～管理計画認定
- ④適正化診断サービス＆管理計画認定
（日管連経由）
適正化診断～事前確認～管理計画認定

管理の適正化

管理計画認定

市場価値

管理意識の向上

10

マンション管理適正化法での2025改正ポイント

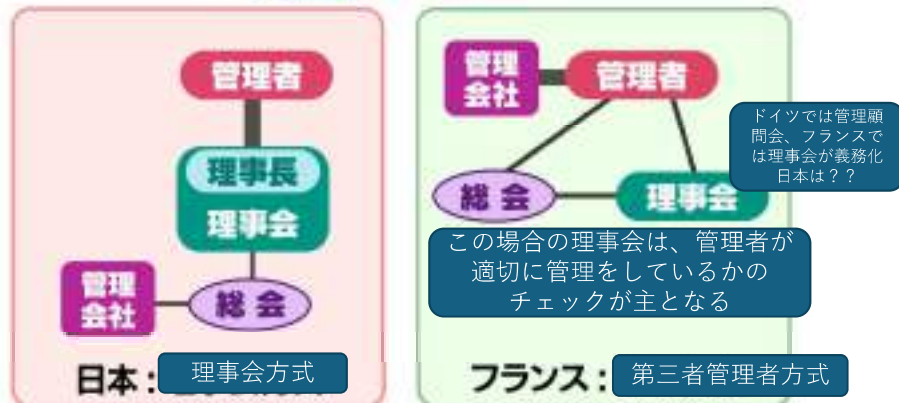
1. 管理計画認定制度を新築時から
いままで 新築の約半数は予備認定 でも
なかなか 本申請に行かない
→ 新築時から 認定をとるのを当たり前に
2. 管理業者管理者方式
→ 説明会の開催を
管理者になるとき、大規模修繕などを受ける時
ガイドラインを参考に、業務委託契約を
3. 管理適正化支援法人
4. 修繕の勧告、専門家の斡旋
→ 地方自治体の権限強化
そして 建替え等の勧告（マンション再生円滑化法）

3つめの
マンション法

12



日本の管理方式は:理事会方式が多い



- 日本では、理事会が中心になって管理を進めていく理事会方式。
- フランスやドイツ、イタリアなどでは、第三者が管理者となる第三者管理者方式が多い。わが国でも第三者管理者方式を採用しているマンションもある。最近増えているのは管理会社が管理者 え??

区分所有者の意向を反映?

利益相反にならないかしら?

知らないうちに管理会社が管理者にはないように

第三者管理者（外部管理者）方式のガイドライン 国土交通省作成
管理会社となる場合の法規制（マンション管理適正化法 説明を）

2025.5.23 成立した法改正の主な内容

区分所有法 1

主な内容説明すみ

法人での住戸や土地の取得など

管理不全共用部分管理人制度、管理不全専有部分管理人制度

マンション管理適正化法 2

行政の権限強化、修繕勧告

管理業者管理者制度の説明会の開催

管理計画認定制度が新築時から可能に

管理適正化支援法人

マンション再生円滑化法 3

事業法の整備、建替え等の勧告

被災マンション法(区分所有法) 4

被災時の再生 2/3へ など

住宅金融支援機構法

解消時の融資など



改正区分所有法は
2026.4.1より



マンション管理適正化法での2025改正ポイント

1. 管理計画認定制度を新築時から

いままで 新築の約半数は予備認定 でも

なかなか 本申請に行かない

→ 新築時から 認定をとるのを当たり前に

2. 管理業者管理者方式

→ 説明会の開催を

管理者になるとき、大規模修繕などを受ける時

ガイドラインを参考に、業務委託契約を

3. 管理適正化支援法人

4. 修繕の勧告、専門家の斡旋

→ 地方自治体の権限強化

そして 建替え等の勧告(マンション再生円滑化法)¹⁴

3つめの
マンション法

地方自治体の権限強化 求められるリーダーシップ力

	管理	再生
2000 ~	相談、情報提供	事業法による認可 2002年より 居住の安定など
2020 ~	適正化 + 助言、指導、勧告	再生 要除却等 解消 認可
2025 ~	分譲時(供給) 管理適正化 管理不全	中古流通 再生
管理適正化推進計画		
管理計画認定制度		
初期設定の適正化		
管理不全への対処		
円滑な再生 支援		
修繕積立金、管理業者管理者方式などの適正化		
修繕勧告		
建替え等 勧告		
管理不全マンションにおせっかいでおしかけ		
まちづくり、福祉政策や金融政策との連携を		



老いないためにやるべきこと

マンションの未来を明るくするために

1. ビジョンを持つ
2. バリューアップをしよう
3. 専有部分にも積極的関与
4. 高齢化への対応を
- 行方不明者等を増やさな
5. 流通も応援しませんか？
6. まちとの連携も考えよう

ビジョンがない

建物の老い、性能が低い

この項目は、管理組合が問題が多く、解決が困難と組合が回答したもの

相続が決まらない、行方不明者・孤独死がある

活気がない、コミュニティがない

子育て環境がない



1. 将来ビジョンを持とう

横浜（NPO加入）ではビジョン作成率 28.4%、
築40年以上 42.9% 40年未満 17.4%

将来ビジョンの作成は約3割で実施されている。
特に築40年以上が多く、
具体的には「築80年まで持たせよう」
「築100年まで使おう」等を総会で決議している例がある
(総会決議済13.0% 残りは未決議だが目標として提示している)。
目標は、築66年、80年、90年、100年が7割を占めている。



18

ビジョンをもっているマンションは？

実施率 (%)	ビジョン有	ビジョン無
専有部分の履歴の保存	86.7%	77.3%
専有部分の給排水取り換え	75.0%	55.0%
広場や外構の改修	46.7%	36.4%
高齢者対応 日常見守り、要支援者把握、安否確認のいずれか実施	73.3%	63.0%
中古住宅流通促進への対応	46.7%	27.3%
イベントの実施回数 年平均	5.1回	4.7回

同じく、築40年マンションでも
すばらしい 専有部分へのアプローチも多いし、
バリューアップ
高齢化への対応も多いし、
活気づくりも 行っているよ



2. バリューアップ型 メンテナンスによる長寿命化

そう簡単に
建替えはできない
いやいや、解消もできない。1棟リノベーションも 仮住まいがいるし、お金がいるし、・・・
そこで、腹を決めてバリューアップしながら使おう



建替えできたマンションも
結局は日常管理しっかりしていたところではどのように・・・

バリューアップしていこう

横浜市の皆さんの取り組み 全体 40年～ ～40年

・バリューアップ・改修工事 **67.1** **81.8** **58.1**

建物を維持するために修繕のみでは社会的な陳腐化となり、老朽化となる。ゆえに、利用者の要求、時代の要求に合わせた改善・改良工事が必要となる。

改善は、具体的には、自転車置き場の増設19.3%、バリアフリー工事22.9%、耐震改修工事の実施6.0%、外断熱工事3.6%、玄関エントランスにオートロック設置1.2%、排水管取り換え25.3%、給水管取り換え38.6%、外構・広場の改修25.3%、機械式駐車場の平面化14.5%、宅配ボックスの設置7.2%、太陽光パネルの設置2.4%等が行われている。

築40年以上になったら、取り組みが多い

決議はスタートだ 慎重にね

区分所有法改正 共用部分の変更 出席者多数 ¾以上

21

5.中古住宅流通も応援していきませんか？

横浜の皆さんの取り組み 全体 40年～ ～40年

・中古流通促進対応 **26.5** **35.1** **19.6**

住宅流通促進への取り組みとしては、HPの立ち上げ20.5%、管理情報の積極的開示4.8%、売買賃貸の希望状況を把握し斡旋・紹介2.4%、若い人向けのリフォームをして売却することを奨励する2.4%等であり、築40年以上に多い。

マンション管理適正化法改正 管理計画認定の見える化

23

3.専有部分にも関わっていこう



横浜市の皆さんの取り組み 全体 40年～ ～40年

	67.1	81.8	58.1
・専有部分の履歴保存	34.2	57.1	15.9
・窓サッシの取り換え	39.2	51.4	29.5
・玄関ドアの取り換え	37.6	62.5	20.0

築40年以上になったら、取り組みが多い
総合的、合理的、効率的な対応が可能

区分所有法改正
規約できちんと位置付けたら
管理組合で対応してよいですよ

管理組合で専有部分まで関与していいの？

22

4.6.コミュニティを育成し、まちレベルでの取り組みを上手に 専門家の活用を

日常的に
コミュニティ形成を大事にしているところでは、いざというときに
助け合いが多かった
防災コミュニティ等

マンションだけで解決が難しいこともある
地域との連携を大切に
☆高齢者対応
☆子育て環境 など

上手に 専門家、外部の力の活用を
・自治体、マンション管理センター
マンション管理士、建築士、弁護士、
そして、大学、時には、地域の自治会、
民間企業なども

24

マンション管理で大事なこと 関係者の信頼関係、共通の目標



1. 管理の基本体制づくり(管理不全予防)
総会、管理者、規約、管理費、長期修繕計画に基づいた
修繕積立金、名簿等を整えること。

民主的な運営を その体制を創りましょう…**認定を**

2. 長期的なビジョンを、その情報の共有を



3. マンションは生活の場

住んでいる人が安心できる環境づくり

(ハードとハートを大事にしましょう)

顔が見える、管理が質や方向が見える **見える化**



見える化を進めて、市場でも評価
専門家による適正な指導・誘導で
快適で安心・安全なマンションライフを



齊藤 広子 Hiroko SAITO 2025年10月現在

横浜市立大学 国際教養学部教授 / 大学院都市社会文化研究科 教授

東京都市大学 大学院 情報データ科学研究科 特任教授/ 放送大学客員教授

大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。

不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。

岐阜女子大学講師・助教授、英国ケンブリッジ大学研究員、

明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。

社会資本審議会委員住宅地分科会会長(～2025.2.まで)、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。法務省区分所有法制部会委員、国土交通省今後のマンション政策検討会委員、マンション政策小委員会委員長等を歴任、博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。

本マンション法の改正で国会で参考人に。日本マンション学会会長

《著書》

「建築の為の不動産学」「暮らしに活かす不動産学」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「新・マンション管理の実務と法律：高齢化、老朽化、耐震改修、建替えなんて怖くない!」「タワーマンションは大丈夫か？」他多数

《受賞》

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞(論文)、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞(論文)、日本不動産学会 著作賞、不動産協会 優秀著作奨励賞、日本建築学会賞(論文)、都市住宅学会 著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会 業績賞、グッドデザイン賞等、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観大賞優秀賞等の多数受賞

高経年マンションの 価値を維持するために

2025.10.24

秋山哲一・東洋大学名誉教授

マンションの価値を維持するとは

- ・ マンションの価値は、建物だけではなく、住宅や住環境を含んでいる
- ・ 不動産としての高経年マンションは、単に運営・管理するだけではなく、その不動産としての価値を維持向上させるとともに、**将来にわたって（中長期的に）安定化**させることが重要。
- ・ 個人的には、対象となる価値は、**使用価値>資産価値**
（＊立場によって違うことはあるが……）

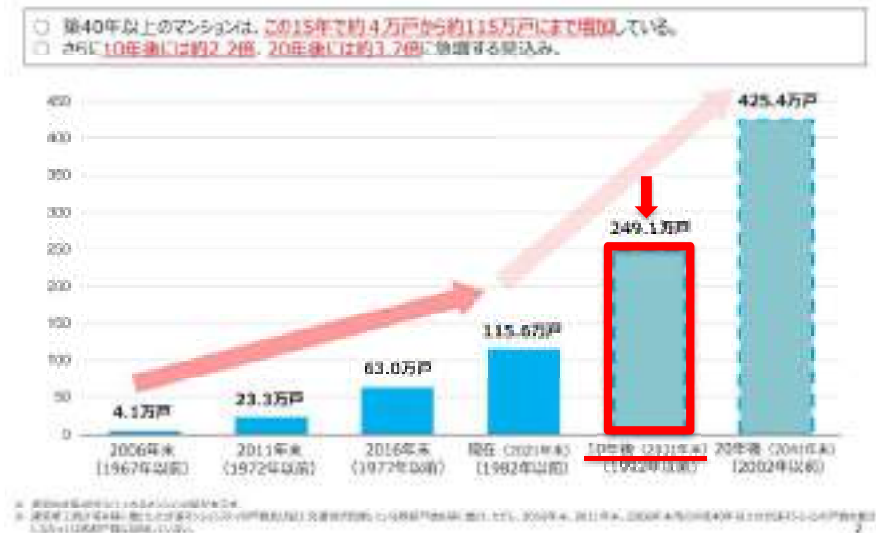
1. 高経年マンションの価値を維持するために



価値を維持するための計画目標も多様

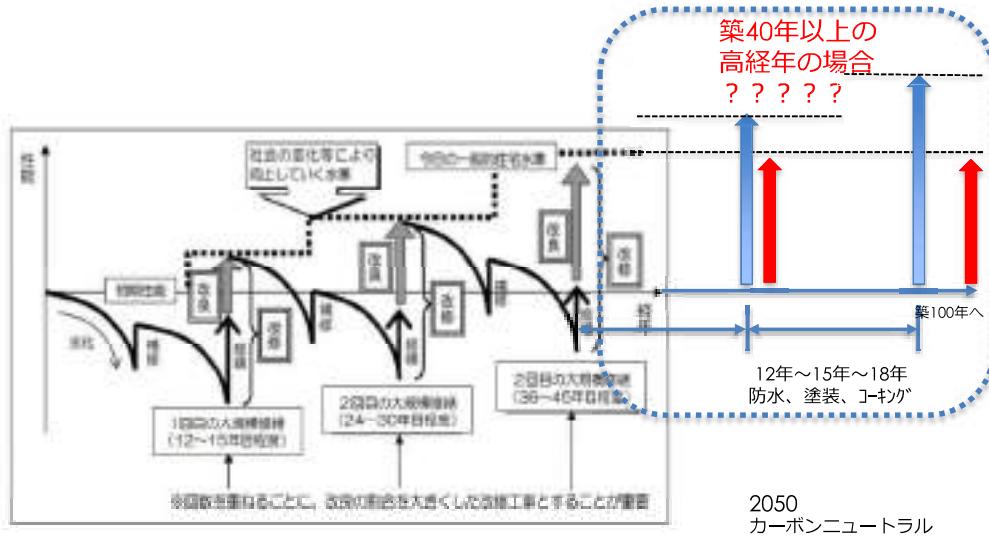
高経年マンション（築40年超）今後の推移 国交省資料

築40年以上のマンション数の推移（推計）



マンションの機能・性能を維持していくためには
継続的な補修・改修が必須

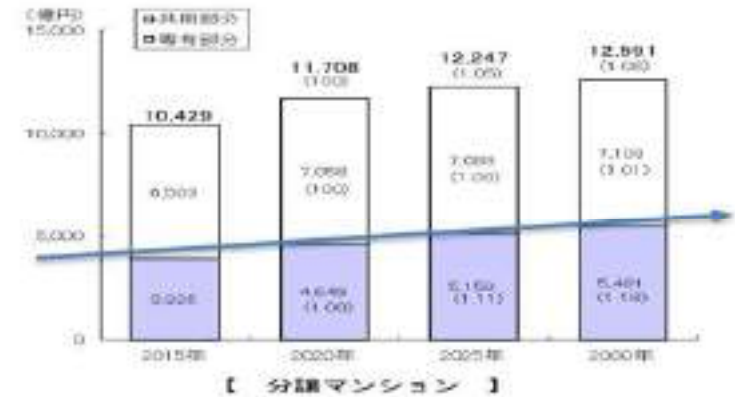
→高経年マンションの改修の考え方 区分所有を踏まえた高い「計画性」



出典：改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（H22.7）国土交通省 に加筆

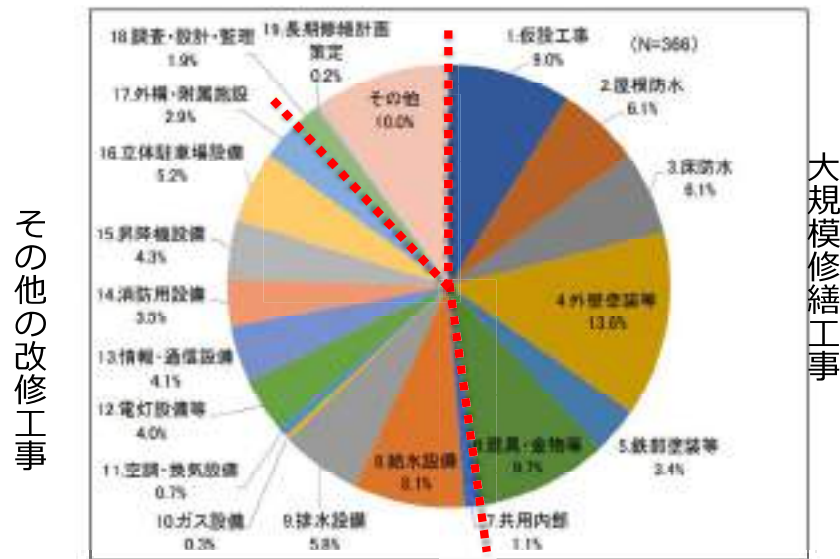
2. これからのマンション改修市場 共用部分改修と専有部分改修の規模

（出典：2021 年度
マンションリフォーム市場将来需要推計報告書REPCO）



注）（）内の数字は2020年を1.00とした指数
市場規模は2020年価格ベースの名目値である

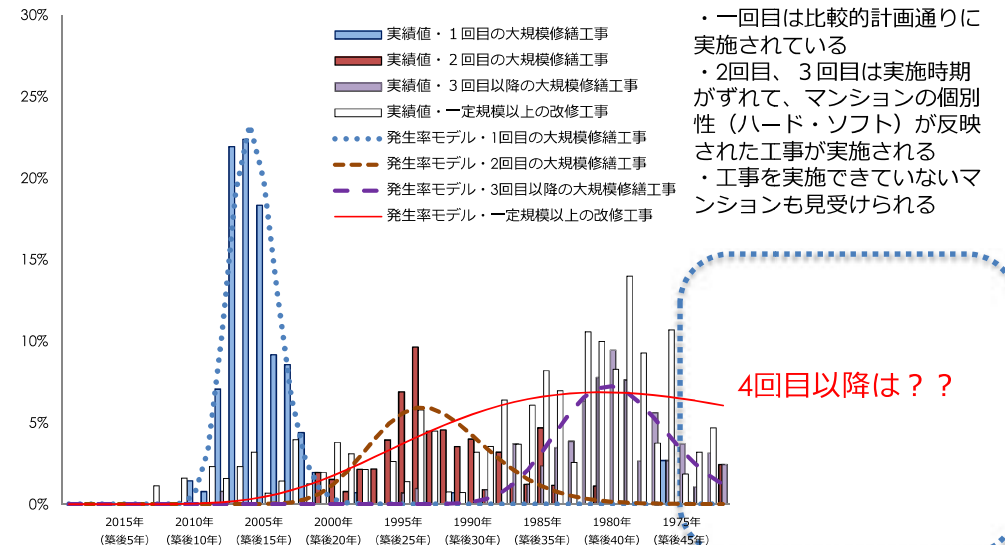
長期修繕計画に含まれる改修工事費の割合・内訳 国交省 修繕積立金GL



収集した事例の長期修繕計画の修繕工事費の割合の内訳（各事例の平均値を基に作成）

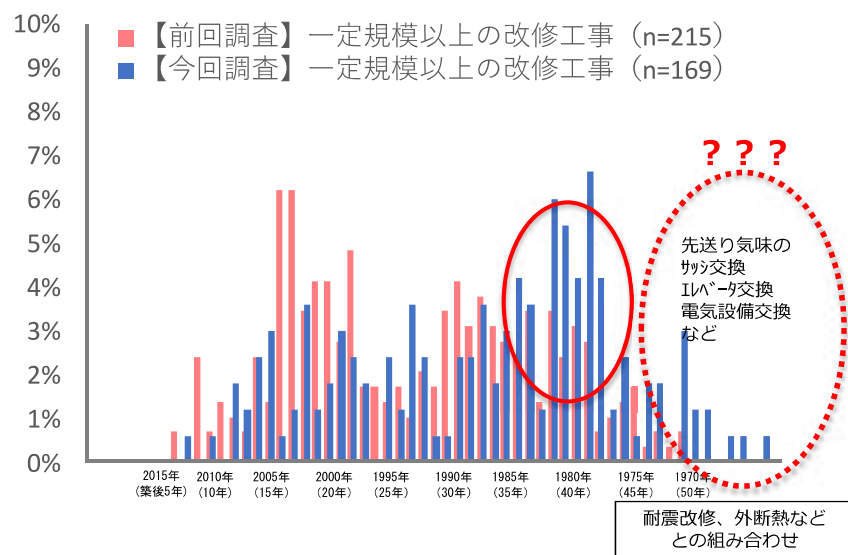
大規模修繕工事の実施状況

出典：マンションリフォーム推進協議会（REPCO）
2021 年度 マンションリフォーム市場将来需要推計報告書

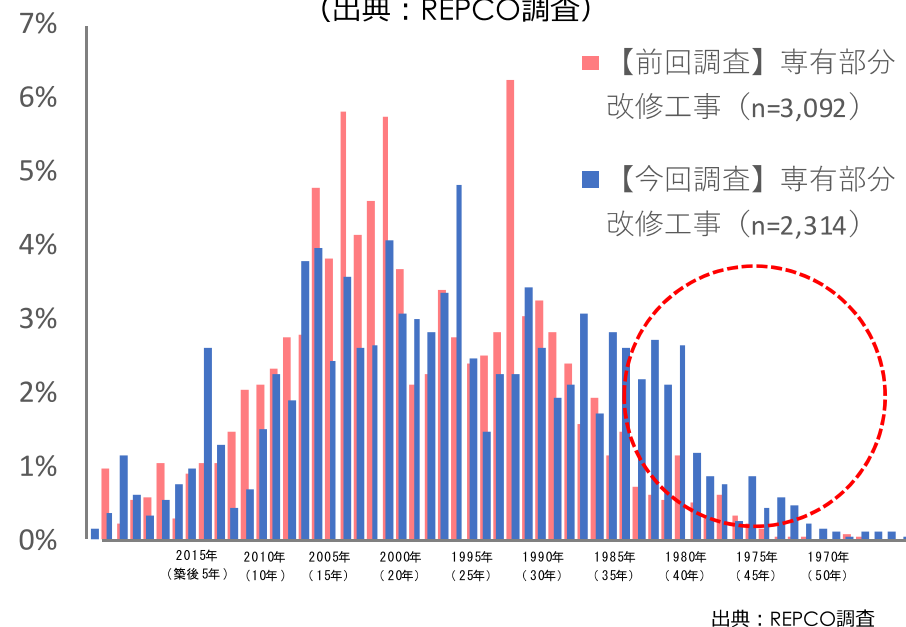


出典 REPCO 2021 年度マンションリフォーム市場将来需要推計報告書

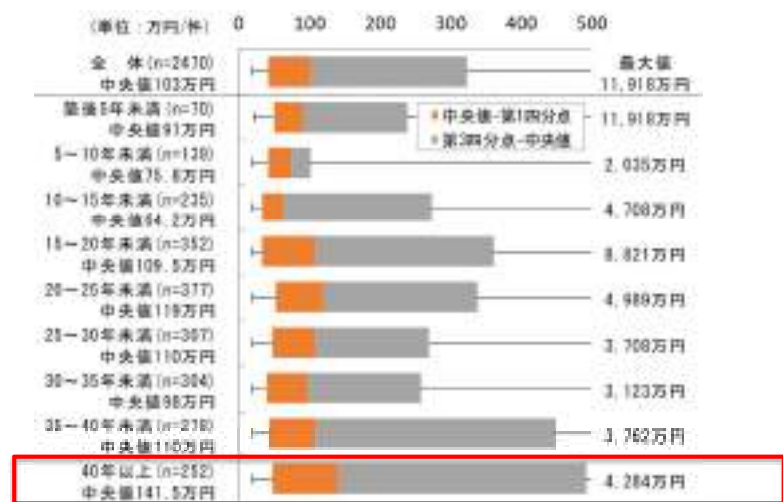
(大規模繕工事以外の) 大型工事 (1000万円以上) の発生状況 (出典: REPCO調査)



専有部分改修工事の発生状況 (出典: REPCO調査)



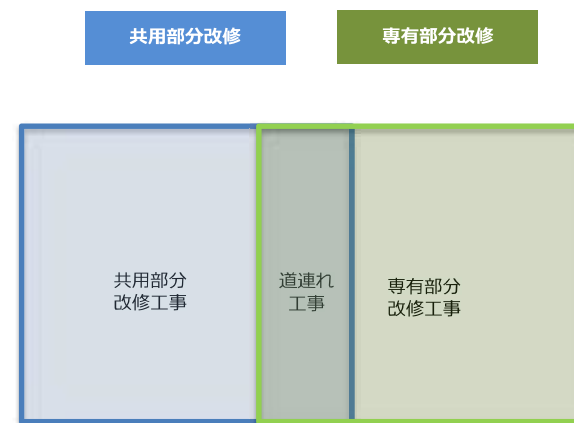
経年別の専有部分改修工事の 築後年数別の工事金額分布 箱ひげ図



出典: REPCO調査

高経年マンションの価値の維持向上の視点 1980年代以前の場合特に

「共用部分+専有部分」を合わせた「計画性」



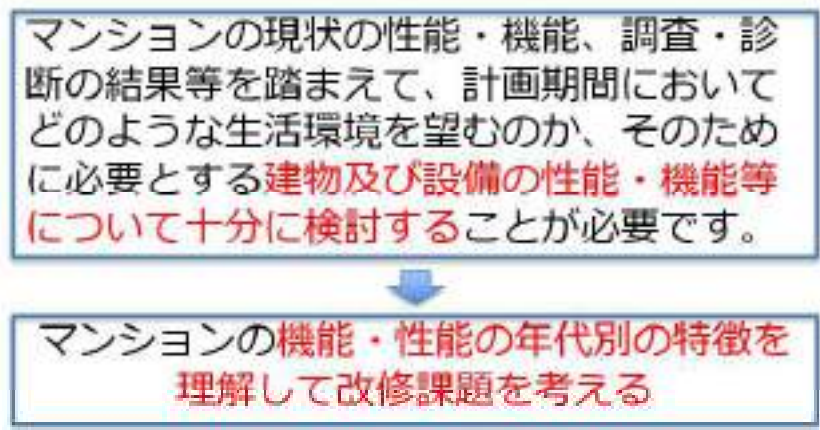
マンションの価値を向上

3.2 マンションリフォーム年代分析（共用部分工事）

	黎明期 1960・70年代	普及期 1980年代	拡大期 1990年代	品確対応期 2000年代
マンション	基準法-区分所有法	公庫普及	パブル期	性能評価
設計・仕様	階高低・スラブ薄	スラブ薄	タカスラブ	逆梁 アウトフレーム
耐震性	旧耐震	新耐震	免震M登場	高層M増加
コンクリート(劣化)	18N/mm ² →21N/mm ²	塩害→総量規制	徐々に高強度化	高強度コンクリートへ
大規模修繕	黎明期	基準化	多様化 タイル事故	高層・エコ-屋上利用
設備・仕様	黎明期	普及期	高級志向	エコ志向
建具	銅製主流	アルミ初期	気密・水密性UP	ペアガラス化(10年代)
省エネ	基準なし	旧省エネ	新省エネ	次世代
配管	階下配管	階上配管	樹脂化	ハッド・不燃化
給水方式	高架水槽	受水槽地上化	直結増圧導入	高層対応（中間P）
ガス・電気	容量が低	容量検討要	床暖・追炊	太陽光・IH
エレベータ	設置少ない	81年耐震対策	基準改正2回	基準改正2回
セキュリティ	チャイム・インターホ	セキュリティインターホ	オートドア・消防連動	多彩なオプション
その他	公団→民間増加	個別ダクト導入	機械駐増加	タイル仕様化2012
キーワード	建替・改修論議	建具・配管更新期	設計仕様多様化	エコ・高層対応

3. 高経年マンションの性能向上改修

3.1 マンションの改修目標の設定
(国交省 長期修繕計画作成GL)

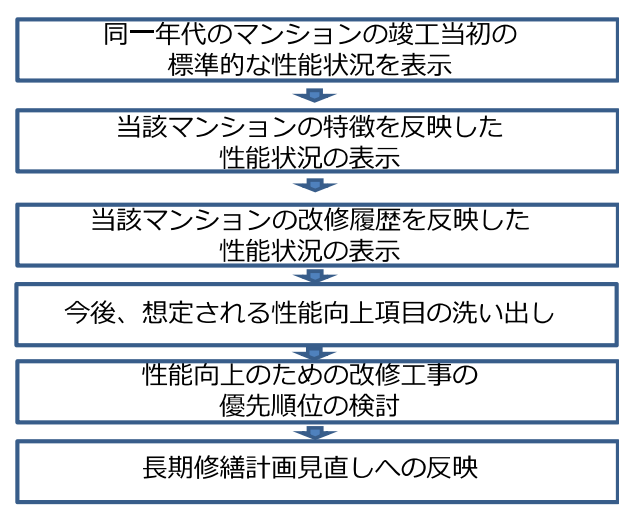


性能・仕様ランクの考え方

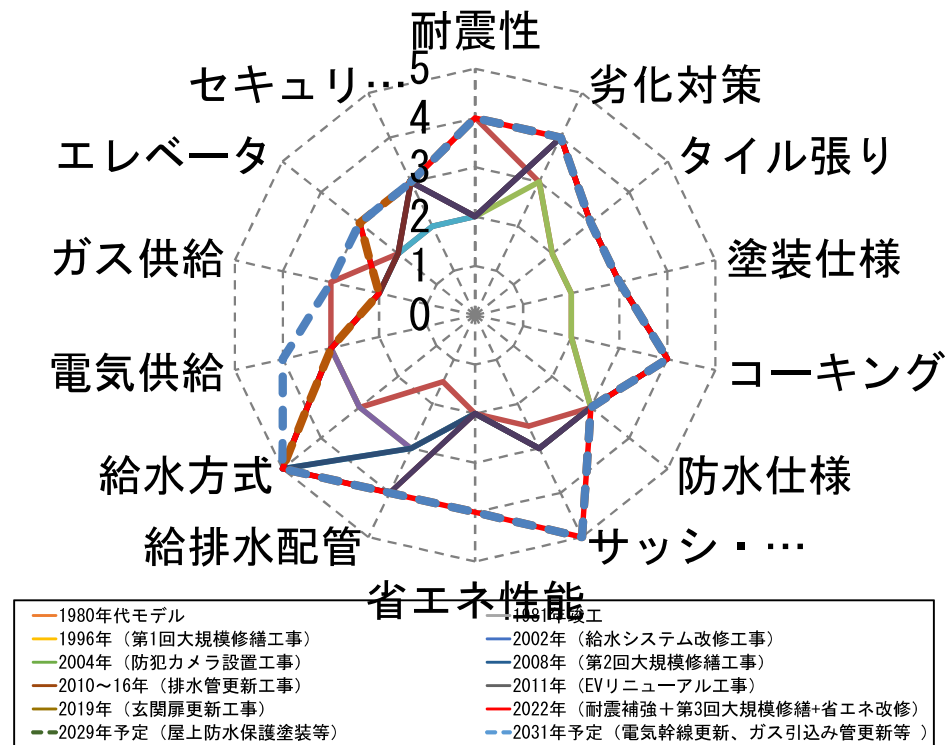
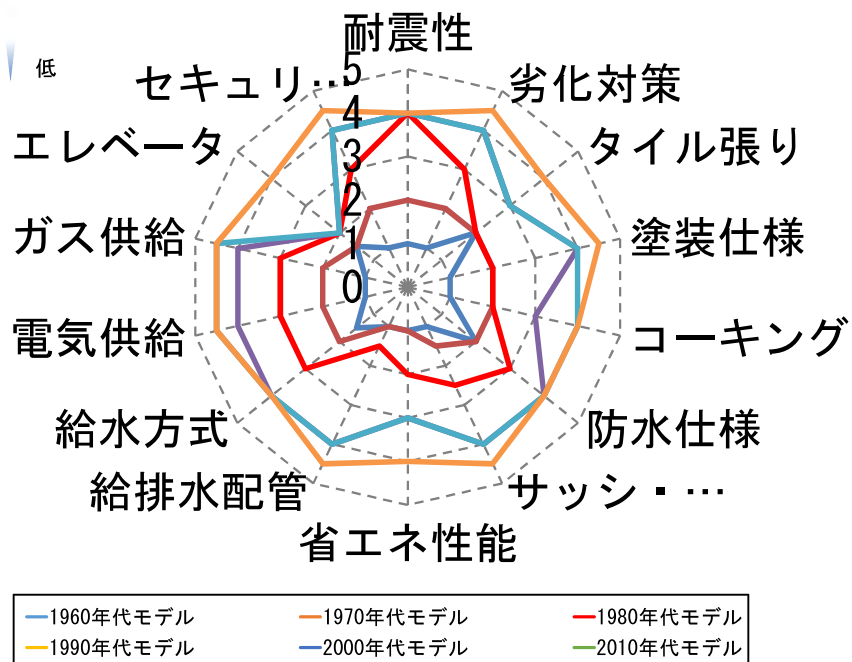
	ランク1 初期性能レベル	ランク2 現時点で要改善	ランク3 50～60年想定	ランク4 70～80年想定	ランク5 100年想定（長期優良レベル）	備考欄(ランク評価調整)
耐震性	旧耐震 (60年代)	旧耐震 (70年以降)	新耐震 検査済無	新耐震 検査済あり	免震・制震など	柱のない壁式旧耐震はレベル2 性能評価2・3等級はランク5
劣化対策	初期レベル	中間検査なし	中間検査あり	性能評価等級2	性能評価等級3	中性化防止処置実施 レベル5
タイル貼対策	初期レベル 60年代	定期的に改修をしていない	定期的に改修をしている	弾性接着材使用 (JIS)	乾式工法	ピンネット工法→レベル4
塗装仕様	セメントリシン	複層吹付材	定期的に改修	定期的に改修 下地改修まで	高耐久 (20年耐用)	高経年では全撤去を実施
コーキング	油性コーキング	シリコン・ウレタン	変成シリコン	ノンブリード採用	高耐久素材	全撤去で改修実施→レベル4
防水仕様	初期、 改修未実施	防水 断熱無	旧省エネレベルの断熱仕様	新省エネレベル 定期改修あり	高耐久仕様	高耐久or断熱改修で1ランクUP 定期改修ない場合、1ランクDN
サッシ・ドア	銅製サッシ・ドア	アルミサッシ80年代迄		90年代気密性あり	ペアガラス (全サッシ)	サッシ更新・内窓→レベル4 or 5
省エネ	断熱無	旧省エネレベル	新省エネレベル	次世代省エネレベル	平成25年基準	全LED化+高効率給湯 →1ランクUP
給排水管	階下 金属管	階上 ライニング銅管等	防食継ぎ手採用・ 鉄鉄管	樹脂・ステンレス管	左記+ 耐火・遮音対策	給水管・排水管のそれぞれの平均 給湯管は専有部扱いとする
給水方式	地下受水槽 /高架水槽	受水槽地上化/高 架水槽	増圧採用・高架水 槽無	受水槽ステンレス等	直結増圧方式	受水槽の耐震化も1ランクUP
電気供給	単相2線式	分電盤 30A	分電盤 40A	分電盤 50A	左記+ LED化	住戸ごとの設定可能な分電盤
ガス供給	初期	給湯器 8号	給湯器 13～16号	給湯器 24号	左記+ 高効率給湯器	高効率給湯器採用は1ランクUP
エレベータ	3階以上で エレベータ無	30年超で改修未了	改修済みも 既存不適格	既存不適格無	左記+ セキュリティ	セキュリティ導入などはUP要素
セキュリティ	チャイムなど	インターホンあり	防災設備一体型	オートドアの採用	見守り機能・ 防犯機能設定	改修でのランクアップあり

3.3 共用部分のポジショニングマップ作成
自らのマンションの性能・仕様の見える化

性能向上のための改修工事の優先順位の検討ステップ



ランク5: 高
 ランク4: 高
 ランク3: 高
 ランク2: 低
 ランク1: 低



3.4 ポジショニングマップの評価 課題

- ・マンションの現状と目標を把握するために、点数化による見える化は、わかりやすい
- ・管理組合にとって、改修の優先順位を決めるための指標にはなる
- ・ただし、管理組合からは、では工事費用はいくらかかるのか？という質疑がすぐに上がりそう
- ・レーダーチャートの活用には、たとえば、「どの項目についてどの目標値まで上げるか、そのための費用はいくらかかるか」など、複数パターンを作成してみて、それらを長期修繕計画のシミュレーションに落とし込んで検討することで理解が深まり、管理組合での議論の指標になる
- ・「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」などへの反映？

4. 高経年マンションの長期修繕計画見直しのありよう

4.1 長期修繕計画の見直し（定型的）

例 出典国交省 長期修繕計画作成GL

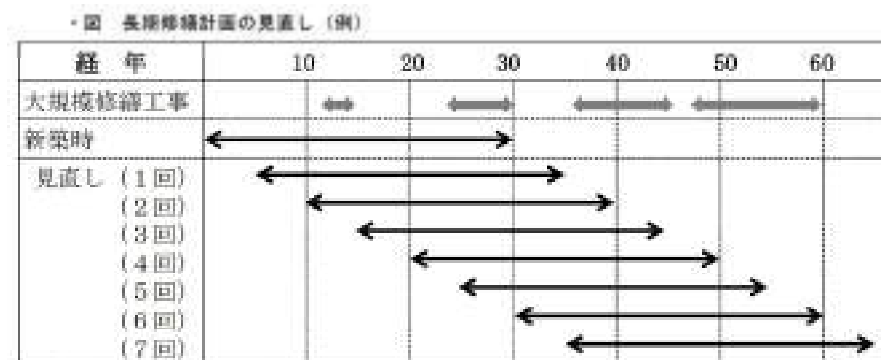
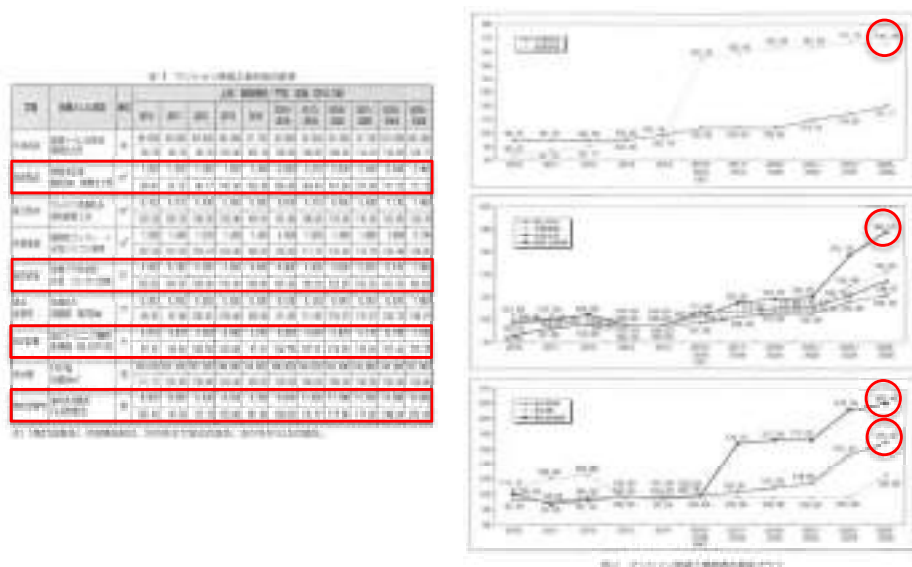


図1 長期修繕計画の見直し（例）
 大規模修繕工事の計画期間（図1）は、新築時から算出されるため、新築時に発生する費用は、新築時に発生する費用として計上する。

マンション修繕工事単価の推移

積算資料ポケット版 マンション修繕・再生編 2025・2026



あるマンション事例

建築費のインフレーションによる影響のシミュレーション



4.2 長期修繕計画の見直しのフェーズの転換

計画目標 = 「**将来ビジョン**」の検討
中長期を見据えた「**深い見直し**」

- 1980年代の多くのマンションストックは、築後30年から40年を経過し、管理計画認定制度に見合った「計画期間30年かつ大規模修繕を2回以上含んだ計画期間」を対象にした場合、築70年以上の期間を目標にした長期修繕計画策定が必要
- 個別のマンションの物理的な劣化状況、修繕積立金の積み立て状況を踏まえつつ、**将来的に目指すべきマンションの価値** = マンション改修工事の目標をどこに設定するのかなど、より深い目標設定が求められる

マンションの残存耐用年数 に対する質問

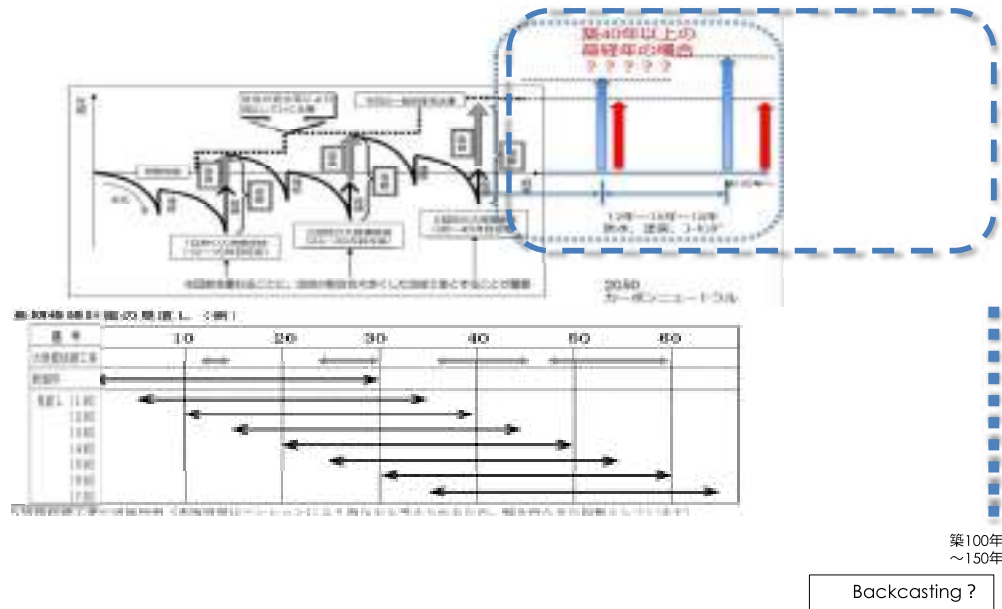
あと何年くらい持ちますか？

- 日本建築センターは、2019年5月から「既存RC造建築物の耐用年数評価」を実施
- 数力所のコア抜き、中性化震度と強度を実測し、既存RC造建築物の残りの耐用年数を推定評価（2024年3月末200棟）
- 築50年を超えたもので、残存耐用年数が100年を超えるものが、59%を占める
- 築150年は物理的には活用できそう

RC建築物の耐用年数調査報告
(BCJレポートVol.6 2024.4)

マンションを対象とした同種調査を検討しても良いかもしれない

超長期を見据えた場合？



長期修繕計画の見直しの質的变化

一般的なマンションの見直し

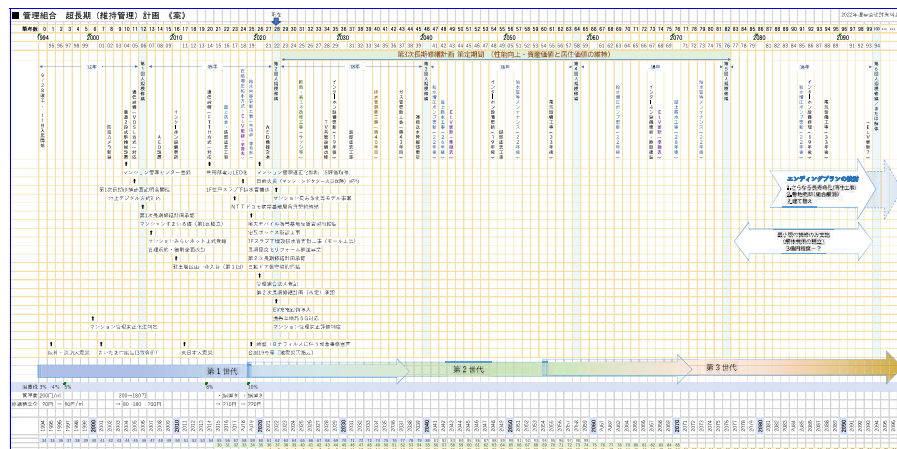
- 定期的
- 調査診断に基づいた改修工事の検討
- 修繕積立金との整合性
- 建築工事費のインフレ影響等の確認、時点調整
- etc

高経年期マンションの見直し

- 改修目標の再検討
例：建て替えか長寿化か
- 性能向上リフォームの検討
- 改修工事の優先順位・パッケージの検討
- 改修周期の再検討
- マンションの終末の想定
- <日本建築学会での議論>
- マンションのエンディングの検討「解体費の積立」
- 区分所有でない形も？

ある管理組合の超長期修繕計画作成事例

管理組合とコンサルタント（顧問コンサルタント契約）の協同



マンションの長期マネジメント計画とは

長期マネジメント計画

- 長期的な「管理運営の方針」
- 「ハードな維持管理」
- 「ソフトな組合運営の取組み」
(計画期間、解体・建替えを含むような期間)「将来ビジョンの検討」
- 具体的な計画要素は、
 - ①中長期的なマネジメントの方針・長期ビジョン
 - ②中長期的な個別課題とそれに対する取組み方針
 - ③取組みに関する将来スケジュール
 - ④中長期の推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費

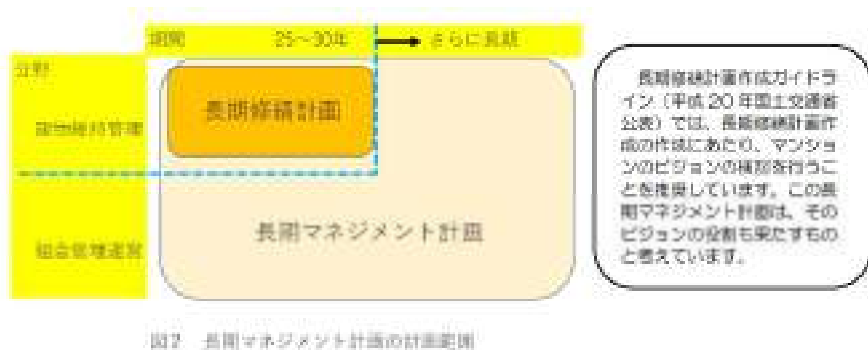
長期修繕計画

- 長期修繕計画：マンションの維持管理に関する長期的な計画。
「ハード 共用部分の維持管理」
(計画期間、30 年以上で大規模修繕を2回以上)
- 「計画のビジョンの検討」：マンションの現状の性能・機能、調査・診断の結果等を踏まえて、計画期間においてどのような生活環境を望むのか△
- 計画期間内に推定される工事項目を対象、費用の算定
- 計画期間を超えた期間に想定される大規模な改修工事を見込んでいない
- 「ソフト面」×

長期マネジメント計画

出典：マンション管理センター

マンションの長期マネジメント計画作成の手引き 2020



築年代別の 長期マネジメント 計画

出典：
マンション管理センター
(2020)

たとえば具体的な、
「長期マネジメント
計画の事例集」
の作成

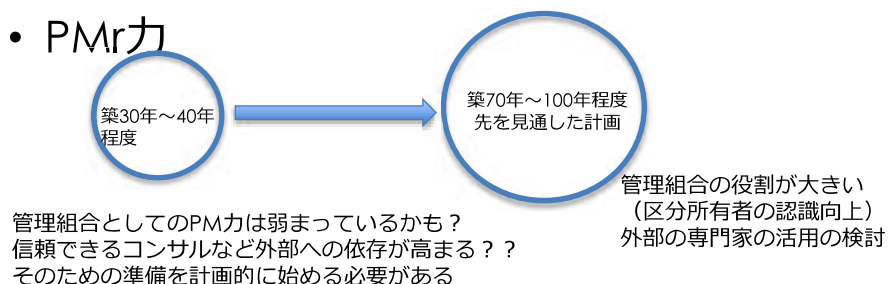
築年数	10年以内	11～20年	21～30年	31～40年
新築	新築	新築	新築	新築
10年以内	新築	新築	新築	新築
11～20年	新築	新築	新築	新築
21～30年	新築	新築	新築	新築
31～40年	新築	新築	新築	新築
41～50年	新築	新築	新築	新築
51～60年	新築	新築	新築	新築
61～70年	新築	新築	新築	新築
71～80年	新築	新築	新築	新築
81～90年	新築	新築	新築	新築
91～100年	新築	新築	新築	新築
101～110年	新築	新築	新築	新築
111～120年	新築	新築	新築	新築
121～130年	新築	新築	新築	新築
131～140年	新築	新築	新築	新築
141～150年	新築	新築	新築	新築
151～160年	新築	新築	新築	新築
161～170年	新築	新築	新築	新築
171～180年	新築	新築	新築	新築
181～190年	新築	新築	新築	新築
191～200年	新築	新築	新築	新築

図1 築年数別のマンションの修繕計画の作成時期

高経年マンションの計画目標の策定

- 多様な計画目標
自らのマンションの将来にどのような価値を求めるか
- 周辺のマンションの状況を反映した相対的な計画目標
- 築30～40年程度の場合、さらに30年～40年以上先の目標設定
- 期待されるPMr（プロパティ・マネージャー＝建物の価値を高めるための専門家）の能力 管理組合の役割
- 高経年の場合は新築時よりもさらに高い能力が求められる

PMr力



5. マンション価値向上のための 改修・再生に向けた人材育成

- 高経年マンションの多様な改修需要：大規模修繕、性能向上、減築・増築、一棟リノベ、用途複合、解体
- 診断技術、評価技術、計画設計マネジメント技術、長期修繕計画作成技術（見直し）、長期マネジメント計画作成技術、合意形成技術、施工技術、etc.
- 共用部分の価値向上＋専有部分の価値向上
- 管理組合のサポート力、プロパティマネジメント能力（コンサルタント）、行政
- 新築とは異なる改修の技術力、マネジメント力の養成→大学教育の改修へのシフト、面白さと奥深さを伝える
- 提案型の改修業界をめざして：「調査診断に基づいた分析力」＋「管理組合の立場に寄り添った多くの代替案の最適な提案力」
- ＜マンション管理技術＞＜マンション再生技術＞