

# マンション管理の 長期的ビジョン策定の 重要性を考える

2023年8月26日（土）  
浦和コミュニティセンター

特定非営利活動法人  
日本住宅管理組合協議会  
会長 柿沼 英雄

## NPO日住協とは？

「管理組合による」  
「管理組合のための」  
「管理組合団体」

特定非営利活動法人  
日本住宅管理組合協議会

## NPO日住協とは？ 今年、創立54年

1969年(昭和44年)10月に設立。  
マンション管理組合の支援を行っている  
最も歴史の長い管理組合団体。

すべての役員は  
管理組合の理事経験者によって構成。  
管理組合の諸問題に対応する  
考え方を理解している。

## NPO日住協は何を行っているの？

### 相談と対応

- \*理事会等運営相談
- \*建物・設備相談
- \*法律相談

- ・電話
- ・来会
- ・訪問
- ・フェア

### 研修

- \*セミナー
- \*勉強会
- \*講演
- \*意見交換会
- \*NPO日住協 マンション管理大学®

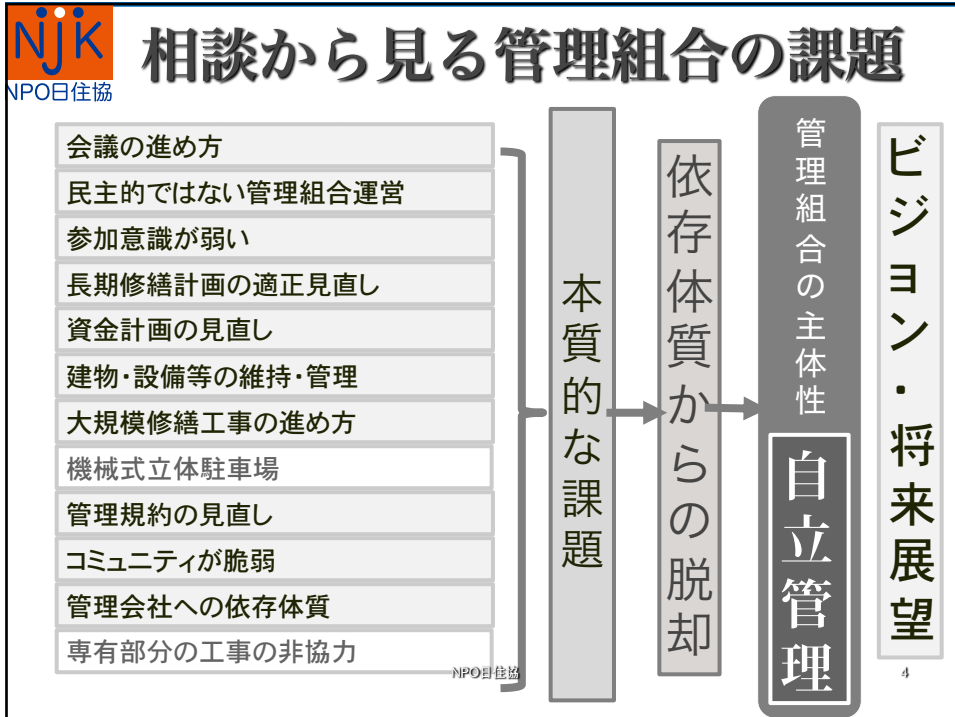
### 出版

### 大規模修繕工事支援

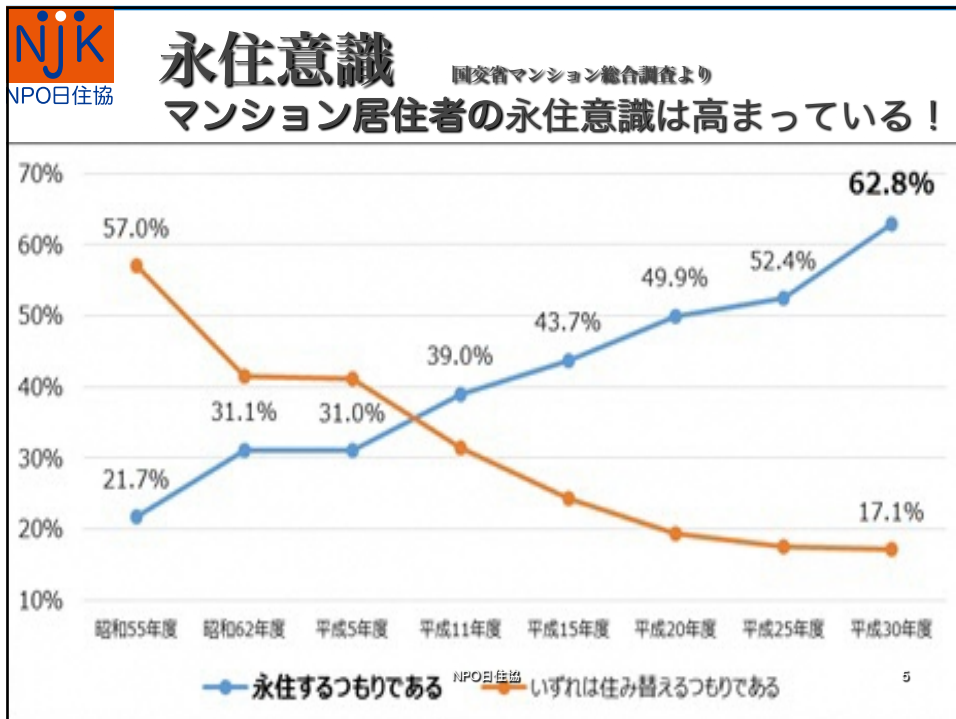
- \*ビジョン等の策定支援
- \*建物等の診断
- \*支援制度
- ・コンサルタント選定
- \*長期修繕計画見直し
- ・大規模修繕工事に向けた取り組み
- ・設計(仕様書)
- ・施工会社選定
- ・工事実施
- ・コンサルタントによる工事監理

### 協働 / 協力

- \*マンション管理フェア2023<秋>  
「団地マンションリノベーション総合展」内  
期日：11月15日(水)～11月17日(金)  
会場：東京ビッグサイト  
主催：日本能率協会  
協力：NPO日住協
- \*マンション大規模修繕フォーラム  
～住民主導、本当に住民のためになる  
大規模修繕を考える～  
期日：2024年2月\*日(土)  
会場：日本経済新聞社 6階  
主催：日本経済新聞社  
協力：NPO日住協



4



5

## ビジョン(将来ビジョン・あるべき姿)

大規模修繕工事

長期修繕計画

管理規約

自立管理

## マンションを住みやすくする

### マンションを構成する

建物 共用部分  
設備 専有部分

ハード

給水管  
排水管  
エレベーター  
機械式立体駐車場

植栽  
外構

専有部分工事の立ち入り

### 管理組合の基本要素

ビジョン  
長期修繕計画  
資金計画  
委員会  
総会  
理事会  
委員会  
コミュニティー

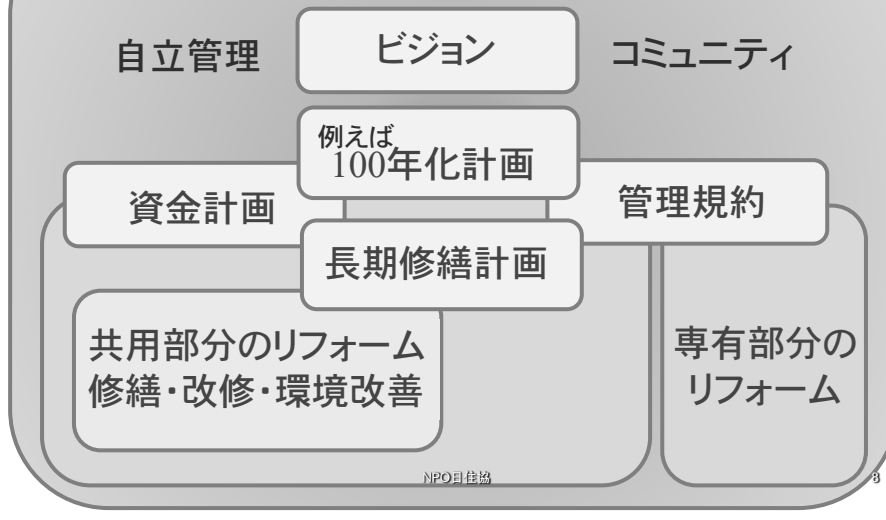
ソフト

自立管理

居住者アンケート

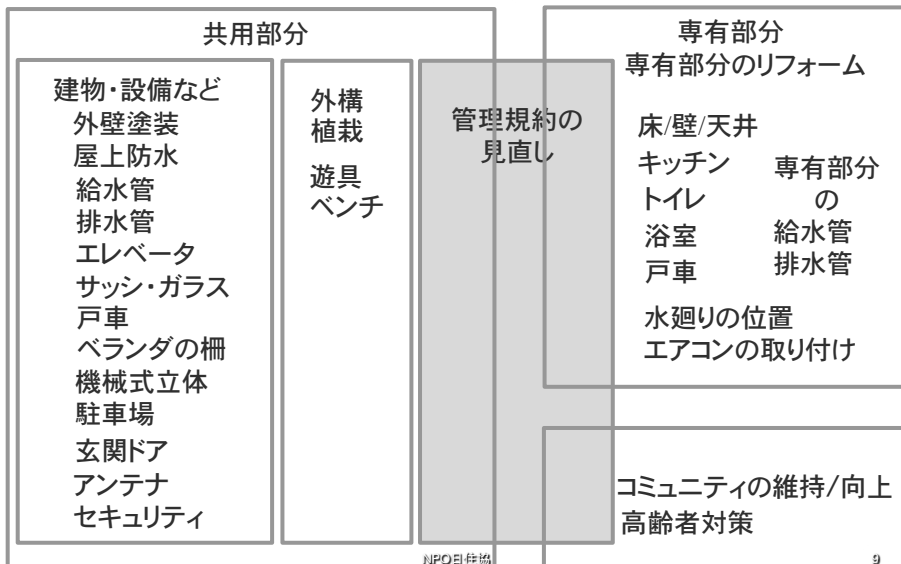
## ビジョンの位置づけ

＜管理組合運営の大前提＞  
人々が住み集う。みんなで考え、みんなで行き届く。



8

## ビジョンと居住価値



9

**NJK**  
NPOB住協

# ビジョンと居住価値

築後100年間のハードとソフト

<絵に描いたようにはいかないかも知れないが絵を描かなければ始まらない>  
その場しのぎ・思いつき・おまかせは避けたい

- \*ビジョン/将来展望/あるべき姿
  - \*自分たちのマンションの将来を自分たちで考える
  - \*ビジョンの策定：アンケート/ワークショップ
  - \*新築時以上の性能・居住価値UP
- \*管理規約等の見直し
- \*建物解体敷地売却建替えその費用の準備
- \*住みやすさ \*高齢者にも子どもにとっても
  - \*居住者の入れ替わり \*子育て世代の入居促進
- \*コミュニティ:計画的醸成 \*年齢構成
- \*高経年マンションの課題 \*高齢者対策
- \*機械式立体駐車場の課題と解決策：安全管理
- \*専有部分のリフォーム
  - \*水廻りの位置が変えられない
  - \*エアコンを取り付けられない
- \*信頼できるコンサルタントの選定
- \*災害などに対する備え:ハード面、ソフト面
- \*建物等の維持・保全/環境改善を考える
- \*資金計画
  - \*最短30年の長期修繕計画
  - \*共用部分・専有部分建物・設備等、事務的・機械的な長期修繕計画を避ける
  - \*居住者の意向の変化に対応：早めに具体化
  - \*環境改善
  - \*EV充電設備導入
- \*中期計画を次の大規模に向かって計画する
  - 建物の劣化を防ぐ設備の改修
  - 修繕周期は長くなる
  - 維持・保全の費用は徐々に高くなる
- \*次の大規模までの中期計画
- \*修繕\*改善
  - \*長期修繕計画の見直し
  - \*都度の見直し
  - \*大規模修繕工事を一つの単位とする

10

**NJK**  
NPOB住協

# ビジョン(将来展望)の策定

この差異をどのように縮めるか！

ビジョン 将来展望 To-be

居住価値の向上

管理組合の理念や将来展望をみんなで考えて作りあげそれを目指す！

見直し

策定

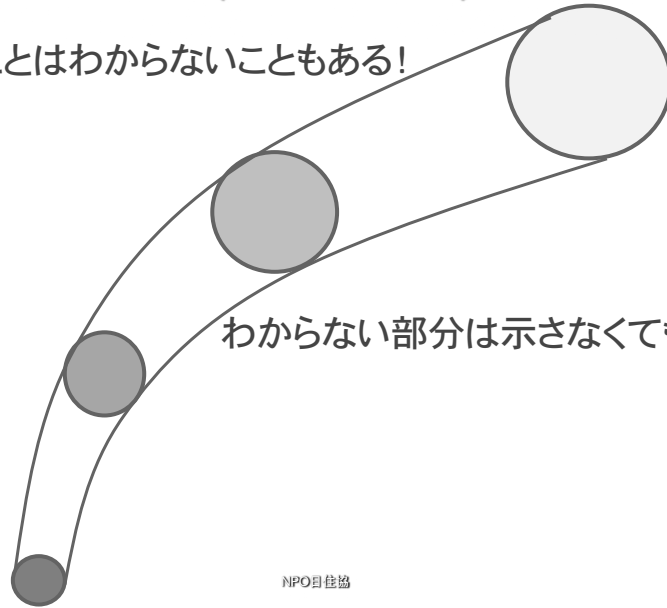
現状 As-is

管理組合運営は将来展望があってこそ！  
規約改正の時など、重要なのは管理組合の理念や将来展望

11

## ビジョン(将来展望)の策定

先々のことはわからないこともある!



## 規約が先ではなく、マンションの性格、ビジョンや方針を!

- マンションによって、住む人々がことなる。
- みんなで話し合いなどを行うことで、マンションの性格(文化)が明確化する。
- また、マンションのビジョンを策定することも必要!
- それらが、マンションの文化を明確にする。
- つまり、コンセプト!
- それをもとに長期修繕計画や規約を見直す。

## アンケートやワークショップ

- 意向調査を行う
- 内容は住み続けたいか、そのために何が  
必要か
- マンションの新陳代謝を知るために必要
- 透明性・公開性・など、民主的運営を前  
提とする
- コミュニティの醸成を意識した取り組み

## ビジョン(将来ビジョン・あるべき姿)

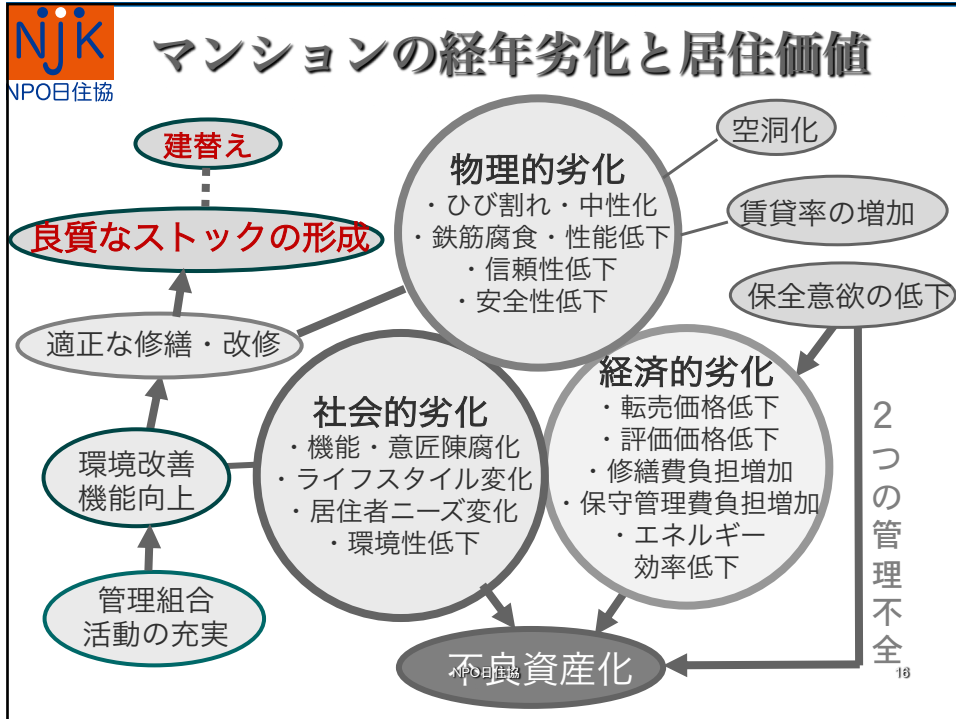
大規模修繕工事

長期修繕計画

管理規約

自立管理





16

**NJK**  
NPO日住協

## ビジョン(将来ビジョン・あるべき姿)

大規模修繕工事

長期修繕計画

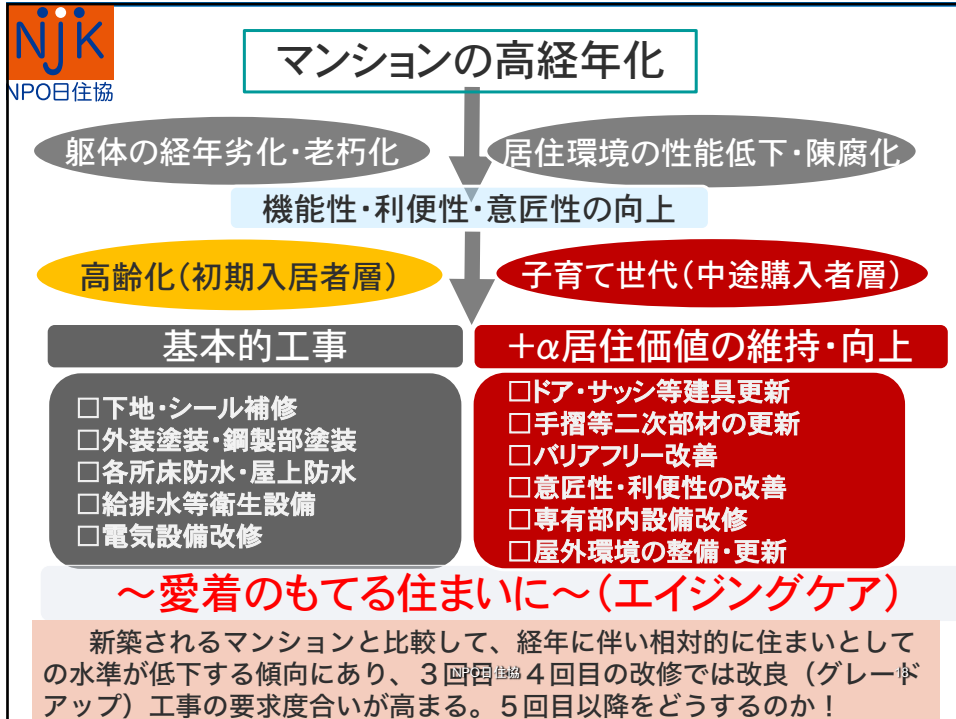
管理規約

自立管理

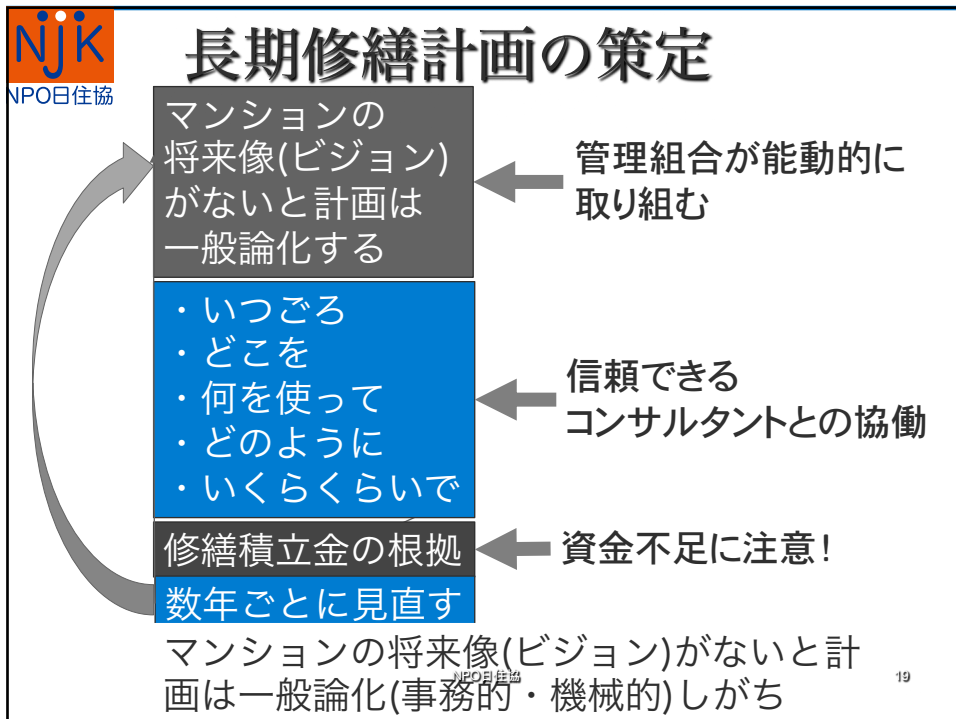
NPO日住協

17

17



18



19

ビジョン(将来ビジョン・あるべき姿)

大規模修繕工事

長期修繕計画

管理規約

自立管理

20

何をするにもビジョン!

維持管理と  
生活管理を企画  
執行するための  
マネジメント

運営管理

総会  
理事会  
委員会

適時適切な修繕

ハード面の  
メンテナンス

長期修繕計画

修繕積立金

大規模修繕工事

・外壁・屋上防水

・給・排水管

・EV・セキュリティ

・植栽/外構

維持管理

管理組合  
3つの管理

生活管理

・管理規約

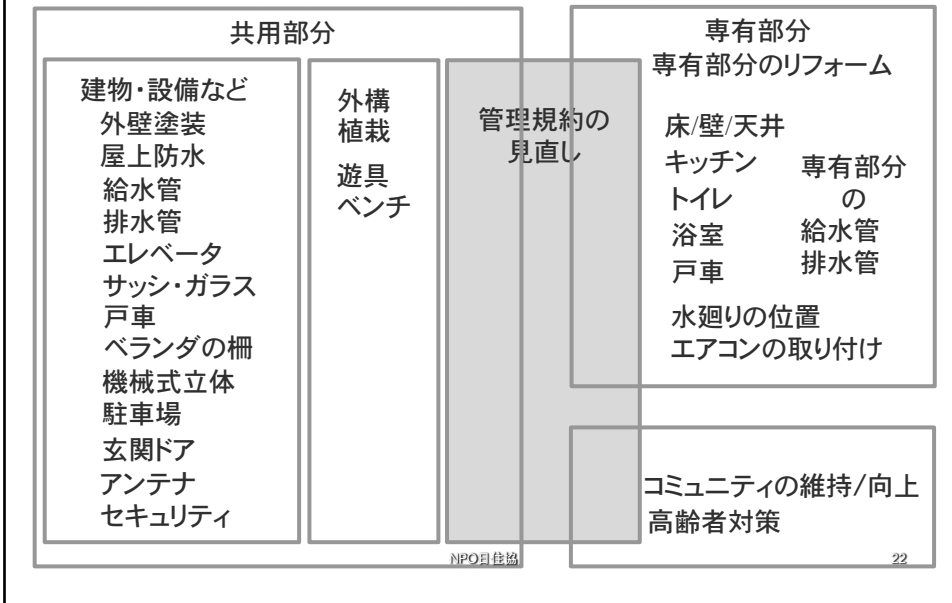
円滑なコミュニティライフの  
ためのルールづくり

啓発活動などのソフト面

・まつり・清掃活動

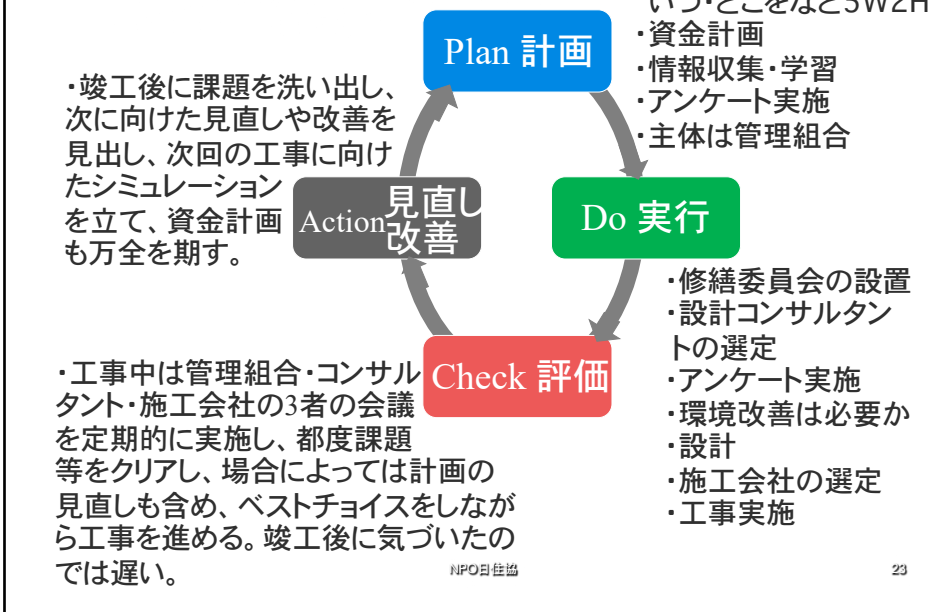
21

# ビジョンと居住価値



22

# PDCAサイクル



23

ビジョン(将来ビジョン・あるべき姿)

大規模修繕工事

長期修繕計画

管理規約

自立管理

24

## 「自立管理」のすすめ

能動的 自立化 主体重視

主体性を預けることなく発揮することが自立

自主管理

管理方式(形態)

委託管理

管理組合の運営実態

受動的 依存化 従属的 管理放棄

25

**NJK**  
NPO日住協

## 「自立管理」のすすめ

### 民主的運営

自分たちで考える

多様な考え方を受け入れているか

組合員に適正な情報提供をしている

総会や理事会は民主的に行われている

役員選任手続きはオープン

「考える」とは「本質を考える」ということ。

少数意見も大切にしている

総会や理事会などに積極的に参加するとともに、議論を深める態度になっているか

真に民主的で自立的な管理組合運営が、管理組合の明るい将来を期待できる。

予定調和的な理事会運営になっていないか

管理会社に丸投げしていないか

独裁的運営ではないのか

数の論理に陥っていないか

欠陥のある民主的運営

考えることを放棄

26

26

**NJK**  
NPO日住協

## 「自立管理」のすすめ

団地・マンションのビジョンを追求し、みんなで自立管理を意識しつつみんなで運営する。

民主的

透明性

公平性

判断する

責任を負う

決定する

総会・理事会・委員会などの会議のあり方

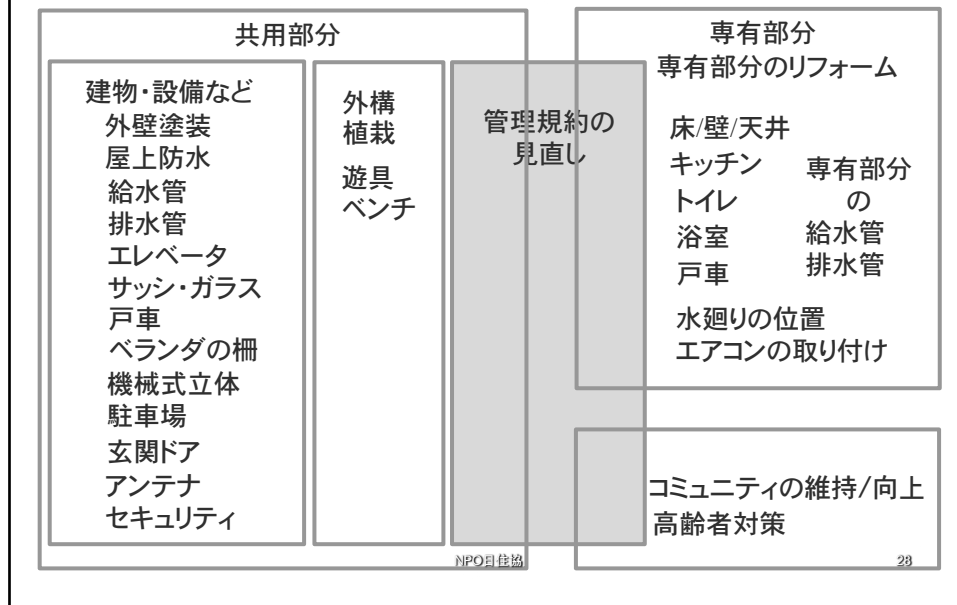
- ・意見は(短く)5W1Hで明瞭に!
- ・区分所有者の意向を知る!
- ・合意形成のプロセス重視!
- ・少数意見も大切に!
- ・多数決は最後の手段!
- ・広報をして共有化!

理事は学習する  
コミュニティの醸成  
マンションの  
起伏、ヒダを広報する

27

27

## ビジョンと居住価値



28

## コミュニティは マンション/暮らしの土台！

コミュニティの  
カタチはいろいろ

- 夏祭りなどのイベント
- 会議もコミュニティ


29

Njk NPO日住協の予定	
1 / 29(日) 会員管理組合「意見交換会」	終了
2 / 28(火) マンション管理フェア2023<春> ~3/3(金) 日本経済新聞社主催 建築・建材展に協力	
3 / 26(日) 第21回 通常総会	終了
4 / 8(土) セミナー「マンションの自立管理と住みやすさを考える」	終了
4 / 18(火) 春の交流会2023	終了
6 / 17 (土)「新任役員研修会」	終了
7/30 (土) 会員管理組合「意見交換会」	終了
8/12(土),19(土) NPO日住協マンション管理大学®	終了
11/15(水)~17日(金) マンション管理フェア2023<秋> 日本能率協会主催 団地・マンションリノベーション総合展に協力	
2 / (土) 大規模修繕フォーラム 日本経済新聞社主催に協力	NPO日住協



30

ご清聴ありがとうございました。

これからも  
NPO日住協を  
よろしくお願いいたします。



NPO日住協

NPO日住協

31