

長期修繕計画って何だろう？

令和7年6月7日

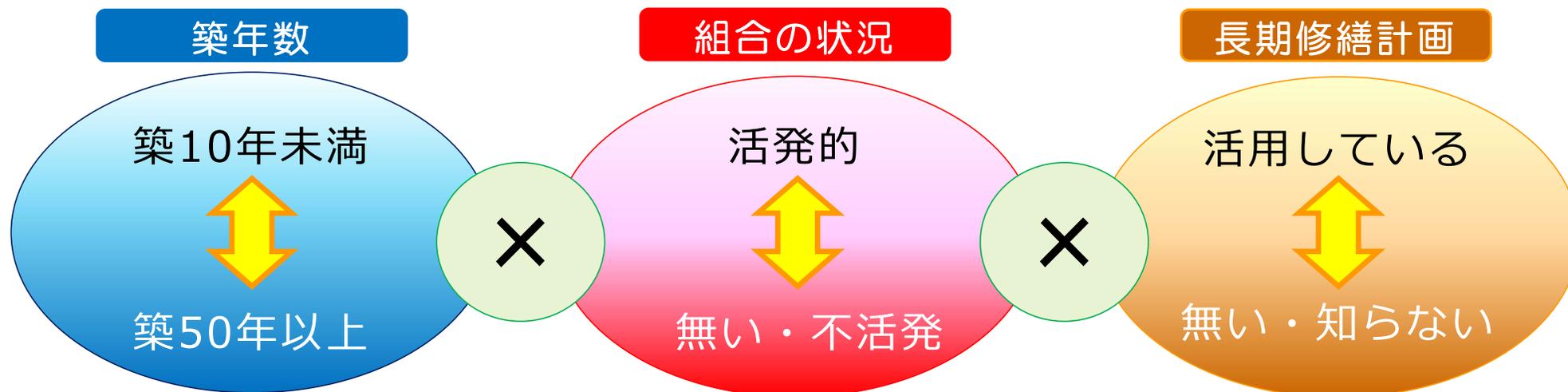
一般社団法人 宮城県マンション管理士会

マンション管理士 久保 健

前段：本日のお話について

お悩みは6×6×6の196段階？

「長期修繕計画」というワンテーマに集まった皆様



築年数・組合の状況・長期修繕計画、それぞれが異なる状況（グラデーション）
貴方の周りの人が知りたい内容はそれぞれ少しずつ違う

今日のお話 初級編として「あらし」を提供します

不安・悩みの根幹

- 【第1節】 管理不全マンションと向き合う . . . 劣化に抗う策は何か
- 【第2節】 最近の組合運営のトレンド . . . 世の中はどう変わってきたか
- 【第3節】 管理組合と長期修繕計画の繋がり . . . 管理組合がいかに大切か
- 【第4節】 とりあえず長期修繕計画を作ってみる . . . 作らせ眺める（国交省様式）
- 【第5節】 これからやるべきことについて . . . 今後組合がどうしたら良いか

解決への気づき

第1節 管理不全マンションと向き合う

1-1. マンションの「三大劣化要因」と「対策」

マンションは何故劣化していくのだろうか

マンションの「三大劣化要因」とは

物理的劣化 コンクリート・防水・給排水管が朽ちる

物理的な経年劣化

社会的劣化 耐震補強・バリアフリー・LED・電気自動車の充電設備

社会的要求の変化

経済的劣化 工事費の高騰・市場価値の低下・修繕費用の累積額の膨張

経済性の悪化

マンションの劣化への「対策」

対策1：修繕工事

物理的な経年劣化への対策

「もともとあるモノ」の「劣化・損耗した機能を回復」させるため、交換や修理を行うこと。

対策2：改良工事

社会的要求の変化への対策

「価値を高める」目的で「新たな機能」を追加するため、新設や増設を行うこと。

修繕工事

+

改良工事

=

改修工事

経済的劣化については、抑制することがなかなか難しい・・・

工事や修理を実施するタイミングは

事後保全

消耗や故障が発生する毎に実施（比較的小規模な修理や工事）

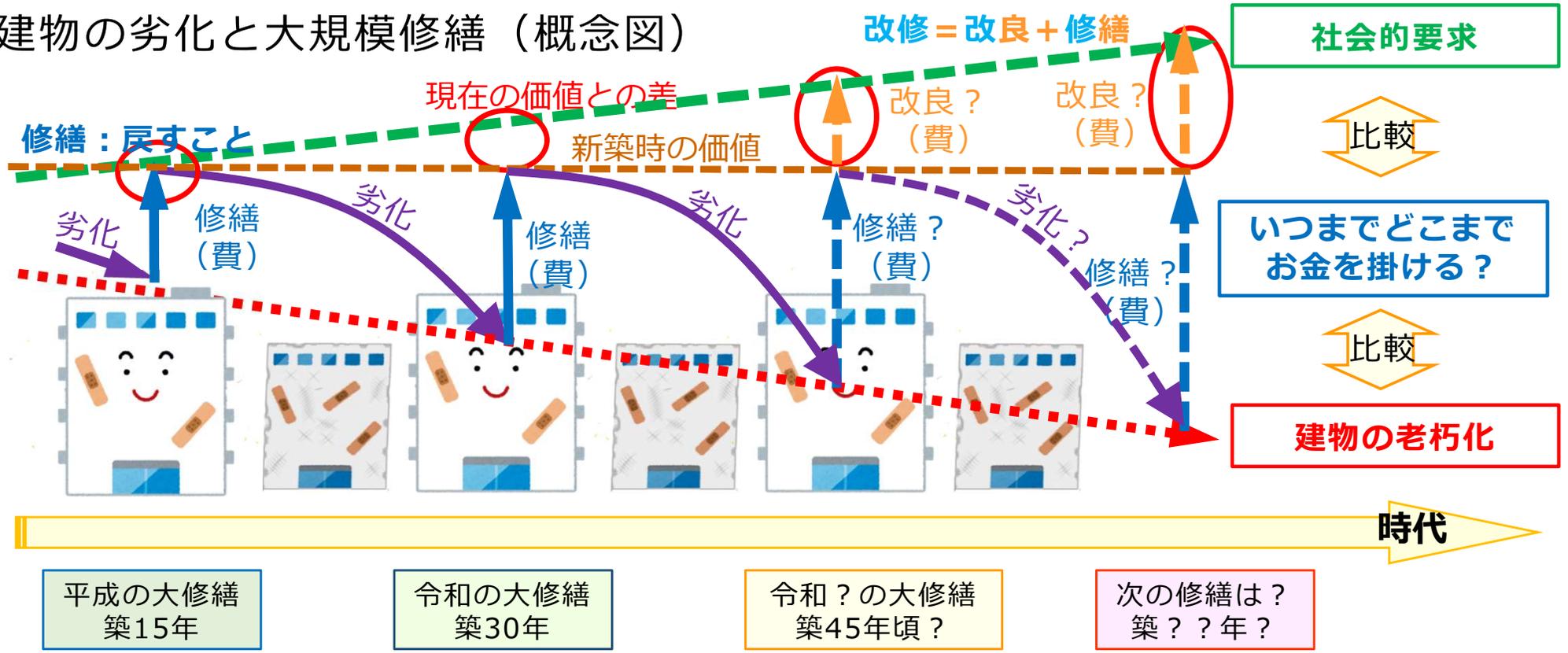
予防保全

不具合の有無を問わず、計画周期で実施（比較的大規模な修理や工事）

1-2. マンションの大規模修繕の「その先」

大規模修繕工事が続けば、管理組合は安泰だと思われていたが

建物の劣化と大規模修繕（概念図）



長期修繕計画を作成見直しすることが、将来像を具体化する近道です

計画の見直し 「いつ、何の工事をどのくらいの費用で実施するのか」計画を見直し続ける

↓

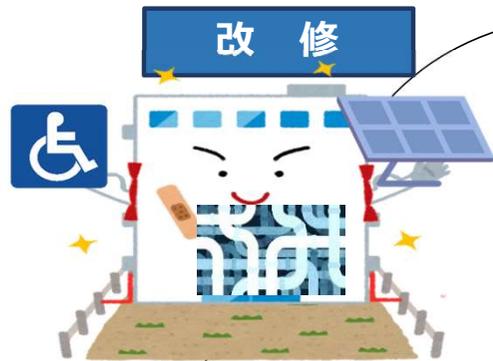
選択肢が見える

- 今のマンションを延命する
- 今のマンションをやめる
- 改修工事を重ねる（現組合の維持）
- 建替え（新組合へ刷新）
- 売却（現組合の解散）

1-3. マンションの「将来像」を話し合ってみよう

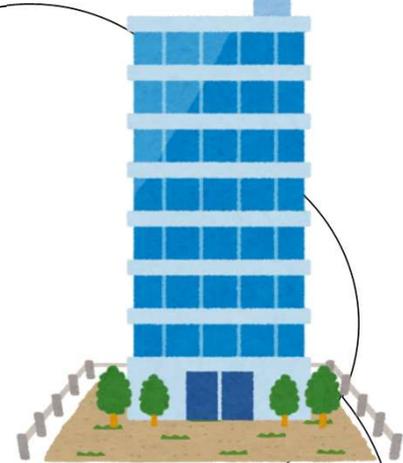
専門家のアドバイス「選択肢は修繕だけではありません」

(新たな付加価値を追加する)

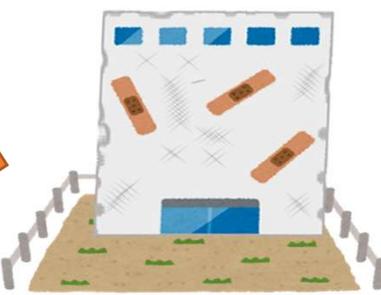


「マンション再生」

建て替え



老朽化



一括売却



(新築当時の状態に戻す)

修繕

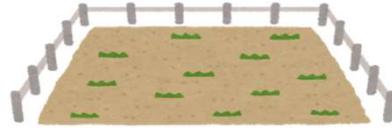


更新

解消

解消

除却



さあ話し合ってください！って専門家は言うけどさあ・・・
何から手をつけたらいいの??? 私たちは「素人」なのよ???

1-4. 「管理不全マンション」と向き合う

マンションの経年劣化は、マンション内だけのテーマではない

長期修繕計画と管理組合の活動

マンションの高経年化とともに、建物の物理的劣化や管理組合の弱体化が進行し、「管理不全マンション」と呼ばれる状態が社会問題となりつつあります。

こうした事態を未然に防ぎ、安心して住み続けられる住環境と資産価値を維持するためには、**長期修繕計画の適切な策定・実行**と、それを支える**管理組合の主体的な活動**が不可欠です。

管理不全は何故発生するのか

「管理不全」とは、**管理組合がマンションの継続的な管理を適切に行うことが出来ない**ため、加速する建物や設備の老朽化を止めることが出来ず、**処置無し**の状況に陥ることです。

日々の管理や意思決定の停滞、住民の関心低下が積み重なり、徐々に表面化していきます。特に以下のような要因が重なると、**管理不全に陥るリスクが高まります**。



写真：国交省「マンション管理適正化法改正概要」より



第2節 最近の組合運営のトレンド

2-1. 「マンション」の勃興と現在

- ① 時代が進むほど、支援体制が充実しているが、管理手法も高度専門化
- ② 竣工年度で時代背景が異なるため、マンション毎に理解の差が出て当然

マンションを取り巻く状況は世につれて

1970年代	マンションの勃興（1970年に第1号）	長屋の大将・町内会	（旧）区分所有法		
		営繕（治せば良くなる）			
1980年代	マンションの新築ラッシュ	マンションを維持管理する体制の組織化	（新）区分所有法		
		修繕＝資産価値の維持・向上	中高層共同住宅標準管理規約		
1990年代	経済変動・自然災害との闘い	組合員・地域との互助意識の芽生え	被災マンション法		
		賢い「管理会社選び」	新興デベロッパー		
2000年代	「高級化と大衆化」の分化の始まり	「定住意識の高まり」VS「不動産投資」	マンション管理適正化法	マンション管理士	
		建替えブーム・タワマン	建築偽装・欠陥	標準管理規約	建替え等円滑化法
2010年代	高経年マンションの在庫数膨大・新たな価値観	若年層の急激な減少・役員のなり手不足加速	長期修繕計画作成ガイドライン・積立金ガイドライン		
		管理会社に選ばれる時代	高度なIT・DX	H28年改正標準管理規約	相談員派遣
2020年代	増え続けるマンション（1,500組合）・管理不全との闘い	高度・専門的な管理手法との対峙と理解	R6年改正標準管理規約		
		高経年マンションの経済性の悪化	管理計画認定制度		

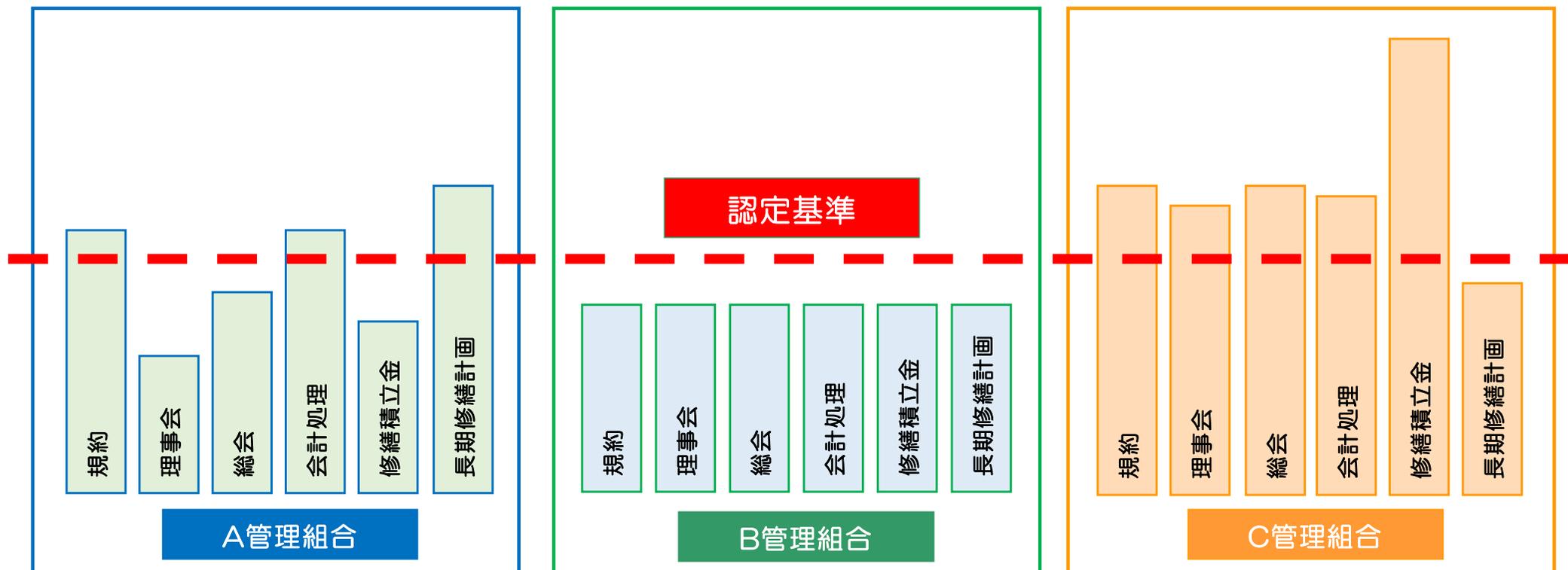
特に、H28/R6改正標準管理規約と管理計画認定制度は、今後の管理の潮流を変え得る出来事

2-2. 「管理計画認定制度」で何が変わるか

管理組合の適正な運営を推進するため、国交省が一定の基準を示しました。

これまで：各組合が自助努力で独自に

- 管理組合の運営方針や内容は自由（標準的な基準がない）
- 運営状況について他の組合と比較しにくい（管理組合の個性が強く出る）



これから：国交省が示す基準が指標に

- 国交省ガイドライン、管理認定事務手続基準など、組合の運営に関する基準を提示
- 個性の中でも「足りているところ」「足りていないところ」が明確化する

「組合運営の実態が、管理計画認定基準にどれだけ近いか」という観点で「組合運営の見られ方のスタンダードになる可能性」があります。

2-3. 「歴史の長い」管理組合は要注意

管理不全マンションを防ぐため「組合機能の見え方」が少し変わりました

標準管理規約の改正による変化（H28・R6）

- 反社勢力の排除
- **役員利益背反行為禁止**
- 監事の機能強化
- 組合員単独による共用部分の保存行為の制限
- **緊急時、組合員の事前承諾なく理事長らが専有部分への立ち入りを容認**
- **組合保管図書の内訳に「総会添付資料・理事会添付資料」等を追加（これまでは議事録等）**
- **組合員名簿と居住者名簿の整備・定期的見直しの義務化等々**

管理計画認定基準の制定による変化（R3・R6）

- 規約がH28年・R6年改正標準管理規約に準じているか
 - 長期修繕計画書が国交省標準様式に準じているか
 - 長期修繕計画が期首から30年以上の計画期間か
 - 長期修繕計画が総会承認を受けているか
 - 長期修繕計画の期末で積立金残高が赤字にならない計画か・借入金は全て弁済する計画か
 - 修繕積立金徴収単価が一定の基準を超えているか
- 等々

これまで、管理規約は「世の中のトレンドの変化」を「条数の追記」という形で改正する機会が多かった（例：民泊禁止条項の追加等）

過去の規約にそれほど手を入れなくても、最新の規約と同等のグレードに改正出来ると考えてきたから

H28年標準管理規約では「管理組合機能と信頼性の強化」が図られた。併せてR3に管理計画認定制度が開始され、規約・長計・積立金の機能や意義が確実につながる重要性が明確化した

既存の規約を加筆変更するより新世代の規約や長期修繕計画に作り直した方が組合にメリットが多いのでは

第3節 管理組合と長期修繕計画の繋がり

3-1.管理組合とは何か？

管理組合の役割についておさらいすると

共用部分を管理するのは誰？

マンションは、住戸（専有部分）と、廊下・階段・屋上・外壁・配管などの共用部分から構成されており、共用部分はすべての区分所有者が共同で維持・管理する責任を負うものであります。

第3条団体とは（法的観念）

区分所有建物が存在し、区分所有が成立したとき、区分所有法第3条に基づき、建物を管理する団体が発生します。これを「第3条団体」と呼びます。（強制的にこの団体に加入させられます）

マンション管理組合とは（実務団体）

第3条団体のうち、マンションを管理するための実務団体です。

■ 管理組合の持つ実務機能

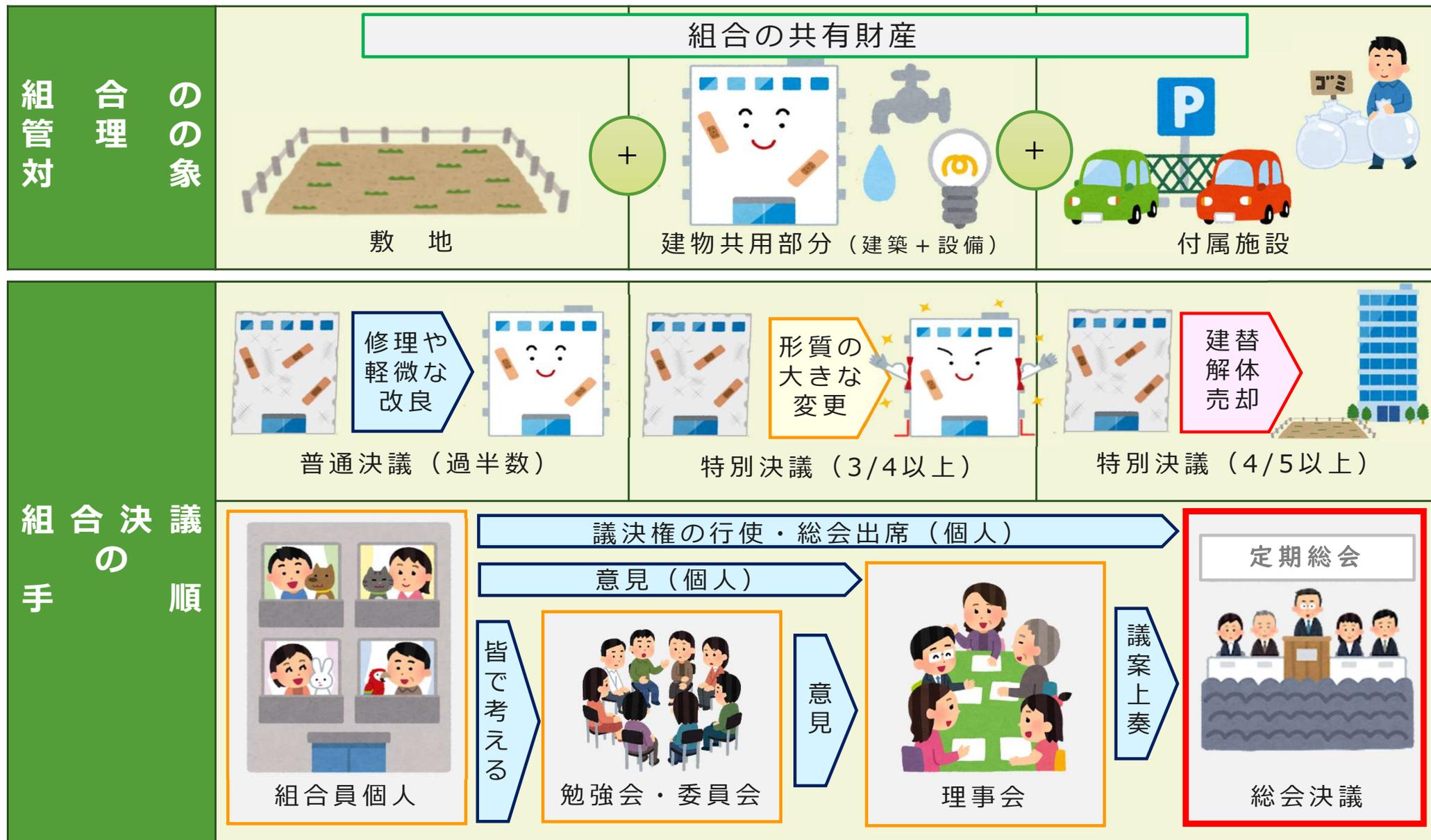
組合が
無い
とは

- ✓ 第3条団体はある
- ✓ 実務団体が無い
か著しく不活性

機能	内容	弱体化すると
意思決定機能	総会・理事会の運営 規約やルールの制定・改正	開催が先送りされ、組合方針が決まらない
維持管理機能	共用部分の点検・清掃・修繕（日常） 長期修繕計画の策定・更新（計画）	日常的な管理が滞る 長期修繕計画が作れない・見直せない
財務管理機能	管理費・修繕積立金の徴収・管理 会計・監査の実施 予算・決算の報告	修繕積立金や管理費の滞納が回収できない 資金不足で十分な点検や工事が出来ない
対外調整機能	管理会社・専門家との契約・監督	組合活動に必要な専門知識に触れられない
居住支援・ 調整機能	住民間の意見調整・トラブル対応 緊急時の対応体制整備	災害・事故の際に誰が対応するか不明確

3-2. マンションの管理と意思決定について

マンション管理組合は何を管理するために、どんな決め方をするのか



長期修繕計画の内容・修繕積立金徴収単価も「話し合い」「総会承認」を経て決定します。

3-3.長期修繕計画の必要性と組合への効用

そもそもなぜ「長期修繕計画」を作るのか

計画的な修繕の必要性

管理不全マンションを予防するために最も重要なことは、修繕です。長期修繕計画を作成することで、組合として計画的に修繕を行うことができます。

■ 長期修繕計画を作成する理由

修繕費用は高額で一括負担は困難 (経済的前提)	積立方式による平準化が不可欠であり、急な費用負担は出来るだけ避けていくことが重要である。
合理的な合意形成のために必要	計画がなければ、住民間の納得や協力が得られず、修繕実施が困難となる。
行政支援を受けるための前提条件	管理計画認定制度等の各種行政支援を受けるためには、長期修繕計画が必須となる。
再生・売却・解体の判断基盤となる	長期修繕計画は将来の建物再生、売却、解体の判断に不可欠な足がかり(基礎資料)となる。

長期修繕計画の作成の効用

組合で長期修繕計画を作成すると、次のような効用が現れます。

修繕時期と範囲の予測	修繕が必要な時期や範囲をあらかじめ予測し、対応の遅れを減らすことができる。
工事費の推定	計画期間内に必要な工事費の累計額が推定できる。
積立金徴収単価の算出	推定工事累計額から、修繕積立金の徴収単価を合理的に算出できる。
マンションの将来像の設定	マンションの最期の日を、組合員同士で前もって決めておくことができる。
組合活動の在り方の見直し	規約の不都合・合意形成の難しさなど、普段目に留まらない部分を見つめなおすことができる

3-4.長期修繕計画の見直しと組合への効用

「長期修繕計画」は1度作ったからもういいよ

定期的な長期修繕計画の見直し

一度作成した後も、定期的に見直しを行います。（管理計画認定基準では7年周期）
必要に応じて柔軟に調整することが必要です。マンションの状態や設備、使用状況の変化に合わせて対応することで、予測から外れた問題にも迅速にできます。

長期修繕計画の見直しの効用

組合で長期修繕計画を見直しすると、次のような効用が現れます。

計画の柔軟性	計画時に予期しなかった劣化や技術変化や管理手法に追従できる
定期的な評価と修正	過剰や不足の項目の調整を行い、計画を変更し最新情報へ更新することができる
住民意見への反映	計画に対する納得感と協力体制の形成
技術革新への対応	新素材や工法を計画に反映することができる
マンションの将来像の設定	マンションの最期の日を、組合員同士で前もって決めておくことができる
組合活動の在り方を見直し	規約の不都合・合意形成の難しさなど、普段目に留まらない部分を見つめなおすことができる

長期修繕計画を作成し、定期的に見直すれば

作成することで、将来の修繕や負担が見通せることで、不安が軽減され安心感が得られ、マンションへの信頼や組合員同士の協力意識が高まるはずです。

定期的に見直すことで、従前の計画の不備や過剰な点を訂正し、最新の管理手法を組み入れることができるなど、計画全体が陳腐化せず、マンションの終活まで見通せるようになるはずです。

3-5.組合内の情報共有と合意形成

管理組合の運命を決めるのは「議決権をもつ組合員」

管理組合が重視すべきこと

管理不全マンションを予防するために長期修繕計画を作成しようにも、組合員の理解と協力無くしては成り立ちません。

管理組合は、組合員同士の充実した合意形成を重視することが大切です。

総会・説明会の開催	総会は修繕計画や資金計画に関し議案として説明し、意見を聴取する場 総会以外でも出来る限り説明会などを開催し、説明責任を果たす
透明性の確保	破損個所の状況、積立金の運用状況、修繕の進捗、予算の用途について、 定期的に公開します。総会の場以外でも理事会通信などの方法があります
フィードバックの 仕組みづくり	アンケート、意見箱、個人ヒアリングなどを通じて、組合員の声を拾い上 げ、合理的な意見は計画に反映することで、組合員の達成感を高めます
組合員同士の意見交流 の場づくり	茶話会・共用部分見学ツアー・避難訓練や炊き出し訓練など、組合員が主 体的に触れ合える場を設け、組合内の意見の醸造と組合員の参加意識を高 めます

合意形成が出来ない理由は「不安と不信」



組合員の胸の内の「不安や不信」にどう向き合いましょうか・・・？



第4節 とりあえず長期修繕計画を作ってみる

4-1. 「モノは試し」に長期修繕計画を作ってみよう

「とにかく作ってみて、試算結果を眺める」から始めてもいいじゃない

長期修繕計画標準様式で試したい（有料）

公益社団法人マンション管理センター
長期修繕計画作成修繕積立金算出サービス



データシートにマンションの詳細な構造や仕上材、これまでの修繕結果、修繕積立金等について入力後、メールで送付



今後30年間の「長期修繕計画」を作成してもらえる

- ・ 単価は調査した全国の大規模修繕工事の実績額
- ・ 長期修繕計画ガイドラインに沿った検討手順
- ・ 長期修繕計画標準様式に完全準拠した計画書

管理計画認定制度に準拠した、本格的な計画案

手早く将来の資金繰りを見たい（無料）

住宅金融支援機構
マンションライフサイクルシミュレーション



インターネットでマンションの構造や修繕積立金など概略を入力する



今後40年間の大規模修繕に係る資金繰りを自動計算

- ・ 単価は全国の組合に融資した大規模修繕工事データ
- ・ ガイドラインや認定制度に準拠する計画書ではなく、40年間のキャッシュフロー表を出力

その場で結果が得られる、資金繰りに特化した計画案

注意

両者いずれも「実際に現地に赴いてマンションの実態を調査した結果を踏まえた計画案ではありません」

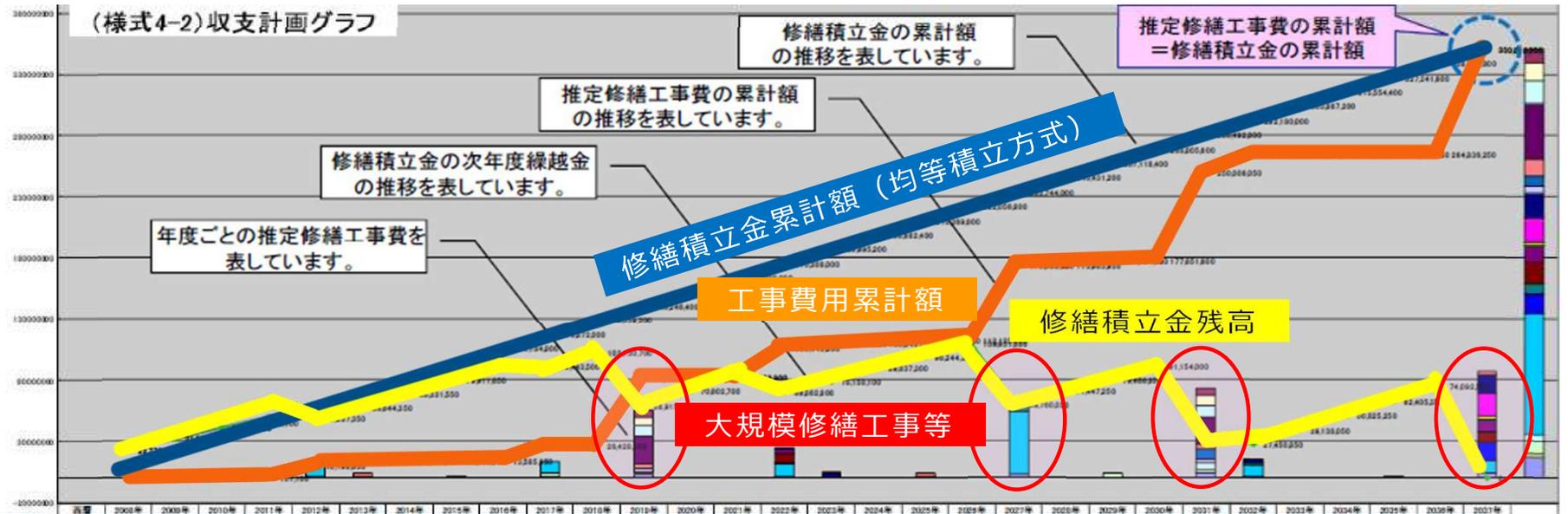
しかし、長期修繕計画を議論するためのたたき台として、活用する価値は充分にあります。

まずは計画案の内容をよく学ぶことから始め、ゆくゆくは計画内容を吟味出来るようになります。

4-2.ところで「長期修繕計画書って何」なの？

こんな資料、見たことありませんか？

今後必要な修繕積立金徴収単価（円/月・㎡）＝
 （30年後の工事費累計額－初年度積立残高）÷360カ月÷専有延床面積㎡

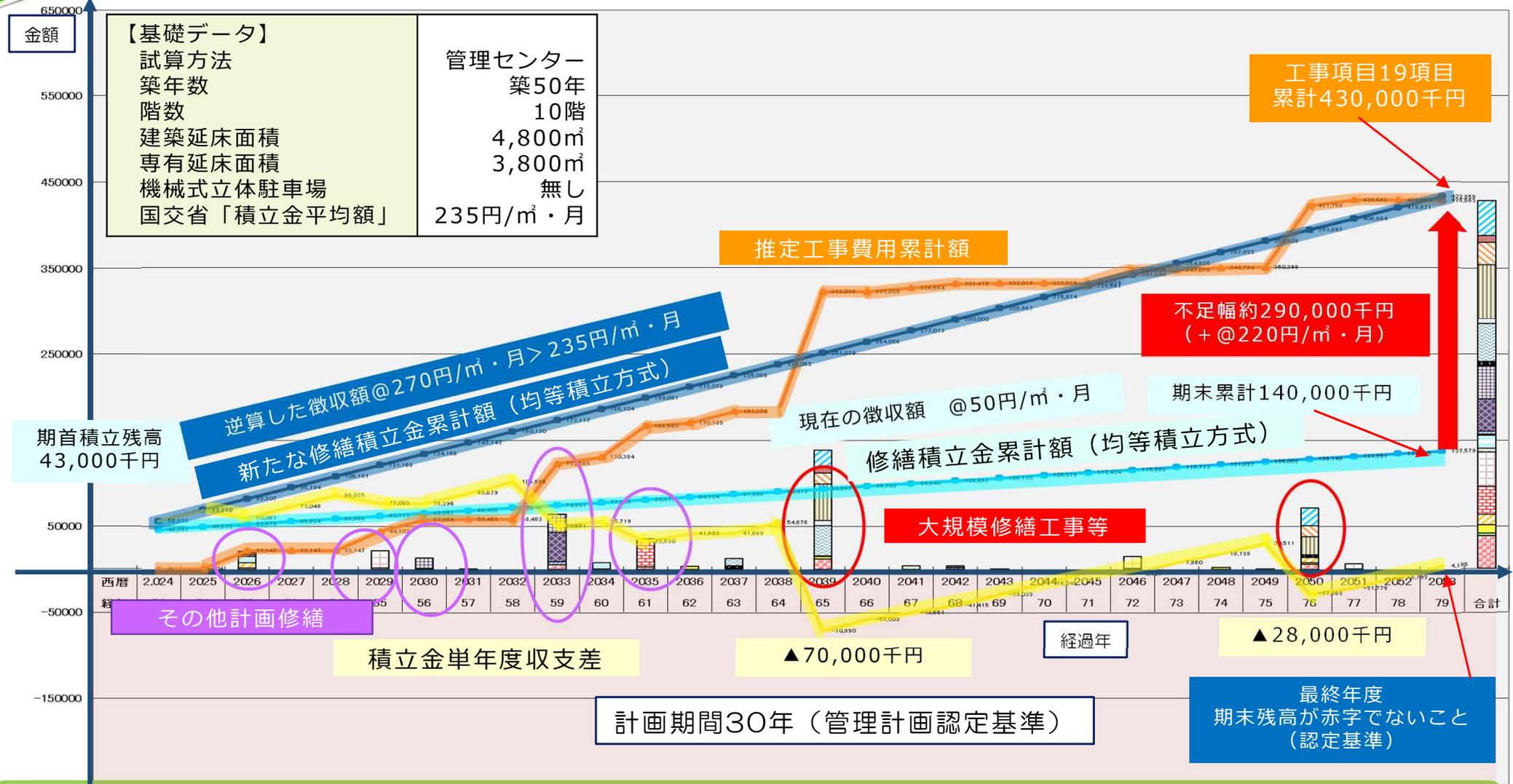


西暦	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	合計	
(1)仮設工事	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,807,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,807,000	
(2)屋根防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,370,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,370,000
(3)床防水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,215,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,215,900
(4)外壁塗装等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,746,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,746,000
(5)鉄部塗装等	0	0	0	102,000	0	2,513,000	0	102,000	0	0	3,215,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,820,000
(6)建具・金物等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(7)共用内部	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,697,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,697,000
(8)給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(9)昇降機設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(10)立体駐車設備	0	0	0	0	0	5,811,000	0	0	0	0	5,811,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,622,000
(11)外構・附属施設	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(12)制震・耐震・耐風・工法改良費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,620,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,620,000
(13)長期修繕計画作成費用	0	0	0	0	0	81,000	0	0	0	0	81,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162,000	
消費税	0	0	5,100	480,550	156,200	0	5,100	0	0	811,530	0	2,614,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,251,080
時年度繰越金	22,775,200	31,690,400	40,605,000	48,413,100	48,237,230	56,944,250	63,321,550	70,911,050	81,598,850	90,443,500	102,130,700	58,915,900	70,902,700	82,289,900	88,882,800	78,150,100	89,337,300	98,244,300	109,931,500	58,780,950	71,447,250	79,466,800	81,154,000	20,488,750	27,450,850	30,138,050	50,625,250	62,405,350	74,092,250	0	1,374,000	
推定修繕工事費 累計	0	0	0	107,100	10,166,630	13,478,850	13,478,850	13,588,950	13,598,950	28,428,500	26,428,500	81,330,900	81,330,900	81,330,900	128,445,200	108,945,100	108,045,100	12,128,300	112,128,300	73,863,950	73,863,950	77,861,800	77,861,800	29,006,090	29,006,090	29,006,090	29,006,090	29,006,090	29,006,090	29,006,090	16,896,000	

国土省「長期修繕計画標準様式」「長期修繕計画ガイドライン・同コメント」を活用して
 長期：開始期から30年間以上将来の期間
 修繕：建築時の価値に戻す工事を
 計画：実施周期・費用を推定し明示する
 修繕内容・時期・推定工事費・工事費支出累計額・積立金収支を計画する。
 「30年後の推定工事費累計額等」から、根拠ある「修繕積立金徴収単価」が決定できる（重要）

4-3.長期修繕計画 実際の試算例

国交省標準様式4-2でここまで読み取れる (重要)



【基礎データ】	
試算方法	管理センター
築年数	築50年
階数	10階
建築延床面積	4,800㎡
専有延床面積	3,800㎡
機械式立体駐車場	無し
国交省「積立金平均額」	235円/㎡・月

計画期間	30年間	推定工事費累計 (30年)	43,000万円	見直し積立金徴収単価	270円/㎡・月
現状の積立金徴収単価	50円/㎡・月	大規模修繕工事 (建築)	2回以上予定	現状積立金との差	+220円/㎡・月
国交省平均額 (基準)	235円/㎡・月	その他計画修繕 (設等)	5回以上予定	見直し後の期末残高	±0円
国交省平均額との差	▲185円/㎡・月	計画期間中の赤字	予定あり	月額徴収額の例 (70㎡)	
積立金期首残高 (決算)	4,300万円	累積工事額－期末残高	▲29,000万円	現状	50円/㎡・月
積立金期末段高 (予想)	14,000万円	積立徴収単価不足分	▲220円/㎡・月	見直し後	270円/㎡・月
					3,500円/月
					18,900円/月

4-4. 長期修繕計画と修繕積立金の合意形成について

管理組合に「長期修繕計画書」が存在するだけでは機能できません。

⑨5~7年毎に計画を見直し

①長期修繕計画案について内容を練り上げる

②説明会を開催する（計画案・徴収額案）

③組合内で意見交換をする

④長期修繕計画について総会承認を得る

⑤修繕積立金徴収単価について総会承認を得る

⑥総会承認を得た徴収単価で徴収を開始する

⑦工事準備をする（実施設計・見積・発注）

⑧計画修繕工事を行う

長期修繕計画や修繕積立金徴収額について総会承認を得るためには、より多くの組合員に理解してもらう必要があります。
（合意形成）

⑥組合が必要とする修繕積立金の徴収単価の根拠は、長期修繕計画に拠ります。

⑤実際に徴収を開始するためには、徴収単価について総会承認が必要です。
（普通決議）

④徴収単価について総会承認を得るためには、長期修繕計画案の総会承認が必要です。
（普通決議）

より多くの組合員に理解してもらうためには、②説明会や③意見交換会の実施があると良いでしょう。

①長期修繕計画案を練り上げるためには労力がかかります。理事会の議論とは切り離し、修繕委員会を立ち上げることも一つの手です。

⑨計画は5~7年周期で定期的な見直しを掛けます。
（認定基準）

4-5.現場で管理士が長期修繕計画を眺めると

「組合のために有効な計画書」とは、どのようなものでしょう？



本当にもったいない、良くあるパターン

組合ガラパゴス型（基準から外れすぎている）



- ✓ 見たこともないグラフ
- ✓ 理屈の合わない集計表
- ✓ 古いガイドライン準拠



専門家を交え、時間をかけてガイドラインを研究し、新たに作り直す

総会未承認型（組合員に周知されていない）

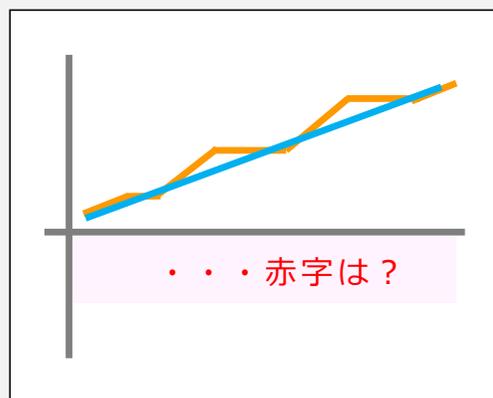


せっかく作ったのに
理事会で留まっている



他の議案と同じように、
長期修繕計画も総会承認
を受け「周知・有効化」

収支差グラフ省略型（赤字を瞬時に見れない）

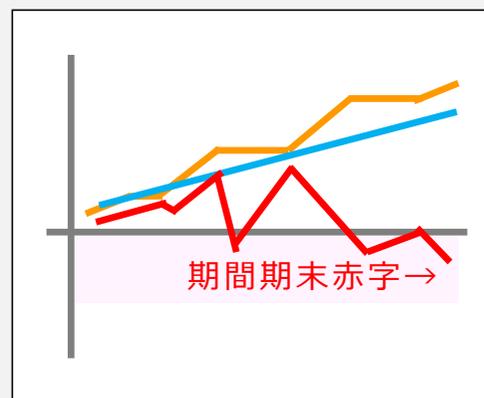


集計表をみれば分かるが
グラフで一目で見れない



組合員の理解度を上げる
ためには「標準様式」に
準じた方がより良い

計画期末赤字型（組合の無関心）



総会承認された計画書は
最終年度の収支差が赤字



管理会社お任せではなく、
専門家を交えて、赤字解
消の研究を行い、見直す

長期修繕計画は「組合を写す鏡」かも

合意形成がうまく機能しているか？
資産価値の維持に具体性があるか？

（組合活動の実効性）
（資金計画の確実性）

長期修繕計画の品質は
管理組合活動の本質の
カタマリ





第5節 これからやるべきことについて

5-1.今の自分たちで出来るところからやってみよう

小さなことからコツコツと始めることはできるのです

組合保管図書を整理してみよう

管理人室や集会室、歴代理事長のお部屋などに、規約や総会資料や理事会資料や点検報告書はありませんか？ 散り散りになった書類を、種類ごと・年度ごとに分けて整理してみませんか？

自分たちの目で確かめてみよう（共用部見学ツアー）

前回の大規模修繕のその後の状態や思い出話、現在の壁のヒビ、照明の球切れ、非常ベルの位置、避難経路の確認など、普段見ているエントランスから自分の部屋「以外の風景」がどうなっているのか、組合員同士でツアーをしてみませんか？

総会資料（事業報告書や決算書）を読み合せしてみよう

定期総会に先立ち、事業報告書や決算書が記載された総会資料が配布されると思います。事業報告書や決算書は、組合活動の実態を示す記録書です。組合員同士で総会資料を読み合せしてみませんか？

組合員の皆さんと一緒に客観的事実を整理することで、**運営状況の「過分と不足」**を**落ち着いて受け止めることが出来る**ようになり、「何をしなければいけないか」という気づきが生まれ、「**次の一步を戦略的に進む**」ことにつながると思います。

5-2.少しでも困難さを感じたら「すぐにやる」こと

専門家等の支援を受けながら、将来像について話し合いを始めて下さい。

管理組合が
存在しない

- 実務団体としての管理組合の立ち上げは、マンションの運営のために不可欠です。専門家（マンション管理士等）へすぐに相談してください。

長期修繕計画が
存在する

- 現存する計画の有用性について、専門家（マンション管理士等）の助言を受けられることをお勧めします。（国交省様式準拠・管理計画認定制度）

難しそうで
手が出ない

- 組合運営は、専門的知識・技術・全体を見渡す力が欠かせません。
- 専門家（マンション管理士等）の支援により、理解できることがたくさんあります。

話し合いが
始められない
続かない

- 組合員の皆さんで「客観的な事実の整理」から着手し、組合の実態を把握してみましょう。（報告書の読み合せ・現地の目視確認等）
- 取り掛かる問題の道筋をつけるため、専門家（マンション管理士等）の支援を受けてみましょう。

どうしたら良いか
分からない

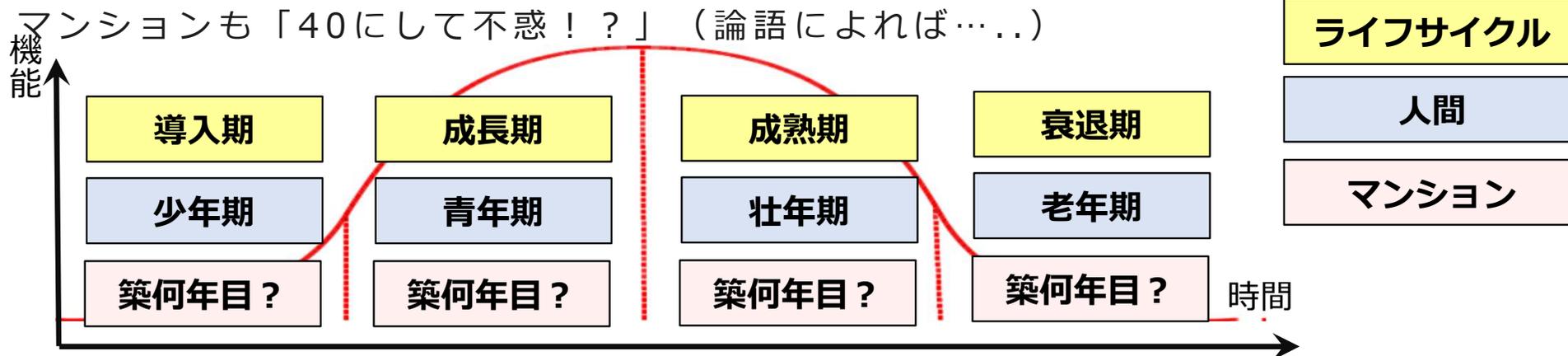
- 仙台市では、専門家派遣事業や困りごと相談会を通じて、皆様への支援体制を整えています。
- マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎでは、セミナーを開催しています。
- 宮城県マンション管理士会でも、無料相談会やセミナーを開催しています。
- マンション問題に関しどんな些細な事でも良いので、ぜひご利用下さい。

マンションの最期を決めることは、組合員同士の話し合いでのみ成し遂げられます

5-3.切っても切れない、人とマンションの一生だから

将来を見通して、出来るだけ楽しく過ごしたい

皆様のマンションのライフサイクルはどのあたりでしょうか？



積み重なる年季をどう迎えるか・・・発想の転換期です

【これまで】アンチエイジング

経年に「対抗する解決策」

QC<品質管理>

【これから】スマートエイジング

経年を「楽しくする生き方」

QOL<人生の質>

マンションの運命は組合員の皆様一人一人が握っています。

これまでも色々大変なご苦勞があったことでしょう。

これからは色々な出来事が起きることでしょう。

これからはどんどん楽しい組合にしていきましょう。

組合員同士、楽しい組合にするためにはどうしたらいいか、
長期修繕計画をきっかけに是非考えてみていただければと思います。

ご清聴
ありがとうございました



挿絵に関して: 特に断りが無い限り、「いらすとや」様のイラストを利用しています。

(参考) 管理組合支援活動の一例

管理組合の皆様を支援する体制を整えております。

主催	タイプ	支援事業名	内容	備考
仙台市	専門家派遣	分譲マンションの管理に関する相談員派遣事業	『組合運営の改善』『マンションの維持向上』に取り組みたい管理組合を支援。 (管理組合の未設立、会議・議事録・名簿・規約・会計・契約・積立金・修繕・計画の各未整備や未実施)	仙台市にて事前相談と予約が必要です。
		マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業	杜の都防災力向上マンション認定制度に基づき、マンションの防災活動の促進に向けて防災マニュアル作成に取り組みたい管理組合を支援。	
		分譲マンション耐震化相談員派遣事業	旧耐震マンションの耐震化に取り組みたい管理組合を支援。	
	相談会	マンション管理相談 (藤崎相談会)	毎月第3土曜日「行政困りごと相談」の一環として、藤崎藤崎一番町館6階にて実施。	
	セミナー	マンションセミナー	テーマ毎に専門家を招いて開催	
	申請・認定	管理計画認定制度	申請基準に達した申請書類の受付と認定	
宮城県会	相談会	マンション相談会 (日曜相談会)	毎月奇数日曜日、サポセン(仙台市市民活動サポートセンター)等で実施。	宮城県会に予約が必要です。
	セミナー	公開セミナー	マンション管理士による講演と意見交換会の実施。毎年2月頃開催。	

その他にも支援体制があります。

仙台市や宮城県マンション管理士会へお問い合わせください。