

マンション 通信



2026年9月発行

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

分譲マンション座談会＆個別相談会を実施しました



（写真）分譲マンションセミナーの様子

令和8年7月5日（日）、船堀コミュニティ会館において、江戸川区主催の分譲マンション座談会＆個別相談会が、東京都マンション管理士会城東支部および江戸川建築設計協同組合の協力で開催されました。本号では、その概要についてお知らせします。

第一部 分譲マンションセミナー

第一部は、マンション管理入門と銘打って、マンション管理士が組合の運営に関する基礎についてレクチャーを行いました。

マンションの管理運営を進める上で最低限押さえておきたい重要な事柄やキーワードに基づき、講義を行いました。

Table of Contents

■ 分譲マンション座談会＆個別相談会	第一部「セミナー（管理入門）」	P.1
■ 分譲マンション座談会＆個別相談会	第二部「座談会」「個別相談会」	P.5
■ 分譲マンション管理状況チェックシート		P.6

一人ひとりの当事者意識

マンションにおいて、外壁やエントランス等、区分所有者全員で共有する場所を「共用部分」と呼び、その維持・管理は管理組合が担います。国土交通省が発表している「マンション標準管理規約」第32条では、管理組合が行うべき15項目の業務が掲げられており、これらを怠れば管理不全に陥る可能性が急速に高まります。

そして、管理組合の構成員は、ほかでもないマンションの区分所有者全員です。区分所有法第5条の2には『建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適切かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。』と、区分所有者の協力義務が定められています。

つまり、マンション管理の真の担い手は、一人ひとりの区分所有者の皆さんなのです。マンションは共同生活の場であると同時に、大切な資産でもあります。皆さんの資産を守るためにも、このような当事者意識を持つことが、円滑な管理組合運営の第一歩となります。

また、区分所有者の重要な責務の一つとして、総会における意思決定への参加も挙げられます。総会はマンションの最高意思決定機関であり、予算・決算をはじめ、修繕計画などの重要な事項を決議する場です。一方で、その決議に基づいて日常的な実務や運営を執行するのが理事会の役割です。

区分所有者には様々な責務がありますが、何より重要なのは「自分自身がマンションの維持・管理の主役である」という当事者意識を忘れないことです。



「管理組合と区分所有者の関係」

マンションの維持・管理 : 区分所有者 ⇒ 管理組合を構成してその主体となる

維持・管理の対象 : マンションの共用部分（外壁やエントランスなど区分所有者の全員で共有する部分）

管理組合の主な業務

標準管理規約 第32条(業務) 15項目

- ◆ マンションの敷地・共用部分の清掃・補修・修繕
- ◆ 駐車場の管理・運営
- ◆ 長期修繕計画の作成・変更
- ◆ 設計図書等の管理
- ◆ 管理費・修繕積立金の徴収・運用

など

区分所有者の責務

区分所有法第5条の2

建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適切かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない

- ◆ 総会での意思決定への参加
- ◆ 役員としての業務の実施
- ◆ 管理費・修繕積立金の支払い
- ◆ 管理規約・細則等の順守

マンション管理のキーワード

マンション管理を行う上でのキーワードとなる『管理組合の運営』『管理規約』『管理費・修繕積立金』『管理会社』『修繕工事』について説明を行いました。本号では第二部の座談会のテーマにも設定した『管理規約』『管理費・修繕積立金』『修繕工事』の3つの項目について紹介します。

『管理規約』は「マンションの憲法」とも言える存在で、区分所有者間のルールや権利義務を定めているものです。時代や居住者のニーズの変化に応じて見直しも必要になるほか、トラブルを未然に防ぐためにも、規約の内容を正しく理解し、遵守することが求められます。今年の4月に施行された改正区分所有法に伴い、マンションの標準管理規約も昨年の10月に大幅に改正されました。中でも特に影響が大きい改正点である「規約改正等の特別決議の決議要件が、出席した組合員（議決権行使書の提出や代理出席含む）及びその議決権の各4分の3以上になったこと」は、ぜひ押さえておきましょう。

『管理費と修繕積立金』の違いについても、正しい認識が重要です。管理費は清掃や設備点検、管理会社への委託費など、日常の維持・管理に充てられる費用です。これに対して修繕積立金は、将来の大規模修繕工事に備えて計画的に蓄える資金を指します。特に修繕積立金が不足した場合、将来的に一時金の徴収や外部からの借入を余儀なくされ、区分所有者の負担が大きく増大しかねません。長期修繕計画に基づいた計画的な積立が求められます。

『修繕工事』についても説明を行いました。マンションは年月とともに劣化していくものです。そのため、定期的な大規模修繕工事によって建物の長寿命化や資産価値の維持を図るべく、作成されるのが「長期修繕計画」です。長期修繕計画は一度作れば終わりではなく、定期的な見直しが欠かせません。見直しの際は、修繕積立金の長期的な収支バランスを確認することが重要ですが、特に近年は工事費の高騰が深刻化しています。例えば、わずか5年前に策定した計画であっても、現在の実態と乖離している可能性は否定できません。見直しの結果、将来的な修繕積立金の不足が見込まれる場合には、段階的な値上げの検討も必要になります。

管理組合の運営

- ◆ 事業計画や管理規約は、総会で決定
- ◆ 総会の内容から活動実態がわかる
- ◆ 役員の役割や選任方法も大事

管理費・修繕積立金

- ◆ 管理費は、日常的な管理を賄う
- ◆ 修繕積立金は、定期的な工事費用等

管理会社(管理業者)

- ◆ 管理組合からの委託を受けて日常的な管理や組合の事務局などを実施

管理規約

- ◆ マンション管理のルールを規定
 - ・ 専有部分と共用部分の範囲
 - ・ 専有部分の工事を行う際の手続き
 - ・ 管理費・修繕積立金等の使途
 - ・ 総会の開催・議決方法 など

修繕工事

- ◆ 「長期修繕計画」を作成し、建物の価値や性能を維持する工事を実施
- ◆ 修繕積立金は、毎月の徴収額だけでなく、長期的な収支バランスが重要

適切な管理の重要性

マンション管理が適切に行われない場合、どのような事態を招くのか、最悪のケースを想定しておくことも大切です。まず懸念されるのは、建物の急激な劣化、住民間トラブルの増加、そして生活環境の悪化です。これらは最終的に、マンション全体の資産価値下落に直結します。

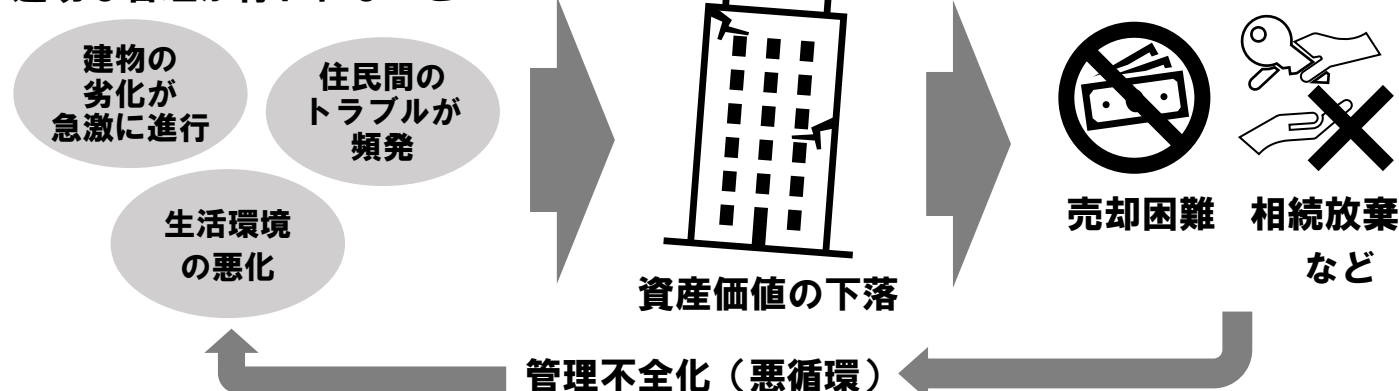
資産価値が下がれば、当然ながらマンション売却は困難になります。さらに、その状態で単身の居住者が亡くなり相続放棄などが生じると、区分所有者の減少に拍車がかかります。区分所有者が減れば管理費等の収入が落ち込み、必要な修繕工事さえ行えない状態に陥ります。その結果、資産価値がさらに下落するという悪循環（管理不全）に陥ってしまいます。➤

このような管理不全を防ぐためには、日頃から管理運営状況を厳しくチェックし、改善すべき点を速やかに是正していくことが重要です。

本号6、7ページに掲載されているチェックシートは、「組合基本」「組合運営」「長期修繕」「会計関連」「日常点検」の5項目から、マンションの管理状況を簡易的に確認できます。本会の個別相談会でもチェックシートとして活用しました。ぜひ皆さんのマンションに照らし合わせてみて、今後のマンション管理の方向性を検討する参考としてください。



適切な管理が行われないと…



より良い管理運営に向けて

最後に、将来に向かってより良い管理運営を実践していくために心掛けたい、2つの重要項目について解説を行いました。

第一に「旧耐震基準マンションの耐震化」です。昭和56年5月31日以前に工事着手された建物では、耐震化は命に直結する最重要課題です。耐震診断を行い、必要に応じた耐震改修工事を実施することが、安全に住み続ける基盤となります。また、建築基準法等に基づく定期報告など、日常のメンテナンスも不可欠です。

第二に、「公的制度の積極的な活用」です。昭和58年以前に建築されたマンションは、東京都の条例に基づく「管理状況届出」の提出が義務付けられています。さらに、「管理計画認定」の取得や「東京とどまるマンション」への登録により、住環境の維持保全だけでなく、資産価値の向上に繋げることも可能です。

最後に、毎月第4土曜日に予約制で実施されているマンション管理士による無料相談会や、東京都マンション管理士会城東支部の紹介等、区分所有者や管理組合向けの相談窓口の案内を行い、今回のセミナーを締めくくりました。

第二部 座談会・個別相談会 前半

第二部は、参加者とマンション管理士が自由に情報交換する「座談会」と、専門家に直接悩みをぶつける「個別相談会」が同時進行で行われました。今回からの試みとして「建築士」も初参加。「修繕・設備」の座談会テーブルや個別相談の席に加わり、より多角的なアドバイスが可能となりました。



(写真) 座談会の様子

座談会は「管理組合運営」「修繕・設備」「管理費・修繕積立金」の3テーマで実施されました。なかでも「管理組合運営」には定員を上回る希望が殺到し、一部の参加者が他テーマに移動してスタートするなど、高い関心を集めました。

「管理組合運営」の議論の中心になったのは、どこのマンションでも頭を悩ませる「役員の継続性」です。「1年任期では全員が入れ替わってしまい、ノウハウが引き継がれない」というお悩みに対し、マンション管理士からは「国交省の標準管理規約でも『2年任期・半数改選』が推奨されている」とお話がありました。しかし、実際にその制度を導入しているマンションからも「それでも継続性が担保できない」との声が上がり、一筋縄ではいかない運用の難しさが共有されました。

「修繕・設備」では、「排水管の亀裂による漏水が起き、応急処置はしたものの、借入してでも本格的な修繕を実施したい」という具体的な計画が相談されました。これに対し、別の参加者から『す・まいる債』や『管理計画認定制度』の活用により、有利な条件で資金調達できる」といった、実践的なアドバイスがありました。建築士やマンション管理士のフォローも加わり、参加者同士の知恵の共有で大いに盛り上がりました。

「管理費・修繕積立金」でも、将来の維持管理を見据えた現実的な質問がされました。修繕積立金の改定における住民の合意形成の進め方に関する悩みには、具体的な相場や根拠として、国交省が公開している「長期修繕計画ガイドライン」を参考にすることの重要性が説かれました。

第三部 座談会・個別相談会 後半

第三部でも引き続き「座談会」と「個別相談会」が同時進行で行われました。第二部の座談会参加者のうち一部が個別相談会へ移行し、残る参加者はそのまま座談会を継続しました。第三部に入っても会場の熱気が衰えることなく、各所でより深い議論が続けられましたが、盛況のうちに予定の時刻を迎え、惜しまれつつも閉幕となりました。

今回は、座談会や個別相談会といった「参加者主導の時間」を多く確保した構成が大きな特徴でした。講演形式のセミナーだけでなく、同じ悩みを抱える仲間同士でリアルな体験談を共有できたことで、参加者の皆さんの表情からは「参加してよかった」という充実感がうかがえました。それぞれの管理組合が抱える課題に対し、次の一手となる具体的なヒントを持ち帰る貴重な一日となりました。

あなたのマンション管理状況をお調べします！

分譲マンション座談会 & 個別相談会

【回答の手順】

- ①全20問の質問に答えます。1～3のうち、あなたのマンションに当てはまる番号に○をつけてください。
- ②質問は5つの大問（各4問）に分かれています。

【採点と診断】

- ①終了後に「1」と回答した回数を数えます。「1」の総数があなたのマンションの点数です。
- ②大問ごとの「1」の数をレーダーチャートに記入すると、管理状況を視覚的に把握できます。

■大問1：組合基本

番号	質問内容	回答
Q01	管理組合がある	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q02	管理者（理事長等）及び監事がいる	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q03	管理規約がある	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q04	総会を年 1 回以上開催している	1.はい 2.いいえ 3.不明

■大問2：組合運営

番号	質問内容	回答
Q05	理事会を 2 カ月に 1 回以上開催している	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q06	区分所有者名簿及び居住者名簿を備えている	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q07	共用部分について、火災保険等の損害保険を付保している	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q08	長期修繕計画を作成し定期的に見直している	1.はい 2.いいえ 3.不明

■大問3：長期修繕

番号	質問内容	回答
Q09	大規模修繕工事を 1 5 年以内に実施した （または、築 1 5 年以内のマンションだ）	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q10	共用部の給水管更新or更生工事を 2 0 年以内に実施した （または、築 2 0 年以内のマンションだ）	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q11	共用部の排水管更新or更生工事を 2 0 年以内に実施した （または、築 2 0 年以内のマンションだ）	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q12	旧耐震基準(※1)の場合、耐震性能を有している(※2) （または、新耐震基準以降のマンションだ）	1.はい 2.いいえ 3.不明

(※1)1981年(昭和56年)5月31日までの建築確認において適用されていた基準

(※2)耐震診断を実施し、診断結果に応じて耐震工事を実施済であること

■大問4：会計関連

番号	質問内容	回答
Q13	管理費を徴収している	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q14	修繕積立金を徴収している	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q15	管理費会計と修繕積立金会計の区分経理がされている	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q16	管理費、修繕積立金を6カ月以上滞納している区分所有者がいない	1.はい 2.いいえ 3.不明

■大問5：日常点検

番号	質問内容	回答
Q17	特定建築物等定期調査報告(※3)を実施している (または、調査対象外のマンションだ)	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q18	建築設備定期検査報告(※4)を実施している (または、調査対象外のマンションだ)	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q19	防火設備定期検査報告(※5)を実施している (または、調査対象外のマンションだ)	1.はい 2.いいえ 3.不明
Q20	消防用設備等点検(※6)を実施している	1.はい 2.いいえ 3.不明

(※3)建築基準法12条1項に定められた特に安全確保の必要がある建築物の調査、報告（一定基準の建物が対象）

(※4)建築基準法12条3項に定められた安全上/衛生上重要な建築設備の調査、報告（同上）

(※5)建築基準法12条3項に定められた対象防火設備の閉鎖又は作動の維持管理状況の調査、報告（同上）

(※6)消防法17条3の3に定められた消防用設備等/特殊消防用設備等の点検（結果報告）

各報告の詳細はこちらからご確認ください。



※3 特定建築物等定期調査報告



※4 建築設備定期検査報告



※5 防火設備定期検査報告



※6 消防用設備等点検

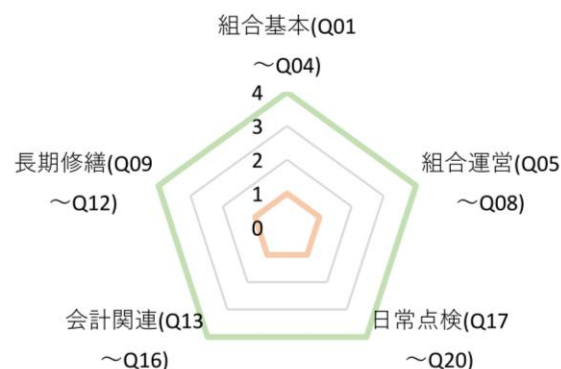
■確認結果～「1」と回答した数をご記入ください

合計	/ 20
----	------

「1」の合計数	今後の方向性
17個以上	現状維持しつつ更なる向上を！
11～16個	組合内で改善策のご検討を！
10個以下	専門家や公的機関へのご相談を！

注）この診断結果はあくまで参考情報です

マンション管理状況



「編集後記」

「マンション通信」は、おかげさまで創刊24周年を迎えました。皆様のご愛読に心より感謝申し上げます。より親しみやすく、読みやすい誌面を目指して、今回からデザインをリニューアルいたしました。新しく生まれ変わったマンション通信を、これからもどうぞよろしくお願いいたします。

事務局 伊藤



四季をイメージした新デザイン

「管理支援制度のご案内」

【マンションアドバイザー制度助成】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。 詳細はこちら▶



【マンション管理士による無料相談会】

相談日時：毎月第4土曜日の13時～16時（受付は15時まで）
相談場所：グリーンパレス2階 相談室（施設へのお問い合わせはご遠慮ください。）
定 員：3営業日前までにご予約ください。 お申込みはこちら▶



【江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度】

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします（限度額あり）。勉強会・交流会の3週間前までに代表者が申請を行う必要があります。 詳細はこちら▶



「編集委員会」

【編集委員】

（五十音順） 志賀直哉



杉山一久



中村博幸



増淵裕史



眞船常雄



Web版はこちら
（バックナンバー）

【事務局】

耐震化促進係

伊藤



鶴田



TEL：03-5662-6389