

適正なマンション管理のための セミナー・相談会と小冊子「マンションNote」

事業主体：特定非営利活動法人 東北マンション管理組合連合会
連携地方公共団体：宮城県、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、
多賀城市、岩沼市、大崎市、富谷市

マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会
令和7年10月10日

本日の発表内容

事業と東北マンション管理組合連合会

1 事業の背景

- (1) 宮城県内マンション立地状況
- (2) 宮城県マンション管理適正化推進計画の作成と課題

2 事業の目的

3 事業の内容

- (1) 概要
- (2) 連携地方公共団体との協議
- (3) セミナー・相談会及び講演教材小冊子作成
- (4) 小冊子「マンションNote」
- (5) セミナー・相談会の広報活動
- (6) セミナー・相談会、訪問相談

4 事業の成果

5 今後の課題

事業と東北マンション管理組合連合会

東北マンション管理組合連合会：平成11年（1999年）設立、平成15年（2003年）NP0法人認証

- ・ マンション管理セミナー：50回、役員研修会：23回
 - ・ マンション管理相談センター：平日、来所・電話、訪問相談
 - ・ 一級建築士事務所：建物診断・大規模修繕・長期修繕計画等コンサルタント
- ⇒経験、実績を生かす

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ（平成17年設立）

マンションに関連する団体、専門家団体、行政等35構成団体

宮城県、石巻市、岩沼市、多賀城市、大崎市、塩竈市、名取市、仙台市

年2回のマンション管理基礎セミナー

- ・ 宮城県においてはマンション管理のためのセミナーはほとんどが仙台市を会場として開催

1 事業の背景

(1) 宮城県内マンション立地状況

(仙台市1500棟を除く)



宮城県内	1 6 3 9 棟
うち仙台市	1 5 0 0 棟
仙台市以外	1 3 9 棟

- 1 自治体あたりの立地数
- ・ 市部（仙台市除く8市）
3～39棟
 - ・ 町村部（5町）
1～3棟

連携地方公共団体
宮城県、石巻市、塩竈市、
気仙沼市、名取市、
多賀城市、岩沼市、大崎市、
富谷市

1 事業の背景

(2) 宮城県マンション管理適正化推進計画の作成と課題

・宮城県マンション管理適正化推進計画の作成 令和6年3月共同作成

仙台市マンション管理適正化推進計画 令和4年9月

宮城県と11市、東北マンション管理組合連合会からも検討委員

・マンション管理に関する3課題 令和4年度宮城県マンション管理状況調査

課題1

管理の必要性に対する
区分所有者の認識不足

課題2

修繕工事に必要な
資金の不足

課題3

災害による具体的被害
を想定した活動の不足

課題1：組合運営の将来の不安として役員の担い手不足、
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加、総会への出席率が悪い

課題2：長期修繕計画を定めている組合の割合が全国に比べて低く、
大規模修繕工事等に必要な修繕積立金が不足している組合が見られる

課題3：防災に関する何らかの取り組みを行っている組合の割合は全国に比べて高い一方で、
耐震補強や大雨による浸水への備え等の具体的取組率が低いこと、
防災活動等の共助体制の構築がマンション内のコミュニティ形成の醸成に資する

1 事業の背景

(2) 宮城県マンション管理適正化推進計画の作成と課題

マンション管理に関する3課題

課題1

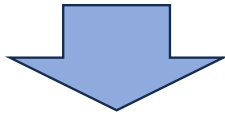
管理の必要性に対する
区分所有者の認識不足

課題2

修繕工事に必要な
資金の不足

課題3

災害による具体的被害
を想定した活動の不足



マンション管理適正化の推進を図るための施策

- ・ マンション管理適正化に関する啓発及び知識の普及：
管理組合が維持管理に必要な情報を得る
- ・ 関係団体との連携体制の充実：
マンションの維持管理に関する課題解決に取り組む管理組合支援

2 事業の目的

- ・宮城県マンション管理適正化推進計画で提起された3課題に対応するために、マンション管理組合及び区分所有者がマンション管理に対する基本を再確認し、自らのマンションの管理状況を見直す機会を提供する。
- ・連携地方公共団体と密接に連携し、マンション管理組合及び区分所有者を対象としてセミナー、相談会を開催し、マンション管理、長期修繕計画、修繕積立金等の見直し、地域と連携した防災活動の推進に取り組む契機とする。
- ・仙台市以外の地域においてセミナー、相談会の開催による啓発活動を行う。

3 事業の内容

(1) 概要

- ・ セミナー・相談会は6市を会場として10回開催
- ・ 地方公共団体との協議
- ・ セミナー・相談会の内容及び教材（小冊子）、会場確認
- ・ セミナー・相談会の広報活動
- ・ セミナー・相談会及び訪問相談の実施

仙塩地域 塩釜市会場：2回、
多賀城市会場：2回
(塩竈市、多賀城市、富谷市、
利府町、七ヶ浜町、松島町)

仙南地域 名取市会場：2回、
岩沼市会場：2回
(名取市、岩沼市、蔵王町、柴田町)

石巻・気仙沼地域 石巻市会場：1回
(石巻市、気仙沼市)

大崎地域 大崎市会場：1回
(大崎市)

定員20名として公共施設を会場として選定



3 事業の内容

(2) 連携地方公共団体との協議

- ・宮城県及び地方公共団体8市を訪問（4月～9月）
- ・本事業の趣旨や進め方、セミナー相談会開催の周知案内
- ・対象マンション（地方公共団体ごとのマンション数、名称等）について、宮城県提供データと現地調査の結果を総合してマンションデータを作成（139棟）

(3) セミナー・相談会及び講演教材小冊子作成

- ・管理組合や区分所有者にとって必要なマンション管理の知識をまとめた
小冊子「**マンションNote**」を作成
A5ポケット版、28ページ、24項目、各項目1頁：説明、解説、ポイント
- ・セミナーも小冊子をもとに各回共通の内容とする
- ・小冊子は日常においてもマンション管理に有用な内容とする
マンション役員向けのマンション役員研修テキスト
（東北マンション管理組合連合会作成、
平成22年初版、令和2年、令和4年改訂、Q&A形式で27項目、72ページ）
を参考とする

3 事業の内容

(4) 小冊子「マンションNote」

マンション管理の基本、建物の維持管理、
マンションでの住まい方、その他大切なこと



1. 管理組合

» マンションに管理組合が必要となる理由

マンション法とも呼ばれている「建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）」では、マンションを管理するための組織として、区分所有者全員で構成する団体を定義していて、一般的には「管理組合」という名前でマンションごとに作られる組織がその団体にあたります。管理組合は、組合員である区分所有者が運営し、組合員が共同して建物を維持管理していくための組織です。

【解説】

管理組合が実体を備えて結成されると区分所有者は好むと好まざるに関係なく管理組合の組合員となります。このように区分所有者は、マンションを購入すると自動的に組合員になり、区分所有者である限り管理組合を脱退することはできません。

ポイント

» 区分所有者の全員で構成される管理組合

所有しているマンションの専有部分を他人に貸して別の場所に住んでいる人、中古マンションを不動産業者から購入した人、相続した人、裁判所の競売で落札した人も所有者となった時点で自動的に管理組合の組合員となります。

13. 長期修繕計画と修繕積立金、計画修繕

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、各種点検のほか、経年劣化に対応して計画修繕工事を適時適切に実施することや、建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行うことが望まれます。そのためには、次の3点を目的とした長期修繕計画を作成して、その計画に基づいた修繕積立金の額を設定することが必要です。

- ① 将来見込まれる修繕工事及び改修工事の内容、おおよその時期、概算の費用などを明確にする。
- ② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③ 修繕工事及び改修工事に関する長期修繕計画について、予め区分所有者間で確認・合意のうえで円滑な実施を図る。

ポイント

1. 長期修繕計画には、建物・設備の調査・診断が不可欠
2. 建物の調査・診断は信頼できる専門家へ依頼する
3. 長期修繕計画の内容
4. 長期修繕計画の期間
5. 長期修繕計画の見直しは5年程度ごと
6. 国土交通省が発表している長期修繕計画作成ガイドラインとマンション管理計画認定制度の認定基準
7. 修繕履歴の管理

18. 防災マニュアルと地域との絆

» 防災マニュアルを作成することによる気づき

いざ大きな地震が発生すると誰もが慌ててしまいますが、防災マニュアルの作成が数多くの気づきをもたらします。

- * 災害が発生した場合に必要な行動への気づき
- * マンションの設備等（防災・消防機器）への気づき
- * 避難（場所・施設・避難所）に対する気づき
- * 備蓄品（共用備蓄・個人備蓄）の必要性に対する気づき
- * 災害対策本部（組織）の必要性に対する気づき

それぞれのマンションにおいて環境が異なりますので、自分たちのマンションの実情に合った防災マニュアルを“話し合いを経て”作成してみましょう。

» 在宅避難の限界と地域との絆

鉄筋コンクリートで作られた頑丈なマンションと言えど、東日本大震災のような大地震の場合、家具の倒壊や散乱によって専有部分での在宅避難が難しい事態が起こってしまいます。長期に亘るライフラインの停止や災害による怪我なども在宅避難を困難なものとさせます。

学校や公民館など公共性の高い建物は、マンションより耐震等級が高く設計されていることが多く、指定避難所となっています。

建物の状況、住まいの状況、地域の環境等を考慮して指定避難所へ移動するのも選択の一つです。ただ、指定避難所は地域の組織や団体等で運営するのが基本です。日頃から地域の避難訓練に参加するなど積極的に携わっておきましょう。

3 事業の内容

(5) セミナー・相談会の広報活動

- ・ 県内を4地域、6会場で10回会開催する
案内チラシの作成、対象マンション宛に送付
- ・ ホームページ、
機関紙M-net（第95号、令和6年5月28日発行）
- ・ 対象地域のマンション管理組合に開催案内
チラシの送付
- ・ 一部の市において市ホームページに掲載、
市より管理組合宛に
開催通知の文書を送付
- ・ 2回目の4会場では対象地域のマンションにて
各戸郵便ポストに案内チラシを投函
- ・ 対象地域で管理委託マンションの多い管理会社を
訪問し開催周知の依頼

国土交通省 令和6年度マンション管理適正化・再生推進事業

参加無料

定員 **20** 名

宮城県&石巻市・塩竈市・気仙沼市・名取市・多賀城市・岩沼市・大崎市・富谷市
とNPO法人東北マンション管理組合連合会が連携して実施する

マンション所有者 セミナー+相談会

安心して住み続けることができる
マンションについて共に考えましょう

宮城県では「マンション管理適正化推進計画」が作成され、
県内すべてのマンションが施策の対象となりました。
これからは地方公共団体が、「マンション管理の主体である
マンション管理組合の運営の適正化」を支援していきます。

9月15日(日)
13:30～16:30
(受付 13:20～)

塩竈市公民館
第一会議室

塩竈市東玉川町9番1号



NPO法人 東北マンション管理組合連合会
TEL 022-221-1329 FAX 022-221-1327
e-mail: support@tohoku-kanren.jp
https://www.tohoku-kanren.jp

※締め切りは開催日1週間前となります。

マンション名

詳細はWEBサイトをご覧ください

氏 名

連絡先電話番号

※天候による急な変更等の
場合に使います

※メール、FAX、又は電話(土・日・祝日を除く10:00～17:00)にてお申し込みください。
※いただいた個人情報は適正に管理し、今回の事業の目的にのみ使用させていただきます。



公式 web サイトで
最新情報をチェック

3 事業の内容

(6) セミナー・相談会、訪問相談

- **セミナー**
小冊子「マンションNote」及び補足資料の解説、
東北管連版「自己評価基準」の実践
- **相談会**
全員参加の共通相談及び参加者別の個別相談
- **参加者**：1～5名、当日体調不良、他用務等による欠席により参加者0が2回
申込なしの当日参加者、市担当者の出席もあり
- **訪問相談**
6市、9回、7管理組合理事会・理事長等

3 事業の内容

- ・ セミナー

マンション管理の基本

課題 管理の必要性に対する区分所有者の認識不足

- ・ 管理組合
マンションに管理組合が必要となる理由
区分所有者の全員で構成される管理組合
- ・ 管理組合の役割と業務
良好な住環境の確保と資産価値の維持
建物や設備、管理運営、出納・会計に関する業務
- ・ 区分所有者
区分所有権、施入部分と共用部分
- ・ 管理組合の運営
主体性を持った管理組合と自立した管理
- ・ マンション生活でのルール「管理規約」
マンション管理の最高自治規範
- ・ 管理組合が総会を開催する理由
最高の決議機関、通常総会と臨時総会
- ・ 理事会
管理組合の業務の執行機関
理事長と管理者
理事の役割、専門委員会の活用
- ・ 個人情報保護と名簿作成
情報保護法
区分所有者名簿、居住者名簿、要援護者名簿
- ・ 役員の担い手不足
マンション管理に関心を持ってもらうには
- ・ 外部専門家の活用

3 事業の内容

・ セミナー

建物の維持管理

課題 修繕工事に必要な資金の不足

- ・ 日常点検と法定点検
- ・ 長期修繕計画と修繕積立金、計画修繕
- ・ 修繕積立金の額の見直し

長期修繕計画の適時適切な見直し

- ・ 大規模修繕工事～進め方のポイント

マンションでの住まい方

課題 災害による具体的な被害を想定した活動の不足

- ・ マンション生活とトラブル
音・ゴミ出し・ペット飼育・違法駐車や駐輪場、
コミュニケーション
- ・ 防火・防災・防犯対策
訓練、自助・共助とコミュニケーション

- ・ 防災マニュアルと地域の絆

防災マニュアル作成による気づき
在宅避難の限界と地域との絆
東日本大震災からの教訓

その他 大切なこと

- ・ マンション管理の自己評価のすすめ
- ・ 法令・基本方針
- ・ 宮城県マンション管理適正化推進計画
マンション管理適正化法
マンション管理適正化推進計画制度
管理適正化のための指導・助言等
- ・ 管理計画認定制度と認定基準
管理計画認定制度
管理計画の認定基準

3 事業の内容

(6) セミナー・相談会、訪問相談

- ・ **相談会**

全員参加の共通相談及び参加者別の個別相談

- ・ **参加者**：1～5名、当日体調不良、他用務等による欠席により参加者0が2回
申込なしの当日参加者、市担当者の出席もあり

- ・ **訪問相談**

6市、9回、7管理組合理事会・理事長等

主な内容

- ・ 役員の輪番制や一括交代制、理事会の隔月開催で取り組みが十分にできない
- ・ 総会の出席率が良くない
- ・ 管理会社に依存する理事会・総会運営が見られる
- ・ 平日午前中、管理員とは別に複数の区分所有者
常駐事務管理体制のマンション管理組合法人
- ・ 自治体が管理組合間の情報交換の提案
- ・ 多くのマンションで修繕積立金の確保に苦労している一方、
- ・ 最悪のケースを想定した改訂で事後有益であった
- ・ 大規模修繕工事費の不足による多額の資金借入れ
- ・ 東日本大震災では大きな被害は見られなかったが昨今の気象激甚化や新たなハザードマップで・津波などの浸水対策に苦労している
- ・ 防災に対する意識は全体的に高くない

4 事業の成果

- ・ 地方公共団体との連携の確保
- ・ マンション管理組合、区分所有者との接点の確保
- ・ 参加者は多くなかったが出席者との直接の相談や意見交換を通してマンション管理について認識・意識されたことが最大の成果
- ・ 3つの課題に対して継続して取り組む必要性の確認
- ・ マンションNoteの作成配布
(参加者に加えて139管理組合、連携地方公共団体)
- ・ 訪問相談により管理組合が抱えてる課題の把握
- ・ 管理会社との意見交換から管理組合・区分所有者との管理委託に対する認識のずれ

5 今後の課題

- ・ **セミナー・相談会**を地方公共団体と連携して引続き開催する
仙台市の北と南で2回程度
広報等、地方公共団体との役割分担等にさらなる協議が必要
- ・ **3つの課題**について継続して取り組む
- ・ **参加申込者、出席者の少なかった要因**
各市のマンション数が少数（最大39、最小5、平均20.3）
管理組合役員、区分所有者へのセミナー・相談会に対する理解が十分浸透せず
これまでこれらの地域で開催されたことが少なく、身近に感じられず
日時：現役理事長の参加も考えて日曜日開催、他用務と関係
案内チラシが管理組合役員、区分所有者に周知されるまでに時間を要する
開催案内の方法に工夫が必要
地方公共団体の協力による広報：広報誌、ホームページ → 時間的余裕