



特集 ご存知？ マンション長期マネジメント計画

マンション居住の方であれば、「長期修繕計画」という用語は聞き慣れているものの、「長期マネジメント計画」は始めて耳にする方も多いのではないかと思います。

多摩マンション管理組合連絡会では一昨年より管理運営問題部会で、公社・旧公団系の高経年団地に居住する部員を中心に、国土交通省が推奨する「長期マネジメント計画」について、勉強会を実施しており、現在も継続して検討を行っております。マンションの再生や出口戦略を考えるうえで、重要な当該計画の特徴について報告いたします。

●マンション政策の在り方としての「長期マネジメント計画」に関する国土交通省の取り組み・提案の経緯

①平成7年の「阪神・淡路大震災」で建て替えの困難さが明らかになり、建設省(当時)は平成9～13年に「マンション建て替えに関する総合的な研究開発を実施」し「長期マネジメント計画」の原案を提案した。

②平成20～22年に国交省技術開発プロジェクトで「100年超マンションに適した管理・運営手法」の検討・提案を行う。

③平成30～令和1年(財)マンション管理センターで「長期マネジメント計画」の普及に向け「長期マネジメント計画の進め、作成手引き案」などを作成し一般に公表した。

●マンションの長期マネジメント計画とは

マンションの長期的な運営方針とそれに相応する、修繕・改修のマスタープラン(ハード)及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営のビジョンや、取り組み方策(ソフト面を含む)等を一体化した計画。長期修繕計画の上位計画(マスタープラン)として機能する計画。

●「長期マネジメント計画」を持つことによる組合運営への効果とは

①課題把握に基づく方針や履歴等に基づき、一貫性を持った組合運営が可能。
②長期的なマネジメント方針に基づき長期修繕計画の作成・見直しが可能。

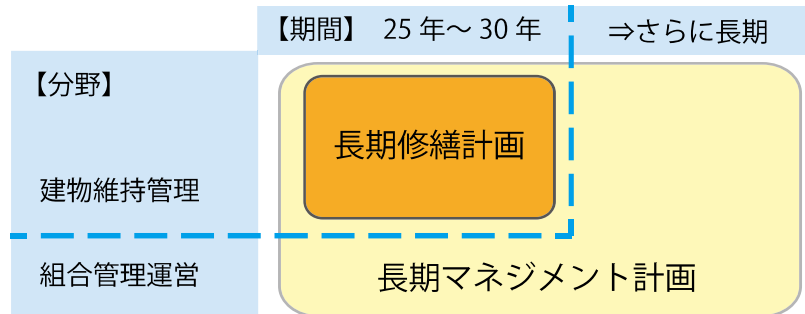
③区分所有者のニーズや市場環境等を踏まえたマネジメントの方針等を提示・説明することで、積極的な議論の提供が可能となり、区分所有者の関心を高めるきっかけになりうる。

④個々の生活設計(リフォームや住み替えの実施時期等)やマンションの利用限

界に対する意識を持つこととなり、再生に係る円滑な合意形成が期待できる。

⑤現建物の利用中止の時期(目安)を設定することで、それに基づいて解体費用の計画的な積立(又は修繕積立金の解体費としての流用)が可能。

図1 長期マネジメント計画の計画範囲



マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案) (財)マンション管理センターより



春のマンション総合セミナーを開催します。

マンションにとって一大事業となる「大規模修繕工事」について、計画の開始から施工業者との契約までと着工から工事完了までを、2部構成でそれぞれの専門家に解説して頂きます。省エネ工事や給排水管更新など、最近多摩地域で増えてきている、専有部も含む大規模修繕工事にも触れて頂きます。

第一部は「専有部に影響する大規模修繕の進め方」～コンサル選定から施工会社との契約まで～として、大規模修繕のコンサルとして豊富な経験をお持ちの(有)八生設計事務所、鈴木和弘氏(一級建築士・マンション管理士)にお話を頂きます。

第二部は「専有部を含む大規模工事の進め方」～着工から工事完了まで～として、大規模修繕工事について最多の実績を持つ、建築工業(株)首都圏マンションリニューアル事業部 営業統括部超高層営業部長の川島賢司氏にお話しいただきます。

講演終了後に懇親会も予定しておりますので、お気軽にご参加ください。

- ・日時 : 令和6年4月21日(日) 13時30分～16時30分(受付開始は13時15分)
(懇親会 16:30～17:30)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第1会議室
- ・定員 : 60名(先着順)
- ・費用 : 無料(講演後の懇親会参加者のみ、1,000円)
- ・お申込み : 4月15日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。

【宛先】多摩マンション管理組合連絡会事務局

FAX:042-404-8763

Eメール:tamakanren20921@gmail.com

ホームページ:https://takanren.org/

※右記のQRコードより申込サイトにアクセスできます。



●「長期マネジメント計画」の策定のしかたとは

①「長期マネジメント計画」の作成のタイミング⇒管理組合の理事会の諮問機関として「長期マネジメント計画策定委員会」等を設置し、検討課題に応じた専門家のサポートを受けて検討・策定する。

②「長期マネジメント計画」の内容についての決議と公表⇒管理組合の集会で説明・議論し、ハード・ソフトのマネジメント方針(高経年マンションは想定する利用年限とそれまでの方針)については「決議(普通決議等)」することが望ましい。法定決定ではないが、組合運営の基本方針(例:100年マンションを目指す)を多数意志として確認することで「推進決議」的な位置づけとなる。これにより、向かうべき方

向性を共有することで、上記で述べた効果が発揮できる。購入検討者が管理組合の運営方針を理解し購入できるよう、マネジメント方針を周辺の不動産業者に情報提供し、購入予定者への説明を依頼することも重要。

③「長期マネジメント計画」の更新のタイミング⇒大規模修繕工事の実施に向けた長期修繕計画の見直しに合わせて、15年程度ごと(その他計画前提条件や課題が大きく変化した場合)に行うことを想定。

※NPO 日住協「マンション管理大学」講座(令和5年8月19日開催 講師:国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部長 長谷川 洋氏) 講座資料を引用。

■マンションの長期マネジメント計画に関する以下の資料が無料でダウンロードできます。

- ・マンションの長期マネジメント計画のすすめ
- ・マンションの長期マネジメント計画策定の手引き(案)

URL: <https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/C-Management.pdf>



■マンションの長期ビジョン等に関する既存事例

長期的な計画・方針・構想等に基づいて管理運営を行っているマンションの事例を調査した結果が紹介されています。

URL: <https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/03/chouki-vision.pdf>



VOICE 『環境保護と省エネをめざして』



多摩マンション管理組合連絡会 事務局長 橋口 房雄氏
(ヴィークステージ多摩センター 在住)

一般照明用の蛍光灯の製造、輸出入が2027年までに段階的に廃止されることになりました。かつて白熱灯より電力消費が少ないとしてもはやされ、直管型や環状、白熱電球の代替品としてのコンパクトなものなど多種のものが使われてきましたが、蛍光灯の発光には管内に封入された水銀が欠かせず、現在のところ代替品は有りません。水銀による環境の汚染防止に取り組む「水俣条約締結国会議」の昨年11月の会議でコンパクト型蛍光灯は2026年末、直管型と環状型は2027年末で製造、輸出入が廃止されます。すでにLEDに更新しているマンションも多いと思いますが、省エネ効果も期待できますので、計画的に交換を進めていきましょう。

～管理運営問題部会より～

部会では、これまでに長期マネジメント計画を題材に勉強会を実施してきました。今後は、それぞれの居住するマンションでの計画を立案し、部会で検討する段階に入ってきております。興味を持たれた方は、部会への参加を是非ご検討下さい。どなたでも無料で参加頂けます。

【参加希望の方】

毎月1回、唐木田菖蒲館で開催しています。ご希望の方は、下記メアドにご連絡下さい。後日、日時等の詳細を連絡させていただきます。

E-mail: tamakanren20921@gmail.com

マンション管理計画認定制度の動向

管理計画認定マンションは250か所を超え、多摩ニュータウン地区でも稲城のビスタリエ向陽台団地が2月に認定を取得しました。国交省では、管理計画認定制度の見直しとして段階増額方式の修繕積立金の引き上げ幅の基準を検討するほか、インセンティブとして「マンション長寿命化促進税制」を創設しています。これは、管理計画認定マンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度の建物部分の固定資産税を減額(多摩市では1/3を減額)するものです。また、住宅金融支援機構では管理計画認定マンションに対して、マンションすまいるの債の利率を0.05%上乘せ、マンション共用部リフォーム融資の金利を0.2%引き下げるとしています。



Info

◇増額幅上限1.8倍に

国交省は、修繕積立金を段階的に引き上げる場合の増額幅を当初額の約1.8倍までとする基準を設ける方針を固め、3月中にまとめ国交省や自治体が管理組合に周知する方針。(出典=朝日新聞)

■管理組合員(14管理組合 /2024年3月現在・順不同) ☆個人会員(22名) / 特別個人会員(3名)

エステート落合5-8団地	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合	グリーンコープ松が谷
Brillia(ブリア)多摩センター	アルテヴィータ	クロスウィル多摩センター	コープタウン松ヶ谷
D'グラフォート多摩センター煉瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅	エミネンス長池南団地	
ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地	エステート立川一番町住宅	

■賛助会員(15社 / 2024年3月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和建装株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	株式会社ティーエスケ
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション

管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<https://tamakanren.org/>