

マンション・バリューアップ・アワード2022

シャルム浦安

マンション管理適正評価制度
(マンション管理適正評価★5 獲得へ向けた取組状況)

2023年02月21日

シャルム浦安管理組合支援委員会
島崎 齊

応募事例内容の説明手順

(1) 活動着手の背景



(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点



(3) ★5取得に向けての申請



(4) 本活動で注力した/している事項

(1) 活動の背景

長期運営指針：[ビジョン2050]を2020年1月に作成



取り上げた4活動のうちの一つ
資産価値向上活動



資産価値向上活動の核として位置付け
マンション管理適正評価制度で★5を取得

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

活動の目的

マンション管理適正評価制度の★5の取得



評価項目で欠落している項目の改善・強化



現管理状況に対し、予備評価により欠落項目の洗い出し

管理組合と管理会社との密なる連携により実施

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

実施内容（その1）

管理会社の支援のもと、予備評価を通じて★5取得のための欠落項目を抽出/可視化

順番	項目	満点	予備評価	順番	項目	満点	予備評価
1.管理体制				3-2	管理費会計収支	5	5
1-1	管理者等の設置	1	1	3-3	修繕積立金会計収支	12	12
1-2	集会（総会）の開催	4	4	3-4	管理費滞納額	12	12
1-3	総会議事録	4	4	3-5	修繕積立金滞納額	4	4
1-4	管理規約の有無	3	3	3-6	修繕積立金の額	5	5
1-5	管理規約への規定の有無	4	0	4.耐震診断			
1-6	規約改正状況	4	1	4-1	耐震性（耐震診断の実施）	10	10
2.建築設備				5.生活関連			
2-1	建物設備管理業務（法定点検）	0	0	5-1	緊急対応	3	3
2-2	長期修繕計画の有無	10	10	5-2	消防訓練の実施	3	-5
2-3	最近5年間の共用部分も修繕などの履歴情報	10	10	5-3	名簿の整備状況	1	1
3.管理組合・収支関係				5-4	防災対策	3	2
3-1	管理費と修繕積立金の区分経理	2	2	総合点		100	84

★5取得の為に必要な作業

作業①：管理組合規約改定の実施

作業②：防災・減災活動の計画・実施

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

実施内容（その2）

作業①：管理組合規約改定作業

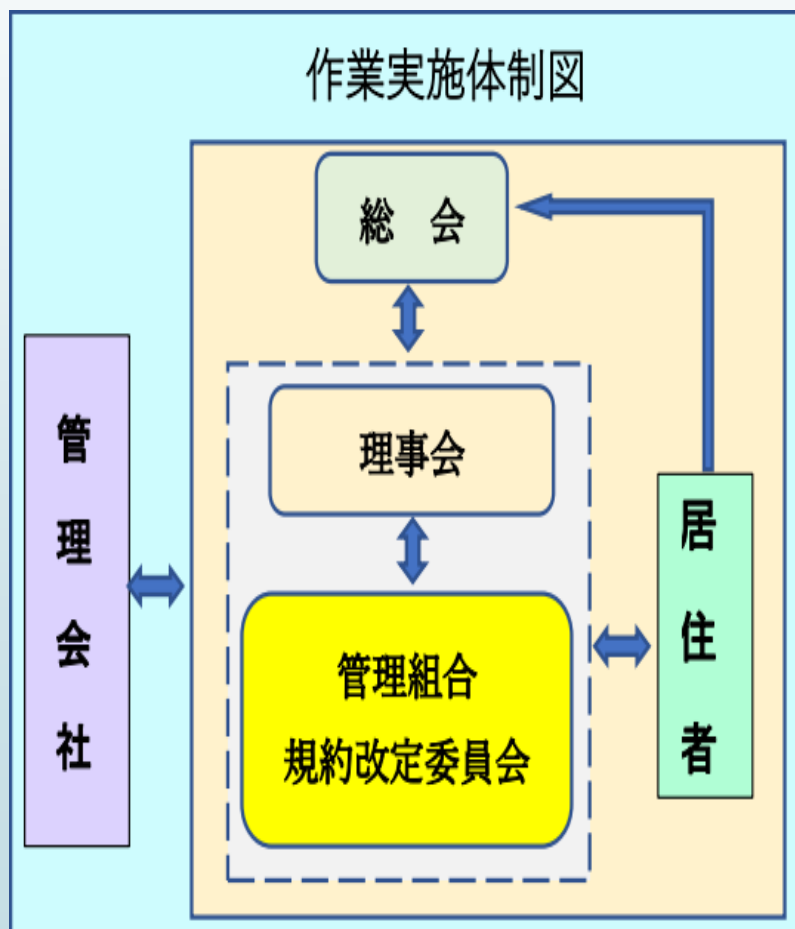
基本方針

標準管理組合規約、管理会社所有の規約及び既存規約をもとに検討し、改訂



居住者の高齢化・建物の老朽化、快適な生活の構築及び資産価値向上を考慮

作業実施体制図



管理組合規約改定作業スケジュール

作業項目	2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV
(1) キックオフ会議		★						
(2) 現規約と標準規約の関係確認		→						
(3) 現規約を標準規約へ反映			→					
(4) 総会にて中間報告				★				
(5) 新規約案作成				→				
(6) 居住者へ新規約案の説明				★				
(7) 居住者から意見収集					→			
(8) 意見内容の検討					→			
(9) 意見をもとに最終案作成						→		
(10) 最終案の説明						★		
(11) 最終版に向け微修整・推敲							→	
(12) 総会にて最終版承認・適用								★ →

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

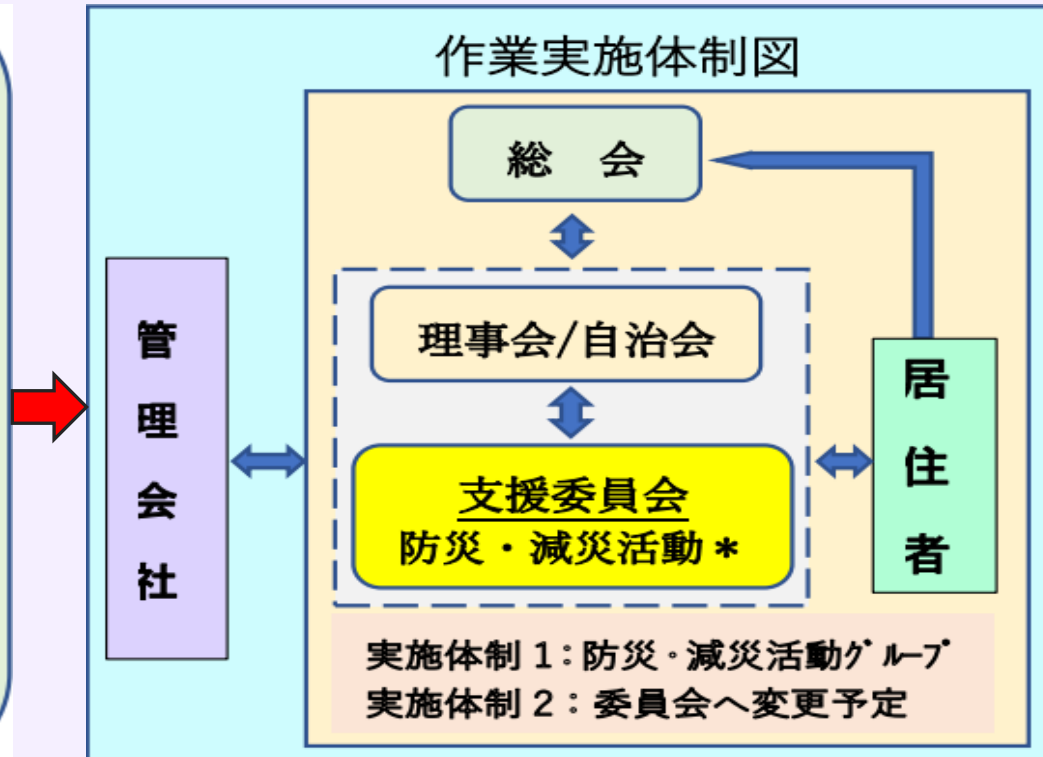
実施内容(その3)

作業②：防災・減災活動の計画・実施

目的：自然災害・社会災害に対し、安心して暮らせる住環境の構築

基本方針

- 実践的な防災・減災活動方法の適用
- 当マンションの特性を反映
- 関連機関と密なる連携
- 段階的作業方法の適用

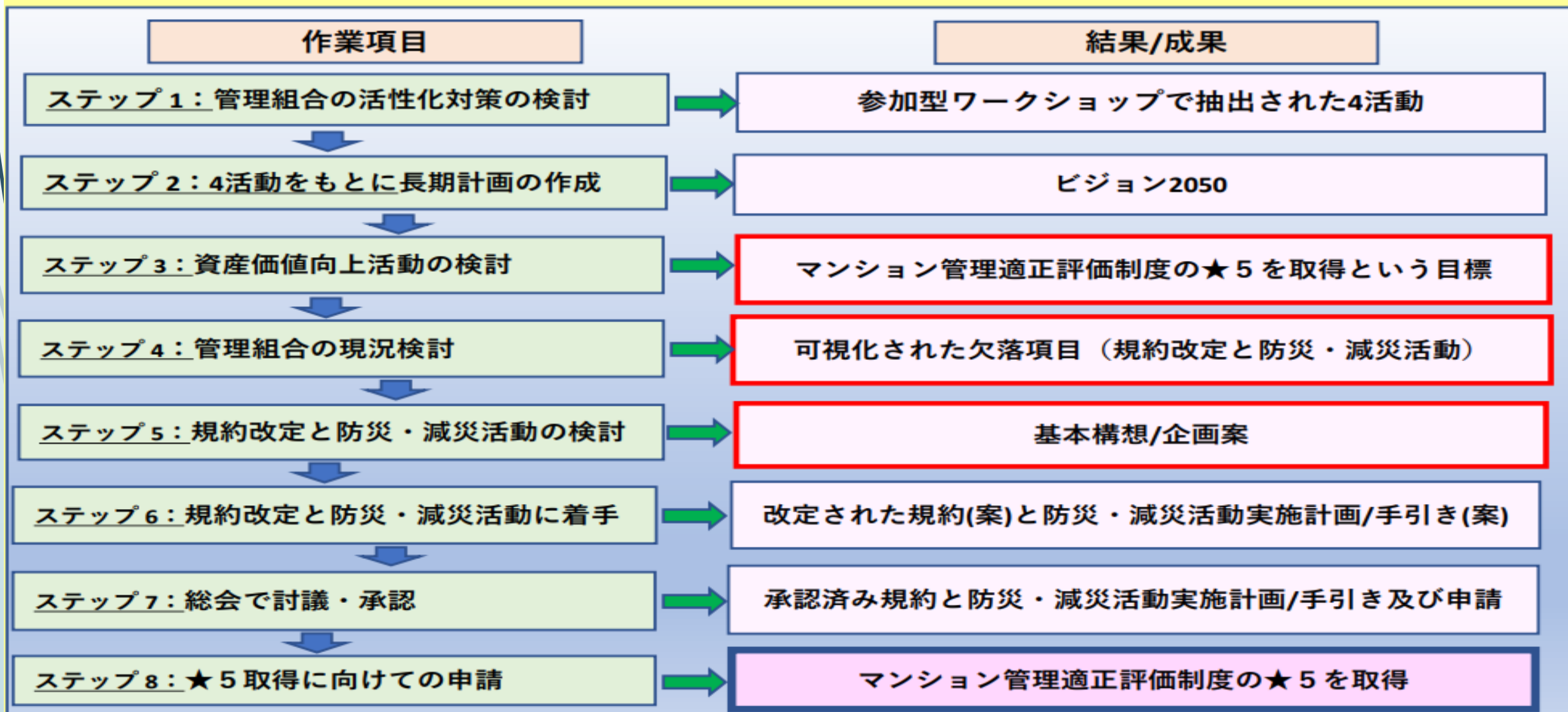


作業スケジュール

作業項目	2022		2023			
	III	IV	I	II	III	IV
資料・情報の収集	→					
アンケート調査の実施		▲				
実施計画・手引き案の作成		→				
説明会開催		▲				
防災訓練の実施				▲		
実施計画・手引きの最終化					→	
活動実施組織の設立						▲
防災・減災活動の本格実施						→

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点：実施結果（その1）

★5取得に向けての作業流れ図と各ステップの結果及び成果



(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点：実施結果（その2）

作業①：管理組合規約改定作業：2022年10月までの成果

基本構想

色分けによる規約改定作業

色分け凡例：		文言をそのまま採用		要検討(複数の規約を合体など)		文言不採用		現契約を踏襲	
作業日		マンション標準管理規約（国土交通省作成）		シャルム浦安現規約（平成13年2月改訂）		管理会社所有管理規約（国土交通省に準拠）		作業コメント	
2022/5/26	第1章 総則		第1章 総則						
	第1条 (目的)		第1条 (意義及び目的)		第1条 (目的)			国土交通省も管理会社も同文であり、そのまま採用	
	第2条 (定義)		第4条 (用語の定義)		第2条 (目的) 定義			同上	
	第3条 (規約及び総会決議の遵守義務)		第3条 (規約の遵守義務)		第3条 (規約及び総会決議の遵守義務)			同上	
	第4条 (対象物件の範囲) 別表第1		第10条 (本規約の対象物件)		第4条 (対象物件の範囲)			同上	
	第5条 (規約及び総会の決議の効力)		第8条 (権利・義務の承継)		第5条 (規約及び総会の決議の効力)			同上	
	第6条 (管理組合) <u>第6章に詳細規定</u>		第5条・第6条・ 第7条・第9条 (管理組合の構成)		第6条 (管理組合)			同上	
2022/6/2	第2章 専有部分等の範囲								
	第7条 専有部分の範囲		第11条 専有部分の範囲		第7条 専有部分の範囲			新規規約に網戸を専有部分として追加する 長谷工規約第7条4項を全文追加	
	第8条 共用部分の範囲		第12条 共用部分の範囲		第8条 共用部分等の範囲			長谷工ひな形の別表-1を採用(網戸は専有部分とする)	

添付資料-1

管理組合規約改定の基本構想

2022年4月2日

シャルム浦安理事会
シャルム浦安管理組合規約改定委員会

管理組合規約改定の基本構想

目 次

1 管理組合規約改定の基本方針	1
2 管理組合規約改定作業体制及び作業機関図	1
3 作業スケジュール	1
4 作業方法	2
5 作業上の留意点	2

付 属

表 2-1 管理組合規約改定作業体制	
表 2-2 管理組合規約改定作業スケジュール	

図 表

図 2-1 作業機関図	
-------------	--

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

実施結果(その3)

作業②：防災・減災活動：2022年10月までの成果

企画書

添付資料-2

防災・減災活動企画書

2022年6月4日

シャルム清安理事会
シャルム清安支援委員会

目次

目次	頁
活動の概要	1
活動の目的	1
活動の基本方針	1
活動の実施体制	2
ゴール	2
活動の主たる成果	3
期に実施した防災・減災活動	4
活動上の留意事項	4

図 5.1 作業スケジュール

表 3.1 段階的作業方法の段階及び主たる作業内容

表 5.1 最近 5 年以内の防災活動

実施計画書(案)

添付資料-4

防災・減災活動実施計画(案)

2022年10月

シャルム清安支援委員会

はじめに

シャルム清安と取り巻く自然環境および社会環境は、厳しい状況にあります。自然環境では、震度6以上の大規模地震の発生確率が高まっていること、および標高1m未満の低地帯に、気候温暖化に起因するゲリラ豪雨や豪雨時水害の発生による内水氾濫の恐れが懸念されます。一方、社会環境に目を向ければ、収束しないコロナウイルス感染症の発生、インフルエンザ蔓延の恐れ、さらには居住者の高齢化による様々な課題に直面しています。このような状況に鑑み、シャルム清安支援委員会は、防災活動の早期実施の要を叫び、適切な活動方法とそれを実施する活動体制の構築に資する防災・減災活動計画を作成することに致しました。

目的

防災活動の目的を、当マジンジョンの住む地域が自然災害および社会事象に起因する各害に対して、被害に巻き込まれる環境を構築し、その軽減することと致しました。

計画内容

作成の基本方針

本計画は、本計画の作成の基本方針を、企画書を参考に以下のように定めました。

①基本方針1: 関係機関から収集した情報や資料を参考に作成

②基本方針2: 当マジンジョンの状況に応じて、独自性のある防災活動を策定

③基本方針3: 効果に着眼した実践的な活動方法を関係者に伝達

④基本方針4: 持続可能な防災活動を念頭に置いた組織の確立及び運営

⑤基本方針の概念を右図に示しました。各基本方針の内容を詳細に述べています。

⑥基本方針1: 関係機関から収集した情報や資料を参考に作成

⑦基本方針2: 当マジンジョンの状況に応じて、独自性のある防災活動を策定

⑧基本方針3: 効果に着眼した実践的な活動方法を関係者に伝達

⑨基本方針4: 持続可能な防災活動を念頭に置いた組織の確立及び運営

図 3.1 基本方針の概念図

手引書(案)

添付資料-5

防災・減災活動手引き(案)

2022年10月

シャルム清安支援委員会

取り扱い注意

本書は、居住者の防災・減災活動のみを対象として作成されたもので、資料活用を目的としていない

マップ

図 3.1 基本方針の概念図

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

工夫した点(その1)

作業①：管理組合規約改定作業

居住者ファーストを念頭に
居住者の提案・参加・協力
依頼強化



月間活動報告書で呼び掛け

進捗状況をネットで公開



色分けによる管理組合
規約改訂方法

容易な規約条項から着手、要検討条項
は後でなど優先順位を色分けで表現

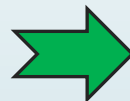
早期に全体像を把握し、その視点から
調和のとれた規約作成を目論

(2) 活動の目的、実施内容と工夫した点

工夫した点(その2)

作業②：防災・減災活動

被災経験に基づき作成された防災活動マニュアルの積極的な活用



より実践的な対応が可能。
なお、必要に応じて当マンションの特性を考慮した修整を実施

関連機関からの情報を幅広く収集及び反映



国土交通省、厚生労働省、
地方自治体など関連機関から幅広く情報入手・反映。またアクセス方法を手引書に明示

(3) ★5取得に向けての申請

総会で承認後、管理会社と協働で登録申請書を作成・提出

改定管理組合規約

防災・減災活動作成資料
と防災訓練実施報告書

管理会社の支援
のもと、評価項
目の最終検討



理事会により
登録申請提案

総会で承認



管理会社に委託し、登録申請書作成及び協会へ提出

2023年12月
を目標

(4) 本活動で注力した/している事項

管理組合活動には「自助」努力が必要不可欠

経費削減、知識習得、適切な運営の確保など有益な効果発現が可能

「自助」努力
の効果は多大

共 助

全居住者へ普及し、本格的運営の実施

自 助

有志で系統だった作業シナリオ
を策定し、実施

管理組合活動の礎

外 助
外部機関
(協会や管
理会社な
ど) から
の支援

マンション・バリューアップ・アワード2022

シャルム浦安

ご清聴ありがとうございました

2023年02月21日

シャルム浦安管理組合支援委員会
島崎 齊

「マンション
と生きる」
記念樹

