

東京都マンション施策推進会議

【特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会（NPO日住協）の 取り組みについて】

2026年8月18日（火）

特定非営利活動法人
日本住宅管理組合協議会（NPO日住協）
副会長 横井 博

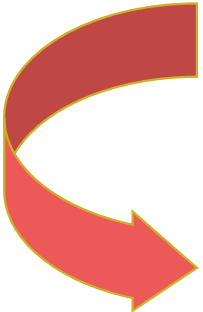
NPO日住協とは？

「管理組合による」
「管理組合のための」
「管理組合団体」

創立 58年

1969年(昭和44年)10月に設立。
マンション管理組合の支援を行っている、最も歴史の長い管理組合団体。

すべての役員は
管理組合の理事経験者によって構成。



管理組合の諸問題に対応する
考え方を理解している。

NPO日住協は何を行っている？

相談と対応

- *理事会等運営相談
- *建物・設備相談
- *法律相談

- ・電話 ・来会
- ・訪問 ・ネット
- ・フェア ・その他

研修

- *セミナー
- *勉強会
- *講演
- *意見交換会
- *NPO日住協 マンション管理大学®

広報

- *アメニティ
- *日住協通信
- *Webサイト

出版

- *マンション再生/2戸1住宅化の改修研究報告
シリーズ<I><II> 狭さを解消して若い世代の入居を促すために
- *マンション管理の「なぜ？」がわかる本
ー 管理組合運営読本 ー

協働 / 協力

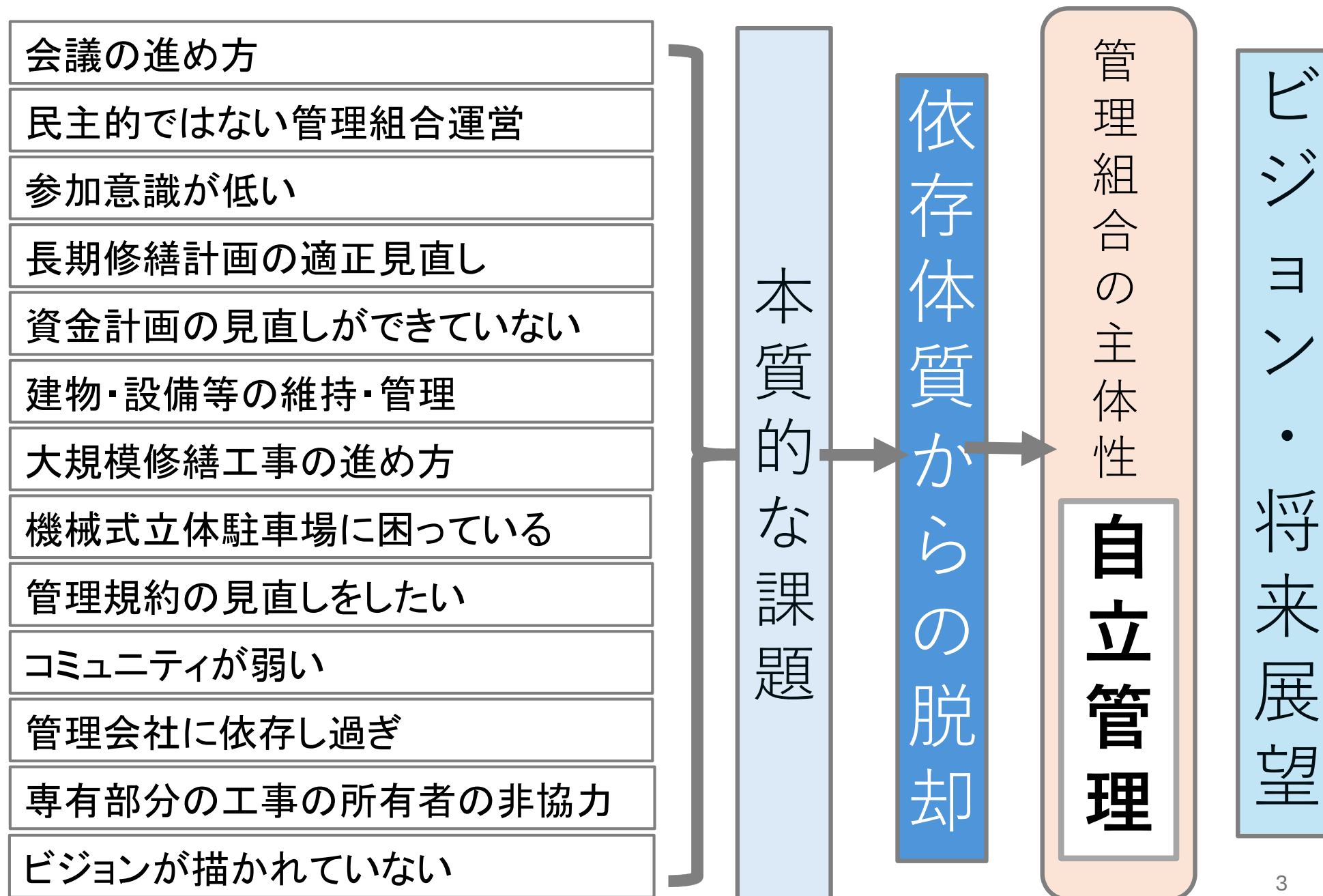
- ・「埼玉県マンション居住支援ネットワーク/さいたま市」 マンション管理基礎セミナーなど
- ・「日本経済新聞社」建築建材展 2026年3月3日～6日 東京ビッグサイトで開催
- ・「日本能率協会」団地・マンションリノベーション総合展 2026年11月18日～20日
など開催のマンション管理関連のイベント等に協力している

管理組合視点による支援

マンション居住価値 向上支援プログラム ＜ビジョン～大規模修繕工事＞

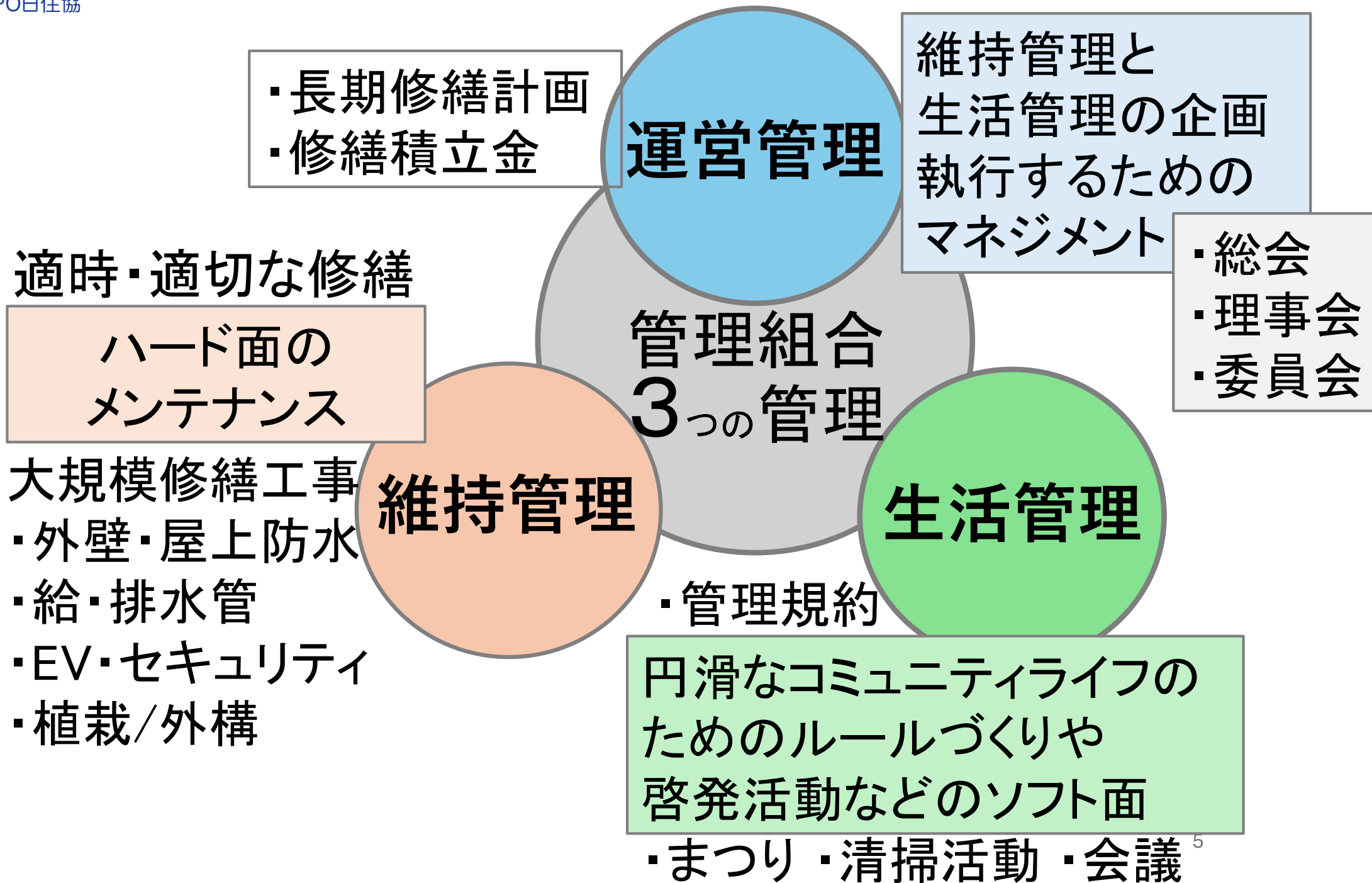
- 「運営」「維持」「生活」が居住価値を形成
- *ビジョン等の策定支援・アンケート・ワークショップ
- *理事会等の運営支援
- *大規模修繕工事支援 *コンサルタント選定
 - ・建物等の診断 ・長期修繕計画見直し
 - ・大規模修繕工事に向けた取り組み
 - ・設計(仕様書)
 - ・施工会社選定
 - ・工事実施
 - ・コンサルタントによる工事監理

相談から見る管理組合の課題



資産価値 < 居住価値

- “資産価値を上げる“ということばは多く使われています。とは言え、数値目標を掲げることはなく、そのことば自体に納得しているのが実情ではないでしょうか。
- 建物や設備などの安全性は、住まいにとって大事な観点です。それと共にマンションに住む人々が安心して住み続けられることも重要です。
- そのためには、管理組合が管理の主体であることを理解し、管理会社に依存し過ぎることなく、自立した管理を行うことが大切です。
- 居住価値なくして資産価値はありません。住宅紹介業者などによる資産価値の話が、管理の重要性＝自立管理を妨げる要因にもなっている可能性があります。
- 居住価値は管理組合を先頭に、居住者によって向上させることが可能です。そのためにもビジョンを明確にし、それを目標にした管理を進めること。それを作り上げ達成するには、管理組合が自立した管理を行うことが求められます。
- そのような土台のもとに、管理会社に業務を委託することになります。



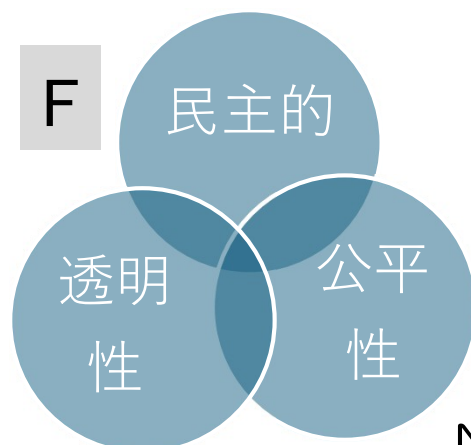
居住価値の形成・向上支援

何をするにもビジョン！

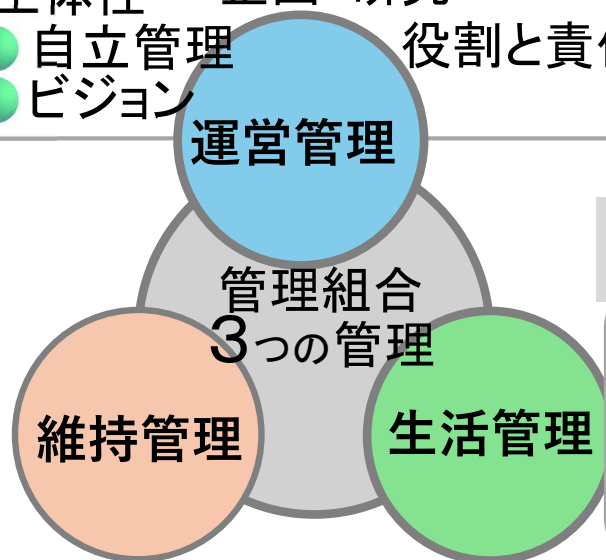
マンションのビジョンを策定
(見直し)し、みんなで自立管
理を意識しつつ運営する！

- A**
- 愛着のもてる住まい
 - ・コミュニティ
 - ・人と人のつながり
 - ・住んでいてよかった
 - ・安全/安心
 - ・よりどころ

- B**
- * 意向調査(アンケート)
 - * ワークショップ
 - * 広報(管理組合ニュース)
 - 情報共有

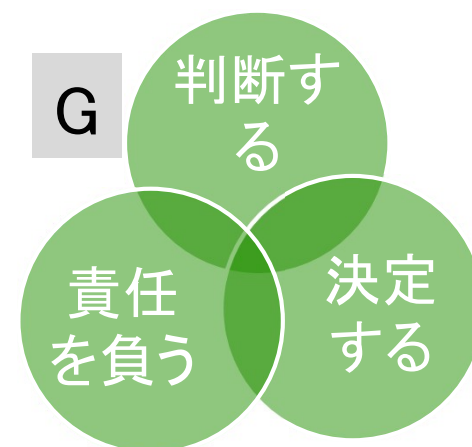


- C**
- ・主体性
 - ・会議もコミュニティ
 - ・企画・研究・役割と責任
 - 自立管理
 - ビジョン



- D**
- * ルール(管理規約) / マナー
 - 音・ゴミ出し
 - * コミュニティ
 - ・防犯・防災
 - ・福祉(的)活動

- E**
- * 建物・設備の維持・保全
 - ・長期修繕計画の見直し
 - ・大規模修繕工事
 - ・資金計画
 - ・設備改修工事
 - ・設備改修工事
 - ・日常点検
 - ・コンサルタント選定
 - ・施工会社選定



NPO日住協

『マンション居住価値向上支援プログラム』

「自立管理」のすすめ

団地・マンションのビジョンを
追求し、みんなで自立管理を
意識しつつみんなで運営する。



総会・理事会・委員会などの会議のあり方

- ・意見は(短く)5W1Hで明瞭に!
- ・区分所有者の意向を知る!
- ・合意形成のプロセス重視!
- ・少数意見も大切に!
- ・多数決は最後の手段!
- ・広報をして共有化!

理事は学習する
コミュニティの醸成
マンションの
起伏、ヒダを広報する

愛着のもてるマンションに！

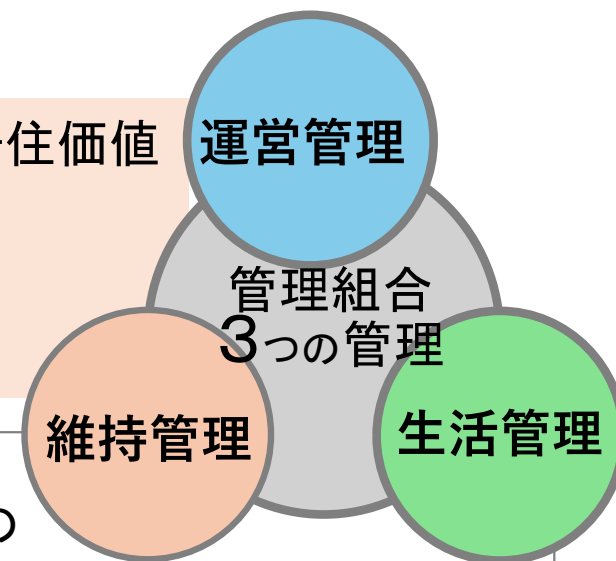
居住価値向上支援プログラム

● 自立管理 ● ビジョン

居住価値向上を支援する仕組み、それがNPO日住協の「マンション居住価値向上支援プログラム」です。

管理組合に寄り添いながら、次の支援プログラム一部または全部を、管理組合と一緒に取り組めます。

- ・ 理事会支援：理事会運営・総会運営・顧問派遣・委員会設置など
- ・ 修繕委員会支援：主に大規模修繕工事の準備から完工までを担う委員会の設置から運営支援
- ・ 管理組合内・外でのセミナーの実施
- ・ 居住者の意向調査：アンケート支援
- ・ ビジョンの策定のためのワークショップの開催
管理組合の課題・解決したいことは何か。将来のあるべきマンション像
- ・ 必要に応じた勉強会の開催
- ・ 大規模修繕工事支援；*設計監理コンサルタントの選定 *建物等の診断 *長期修繕計画の見直し *
- ・ 居住価値向上支援プログラムはオーダーメイドです。一部の選択か全体を行うのかは、管理組合と意見交換をしながら決めていきます。



ご清聴ありがとうございました。

今後とも
NPO日住協を
よろしくお願いいたします。

