

# 分譲マンション相談体制の 役割分担検討調査

抜粋版

平成13年7月

財団法人 日本住宅総合センター

このホームページで公開している報告書は以下の内容を抜粋したものである。

本 編 第3章「公的機関などにおけるマンション相談の現状」

資料編 資料2.「主な管理組合団体組織の活動状況」

## はじめに

わが国における分譲マンションのストック数は平成11年末には約370万戸と推計される規模となり、これらのマンションストックを適正に管理し、ストックの有効活用を図ることが重要な課題となっている。

マンションは戸建て住宅とは異なり、その建物の構造上・利用上の特殊性や、共同で管理を行う困難さがあることに加え、住民の管理に対する意識は依然として希薄であり、たとえばマンションの管理のための組織である管理組合において、役員のなり手がいないことや役員が管理に関する専門知識を有していないことが原因となっており、必要な大規模修繕が十分に実施されないなど、適正な管理が進まない場合が生じている。

また、初期に建てられたマンションの中には物理的、機能的な老朽化が進行しているものもあり、今後、これらのマンションにおいては、建替えまでも視野に入れた管理が必要となってくる。

一方、行政への期待は年々多様化しているが、本来私有財産であるマンションの維持管理について、区分所有者の期待にすべて行政が対応することは困難であり、逆に行政の対応が過度になれば私権の制限というゆがんだ状況を作り出すことになりかねない。

このため、基本的には区分所有者で構成する管理組合による主体的かつ適正な管理を促進し、管理組合をサポートする仕組み（例えば情報交流、人材育成）を構築していくことが効果的であり、かつ重要であると考えられるが、現状ではマンションを生活の場として安心して購入し、継続して暮らしていけるような相談体制の整備は十分とは言えず、これらのサポート体制の整備が喫緊の課題となっている。

そこで、本調査ではわが国のマンション管理の実態を分析し、管理組合の自主的な課題解決能力の向上にむけて、行政がどの程度関与し支援することが適切かつ可能であるかを考察し、行政の相談窓口の整備とともに、官と民が連携した相談体制のあり方および役割分担を検討することとした。

なお本調査は、マンション管理に携わる学識経験者など幅広い分野の方々からの意見を求めた建設省主催の、「マンション管理フォーラム」での議事内容および昨年12月に成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の内容を視野に入れて検討を行ったものである。それぞれの立場から有用な意見と貴重な資料をご提供いただいた関係各位、アンケート調査、ヒアリング調査などに快くご協力いただいた多くの関係機関の方々に、あらためて御礼を申し上げます。

平成13年3月

財団法人 日本住宅総合センター

# 目 次

はじめに

## 第1章 マンション問題の背景とトラブルの現状および特質

- 1. 分譲マンション管理問題の背景 ..... 1
- 2. マンションのトラブルの現状と行政への希望 ..... 2
- 3. 分譲マンションのトラブルの特質 ..... 3

## 第2章 行政のマンション施策の現状

- 1. これまでのマンション施策 ..... 7
- 2. 都道府県および政令指定都市の施策の現状 ..... 12
- 3. 地方公共団体における先進的な施策事例 ..... 26

## 第3章 公的機関などにおけるマンション相談の現状

- 1. (財)マンション管理センターにおける相談実績 ..... 30
- 2. 相談の傾向と問題・課題 ..... 31
- 3. その他の公的機関などにおける相談体制の現状 ..... 33

## 第4章 管理組合団体・研究会などの現状

- 1. 管理組合団体の概要 ..... 51
- 2. 管理組合団体一覧 ..... 53
- 3. 日本マンション学会 ..... 57
- 4. マンション研究会 ..... 57

## 第5章 マンション管理の役割分担と支援体制作りへ

- 1. 官と民の役割分担 ..... 60
- 2. 支援体制のあり方 ..... 67
- 3. 相談体制の役割分担と支援策の検討 ..... 79

## 資料編

- 資料1. 東京都分譲マンション管理アドバイザー制度 ..... 93
- 資料2. 主な管理組合団体組織の活動状況 ..... 97
- 資料3. 地方公共団体のマンション管理などに関する相談窓口一覧 ..... 116

(注) 本文中にある省庁・団体名については調査時のものを使用した。

## 第3章 公的機関などにおけるマンション 相談の現状

### 1. (財)マンション管理センターにおける相談実績

財団法人マンション管理センターは、分譲マンションの管理組合や管理関係者の良きパートナーとして、総合的な調査研究、情報支援、関連各種事業の推進などを行うことを目的に昭和60年8月に設立された公益法人である。

平成9年度～12年度（平成12年度は、平成13年1月末現在）における(財)マンション管理センターにおける相談実績は図3-1、表3-1のとおりであり、主に電話が主体であるが、来訪、手紙、FAX、Eメールでの相談を受け付けている。相談の回答は積極的な解決策の提示というよりは、アドバイス程度にとどまっている。相手方としては管理組合役員、役員以外の区分所有者が主であるが、管理会社、ディベロッパーといった業者からの質問もあり、管理業務を行う者として当然知っているべき事項についての相談や、書籍などで調べればわかるようなことも多い。

相談の内容としては、図表に見られるように最も多いのが管理組合の運営や、管理規約などに関するものであり、これらの相談が全体の6割以上を占めている。また長期修繕計画、大規模修繕工事の相談も多いが、マンション管理適正化法の成立や、マンション管理のさまざまなテーマがマスコミなどで話題になった平成12年度は相談が急増している。新しい相談としてはマンション管理士に関するものもあるが、ほとんどは前述の古典的な相談事例である。また、その他に分類されているものは不動産売買や居住上のトラブルなど多岐にわたっており、中には直接管理問題と関係ない相談や苦情も含まれている。

図3-1 マンション管理センターにおける相談実績

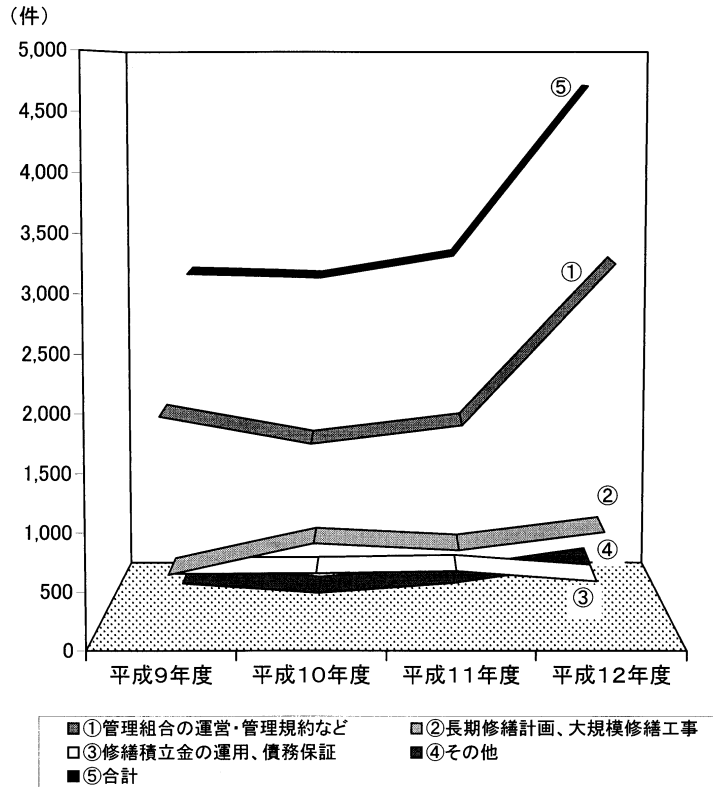


表3-1 マンション管理センターにおける相談実績

相談内容	9年度	10年度	11年度	12年度
①管理組合の運営・管理規約など	1,976	1,747	1,901	3,244
②長期修繕計画、大規模修繕工事	490	765	705	864
③修繕積立金の運用、債務保証	346	351	372	279
④その他	104	14	108	290
⑤合計	2,916	2,877	3,086	4,677

※ 平成12年度は、平成12年4月～平成13年1月までの累計である。

## 2. 相談の傾向と問題・課題

### (1) 相談者の問題把握、相談に至るまでの現状

相談者がトラブルなどを契機に問題意識を持ち、腰をあげたという人の場合、

まだマンション自体の情報（建物にかかわる基本情報や管理の情報）を入手していなかったり、管理の担当者の苦労やコストについての理解が乏しく、初回の相談は何を相談していいのかわからない場合も多く、ほとんどの場合問題点が整理されていない。特に管理組合の理事が頻繁に代わるマンションの場合は問題が時系列的にきちんと把握されていない。

また相談者の中には、片っぱしから電話などにより照会し、何箇所かで得た情報により徐々に理解が深まり、ようやくマンション管理センターにたどりつくケースが多く、マンション管理センターが的確な回答を導き出せる専門家を紹介することができるようなケースも含めて、相談者側は満足のいく回答にたどりつくまでに膨大な努力、時間を要している。

この点を考えると、まず地方自治体が全般的な相談窓口を開設し、問題点をどこへ聞いたらいいかというような初期判断を行い、的確な相談先の指示が行えるまでのレベルが必要であると考えられる。少なくとも、たらい回しにされ、さらに誤った情報による判断ミスや手戻りを避けるための最低限のルールを決めておく必要があるといえよう。

## （２）相談者の持つ期待と回答とのズレ

一般に相談者の期待は専門知識の解説にとどまらず、紛争や対立が背景にある場合、紛争を解決するための実践的手段や自己を有利にする情報、紛争に伴うストレス解消をも期待している。一般的な当事者対立構造の場面では、相談員が相談者の立場に立って助言することに特段の問題は生じない。しかし、マンション問題の場合、他の区分所有者を説得する（巻き込む。根回しをする）必要があるため、当該マンションの民主度・慣例・力関係など、そのマンションの個性を知らないと踏み込んだ回答ができない。不用意に積極的な提言をすると、相談員が紛争に巻き込まれるおそれがある。また相談員の回答は、利害・関心の薄い区分所有者に対し「専門家がこう言っている」という「権威付け」に利用されやすく、その点ではかなりの効果を生み出しているといえる。

また、管理組合の運営が不満なので直接管理組合に指導しろという無理な要求や、自分の言う意見にマンション管理センターが同意するようしつこく求めたり、騒音に関して仲裁を求めるなど、マンション管理センターとして対処できない相談も多く、回答に不満を抱かれる場合も多い。さらに、現在の役員が気に入らな

い、隣人とのトラブルなど、管理組合の運営とは直接関係ない相談内容も多く、回答に苦慮する例も多い。一組合員として真剣に組合運営に危機意識を感じていても、管理組合役員がとりあわないというような相談事例もある。

マンション問題は「区分所有者全員の責任」であるが、問題意識を持つ相談者はボランティアである場合がほとんどで、問題解決の糸口が相談によって得られない場合は、紛争を解決しようとする努力を途中で放棄することもある。

一般的かつ客観的な相談に対しては、マンション管理センターとしてもある程度の満足を与えられていると考えられるが、管理規約改正のチェックの依頼や管理組合に直接出向いての指導、工事業者の紹介、見積書の査定などの踏み込んだ相談は現実としてマンパワーが不足しており、特に業者紹介については、公的な相談機関としては対応が困難となっている。

### (3) 相談を受ける側の問題・課題

マンションの管理はさまざまな知識が必要であり、大手の管理会社は法規の知識を持つ者、会計の知識を持つ者、組合運営の知識を持つ者、損害保険の知識を持つ者、一級建築士、電気設備技術主任者、衛生関係設備士などの専門家を揃えて運営している。管理組合からの相談に対してもこれらの者が対応することで専門的なアドバイスができる体制となっている。

しかし、マンション管理センターをはじめとする公的機関や資金力の弱いNPO団体では、すべてのスペシャリストを雇用することはできないことから、それらの専門家がいないうちで組織としての相談体制を完全に整えるのは困難である。したがって、1カ所ですべての相談を受けるのではなく、行政や管理組合団体などの各支援組織とネットワークを構築し、各組織間で相談に対応するレベルを設定・把握しておくことが必要と考えられる。

## 3. その他の公的機関などにおける相談体制の現状

マンション管理センター以外の公的機関における相談体制の現状について、以下の12団体に対して平成12年12月にヒアリング調査を行った。調査結果は次のとおりである。



(1) 財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター 飯田橋不動産相談室  
 東京都の相談機関として業務を行っている。

(イ) 相談体制	①受付時間	平日 9:00～17:00
	②相談員	13名（まちづくりセンター職員と嘱託） <ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談：直接来た人、電話による相談は直接相談員が対応する。</li> <li>・特別相談：一般相談の中から、さらに深く相談したい人に対して毎週土曜日に専門家が対応する（一級建築士や弁護士）。</li> </ul>
	③費用	無料
	④勉強会など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都各区、市の相談員（職員）を集めて年3、4回連絡協議会を行う。</li> <li>・相談連絡会で相談員同士が発表し、マニュアルに生かす。</li> </ul>
(ロ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話または来訪（Eメールによる相談は行っていない）。</li> <li>・相談カードあり。平成12年からすべて記入するようにしている。</li> </ul>	
(ハ) 相談件数	187件（宅建業法などに関するものなども含まれる）	
(ニ) 相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合運営・・・64件</li> <li>・建物、設備・・・50件</li> <li>・財務・・・・・・40件</li> <li>・契約・・・・・・36件</li> <li>・日常生活・・・19件</li> </ul>	
(ホ) その他	東京都アドバイザー制度の利用件数：平成12年12月末現在3件。	
(ヘ) 連絡先	〒160-0823 新宿区神楽河岸1-1 飯田橋セントラルプラザ11階 TEL 03-3235-6551 URL <a href="http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/">http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/</a>	

(2) 大阪市立住まい情報センター

大阪市の相談機関として業務を行うほか、住情報の発信も行っている。

(イ)相談体制	①受付時間	<p>1) 一般相談 (予約は不要。随時受付)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平日 10:00～19:00</li> <li>・日曜、祝日 10:00～17:00</li> <li>・休館日 火曜日と祝日の翌日</li> </ul> <p>2) 専門相談</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土曜日 13:00～16:00 (予約制)</li> <li>第1、3土曜・・・税務 (税理士)</li> <li>第2、4土曜・・・建築 (建築士)</li> <li>第1、2、3、4土曜・・・法律 (弁護士)</li> </ul>
	②相談員	7名 (マンション管理センター大阪支部から週1回相談担当者を派遣)
	③費用	無料 (専門相談は1回20分まで無料)
(ロ)相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談：住まいの購入や賃貸および大阪市を中心とした公的な住宅施策、マンション管理などに関する質問に対して、電話または面接で対応する。Eメールの相談は応じていない。</li> <li>・法律・税務・建築の専門家相談：最初は一般相談として受け、必要な場合に専門家に相談してもらう方法をとっている (専門家相談は大阪市民、市在住または在職の人が対象。マンションだけの相談に限らない)。専門家は各分野につき1人、各団体に依頼し、派遣してもらっている。</li> <li>・その他機関への紹介：窓口は相談のみで、団体の紹介などは行うが専門家や業者の直接紹介はしない。</li> <li>・平成13年度からマンション相談窓口の週1回開設を検討中。</li> </ul>	
(ハ)相談件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談 279件 (平成11年11月～12年10月) (ただし、相隣関係などはマンションの分類に含めていないものもあるので実際はもっと多い)。</li> <li>・専門相談：法律19件、建築5件 (平成11年11月～12年10月)。</li> <li>・相談件数全体のうちマンション管理相談は3.8% (年報より)。</li> </ul>	

(ニ) 相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションを買おうとしている人からの相談もある。</li> <li>・マンションの居住者からの相談としては、組合との関係がうまくいっていないことを相談される場合が多い。</li> </ul>
(ホ) その他	広報活動として大阪市住まいのガイドブック「あんじゅ」を年4回発行し、地下鉄駅構内の大阪市サービスカウンターなどに置いている。
(ヘ) 連絡先	〒530-0041 大阪市北区天神橋6-4-20 住まい情報センター4階 Tel. 06-6242-1160 FAX 06-6354-8601 URL <a href="http://www.city.osaka.jp/sumai/">http://www.city.osaka.jp/sumai/</a>

### (3) 神戸市「すまいの安心支援センター・すまいるネット」

目的・構成・事業内容については第2章の3(4)を参照。

(イ) 相談体制	①受付時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10:00～17:00（「一般相談」）</li> <li>・休日は毎週木曜日、年末年始</li> <li>・専門相談は土曜、日曜日（内容により異なる）</li> <li>・マンション相談は毎月第3土曜日13:00～16:00</li> </ul>
	②相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家が3分野から1人以上、常時3～4人が待機。</li> <li>・専門家「すまいるサポーター」は建築士5名、消費生活相談員3名、融資関連相談員3名（建築4会、神戸市消費者協会から推薦された人）。</li> <li>・より専門的な知識が必要なときは関連機関との電話によるホットラインで対応をする体制がある（住宅金融公庫など）。</li> <li>・毎日相談業務終了後、全員で相談内容やアドバイスした内容などを報告し、情報の共有化を図っている。</li> </ul>
	③費用	無料
(ロ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般相談は住まい全般に関して電話・FAX・Eメール・来訪で受け付ける（一般相談は誰でも受け付けている）。</li> <li>・さらに深く相談したい人に対して「専門相談」を行う（要予約、</li> </ul>	

	<p>神戸市民のみ)。専門相談は、あらかじめ一般相談で問題の内容を整理し、担当の専門家に事前に内容を把握しておいてもらう。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門相談は「法律」「資金計画と生活設計」「不動産取引（売買／賃貸）」「マンション管理」の四つである。</li> <li>・マンション管理相談の実績は、1回当たり3件程度（1件1時間程度）</li> <li>・マンション管理相談は「阪神淡路まちづくり機構」（被災後マンションにかかわった専門家集団でノウハウがある）の2人以上の専門家が対応。内容によっては「法律相談」で対応することもある。</li> <li>・専門相談の専門家どうしの情報交流会は実施していない。</li> </ul>
(ハ) 相談件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・来訪者総数 7,135名（103人／日）</li> <li>・相談件数 803件（12件／日）※「マンション管理」は8%程度</li> <li>・専門相談「マンション管理」件数 6件</li> <li>・平成12年10月～12月までのマンション相談に関する件数 200件</li> </ul>
(ニ) 相談内容	<p>相談の内訳（管理組合からの相談、個人相談とも）</p> <p>建物・設備（共用部分・専有部分とも）70件</p> <p>管理組合運営 30件</p> <p>契約 36件</p> <p>日常生活 18件</p> <p>財務 14件</p> <p>その他 32件</p> <p>具体的な相談事例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・クーリングオフ、訪問販売で天井裏換気扇の施工について</li> <li>・売買契約の一方的な理由による解除、手付金の返還について</li> <li>・マンションの青田買いによる解除方法</li> <li>・管理費の滞納に苦慮</li> <li>・雨漏り補修費についての区分所有者と管理組合の負担割合</li> <li>・管理組合がなく共用部分の修繕や建替えなどの検討が進まない</li> </ul>
(ホ) その他	<p>1) マンション耐震簡易診断（無料：利用13件）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年5月末以前に着工した分譲マンションが対象</li> <li>・診断申し込みに関する管理組合の議決が必要</li> <li>・支援センターが管理組合からの申し込みを受け、兵庫県建築士事務所協会に専門家の派遣を依頼。</li> </ul> <p>2) 現地簡易アドバイス制度（利用:23件、マンション以外も含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士会から派遣される建築士が現地訪問し、助言を行う（相談員とは別）。対処療法的なアドバイスに限り、原因を追求するものではないことを原則とする。</li> <li>・内容は、経年劣化などに対する改善方法、介護保険対象工事（バリアフリーなど）、共用部分のバリアフリー化に限る。</li> </ul> <p>3) 選定支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士事務所、建設業者の名簿を作成。市民に判断材料を提供。</li> </ul>
(へ) 連絡先	<p>〒651-0046 神戸市中央区雲井通5-3-1 サンパル4階</p> <p>TEL 078-222-0005 FAX 078-222-0106</p> <p>URL <a href="http://www.kobe-jk.or.jp/smilenet/">http://www.kobe-jk.or.jp/smilenet/</a></p>

#### (4) 財団法人 不動産適正取引推進機構 (RETI0)

不動産取引をめぐる紛争を未然に防止し、適正かつ迅速な処理を推進し、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として、昭和59年4月に発足。

(イ) 事業概要	<p>①特定紛争の処理（調整・仲裁）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都道府県の宅建業法主管課などで解決がつかない紛争のうち、両当事者の同意があり、先例的な価値があるものについて、紛争処理委員により調停・仲裁を行う。</li> </ul> <p>②紛争の未然防止、適正かつ迅速な処理推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・紛争の未然防止と、適正迅速な処理を推進するため、事例、判例、契約書をはじめ、時々必要に応じたさまざまな調査研究を行う。</li> </ul>
----------	--

(ロ) 相談体制	①受付時間	9:00～17:00
	②相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 弁護士、行政書士、建築士、不動産鑑定士など22名の紛争処理委員がいる。</li> <li>・ 紛争処理については1件につき3名が担当する。</li> </ul>
	③費用	原則として無料（高額な場合は実費負担）
(ハ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産の取引をめぐる苦情・紛争処理は、第一次処理機関として都道府県や事業者団体などが受け付け、これらの相談窓口で解決がつかないものが不動産適正取引推進機構へ紛争処理業務としてあがってくる。※申請は地方公共団体や事業者団体が行う。</li> <li>・ 紛争処理の要請を受けると紛争処理委員（原則3名）が担当する。</li> <li>・ 処理員は調整案を出し、和解が成立もしくは打ち切りになって裁判所へ移る。※ここでの調整は裁判の調停ではない。</li> <li>・ 民事の解決は公共団体では行わず、この機構で相談を受ける。</li> <li>・ 相談は売買にかかわるもののみ。</li> <li>・ 原則として当事者の召集を行い、双方が顔を合わせて話し合う。</li> </ul>	
(ニ) 相談件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電話での相談は年間500～600件（分譲マンション以外を含む）。</li> <li>・ 1985年（昭和60年度）より2000年7月末まで88件の調整があった（内訳：和解成立67件、打切17件、取下げ2件、調整中2件）。</li> </ul>	
(ホ) 相談内容	<p>地方公共団体などで受けている相談内容例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 重要事項の不告知を含む重要事項説明の不備</li> <li>・ ローン解除を含む契約解除</li> <li>・ 登記、引き渡しに関するもの</li> <li>・ 手付金、中間金などの返還</li> <li>・ 瑕疵問題</li> </ul>	
(ヘ) その他	<p>国と地方公共団体との連携を図るため、関東4都県持ち回りで情報交換会を行っている（建設省）。地方公共団体としては「業法」の関係を扱うので県都で扱い方をそろえておく必要があるため。</p>	
(ト) 連絡先	<p>〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-8-21 第33森ビル3階                  TEL 03-3435-8111                  URL <a href="http://www.retio.or.jp/">http://www.retio.or.jp/</a></p>	

### (5) 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

「住宅性能表示制度」に基づく評価住宅に関する相談をはじめ、住宅全般についてのさまざまな相談を受け付けるなど、住宅に関する紛争解決の支援を図ることを目的に、建設大臣の指定を受け平成12年4月に発足（相談業務は平成12年4月14日より開始）。

(イ) 事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務支援、住宅に関する紛争の解決の支援を行う。</li> <li>・指定住宅紛争処理機関（全国の弁護士会（52カ所）のうち札幌と仙台以外）に対して助成業務（謝金や調査費用）を行う。</li> <li>・指定住宅紛争処理機関から情報収集を行う（パソコンのサーバーをセンターに設置、弁護士会にパソコンの貸与を行う）。</li> <li>・住宅紛争処理に対する調査研究（シックハウス調査など）。</li> <li>・紛争処理委員や職員に対して研修の実施。</li> <li>・紛争処理機関との連絡調整。</li> <li>・専門相談員をおき、評価住宅に限らずすべての住宅に関する相談を受け付ける。</li> </ul>	
(ロ) 相談体制	①受付時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談10：00～5：00（業務9：30～5：30）</li> <li>・土日祝日は休み</li> </ul>
	②相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・13人の相談員が登録し、7～8人体制（常勤が3人）</li> <li>・一級建築士など有資格者7人、その他実務経験者や消費者相談資格者</li> </ul>
	③費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話相談はすべて無料（評価住宅はフリーダイヤルになる）</li> <li>・専門家相談は1時間1万円（消費税別）</li> </ul>
(ハ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話相談が基本（Faxによる相談も受け付ける）</li> <li>・相談カードあり</li> <li>・あっせんや調停は行わない</li> <li>・専門家による相談（3分野：法律、シックハウス、建築）を9月</li> </ul>	

	から開始。1件につき2名で担当する。法律は月1回、建築は随時（予約申込書あり）
(ニ) 相談件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2,818件（2000年12月1日現在、新規の相談者数）</li> <li>・ 1日当たり17.8件（9月以降は20件くらいに増えている）</li> <li>・ 全体の相談のうち20%は継続した相談者である</li> <li>・ 品確法が周知されてくるにつれて相談が増えている</li> </ul>
(ホ) 相談内容	知見相談が多い。
(ヘ) 連絡先	〒102-0084 東京都千代田区紀尾井町6-26-3 上智紀尾井坂ビル5階 TEL 03-3261-4567 URL <a href="http://www.chord.or.jp/">http://www.chord.or.jp/</a>

#### (6) 国民生活センター

国民生活センターは全国約400カ所の消費生活センターと連携し、消費生活にかかるさまざまな問題について情報・収集・分析・調査を行い、その結果を広く情報提供している。

(イ) 事業概要	<p>①消費生活相談：商品やサービスなど消費生活全般に関する苦情や問い合わせなど、消費者からの相談を専門相談員が受け付け、公正な立場で処理にあっている。</p> <p>②高度専門相談：弁護士による法律相談のほか、「住宅」「自動車」などは技術者の協力をえて、相談処理にあたる。</p> <p>③特別調査：同種の苦情が多発し、相談処理が困難な事例を取り上げ、制度面や構造面に踏み込んで調査し、改善策をとりまとめ、関係方面に要望する。</p> <p>④消費者苦情処理専門委員会：通常の相談処理では解決が困難な事案について、国民生活センター会長からの諮問に応じ、公平中立な立場から助言を行う。</p>		
(ロ) 相談体制	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">①受付時間</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日 10:00～16:00</li> <li>・ 土日祝日は休み</li> </ul> </td> </tr> </table>	①受付時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日 10:00～16:00</li> <li>・ 土日祝日は休み</li> </ul>
①受付時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平日 10:00～16:00</li> <li>・ 土日祝日は休み</li> </ul>		



	②相談員	18名の相談員（職員9名と非常勤9名） （4名から5名/日）
	③費用	無料
(ハ) 相談方法	電話相談が約94%、来訪約5%、文書約1%	
(ニ) 相談件数	①マンション以外を含む件数 1999年度7,443件（苦情5,008件、問合せ2,430件、要望5件） ※高度専門相談の件数は「法律相談」229件、「住宅相談」119件 ②マンション管理に関する相談件数 1999年度18件、2000年11月まで14件	
(ホ) 相談内容	・建物の瑕疵問題についての相談。 ・区分所有者間のトラブルについての相談。	
(ヘ) その他	相談員は消費者保護基本法に基づく身分保証があり、15条2項によりあつせん・調停に努めなければならない。	
(ト) 連絡先	〒108-8602 東京都港区高輪3-13-22 TEL 03-3443-6211 URL <a href="http://www.kokusen.go.jp">http://www.kokusen.go.jp</a>	

### (7) 東京都消費生活総合センター

消費生活行政の第一線の事業所として都民の主体的かつ合理的な消費生活を支援するために、消費生活情報の提供、消費者教育、消費者活動支援、消費生活相談、商品テストなどの事業を実施するとともに、区市町村の消費生活行政の支援を行っている。なお、東京都消費者生活総合センターは、昭和44年4月に設置された東京都消費者センターを再編、整備し、平成9年4月に新たに発足した。

(イ) 事業概要	被害救済委員会：相談に寄せられた苦情・相談のうち、都民に影響を及ぼすおそれのある紛争について、学識経験者・消費者・事業者で構成する「東京都消費者被害救済委員会」に付託し、あつせん・調停など多くの活動を行っている。
----------	--

(ロ) 相談体制	①受付時間	平日 9:00～16:00 土、日、祝日、年末年始は休み
	②相談員	16名
	③費用	無料
(ハ) 相談件数	平成11年度 92,383件 (全体) 土地建物・設備関係 17,039件 (マンション管理にかかわる事項は97件)	
(ニ) 相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古分譲マンションについて住居管理、設備。</li> <li>・マンションの自治会について。</li> </ul>	
(ホ) 連絡先	〒162-0823 新宿区神楽河岸 1-1 セントラルプラザ 16 階 TEL 03-3235-1155 URL <a href="http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/">http://www.shouhiseikatu.metro.tokyo.jp/</a>	

(8) 社団法人 全国消費生活相談員協会 (関西事務所)

(イ) 事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費生活専門相談員の団体である。</li> <li>・相談員は、各地域の相談センターにて相談業務を行っている。</li> <li>・大阪府の住まいセンター (3カ所) にも相談員を派遣している。</li> <li>・相談センターは大阪府下には19カ所。全国で412カ所。</li> </ul> <p>※平成12年7月現在</p>	
(ロ) 相談体制	①受付時間	平日10:00～16:00 ※日曜電話相談 (電話・FAX) <ul style="list-style-type: none"> <li>・2年ほど前から、事務局で電話相談を行っている。</li> <li>・ほとんどの自治体の消費生活センターが日曜日に休みとなるので、電話相談をはじめた。</li> </ul>
	②費用	無料
(ハ) 相談方法	<p>①各相談センター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各センターによって相談人数、来訪スペースに差がある。</li> <li>・各センター長の考え方によって相談対応などが変わることもある。</li> </ul>	

	<p>住宅相談を受けないところもある。住宅を扱うところは少ない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各センターの相談員はほとんどが「消費生活専門相談員」の資格をもつ。中には建築士の資格ももつ相談員もいるが、専門家を直接雇っていることは少ない。常に相談できる弁護士などの連携はある。また相談員は協会でセミナーや勉強会を行っている。</li> <li>・契約に関する内容は相談にのりやすいが、住宅に関する相談は難しい。</li> </ul> <p>②事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局は「日曜電話相談」の受付の事務所となり、協会の会員2人で対応する。直接来訪者への体制はとっていない。</li> <li>・受付内容は 商品、サービス、契約についてが主である。</li> </ul>
(ニ) 相談件数	<p>年間 500 件 (マンション以外を含む)</p> <p>※マンションの相談はあまりない</p>
(ホ) 相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手分譲会社の瑕疵問題などを扱う場合がある。</li> <li>・現地確認や協議の立会い (あっせん) も行うことがある。</li> </ul> <p>※マンションの現地確認。敷地内の湧水の問題、構造の問題など</p>
(ヘ) その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題が裁判になると相談センターはほとんど関与しなくなる。</li> <li>・裁判の証人になることはある。</li> </ul>
(ト) 連絡先	<p>〒541-0041 大阪市中央区北浜 2-6-26 大阪グリーンビル B 2</p> <p>Tel 06-6203-7660 FAX 06-6203-7684</p> <p>URL <a href="http://www.zenso.or.jp/">http://www.zenso.or.jp/</a></p>

### (9) 住宅金融公庫 住情報相談センター

政府系住宅金融専門機関であり、東京住宅センターとして昭和27年に設立された。住情報サービスを昭和62年から開始し、総合融資相談や、各種イベントを催すなど活動を行ってきた。平成13年4月に住情報相談センターに改組。

住情報相談センターの相談窓口は、住宅金融公庫融資を利用して、住宅を取得する者などからの融資に関する相談を中心に受けている。

(イ) 相談体制	①受付時間	平日 9:00～17:00 (土日祝祭日休み)
	②相談員	16名
	③費用	無料
(ロ) 相談方法	①住宅ローン総合相談 ②特別相談 (事前に電話で予約の必要あり) <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 法律関係                      弁護士会所属の弁護士による法律に関する専門相談                      毎週水曜日 (13:00～16:00)</li> <li>2) 税務関係                      小石川税理士会所属の税理士による税金などに関する専門相談                      毎週月曜日・金曜日 (13:00～17:00)</li> <li>3) 建築関係                      日本建築家協会 (J I A) 所属の建築家による住宅の建築に関する相談                      毎週金曜日 (1回目13:00～14:00、2回目14:30～15:30)</li> </ol>	
(ハ) 相談件数	①電話相談実績件数	11年度 161,929件 (マンション以外を含む)
	②窓口相談実績件数	11年度 7,038件 (マンション以外を含む)
(ニ) 相談内容	マンションについては、個人の購入者の購入資金融資にかかるものと、管理組合が修繕を行う場合の共用部分リフォームローンが中心。	
(ホ) 連絡先	〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10 TEL 03-5800-8138 FAX 03-5800-8211 URL <a href="http://www.center.jyukou.go.jp/">http://www.center.jyukou.go.jp/</a>	

(10) 社団法人 高層住宅管理業協会

会員相互の協力により、高層住宅の管理システム、管理技術などに関する調査研究を行い、管理業務の適正化の諸方策を推進することなどを目的に昭和54年に設立された。

(イ) 事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層住宅の管理システム、管理技術などに関する調査研究。</li> <li>・高層住宅の管理費などの保証事業。</li> <li>・高層住宅管理業務の適正化のための諸方策の推進。</li> <li>・高層住宅の保全にかかる研究・開発、診断員の育成、診断の実施。</li> <li>・管理業務に従事する者の資質向上を図るための研修の実施など。</li> </ul>	
(ロ) 相談体制	①受付時間	平日 9:30～17:30
	②相談員	マンション保全診断センターの建物診断士3人を含む職員5人が相談にあたる。特に専門職は設けていない。
	③費用	無料
(ハ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電話、来訪（アポイントなしで来る者もいる）、文書での相談も可。</li> <li>・Eメールでは受け付けていない。</li> <li>・相談カードあり。</li> </ul> <p>（相談のリピーターもいる。対応者の違いで文句がでることもある）</p>	
(ニ) 相談件数	<p>1,162件（累計：平成10年9月から11年7月まで）</p> <p>※管理会社（高管協会員・非会員とも）からの相談が多く、そのほかにも役所、消費者センター、管理組合役員、居住者（都、市区からの紹介をうけることもある）など、幅広い層から相談がある。</p> <p>※問題が解決できないときは他機関への紹介も行うが、決まった提携先はなし。弁護士の紹介は行っていない。</p>	
(ホ) 相談内容	<p>相談内容の内訳と事例</p> <p>①管理組合の運営方法に起因するもの（57.1%）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合役員に関するもの（役員の選任・解任・資格・定員削減、消極的役員の増加）</li> <li>・理事会、総会運営に関するもの（理事会の独断専行、大規模修繕実施、賃貸人の増加）</li> <li>・駐車場、駐輪場運営関係（駐車場の使用方法、区画不足、料金設定、変更、増設）</li> <li>・義務違反者対策関係（無断駐車、管理費などの滞納、無断駐輪、共用部分無断使用）</li> </ul> <p>②管理委託契約に起因するもの（13.9%）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理委託契約の解釈の違い（滞納者督促の範囲、管理員の休日、</li> </ul>	

	<p>勤務時間、清掃業務の範囲・内容、管理委託費の額・算定基準、契約業務の範囲)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理委託契約の不履行に関するもの（収支報告書提出遅延、総会開催遅延）</li> <li>・管理委託契約の変更内容（管理員の勤務時間、通帳などの保管）</li> </ul> <p>③管理業者登録に関すること（4.3%）</p> <p>④居住者近隣関係に起因するもの（4.0%）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・犬、猫の飼育関係</li> <li>・騒音関係（フローリング、生活騒音、ピアノ騒音、カラオケ、給水・排水、ドア開閉）</li> <li>・ゴミのだし方</li> <li>・悪戯、タバコの投げ捨て、自転車盗難</li> <li>・共用部分の使用法関係（ベランダへ物置設置、共用部分の無断使用、駐車場使用权）</li> <li>・専有部分使用関係（専用部分のリフォーム、漏水、用途違反、悪臭）</li> <li>・その他（外国人居住者の増加、暴力団関係者の居住、独居老人の居住）</li> </ul> <p>⑤売買契約に起因するもの（3.5%）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アフターサービスの遅延、未実施および期間内の不具合</li> <li>・売れ残り住宅の管理費負担に関する内容</li> <li>・管理費滞納などの扱いや支払い義務の承継に関する内容</li> <li>・近隣協定の未告知</li> </ul> <p>⑥計画修繕に関すること（2.9%）</p>
(へ) その他	管理業務主任者の資格認定講習会を実施、講習会は管理会社の役員（実務経験者）が行う。
(ト) 連絡先	〒105-0004 東京都港区新橋 2-20-1 新橋三信館 5階 TEL 03-3572-6391 FAX 03-3571-5300 URL <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/">http://www.kanrikyo.or.jp/</a>

(11) 日本総合住生活株式会社 マンション相談センター

昭和36年に日本住宅公団（現都市基盤整備公団）との間に立って、公団住宅の管理業務が円滑に遂行できることを目的として、公団住宅管理業務を補う機関として設立された。マンション相談センターは昭和61年に設置され、本体部

分と切り離し中立的な立場で相談に乗っている。

(イ) 相談体制	①受付時間	・ 平日 9:00～17:25 ・ 土日祝日休み
	②相談員	4人（所長・管理・一級建築士・建築設備士）
	③費用	・ よろず相談は無料 ・ 建物の調査診断は有料
(ロ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電話相談、来訪。</li> <li>・ 直接来る人も多く、その際はアポイントをとるようにしている。</li> <li>・ 弁護士の紹介を依頼される時もあり、顧問弁護士を紹介している。</li> <li>・ 公団が管理組合を育てる意識で行っているため、問題解決のために現場に直接赴くことはない。</li> <li>・ 業者の紹介はしていない。</li> </ul>	
(ハ) 相談件数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1日平均3件くらい相談がある。</li> <li>・ 年間では300～700件（平成11年度は623件）</li> </ul> <p>※相談者はJS（日本総合住生活株）が管理している管理組合が8割を占める。</p> <p>JSが管理している組合数は1,114組合（214,685戸・11,900棟）</p> <p>※JSが出版している本を見ての問い合わせが多い。</p>	
(ニ) 相談内容	「滞納督促」、「総会」、「管理組合」の順で多くなっている。	
(ホ) その他	相談とは別に診断調査年間80件	
(ヘ) 連絡先	〒101-0047 東京都千代田区内神田1-14-4 四国ビル別館4階 Tel 03-3293-3727 FAX 03-3293-3469 URL <a href="http://www.js-net.co.jp">http://www.js-net.co.jp</a>	

## (12) マンションリフォーム推進協議会（REPCO）

マンションリフォームに関する技術的な諸問題、業界体制の諸問題および法制度上の諸問題などについて研究協議するとともに、その解決策を総合的に推進し良質かつ適切なマンションリフォームの促進を図ることなどを目的として、平成4年4月に設立された。

(イ) 事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 情報提供事業：ホームページによる消費者への情報提供サービス。</li> <li>・ 調査研究事業：マンションリフォームにかかわる各種調査研究。</li> <li>・ 相談窓口の設置：平成11年10月に、最初の相談をどこに相談していいかわからない人が多いことなどから窓口が設置された。</li> </ul>	
(ロ) 相談体制	①受付時間	FAXによるやり取りのため時間指定は特にない。
	②相談員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務局には専門の相談員は常駐していない。</li> <li>・ 質問に答える相談員は協議会のメンバーで17～18名 ※共用部分2名、長期修繕計画3名、修繕工事2名、その他6名。</li> </ul>
	③費用	無料
(ハ) 相談方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓口では相談項目を次の五つに絞っている。「定型相談票」あり。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 専有部分リフォーム（プラン・見積・工事）に関する相談</li> <li>2) 共用部分リフォーム（調査診断・見積、工事）に関する相談</li> <li>3) 建物診断、長期修繕計画の作成に対する相談</li> <li>4) 工事費の支払い条件、資金調達に関する相談</li> <li>5) 施工業者選定などに関する相談</li> </ol> </li> <li>・ トラブルを防ぐために相談用紙（無料相談票）を使い、FAXによるやりとりを基本にしている。</li> <li>・ 相談用紙は行政や住宅金融公庫に配布している。ホームページからもダウンロードできる。</li> <li>・ 原則として5日以内に回答をしている（相談を受けてから適任な専門相談員にまわし、相談員が回答まで3日以内に事務局に返答する。その後事務局から相談者へ連絡する）。</li> <li>・ 直接来訪も受け付けるが対応はほぼ同じ。</li> <li>・ 業者紹介の希望も多いと予想されたのでリストを作成している（業種別・地域別・専有部分・共用部分）。</li> <li>・ 希望者にはリストをそのまま渡し、自分で決めてもらう。特定の業者を推薦することはない。</li> </ul>	
(ニ) 相談件数	3月末で38件、10月末でおよそ78件	



(ホ) 相談内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分リフォーム。</li> <li>・共用部分リフォーム業者紹介依頼。</li> <li>・長期修繕計画。</li> <li>・診断、修繕計画の業者紹介依頼。</li> <li>・診断、修繕計画の概算金額。</li> </ul> <p>※共用部分の相談は調査診断の内容のものが多く、管理組合の役員からの問い合わせが多い。</p>
(へ) 連絡先	<p>〒102 東京都千代田区麴町 3-7-1 半蔵門村山ビル 6 階</p> <p>TEL 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861</p> <p>URL <a href="http://www.repco.gr.jp/">http://www.repco.gr.jp/</a></p>

## 資料２．主な管理組合団体組織の活動状況

## (１) 社団法人 北海道マンション管理組合連合会

設立年	1992年（任意団体としては76年より活動）
法人化	社団法人 平成4年4月1日認証
略称	道管連
設立経過	ディベロッパーの瑕疵問題を集団で取り組む
住所	〒060-0032 札幌市中央区北1条西3丁目9番地 オーク札幌ビル4F
電話	011-232-2381 Fax 011-232-3721
役員	会長 田川昭年 副会長 上野幸三、梅村茂、村山研司 専務理事 佐々木良太郎
行政との連携	札幌市（都市局）の相談窓口相談員を派遣
会員	正会員 分譲マンションの管理組合 賛助会員 個人または団体
主な事業	①相談 ②資料・情報提供 ③組合相互の情報交換・交流 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧共同事業（共同購入）
支部	旭川、小樽、函館
ホームページ	なし
加入組合数	412組合（30,252戸） ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	約15%
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟
地域の課題と独自の取り組み	①日常相談の実施（相談員3名常勤） ②月例法律相談会の実施（顧問弁護士2名出席） ③管理規約の見直し指導 ④長期修繕プログラムと資金積立計画の指導・支援 ⑤建物・配管の診断、修繕工事実施支援、改修工事現場見学会 ⑥市内6地区に分けて各地区年4回の情報交換と交流会の実施 ⑦機関誌「マンション連合会だより」の発行 ⑧灯油、その他必需物資の共同購入
管理規約のモデル	法人用・一般用あり 標準管理規約では暴力団対策、買い占め排除責任などが不十分であったためモデルを作成。
行政の支援制度	①北海道、札幌市、函館市から相談事業に対する補助金の交付 ②各種セミナー共同主催、後援 ③札幌市の各区民センター会議室の利用料が平成12年4月1日から免除された。
その他	①社団法人になった経緯 行政では立ち入れない各マンションに関する相談・指導を一括して依頼され、公益法人として許可された。 ②寒冷積雪地である特性によって早期修繕の対策が必要である。

## (2) 東北マンション管理組合連合会

設 立 年	1999 年
法 人 化	していない
略 称	東北管連
設 立 経 過	マンションの運営管理や規約の見直し、管理費滞納の解決、長期修繕計画、法人化などについて随時、相談や助言をするために東北6県で初めてマンション問題を話し合うネットワークとして設立。
住 所	〒980-0014 仙台市青葉区本町2-8-15 仙台市市民活動サポートセンターNo.16
電 話	022-221-1323 Fax 022-221-1323 (佐藤)
役 員	会 長 村上義幸 副会長 木村 茂、鎌田 坦、佐藤末夫
行政との連携	なし
会 員	正 会 員 組合会員、個人会員 (組合ができるまでの暫定会員) 賛助会員 企業・団体・個人 (修理、設備業者、損保業者など)
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥行政への要請
支 部	なし
ホームページ	なし
加 入 組 合 数	82 組合 (6,500 戸) ※2000.1 現在
地域で加入マンションの占める割合	約6%
関 連 団 体	なし
地域の課題と独自の取り組み	①マンション管理セミナー (年2回) ②月例相談 (毎月) ③体験交流会 (管理組合理事の体験談の発表会 年2回) ④マンション管理組合役員、区分所有者の研修 ⑤東北管連支援グループ法律部門 (五つの法律事務所) の設置 ⑥機関誌発行「東北管連だより」 (年4回) ⑦公的機関への要請 (一戸建てに比べ割高な水道料金を是正するように水道局に要望書を提出)
管理規約のモデル	なし
行政の支援制度	①仙台市都市整備局建築部住宅課と情報交換を行う (2000.9) ②仙台市市民活動サポートセンターによるボランティア団体への支援 (郵便物取り次ぎや会場の提供など)
そ の 他	①連合会として活動内容の充実と財政基盤の確立に力を注ぐためNPO法人化の申請は見送っている。 ②地方自治体とのパートナーシップが必要なので、連合会の位置づけを明確にするとともに、資金援助を含めた助力をお願いしたい。

## (3) 盛岡地区マンション管理組合連絡協議会

設 立 年	1990年
法 人 化	していない
略 称	盛管連
設 立 経 過	豊かなマンションライフを確立するために、健全なマンション管理組合の運営を学ぼうとする管理組合によって設立。
住 所	〒020-0884 盛岡市神明町6-6
電 話	019-653-3665
役 員	会 長 浅井敏博
行政との連携	なし
会 員	正 会 員 管理組合 賛助会員 企業および団体
主 な 事 業	①資料・情報の提供 ②勉強会・研修・セミナー開催 ③広報誌の発行
支 部	なし
ホームページ	なし
加入組合数	不明
地域で加入マンションの占める割合	不明
関 連 団 体	なし
地域の課題と独自の取り組み	①機関誌「盛管連ピアー」の発行
管理規約のモデル	なし
行政の支援制度	なし
そ の 他	

#### (4) 千葉市集合住宅管理組合協議会

設 立 年	1996年11月23日
法 人 化	していない
略 称	千葉集住協
設 立 経 過	管理組合の役員有志（理事長8名）が、情報交換と管理組合運営、経験交流また行政への働きかけを目的とする交流・懇談の場を設けようと、市内の管理組合への行脚を始め設立をよびかける。
住 所	〒262-0016 千葉市花見川区西小中台2-5 団地管理組合法人西小中台住宅内
電 話	043-271-3793
役 員	代表世話人 秋葉豊治 世 話 人 竹内健二、松永秀夫、 事 務 長 飯白栄助
行政との連携	なし
会 員	集合住宅管理組合および個人
主 な 事 業	①相談 ②組合相互の情報交換 ③勉強会・研修・セミナー開催 ④広報誌の発行 ⑤調査・研究 ⑥行政への要請
支 部	なし
ホームページ	なし
加 入 組 合 数	46組合（19,974戸） ※2000.1 現在
地域で加入マンションの占める割合	市内管理組合の約10%、同分譲集合住宅の38%
関 連 団 体	なし
地域の課題と独自の取り組み	①滞納対策シンポジウム ②長期修繕計画学習会 ③改正標準管理規約学習会 ④新役員研修会 ⑤会員交流懇談会（会員相互の交流と経験・ノウハウの交換） ⑥長期植栽計画学習会 ⑦防災・災害対策学習会 ⑧専有部分リフォーム問題学習会 ⑨集合住宅の実情についてのアンケート調査 ⑩工事見学会の実施
管理規約のモデル	なし
行政の支援制度	支援制度は特にない。 千葉市住宅政策課と意見交換会、要望の提出などを行う（97年）。
そ の 他	

## (5) 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク

設立年	1990年、1995年再出発
法人化	特定非営利活動法人 平成13年4月11日認証
略称	埼管ネット
設立経過	90年に埼玉県管理組合協議会として発足。95年、分裂して再出発する。
住所	〒336-0017 さいたま市南浦和2-39-2 大雄ビル602
電話	048-887-9924 Fax 048-887-9925 受付 火曜日～土曜日 10:00～5:00
役員	会長 鈴木栄之丞 副会長 青山 和憲
行政との連携	なし
会員	埼玉県内で管理組合組織のある団体
主な事業	①相談 ②資料・情報提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥コンサルタント ⑦業者紹介
支部	なし
ホームページ	<a href="http://www.saikan-net.com">http://www.saikan-net.com</a>
加入組合数	71組合(4,212戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	3% ※2000.9 現在
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟 マンション問題総合研究所(専門家集団)
地域の課題と独自の取り組み	①日常相談(火曜から金曜日) ②月例相談(無料 土曜日午後1時～) 法律・建物修繕・組合運営についてマンション問題総合研究所の弁護士7名・一級建築士5名が交互に担当 ③セミナー・研究会・勉強会・建物保全研修会 ④研修会の開催(新役員対象 年2回) ⑤業者紹介(工事・メンテナンス・造園・管理会社) ⑥埼管ネットコンサルタント制度 ⑦大規模工事見学会 ⑧総合情報誌「マンションライフ」発刊(年6回全戸配布) ⑨図書・ビデオの貸し出し
管理規約のモデル	①管理組合運営を基本に重点をおく(任期2年など) ②半数交替など、その他暴力団対策などを具体的に示す
行政の支援制度	支援制度はないがセミナーなどは毎回支援してくれる。県は配布物の協力依頼があり時々情報交換を行う。市はほとんど理解がないが最近、川口市、和光市などが動き始めている。
その他	

(6) 特定非営利活動法人 埼玉県マンション管理支援センター

設 立 年	1990年2月埼玉県マンション管理組合協議会として設立
法 人 化	特定非営利活動法人 平成13年3月30日認証
略 称	埼管センター
設 立 経 過	問題を抱える管理組合や有識者の知恵を結集し、問題解決の場となればと、有志により平成元年準備委員会設立協議会として発足。「会員の、会員による、会員のための埼管連」
住 所	〒336-0004 さいたま市本太4-9-4-202
電 話	048-813-5225 Fax 048-813-5222
役 員	会 長 堀 淳一 副会長 林 明
行政との連携	なし
会 員	管理組合、個人会員
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請
支 部	なし
ホームページ	<a href="http://members.tripod.co.jp/u_fuku/">http://members.tripod.co.jp/u_fuku/</a>
加 入 組 合 数	65組合 (8,510戸) ※2000.5 現在
地域で加入マンションの占める割合	4% ※2000.5現在
関 連 団 体	埼玉リニューアル協議会(専門協議会 略称「埼リ協」) リニューアル技術開発協会
地域の課題と独自の取り組み	①行政に対し公的相談窓口の設置要望 ②相談会 ③管理・補修に関する勉強会(年間10回程度) ④埼リ協との問題研究、専有部分改修工事のルールづくりなど ⑤大規模修繕工事現場見学会 ⑥「けやき倶楽部」アドバイザーとなる人材のための学習塾 ⑦「マンション問題110番」セミナーなどでの共通問題の整理 ⑧機関誌「埼管連ニュース」の発行
管理規約のモデル	標準管理規約の周知を図り、これに基づく対応を行う
行政の支援制度	①実践セミナーへの埼玉県の後援あり。 ②住宅相談事業(大宮駅コンコース内の「入居・相談プラザ」)
そ の 他	①勉強会などの広報に関し公的機関の広報誌の活用を望む。 ②公的機関の場所を無償で提供してほしい。 ③賃貸マンションオーナーのセミナー参加の推進を行っている。

## (7) 日本住宅管理組合協議会

設立年	1969年(84年に組織改正、名称を改める)
法人化	していない
略称	日住協
設立経過	公団分譲団地の管理組合有志が情報公開と管理組合のあり方、役員への啓蒙活動を目的として前身の分譲住宅管理組合連絡協議会を設立。ベランダ落下や地盤沈下などの瑕疵問題に集団で取り組む。
住所	〒101-0014 東京都千代田区神田須田町1-20 東京製麺会館3F
電話	03-5256-1241 Fax 03-5256-1243
役員	会長 穠山精吾 副会長 志田隆康、池沢明雄 常務理事 原直男
行政との連携	不明
会員	正会員 管理組合 名誉会員 功労者・学識経験者で理事会で推薦された者
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供(研究報告書の刊行、出版) ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧共同事業 ⑨組織の運営(調査研究部会・教育研修センター・建物相談センター・共同事業部) ⑩全国の管理組合団体との交流・情報交換および連絡調整
支部	東京都支部、神奈川県支部、千葉県支部、埼玉県支部
ホームページ	<a href="http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp">http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp</a>
加入組合数	228組合(67,668戸) ※2000.11現在
地域で加入マンションの占める割合	不明
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟 アメニティ(前身:東京プランニング)
地域の課題と独自の取り組み	①相談事業(無料法律・建物・管理委託問題・損保契約) ②無料建物相談・1日診断業務 ③工事見学会、工法勉強会 ④分譲集合住宅の管理などに関する要請書(埼玉県など) ⑤インターネットによるマンション管理の広報・普及 ⑥機関誌「アメニティ(集合住宅管理新聞)」の発刊 ⑦管理組合ソフトの開発(東京プランニングと共同開発) ⑧共同事業(物資購入あっせん、点検・調査・リフォーム業者紹介)
管理規約のモデル	①改正管理組合モデル規約 ②団地管理組合モデル規約
行政の支援制度	不明
その他	



## (8) 集合住宅管理組合センター

設 立 年	1985年11月18日
法 人 化	していない
略 称	集住センター
設 立 経 過	「マンション管理を管理会社にすべて任せていいのか」との疑問を持つ管理組合の役員が集まり、マンションの維持管理や改修問題で悩んでいる人々を応援するために設立。
住 所	〒162-0807 東京都新宿区東横町8 アサイビル2F
電 話	03-3269-1139 Fax 03-3269-1140 受付：月曜～金曜 午前10時～午後5時
役 員	代表理事 掃部関隆一 事務局長 有馬百江
行政との連携	①多摩市役所住宅対策室 管理セミナー(2000.10.21) ②東京都分譲マンション管理アドバイザー制度へ派遣
会 員	管理組合会員 個人会員(マンション購入予定者なども含む)
主 な 事 業	①相談 ②組合相互の情報交換 ③勉強会・研修・セミナー開催 ④広報誌の発行 ⑤調査・研究 ⑥行政への要請 ⑦マンションライフフェアTOKYOの開催
支 部	なし
ホームページ	<a href="http://www.netlaputa.ne.jp/~syujyu/">http://www.netlaputa.ne.jp/~syujyu/</a>
加入組合数	483組合(31,422戸) ※2000.11現在
地域で加入マンションの占める割合	不明
関 連 団 体	全国マンション管理組合連合会 加盟 企業組合法人 集合住宅維持管理機構
地域の課題と独自の取り組み	①相談、法律相談会 ②地域交流会(市、区単位での管理組合交流会) ③新理事研修会 ④管理会社別情報交流会(学習会) ⑤委員会活動(相談委員会、広報委員会、地域交流世話人会) ⑥機関誌「集住センターNEWS」発行(年6回) ⑦工事見学会
管理規約のモデル	「管理組合運営マニュアル」第3章管理組合規約編(案)作成
行政の支援制度	①足立区マンション問題交流会に足立区の後援を得(99.2.27) ②世田谷区主催のセミナーに協力(99.3.21) ③世田谷区マンションライフフェア共同主催(99.9.5)
そ の 他	NPO取得に向けての取り組みを行う。

## (9) かながわマンション管理組合ネットワーク

設立年	1999年
法人化	していない
略称	神管ネット
設立経過	神奈川県ですでに活動していた横浜ネットだけでは対応しきれなくなったため、(社)かながわ住まい・まちづくり協会が広域ネットワークの設立を呼びかける。
住所	〒231-0007 横浜市中区弁天通3-48 県公社弁天通3丁目共同ビル2F (社)かながわ住まい・まちづくり協会内
電話	045-201-2422 Fax 045-664-9359
役員	会長 松野輝一 副会長 緒賀博、木村翼
行政との連携	
会員	正会員 単体会員 (県内分譲マンションの管理組合) 団体会員 (県内分譲マンションの管理組合連合組織) 賛助会員 事業推進援助のための個人または団体
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧地域マンションネットワーク運営支援
支部	横浜ネット(すでに活動中)、川崎ネット(2000年9月現在、設立準備中)、 県央ネット、湘南ネット、横須賀ネット
ホームページ	<a href="http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/kanagawa">http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/kanagawa</a>
加入組合数	166組合 ※2000.1現在
地域で加入マンションの占める割合	不明
関連団体	(社)かながわ住まい・まちづくり協会
地域の課題と独自の取り組み	①ネットワーク構築のため地域ネットワーク推進委員会を設置 ②相談、交流会、シンポジウムなどの開催 ③管理運営、維持保全、生活向上のための研究 ④機関誌、関係資料の刊行 ⑤課題別分科会
管理規約のモデル	なし
行政の支援制度	①川崎市住宅基本計画「民間マンション対策の充実」にあたる「管理組合等の自主的活動やネットワーク化への支援」に伴う川崎市の川崎ネットへの支援(川崎市まちづくり局住宅整備課)。 ②(社)かながわ住まい・まちづくり協会が「マンション管理相談」を実施(県民センター内)。市民・自治体・団体企業が集い知恵を出し合う「公民連携」の体制を整える。
その他	

(10) 特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク

設 立 年	1995年6月10日
法 人 化	特定非営利活動法人 平成11年9月30日認証 (神奈川県指令県総第10-38号) 同10月7日登記完了
略 称	浜管ネット
設 立 経 過	管理組合による自主的なユーザーのネットワーク(市民団体)
住 所	〒224-0001 横浜市都筑区中川1丁目4番地1 ハウスクエア横浜内
電 話	045-911-6541 Fax 045-910-0210 10時~17時 水・日・祭日休み
役 員	会 長 松野輝一 副 会 長 江波戸威津雄、川井重明 専務理事 岩井手誠一
行政との連携	横浜市の相談窓口相談員を派遣
会 員	正 会 員 横浜市内にある分譲マンションの管理組合 (連合組織) 準 会 員 横浜市外にある分譲マンションの管理組合 (連合組織) 賛助会員 個人(学識経験者、建築家、設備専門家) 団体(メーカー・管理会社・改修工事会社など)
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧地域マンションネットワーク運営支援
支 部	なし
ホームページ	<a href="http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/">http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/</a>
加 入 組 合 数	127組合(26,931戸) ※2000.1現在
地域で加入マンションの占める割合	約13.5%
関 連 団 体	かながわマンション管理組合ネットワーク
地域の課題と独自の取り組み	①定期相談会(第2・4土曜日13:00~17:00 電話予約制 無料) ハウスクエア横浜「住まいの相談カウンター」でソフト、ハード各1名ずつ相談員が対応。平成11年度60件。 ②現地相談(ソフト)、建物簡易診断(ハード) ③現地見学会や管理セミナーの開催および相談会 平成11年度現地相談16件 ④横浜市「共同住宅政策」への提言を協力
管理規約のモデル	現在横浜市より委託を受けて「横浜型管理規約」検討中
行政の支援制度	①横浜市住宅リフォーム促進協議会より活動費の一部援助を受ける。 ②NPO組織になったので、今後、横浜市などと委託契約をして協力を進めたい。
そ の 他	

## (11) 中部分譲共有住宅管理組合協議会

設立年	1982年
法人化	していない
略称	分住協
設立経過	愛知県下45のマンション居住者の創意に基づき「助けあう管理システム」を合言葉に自主的組織で設立
住所	〒456-0026 名古屋市中区伊勢山2-11-13 サイドビル5F B
電話	052-322-9956 Fax 052-322-9959
役員	会長 出海俊一 事務局長 西尾弘之
行政との連携	県の相談窓口として分住協が紹介されている
会員	管理組合会員(同等の業務を行う団体を含む) 個人準会員(分譲マンション居住者で理事会の承認を受けた者)
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供、編纂および刊行 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧制度・金融に関する協力援助 ⑨マンションライフフェア
支部	なし(平成13年5月以降に富山支部発足予定)
ホームページ	<a href="http://www.usiwakamaru.or.jp/~chujukyo/">http://www.usiwakamaru.or.jp/~chujukyo/</a>
加入組合数	279組合(13,278戸) ※2000.11現在
地域で加入マンションの占める割合	約8.5%※岐阜、三重、富山、石川、福井、静岡(浜松以外)は不明。愛知県は非木造持ち家を共同建てとして計上(平成10年度住宅統計調査結果)。
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟 集合住宅維持管理機構(中部)
地域の課題と独自の取り組み	①来訪・電話・FAX・e-mailによる相談受付 ②月例悩みごと相談会(無料) ③研修会・勉強会 年3回実施 ④専門家による個別コンサルタント 一級建築士(維持管理機構)、弁護士、学識経験者、保険代理店 ⑤理事長交流会 ⑥行政地方公共団体その他関係諸団体に対する要望 ⑦機関誌「分住協だより」の発行(全戸配布 毎月発刊) ⑧愛知県外における支部設置対策 ⑨図書の貸し出し
管理規約のモデル	作成していない
行政の支援制度	①マンション管理組合無料法律相談の開設(平成12年6月3日付県建設部長通知) ②住まいアップ促進事業で平成11年度から相談窓口として配布物やホームページで掲載(平成10年10月、県建設部住宅企画課) ③マンションライフフェアの後援など ④年3～4回、情報の交換
その他	NPO法人化について総会で了解を得ており、NPO法人化プロジェクトチームを結成し年内に試案をまとめる予定。

(12) 特定非営利活動法人 京滋マンション管理対策協議会

設 立 年	1981年
法 人 化	特定非営利活動法人 2000年5月8日認証 (京都府指令 2府第1-4号) 同5月19日登記完了
略 称	管対協
設 立 経 過	共通の悩みをもった管理組合(相談やセミナーの参加者)から定期的に連絡を取れる場を、との要請から会の結成に至る
住 所	〒600-8078 京都市下京区松原通高倉東入 三洋ビル304
電 話	075-351-7421 Fax 075-371-1564 (平日 午前9時~午後5時)
役 員	代表幹事 山本好二 事務局長 谷垣千秋
行政との連携	京都市 hope 計画をもとにマンションセンターの設置
会 員	団体会員 区分所有者団体 個人会員 分譲マンション区分所有者 賛助会員 上記以外
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供、編纂および刊行 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧共同事業 ⑨事業組織の運営 ⑩専門委員会の設置(省エネ・福祉・ITなど)
支 部	なし
ホームページ	<a href="http://www1.linkclub.or.jp/~mc-kyoto/kanta/kanta-home.htm">http://www1.linkclub.or.jp/~mc-kyoto/kanta/kanta-home.htm</a>
加入組合数	192組合(22,081戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	約25% ※2000.10.5 現在
関 連 団 体	全国マンション管理組合連合会 加盟 住生活研究所、NPO法人マンションセンター京都
地域の課題と独自の取り組み	①管理講座・木曜セミナー、地区別交流会の実施 ②機関誌の発行(「マンションライフ」住生活研究所との共同編集) ③仲介業者推薦制度(不動産業者に対する指導) ④ハウメッセ、マンションセンター京都(情報センター)の運営※ハウメッセは99年に閉鎖。マンションセンター京都を新設。 ⑤管対協コンサルタント制度(住生活研究所による建物修繕など) ⑥未収納滞納金の回収 ⑦共同購入(組合による工事取りまとめと管理) ⑧マンションガイドブック(管理状況やコミュニティ活動の公表)
管理規約のモデル	①管対協標準管理規約の作成 ②管対協使用細則・規定集(ペット飼育、専門委員会の位置づけ、専有部分の譲渡・貸与、買い占め届け出、暴力団排除責任、住戸の改修工事届け出制度など)
行政の支援制度	①建設省「住情報交流拠点建設促進事業」および京都市「hope」計画をもとに「ハウメッセ京都」にマンションコーナーを設置 ②管対協の行事に後援などの協力
そ の 他	

## (13) 関西分譲共同住宅管理組合協議会

設立年	1981年3月22日
法人化	していない
略称	関住協
設立経過	1980年の建築学会マンション管理実態調査報告会をきっかけに管理交流会が開かれ、交流の場を持続させたいという希望から組織化される。
住所	〒530-0047 大阪市北区西天満4-9-2 西天満ビル507
電話	06-6316-1850 Fax 06-6316-1640
役員	代表世話人 佐藤隆夫 事務局長代理 西野三郎
行政との連携	市相談窓口での紹介
会員	管理組合会員 個人会員（分譲共同住宅の居住者） 賛助会員（管理員および研究者で各種業者は除く）
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供、編纂および刊行 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧制度・金融に関する協力援助 ⑨マンションライフフェア
支部	なし
ホームページ	<a href="http://www.mmjp.or.jp/kanjukyo/">http://www.mmjp.or.jp/kanjukyo/</a>
加入組合数	269組合（34,114戸） ※2000.11現在
地域で加入マンションの占める割合	不明
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟 集合住宅維持管理機構（関西）
地域の課題と独自の取り組み	①マンション管理交流会（新理事交流会・機関誌交流会・理事長交流会など年数回） ②地域別集会（各地域で世話人を中心に会員の交流を図る） ③相談室（会員の個別相談受付（第1・3・4土曜日）） ④セミナー・研修会・工事見学会（大規模改修実践講座） ⑤各戸「マンション管理関西」、組合「関住協だより」配布 ⑥出版（交流会記録、参考資料など） ⑦マンションライフフェア（集住フェア 2年に1度） （集合住宅維持管理機構と集住センター、分住協との共同主催）
管理規約のモデル	作成していない
行政の支援制度	①マンションライフフェアへの後援 （大阪府・京都府・奈良県・兵庫県・大阪市・神戸市） ②分譲マンションに関する各種公民間活動などでの講師派遣
その他	

(14) 奈良県マンション管理組合連合会

設 立 年	1995年
法 人 化	していない
略 称	奈良県管連
設 立 経 過	管理会社とのトラブルや阪神大震災の経験から、問題に取り組むために発足。
住 所	〒631-0022 奈良市鶴舞西2-50
電 話	0742-48-4321 Fax 0742-48-4320
役 員	会 長 宮本幸代 専務理事 南都賢司 事務局長 尾上 寛
行政との連携	なし
会 員	団体会員（管理組合）、個人会員（区分所有者）
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥行政への要請 ⑦共同購入の推進
支 部	生駒支部
ホームページ	なし
加 入 組 合 数	39 組合 (2,864 戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	約 11% ※2000.10 現在
関 連 団 体	全国マンション管理組合連合会 加盟 奈良住生活研究所
地域の課題と独自の取り組み	①地区交流相談会 ②共同購入申し込み ③自主管理委託補助業務の契約（奈良住生活研究所と連携） ④機関誌「奈良県管連ニュース」発行 ⑤連合会体制の強化（ボランティア相談員の募集、入会促進活動） ⑥既設マンションのスロープ設置・手すり取り付けの助成金要望
管理規約のモデル	作成していない（今後、京滋管対協のマニュアルを参考にして奈良県管連の独自性を組み入れて作成する予定）
行政の支援制度	具体的な支援制度はない
そ の 他	NPO法人化を目指し申請の事前相談中（2000年3月現在）

## (15) 宝塚マンション管理組合協議会

設立年	1997年3月26日発足
法人化	していない
略称	宝管協
設立経過	阪神大震災による損傷を受け、建替え問題などを契機に管理組合の強化と相互連帯の必要性から発足。
住所	〒665-0884 宝塚市山本西2丁目2 グリーンウェル宝塚 B-201
電話	0797-89-4853
役員	会長 堀江 勝 副会長 稲田 昇、奥田 荘一郎 事務局 岡本長治
行政との連携	なし
会員	管理組合
主な事業	①相談 ②組合相互の情報交換 ③勉強会・研修・セミナー開催 ④広報誌の発行 ⑤調査・研究 ⑥行政への要請 ⑦共同事業
支部	なし
ホームページ	なし
加入組合数	22組合 ※2000.6 現在
地域で加入マンションの占める割合	不明
関連団体	なし
地域の課題と独自の取り組み	①総会、研究会、講演会 ②集会室などに対するコミュニティ助成金要請 ③樹木苗木無料配布のあっせん（97年） ④マンション管理アンケートの実施と結果配布（97年） ⑤野焼き問題の署名集め、陳情（98.9） ⑥建物高度規制説明会、意見具申（98.10） ⑦水道水の直送に関する要望書提出（99.5） ⑧「中期ビジョン」を策定（99.6） ⑨「宝管協ニュース」発行（99.6創刊） ⑩マンション管理アンケート（第2回）実施中
管理規約のモデル	なし
行政の支援制度	市と協議会の共催による春・秋のセミナー開催（市も若干の費用負担あり）
その他	会員数の拡大が課題である



(16) 特定非営利活動法人 広島県マンション管理組合連合会

設 立 年	1986 年
法 人 化	特定非営利活動法人 平成 12 年 12 月 19 日 認証
略 称	広管連
設 立 経 過	マンション問題への対応のため
住 所	〒732-0807 広島市南区荒神町5-5 ライブタウン荒神町 2 F
電 話	082-568-8752 Fax 082-568-8753
役 員	会 長 大塚 勝 副会長 武井守正
行政との連携	なし
会 員	管理組合
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請
支 部	なし
ホームページ	<a href="http://web9.freecom.ne.jp/~hiroman/">http://web9.freecom.ne.jp/~hiroman/</a>
加 入 組 合 数	146 組合 (9,703 戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	約 11%(2000.10 現在)
関 連 団 体	全国マンション管理組合連合会 加盟 広島アメニティ振興会 (事業部-修繕・設備・サービス)
地域の課題と独自の取り組み	①会員マンションの実状データ収集 ②適正管理、修繕技術の研究 ③管理相談、マンション 110 番 ④セミナー・交流会 ⑤会計システムの推進 (自主管理による会計事務負担の省略) ⑥大規模修繕見学会の開催 ⑦マンション管理士養成講座の開設 (予定) ⑧インターネット、ホームページの開設運営 ⑨長期修繕計画による適正積立金の指導推進 ⑩10 周年記念行事、劣化診断キャンペーン ⑪機関誌「マンションライフ広島」発行 ⑫行政へマンション相談窓口の設置請願
管理規約のモデル	①モデル管理規約 (解説・書式例集) 95 年 1 月 編 ②付録: 管理規約改正の手順 (同上 見直し予定)
行政の支援制度	①マンション管理セミナー後援 ②関係行政機関との情報交換 ③暴力追放、防犯活動の推進協力 (ポスター、標語コンクールなど)
そ の 他	関連団体と関連事業協力を積極的推進

## (17) 特定非営利活動法人 福岡県マンション管理組合連合会 (北九州)

設 立 年	1986年12月
法 人 化	特定非営利活動法人 1999年4月28日認証 (指令総 11 生文第 93 号) 同 5 月 11 日登記完了
略 称	県福管連
設 立 経 過	5つのマンション管理組合有志による勉強会「北九住宅管理組合連合会(北九管連)」として発足。その後福岡市を合併し「福岡県マンション管理組合連合会」となるが、再び分離する。
住 所	〒802-0084 北九州市小倉北区香春口1-5-23
電 話	093-922-4877 Fax 093-922-4750
役 員	会 長 神崎当雄 副会長 森上 修(事務局長兼務)、石川靖治
行政との連携	北九州市の相談窓口へ相談員を派遣
会 員	正 会 員 (管理組合(法人)、管理組合活動に関心を持つ個人) 賛助会員(個人および企業・団体) 準 会 員 (県外の管理組合、管理組合法人)
主 な 事 業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧裁判支援 ⑨共同事業(共同購入) ⑩関係機関の運営
支 部	福岡支部
ホームページ	<a href="http://www.alphatec.or.jp/~sankyo/mankanren/mindex.html">http://www.alphatec.or.jp/~sankyo/mankanren/mindex.html</a>
加入組合数	228組合(11,615戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	北九州市圏 17%
関 連 団 体	全国マンション管理組合連合会 加盟 北九州集合住宅研究所(事業シンクタンク) Y E S S 九州(住情報交流拠点事業)
地域の課題と独自の取り組み	①個別相談、よろず相談会、マンション110番 ②管理組合役員研修会 ③滞納管理費一括処理 ④競売情報 ⑤改修工事の管理業務、改修工事現場見学会 ⑥「県福管連集住研方式」コーディネーター業務 ⑦特殊建築物定期報告書の作成 ⑧共同購入のあっせん
管理規約のモデル	不良入居者対策、組合員の定義(配偶者・借家人の取扱)、議決権の行使制限規定、役員任期2年などの提案
行政の支援制度	①県、市のセミナーの共催、後援など ②マンションセミナー、研究会発表などの共催と後援、資料交換
そ の 他	NPOの設立1年が経過して、存在を認められ責任が大になった。それに比例し雑務が増えている。また、従来は北九州市内中心に活動を行っていたが、市外、県外へ活動範囲を徐々に広げている。

(18) 特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会

設立年	1986年県福管連設立後、1987年福岡地区として独立
法人化	特定非営利活動法人 2000年10月19日認証
略称	福管連
設立経過	マンションに入居した暴力団追放や欠陥住宅対策のために設立
住所	〒810-0004 福岡市中央区渡辺通2-8-23 樋口ビル4F
電話	092-752-1555 Fax 092-752-3699
役員	会長 杉本典夫 副会長 木場秀夫
行政との連携	「住情報交流拠点セミナー」を市とタイアップして開催
会員	正会員 管理組合 賛助会員 施工業会・業者団体（賛助会員は事前審査を要す）
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請
支部	なし
ホームページ	<a href="http://www.fukukan.net/">http://www.fukukan.net/</a>
加入組合数	287管理組合（19,710戸） ※2000.11現在
地域で加入マンションの占める割合	約10%
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟
地域の課題と独自の取り組み	①顧問の充実（弁護士33名、一級建築士3名、司法書士2名） ②月例無料法律・建築相談会開催 ③法務研修会、会計研修会、修繕研修会 ④相談会（マンション110番） ⑤管理組合運営の活性化・円滑化（マニュアル作成、セミナー） ⑥弁護士を含め管理費回収のマニュアル ⑦建物診断・改修工事実施支援（マニュアル、仕様書、業者選定） ⑧管理規約改正支援（有料） ⑨管理組合会計業務支援（有料） ⑩情報誌毎月発行・全会員へ送付 ⑪修繕工事見学会 ⑫リフォームローンの利子補給など行政の一層の支援策要望中
管理規約のモデル	①モデル規約 A案、B案（顧問弁護士監修） ②暴力団対策などの具体的事例 ③管理費回収の手引き（顧問弁護士監修） ④福管連モデル管理委託契約書 ⑤マンション会計基準 ⑥使用細則類集 ⑦「マンションは共和国」（新任役員用冊子）
行政の支援制度	①県は法人化に対し理解があった ②市住宅対策室による相談コーナー、セミナーの支援
その他	NPO法人として、マンションに関する保健、福祉、環境保全、地域安全、まちづくりなどの活動を行う。

## (19) 特定非営利活動法人 熊本マンション管理組合連合会

設立年	1989年に熊本マンション管理組合連絡協議会として発足
法人化	特定非営利活動法人 2001年4月18日認証
略称	熊管連
設立経過	福管連の指導で共通の悩みを解決し、情報交換し、専門知識を習得して管理組合自身の解決能力を向上させるために設立
住所	〒860-0805 熊本市桜町1-25
電話	096-351-2646 Fax 096-351-2646
役員	会長 藤谷成企 副会長 野末治美
行政との連携	していない
会員	管理組合、またはその法人
主な事業	①相談 ②資料・情報の提供 ③組合相互の情報交換 ④勉強会・研修・セミナー開催 ⑤広報誌の発行 ⑥調査・研究 ⑦行政への要請 ⑧大規模修繕コーディネート
支部	なし
ホームページ	なし
加入組合数	53組合(2,970戸) ※2000.11 現在
地域で加入マンションの占める割合	13.5% ※2000. 現在
関連団体	全国マンション管理組合連合会 加盟 熊本集合住宅研究所(集住研)
地域の課題と独自の取り組み	①相談 ②法律相談(顧問弁護士5名) ③マンションセミナーの開催 ④講演会などの開催 ⑤大規模修繕のコーディネート(集住研コンサルタント制度) ⑥管理組合役員の研修会 ⑦会員拡大 ⑧機関誌の発行 ⑨資金・会計サービス ⑩行政に分譲マンション管理に関する情報センターの設置要請
管理規約のモデル	作成していない
行政の支援制度	①住居マスタープラン策定の中でマンション管理に取り組む ②管理組合の教育(セミナーなど)
その他	