

東京都住宅政策審議会 マンション部会  
マンション管理関係者ヒアリング

# マンションの管理の適正化 に向けた取組等について

平成26年9月5日

発表者 親泊 哲

---

一般社団法人 首都圏マンション管理士会 理事長

# 一般社団法人 首都圏マンション管理士会

- **設立** 平成14年11月15日
- **所在地** 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階
- **構成員(マンション管理士)** 730名
- **団体の目的と事業活動の仕組み**
  - ① **マンション管理士制度の社会への定着**
    - 首都圏に所在するマンションの管理の適正化の推進
    - ※主に行政機関の施策の推進協力者となることを通じて行う
  - ② **マンション管理士の業務活動の支援**
    - 会員相互の発展
    - ※主に内部的な研修事業を通じて行う
- **加入団体** 一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

# マンション管理適正化指針の要請

## 一 マンションの管理の適正化の基本的方向(抜粋)

- マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

## 五 マンション管理士制度の普及と活用について(抜粋)

- マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

## 六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援(抜粋)

- …(略)…このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。
- さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

## マンション管理適正化指針に見る 地方公共団体に対する期待

- マンションの管理の適正化の推進に資する情報提供等を行うための支援体制の整備・強化
- マンション管理士制度の普及のための啓発や、マンション管理士に関する情報提供
- 必要に応じたマンションの実態の調査及び把握や、提供情報・資料の充実化
- 関係機関等の相互連携による相談対応ネットワークの整備
- 地域におけるマンションに係る相談体制の充実

マンション管理士制度の社会への定着に関する事業

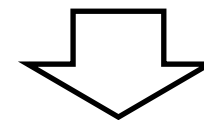
# 団体の事業活動の仕組み

## (再掲) マンション管理適正化指針に見る地方公共団体に対する期待

- マンションの管理の適正化の推進に資する情報提供等を行うための支援体制の整備・強化
- マンション管理士制度の普及のための啓発や、マンション管理士に関する情報提供
- 必要に応じたマンションの実態の調査及び把握や、提供情報・資料の充実化
- 関係機関等の相互連携による相談対応ネットワークの整備
- 地域におけるマンションに係る相談体制の充実



マンションの管理の適正化の推進等に  
資する施策の推進のための連携・協力



## ■協力団体 首都圏マンション管理士会

1. 行政機関主催の相談会への相談員の派遣または相談会の共同開催など
2. 分譲マンション管理セミナー等の企画・立案、講師派遣、運営補助など
3. 分譲マンション役員交流会などの企画・立案、運営補助など
4. 分譲マンションアドバイザー制度の企画・立案、アドバイザー登録など
5. マンション実態調査事業の受託など
6. その他のマンション施策の推進のための協力

## ①管理組合の取組に対する普及啓発・支援等の在り方に関すること

### 当団体の最近の主な実績など

#### (1) 東京都との「マンション耐震セミナー＆相談会」の共催

- ・ セミナー講師の派遣
- ・ 相談員の派遣

#### (2) 区市との連携・協力（協働事業）

##### ■千代田区（公益財団法人 まちみらい千代田）

- ・ 電話、窓口相談業務等遂行のためのマンション管理士派遣(常駐)

##### ■中央区（一般財団法人 中央区都市整備公社）

- ・ 分譲マンション管理相談、マンション管理士派遣制度を通じて毎月1回開催される管理相談に相談員派遣、1管理組合につき年間10回まで利用できるマンション管理士派遣制度へのマンション管理士派遣
  - ・ 管理組合向け情報誌「素敵にマンションライフ(季刊)」の原稿執筆・監修
  - ・ マンション管理のハンドブック出版事業(平成21年4月～平成24年3月)
- ①マンション管理の手引き編、②建物設備の維持保全編、③管理運営のQ&A編 全3編の執筆・監修

## ■港区（環境課）

- ・ 集合住宅の省エネ取組の推進業務の受託を通じた区内分譲マンションへ省エネコンサルタント派遣、省エネセミナー企画・運営

## ■港区（都市計画課）

- ・ 管理組合運営相談へ相談員派遣
- ・ 分譲マンション維持管理講座への講師派遣

## ■北区（環境課）

- ・ 集合住宅の省エネ取組推進業務の受託を通じた管理組合向け省エネガイドブック執筆・監修、省エネセミナー企画・運営、省エネコンサル派遣

## ■北区

- ・ 区主催の相談会への相談員派遣、住宅セミナー（年1回）の運営協力

## ■板橋区

- ・ 区主催の相談会への相談員の派遣
- ・ 区主催の交流会へのコーディネーターの派遣

## ■練馬区

- ・ 区主催のねりまマンション「未来塾」への講師等の派遣
- ・ 区役所内常設無料相談会へ相談員の派遣（毎月2回開催）

## ■豊島区

- ・ マンション管理士派遣事業への参加協力、区主催セミナーへの講師派遣

## ■文京区

- ・ 区主催セミナーへの講師派遣

## ■台東区

- ・ 区主催マンション管理セミナーの実施業務の受託(年1回)

## ■江東区

- ・ 分譲マンション月例相談会、よろず相談会への相談員派遣
- ・ 区主催マンション管理基礎セミナーの企画立案、講師派遣等

## ■葛飾区

- ・ 葛飾区主催マンション管理セミナーの実施業務の受託(年1回)
- ・ よろず相談会(年2回)への相談員派遣

## ■国分寺市

- ・ マンション管理相談会への相談員派遣

## ■調布市

- ・ マンション無料相談会への相談員、分譲マンション管理組合交流会 & 相談会、行政週間におけるマンション無料相談会への相談員等の派遣

## ■武蔵野市

- ・ マンション管理相談会、マンション管理よろず相談への相談員派遣、アドバイザーの派遣

## ■三鷹市

- ・ 分譲マンション維持管理セミナー & 相談会への講師・相談員の派遣



## ■青梅市

- ・住宅なんでも相談会への相談員の派遣

## ■西東京市

- ・分譲マンション耐震アドバイザー派遣業務の受託

## ■八王子市

- ・分譲マンション管理セミナー、無料相談会、管理組合交流会、マンション研究会(いずれも年2回)の開催運営協力など

## ■町田市

- ・分譲マンション管理セミナーへの相談員派遣

## ★広域団体の強み

- ・東京都内のみならず、国や隣接三県(神奈川・千葉・埼玉の各県)の行政のマンション管理施策の推進協力に関する実績など多数

(例)

総務省「行政なんでも相談」への相談員派遣

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業の協働

## ②管理状況の実態把握と管理不全マンション等への対応の在り方に関すること

### 当団体の最近の主な実績など

#### (1) マンション実態調査業務の受託

- 横浜市老朽化マンション実態調査
- 市川市分譲マンション実態調査
- 中央区分譲マンション実態調査
- 川口市分譲マンション実態調査

#### (2) 管理不活性マンションに対する支援

- 管理組合活動活性化モデル事業

#### (3) その他の個別管理組合支援

- 管理に問題を生じているマンションの管理の適正化に向けた諸支援(助言、指導その他の援助)の実施

※日本マンション管理士会連合会を通じた国土交通省補助事業

### ③管理の適正化に資する管理情報の提供等の在り方に関すること

## 当団体の最近の主な実績など

# ■マンションみらいネットの普及・促進協力

※日本マンション管理士会連合会を通じた(公財)マンション管理センターとの連携事業

## (1) マンション管理士訪問説明

- 管理組合の依頼に応じてみらいネット登録補助者の資格を有するマンション管理士が管理組合を訪問し、理事会または総会などでマンションみらいネットに関する説明と質疑に対応

## (2) マンションみらいネット普及促進事業

- みらいネットの有用性に関する啓発活動

# 団体として協力し得ることや意見等①

## ■施策の推進協力者としてのマンション管理士(団体)の活用について

- マンション管理士団体は、マンションの管理について専門性を有することのほか、法律に基づく秘密保持義務や信用失墜行為の禁止義務を負ったマンション管理士によって構成される。
- 行政がこの団体を協力者として関係施策を推進することは、担当部署における職員の異動等にかかわらず、継続的かつ均質的な対応が期待できる点、何より施策の対象となる管理組合関係者に安心してもらえる点で、有用である。

## 団体として協力し得ることや意見等②

### ■管理不全マンションの実態把握や行政の支援の在り方について

- 管理不全マンションが抱える課題を解決するためには、行政が継続的に管理組合の管理・運営状況を把握する必要があるとともに、それらは条例等に基づく一定の権限の下に実施されることが理想的である。
- マンションの管理・運営に関する問題は、現に顕在化している問題以外にも解決しなければならない問題が多々潜在し、むしろ先にそうした問題の解決を図らなければならないようなケースが非常に多い。
- こうした点に関する的確な判断を可能ならしめるとともに、マンションの管理・運営の実態に見合った支援につなげられることを含めて、実態把握及び支援のいずれについても、マンション管理士等の専門家との連携によって推進していくことが重要である。

## 団体として協力し得ることや意見等③

### ■マンション管理士の経験・能力の平準化について

- マンション管理士によって経験や能力に差を生じていることは認めざるを得ない一方、経験や能力はひとつでも多くの実務に携わることによって培われる。
- こうした中、団体的に行い得る「マンション管理士に対する業務支援(能力の向上に資する事業活動)」は、講義形式による知識の習得を目的とした研修が中心とならざるを得ないのが現実である。
- 行政の施策の推進協力は、表立った勉強(人材育成)の場ではないが、管理不全マンションの実態把握や支援の実務を含めて、施策の推進の実務を担当するマンション管理士について、基本的に経験豊富なマンション管理士と、実務経験の蓄積が求められるマンション管理士のペアがチームを組んで担当する仕組みが構築されれば願ったりである。

# 最後に 組織再編の取り組みに関する報告

## ■マンション管理士会の組織再編の実施

- 一般社団法人日本マンション管理士会連合会（略称：日管連）では、平成26年8月27日に開催した第6回定時総会において現在、市区町村、都道府県、広域ブロックその他の単位で、運営方針等も微妙に異なる中で存在している既存の会員団体（地域のマンション管理士会）を都道府県に1つの単位で再編し、高いレベルで平準化された国家資格者の団体となることを目指す「組織再編の実施」が決議された。
- これにより、現在、日管連の会員団体として東京都内に存在する6マンション管理士会は、平成27年上期までにそれぞれの団体を発展的に解散し、期を一にして都内を本拠とするマンション管理士有志によって新たに設立される「（新）東京都マンション管理士会」を組織するスケジュールとなる。
- 上記により、東京都とマンション管理士会の窓口（＝施策の推進協力体制）が基本的に一本化される予定。

**ご清聴ありがとうございました**