

## 日本マンション学会秋の大会第三部第一分科会報告

### —管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割—

去る10月16日、日本マンション学会秋の大会が、ZOOMのウェビナーを用いたオンラインシンポジウムの形式で開催され、総勢516名が参加した。第三部第一分科会は同日15時20分より、マンション学会会員のみ参加可能なパネルディスカッションとして開催され78名が参加、活発な質疑応答も交わされ、実りある一日となった。

シンポジウム全体のテーマは「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」で、第三部第一分科会では特に管理計画認定制度の施行に向けて「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」をテーマに6名のパネリストが登壇した。司会は齊藤広子横浜国立大学教授、運営補佐を山根が担当した。

最初に、東京都住宅政策本部住宅企画部マンション施策推進担当課長の山崎高明氏より「東京都の取り組み」について発表があった。東京都では平成31年に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定・公布し、都道府県としては初めてとなる管理組合等への管理状況の届出義務を規定、令和2年4月より制度開始している。同制度では、特に昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち6戸以上のものを要届出マンションとして管理状況の定期的な届け出を義務付け、管理状況に応じた助言・支援等を実施する。令和3年6月末時点では「管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）」のうち、いずれかが無いと回答したマンションは1,353件となっている。今後は、把握した個々のマンションの管理状況をマンション施策にどのように反映するか、また管理適正化推進計画策定に向けた区市への支援や新たな建替え等の支援をどのように展開するべきかといった視点を持ち、マンション施策推進検討会を設置して検討及び取組にあたる。

次に、横浜市建築局住宅部住宅再生課担当課長の米満東一郎氏より「横浜市の取り組み」について発表があった。横浜市ではマンション登録制度や管理組合実態把握調査を通じ個々の管理組合の活動状況を把握、活動が停

滞しているとみられる管理組合に対しては専門家派遣等の支援を行ってきた。この実態把握調査は、先の東京都と同様昭和58年以前築かつ6戸以上のマンションを対象とするもので、管理組合設立や総会の開催等「管理不全を判断する上での最重要項目」4項目と、修繕積立金の設定、長期修繕計画の策定・見直し状況等「適正な管理を行うために必要」な3項目（計7項目）のいずれか1つでも「無い」管理組合は要支援マンションとして支援の対象となる。令和元年及び2年度の調査では、要支援マンションは計265件あった。今後、市規準による要支援マンションに対しては助言・指導等による管理水準の底上げ、管理計画認定制度の基準を満たすマンションについては適正管理に向けた誘導を実施するとしている。

続いて、一般社団法人日本マンション管理士会連合会（以後、日管連と表記）の佐藤優氏が「認定制度に伴うマンション管理士の新たな役割」について発表した。管理計画認定の申請において、マンション管理士には2つの役割が求められる。第一に、認定申請の支援である。管理組合への制度概要の説明はもとより、認定基準適合のための管理状況改善にかかる支援、さらに申請書類の整理、作成等申請手続き支援まで、幅広い対応が必要である。第二に、認定手続支援システムにおける適合審査業務である。公的な管理評価の仕組みが動き出そうとしているが、管理組合はまだ適正化法改正や当認定制度についての認識が浅い状況である。その中で日管連は、いわばこの制度の宣伝マンであると認識している。今後は、認定制度に合わせ、独自の評価システムである「マンション管理適正化診断サービス」のマニュアル見直しとともに、同サービス実施管理組合を対象とし、認定申請に向けた様々な支援を実施する。

宮城県マンション管理士会の高橋悦子氏からは、「仙台市の取り組み、マンション管理士の関与」と題して発表があった。仙台市では住生活基本計画検討にあたり、宮城県マンション管理士会から高橋氏が同計画検討委員会に参加した。本年5月からは仙台市マンション管理適正

化推進計画検討委員会が設置され、引き続き宮城県マンション管理士会が委員に加わった。仙台市は平成17年に「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」を設立し、基礎セミナー開催等活発な活動が継続されている。また盛岡市においては、令和3年度国交省マンション管理適正化・再生推進事業に応募し採択されたことから、市都市整備部建築指導課との連携によりマンション管理適正化に向けた実態調査や相談会を月2回以上実施するなど、地方自治体との協力関係が拡がりつつある。

NPO法人全国マンション管理組合連合会（以後、全管連と表記）の紺野智博氏は、「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと～管理組合の立場から～」と題して発表を行った。管理計画認定制度は、管理組合、居住者にまだ十分理解されていない。まずこの制度そのものの認知度を上げることであり、その際利益誘導や情報格差があってはならない。また制度がどの程度強制的なのかも不明である。申請が任意となると管理不全の認識を持つマンションは消極的になる恐れがある。高経年マンションや自主管理マンションに対する制度の広報、啓蒙の深耕が必要である。他方認定マンションについては、具体的なインセンティブ施策の明示が求められる。制度設計や周知面での課題の一方で、居住者側は認定申請を急ぐ前に自己評価を行うことが望ましい。全管連では「マンション管理自己評価基準」を作成しており、活用してもらえればと考えている。

最後に、NPO法人マンション管理支援の関住協の横山幸一郎氏より、「管理組合の立場から」と題して発表があった。認定制度については、居住者や管理組合の意識変化につながるような制度、できれば管理組合の力量の評価まで行くと良い。例えば大阪府の評価基準案に「集会の開催」とあるが、どのような議論がなされているか等実際の活動の状況については評価の対象となっていない。さらに理事会という重要な組織については規準の中に入ってすらいない。一律の条件で判断するのではなく、マンションごとの特徴を踏まえて、実態を評価できるものとするべきだ。ただ、制度というものに最初からベストはないので、とりあえず始めることが重要である。また9月に出されたマンション管理適正化の推進に向けた基本方針において、NPO法人の役割が明記されたことは非常に意義が大きい。マンション管理適正化法の施行後、

相談業務を地方自治体で実施するようになるなど管理組合団体の活躍の機会が減り、非常に困難な立場に置かれてきた。管理組合団体は、合意形成に関する知識・経験については自負がある。管理適正化に向けて、一翼を担う団体として一緒に頑張っていきたいと締めた。

6名の発表後、質疑応答に入った。松山市から参加の会員から、認定制度利用の地域の偏りについて、四国はマンション施策の空白地域となっているが、地方でマンション戸数が少なく地方自治体の関心が低い場合も対応が必要であるとの意見があった。また、日本マンション学会の鈴木克彦会長からは、どのようなマンション管理を目指すのが重要であり、地方自治体の上乗せ基準によって地方ごとに個性あるマンション管理が生まれることへの期待感を表し、全体を締めくくった。

最後に個人的な感想を。一点目、東京都、横浜市とも、管理計画認定制度のターゲットは比較的管理水準が高いマンションと認識しており、管理停滞が懸念されるマンションについては自治体の独自制度により助言・指導等の対応を図るとしていた。管理不全マンションへは地方自治体を中心としたアウトリーチ型の働きかけが必要であるが、一方で自治体ごとの施策の違いにより支援に差が生じることが懸念される。

二点目、インセンティブについて、いずれのパネリストもインセンティブは必須、ただし内容については慎重に議論すべきというご意見であった。私自身は、「頑張った（証を揃えて提示できた）組合だけが評価され報われる」仕組みに少し違和感を抱いている。頑張っても管理が停滞する場合もある。条件が整っていて問題が無さそうに見えても、機能していないマンションもある。シンポジウム第一部で指摘されていたと思うが、この制度の第一の意義が管理組合の登録なのであれば、評価と報奨に重きを置き過ぎない方が良いのではないかと。

三点目、管理計画認定制度の認定手続支援システムでは、講習を受けたマンション管理士が事前確認を行うこととなっており、マンション管理士にとって事実上の独占業務と考えてよい。管理計画認定制度の導入に伴い、マンション管理士の職能にも大きな変化が起きようとしており、今後の動きを注視する必要がある。

（理事・摂南大学理工学部住環境デザイン学科  
山根聡子）

## \* 2019年度マンション学会 共同研究業績賞 表彰式

日本マンション学会秋の大会において、これまで新型コロナウイルスの影響で順延を余儀なくされていた2019年度共同研究業績賞（大槻博司他「マンション類型による大規模修繕工事の内容と長期修繕計画ガイドラインとの比較考察－関西における110事例の調査から－」）の表彰式がオンラインでおこなわれました。折しも9月末に国交省から長期修繕計画ガイドラインの見直しが発表され、本研究で提起した大規模修繕周期の延長が具体的に盛り込まれており、研究成果が反映されたものと自負しております、という主旨のコメントを代表の大槻が受賞の弁でお話しさせていただきました。

