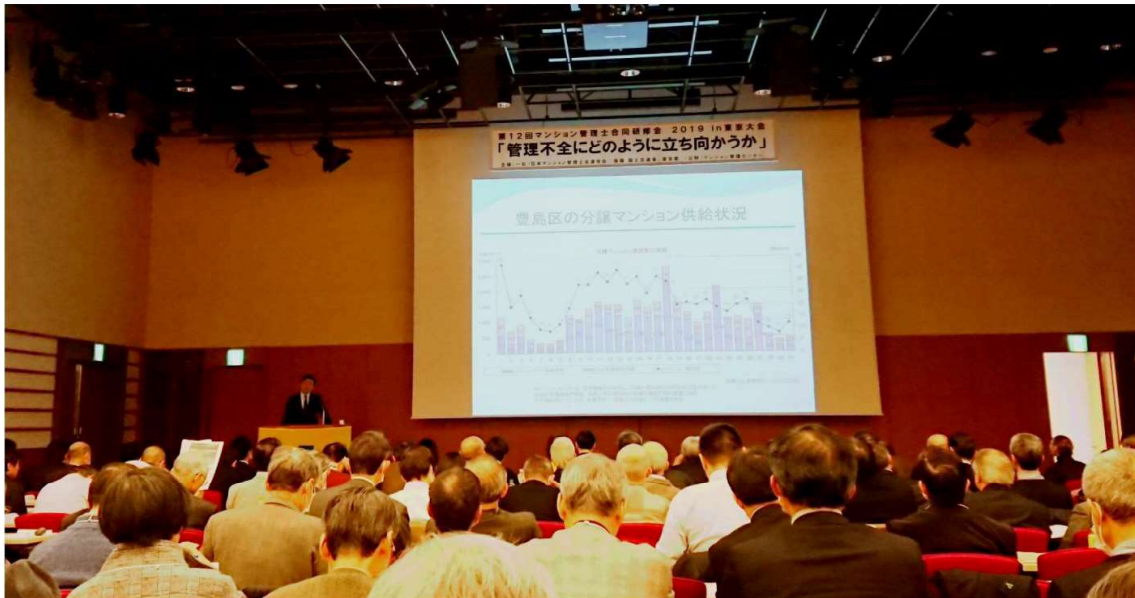


## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健①



### 平成 30 年度 第 12 回マンション管理士合同研修会 in 東京大会 について

日 程：平成 31 年 1 月 24 日（木） 9：30～17：20

会 場：国際ファッションセンター3 階大ホール

主 催：一般社団法人マンション管理士連合会

運 営：一般社団法人東京都マンション管理士会

参 加 者：高橋（悦）・萩原・竹中・山本・千田・久保（敬称略）

### 今大会について

東京都が目指す「良質なマンションストックの形成促進計画」に関し、「適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて」最終まとめを中心に、東京都、区の実態調査結果の解説や東京都マンション管理士会の活躍についての報告があった。

### 午前の部（抜粋）

#### 第 1 セッション 東京都のマンション管理に関わる施策

東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課課長 飯塚睦樹

東京都が掲げる「良質なマンションストックの形成促進計画」のため都が検討してきた「マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方」についての最終報告をご紹介頂いた。

## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健②

### 1. 東京都のマンションを取り巻く状況と考え方

- マンションは個人の私生活の場に留まらず高い社会性を有し、適正な管理の促進をすることは公共性・公益性の観点から重要
- いわゆる「二つの老い」が進行する中管理不全に陥るマンションが増加し、生活環境や市街化環境にも影響を及ぼすことが懸念されるため、管理組合等の求めを待つことなく、行政として積極的に改善へ向けた働きかけを進める
- マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲業者その他のマンションに関わるものの協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し行政が積極的にかかわり、マンションの管理不全を予防し適正な管理の促進とともに、その社会的機能を向上させる施策の構築が必要

国や都の統計によれば全国のマンションで永住意識が高まっており、全体の約 1/3 である 181 万戸が東京都に集中し、うち着工から 40 年以上経たマンション戸数は 2023 年には 42.8 万戸（約 3.4 倍）に急増する見通しであり、入居者の年齢も上がるという二つの老いに対する危機感が積極策に軸足を移させているということなのだろう。

### 2. 具体的な施策（抄）

（マンション管理士）

- ・ 法令の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等又は区分所有者等その他マンションの管理に関わるものの相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。
- ・ 都又は市区町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策と連携するよう努めなければならない

東京都の施策に関し、マンション管理士の立ち位置を明記した。行政はマンション管理士の参画を正式に望んでいるということで画期的だと思う。

### 3. 届出を求めるマンション（抄）

- 実態調査で管理上の問題が多いと判明した、管理組合に関する明確な規定が無かった S58 年の区分所有法改正以前に建築されたマンション（登記上建物の表示に関する登記のあるもの）
- 人の用に供する独立部分の数が 6 以上
- 5 年に一度の届出

S58 年大改正以前という着眼点は、過去の経緯を知らない自分にとって大変興味を惹いた。ただ登記の縛りがあるのは気がかりである。行政支援の建付けとしては重要だと思う一方、適正化法や区分所有法は登記まで要求していない。

## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健③

### 4. 届出内容

#### 管理不全を予防するための必須事項

管理組合の運営体制の整備	① 管理組合の設立 ② 管理者等の設置
管理規約の作成及び保管	③ 管理規約の作成及び必要に応じた見直し
総会の開催等	④ 年1回以上の開催及び議事録の作成
管理費の設定	⑤ 管理費の設定及び必要に応じた見直し
修繕積立金の設定	⑥ 修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し
計画的な修繕の実施	⑦ 長期修繕計画を踏まえた、一定年数の経過毎の修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施

尚、①～⑦の何れかが存在しない場合には「管理不全の兆候がある」とするべきである

いずれも見慣れた内容であるが、「一つでも欠けていると管理不全の兆候がある」というとらえ方を東京都が定義しているのがポイントだと思う

### 5. 届出内容

助言/支援/指導・勧告の3段階を想定している。周辺的生活環境への悪影響を及ぼす管理不全に陥っているマンションには罰則も検討されたいが、他行政と連携して対応するという言葉にとどまっている。

### 6. 条例制定の意義（抄）

- 都も様々なマンション施策を実施してきたが、管理に無関心で、活動が不活発なマンションには施策が届かないなどの不十分な面がある。例えば・・・実態調査におけるアンケート調査の回収率が約17%に留まっていることから、任意の届出制度では管理状況を十分に把握することが困難であった。
- 管理不全を予防し、適切な管理を促進するため、行政がこれまでより踏み込んで管理組合を支援することが必要であり・・・管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要である。

最終的に管理組合の主体性に任せるという、これまでの管理組合に対する支援策ではとても追いつかない、間に合わないという東京都の危機感が伝わってくる。届出制を義務化することにより、管理組合の適正な管理に対するモチベーションを喚起する狙いがある。

宮城県下でも似たような状況が迫りつつあることは推察されるところ、的確な支援のために何をしなければいけないか、行政とマンション管理士のかかわり方について、東京都の実例はその方向性と手順を示唆するものになるだろう。



## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健④

### 第2セッション 各行政区のマンション管理に関わる施策

新宿区、千代田区、豊島区の実例が紹介された。同じ東京都にあって、行政区により特色が異なることが興味深かった。

### 東京都マンション管理士会の活動紹介「民泊ヘルプライン」

東京都マンション管理士会事務局長 戸田汎様

民泊に絡み、2017年9月～2018年6月まで開設した電話相談の請けた内容について紹介があった。民泊新法施行後は相談件数がほとんどなくなったとのことで、その点が興味深かった。



午後の部（抜粋）

### 第3セッション 基調講演「限界マンション」

富士通総研経済研究所 主席研究員 米山秀隆様

管理組合自体が機能を果たさない、再建の価値も高くない（建替も敷地売却も出来ず引き取りでもない）「限界マンション」を解決に導く方策が無いに等しいことを、現在も解決の糸口が見えない沖縄県浦添市のアパートで2009年に発生した共用廊下崩壊事故を皮切りに、マンションの終末期問題をめぐる現状と打開策について講演頂いた。

共用物の処分行為に対する合意数を減らすという考え方では、合意形成機能を喪失したマンションにおいては迅速な解決に結びつかず、放棄された後の解体処分費用を捻出

## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健⑤

するため、組合が解体費用積立金の徴収をも行う、公費解体のための原資として管理組合に費用の一部を負担させるなどの提案が示された。

何より昔新聞で読んだ事故がまだ解決していないところに大変驚いた。優良なストックを確保するという策だけでは限界マンションの解消は図れないという点で、組合に何らかの負担をさせることはやむを得ない、現実的な考え方だと思う。

(以上とりまとめ、久保)

### 第4セッション 講演「マンション管理組合支援のあり方」

東京都マンション管理士会 都心区支部長 平田英雄様

講師が行ってきた管理不全への取り組みとして、以前所属していた川崎マンション管理士会連合会の「マンションスラム化防止研究会」で行っていた研究テーマと活動報告の後、現立場になってからの港区及び中央区から委託の実態調査の概要と成果に始まり、常駐派遣、情報誌作成、省エネ対策業務等の行政への豊富な貢献、そして東京都からのマンションの管理状況の評価基準の検討調査受託の調査概要と結果報告があった。それらの管理不全マンション調査結果から分析された管理不全の要因を管理不全を招く一次原因と一次原因を招く根本的な二次原因を抽出し、管理不全対策への提案が報告され、それが一定程度取り入れられた東京都の条例化を踏まえたマンション管理士の役割について力説された。

この講演の内容はまさに当会技術研究会での「高経年マンションの課題と対策」に通じるものであり、マンション管理支援ネットワークのマンション再生検討部会で目指すべきところが網羅されており大変参考になり有意義な内容でした。

### 第6セッション 講演 日管連の推進事業

#### (1) 「マンション管理適正化診断サービス」

日管連副会長 佐藤優様

診断サービスの背景と内容についての説明があり、スタートの2014年7月から昨年10月迄の実績として、4679件、6401棟実施され、保険の成約率が65%の好成績だったと報告があった。問題点として、損害率が78.5%であり、診断評価が実態より高めなので、客観的なマニュアルに沿った診断をして欲しいという事と、診断管理士の態度が悪い等のクレームが多く、運営委員会で厳しく管理していくとの話があった。

#### (2) 「管理組合損害補償金給付制度」

日管連副会長 瀬下義浩様

制度の背景と内容について説明があり、日管連がこの制度を持っていること自体が大いに意義があるとのことでした。

#### (3) 「マンションADR」

マンション紛争解決センター長 重森一郎様

## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健⑥

昨年8月に法務大臣認証された等内容説明があり、今後、ADR 実施者要請研修・試験、グレードアップ研修、トレーナー研修等があるそうです。

### 日管連事務連絡

日管連総務部長 加藤亮様

国交省補助事業についての説明があったが、採択されるポイントとして、1、新規性 2、具体性 3、モデル性 4、費用の妥当性、とのことでした。

### 閉会挨拶

日管連副会長 萩原孝次

今日のテーマの管理不全は、マンション管理と関われば避けて通れない問題であり、マンション管理士が中心となって解決していかなければならない。今日の成果を明日からの活動に生かしてほしい。

日管連も新しい事業に挑んでいるので、共にチャレンジしていきましょう、との閉会挨拶があった。

(以上とりまとめ、竹中)



引き続き懇親会が執り行われた。7時間半にも及ぶ長時間の講習の疲れも、他都道府県会会員との楽しい歓談とおいしい料理があれば何のその、参加者が皆したたかに酔った

## 第12回マンション管理士合同研修会IN東京大会に参加して 久保 健⑦

頃、東京都会による獅子舞や毘沙門天、手品などの催しものという演出で大変盛り上がり、最後まで賑々しい会となった。これまでで最大規模の合同研修会に加えてこのようなもてなしを受け、東京都会の皆様のご尽力とお心使いに深く感謝する次第。

最後に次回は熊本で開催されることが予告され、東京大会は大盛況のうちに幕を下ろした。

(以上、とりまとめ久保)