

平成23年度事業計画

本年度は 新たな三カ年中期事業計画に着手し、管理業界が「住生活総合サービス業」として発展してゆく基礎を固め、二つの高齢化に対応するべく第三者管理者方式の更なる検討と国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」の一層の浸透、管理業務の信頼性、品質の維持向上に向けた法令遵守の徹底と管理技術の向上を図るために以下の事業を推進する。

住生活総合サービスのさらなる浸透

1. 住生活総合サービスについての各般にわたる情報提供・提案

住生活総合サービスの確立に向けた学識経験者との共同研究を企画し、この中で社会や家族環境の変化、少子高齢化の進展などの影響等により住生活がどのように変遷してきたかを明らかにするとともに、専有部分へのサービス等拡充しつつあるマンション管理業が提供する業務について、住生活における役割やその意義、有用性の明確化を図る。(業務・税制委員会、マンション管理システム研究会)

住生活総合サービスの幹となる高齢者対応、専有部分サービス等についての会員会社の実施状況を継続的に把握し、学識経験者との共同調査において進める住生活総合サービスの確立に向けた理論的研究について、実務面から補完すべくフォローアップを検討する。(業務・税制委員会)

マンションと地域との共生を目的とした行政、マンション管理組合及び会員相互の連携による地域コミュニティ活性化方策の事例紹介としてのセミナーについて、昨年度に引き続き実施に向けた詳細設計を行い開催する。(業務・税制委員会)

公的機関の研究発表等において示されるコミュニティ形成に関する提言等を参考に、マンションに係わるコミュニティ形成に関する基本的考え方を明確にし、管理会社の役割や対応などについて必要なプロセスを整理検討する。(業務・税制委員会)

「マンション暮らしのフォーシーズン」のWEB化により多くのマンション住民に実生活に密着した情報を発信し管理業界の信頼を高める。

今後加速化される「二つの高齢化」(住民の高齢化、建物の経年劣化)への対応

1. マンション住民の高齢化への対応

高齢化の進行、不在区分所有者の増加により担い手不足となった管理組合を支援するため、管理会社が管理者となる場合において課題となる管理者の業務範囲、管理業者が管理者となる場合の資格要件、管理組合財産の保全についての問題点等の整理を行い、今後の検討の土台とする。併せて、国土交通省の第三者管理者管理方式の検討状況の把握を継続的に行い、適正な管理者管理を実施する上での意見具申を適時に行う。(法制委員会)

マンション居住者の高齢化等により、駐車場等の稼働率低下による管理費等の減収が散見される現状を踏まえ、駐車場、集会室等のマンション共用部の地域開放を含めた有効活用方策等について検討を進める。(業務・税制委員会)

2. 建物の資産価値維持・向上のための適切な長期修繕計画の作成促進と良質な維持管理、修繕事例等の普及活用

国土交通省策定「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」に則した長期修繕計画作成の徹底・浸透化を図る為、管理組合から作成依頼を受けて会員社が作成する特に築40年超えたマンション及び築30年を超えた設備大規模修繕工事の節目を迎えるマンションの長期修繕計画についてモニタリング・指導制度を創設し対処する。(マンション保全診断センター執行委員会)

国土交通省策定「マンション修繕積立金等ガイドライン」により、会員社が管理する既存マンションの修繕積立金額の確認、必要に応じて長期修繕計画見直しの徹底を推進する。(マンション保全診断センター執行委員会)

経年化が進む超高層マンション等の大規模修繕工事の的確な実施と施工品質の向上を図るため、超高層マンション大規模修繕の手引」作成の為の調査、資料収集・分析を実施する。(マンション保全診断センター執行委員会)

「超高層マンション震災時活動マニュアル」を作成し、震災時の住民・管理組合・管理会社の活動指針とする。(危機管理委員会)

管理業務品質の維持向上

1. 各種資格を含めた専門性の高い人材の育成と確保

適切な管理業務水準の維持

- ・大規模物件、複合用途型物件について、各々の特性に応じたきめ細かな管理事務を行うための適切な管理計画の策定やマネジメントを行う者として、管理業務主任者の業務との役割分担を考慮した区分所有管理士の活用方策の検討を進める。
(区分所有管理士活用方策としての制度検討委員会)
- ・大規模管理物件等における区分所有管理士の活用方策に資するための区分所有管理士試験制度等について検討を行う。
(区分所有管理士委員会)
- ・マンション維持修繕技術者の公的資格化(建設業法・監理技術者)等に向けて国土交通省や関係機関に対する働きかけを行う。
(マンション保全診断センター、マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会)
- ・とりまとめられた新中期事業計画の施策について、説明会あるいは既存の研修会(アドバンス研修等)で会員社に周知するとともに、必要に応じ新たな研修制度を創設し、会員社に周知を図る。(教育研修委員会他)

管理業務主任者及び協会認定試験・登録業務、研修業務の着実な実施

- ・新たに区分所有管理士フォローアップ研修を企画実施する。
- ・指定試験機関等として管理業務主任者試験、登録実務講習及び同主任者証交付講習のほか、区分所有管理士の認定試験・登録業務、マンション維持修繕技術者の認定試験・登録業務を着実に実施する。(区分所有管理士委員会、マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会、各支部)
- ・指定法人研修、アドバンス研修、マンション管理実務通信講座、マンション維持修繕技術専門課程研修、マンション管理初任者研修(体験型)、マンション維持修繕技術者フォローアップ研修および出前講座を着実に実施する。
(教育研修委員会、マンション維持修繕技術者資格認定事業委員会、各支部)
- ・地方公共団体等による高齢者雇用開発事業に対し講師を派遣する。
(教育研修委員会、各支部)

2. 管理組合と会員の信頼関係強化のための施策の展開

管理費等保証制度の運用の見直しと保証委託契約更新審査の実施

- ・保証委託契約受諾拒否基準の見直しの検討を含む保証機構運営上必要な細則、規則等を見直しを実施する。
- ・保証委託契約更新に際し、管理状況調査、分別管理実施状況、財務状況等の調査・審査を実施する。

大規模修繕工事瑕疵担保責任保険取扱の開始と完成保証制度創設に向けた調査検討

- ・大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の取次事務を開始する。
(保証機構執行委員会)
- ・完成保証制度に係る調査、啓発活動を実施する。
(マンション保全診断センター執行委員会)

3. その他業務品質の維持向上のための施策

マンション標準管理規約の改正を踏まえ、会員における標準管理規約の理解促進を図るため、改正標準管理規約に対応した「マンション標準管理規約」改訂版及び「マンション標準管理規約新旧対照表」の発行普及、本部及び支部の研修会・会員社に対する説明会の実施、会員などからの問い合わせ対応等を通じ、改正標準管理規約の周知徹底を図る。(法制委員会、各支部)

会員の営む業務に関する管理組合等からの苦情解決申し出案件を審議し、その解決を促す。(苦情解決委員会)

マンション管理に関する相談対応体制の充実を図る。(苦情解決委員会)

会員の業務上の研鑽に資するため、前年度に引き続き「平成22年度苦情解決事例集」を発行する。(苦情解決委員会)

修繕積立金の所得税額控除等に加え、駐車場外部開放に関する税制上の問題点を整理し関係機関への要望項目とする。(業務・税制委員会)

会員の業務上の研鑽に資するため、前年度に引き続き「平成23年マンション管理受託動向調査」を実施する。(業務・税制委員会)

地上デジタル放送移行に伴う問題点に関し、行政等に対する申し入れ、移行支援を継続して実施する。(業務・税制委員会)

協会発行の管理事務関係の刊行物について、その有用性を考慮の上、整理・見直し・改訂の要否を検討する。(業務・税制委員会)

法令遵守の徹底

1．新モニタリング制度及びフォローアップ制度の推進と整備

新モニタリング制度の実施により、マンション管理適正化法等の遵守状況及びコンプライアンス体制整備の状況について書面調査及び立入調査を実施する。

フォローアップ制度の実施により、立入時のマンション管理適正化法の整備状況を評価し、是正報告書の提出及び再立入調査を実施する。(コンプライアンス指導委員会、各支部)

既存会員及び新規入会申請会社のコンプライアンス体制の正式評価基準を検討する。(コンプライアンス指導委員会)

本部指導部において実施していた新モニタリングを、各支部の事務局においても独自で実施できる体制づくりを検討する。(コンプライアンス指導委員会、各支部)

新モニタリング制度と連携し、マンション管理適正化法の遵守及びコンプライアンスの対応に向けた研修会等を開催する。(コンプライアンス指導委員会、教育研修委員会、各支部)

2．入会審査等の実施と審査時におけるコンプライアンス体制の整備状況の確認の厳格化

コンプライアンス体制評価基準の検討に連動し、入会基準規程の見直しを実施する。(保証機構執行委員会)

入会等審査に際し、適正化法遵守状況、財務状況、及びコンプライアンス体制の整備運用状況について、より厳格に審査を実施する。(保証機構執行委員会)

3．綱紀委員会等による会員行動綱領の遵守の徹底

会員行動綱領抵触事案に関する会員の報告義務を明文化した改正会員綱紀細則を踏まえ、会員行動綱領に抵触した会社に対する調査及び処分の審議を厳正に実施する。(綱紀委員会)

会員行動綱領及び改正綱紀細則について、本部支部の実施する研修を活用し、会員社全体に対する周知徹底を図る。(綱紀委員会)

綱紀委員会における審議及び処分の内容を実効化するため、処分対象会社に対し、必要に応じ新モニタリング制度を活用したフォローアップ（適正化法遵守等に関する改善状況の確認及び指導）を実施する。（綱紀委員会、コンプライアンス指導委員会）

4．地方整備局との意見交換会の活発化とその有効活用

引き続き意見交換会を実施し管理業務の実態理解を進めると共に分別管理等の法令遵守徹底に活用して行く。（支部）

CO2削減への取り組み

「マンション環境自主行動計画」の策定のため、マンション共用部分のエネルギー使用の実態調査と分析を行う。（マンション保全診断センター執行委員会）

太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等の普及促進のため、実態把握と分析を行う。（マンション保全診断センター執行委員会）

その他

1．公益法人制度への対応

協会活動持続の容易度や将来の協会事業の展開等を含め、公益社団化と一般社団化のメリット・デメリットを吟味の上方向性を決定し、国土交通省等との調整、平成24年の通常総会での定款変更等を含めてのスケジュール等を検討する。

2．海外のマンション管理事情の調査・研究の実施

海外における管理事情の実情を把握し、その結果を管理業に生かすため、ドイツ、フランスほかの集合住宅の管理実情等把握のため海外視察団を欧州に派遣する。（運営委員会）

以上