

新 中 期 事 業 計 画

平成 23 年 3 月



社団法人 高層住宅管理業協会

目次

新中期事業計画の策定に当たって	3
I 住生活総合サービスのさらなる浸透	5
1 住生活総合サービスのさらなる浸透	5
2 マンションと地域のコミュニティを形成・発展させる方策の検討	6
3 協会ホームページを活用したマンション住民への情報発信の強化	6
II 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	8
1 管理組合を支援する第三者管理者方式についての一定水準を確保した内部 規程の検討等	9
2 マンションの長寿命化のための国土交通省長期修繕計画標準様式・作成ガ イドラインの普及促進	10
3 マンション共用部分等の地域開放を含めた有効活用方策の検討	11
III 管理業務品質の維持向上	13
1 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	13
2 建設業法における業種についてのマンション維持修繕工事の明定とマンシ ョン維持修繕技術者の活用の働きかけ	13
3 大規模・複合型物件についてのきめ細かな管理体制の整備(区分所有管理 士の活用等)	14
4 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	15
5 「マンションにおける修繕積立金等ガイドライン」の既存マンションへの 普及・促進	15
6 管理費等保証制度の運用の見直し	16
7 改正マンション標準管理規約の会員社への周知・運用徹底による管理組合 への支援体制の確保	16
8 研修制度の拡充・改善	17
IV 法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底	18
1 新モニタリング制度及びフォローアップ制度の推進	18
2 改正綱紀細則に基づく会員行動綱領運用の厳格化	20
3 地方整備局との意見交換会の活発化とその有効活用	20

4	本部支部の連携の強化による各支部におけるモニタリング制度を活用した自主的なコンプライアンス指導體制の整備	20
5	入会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	21
V	CO₂削減への取組み	22
1	「マンション環境自主行動計画」の策定	22
2	太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等の普及促進	22
	新中期事業計画総括表	23

新中期事業計画の策定に当たって

1 はじめに

昭和 30 年代にはじめて民間供給が行われ新たな居住スタイルとして注目された分譲マンションは、平成 21 年末現在そのストックは 545 万戸を超えており、推定で約 1,400 万人が居住、我が国の典型的な都市型居住形態として定着している。そして、そのマンション管理組合の約 9 割がマンション管理業者に管理を委託しており、まさに国民の暮らしを支えるマンション管理業の社会的役割及びその果たすべき責任は、ますます増大している。

このため社団法人高層住宅管理業協会では、平成 17 年度に「中期運営基本戦略」を策定し社会情勢や居住者のニーズに応じた施策を推進してきた。

さらに平成 20 年度には「『住まい方』を提案するサービス業のあり方提案（専有部分へのサービスの拡がり）」「新たなマンション管理システムの検討」「マンション管理の適正化および品質の確保」「管理業界の地位と社会的認知度の向上」を 4 つの柱とする「中期事業計画」を定め、単なる共用部分の物理的管理にとどまらず、居住する方々へ「住生活総合サービス」を提供する業への転換という概念の浸透を図ってきた。

これをさらに一層推し進めるため、当協会は平成 23 年度以降 3 年度の「新中期事業計画」を立案し、「住生活総合サービス業」への転換という概念のさらなる浸透を図り、コミュニティ形成や活性化についてマンション周辺地域までサービスの視野を広げていく『住文化の再創造』を目指すものである。

2 新中期事業計画の構成

「新中期事業計画」は、以下の 5 項目で構成する。

- I 住生活総合サービスのさらなる浸透
- II 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
- III 管理業務品質の維持向上
- IV 法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底
- V CO2 削減への取組み

第一は、単なる共用部分の物理的管理にとどまらず、そこに居住する方々へ住まい方を提案する住生活総合サービス業への転換という概念のさらなる浸透である。

現中期事業計画の推進等により、緊急時における駆けつけなど専有部分に対するサービスの提供が進められており、ハードを主な対象とする不動産業から人を対象とするソ

フト面でのサービス業への展開が徐々にではあるが広まりつつある状況となっている。

この住生活総合サービス業は、居住する方々の生活に着目した専有部へのサービスやマンション居住者間のコミュニティ形成に資する提案を行っていくものであり、ひいてはマンションの近隣をも含めた地域コミュニティへのサービスをも視野に入れていくものである。これに向かって当協会は管理の専門家である管理会社の団体として、住まい方に関する様々な提案をさらに継続していく。

第二は、昭和 30 年代にはじめて供給がなされた分譲マンションの時間軸から観た居住者の高齢化と建物の経年劣化、今後加速化されるいわゆる「二つの高齢化」への対応である。管理会社による適正な第三者管理方式や高齢者の多い管理組合への支援策、適切な長期修繕計画の策定、計画的な大規模修繕の実施等マンションの長命化のための施策を推し進めていく。

第三は、継続的な課題としての管理業務品質の維持向上である。このため、我々は協会認定資格である区分所有管理士およびマンション維持修繕技術者を活用し専門性の高い人材の育成を目指していく。

第四は、管理組合財産の保全等を目的とするマンション管理適正化法施行規則の改正や、同法施行満 10 年を迎え、益々その重要性を増す法令遵守などのコンプライアンスである。法令遵守・コンプライアンス体制整備は、業務継続の礎であり、管理組合との信頼関係醸成の根幹を成すものである。

第五は、近年における地球温暖化問題への対応として、民生部門か産業部門かを問わずあらゆる分野に求められているところのCO2削減への取り組みである。

当協会は、本新中期事業計画を今後 3 年度（平成 23 年度～平成 25 年度）間の礎と位置付ける。従って、本計画に定める 5 項目を具現化するべく、年度毎に協会各委員会及び関係部署は、時宜に応じた具体の施策を立案し推し進めていくこととする。

平成 23 年 3 月

社団法人 高層住宅管理業協会
理事長 黒 住 昌 昭

I 住生活総合サービスのさらなる浸透

マンション管理業者として、建物共用部分だけでなく区分所有者が住まう専有部分にまで種々の役務を提供する住生活総合サービスは、徐々にではあるが管理組合に対し提案する会社が増え、またこれに対する管理組合からの要望も寄せられつつある状況となってきた。住生活総合サービスは、マンション管理業者の着眼点を「もの」から「ひと」へ転換することであり、それは従来の建物共用部分に対する管理から、マンションに住まう方々へ24時間快適な生活の場を提供するために生活のあらゆる部分でサポートしていくことまで、サービスの提供を広げ、深めていくことにほかならない。

さらに、住生活をより豊かで質の高いものにしていくには、サービスの提供やコミュニティ形成・活性化についてマンション近隣の戸建て等をも含めた地域まで視野を広げていくことが今後求められ、それは『住文化の再創造』とも言うべきものに通じていくものである。

こうした住生活総合サービスは、従来型の管理業務の一環としてこれを提供することで全体としての付加価値が高まり、管理組合の信頼を確固たるものとしていくものである。これらを推し進めていくには、今後マンション管理業は「不動産業」であるとの認識から「サービス業」へと意識の転換を一層図っていくことが求められる。当協会は、人と人とのふれあいを大事にした住生活総合サービスのさらなる浸透により、『住文化の再創造』を目指していくものである。

I-1 住生活総合サービスのさらなる浸透

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共に、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、有用性を明確化し、もって住生活総合サービス業の浸透を図る。

平成23年度においては、住生活が社会や家族・家庭の変化、少子高齢化の進展などの影響を受けどのように変遷して来たかを研究すると共に、マンションの住生活におけるサービスの分類や意味づけについて明らかにする。

平成24年度以降においては、マンション管理業における顧客需要や業務提供価値の明確化を図る。この研究を通じて、拡充しつつあるサービス内容と現業との関連や住生

活の歴史的経緯との関連、管理業者の提供するサービスの価値を明らかにすることによって、顧客たる管理組合と管理会社の双方の利益をはかり住生活総合サービスの浸透を図る。

I－2 マンションと地域のコミュニティを形成・発展させる方策の検討

住生活総合サービスに資するコミュニティ形成に関して管理会社が実施すべき項目を取りまとめ、マンションにおける適正な維持管理及び住環境向上、地域コミュニティへの派生などに繋がる管理会社のあり方を整理し、管理会社として社会的貢献を高め、かつ管理組合の要望に対応できる体制整備を図る。

平成 23 年度においては、まず前年度に実施に向け企画・検討していた「行政」「自治会・管理組合」「管理会社」の協働により地域コミュニティを形成した先進事例を紹介する地域共生セミナーを開催し、学識経験者による今後の地域コミュニティのあり方をはじめとする見解を示し、今後のマンションの住まい方の参考事例として広く紹介し、各分野への発展に寄与していくものとする。

平成 23 年度はセミナーに加えて、国交省国土交通政策研究所の研究発表（2010 年 5 月）にて示されているコミュニティ形成に関する提言を参考に、コミュニティ形成の基礎研究、有用性の検討を合わせて実施し、コミュニティ形成に関する基本的考え方を明確化し、協会として管理会社の役割や対応などについて必要なプロセスの整理を実施する。

前年度の成果を受けて、平成 24 年度以降は、管理組合内、マンション内コミュニティの形成に留まらず、マンション近隣の戸建用地等も含めた地域コミュニティ形成の効果とその有用性を整理し、管理会社や管理組合がどう対応していくべきか、行政側の対応などの事例を収集し、マンション管理組合と地域コミュニティのあり方について調査・検討を実施する。

最終的には、実施した調査・研究を基に、管理組合及び管理会社のコミュニティ形成・発展に向けて協会としての方向性を示し、顧客満足度を向上させ、なおかつ管理業務品質の向上を促す。

I－3 協会ホームページを活用したマンション住民への情報発信の強化

「マンション暮らしのフォーシーズン」についてはより多くのマンション住民に直接発信できる協会ホームページ掲載に切替え、地域コミュニティ活動の事例紹介・管理組合

運営の在り方・防災に対する知識の啓発・マンション生活に伴う相談事例等実生活に密着した情報の掲載をすることによりマンション住民と管理業界との距離を縮め信頼を確たるものにしていく。

Ⅱ 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

平成 20 年度マンション総合調査結果によればマンション居住の世帯主の 60 歳代以上の割合は、39.4%と 15 年度調査より 7.7 ポイントアップとなり、マンション住民の高齢化が進行している。この高齢化の進行に伴い、高齢マンション居住者に対する対応として高齢者向け住宅サービスを含む専有部分へのサービス提供や、役員の担い手不足となる管理組合への支援策として管理会社が管理者になる場合の問題点整理などが、今後の課題となってきた。

また、平成 21 年末のマンションストックのうち、建築着工統計によれば築 20 年超のマンションは 184 万戸と 34%近くに達し、建物の経年劣化に応じた資産価値維持のための適切な長期修繕計画、大規模修繕工事への対応は不可避の課題となっている。

当協会は、こうした今後加速化される「二つの高齢化」、すなわち住民の高齢化と建物の経年劣化という 2 つの課題に取り組んでいく。

さらに当協会ではこの取組みの一環として、住民が安心して長期に住まうための新たな仕組の提言・課題の検討を総合的に行うべく、有識者及び行政で構成する(仮称)マンション長寿命化協議会(座長 齊藤広子 明海大学教授)を企画立案、事務局として運営し、この中で居住住民保護の観点、技術革新の観点、管理改善の観点等から幅広い議論を行い、平成 24 年中を目途に答申をまとめていく。

(仮称)マンション長寿命化協議会の協議テーマ(予定)

『住民が安心して長期に住まうための新たな仕組の提言・課題の検討を総合的に行う。』

<居住住民保護の観点>

- ・大規模修繕工事に関する瑕疵担保保険の推進と履行保証制度の検討
- ・国の定める長期修繕計画ガイドラインの組合・管理会社への普及啓発方策の検討

<技術革新の観点>

- ・維持修繕技術の向上と耐震化を進める方策の検討
- ・環境負荷軽減を進める方策の検討
- ・工事監理基準、施工基準確立の検討

<管理改善の観点>

- ・維持管理の為の方策(管理組合の活性化方策 第三者管理等)の検討
- ・コミュニティ運営に関する方策の検討

<新たな課題>

- ・地域共生を促す方策の検討
- ・円滑な世代交代を促す方策の検討(多様な住まい方 等)

Ⅱ－１ 管理組合を支援する第三者管理者方式についての一定水準を確保した内部規程の検討等

高齢化の進行、不在区分所有者の増加により役員の担い手不足となった管理組合支援のため、管理会社による適切な第三者管理方式について、現状及び課題を整理し会員社が管理者となるべき場合での一定の水準確保を目的とした内部規程等について検討を行う。

当協会では、その対応の一案として理事会方式以外の方法である管理会社が管理者となり管理組合を運営していく方式について、以前より検討を重ねてきた。

我が国の管理方式については、昭和 50 年代にすでに公団等において協議方式が行われていたため、理事会方式が広く採用され、普及した経緯がある。しかし、現在のマンションでは多様な目的を持つに至り、一部のマンションにおいては居住者の高齢化や区分所有者の非居住、管理組合への無関心化などにより、一定の資金力信用並びに専門的な見地を有し、的確な業務執行能力を有する者に管理運営を委ねたいという意向がある。しかし、理事会方式の他に選択すべき方法が確立されていない。

当協会では今までの検討を踏まえ、制度の制定の要望とともに、管理組合と管理会社の双方が安心して第三者管理者方式を理事会方式の補完方式として確立するよう推進する。

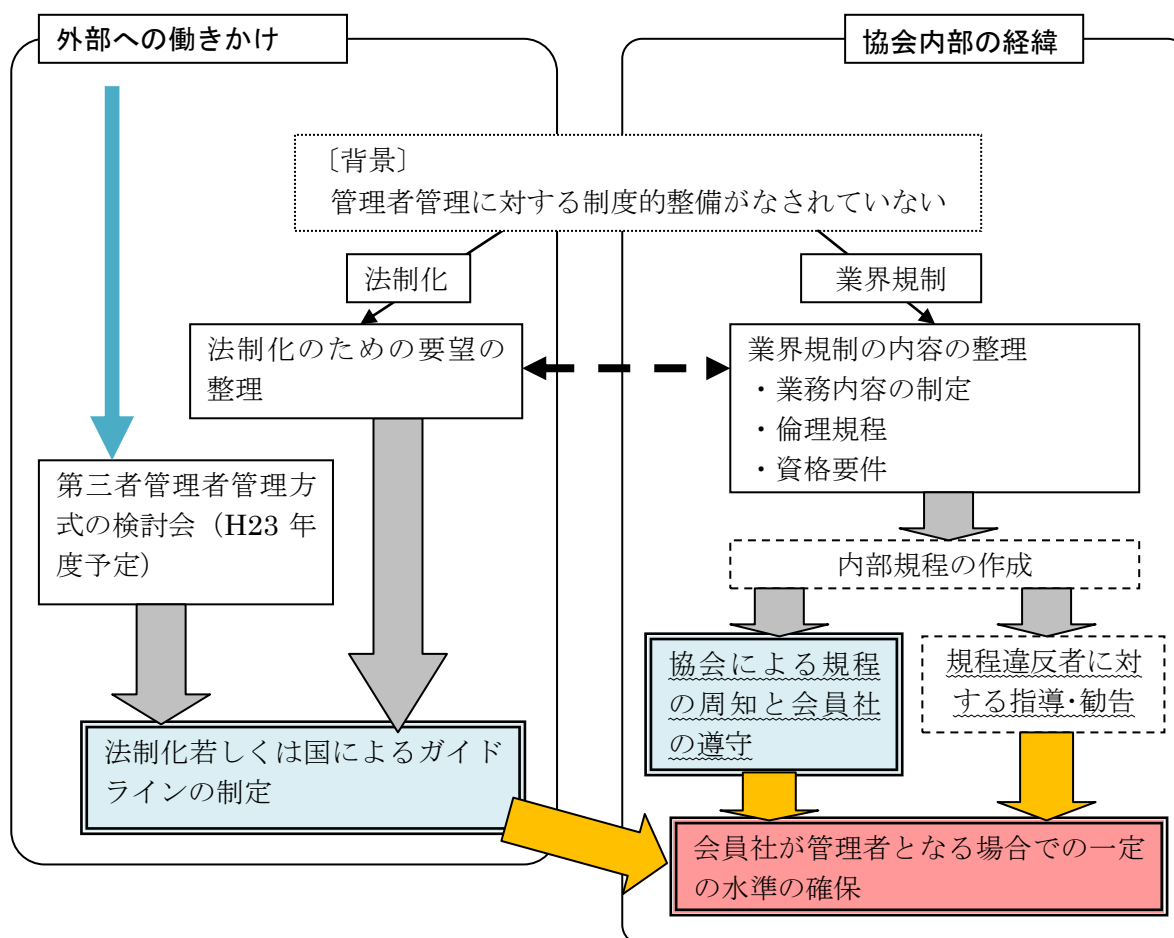
第三者管理者方式における現状と課題は次の様に整理できる。

- ①マンションの管理者には、現在、管理会社を含む誰でもなることができる。
- ②双方代理、自己契約についての検証がなされていない。
- ③管理会社が管理者となった場合、管理者としての業務と管理業者としての業務が混同される若しくは混同し業務を実施しているケースがある。

すなわち、管理者管理に対する制度的整備がなされていないため、管理組合に不測の損害を与える可能性があることが問題として挙げられる。

このため、当協会は平成 23 年度において管理会社による第三者管理者方式についての課題（業務範囲、資格要件、組合財産の保全）整理を行い、業界としての内部規程制定に向けた検討を行っていく。同内部規程は 24 年度中の取りまとめを目途に進めることとし、さらに制定後には、周知・啓発活動を行っていく。

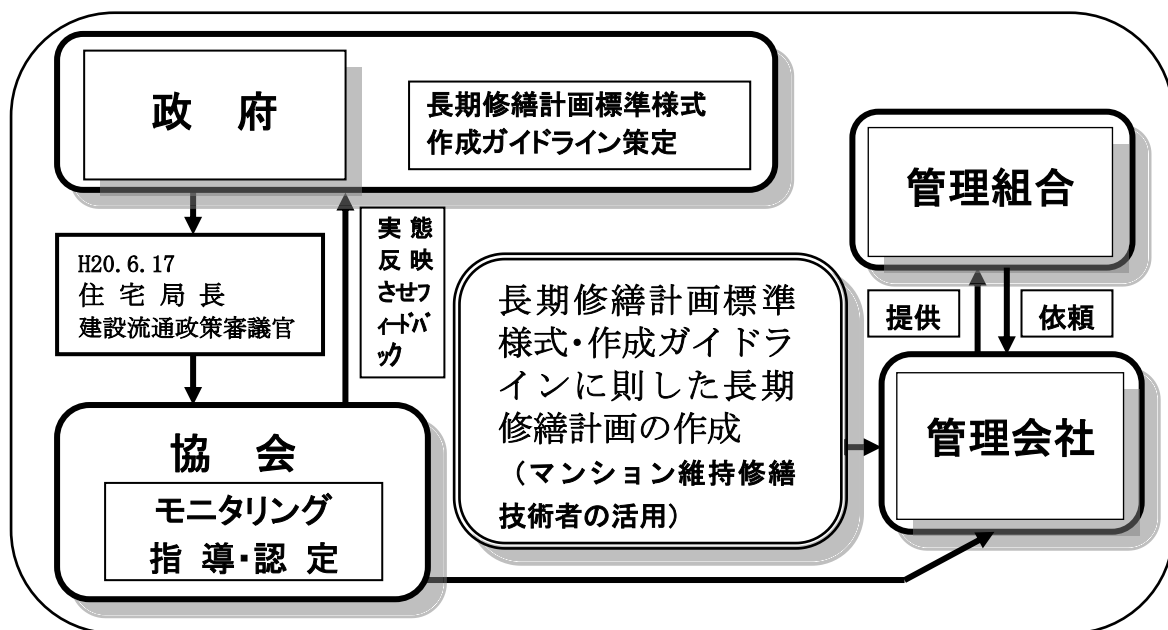
また、これらは国交省等外部の動向を見据えて行うもので、必要に応じ外部機関への働きかけも合わせて検討していく。これらの概念図を以下に示す。



Ⅱ－２ マンションの長寿命化のための国土交通省長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの普及促進

平成 20 年 6 月に国土交通省より「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」が公表され、また平成 23 年 3 月に「修繕積立金ガイドライン」が公表される予定である。現在全国に分譲マンションは約 562 万戸（約 91,000 管理組合）あり、その中で給排水設備や電気設備更新など設備関係大規模修繕工事を行う節目の築 30 年を超えるマンションが約 100 万戸（約 16,000 管理組合）ある。さらに築 40 年を経過した高経年マンションは約 18 万戸（約 1,850 管理組合）存在し、その内毎年約 20%にあたる約 400 管理組合が長期修繕計画の見直しを実施している。

当協会では国土交通省策定「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化・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長期修繕計画においてモニタリング・指導制度の創設を行う。



長期修繕計画モニタリング・指導について、平成 23 年度(1 年目)は築 40 年を経過したマンションについて約 100 管理組合、その他、設備関連大規模修繕工事を行う節目の築 30 年程度超えの約 50 管理組合について実施する。

計画期間中の 3 箇年で築 40 年経過したマンションについて約 300 管理組合（全体の約 20%）、その他、設備関連大規模修繕工事を行う節目の築 30 年を超える約 150 管理組合について実施する。

Ⅱ－３ マンション共用部分等の地域開放を含めた有効活用方策の検討

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やカーシェアリング、EV（電気自動車）の充電施設の導入に際する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。

少子高齢化や経済活動の低迷などにより、マンション管理組合を取り巻く環境が変化している。

例えば、高齢化による居住者の自動車保有率の低下により当初予定していた駐車場稼働率が低下する、経済活動の低迷により、原材料費用の増加に起因した組合支出が増加する等の状況が散見される。

これらの状況により、組合収入の減少、収支の赤字化等が惹起される傾向が示されることとなり、それらを補完する方策を講じる必要があると考える組合が今後増加することが予想される。

このような背景を受けて、共用部分の開放による有効活用方策を中心に、その効果と問題点、導入実現に向けての方法について分析・研究し、協会として具体的な効果や導入実現方法も含めた指針を示し、管理会社として組合要望に対応できる体制の構築により業務品質向上を促し、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ものとする。

平成 23 年度においては共用部分（駐車場、集会室等）の開放による有効活用方策の具体的な問題解決策を検討する。必要に応じて協会として関係各機関への働きかけを継続的に実施し、導入を想定した管理会社・管理組合が実施すべき必要なプロセスを整理する。

平成 24 年度以降は、その他共用部分を活用したマンション敷地内において、実施可能な有効活用方策の事例を収集し、「導入及び管理費用」「各種法令上での問題点」「安全性の問題点」「管理上の問題点」などを多角的に分析したうえで、実現可能性を検討し、導入を想定した管理会社・管理組合が実施すべき必要なプロセスを整理する。（例：マンション共用部分に設置した太陽光パネルを利用した発電及び売電、EV 用充電設備の導入等）

最終的には、実施してきた基礎研究、導入を想定した必要プロセスの整理を取りまとめ、フローチャート等を活用した協会指針を作成し、管理組合からの要望があった際に、管理会社が動くべき、標準的な動向を示し管理業務品質の向上につなげていく。

Ⅲ 管理業務品質の維持向上

マンション管理組合と会員であるマンション管理業者の信頼関係を強化していくには、法令遵守はもとより常に管理業務品質の維持向上に努めていかなければならない。

適切な業務水準の確保には、会員社における人材育成の徹底とその支援が不可欠である。

このため当協会は、協会資格である区分所有管理士及びマンション維持修繕技術者を活用した専門性の高い人材の育成を目指すとともに、各種研修事業や協会試験・登録業務を体系的、網羅的に実施することで人材の確保を図っていく。

また、国家試験である管理業務主任者試験・講習業務の着実な実施、地方公共団体等の行う講習への協力等により、マンション管理業界全体の資質の向上に寄与していく。

さらに、改正マンション標準管理規約の周知徹底や相談対応体制の一層の充実、各種調査・報告書等の公表等、管理組合運営に資する社会貢献活動等を展開、管理組合との信頼関係の強化を図っていく。

Ⅲ－１ 超高層マンション等の大規模修繕工事的確な実施と施工品質の向上

経年化が進む超高層マンション等について、適切な長期修繕計画の策定、修繕積立、計画的な大規模修繕の実施を推進し、長寿命化のための施工品質の向上を図る。

2000 年初頭の建設ブームに建てられた超高層マンション群の改修時期を迎えること、仮設計画を代表とする建物や設備について超高層ならではの、といった大規模修繕工事に特有性がみられることから、大規模修繕工事を効率よく、また居住者にとっても安心な工事実施を推進するため、大規模修繕工事の手引書を作成し、展開普及を図る。平成 23 年度は事例収集（管理会社に協力依頼）等を実施し、平成 24 年度に手引書を作成する。平成 25 年度についてはその周知を行う。

Ⅲ－２ 建設業法における業種についてのマンション維持修繕工事の明定とマンション維持修繕技術者の活用の働きかけ

マンション修繕工事について、区分所有住戸の集合体というマンションの特性および居住しながらの工事という特異性に鑑み、建設業法における業種についてマンション修

繕工事の追加と、同工事の監理技術者・主任技術者の資格要件にマンション維持修繕技術者を加えることの要請を行い、関係法令の改正に向けた働きかけを企画する。

マンション維持修繕技術者は、マンションの技術専門家、エキスパートとして日常の修繕から大規模修繕工事の計画・立案、長期修繕計画作成まで、マンション管理組合にとって欠かせない存在となっている。この度の改正マンション標準管理規約では、管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者として同資格者がコメントに加えられたところであるが、より一層の社会的認知を高め、活躍の場を得るためにも公的資格へのステップアップが望まれる。したがって、平成 23 年度より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。

Ⅲ－３ 大規模・複合型物件についてのきめ細かな管理体制の整備（区分所有管理士の活用等）

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および同資格の必置化に向けた検討を進める。さらにその活用の成果として大規模物件の管理事務を行う区分所有管理士の有用性について、管理組合等への浸透度の深まりに応じた国家資格への働きかけを検討する。

近年、マンション管理における諸問題の多様化・複雑化が巷間言われるところである。特に大規模物件や複合用途型物件においては、マンション管理における問題の多様化・複雑化が顕著であるところから管理体制の強化が望まれており、これに対応した有用な業務知識を習得した実務的資格者の輩出が求められるところである。このため、区分所有管理士を大規模物件・複合用途物件の統括業務を行う実務専門家として活用を図り、問題の解決を期するものである。

平成 23 年度は、大規模物件における業務実態調査を行い、その結果に基づいてテキストを編纂、この成果に基づき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の実施検討を行い、次年度以降、大規模物件の管理計画およびマネジメントに関する項目を含む区分所有管理士試験を実施するとともに、各会員社における区分所有管理士の必置化の検討を行う。

Ⅲ－４ 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

会員が倒産等により、受注した大規模修繕工事等の完成・引渡ができない場合、管理組合にとって工事の中断は、金銭的にも、工事の再開継続に関しても多大の負担を強いられることとなる。また当該工事の完成後に瑕疵が生じた場合、居住継続に大きな障害となる。今後、管理組合からの要請が増大することを見越し、また管理組合の不安を解消し安心して工事発注および居住継続ができるよう、大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の取扱を開始するとともに、大規模修繕工事に関する完成保証制度の創設に向け、調査・啓発活動及び検討を進める。

会員が大規模修繕工事を受注するにあたり、管理組合が安心して発注できる環境を整備することは、マンション管理業者に対する信頼感の醸成に寄与するものである。

このため、平成 23 年度において、大規模修繕工事瑕疵担保責任保険取次事務を開始する。また、これと並行して完成保証制度に係る調査・啓発活動を継続して実施し、会員のニーズの高まりにあわせて、完成保証制度に係る意向の再確認およびその結果を踏まえた制度創設に向けての詳細検討の実施等について検討する。

Ⅲ－５ 「マンションにおける修繕積立金等ガイドライン」の既存マンションへの普及・促進

平成 22 年 2 月 26 日の衆議院国土交通委員会において、マンション販売時の修繕積立金が意図的に低額な設定をされており、国土交通省はその実態調査を行い業者指導を徹底すべきである旨の指摘があり、それを受けて国土交通省内に大学教授を委員長にマンション関連団体や弁護士から構成される委員会が設立され、委員の一員として協会からマンション保全診断センター長が参画した。6 月より本年 3 月まで 4 回の委員会が開催され、その間に関係団体から実態データを収集、分析しその結果本来あるべき修繕積立金の水準がガイドラインとして 3 月末に公表される予定である。公表予定のデータは建物規模別で、各戸の専有面積に 1 平方メートルあたりの修繕費用を掛け合わせることで簡単に修繕積立の額の目安が算出できる方法となっている。また積立方式として「均等積立方式」を推奨している。国としては既存マンションにも公表データを利用することで管理組合への修繕積立金額変更の合意形成もしやすくなることが期待できるとされたところである。

これを受けて協会としては平成 23 年度は、会員社が行う既存の修繕積立金額についての調査把握等に協力し本ガイドラインの周知徹底に努める。

平成 24、25 年度は更に見直し後の新しい修繕積立金額の水準の普及促進に努める。

Ⅲ－ 6 管理費等保証制度の運用の見直し

管理費等保証事業における出資金算定基準等に関する見直しを実施することにより保証機構の安定的運営を確保し、もって会員の倒産等における管理組合の管理費等の保全を図る。

適正化法第 76 条に定める財産の分別管理の実施及び管理組合財産の保全のためには、多くの管理業者の保証委託先である当協会保証機構の安定的運営が必要不可欠である。

このため、まず平成 23 年度に出資金算定基準等に関する変更を行い、制度面から保証機構の安定的運営を実現する。

また、その他保証機構の安定的、合理的運営上必要な事項に関しては、継続して適宜細則・規則・基準等の見直しを行う。

Ⅲ－ 7 改正マンション標準管理規約の会員社への周知・運用徹底による管理組合への支援体制の確保

区分所有者の高齢化・賃貸化、管理への無関心等を踏まえたマンション標準管理規約の改正について、その周知および適正な運用徹底を図ることにより、会員社の管理組合への支援体制を整え、もって業務品質の向上を行う。

平成 23 年度は、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」を発行、その普及を図り、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、改正された標準管理規約の周知徹底を図る。

平成 24 年度についても、すべてのフロントが改正内容を習得できるようアドバンス研修等研修会において標準管理規約についての説明を実施、管理組合への支援体制を強化する。

平成 25 年度には、改正標準管理規約に関する相談内容の集約・整理・分析を行い、補完周知が必要と認められる事項の研修会等での補完説明を行う。

Ⅲ－８ 研修制度の拡充・改善

新中期事業計画の柱である、「法令遵守の徹底」、「二つの高齢化への対応」、「住生活総合サービスのさらなる浸透」、「CO₂削減への取組み」等について、その内容を取り入れた研修を企画、各種研修の内容の拡充・改善を図り、もって会員社における人材育成の支援を行う。

とりまとめられた本新中期事業計画の施策について、順次、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こととする。

IV 法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底

平成 17 年度より実施されている国土交通省によるマンション管理業者に対する全国一斉立入検査結果によれば、毎年何らかの業務に関する是正指導を受けている状況が続いている。

このため当協会では、各種研修事業を継続実施するとともに、法令遵守についての会員指導としてモニタリング制度を導入し、さらに平成 22 年度からは会員各社のコンプライアンス体制整備状況を調査する新モニタリング制度を発足させ、法令遵守の徹底に努めてきた。

また、平成 22 年 5 月 1 日の改正マンション管理適正化法施行規則（管理組合財産の分別管理の徹底）の施行を踏まえ、法令改正説明図書の発行、説明会・研修会等の開催等により、改正省令の周知徹底を行ってきた。

もとより法令遵守はマンション管理業者の業務継続の礎であり、コンプライアンス体制整備と合わせ管理組合との信頼関係の醸成の根幹を成すものである。当協会は、法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底について、不断の努力を重ねていく。

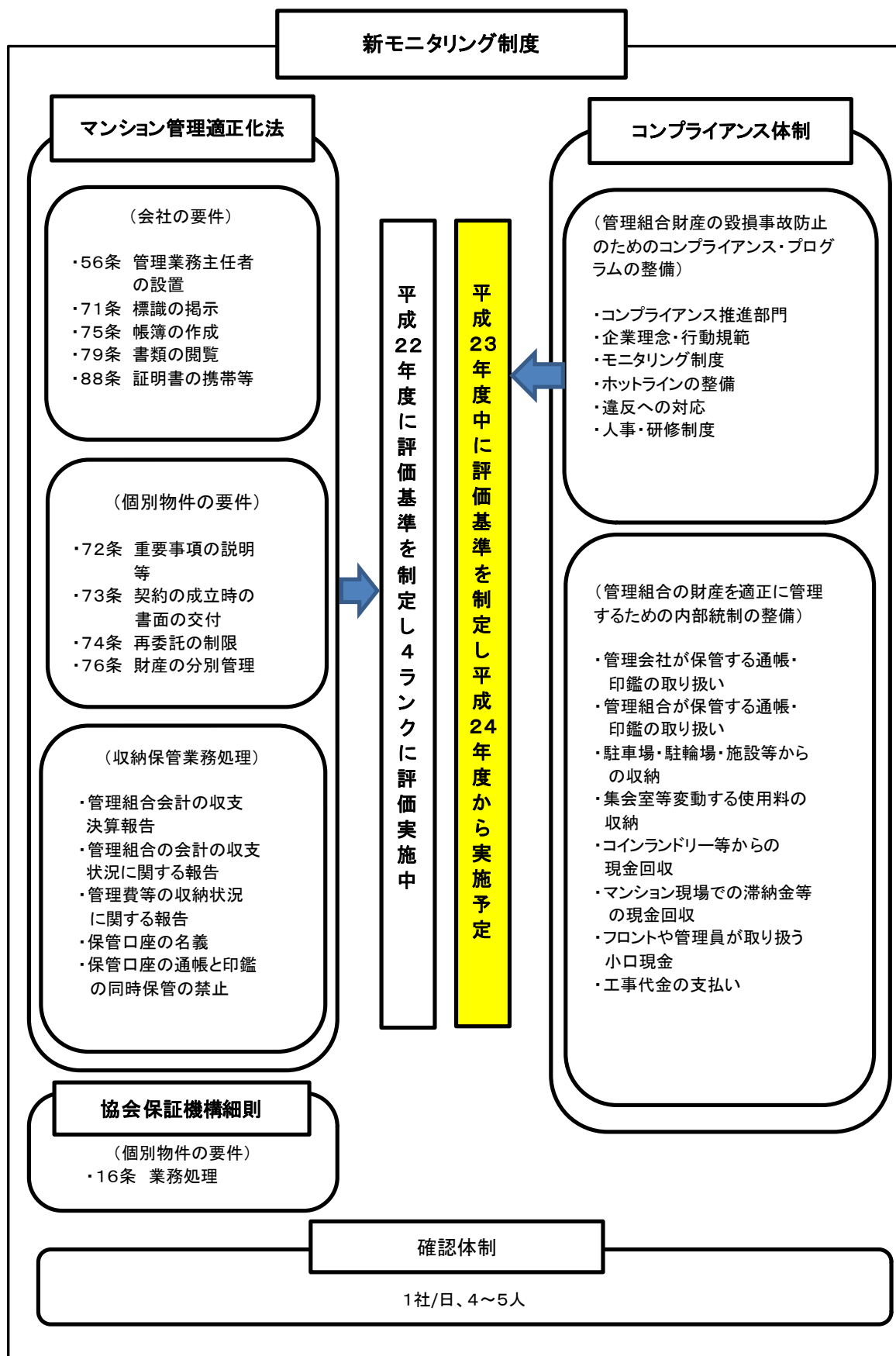
IV-1 新モニタリング制度及びフォローアップ制度の推進

立入調査未実施会員に対する新モニタリングの実施及び既に立入調査を実施した会員について新たに創設したフォローアップ制度を推進することにより、会員社のマンション管理適正化法等法令遵守の徹底及びコンプライアンス体制の整備に係る指導を図り、会員の信頼性を高め、また管理組合財産の毀損リスクを極小化していく。

平成 23 年度においては、従前からの新モニタリング及びフォローアップによる立入調査及び書面調査を実施するとともに、平成 23 年 2 月に発足したコンプライアンス指導委員会において「コンプライアンス体制に係る評価基準」を作成する。

なお、コンプライアンス体制に係る評価基準については、既存会員だけではなく、新規入会申請会社にも適用可能なものを作成していく。

平成 24 年度からは、立入会員に対し従来のマンション管理適正化法の評価に加えコンプライアンス体制に係る評価を実施し、2つの評価を行うことにより、会員の信頼性を高め、管理組合財産の毀損リスクを極小化していく。



IV－2 改正綱紀細則に基づく会員行動綱領運用の厳格化

会員行動綱領抵触事案に関する会員からの自主的な報告義務の規定を定めた改正綱紀細則について、その厳格な運用を行い、もって会員行動綱領の遵守の徹底を図る。

管理業者による組合財産の横領、適正化法違反等の不祥事が依然として後を絶たない状況が続いている。協会として、会員の法令遵守を推進する見地から、会員に対する行動綱領の周知徹底、不祥事の早期把握に努めるとともに、会員の行動綱領抵触事案に関しては引き続き厳正に対処していくものである。

平成 23 年度については、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引き続き厳正に実施する一方、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た会員社全体に対する周知徹底を図るとともに、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)を実施することとする。

平成 24 年度以降については、これらの施策を継続的に実施し、会員の法令遵守の更なる徹底を推進していくこととしたい。

IV－3 地方整備局との意見交換会の活発化とその有効活用

各地方整備局・開発局と支部との意見交換会を開催し、行政への管理実態の認識を図るとともに法令遵守に関する助言指導を通じて会員の法令遵守の更なる向上を図っていく。

各地方整備局・開発局との意見交換会は2年が経過し、会員の法令遵守の向上に役立っており、関西支部が近畿地方整備局と協力して管理組合向けに「マンション管理のQ&A」を作成し同整備局のホームページに掲載した事例もある。法令遵守の向上と適正なマンション管理に向けて引き続き意見交換会を開催していく。

IV－4 本部支部の連携の強化による各支部におけるモニタリング制度を活用した自主的なコンプライアンス指導体制の整備

本部支部の連携を強化し、本部において実施するモニタリング制度を活用した支部ご

とのコンプライアンス指導体制を整備し、同指導体制の全国展開を推進する。

支部におけるコンプライアンス体制整備の指導については、中部支部における実績が既にあるが、今後さらにこれを推し進め、平成 23 年度においては、従来の本部指導部を中心とした新モニタリング制度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し、本部・支部の連携により、実効性のある新モニタリング制度としていく。

平成 24 年度以降は、本部・支部の連携を検証しながら効率の良い新モニタリング制度としていく。

Ⅳ－５ 入会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

入会時の審査において、入会希望会社のコンプライアンス体制の整備状況の確認をより厳格に行い、首尾一貫したコンプライアンス指導を行う。

会員のコンプライアンス体制については、新モニタリング制度において指導を行っているところであるが、入会時にもコンプライアンス体制についての厳格な審査を行うことによって、総体的に会員の良好な法令遵守状況の確保に資することとする。

このため、平成 23 年度において「協会入会基準規程」の見直し（コンプライアンス体制に関する入会審査基準の策定を含む）を行うとともに、基準策定以降、継続して入会希望会社のコンプライアンス体制整備状況に関する厳格な審査を実施する。

V CO₂削減への取組み

地球温暖化問題への対応は、民生部門か産業部門かを問わず、あらゆる分野に課せられた世界的規模の取り組みであり、我がマンション管理業界もその例外ではない。

このため当協会は、大規模修繕工事におけるCO₂削減工法や改修部材の修理・再利用等による廃棄材削減などが組み込まれた長期修繕計画の策定の推進や、大規模修繕工事や専有部分についての環境対応の事例研究を進めていく。

また、マンションにおける太陽光発電や太陽熱利用、電気自動車（EV）の普及のための事例収集、研究を重ねていく。

V-1 「マンション環境自主行動計画」の策定

管理組合と管理会社が協働しCO₂削減を目指す「グリーンマンション行動計画(仮称)」を策定し、行動計画の下に日常生活、日常管理、年間行事、大規模修繕工事等で発生させるCO₂の削減に努力する。

マンション共用部で年間を通じて使用されているエネルギーを調査し、CO₂削減の運動を展開する。平成23年度は実態調査・分析を行い、平成24年度に具体的削減方策としてのガイドを取りまとめ、平成25年度は会員社への周知を行う。

V-2 太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等の普及促進

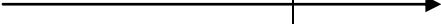
近年のCO₂削減に関し、各種方式が導入されている太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等について、ハード面とソフト面からその実態を把握し、導入に際するメリット・デメリットを整理し、導入の普及促進を図る。

太陽光発電設備、電気自動車用電源設備については、平成23年度に具体的設置状況の情報収集（管理会社に協力要請）を行い、平成24年度は設置具体例を調査、管理組合に提案が出来る手引書（長期修繕計画にも盛り込む）を作成し、平成25年度は会員社への周知を行う。

以 上

新中期事業計画総括表

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
Ⅰ 住生活総合サービスのさらなる浸透	Ⅰ－１ 住生活総合サービスのさらなる浸透 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共に、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、有用性を明確化し、もって住生活総合サービス業の浸透を図る。	○基礎部分の研究を行い、住生活総合サービスの論理的明確化を図る	○実務部分の研究を行い、マンション管理業における顧客需要の明確化を図る	○発展部分の研究を行い、マンション管理業における業務提供価値の明確化を図る
	Ⅰ－２ マンションと地域のコミュニティを形成・発展させる方策の検討 住生活総合サービスに資するコミュニティ形成に関して管理会社が実施すべき項目を取りまとめ、マンションにおける適正な維持管理及び住環境向上、地域コミュニティへの派生などに繋がる管理会社のあり方を整理し、管理会社として社会的貢献を高め、かつ管理組合の要望に対応できる体制整備を図る。	①地域共生セミナーの実施 ②コミュニティ形成の基礎研究、有用性の検討	○地域コミュニティへの発展性の検討	○協会として取りまとめ
	Ⅰ－３ 協会ホームページを活用したマンション住民への情報発信の強化 「マンション暮らしのフォーシーズン」についてはより多くのマンション住民に直接発信できる協会ホームページ掲載に切替え、地域コミュニティ活動の事例紹介・管理組合運営の在り方・防災に対する知識の啓発・マンション生活に伴う相談事例等実生活に密着した情報の掲載をすることによりマンション住民と管理業界との距離を縮め信頼を確たるものにしていく。	○「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	→	

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
Ⅱ 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	Ⅱ－１ 管理組合を支援する第三者管理者方式についての一定水準を確保した内部規程の検討等 高齡化の進行、不在区分所有者の増加により役員の担い手不足となった管理組合支援のため、管理会社による適切な第三者管理方式について、現状及び課題を整理し会員社が管理者となるべき場合での一定の水準確保を目的とした内部規程等について検討を行う。	○管理会社による適切な第三者管理方式についての課題（業務範囲、資格要件、組合財産の保全）整理	○管理会社による適切な第三者管理方式についての業界としての内部規程の作成	○管理会社による適切な第三者管理方式についての同規程の制定及び周知
	Ⅱ－２ マンションの長寿命化のための国土交通省長期修繕計画標準様式・作成ガイドラインの普及促進 管理組合から作成依頼を受けマンション維持修繕技術者の手により管理会社が作成する長期修繕計画について、協会がモニタリング・指導を実施し認定書を発行することで、管理組合から一層の信頼性向上を図り、計画的な大規模修繕の実施によるマンションの長寿命化を推進する。	○築 40 年経過マンションや給排水管交換等の設備工事の節目にあたるマンションについて各々 100 件および 50 件について、管理会社で作成された長期修繕計画書のモニタリング・指導・認定書発行を実施する		
	Ⅱ－３ マンション共用部分等の地域開放を含めた有効活用方策の検討 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を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やカーシェアリング、EV（電気自動車）の充電施設の導入に際する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。	○共用部分の開放を活用した有効活用方策の検討	○その他共用部分の活用した有効活用方策の検討	○協会提言の取りまとめ

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
目 管理業務品質の維持向上	Ⅲ－１ 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 経年化が進む超高層マンション等について、適切な長期修繕計画の策定、修繕積立、計画的な大規模修繕の実施を推進し、長寿命化のための施工品質の向上を図る。	○「超高層マンション大規模修繕の手引」の作成のための調査、資料収集・分析	○「超高層マンション大規模修繕の手引」の作成	①「超高層マンション大規模修繕の手引」の周知
	Ⅲ－２ 建設業法における業種についてのマンション維持修繕工事の明定とマンション維持修繕技術者の活用の働きかけ マンション修繕工事について、区分所有住戸の集合体というマンションの特性および居住しながらの工事という特異性に鑑み、建設業法における業種についてマンション修繕工事の追加と、同工事の監理技術者・主任技術者の資格要件にマンション維持修繕技術者を加えることの要請を行い、関係法令の改正に向けた働きかけを企画する。	○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		
	Ⅲ－３ 大規模・複合型物件についてのきめ細かな管理体制の整備（区分所有管理士の活用等） 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および同資格の必置化に向けた検討を進める。さらにその活用の成果として大規模物件の管理事務を行う区分所有管理士の有用性について、管理組合等への浸透度の深まりに応じた国家資格への働きかけを検討する。	○大規模物件における業務実態調査に基づくテキスト編纂、この成果に基づく区分所有管理士試験制度等の実施検討	○大規模物件の管理計画およびマネジメントに関する項目を含む新たな区分所有管理士試験の実施	○新制度の試験実施状況を踏まえた資格必置化の検討

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
	Ⅲ－４ 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 会員が倒産等により、受注した大規模修繕工事等の完成・引渡ができない場合、管理組合にとって工事の中断は、金銭的にも、工事の再開継続に関しても多大の負担を強いられることとなる。また当該工事の完成後に瑕疵が生じた場合、居住継続に大きな障害となる。今後、管理組合からの要請が増大することを見越し、また管理組合の不安を解消し安心して工事発注および居住継続ができるよう、大規模修繕工事瑕疵担保責任保険の取扱を開始するとともに、大規模修繕工事に関する完成保証制度の創設に向け、調査・啓発活動及び検討を進める。	①大規模修繕工事瑕疵担保責任保険取次事務の開始 ②完成保証制度に係る調査・啓発活動の継続	○完成保証制度に係る調査・啓発活動の継続	○完成保証制度に係る意向の再確認およびその結果を踏まえた制度創設に向けた詳細検討の実施等
	Ⅲ－５ 「マンションにおける修繕積立金等ガイドライン」の既存マンションへの普及・促進 ガイドラインの公表データを既存マンションに利用することにより管理組合の修繕積立金額変更の合意形成がしやすくなることが期待されることから、ガイドラインの周知徹底、普及・促進を図る。	○会員社が行う既存の修繕積立金額についての調査等に協力をを行い本ガイドラインの周知徹底に努める	○更に見直し後の新しい修繕積立金額の水準の普及促進に努める	→
	Ⅲ－６ 管理費等保証制度の運用の見直し 管理費等保証事業における出資金算定基準等に関する見直しを実施することにより保証機構の安定的運営を確保し、もって会員の倒産等における管理組合の管理費等の保全を図る。	①出資金・運営費の算定基準変更 ②その他運営上必要な事項に関する細則・規則・基準等の見直し	○運営上の必要に応じた細則・規則・基準等の見直し	→

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
	Ⅲ－７ 改正マンション標準管理規約の会員社への周知・運用徹底による管理組合への支援体制の確保 区分所有者の高齢化・賃貸化、管理への無関心等を踏まえたマンション標準管理規約の改正について、その周知および適正な運用徹底を図ることにより、会員社の管理組合への支援体制を整え、もって業務品質の向上を行う。	○説明会の全国展開、各種資料頒布による会員会社への周知	○協会開催の各種研修会の科目としての継続周知	○前２年度における改正標準管理規約に関する相談内容の集約・整理による周知補完
	Ⅲ－８ 研修制度の拡充・改善 新中期事業計画の柱である、「法令遵守の徹底」、「二つの高齢化への対応」、「住生活総合サービスのさらなる浸透」、「CO2 削減への取り組み」等について、その内容を取り入れた研修を企画、各種研修の内容の拡充・改善を図り、もって会員社における人材育成の支援を行う。	○とりまとめられた本新中期事業計画の施策について、順次、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	→	→
法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底	Ⅳ－１ 新モニタリング制度及びフォローアップ制度の推進 立入調査未実施会員に対する新モニタリングの実施及び既に立入調査を実施した会員について新たに創設したフォローアップ制度を推進することにより、会員社のマンション管理適正化法等法令遵守の徹底及びコンプライアンス体制の整備に係る指導を図り、会員の信頼性を高め、また管理組合財産の毀損リスクを極小化していく。	①コンプライアンス体制についての評価基準の作成(既存会員・新規入会申請会社) ②新モニタリング立入調査、フォローアップ、書面調査の実施	①コンプライアンス体制についての評価基準に基づく評価・是正の実施 →	→
	Ⅳ－２ 改正綱紀細則に基づく会員行動綱領運用の厳格化 会員行動綱領抵触事案に関する会員からの自主的な報告義務の規定を定めた改正綱紀細則について、その厳格な運用を行い、もって会員行動綱領の遵守の徹底を図る。	①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の厳正な実施	→	→

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
		②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た会員社全体に対する周知徹底を図る ③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		
	Ⅳ－３ 地方整備局との意見交換会の活発化とその有効活用 各地方整備局・開発局と支部との意見交換会を開催し、行政への管理実態の認識を図るとともに法令遵守に関する助言指導を通じて会員の法令遵守の更なる向上を図っていく。	○法令遵守の向上と適正なマンション管理に向けた意見交換会の開催	→	→
	Ⅳ－４ 本部支部の連携の強化による各支部におけるモニタリング制度を活用した自主的なコンプライアンス指導体制の整備 本部支部の連携を強化し、本部において実施するモニタリング制度を活用した支部ごとのコンプライアンス指導体制を整備し、同指導体制の全国展開を推進する。	①支部事務局毎にモニタリング体制に関する勉強会を実施 ②支部毎のモニタリング体制の検討及び実施	○本部・支部連携による新モニタリング制度の実施	→
	Ⅳ－５ 入会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 入会時の審査において、入会希望会社のコンプライアンス体制の整備状況の確認をより厳格に行い、首尾一貫したコンプライアンス指導を行う。	①入会基準規程の見直し（コンプライアンス体制に関する入会審査基準の策定を含む） ②入会希望社のコンプライアンス体制に係る審査の厳格な実施	○入会希望社のコンプライアンス体制に係る厳格な審査の継続実施	→

テーマ	施策	想定される実施計画		
		H23 年度（1 年目）	H24 年度（2 年目）	H25 年度（3 年目）
△ CO2削減への取り組み	V－1 「マンション環境自主行動計画」の策定 管理組合と管理会社が協働しCO2削減を目指す「グリーンマンション行動計画(仮称)」を策定し、行動計画の下に日常生活、日常管理、年間行事、大規模修繕工事等で発生させるCO2の削減に努力する。	○マンション共用部エネルギー使用の実態調査と分析	○管理組合向け「マンション共用部省エネガイド」の検討、作成	○「マンション共用部省エネガイド」の会員会社への周知・啓発による管理組合への提案促進
	V－2 太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等の普及促進 近年のCO2 削減に関し、各種方式が導入されている太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等について、ハード面とソフト面からその実態を把握し、導入に際するメリット・デメリットを整理し、導入の普及促進を図る。	○太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備の実態把握と分析	○「太陽光発電設備」「電気自動車（EV）用電源設備」設備の導入の手引の検討、作成	○「太陽光発電設備」「電気自動車（EV）用電源設備」設備の会員会社への周知・啓発による管理組合への提案促進