

平成23年3月16日

報道各位

社団法人 高層住宅管理業協会
理事長 黒住昌昭

「新中期事業計画」の策定について

社団法人高層住宅管理業協会(所在地：東京都港区、理事長：黒住昌昭)は、本日開催の理事会において平成23年度を初年度とする「新中期事業計画」(平成23年度～平成25年度)を承認いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 現「中期事業計画」について

当協会では、平成20年度より『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つの柱とした「中期事業計画」を推進し、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まいりました。

現中期事業計画は、近畿二府四県で展開した「子どもの安全見守り活動」や従来のマンション管理適正化法遵守状況のチェックに加えて新たにコンプライアンス体制整備状況について調査する新モニタリング制度の実施など、具体の成果を得て3月末をもって完了の見込みです。

2. 策定にあたって

現中期事業計画の推進等により、駆けつけサービスなど専有部分に対する役務の提供が進められており、共用部分の維持管理というハード面の管理から人を対象とするソフト面でのサービスへの展開が徐々に広まりつつある状況となっています。

当協会の新中期事業計画は、こうした住生活総合サービスの概念の浸透をさらに図っていくことを第一の柱として、居住する方々の生活に着目した専有部へのサービスの提供、マンション居住者間のコミュニティ形成に資する提案等を推し進めていくもので、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まいります。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行ってまいります。

3. 「新中期事業計画」の概要

「新中期事業計画」は、「住生活総合サービスのさらなる浸透」、「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」、「管理業務品質の維持向上」、「法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底」、「CO₂削減への取り組み」の5つで構成されておりますが、それぞれの内容は次のとおりです。

(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、学識経験者との共同研究を企画、専有部分へのサービスなど拡充しつつあるマンション管理業者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、そのサービスの価値を明らかにしていくことを目指します。

また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業者が実施すべき事項を整理し、管理組合の要望に対応できる体制整備を支援します。

さらに「マンション暮らしのフォーシーズン」を協会ホームページ掲載に切替え、より多くのマンション住民に直接情報発信してまいります。

(2) 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

今後加速化される「二つの高齢化」、住民の高齢化と建物の経年劣化という2つの課題に取り組むため、管理組合を支援する管理会社によ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、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に取り組んでまいります。

さらに当協会では、住民が安心して長期に住まうための新たな仕組みの提言・課題の検討を総合的に行うため、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議論を行い、答申としてまとめていくこととしています。

(3) 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、常に管理業務品質の維持向上に努めていかなければなりません。

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、大規模修繕工事瑕疵担保

責任保険取扱いの開始と完成保証制度創設に向けた調査検討、「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、管理費等保証制度の運用の見直し等を進めてまいります。

(4) 法令遵守・コンプライアンス体制整備の徹底

立入調査未実施会員に対する新モニタリング（法令遵守及びコンプライアンス体制整備状況調査）の実施、コンプライアンス体制に係る評価基準の策定および同基準に基づく既に立入調査を実施した会員に対するフォローアップ制度（コンプライアンス等に関する改善状況の確認及び指導）の実施により、会員会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ついての指導を行い、会員の信頼性を高め、また管理組合財産の毀損リスクの極小化に努めてまいります。

(5) CO₂削減への取組み

地球温暖化問題への対応として、管理組合と管理会社が協働した「グリーンマンション行動計画(仮称)」を策定、また太陽光発電設備、電気自動車（EV）用電源設備等の導入・普及促進に努め、CO₂削減に取り組んでまいります。

4. 実現に向けて

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）間の礎と位置付けます。従って当協会は、本計画に定める5項目の実現に向けて、今後想定される3年度間の実施計画を立案するとともに、各委員会及び関係部署において、年度毎に時宜に応じた具体の施策を各年度事業計画として定め推進してまいります。

社団法人 高層住宅管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：黒住 昌昭

設立：昭和54年10月

会員数：409社（平成23年3月16日現在）

本件お問い合わせ先：社団法人高層住宅管理業協会 03-3500-2721（担当：加藤・鈴木）