



快適なマンションライフを支援する専門家集団

一般社団法人東京都マンション管理士会

会報

新しい「マンション管理適正化診断サービス」について

副理事長 佐藤 優



マンション管理適正化診断サービスは、「所定の研修等を終了した診断マンション管理士が、管理運営状況、長期修繕計画状況、法定点検状況、大規模修繕工事状況等の管理状況全般を書類チェックやヒヤリング、現場確認等で診断し、診断結果やアドバイスを記載した共用部分診断レポートを提供することにより、管理組合が建物設備や組合運営の管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用できる制度」として、2015年7月より運用を開始し、約7年を迎えました。

2022年8月末において、受付件数は全国で11,445件、完了棟数は15,399棟と大変な実績を残してきております。

管理組合にとっては、共用部分の損害保険料大幅削減や共用部分診断レポートによる管理の見直し、診断マンション管理士にとっては、診断報酬の獲得と管理組合との接点の機会の拡大という大きなメリットを享受している状況です。

また、高評価な管理状況を売買の有効なツールとすることを実現するため、2021年2月より、不動産・住宅情報サイトに診断結果の掲載を開始し、現在まで掲載を承認したマンション約4,000棟の情報提供を行ってきました。

システム運用についても、制度開始以来さまざまな見直しを行い、2018年1月には大幅に診断業務マニュアルを改定し、当初の大規模修繕工事や法定点検等のハード部門優先から、管理組合運営を中心としたソフト部門優先にシフトしてきた経緯があります。

その中で、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、2022年4月より同法が施行されました。

本改正の中心となる「管理計画認定制度」においては、マンション管理適正化推進計画を策定した地方自治体において、一定の基準のマンションの管理計画を認定することとなっています(認定マンション)。

東京都内の現状では、まだ東京都(町村部)と板橋区、八王子市、府中市、小金井市のみの対応となっていますが、国交省のデータでは2023年3月までには対象の地方自治体の約70%、2024年3月までには約82%が同施策の実施の予定がされているとのことであります。

日管連としては、本管理計画認定制度を見据え、マンション適正化診断サービスと同時に本管理計画認定制度にアプローチすることができる「ワンストップ」サービスの提供を目指し、本年4月に大幅に「診断業務マニュアル」を改定し、各診断マンション管理士向けに「更新講習」を実施し体制を整えてまいりました。

現状、取り急ぎで改定作業を進めたため、いくつかの問題点等が発生していますが、本年10月には大幅に改善・整理される予定です。

制度上は、管理計画認定の受付ができない地方自治体も多く申請には管理組合の総会決議が必要なため、ワンストップサービスが適用できる自治体は少ないのですが、今後、次年度・次々年度に向け全体の体制整備が進めば、徐々に本管理計画認定制度が大きく進むと考えています。

現状では、私達診断マンション管理士は肅々と通常の「マンション管理適正化診断サービス」を実施し、新たな場面に備えて準備しておく必要があります。

新たな局面をむかえるにあたって会員全員で備えていきたいと存じます。

なお、東京都マンション管理士会では、一昨年より「適正化診断サービス支援管理委員会」を創設し、会員の皆様の質問や問い合わせに応える体制も作ってきておりますので、是非ご利用下さい。

よろしくお願い申し上げます。

日管連第14回定時総会報告

日管連第14回定時総会が令和4年8月31日(水)午後2時から、東京都港区高輪のTKP品川カンファレンスセンターANNEXカンファレンスルーム7にて開催されました。

本総会においては、新型コロナウイルス感染拡大防止策の一環として会場規模を縮小し、オンライン会議による参加を可能とした形態で開催、また、定時総会の傍聴を希望する所属マンション管理士に対しては総会開催状況のライブ配信が行なわれました。

上程議案は下記の6議案で、審議・採決の結果、すべての議案が承認されました。

第1号議案 第14期決算(案)に関する件

第2号議案 事業資金の借入に関する件

第3号議案(特別決議) 定款の一部改正に関する件(定款第30条第3項規定議案)

第4号議案 第15期事業計画(案)及び予算(案)に関する件

第5号議案 役員(理事)補充選任に関する件

第6号議案 第15期、第16期監事選任(案)の件

来期事業方針として、マンション管理関係業界におけるマンション管理士の地位の確立及び日管連登録マンション管理士の増加を目指すこととし、その実現のため、特に次の3つの事業の推進に注力することが掲げられました。

- (1) 改正マンション管理適正化法の管理計画認定制度における業務を適正に遂行することによって、マンション管理業界内及び国交省において、確実に日管連及び会員会所属マンション管理士の重要性を認識してもらうこと
- (2) 管理計画認定制度の電話相談業務の対応実績を上げ、管理業界の唯一の国家資格団体の地位を確保するとともに、今後もマンション管理に関する国交省事業に関わっていくこと
- (3) 会員会所属マンション管理士のマンション管理士業の充実に資する支援

※掲載されております「委員会活動」「支部活動」の【活動予定】につきましては、新型コロナウイルス感染防止対策のため、中止となっている場合があります。
ご参加される場合は、各部署にご確認をお願いいたします。

委員会活動

総務委員会

【活動実績】

- ① 役員等による支部訪問(行政施策推進協力等に関する本・支部連携)
・城東支部(9月7日)、町田・たま支部(9月11日)
- ② 会員入会申請等の審査 8月23日、9月20日

【活動予定】

- ① 役員等による支部訪問(行政施策推進協力等に関する本・支部連携)
・杉並支部(10月24日)、むさしの支部(12月4日)、城北支部(12月22日)
- ② 会員入会申請等の審査 10月18日、11月15日

広報委員会

【活動実績】

- ① 令和4年度第8回広報委員会開催(オンライン会議) 8月10日 会報通巻42号掲載内容検討
- ② 会報通巻第42号発行 8月16日 会員へ配信、行政等へ郵送
- ③ 令和4年度第9回広報委員会開催(オンライン会議) 9月14日 会報通巻43号企画会議

【活動予定】

- ① 令和4年度第10回広報委員会開催(オンライン会議) 10月11日 会報通巻43号掲載内容検討
- ② 会報通巻第43号発行(10月18日予定)
- ③ 令和4年度第11回広報委員会開催(オンライン会議) 11月10日 会報通巻44号企画会議

業務支援委員会

【活動実績】

- ① 8月度業務支援委員会(オンライン会議) 8月9日
- ② 9月度業務支援委員会(オンライン会議) 9月6日

【活動予定】

- ① 10月度業務支援委員会(オンライン会議) 10月13日
- ② 特別研修開催 11月3日 TKP スター貸し会議室四谷
テーマ:マンション管理士基礎講習
 - 1、総会運営支援
 - 2、長期修繕計画書の見方と作成の手がかり
 - 3、最新標準管理規約へのアップデート
 - 4、管理委託契約

5、マンション管理士が関わる大規模修繕工事

- ③ 立川市分譲マンションセミナー 11月6日
テーマ:マンション管理の新たな時代へ
講師:親泊 哲(当士会理事長)

企画委員会

【活動実績】

- ① 第8期第8回企画委員会委員会開催(オンライン会議) 8月1日
・役員選任規程改定案の最終検討等
② 第8期第9回企画委員会委員会開催(オンライン会議) 9月5日
・倫理規定案及び懲戒規程案の検討等

【活動予定】

- ① 第8期第10回企画委員会委員会開催(オンライン会議) 10月3日
・倫理規程案の検討等
② 第8期第11回企画委員会委員会開催(オンライン会議) 11月7日
・倫理規定案及び東京都会組織図案の検討等

相談事業委員会

【活動実績】

- ① 第4回相談事業委員会(オンライン会議)9月8日
・モニタリング7月から8月までを対象に合計5件を実施

【活動予定】

- ① 第5回相談事業委員会(オンライン会議)11月10日
・9月から10月までを対象にモニタリング

適正化診断サービス支援管理委員会

【活動実績】

- ① 第8回適正化診断サービス支援管理委員会開催 8月23日
・日管連 サンプルング調査結果対応
・適正化診断研修の検討
・診断未経験者への対策についての検討
② 第9回適正化診断サービス支援管理委員会開催 9月27日
・適正化診断研修のスケジュール確認

【活動予定】

- ① 日管連(マンション管理適正化診断サービス運営委員会)からの連携
② 適正化診断研修動画の準備
③ マンション管理適正化診断サービスに関する質問・相談対応(オンライン開催)
④ 適正化診断サービス支援管理委員会 10月25日、11月22日

行政施策推進協力PT

【活動実績】

- ① 東京都
・第三者管理者制度導入に係るモデル事業委託について打合せ、見積提出 9月7日

- ・令和5年度事業について相談
マンション管計画認定促進補助事業、マンション社会的機能向上支援事業
- ② 小平市分譲マンション管理状況等調査
 - ・調査員による回収業務開始 8月19日
 - ・アンケート回収業務推進中(10月12日現在回収139通(回収率62%))
- ③ 大田区実態調査見積書提出 8月25日

【活動予定】

- ① 東京都
 - ・省エネ・再エネアドバイザー制度開始 10月1日
啓発隊業務、まちセン省エネ・再エネアドバイザー派遣業務、メルマガ原稿制作等の受託
 - ・マンション管理・再生セミナー(東京都、マンション管理士会共催)への講師派遣 10月15日
講演テーマ(管理):管理計画の認定取得のポイント 講師:親泊 哲(当士会理事長)
講演テーマ(省エネ):既存における省エネ対策事例 講師:糟谷 英一郎(当士会会員、都心
区支部省エネ担当幹事)
 - ・第三者管理者方式モデル事業
キックオフミーティング開催予定(10月25日、当士会本部、プロジェクトチーム編成10人)
- ② 小平市分譲マンション管理状況等調査
 - ・実態調査 PT 会議開催予定 10月21日
 - ・調査員による回収業務終了予定 11月30日
- ③ 国立市実態調査(令和5年度実施予定)見積書提出 10月13日

支部活動

都心区支部

◎活動報告

千代田区

- ① マンション関連業務委託 8月常勤22日、9月常勤20日 まちみらい千代田
- ② アドバイザー派遣 8月0件 まちみらい千代田
- ③ 防災アドバイザー派遣 8月0件
- ④ 管理相談 8月電話0件、窓口0件 まちみらい千代田

中央区

- ① 分譲マンション管理相談 8月4件、9月5件 都市整備公社
- ② 分譲マンション管理士派遣 8月4件、9月1件 区内管理組合
- ③ マンション管理適正化推進計画策定支援業務対応中
- ④ 令和4年第2回情報誌入稿完了 都市整備公社
- ⑤ 8月27日セミナー開催 テーマ:管理組合のIT化

港区

- ① 管理組合運営相談 8月0件
- ② アドバイザー派遣 8月1件
- ③ 交流会支援 9月20日

省エネ関連

- ① 港区 コンサルタント派遣 令和4年度年度累計31件
- ② 荒川区 コンサルタント派遣 令和4年度年度累計9件
- ③ 台東区 コンサルタント派遣 令和4年度年度累計3件
- ④ 東京都省エネアドバイザー制度支援

支部全体

- ① 支部役員会 8月18日、9月15日

◎活動予定

千代田区

- ① マンション関連業務委託 10月常勤21日、9月常勤20日 まちみらい千代田
- ② まちづくり・防災アドバイザー派遣
- ③ 国土交通省モデル事業講師派遣

中央区

- ① 分譲マンション管理相談 都市整備公社
- ② 分譲マンション管理士派遣 区内管理組合
- ③ マンション管理適正化推進計画策定支援業務
- ④ 交流会支援 10月23日 テーマ:管理会社との付き合い方

港区

- ① マンション管理組合運営相談 港区役所
- ② 分譲マンション管理アドバイザー派遣
- ③ 港区内マンション施策検討協力
- ④ 交流会講師派遣

省エネ関連

- ① 港区 省エネコンサルタント派遣
- ② 荒川区 省エネコンサルタント派遣

③ 江東区 省エネコンサルタント派遣

支部全体

- ① 支部役員会 10月20日、11月17日
- ② 支部セミナー テーマ:大規模修繕工事

新宿支部

◎活動報告

- ① マンション問題無料なんでも相談会 8月3日・17日、9月7日・21日 新宿区役所
- ② 定例会 8月30日 戸塚地域センター、9月26日 四谷地域センター

◎活動予定

- ① マンション問題無料なんでも相談会 10月5日・19日、11月2日・16日 新宿区役所
- ② 東京一日合同行政相談所(総務省東京行政評価事務所 主催) 10月17日 新宿駅西口広場
- ③ 定例会 10月26日 大久保地域センター
- ④ 新宿区マンション管理セミナー 11月9日 四谷区民センター

杉並支部

◎活動報告

- ① 幹事会 8月29日

◎活動予定

- ① 幹事会(本部役員訪問あり) 10月24日

東京山手支部

◎活動報告

渋谷区

- ① 管理不全マンション対策等定例会議(住宅政策課) 8月19日、9月14日
- ② 高経年マンションにおけるIoT化促進実証事業(住宅政策課) 9月12日 中止

支部全体

- ① 支部支援プロジェクト(品川区内マンション管理組合理事会サポート) 8月、9月 理事会参加
- ② 役員会 9月12日

◎活動予定

渋谷区

- ① 定例会議(住宅政策課) 10月中旬、11月中旬
- ② 高経年マンションにおけるIoT化促進実証事業(住宅政策課) 隔週月曜日

中野区・目黒区

- ① 行政訪問(第2、第3フェーズ調査対象マンション検討) 日時未定

支部全体

- ① 支部支援プロジェクト(品川区内マンション管理組合理事会サポート) 9月、10月 理事会参加
- ② 支部役員会 10月中旬、11月中旬

世田谷支部

◎活動報告

- ① 無料相談会(世田谷区主催住宅相談 相談員派遣) 8月29日、9月26日 三軒茶屋 しゃれなあど

- ② 世田谷区マンション交流会へ相談員派遣 8月20日 区役所第三庁舎 ブライトホール
(コロナ感染拡大のためZOOM開催となり、相談会は中止)
- ③ マンション管理講座(世田谷区主催)へ講師・相談員派遣 9月18日 三軒茶屋しゃれな
あど
テーマ:管理組合の理事になった方へ～管理組合運営の基礎～
講師:高橋むつ子(当士会会員)
相談会 相談員6名派遣
- ④ 幹事会 9月18日 三軒茶屋しゃれなあど

◎活動予定

- ① 無料相談会(世田谷区主催住宅相談 相談員派遣) 10月24日、11月28日 三軒茶屋
しゃれなあど
- ② 世田谷区マンション交流会へ相談員派遣 10月16日 北沢タウンホール、11月19日
三軒茶屋しゃれなあど
- ③ 幹事会 10月16日、11月19日 場所未定

大田支部

◎活動報告

- ① 無料相談会(支部主催・大田区後援) 8月18日、9月15日 大田区役所1階ロビー
- ② 無料相談会(大田区主催) 9月11日 区立消費者生活センター集会室

◎活動予定

- ① 無料相談会(支部主催・大田区後援) 10月20日、11月17日 大田区役所1階ロビー
- ② セミナー(支部主催・大田区後援) 10月16日 区立消費者生活センター集会室

墨田支部

◎活動報告

- ① 相談会(墨田支部主催) 8月13日、9月10日 墨田区役所1階アトリウム
相談件数6件
- ② 定例役員会 8月13日、9月10日

◎活動予定

- ① すみだまつり(縮小開催) 参加自粛
- ② 相談会(墨田支部主催) 10月8日、11月12日 墨田区役所1階アトリウム
- ③ 定例役員会 10月8日、11月12日

城東支部

◎活動報告

江戸川区

- ① 相談会 8月27日、9月24日 グリーンパレス

江東区

- ① 相談会 相談会 8月10日、9月14日 江東区役所

足立区

- ① 区役所訪問 8月10日・15日、9月14日・15日
- ② 相談会 8月17日 足立区役所
- ③ 足立区部会 8月18日 三原堂ビル

台東区

- ① 台東区マンション管理・修繕相談員派遣 8月28日
- ② 東京都マンション条例調査 8月～9月は休止

③ 台東区部会 8月25日 浅草文化観光センター

葛飾区

① 分譲マンションセミナー 8月6日 ウィメンズパル

支部全体

① 定例会(江東区担当) 9月7日 豊洲文化センター オンライン会議併用

◎活動予定

江戸川区

① 相談会 10月22日 グリーンパレス

② 定例会 10月12日 タワーホール船堀

江東区

① 相談会等 10月12日、11月9日 江東区役所

② よろず相談会 10月15日 場所未定

足立区

① 相談会 10月19日

② 足立区部会 10月13日 三原堂ビル

台東区

① 東京都マンション条例調査 10月開始

② 台東区マンション管理・修繕相談員派遣

③ 台東区部会 10月21日 浅草文化観光センター

支部全体

① 定例会(台東区担当) 11月10日 浅草文化観光センター オンライン会議併用

城北支部

◎活動報告

荒川区

① 総務省行政相談 8月9日

② 令和4年度第1回荒川区分譲マンションセミナー 9月24日

北区

① マンション管理相談(派遣) 8月27日

② マンション管理相談(個別) 9月21日

③ 総務省行政相談 9月13日

豊島区

① 専門家派遣 9月18日

② 豊島区都条例未届出マンション(フェーズ3)調査チーム派遣(44件)

練馬区

① 分譲マンション管理運営相談 8月4日(3件)、8月18日(2件)、9月15日(3件)

② 総務省行政相談 8月27日

文京区

① マンション管理個別相談 8月1日、8月22日、8月23日、9月26日

② 総務省行政相談 9月24日

支部全体

① 支部月例会 8月(休止)、9月28日 上池袋第二区民集会室

ミニセミナー・テーマ:マンションの防災・減災を考えよう

<p>◎活動予定</p> <p>荒川区</p> <p>① 総務省行政相談 10月22日</p> <p>北区</p> <p>① 総務省行政相談 11月26日</p> <p>豊島区</p> <p>① 分譲マンション管理セミナー 10月15日</p> <p>② 総務省行政相談 10月11日</p> <p>練馬区</p> <p>① ねりまマンションセミナー“未来塾” 11月19日</p> <p>② 総務省行政相談 11月8日</p> <p>文京区</p> <p>① 分譲マンション管理セミナー 10月22日 文京シビックセンター</p> <p>支部全体</p> <p>① 支部月例会 10月27日 ひぐらしふれあい館、11月24日 オンライン開催</p>

板橋支部

<p>◎活動報告</p> <p>① 第20回板橋事業と暮らしの無料相談会準備会(十一士会) 9月21日 オンライン開催</p> <p>② 令和5年度予算要望書提出(板橋区長、自由民主党、公明党他区議会議員宛) 9月30日まで</p> <p>③ 支部相談会 8月7日 相談件数2件、9月4日 相談件数3件 板橋区立グリーンホール</p> <p>④ 支部定例会 8月19日 オンライン開催、9月16日 いたばし総合ボランティアセンター</p> <p>◎活動予定</p> <p>① 第20回板橋事業と暮らしの無料相談会(十一士会) 10月29日 ハイライフプラザ いたばし</p> <p>② 支部相談会 10月2日、11月20日 板橋区立グリーンホール</p> <p>③ 支部定例会 10月21日、11月18日 いたばし総合ボランティアセンター</p>

町田・たま支部

<p>◎活動報告</p> <p>町田市</p> <p>① 町管ネット理事会 8月28日、9月18日 町田市役所</p> <p>支部全体</p> <p>① 第5回支部定例会・本部役員等による支部訪問 9月11日 町田市民文学館ことばらんど</p> <p>◎活動予定</p> <p>町田市</p> <p>① 町田市分譲マンション管理の管理に係る相談会 10月13日 町田市役所 8階相談室</p> <p>② 町田市第57回分譲マンション管理セミナー 11月13日 町田市役所 ・テーマ:熊本地震で管理組合はどう対応したか ～被災地のノウハウに学び、地震に備える～</p> <p>③ 町管ネット理事会 11月13日 町田市役所</p> <p>支部全体</p> <p>① 支部第6回定例会 10月9日 町田市民文学館ことばらんど 第6会議室</p>

たまむさしの支部

◎活動報告

小平市

- ① 小平市分譲マンション管理状況等調査 8月19日～11月30日

青梅市

- ① 住宅施策推進協議会 8月31日
② 住宅相談会 9月15日

西東京市・東村山市・東大和市・武蔵村山市

- ① 行政訪問 8月25日

支部全体

- ① 理事会(オンライン開催) 8月17日、9月21日
② 勉強会(オンライン開催) 8月28日、9月25日

◎活動予定

小平市

- ① 小平市分譲マンション管理状況等調査 8月19日～11月30日

立川市

- ① 管理組合向けマンション管理セミナー&相談会 11月6日

青梅市

- ① 住宅施策推進協議会 11月9日
② 住宅なんでも相談会 10月29日

日野市・清瀬市・東久留米市・西東京市・東村山市・東大和市・武蔵村山市

- ① 行政訪問 日時未定

支部全体

- ① 理事会(オンライン開催) 10月19日、11月16日
② 勉強会(オンライン開催) 10月23日、11月27日
③ 新会員オリエンテーション 随時

むさしの支部

◎活動報告

武蔵野市

- ① 住まいの何でも相談室 8月、9月 相談案件なし
② 分譲マンションアドバイザー派遣 8月27日、9月4日

三鷹市

- ① 行政訪問 8月19日 三鷹市都市整備部都市計画課住宅政策係

調布市

- ① 無料相談 9月13日 相談件数1件
② 管理アドバイザー派遣

国分寺市

- ① 相談会 8月25日、9月29日 国分寺市役所

国立市

- ① 行政訪問 8月5日・23日、9月27日 国立市都市計画課都市計画係

府中市

- ① 行政訪問 8月10日 住宅課支援係 府中市在住会員との意見交換会 コロナ感染拡大により中止

支部全体

- ① 支部幹事会 8月29日、9月26日 対面とオンライン併用開催

◎活動予定

武蔵野市

- ① 住まいの何でも相談室 毎週木曜日 武蔵野市会議室
② 分譲マンションアドバイザー派遣 随時

調布市

- ① 無料相談 11月15日(予約制)
② 管理組合交流会 10月1日
③ 管理アドバイザー派遣 随時
④ 調布市相続等書類相談&分譲マンション管理相談会 10月17日

国分寺市

- ① 相談会 10月27日、11月24日 国分寺市役所

国立市

- ① 行政訪問 10月、11月 日時未定 国立市都市計画課都市計画係

府中市

- ① 行政訪問 10月17日 住宅課支援係 相談会事前打合せ
② 分譲マンション管理無料相談会 11月27日 府中駅北第2庁舎3階会議室

支部全体

- ① 支部幹事会 10月24日 対面とオンライン併用開催
② 新会員オリエンテーション 随時

八王子支部

◎活動報告

- ① 公社相談会 9月13日 八王子市まちづくり公社会議室
② マンション管理適正化関連施策打合せ 8月25日 八王子市まちなみ整備部住宅政策課
③ 支部定例会 8月6日 市内飲食店、9月3日 クリエイトホール第6学習室

◎活動予定

- ① 第2回八王子市分譲マンション個別相談会 11月5日 南大沢文化会館会議室1、2、3
② 八王子市分譲マンション管理ミナーII 10月22日 クリエイトホール視聴覚室
・テーマ:大規模修繕工事と管理組合会計
③ 第2回マンション公開セミナー(公社・支部共催) 11月26日 クリエイトホール視聴覚室
・テーマ:将来の管理不全とならない為に(仮題)
④ 支部定例会 10月1日、11月5日 クリエイトホール第6学習室

クローズアップ支部



大田支部

支部長 喜早 文彦

●大田支部の概要

当支部の構成は大田区に居住等する会員で、本年9月現在21名です。当支部は、旧大田区マンション管理士協議会を前身としています。これは旧首都圏マンション管理士会城南支部と旧東京都マンション管理士会の有志約15名が、大田区とマンション管理適正化等を連携・協力して進めるため平成20年に設立しました。その後現東京都マンション管理士会への組織改編に伴い解散、構成員は現当支部へと移行して、当支部としては従前同様に大田区との連携・協力を進めています。

●現在の活動内容

①大田区への協力事業

当支部は、大田区の毎年9月・3月の2回のセミナーに際して、テーマに応じた講師を紹介し、同時開催の相談会への相談員4名を推薦しています。なお、9月11日開催のセミナーは約50名の参加者で、相談会も希望者は抽選となるなど好評でした。

大田区では、区の住宅施策推進の基本となる「大田区住宅マスタープラン」の改定を現在進めていて、この有識者検討委員会に稲垣副支部長を派遣しています。去る7月の委員会では、管理計画認定制度について耐震診断実施等を大田区独自の基準への追加検討を具申しました。

また、令和3年度は、当支部と大田区との東京都マンション条例に関する業務委託契約による業務を支部会員10名にて実施し、管理不全マンション調査23件、未届マンション調査27件の実績でした。しかし令和4年度は、大田区と東京都マンション管理士会との契約となったため、当支部としては実施していません。

②大田区後援名義での相談会、セミナー等の開催

当支部では、大田区の後援名義を得て、無料の相談会やセミナー等を開催しています。毎月第3木曜日に大田区役所1階ロビーで2名以上の相談員により、管理組合等からの相談に対応していて、最近では予約の相談も増えています。また、セミナーやワークショップ、フォーラムは、今までコロナ対策のため自粛していましたが、来る10月には支部会員を講師に管理組合を対象にしたセミナーを開催する予定です。

●さいごに

当支部は少人数ですが大田区という共通の基盤の元に意思疎通を通して、相談会やセミナーなどの事業等を通して支部会員のスキルアップを図り、大田区とのマンション管理の適正化に向けた取組をより一層推進していきたいと思っております。

委員会訪問記

行政施策推進協力PT

今回は行政施策推進PTの平田統括を訪問しお話を伺いました。

なお平田氏は都心区支部長も兼務しています。

●新設の目的は何ですか？

☆東京都のマンション管理条例や適正化法の改正等により、東京都をはじめ各区市からのマンション施策への協力や実態調査等の委託が増加してくることが想定されてきました。

それに伴い受託事業の管理(業務、損益、人的)が必要となってきた、事務局の体制だけでは対応しきれなくなると想定されたためにこの組織を新設しました。

●これまでの活動の経緯をお話いただけますか？

☆以下の経緯で活動を行ってきました。

- ・令和2～3年の間は準備段階で、東京都をはじめ各区市からのマンション管理に関する相談や見積の提出でした。
- ・令和4年度からは小平市から実態調査、中央区から適正化計画策定の受託のほか、東京都から省エネ・再エネアドバイザー制度に関連した業務受託がスタートしています。
- ・今後の事業展開につながる令和4年度下期からの業務、令和5年度業務と、東京都をはじめ多くの区市から、施策支援の相談や実態調査の見積提出の依頼が続いております。

●現在の活動内容の特記するものがありますか？

☆以下2点の業務が活動上の特記事項となります。

・マンション管理適正化法に基づく実態調査業務

適正化法の改正に伴い、自治体が策定する「マンション管理適正化推進計画」の基礎となるのが実態調査です。

一般の調査会社に委託すると10%台の回収しかできないのに比べ、専門家であるマンション管理士が現場をチェックした上で50%以上の回収率で調査が行われるので、施策立案に欠かせないと評価され、多くの自治体から問い合わせが相次いでいます。

・「マンション管理適正化推進計画」の策定支援業務

今期は、日常の施策支援に加え、実態調査による分析や施策検討支援の実績が評価され、中央区から「マンション管理適正化推進計画」の策定支援業務を受託しています。

今後、この業務はマンション管理士が自治体から受託する行政施策策定支援、コンサルティング業務の橋頭堡になると考えられます

●PTの体制と主なる活動内容には何がありますか？

☆現在は、統括理事の平田、岡理事、金井理事の3名体制です。

今年度の受託業務については、プロジェクト毎に体制を作り実施中です。

主な活動は、「小平市分譲マンション管理状況等調査」と「中央区マンション適正化推進計画策定支援業務」です。

来年度より多くの自治体から業務受託が期待されていることを踏まえ、体制拡充を検討しています。

●今後の抱負などあればお教えいただけますか？

☆行政施策立案支援や実態調査業務を含む、今後の行政からの様々な業務を受託できる体制づくりを行いたいと考えています。

同時に、マンションの行政施策の支援業務を担うことの出来る人材育成の礎を築きたいと思いません。

【訪問後記】

行政とのパイプ役として当 PT が活発に活動をしている事が分かりました。

今後、行政からの依頼が大幅に増えることも予感され、マンション管理士の活躍の場が広まる事が期待されます。

事務局からのお知らせ

☆東京都がマンション省エネ・再エネガイドブックを作成

東京都は、気候危機への対応だけでなく、中長期的にエネルギーの安定確保につなげる観点から、電力の HTT(減らす・創る・蓄める)を推進しています。

～ 電力を<④減らす・①創る・①蓄める> キーワードは HTT ～

その一環として、東京都から分譲マンションの省エネ・再エネを進めていくためのガイドブックが先に作成・公表され、発行協力者として当士会都心区支部の名称も記載されています。

ガイドブックでは、マンションの管理組合が中心となって進める建物共用部分の省エネ対策・再エネ活用が重点的に取り上げられているほか、区分所有者間の合意形成などを円滑に進める上でのポイントなどが掲載されています。

また、電力の HTT に関連して、東京都から当士会に対し、マンションの管理組合等をマンション管理士が訪問して省エネ・再エネ及び東京都の補助制度等について説明する「マンション省エネ・再エネ啓発隊」の事業が委託されました。

当士会では、全力を挙げてマンション関係の HTT 施策の推進に協力していきます。

※ガイドブックは東京都マンションポータルサイトの「マンションの環境性能向上サポート」ページからダウンロードできます。

※ガイドブックは当士会事務局に冊子がありますので、来局いただければ閲覧できます。

☆新しく会員となられた方々(令和4年8月、9月入会 表記は入会受付順)

塚本 哲男 会員 八王子支部所属

飯田 大 会員 大田支部所属

日比 文男 会員 都心区支部所属

林 隆一 会員 八王子支部所属

片平 佑介 会員 板橋支部所属

重松 慎平 会員 大田支部所属

※令和4年9月20日現在、当士会会員総数は390名。

東京都マンション管理士会会報
2022(令和4)年10月 第5号 (通巻第43号)

一般社団法人 東京都マンション管理士会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル 5階
TEL:03-5829-9130 FAX:03-5829-9164
e-mail: jimukyoku@kanrisi.org
URL: <http://www.kanrisi.org/>