

第 19 回「NPO 日住協 マンション管理大学®」開講趣意書 ～マンションの居住価値向上を考える～

日頃は NPO 日住協へのご理解・ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年 5 月 23 日、マンション管理組合と区分所有者にとって最も身近で関係性の深い「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）をはじめとする関係法の改正が、参議院本会議において可決、成立し、今年 4 月より施行されました。

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」という法案名ですが、NPO 日住協は、区分所有者の財産権という基本的な権利の確保、そして管理組合の主体性を損うなどの懸念を示し、管理組合による自立管理の重要性を訴えてきました。

NPO 日住協は、日頃から管理組合における自立管理と、自らのマンションの将来像を描くこと、つまり“ビジョン”の策定の重要性を提唱してきました。

今回の法改正の背景は、“マンションは国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態”と位置づけながらも、“建物と居住者のいわゆる「2 つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化が課題“との認識に立っています。

たしかに、管理不全といわれるようなマンションも存在はします。しかし、われわれ NPO 日住協が日頃接している多くのマンションでは、そうした環境さえも跳ね返し、課題に果敢に対応すべく、自分たちの住むマンションの将来像を模索している実態も少なからず見受けられます。

法改正の柱のひとつともいえる“管理会社による管理”（管理業者管理者方式）の容認は、利益相反を生み、何より、本来、管理の主体である管理組合＝区分所有者の主体的な活動を棄損させかねません。もちろん、マンションの管理は管理組合や区分所有者だけで果たせるものではありません。マンション管理を単なるビジネスの対象とのみ考えることのない、管理に関わる良質なステークホルダーとの連携は極めて重要です。

この「NPO 日住協マンション管理大学®」は、建物や設備の維持管理はもとより、マンションのビジョンづくりに寄与しうる情報の提供や交換も意図しています。こうした考えのもと、この大学では、マンション管理に関わる行政、専門家、企業など各界の皆さまのお力をお借りして、健全な管理組合運営への一助となるよう、「マンションの居住価値向上を考える」を大きなテーマに据えました。この意図を実現するために、充実した講師陣と知っておきたいテーマを配したカリキュラムを用意して開講するものです。この機会に、各位お誘いあわせの上ご受講いただきますようお願いしております。

2026 年（令和 8）年 6 月吉日

特定非営利活動法人

日本住宅管理組合協議会

理事 柿沼 英雄