

## 長期マネジメント計画の作り方と未来への活用(講演要旨)

最初に講演者であるマンションコミュニティ研究会代表の廣田氏のプロフィールの紹介があった。その後標記に関して4項目に分けての発表があった。

(参加者89名)

### 1. 長期マネジメント計画とは?

ここで言う長期とは一応今後の100年と仮定している。何ゆえに長期ビジョンを作成するかを、出来るだけ多くの区分所有者が参加して検討することが必要。勘案すべき事項としては、1) 建物の適切な維持管理、2) 適切な管理組合の運営、3) 区分所有者の変動や社会環境の変化を踏まえての検討することが必要。

最初に検討すべきは長期修繕計画の作製であり、またその計画の見直しが必要である。築20-40年経過したマンションにおいてはグレードアップ工事も必要となるであろう。しかしながら長期修繕計画では30年の計画期間を超えた期間以降の費用の点で考慮されていないことや、ソフト面の課題が組み込まれていないから注意を払うことが必要。

長期マネジメント計画を作成するという事は、マンションの将来像を区分所有者間でゆるく共有し、将来どういう方向に進むか、それに備えてどのように準備しておくか、ということハード的な維持管理とソフト的な組合運営の長期的な計画を意味するものである。

長期マネジメント作成により期待される効果としては、直接的には長期修繕計画への反映。また、間接的な効果としてはマンションのおかれている客観的な状況把握(世間の評価)。区分所有者の将来意向の把握、コミュニティの一体感の醸成。役員活動の参考資料。資産価値の向上等があげられる。

作為方法に関しては、「マンション管理センター」の作製の手引き書を参照することを薦める。

### 2. 長期ビジョンを作ったマンションの特徴

次に長期ビジョンを作成したマンションにはどのような特徴があるかは、大別すると以下のようにまとめられる。

- a. 長期スローガンタイプ 光が丘パークタウンゆりの木通り住宅
- b. 超長期の修繕計画 (仮称)R住宅
- c. ハード・ソフト両面の長期計画 グリーンハウス南柏、竹山16-2団地、若葉台団地、西京極大門ハイツ
- d. ハード・ソフトのプロジェクト 新狭山台はハイツ

e. 長期的取り組みの検討委員会 コーシン王子マンション、プラザ歌島  
作製の契機・きっかけはさまざまであるが、管理組合が直面した困難な事象(例えば大規模修繕を行うに当たっての資金不足、容積率の不足に伴う建て替えの困難さ、居住者の高齢化、建物の高経年化、子育て支援等)の解決手段から派生している場合が多い。言い換えれば、将来自分の住むマンションをどのようにするかに関する議論が発端となっている。これ等のマンションでは多くの場合中心的に活動する人材が存在している。また、課題としては継続的な活動の継承が可能か否かがあげられる。

### 3. 来年4月1日から始まる「マンション管理計画認定制度」とは?

「マンション管理適正化法」の改正に伴い来年の4月1日よりマンションの適正管理のための基本方針を国が定め、地方公共団体が基準に合った管理計画を持つマンションを認定できる制度が導入される。

「認定」の手順としては、先ず管理組合が自らの管理計画を地方公共団体に提出し、基準を満たす場合は地方公共団体の長によって認定を受けることが出来る。

しかしながら、実際の業務は認定制度の資格を持ったマンション管理士と「マンション管理センター」が事前に審査を行い、この事前通知を基に地方公共団体が「認定」の手続きをすることとなっている。詳しくは12月開催の当フォーラムで紹介する予定である。

### 4. 長期マネジメント計画を作ってみよう

実際に長期マネジメント計画を策定するには、策定の手引きが先にも述べた「マンション管理センター」のホームページの「調査・研究」の項目よりダウンロードできるので参考にして欲しい。

作製した成果物を得るのも大切であるが、長期ビジョンを区分所有者間で共有するには、結論を出さない話し合い(意見交換)の場が必要である。自由にお茶を飲みながらワークショップを行うのも有効な手段と考えられる。しかしながら現在のコロナ禍では、オンライン会議システムを利用した結論を出さない話し合いも有効と考えられる。

この話し合いの目的は自分の意見を他人に聞いてもらうと同時に、他人の様々な意見を聞くことによって、自分以外の人々の価値観に経緯を払い、それぞれの事情に寄り添っていく交わりが長期ビジョンを作成する上で大切であることを認識することである。

このようにして作成された長期マネジメント計画であれば、多くの区分所有者に受け入れられるものと考えられる。さらに、管理計画認定制度の活用なども考えれば良いと考えられる。

以上