



特定非営利活動法人  
全国マンション管理組合連合会の取り組み

< マンション政策小委員会 >

2024(令和6)年11月22日 (金)

特定非営利活動法人  
全国マンション管理組合連合会 (全管連)



# 全管連とは 1/2

マンション管理の主体は管理組合にあり、各団体は管理組合の自立した管理を支援しています。

名称：特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会  
略称 全管連

所在地：東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6F

電話番号：03-5577-5512 FAX 03-5256-1243

設立：1986年(昭和61年)4月20日 本年で設立38年

代表者：会長 畑島 義昭

会員数：19団体 2,708管理組合・250,088戸

(2024年9月現在)

1.目的：マンションの管理組合を主たる構成員とする団体に対する支援を通じて、マンションに居住又はそれを購入しようとする者、あるいはマンションに関心をもつ市民に対して、必要な情報の提供及び研修活動を行うことによって、市民が良好な住生活を営むことに資することを目的とする。

# 全管連とは 2/2

マンション管理の主体は管理組合にあり、各団体は管理組合の自立した管理を支援しています。

## 2 事業内容

- (1) 国及び地方公共団体が行うマンション施策に関する情報提供
- (2) マンションの管理及びコミュニティに関する情報の提供
- (3) マンション問題に関する調査・研究活動
- (4) マンションに関する研修会の開催
- (5) マンションの住環境向上に資する事業
- (6) マンション問題に関する出版・情報提供事業

## 3 主要活動

- ・各マンション管理組合団体の経験交流・情報交換
- ・国及び地方自治体に対する政策提言や意見表明・要望提出
- ・国及び地方自治体の施策に対する協力
- ・他団体との交流による管理組合の理解促進

# 設立の経緯と目指すこと

- 1983年5月に成立した区分所有法の改正過程で、全国の管理組合団体が法務省に意見書を提出したりヒアリングになどがきっかけとなり、各管理組合団体の間で連絡組織を作る話が具体化し、3年後の86年4月に京都で設立総会が開かれ7団体/564管理組合・12万戸でスタートしました。
- 全管連は、各団体間の経験交流・情報交換によって管理組合団体の活動レベルの向上を図ることや行政に対する政策提言、意見表明などを行うことなどを通じて、マンションの良好な住環境の形成に寄与することを目的に活動しています。

# 設立宣言

日本の主要都市に「マンション」と呼ばれる集合住宅が出現するようになって、既に20年近くの歳月が経過した。その間、わが国経済の動向とともに都市への人口集中と、その受け皿となるべく集合住宅の建設が営々と続けられてきた。ところが、この集合住宅に住まうことになった私達はそこで実に様々な予期せぬ出来事に遭遇することになった。

いま、全国に140万戸のマンションがあるとされている。しかし、この巨大な建築群を快適な住まいとして維持管理していくための具体的な計画・手法などは、奇妙なことに長い間、分譲会社からも管理会社からもまして行政からも示されてこなかった。実は、私達の多くが、巨大なマンション建築物を目の前にして、その維持管理を居住者である自分達で全てやらなければならないことに気付くのは、入居して後のことだったのである。それぞれの管理組合は指導もマニュアルもない中で乏しい知識を駆使しながら文字どおり手探りの状態で業務を行わざるをえず、数多くのトラブルも発生した。

1980年を前後して、わが国の主要都市において、相次いで管理組合の連合組織が生まれてきた。その背景には、集合住宅の維持管理とそこでの共同生活に関して、わが国ではほとんど蓄積がなかったという事実がある。自らのマンションを自らの力で良くしていくという主体的な住民の姿勢は、地域における管理組合の横のつながりと、専門家との協力関係を生み出していった。そして、ここで活発な情報交換と々な経験交流が繰り広げられ、一方では専門家と協力して集合住宅の維持管理や共同生活の場としての住民自治のあり方が研究されていった。地域における管理組合団体のこのような活動は大きな成果を生み出し、特に大規模修繕工事に関する啓蒙活動や瑕疵問題に現れてきた建物の欠陥については業者や行政の姿勢を改めさせることに貢献してきた。

長い間、都市住宅の主流とも言えるマンションの問題を放置してきた政府は、4年ほど前からようやく重い腰をあげて動き始めた。1983年の区分所有法改正がそれである。そして1985年には建設省の肝入りでマンション管理センターが設立されるのである。こうした国によるマンション施策が矢継ぎばやに打ち出されるに及んで、私達は大きな失望を味わった。それは、マンションに住む私達の声がこうした国の施策に届いていないことを知らされたからである。

私達はマンションの粗大ゴミ論やスラム化論などセンセーショナルな危機意識の扇動には決してくみしない。都市において、いま私達は集合住宅とそれを取り巻く住環境を育てている。それはゆっくりとではあるが確実に人が快適に暮らしていく方向に向かっている。マンションは集合して人が生活していくことで、市民社会の新しい要素となり始めている。そこでは集會が行われ、人々が意見を述べ、議論をたたかわせ合意が形成されていく。そして、そこで決まったことは誰かに依頼するのではなく、自分達が行う、たとえ何億円という工事であっても自分達が行う、そういう民主的なコミュニティがマンションで育ててきているのである。

1986年4月20日、全国7管理組合団体、564管理組合、121,724戸のマンション居住者はお互いに手をつなぎ、経験を深め合いながら社会に向かって発言していくシステムを持つこととし、ここに全国マンション管理組合団体連絡会議準備会を結成することを宣言する。

準備会は結成にあたり今後更に広範な管理組合団体の参加を促し、真に全国的な連絡会議へと成長させることを決意している。

1986年4月20日

# 設立宣言

いま私達は集合住宅とそれを取り巻く住環境を育てている。それはゆっくりとではあるが確実に人が快適に暮らしていく方向に向かっていく。マンションは集合して人が生活していくことで、市民社会の新しい要素となり始めている。そこでは集会が行われ、人々が意見を述べ、議論をたたかわせ合意が形成されていく。そして、そこで決まったことは誰かに依頼するのではなく、自分達が実行していく、たとえ何億円という工事であっても自分達が行う、そういう民主的なコミュニティーがマンションで育ってきているのである。

に向かっている。マンションは集合して人が生活していくことで、市民社会の新しい要素となり始めている。そこでは集会が行われ、人々が意見を述べ、議論をたたかわせ合意が形成されていく。そして、そこで決まったことは誰かに依頼するのではなく、自分達が実行していく、たとえ何億円という工事であっても自分達が行う、そういう民主的なコミュニティーがマンションで育ってきているのである。

1986年4月20日、全国7管理組合団体、564管理組合、121,724戸のマンション居住者はお互いに手をつなぎ、経験を深め合いながら社会に向かって発言していくシステムを持つこととし、ここに全国マンション管理組合団体連絡会議準備会を結成することを宣言する。

準備会は結成にあたり今後更に広範な管理組合団体の参加を促し、真に全国的な連絡会議へと成長させることを決意している。

いま私達は集合住宅とそれを取り巻く住環境を育てている。それはゆっくりとではあるが確実に人が快適に暮らしていく方向に向かっていく。マンションは集合して人が生活していくことで、市民社会の新しい要素となり始めている。そこでは集会が行われ、人々が意見を述べ、議論をたたかわせ合意が形成されていく。そして、そこで決まったことは誰かに依頼するのではなく、自分達が実行していく、たとえ何億円という工事であっても自分達が行う、そういう民主的なコミュニティーがマンションで育ってきているのである。

## 管理組合の主体性

## 自立した管理

# 構成団体

北は北海道から南は沖縄まで全国のマンション管理組合の声をまとめ、届けます。

## ・北海道

- 公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会(道管連)
- NPO法人 旭川マンション管理組合連合会(旭管連)

## ・東北

- NPO法人 東北マンション管理組合連合会(東北管連)

## ・関東

- NPO法人 埼玉県マンション管理組合ネットワーク(埼玉管ネット)
- NPO法人 日本住宅管理組合協議会(NPO日住協)
- NPO法人 集合住宅管理組合センター(NPO集住センター)
- NPO法人 かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)

## ・中部

- NPO法人 中部マンション管理組合協議会(中部管協)

## ・関西

- NPO法人 京滋マンション管理対策協議会(京滋管対協)
- NPO法人 マンション管理支援の関住協
- NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会(奈良県管連)

## ・中国

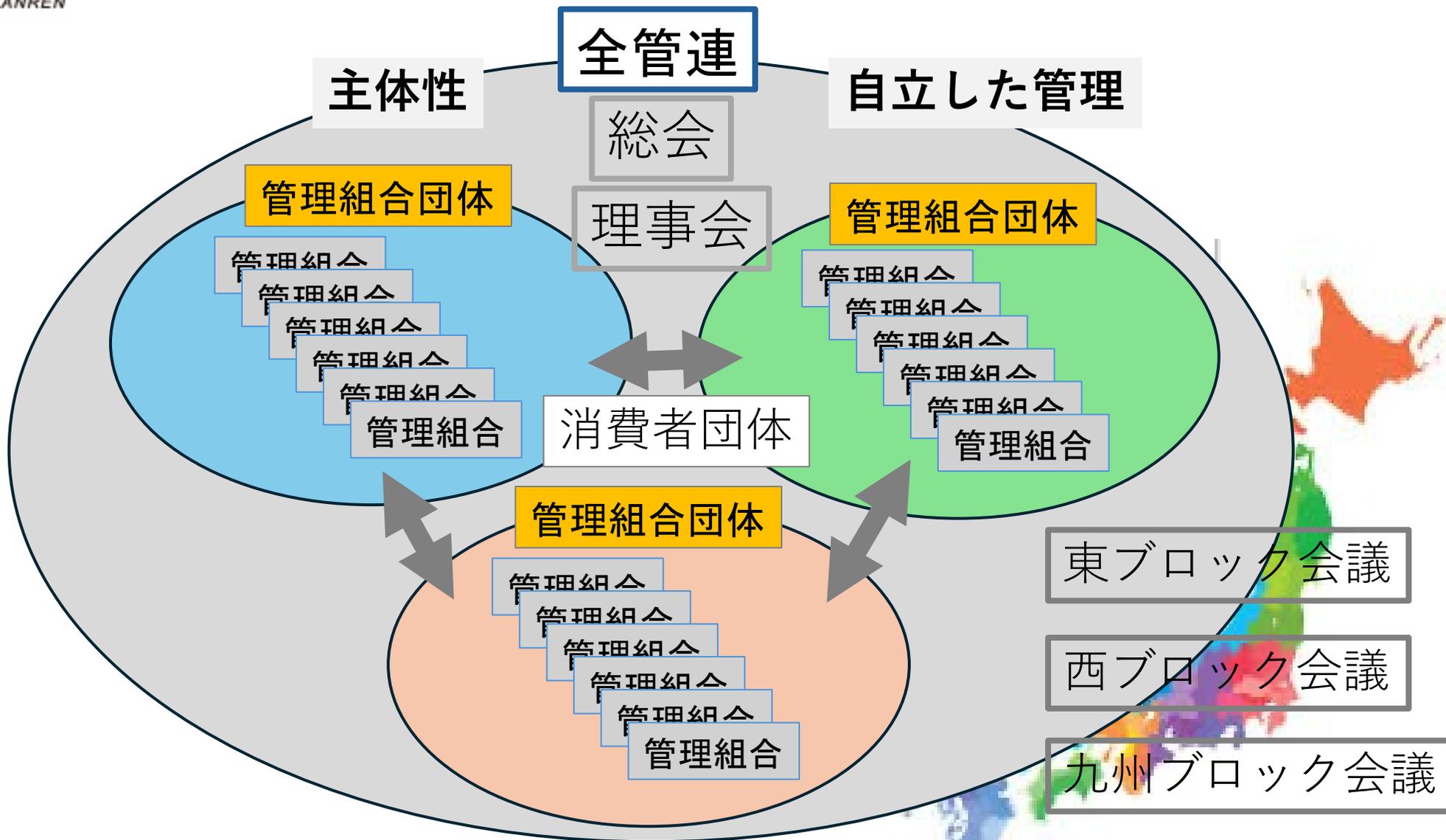
- NPO法人 広島県マンション管理組合連合会(広管連)

## ・九州・沖縄

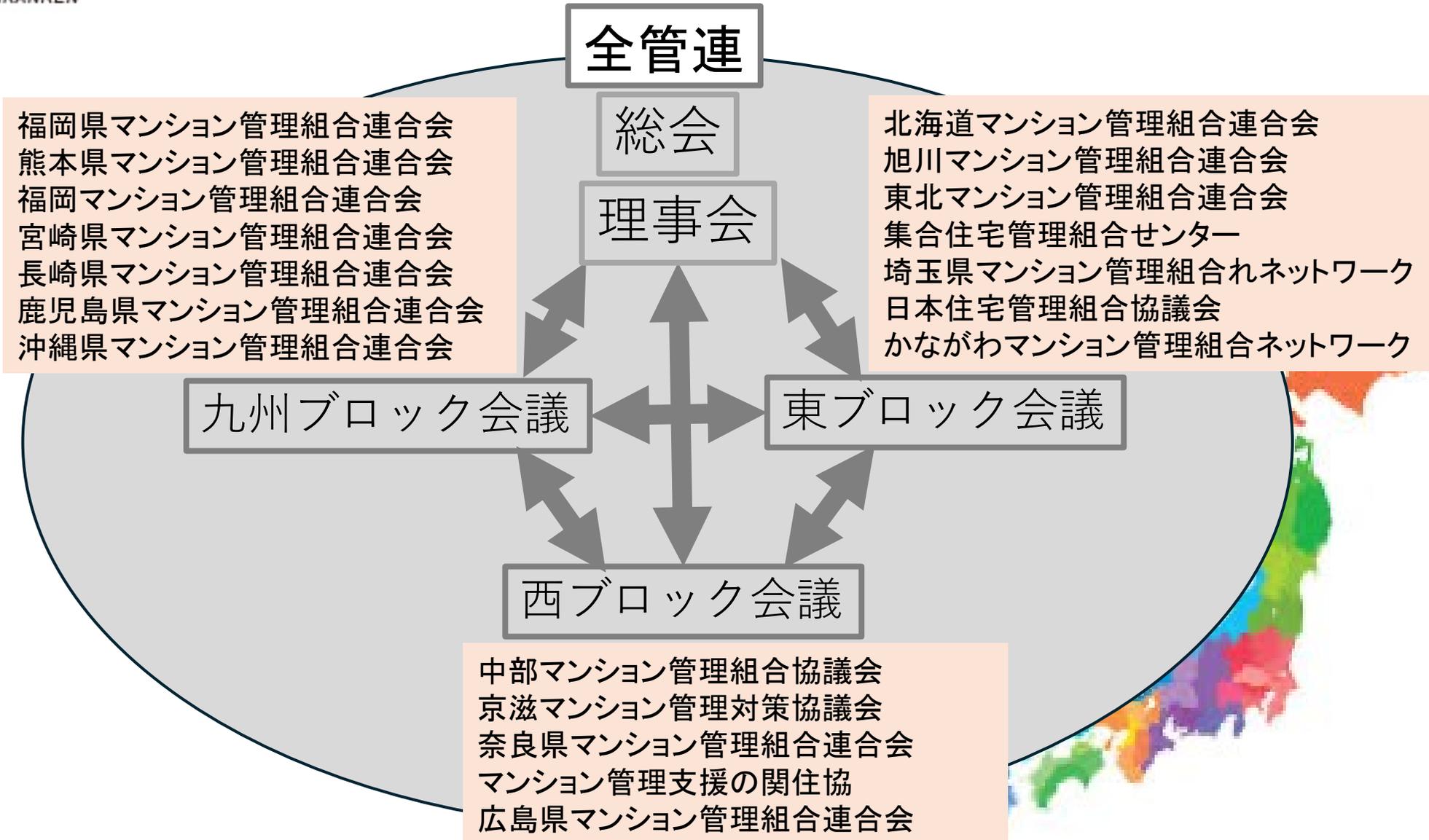
- NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会(県福管連)
- NPO法人 福岡マンション管理組合連合会(福管連)
- NPO法人 長崎県マンション管理組合連合会(長管連)
- NPO法人 熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)
- NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会(宮管連)
- NPO法人 鹿児島県マンション管理組合連合会(鹿管連)
- NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会(沖管連)



# 全管連の組織イメージ 1/2



# 全管連の組織イメージ 2/2



# 活動 1/5 国に対する協力

マンションの実情を伝え、意見交換や提案、要望書の提出などとともに、国の委員会等への委員就任といった貴重な機会を通し、全管連の考えなどを国のマンション施策に活かしてもらう取り組みも続けています。

令和4年以降の委員就任は次のとおりです。

## 国土交通省管掌

- (1) マンション標準管理委託契約書見直し検討会
- (2) 今後のマンション政策のあり方に関する検討会
- (3) 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度の在り方に関するワーキンググループ
- (4) 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ

## 法務省管掌

- (5) 法制審議会 区分所有法制部会見直し検討会

# 活動 2/5 国・地方公共団体に対する協力 他団体との交流

## 「管理計画認定制度」

地方公共団体への取り組みの協力

- ・ 総務省 統計局
  - ・ 各地方公共団体
  - ・ 各住宅供給公社
  - ・ (公財) マンション管理センター
  - ・ 独立行政法人住宅金融支援機構
  - ・ 一社) マンション管理業協会
  - ・ 一社) マンション計画修繕施工協会
- など

# 活動 3/5 国への意見や願いを提出

各委員会等は国のマンション施策にとって極めて重要であり、管理組合とマンション住人である私たちに直結する問題ばかりであるが、(4)の「外部専門家等の活用のあり方」と(5)の「区分所有法制の見直し」はその中でも極めて大きな問題です。

## ■問題の多い第三者管理者管理

- \* 全管連は、外部専門家活用ガイドラインについてのパブリックコメントにおいて、管理会社の第三者管理者について「反対意見」を提出しています。
- \* 同様の問題がマンション管理士にも散見されています。
- \* そこで、『管理組合の主体性と自立した管理及び修繕積立金を守るため「管理会社が管理者となる制度を禁止する法律制定のお願い」』を3月11日に齊藤鉄夫国交大臣宛に提出しました。

# 活動 4/5 この1年間の国への提出状況

- 区分所有法正の改正に関する中間試案に対する意見書  
2023(令和5)年8月7日
- 外部専門家の活用ガイドラインの改訂案の概要に関する  
パブコメ意見書  
2024(令和6)年1月24日
- 管理組合の主体性と自立した管理及び修繕積立金を守る  
ため「管理会社が管理者となる制度」を禁止する法律制  
定のお願い  
2024(令和6)年3月11日
- 要望書 損害賠償請求の件  
2024(令和6)年11月18日

# 活動 5/5 本年度の主要活動

- 国との意見交換、要望書の提出
- マンションの管理及びコミュニティに関する情報提供
- マンション問題に関する調査・研究活動
- マンションに関する研修会の開催
  - ・ ブロック会議の開催(入会希望団体に対する支援)
  - ・ 各団体開催の講演会の資料の共有
- マンションの住環境向上に資する事業
- マンション問題に関する出版・情報事業

ご清聴ありがとうございました。

今後とも

全管連をよろしくお願いいたします。

特定非営利活動法人  
全国マンション管理組合連合会（全管連）

