2022年7月16日

I'mネット通信　No、57

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」　からのお知らせです。

『アイムネット通信第53号に引き続き上田理事からのご講演』

今回も上田理事から各位に手元資料として事前に配布くださいました『管理計画認定の申請手続き等について』の具体的且詳細な説明を頂きました。

内容は

１，管理計画認定制度とは
２，管理計画認定制度手続き等の概要
３，管理計画認定の認定基準及び申請書類等について
４，管理計画認定にかかる申請手数料
５，管理計画認定に関する相談窓口等
６，その他

からなるもので、大変詳細に渡りながらも分かり易い講演を賜りました。

概要は以下の通りです。

◆管理計画認定制度手続き等の概要

概要は、(1) 計画認定の事前確認と (2) 計画認定手続きのパターンの選択からなり、茨木市への管理計画認定手続きを行う際のポイントを参考にして手続きの内容を説明いただきました。この作業は管理計画認定制度の基本的ルールを述べたもので、以前から云われている『分譲マンションを買う時は管理組合活動を買う』のエビデンスとしての取り組み姿勢に通じるもので、管理組合内の運営活動もさることながら、高齢化、経年劣化という環境変化の中でしっかりした管理組合運営を行うには、外部からの知恵（マンション管理センターが実施する事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認すること等）を入れながら、組合運営の活性化を進める必要があるものと理解しました。認定期間が 5 年で、満了時に改めて更新申請する必要がある事、途中で変更があれば軽微な変更を除き、都道府県知事等からの変更認定を受ける必要がある事等の決まりの中で、認定情報は管理組合の同意の上で公開されることに為っていること、又、（独）住宅金融支援機構の（フラット 35）維持保全型の対象になり、一定期間の金利優遇が受けられるとの説明でしたが、これは期待していたメリットになるか否かはマンション毎の判断になるのではという説明でした。

又、認定手続きの申請方法は 5 申請パターンあり、今回は茨木市へ申請する際の手続を想定した流れを元に図式で説明いただきました。流れそのものは分かり易いものですが、申請のステップは、管理組合が認定申請を行うことの決議（総会）から始めるものであること、手続きには費用を要すること等を考慮しながら 10 のステップでなされる内容をお聞きし、改めて管理組合が果たすべき共同体としての管理の新しい道筋がおぼろげながら見えた感覚を持ちました。

管理計画認定の認定基準及び申請書類等については、今迄通りの運営と大きく異なる点は感じま

せんでしたが、認定基準を明確に定められたことから外部からの視点も十分考慮すべきことだなという思いと、長期修繕計画の作成及び見直しの項目が一番エネルギーを要する所と感じました。でも今回の制度が制定された背景がこの部分だろうと思えば、改めて本腰を入れねばという思いが湧いたことも事実です。又、提出書類の一つである管理規約の写しの説明で標準管理規約第 23 条、32 条 6 号及び 64 条 3 項相当との記載は示されているか否かという判断の為の項目であること。貸借対照表、収支計算書（報告書）の狙いとする文言の意味する所、長期修繕計画の写しの意味する所等の詳細説明は学びの多いものでした。又、組合員及び居住者名簿の項目は、名簿そのものの提出を求めているのではなく管理されているか否かのエビデンスを求めているとの説明も納得のいくものでした。加えて修繕積立金の額の目安の算出式のご説明では余り考えていなかった範疇でもあり改めて理事会で考える項目にすべきと受け取りました。

管理計画認定にかかる手数料は、申請パターンに応じて、システム利用料、事前確認審査料及び地方公共団体の申請手数料（地方公共団体で決定）が必要で、茨木市への認定申請に係る手数料及び対応する相談窓口の説明を頂き、配慮されている実態を感じました。

◆解説をお聞きして率直な感想

毎月の理事会を、又、毎年の定期総会を開催し、時として臨時総会を実施、滞納者数も限りなく薄くし、管理組合運営の実態を正確に組合員各位に示しながらも、経年劣化と競い合っている現在の立ち位置で昨年 11 月のご講演、今回のご講演をいただき率直な感想は、認定制度が生まれた背景は理解している積りですが、更なる管理組合活動の管理技術の向上推進という側面を強く感じました。勿論自分たちの生活向上策に繋がる制度ですから正面から向き合う必要事項と理解はいたしますが、この制度は今後の管理組合の引継ぎ事項の最大項目にせねばならない内容との思いも持ちました。最近はマンション価値という語りが薄まった感があるように思いますが、今迄の管理運営から共同生活者としての意識の薄さがいろいろなトラブルの要因となって、それが管理運営レベルを下げている（マンション価値を上げていない）に繋がっている様に思っており、この制度をこれからの管理組合運営の基盤に置く必要を強く感じた講演であったと思いました。

（文責　横須賀　亮一）

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I ‘mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

次回は定例会を2022年9月9日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。