

I'mネット通信 No. 63

「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。

マンション管理の最新情報と新任理事の基礎知識

今回は、マンション管理士の首藤様から、『マンション管理の最新情報と新任理事の基礎知識』のご講演を頂きました。この講演は、茨木市役所主催のマンション・セミナー向けに纏められ、参加者から高評価でありましたことから、アイムネット定例会でもとの声から改めて執り行われたものです。

講演の趣旨は、分譲マンションの運営管理を取り巻く環境は、建物の老朽化、住民の高齢化の二つの高齢化から生じる課題を如何に捉えるかの切り口（マンション管理計画認定制度）と、従来からの管理組合運営の basic function の部分に関わる内容でした。そしてどちらかと云うと、環境変化から設けられた管理組合運営が、今迄の管理組合運営を質的に向上させる内容でもあり、改めて分譲マンションの共同生活者としての立ち位置を見直す意識を強く感じさせる講演と受け取りました。概要は以下の通り、講師が強調された部分を箇条書きに纏めました。

マンション管理の適正化推進に関する法律(適正化法)改正について

1. この適正化法改正がなされた背景として、滋賀県野洲市『美和コーポ』廃墟同然の写真を写し、管理組合運営活動がなされていない分譲マンションのいくすえを思い知らされる説明でした。そして『美和コーポ』は野洲市が1億1千800万円の負担で行政代執行され、これは1所有者当たり1300万円の回収活動になるがすぐに払えるものではないという説明から入りました。
2. 戸建てと比して分譲マンションは規模が大きく、管理状況そのものが周辺地域に与える影響も大きく、管理組合による自主的な適正管理の取り組みは重要です。これを地方公共団体が法的な根拠を持ち、『管理不全マンション』に対し適正化を図る事に取り組む目的で、助言・指導・勧告を行うことが出来るようになりました。
3. 助言・指導等を行う際の判断基準の目安は、①管理組合の運営、②管理規約の作成並びにその改正、③管理組合の経理の明確化、④長期修繕計画の作成及び見直し等。
4. これらの活動並びに長期修繕計画の作成を市長の認定を申請することが出来る『マンション管理計画認定制度』が創設された。これにより認定を取得した管理組合のうち、公表に同意した組合については、公益財団法人マンション管理センターのホームページに情報が掲載され、適正に管理されたマンションとして評価されることが期待されます。又、認定を受けることで得るメリットは、管理の適正化の推進や市場における評価の向上などが期待されます。マンション管理計画認定には16項目の他に、自治体独自の基準が設けられていることもあります。

5. 申請のパターンは5通りで、パターン①として、マンション管理センターが実施した事前確認講習を修了したマンション管理士に依頼し、管理計画の認定基準への適合状況を確認(以下「事前確認」といいます)し、管理計画の認定基準に適合しているとされたマンションの管理組合に対して、マンション管理センターが事前確認適合証を発行し、認定主体(地方公共団体)がその結果を活用することで認定事務に係る負担が軽減されます。事前確認適合証の発行や認定証の交付には手数料が必要です。詳しくは、茨木市のホームページでご確認ください。管理計画の認定基準で特に重要な項目は、次の通りです。
 6. 管理規約において、災害等の緊急時や管理上必要とときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。必要な部分改正がなされているかどうかポイントです。管理規約のモデルとなる「標準管理規約」が都度改正されています。必要な改正部分の点検が必要です。
 7. 国土交通省のホームページで、「マンション管理」を検索しますと、マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントが読み取れます。また、公益財団法人マンション管理センターのホームページに、「公告・告示・法令」を開けてみますと、標準管理規約や長期修繕計画の標準様式・ガイドラインなどが読み取れます。「出版・刊行物」から注文することも出来ます。500円程度の本ですので、ご活用ください。管理規約の見直しをする時は、マンション管理士にお声掛けいただくと、スムーズに改正作業が出来るかと思います。
 8. マンションの類型について、構成から見ると、1棟の建物で成立している「単棟型」と、複数棟の区分所有建物が存在し、その区分所有者全員の共有になっている敷地や附属施設がある「団地型」があります。用途から見ると、住居専用のマンションと、住宅と店舗等から構成される「複合用途型」があります。1棟の建物に両方の用途が混在していても管理する管理組合は一つです。
 9. 標準管理規約にも3種類あります。「単棟型」の他に、「団地型」、「複合用途型」が準備されています。団地型であれば「団地型」の、複合用途型であれば「複合用途型」の、標準管理規約を参考にして管理規約を見直されることをお勧めします。
 10. 団地型では、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。
 - 1.管理費
 - 2.団地修繕積立金
 - 3.各棟修繕積立金
 11. 複合用途型では、店舗の業種や営業時間、店舗のための駐車場、店舗前スペース等、専用使用部分に関する事項、看板に関する事項等の各種事情あり。住宅部分の居住者と店舗部分の事業者との間で行き違いが生じる可能性が高い事項について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定する必要があります。複合用途型の標準管理規約では、管理組合の中に住戸部分の区分所有者で構成する「住宅部会」と店舗部分の区分所有者で構成する「店舗部会」を置くことを規定しております。複合用途型では、次の各号に掲げる費用ごとに区分経理しています。
 - 1.全体管理費
 - 2.住宅一部管理費
 - 3.店舗一部管理費
 - 4.全体修繕積立金
 - 5.住宅一部修繕積立金
 - 6.店舗一部修繕積立金
- 規約改正にあたっては、標準管理規約を参考にしつつも、個々の物件ごとの異なる実情を考慮

12. 管理組合の経理

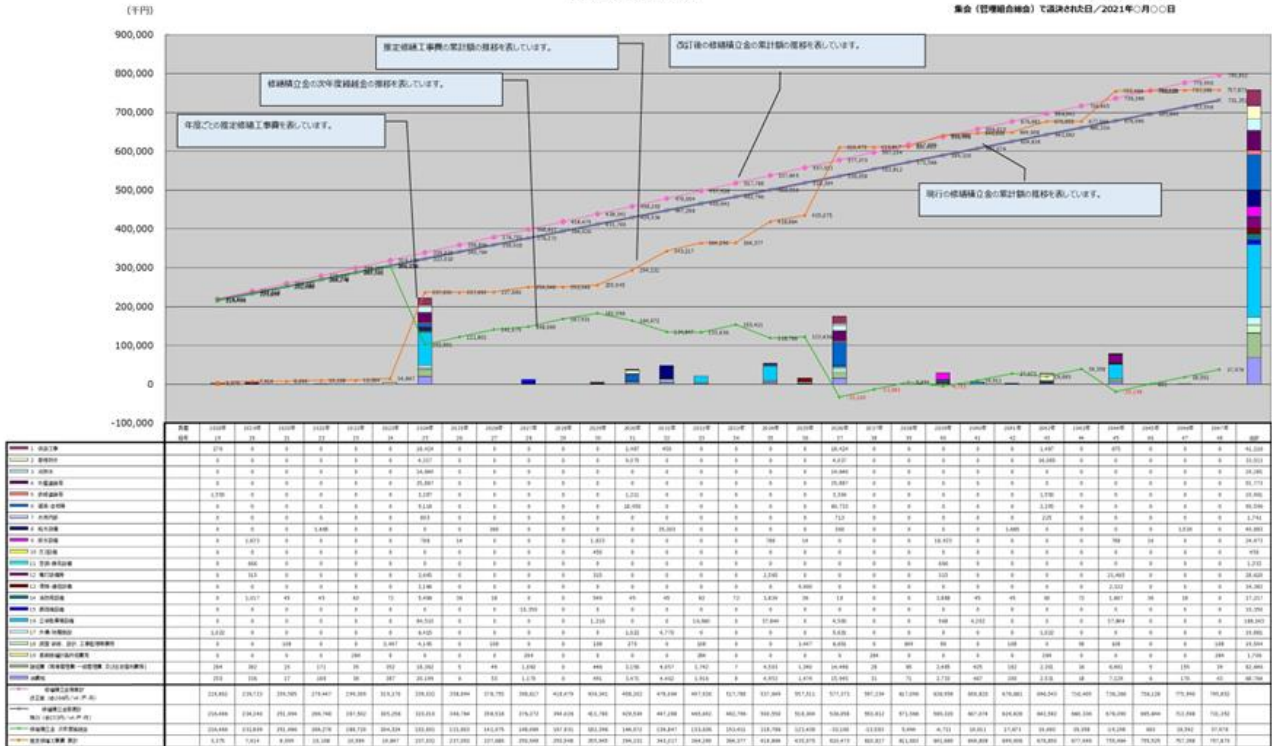
13. 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。

1.4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金が残高のない長期修繕計画となっていること、等の条件があります。

[illegible]



修繕積立金の額の目安（計画期間全体での修繕積立金の平均額）

計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法 (㎡当たり月単価)

(算出式) 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)

$$Z = (A + B + C) \div X \div Y$$

A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）

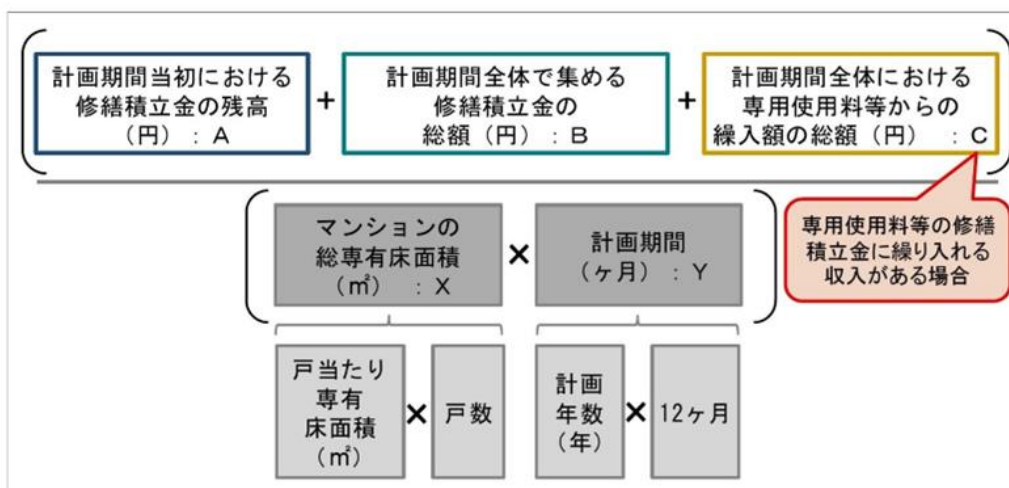
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）

C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）

X：マンションの総専有床面積（㎡）

Y: 長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)

Z: 計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)



拝聴しての感想

持論ですが、分譲マンション生活者としては、専有部分の環境と共有部分の環境、即ち二つの環境を生活信条にすべきで、規約がそれを定めていると理解しております。今回のご講演は改めて管理組合活動について『明確且強い意味を持たせた』網が被されたように聞きました。それだけに管理運営も既存過去重視型の其れであってはならないと云う思いも沸きました。

(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

**次回は総会を2023年7月14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。**