

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2022年3月14日発行(不定期刊)・第14巻第1号(通巻36号)



特集 改正マンション管理適正化法の施行に伴い 4月から管理計画認定制度が導入されます

管理計画認定制度がいよいよスタートします。本号では、制度の概要やポイント、多摩市の動向について紹介します。管理計画認定制度の効果として、市場において評価される資産価値の向上等が期待されています。多くの組合が認定制度や管理評価制度などに対応できるよう、連絡会も支援・協力体制を強化していきます。

●管理認定制度がスタート

改正されたマンション管理適正化法が今年4月から施行されます。この法律では、国が定めるマンション管理の適正化の推進を図るための基本方針に基づき、都道府県(市)がマンション管理適正化指針を作成し、マンション管理の適正化を啓蒙すると同時に必要に応じて管理組合に対し、助言、指導することができます。また、管理組合は自らの管理計画を地方公共団体に提出し、一定の基準を満たす場合は認定を受けることができます。

「管理計画認定制度」の認定基準案では管理組合運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等17項目の基準があり、すべてを満たした管理計画が認定されマンション管理センターのサイトに公表されます。認定制度の目的は管理水準の底上げを図り、既存マンションの流通を促進することにあります。流通市場を意識し、いかに自分たちのマンションの居住価値が優れているかを意識した管理が必要です。他人任せにして長期修繕計画の適切な見直しを行わず、修繕積立金の不足で必要な修繕が行われないと、建物・設備等の劣化を招くこととなります。また、認定を取得することで、(1)区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる。(2)適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。(3)適正に管理されたマンションが存在することで、立地している地域価値の維持向上に繋がる。等の効果が期待されます。次頁表1に管理計画認定の基準を示します。

●管理運営に関する内容は一般的

表1に示す基準によれば、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理については、「マンション標準管理規約」に記載されている内容が多く、既に取り組ま

れている組合が多いと思われます。ただし、高齢化による理事のなり手不足や、滞納問題を抱える組合も増えてきており、組合の活動自体が形骸化してきている実態もあります。この管理計画認定制度を通じて、改めて組合活動を見直す良い機会となればと思います。

●長期修繕計画の策定と見直しが重要ポイント

認定制度の重要項目として長期修繕計画策定と見直しが含まれておりますが、管理適正化法の改正を受け、令和3年9月に長期修繕計画作成ガイドラインも見直されました。大きな変更点としては、長期修繕計画の見直し期間を30年以上で2回の大規模修繕を含むこととされました。ほかにも、建替えを進めやすくするために、マンション建替円滑化法も改正され、除却の必要性認定の対象を広げたり、容積率の緩和特例の適用拡大や敷地分割制度も設けられました。また、修繕積立金のガイドラインも見直

され、積立方式についても、段階増額積立方式ではなく、均等積立方式の方が望ましいとの記載が入りました。これは、将来の負担増を前提とする積立方式は、増額しようとする際に区分所有者間の合意形成ができず、修繕積立金が不足する事例が生じていることもその要因のようです。将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から均等積立方式が望ましいとされています。但し、段階増額積立方式として将来の負担増とする場合でも、その計画が自らの将来の資金計画との関係の中で無理のないものであり、総会にて承認されていけば問題ないとの解釈もできます。そのためには、やはり定期的に長期修繕計画を見直し、それに基づき修繕積立金を設定し直すことが重要となります。



春のマンション総合セミナーを開催します

第1部は「適正な管理のための長期修繕計画」です。山田俊二氏(一級建築士、八生設計事務所)が、長期修繕計画の作成はどのように考えるのか、コンサルタント等へ依頼する場合の注意点などを説明します。

第2部は「マンション管理適正化法の改正の狙いと管理計画認定制度」です。丸山 肇氏(マンションみらい価値研究所エキスパートコンサルタント)が、改正されたマンション管理適正化法の施行によってマンション管理はどう変わるのか、管理組合はどのように対処すればよいのかについて解説します。

- ・日時 : 令和4年4月17日(日) 14:00~17:15 (受付開始は13:30から)
- ・場所 : パルテノン多摩 第3・4会議室
- ・定員 : 40名(申込先着順)
- ・費用 : 無料
- ・お申込み : 4月11日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
【宛先】連絡会事務局(橋口宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧1-25-2-1210
FAX:042(404)8763
Eメール:h-fusao@nifty.com
- ・お願い : 出席者は必ずマスクの着用をお願いします。

表1 管理計画認定の基準

管理計画認定の基準	
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会(総会)が定期的開催されている
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立ち入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の書面による交付(または電磁的方法による提供)
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている(直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヵ月以上の滞納額が全体の1割以内であること)
長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会(総会)で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成または見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定されて修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられており、1年に1回以上は内容の確認を行っている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

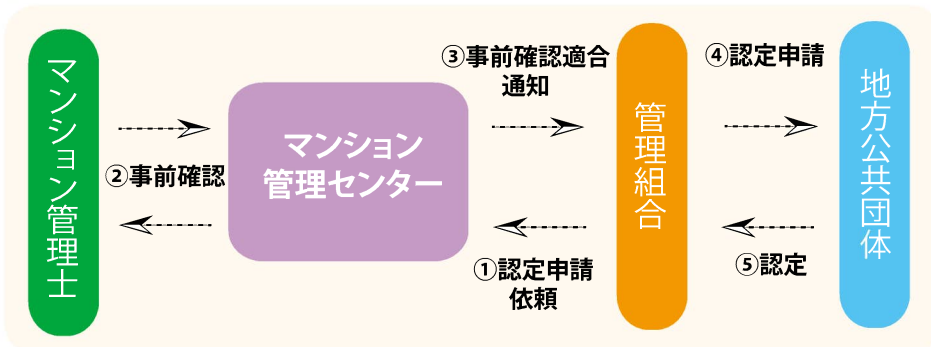
●管理計画認定制度の申請の流れ

マンション管理新聞1186号掲載の記事によれば、多摩市では、マンション管理適正化推進計画を策定し、管理計画認定制度を実施する予定となっています。申請方法は、直接地方公共団体に認定申請する方法と、マンション管理センターの事前確認を受けて地方公共団体に認定申請を行う流れがありますが、多摩市では後者の申請方法となるようです。また、認定基準については、地方公共団体独自の基準を追加できるようになっておりますが、同記事によれば、「認定基準の追加については今のところ考えていないが、他市の状況を見て検討する。」となっております。

●マンション管理適正評価制度

「管理計画認定制度」とは別に、マンション管理業者で組織するマンション管理業協会でもマンションの管理状況について評価する「マンション管理適正評価制度」が始まります。こちらは国の「管理計画認定制度」が5年ごとの更新なのに対し1年ごとの更新となっており、評価項目も約30項目と多いうえ、評価の結果を100点満点で採点し、5段階の区分評価としています。評価の結果はマンション管理業協会のホームページで公表されます。マンション管理センターでは両者の評価結果をワンストップで取得できるようなシステムを検討中です。

図1 マンション管理センターの事前確認を受ける場合の認定までの流れ



令和4年 新任理事実務講座の受講者募集

当講座は管理組合運営や担当業務を遂行するうえで、正・副理事長、理事になられたみなさんに、すぐに役立つ知識や実務を伝授するためのものです。初めての理事で少々不安な方、理事の業務をきちんと知りたい方。会員はもちろん非会員の方も受講できるオープン講座です。奮って受講ください。

- ・日時 : 令和4年7月10日(日) 9時30分～17時(受付開始は9時15分)
- ・場所 : パルテノン多摩 第3・4会議室
- ・講座内容 : ①理事入門編(会計を含む) (9:30～11:30、全員受講)
 ②正副理事長編 (12:20～13:40)
 ③営繕理事編 (13:50～15:10)
 ④植栽理事編 (15:20～16:40)
- ・定員 : 各編40名(申込先着順)
- ・テキスト代 : 各編¥200
- ・昼食 : 各自でご用意ください(館内、近隣に食堂有り)
- ・お申込み : 7月4日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号受講科目(理事入門編は必須)を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
 ※4月以降当会ホームページからも申込頂けるように準備中です。
 【宛先】連絡会事務局(橋口宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧1-25-2-1210
 FAX:042(404)8763
 Eメール:h-fusao@nifty.com

第14回 通常総会報告

去る2021年11月27日(土)に、第14回通常総会をブリリア多摩センター集会所にて開催しました。出席者数が組合会員10組合、個人会員20名(うち議決権行使書の提出:組合会員8組合、個人会員12名)の中、「第1号議案 令和2年度事業報告、決算報告、監査報告の件」、「第2号議案 令和3年度事業計画案、予算案、役員選任の件」について審議頂き、出席者全員の賛成にて可決されました。ここでは、令和3年度の事業計画の概要について報告いたします。

◆令和3年度事業計画の概要

令和3年度の事業計画としては、大別して3つの課題に取り組む予定です。① 昨年に続き高経年の団地・民間マンションの専有部配管を含めた設備改修工事の計画作り、資金対策に役立つ情報を積極的に発信し、相談に応じること。② 令和4年にマンション関係の法令改正や事業環境が変わることに対して、各組合が対応できるよう、改正法令の内容を周知したり、管理会社との新たな関係の築き方等を助言すること。③ マンションの長期マネジメント計画の作成の仕方、マネジメント計画導入のメリットや有用性につ

いて専門家を招いて講演などを行い地域の組合に導入への理解を広めていくことを挙げております。特にマンション関係の法令改正については、標準管理規約の改正、長期修繕計画作成と修繕積立金のガイドラインまた、マンション建て替え円滑化法の一部改正、マンション管理計画認定制度の新設があります。これらに対して当会としては会員の皆様方に有益な情報を提供できるような活動をしてまいります。



●主な部会の活動

◆メンテナンス部会:このところ従来の建て替え志向から長寿命・延命へと変わってきているため、長寿命化を単純にコンクリートの劣化や防水の改修方法だけではなく、世代を超えて住み続けることができるマンションにするにはどうすればよいか、例えば、子・孫の代になっても魅力的なマンションとはどのようなものか?といった問題について、新しい工法を取入れることで実現できないか、先進的な事例も踏まえながら検討してまいります。

◆管理運営問題部会:第1に「マンション

の長期マネジメント計画」の検討を引き続き行います。第2に標準管理規約や法令の改正を改めてチェックし、組合としての対応法を議論してまいります。今年改正された標準管理規約の要点は二つあります。一つは専有部の給排水管を共用部のそれと一体に管理組合で改修工事を行う場合に修繕積立金を使用することができることと認めたこと。他の1つは団地の敷地を分割売却できるとしたことです。従来は一括売却しかできなく現実的に実行不能な制度でしたが、この改正により建て替え費用の捻出などに利用可能となります。この他にも、令和4年4月よりスタートする「マンション管理計画認定制度」や、「マンション管理適正評価制度」についても検討してまいります。

◆民間マンション部会:これまで進めてきた2大テーマ「管理費の内訳を考えよう」及び「大規模修繕工事」についての検討は継続し、部会で整理した比較データベースを用いながら更に検討を深めてまいります。また民間マンションの場合、管理会社への依存度合いが大きく、自主自立運営ができるような組合にするにはどうすればよいか、あるいはコミュニティを含めた住みやすさの追求など、テーマを広げて活動してまいります。

今年はマンション関係の動向が変化する一年となります。相談事など、連絡会を気軽にご活用下さい。



ブリリア多摩センター 第1回大規模修繕工事完了



本紙33号で紹介しました、ブリリア多摩センター管理組合の第1回大規模修繕工事が、2022年2月をもって完了しました。当初の予定では、2021年1月に着工し、同年12月に完了予定でしたが、追加工事の発生や天候の影響により2ヵ月余り工期が延伸となりました。予備費を除いた工事予算に対して、実数精算等の結果2300万円弱の減額となりましたが、追加工事が発生したため、最終的には5800万円の増額となりました。予

備費内での増額ではありますが、結果として工事費総額(税込)としては戸当たり138万円となっております。増額の主な要因は、外部廊下・階段床シートを部分補修から全面貼り替えに変更した事です。美観の維持、今回工事に盛り込むことの合理性について大規模修繕委員、建物設備委員会にて検討し、理事会に諮問し決定するプロセスを踏みました。なお、予備費の使用については、総会にて理事会決定事項として承認を得ておりましたが、適宜追加工事内容を居住者全員に配布し、透明性の確保にも努めました。



今回の工事は、管理会社である東京建物アメニティサポートを元請とし、1次下請で浅沼組が施工する総合元請方式



により実施しましたが、下請け・元請けによるダブルチェック、日常管理チームと工事管理チームの連携により、結果的に品質の高い満足のゆく工事が実施できたものと思います。また、大規模修繕委員や建物設備委員会を中心とした理事会が1年2ヵ月に渡り様々な提案や問題に対処し、精力的に活動を行いました。更に居住者の皆様がそれに応じてくれたことで今回無事に工事完了を迎えることができました。これから、長期修繕計画の見直しに入ります。管理計画認定制度も4月よりスタートしますし、長期マネジメント計画も視野にいれながら計画を見直す事が今後の大きな課題です。

メンテナンス部会報告

◆第134回 2021年7月15日(木)

この回から長期マネジメント計画の先行事例を取り上げて勉強していくことになった。最初はグリーンハウス南柏の事例で、旧耐震で建て替えもできない条件下で、きちっと80年後を見据えて計画を立てているのが非常に参考になった。

◆第135回 2021年8月19日(木)

国土省の標準管理規約の改正点や、マンション管理センターの長期マネジメント計画、それにマンション管理業協会の適正評価制度をレビューした。また先行事例としてR住宅の事例を勉強した。さらに、鉄はなぜ錆びるかという観点から亜硝酸リチウムの効用をレクチャーしてもらった。

◆第136回 2021年9月30日(木)

長期マネジメント計画の先行事例3回目として若葉台住宅の事例を勉強した。ここは住民の中に専門家がいたことで、100年マンションプロジェクトを立ち上げたり、18年周期のメンテナンスサイクルを研究したり、先進的な活動をしているので勉強になった。

◆第137回 2021年11月11日(木)

この回から、先行事例の勉強を一段落させて、自分たちで長く住み続けられるマンションとは何かを形作っていかうということになった。その中で、次の世代の人たちが、そこに

住みたいかどうかという価値観を大切にしようということでも一致した。

◆第138回 2021年12月16日(木)

この回は、耐震化の問題に取り組んだ。永住志向が強まり、耐震性能が重要視されるようになった。耐震診断の方法や、耐震化工事の種類などレクチャーしてもらった。また主テーマの長く住み続けられるマンションについて、最初のディスカッションを行った。

民間マンション部会報告

◆第21回 2021年9月25日(土)

(1)管理費比較分析の結果の取扱いや各管理組合での活用方法について議論。(2)長期修繕計画、修繕積立金について各組合の現状を紹介。

◆第22回 2021年10月30日(土)

(1)大規模修繕工事を最近実施した組合からの具体的報告。(2)外壁タイル落下問題等について専門誌掲載記事の紹介。(3)長期修繕計画の情報交換推進のため比較項目について議論。

◆第23回 2021年12月11日(土)

長期修繕計画比較項目(タイル補修、修繕積立金値上など)について議論。

◆第24回 2022年1月15日(土)

(1)国土省の長期修繕計画作成ガイドラインの紹介。(2)長期修繕計画比較項目(機械式駐車場、一般会計余剰金の取扱いなど)について議論。

VOICE



地震への備えは

多摩マンション管理組合連絡会 事務局長 橋口房雄氏
(ヴィークスステージ多摩センター在住)

最近、火山とともに地震の活動も活発化しているようにも思えます。大地震時には「関連死」もかなりの数に上ります。できる限り、特に高齢者は自宅避難が推奨されます。ほとんどのマンションでは防災用品の備蓄がされていると思いますが、皆様のご家庭でも飲料水や食料など備えているご家庭が多いと思いますが、心配なのはトイレの問題です。最近のマンションでは電気が止まっても忽ち水が止まってしまうことも多いですし、飲料よりずっと大量の水を必要としますので、ほとんどのマンションで問題になると思われれます。給水が復旧してもトイレの水は簡単には流せません。東日本大震災の後、東京でも排水管の不具合が多発しました。その大半は揺れて屋外の排水樹と排水管の接続部がずれたり外れたりして、そこに汚物や紙などが詰まり排水不良になったものでした。携帯用トイレは7日分程度の量が必要ですが、ほとんどの防災備蓄品セットでは申し訳程度しか入っていません。防災用品をもう一度見直してみましょう。

管理運営問題部会報告

◆第127回 2021年4月11日(日)

第1部:長期マネジメント計画の3回目。マネジメント計画導入で期待される組合運営への直接的効果を学習。

第2部:先進事例は竹山16-2団地(横浜市緑区)築50年。外断熱化を実施。長寿命化を前提に外付けエレベーター、ネット利用の見守りなどの導入を検討中。

◆第128回 2021年6月13日(日)

第1部:長期マネジメント計画の4回目。マネジメント計画導入による間接的効果を学習。

第2部:先進事例は若葉台住宅管理組合協議会(横浜市旭区)。築26~42年の14組合で組織。長寿命化を基本方針に、100年間価値ある住宅と世代循環型団地を目指す。

◆第129回 2021年7月11日(日)

第1部:長期マネジメント計画の5回目。計画作成方法の学習を開始。チェックシートで団地・マンションの現状把握に入る。

第2部:先進事例はR住宅管理組合(千葉市の花見川住宅管理組合か?)築53年、1530戸の高経年・大型団地。高齢化で費用負担難しく建替えより、長寿命化を選択。

◆第130回 2021年9月5日(日)

第1部:長期マネジメント計画の6回目。チェックシート記入を継続。各団地・マンションの現状把握に入る。第2部:先進事例は次回に。

◆第131回 2021年10月17日(日)

第1部:長期マネジメント計画の7回目。チェックシート記入の続き。「組合運営が円滑か」では、大規模組合ほど得点の低い傾向があった。第2部:先進事例は再度次回に。



Info

◆マンション建替え条件緩和を検討

国土省は老朽マンションの増加に対処するため、分譲マンションの建替え決議を現在の「5分の4」同意から「4分の3」に引き下げる方向で、法制審議会(法相の諮問機関)に諮問し、区分所有法の改正を目指す。

(出典=日経ニューズメール)

◆外出先から住宅設備や家電を操作

ファミリーネット・ジャパン(東京都港区)は、マンション向けに新たなIoT(センサー機器や家電などのモノをネットワークで操作する仕組み)サービスを始めた。インターネット環境があれば外出先からでもスマートホンを使って、エアコンやテレビを操作できるようになる。

(出典=住宅新報)

■管理組合員(12管理組合 / 2022年3月現在・順不同) ☆個人会員(22名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4・5住宅
Brillia(ブリア)多摩センター

D'グラフオート多摩センター煉瓦坂
ザ・スクエア管理組合住宅部分
豊ヶ丘5-1住宅団地
アルテヴィータ

豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート聖ヶ丘-3団地
藤和シティホームズ多摩落合
クロスウィル多摩センター

■賛助会員(13社 / 2022年3月現在・順不同)

建装工業 株式会社
株式会社 P・C・Gテクノカ
株式会社 マルナカ
株式会社 ソエジマ

京浜管鉄工業 株式会社
いずみテクノス 株式会社
タイキ工業 株式会社
株式会社 太平エンジニアリング

吉村エンタープライズ 株式会社 三和アルミ工業株式会社
株式会社ヨコソー東京支店
株式会社長谷工リフォーム
南海工業株式会社



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行:多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>