

令和3年度-第2号

# 奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

〒630-8362 奈良市東寺林町30番地 TEL・FAX 0742-26-0335

E-mail : [narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和4年1月発行

頃春の候、会員の皆様にはお変わりなくお過ごしでしょうか？

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年、当会に寄せられた相談の中で多かったのが、「長期修繕計画の見直し」と「修繕積立金の値上げ」に関するものでした。

これは、今年4月1日から施行される国の「マンション管理計画認定制度」の認定基準を満たすよう大手管理会社を中心に準備を始めたからではないかと思われま

## 「マンション管理計画認定制度」について

### 国交省、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針を発表

国土交通省は、令和2年6月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正を踏まえ、「マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針」を定め公表しました。

前文にマンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合マンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であると記載されています。

その概要は、①マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項、②管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針に関する事項（マンション管理計画認定制度の認定基準を含む。）、③マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者の合意形成の促進に関する事項、④マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項などとなっています。

基本方針の②に規定されている来年4月から始まります「マンション管理計画認定制度」について説明します。

## マンション管理計画認定制度の概要

管理が行き届かず管理不全、老朽化・スラム化し、建物の一部が崩れるなどの危険なマンションの存在などを踏まえて、地方自治体が管理状況に関与しそれらを防ぐことが認定制度の狙いです。

地方自治体は、基準を満たしたマンションを**認定**し、満たしていない場合は**助言、指導、勧告**をすることで管理の水準の底上げを見据えています。

マンションの管理不全を防止する観点から、管理の健康状態を観察し、問題を早期発見することに主眼が置かれています。認定は管理組合が申請し、それを受けて地方自治体が審査し5年毎の更新を行う仕組みになる見込みです。

認定基準は、下表のように5つのカテゴリーからなり全部で17項目あります。例えば、1の管理組合の運営で「監事が定められている」とありますが、監事が選任されているだけでなく、業務と会計の監査が適切に行われているかどうか問われることになります。会計監査はしっかりできているが、業務監査は疎かになっている場合が多いのではないのでしょうか。また、4の長期修繕計画の作成及び見直し等では「長期修繕計画の計画期間が30年

管理計画認定の基準	
1	管理組合の運営
	管理者等及び監事が定められている
	集会（総会）が定期的に開催されている
2	管理規約
	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
	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提供
3	管理組合の経理
	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
4	長期修繕計画の作成及び見直し等
	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年以内に作成又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た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
5	その他
	組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている
	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

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。」とされ、これまでの計画期間25年が30年に延長され、大規模修繕工事の期間の目安とされていた概ね12年間隔の延伸が求められることになります。

さらに、「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た修繕積立金の平均が著しく低額でない」ことが基準とされています。

昨年9月に国交省が発表した「マンションの修繕積立金のガイドライン」では、長期修繕計画の計画期間全体に必要な修繕工事費の総額を、当該期間で積み立てる場合の専有面積

(㎡)あたりの月額単価が目安として示されています。ガイドラインによると20階未満で5,000㎡以上10,000㎡未満のマンションの専有面積当たりの修繕積立金の月額の目安は170円～320円(平均値252円)となっています。

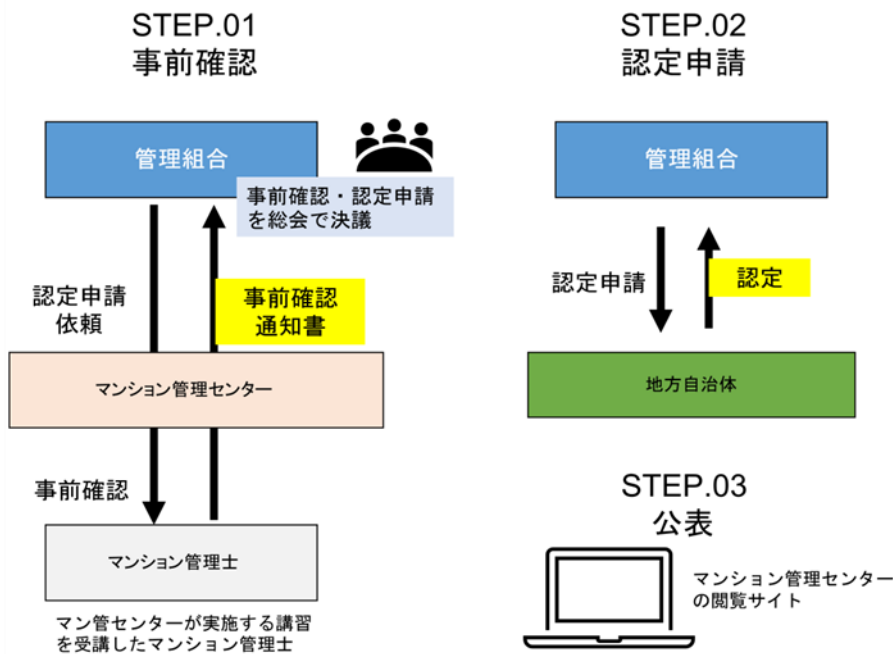
このように17項目の中にはハードルの高い基準が含まれています。会員の皆様の管理組合では、これら17項目の基準を満たしているか、見直されてみては如何でしょうか。

## 認定申請手続きについて

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を地方公共団体(所在地の地方公共団体が「マンション管理適正化推進計画」を作成していることが必要)に提出し、管理の方法・資金計画・管理組合の運営等(17項目)の基準をクリアすれば、地方公共団体の長から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます。

昨年末に奈良県の所管課の住まいまちづくり課長と面談し、マンション管理計画認定制度に関する県の方針について確認しました。県では、マンション管理適正化推進計画を令和4

年度後半に完成させる予定で準備を進めており、完成後、各市町村に伝達指導する計画という事です。但し県内でマンションの棟数の多い奈良市・生駒市については各市独自の方針に委ねるということで、奈良県では今年4月のスタートは難しいようです。



申請手続きについて国交省は、(公財) マンション管理センターの「管理計画認定手続支援サービス」(オンライン申請)を導入することで、管理組合の認定申請の円滑化と地方公共団体の審査事務負担の軽減を図ることができるとしています。

申請をする場合、管理組合は、事前確認・認定申請を総会で決議しなければなりません。

マンション管理センターが実施する事前確認に関する講習

を受けたマンション管理士が事前確認を行い、認定基準を満たすものはマンション管理センターで事前確認適合通知(適合証)が発行されます。(上図のSTEP.01)

適合証の発行を受けたものについては、地方公共団体(認定主体)は、審査手続きを省略することができます。但し、地方公共団体独自で上乗せ基準を設けている場合は、別途地方公共団体の審査が必要になります。(STEP.02)

地方公共団体の認定を受けた管理組合は、マンション管理センターの閲覧サイトで公表することができます。(STEP.03)

奈良県内では、4月1日の認定制度のスタートは難しいようですが、近畿圏では神戸市が早くから管理状況届出制度に取り組んでいて、京都市も昨年11月に有識者による検討会を開催しています。また、名古屋市では認定制度の条例化計画もあるようです。

管理計画認定制度の詳細については、国交省ホームページの『住宅・建築』⇒『マンション政策』⇒『マンション管理について』⇒**マンションの管理の適正化推進を図る基本的な方針**(令和3年9月28日 国土交通省告示第1286号)をご覧ください。

## ちょっと一息 五十二段と六道(りくどう)の辻



猿沢池の東畔から北へ、興福寺に向かう52段の石段があります。「**五十二段**」と呼ばれるこの石段の名前は、仏門への修行の段階を意味する「**菩薩五十二位**」に由来すると言われています。仏の悟りを求めて、一段、また一段。そして五十二段目(五十二位)にたどり着くと、仏と同格であるとされるのです。

五十二段の下は、東西南北、石段も含めて放射状に6筋の道が交差し、奈良の「**六道の辻**」と呼ばれ、人は前世の行いにより、「天上」「人間」「阿修羅」「畜生」「餓鬼」「地獄」の一つに生まれ変わると言われています。

県庁に行く時の近道として五十二段を喘ぎながら上がる仏教の心得の無い俗人の私には苦行の石段となっています。

# 大阪市で初の「要除却認定」

新大阪コーポラス・八光ビル管理組合法人（大阪市淀川区・築49年・SRC11階建・143戸＋事務所の複合用途型）は、令和2年6月に敷地売却の推進決議を可決。令和3年6月にマンション建替え円滑化法に基づく要除却認定を取得しました。買受人予定者を公募中で今年3月頃に決定の予定。大阪市の買受計画の認定を経て2023年春頃の売却決議を目指しています。同マンションは1～3階が事務所、4～11階が住宅で住戸の専有面積は概ね22～42㎡。既存不適格で建替えが難しいため、敷地売却を検討していました。大阪市内の要除却認定の第1号で、同法の適用では阿倍野区の旧阿倍野団地の建替えに続く2例目となります。（引用：マンション管理新聞第1187号 2021年11月15日発行）

## マンション管理無料相談事例 2021年8月～12月受付分 10件の概要

### ①駐輪場使用の提案について

大和郡山市内マンション 145戸 築37年 区分所有者

### ②エントランス風除室の水濡れについて

奈良市内マンション 166戸 築4年 区分所有者

### ③修繕工事の見積り徴収について

奈良市内マンション 53戸 築17年 区分所有者

### ④管理業務委託費の値上げについて

大和郡山市内マンション 14戸 築29年 管理組合理事長

### ⑤電子ブレーカーの設置について

奈良市内マンション 31戸 築4年 管理組合役員

### ⑥1回目の大規模修繕について

奈良市内マンション 21戸 築17年 管理組合役員

### ⑦暖房費の返還について

大和郡山市内マンション 63戸 築21年 区分所有者

### ⑧修繕積立金の値上げについて

桜井市内マンション 134戸 築30年 管理組合役員

### ⑨共用部の照明器具のLED化について

生駒郡斑鳩町内マンション 69戸 築24年 管理組合副理事長

### ⑩防犯カメラの記録の閲覧について

生駒市内マンション 89戸 築7年 区分所有者



連合会のWEB情報を  
ご覧いただけます！

\*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

## マンション管理の無料相談会

\*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7539 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中  
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：[narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp](mailto:narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp)（24時間受付）

ホームページ [奈良県管連](#)

検索

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>