



## 「管理計画認定制度」のキモ

第14回公開セミナー&ワークショップをオンラインで開催

集改センターでは2月26日、「管理計画認定制度のキモ！～あなたのマンションが評価される～」をテーマに、「第14回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」をZOOMによるオンライン配信方式で開催しました。

マンション管理適正化法が改正され今年4月から「マンション管理計画認定制度」がスタートしました。この制度のキモとなる評価のポイント、さらにはこの制度を通じてこれからどのような取り組みが必要か、などを聴講者とともに考えました。



第一部の講演では、まず田島政幸マンション管理士が講師となり、制度設立の背景や目的、概要などを説明しました。要旨は次の通りです。

### 制度創設の背景

築40年超のマンションは令和2年末現在で103万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となり、今後、老朽化や管理組合の担い手不足がますます大きな問題となります。

このため国では「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一部を改正する法律」（適正化法及び円滑化法）を令和2年6月

に公布し、昨年9月施行に必要な規定の整備を行い、今年4月から管理計画認定制度を創設します。

### 4つの項目で判定

管理計画認定制度の目的は▽管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みの推進▽認定を受けたマンションが市場で高く評価▽良質な管理水準が維持されることで居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上に寄与する—としています。

この制度は、マンションの公的な管理に関する認定制度で「維持修繕」「管理方法」「資金計画」「管理組合の運営」の大きく4項目が一定の基準を満たしているか判定されます。

(2面につづく)



終了後、全員で記念撮影

### も く じ

- 田島講師の講演要旨 ----- 2面
- 第15回マンションセミナー&ワークショップ6月25日オンラインで開催します ----- 4面

(1面からつづく)

## 管理の質を客観的に評価

対象は居住用のマンションで、申請するのはマンションの管理者（理事長）になります。団地型のマンションの場合は棟ごとの理事長の連名になります。

認定を受けるメリットとしては「客観的なマンションの評価を受けることができる」ということです。法律に基づく制度により、マンション管理が公的な評価を得られるのは今回が初めてです。

これにより▽マンション管理の質の評価▽マンションの資産価値が上がる▽フラット35・共用部分リフォーム融資の金利引き下げ一などが期待できます。

認定されるまでの手順は▽管理組合での決議▽登録マンション管理士またはマンション管理センターに認定申請を依頼▽登録マンション管理士が事前確認を実施▽マンション管理センターを通じて事前確認適合通知を発行▽都道府県等の窓口への認定申請▽基準を満たした場合、認定の通知一という流れになります。

ただ、認定申請の受け付けは4月から一斉に始まるわけではありません。自治体ごとに対応するため、準備が整った市区町村から順次スタートすることになります。

## 修繕積立金の滞納、額に注意

認定基準の項目はそう多くなく、管理者等が定められていることや管理規約の作成、適正な経理処理、長期修繕計画の作成などです。通常のマンションならほぼ条件を満たしているのではないかと思います。

現在の標準管理規約に沿って管理規約を定めて運営されていれば特に問題はないと思いますが、「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か月以上の滞納額が全体の1割以内」という項目は注意が必要です。

また「長期修繕計画の作成または見直し」が7年以内に行われていること」「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



田島政幸講師

定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと」などにも要注意です。

申請するために準備しておくことは、まず自分のマンションが認定基準に当てはまっているかの確認です。基準に満たない

ところがあれば改善を行い、住民への制度の周知、総会での申請料の予算取り、申請についての議案上程という手順になります。

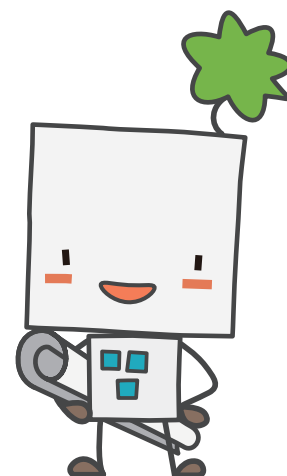
## 別の評価制度も同時スタート

一方、似たような制度として、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」が同じく4月から始まります。管理会社からはこちらが提案されるかもしれません。この制度は100点満点の点数制で、より多くの項目について評価し、評価点ごとにランキングをつけます。

このほか、マンション管理士会連合会は「マンション管理適正化診断サービス」を実施しています。このサービスを利用すると、火災保険の保険料が引き下げられるなどのメリットがあります。

## マンションを見直す契機に

今回の認定制度は、マンションのソフト面が初めて評価されるという意味で画期的です。その背景には「物質的な豊かさから精神的な豊かさへ」という社会の変化や、建物・住民双方の高齢化の進展、価値観の変化などがありそうです。今回の制度をきっかけに自分のマンションを改めて見直す機会になるのではないかと思います。



“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

**LIXIL**  
リニューアル

## LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム



玄関リフォーム



お電話での  
お問合せはこちら

06-6390-5205  
受付時間 平日9:00~17:00

Webからの  
お問合せはこちら



株式会社 LIXILリニューアル  
関西支店  
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上！

## エピソード<sup>ネオ</sup>NEO-LB [GRAF工法]



冬 窓辺が寒い・結露する…

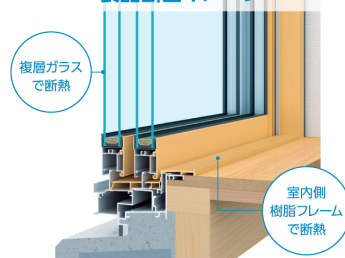


快適な窓辺へリニューアル

熱貫流率  
**2.33** ※1 以下  
W/(m<sup>2</sup>·K)  
Low-E  
複層ガラス

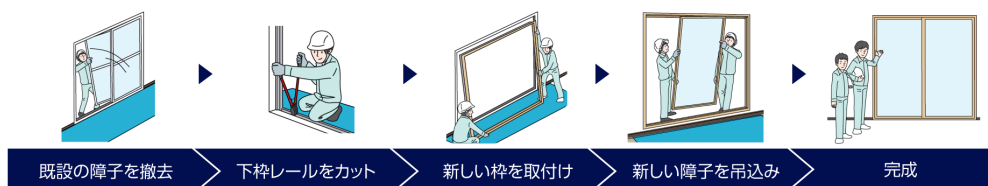
**YKK**  
**AP**

製品断面イメージ



古い枠にスッキリ納まる  
商品と工法です！

施工手順 ガラス入完成品の場合



工事は**1日**で  
完了！

YKK AP 株式会社 大阪改装支店  
所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ 06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。  
お気軽にお電話ください

## 第15回新時代のマンションセミナー&amp;ワークショップ

# 「well-beingなマンション」とは

## ～住み心地のよいマンションについて専門家と話す会～

第15回新時代のマンションセミナー&ワークショップは、2022年6月25日(土)13時30分から15時30分まで、ZOOMによるオンラインセミナーとして開催します。

今回はストーリー仕立てで、通りすがりの変なおじさんが、暴走理事長やクレマー組合員についての対応を経験豊富な一級建築士やマンション管理士に問いかけながら、参加者と一緒に、住み心地のよいマンションとはどんなマンションなのかを考えていきます。

### 第1部 寸劇「通りすがりの変なおじさんからの質問状」

出演者：九鬼正光弁護士 松山功一級建築士 田島政幸マンション管理士

### 第2部 ワークショップ

参加者の質問を受けながら、住み心地のいいマンションについて考えます

【日時】2022年6月25日(土)13:30～15:30(13:15から入室可)

【場所】ZOOMによるオンライン配信方式

【参加費】無料

【定員】20名(定員になり次第締め切らせていただきます)

【お申し込み】集改センターホームページのメールフォーム  
(右のQRコード)よりお申し込みできます。



\*\*\*\*

#### 集改センターの概要

\*\*\*\*

NPO法人集合住宅改善センター(略称・集改センター)は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功(一級建築士)

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など39名

■NPO法人認証

平成15年1月31日(認証番号 府活第2-290号)

\*\*\*\*

#### 入会のご案内

\*\*\*\*\*

■正会員(入会金6000円、会費1500円/月)

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員(ネットワーク会員)

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください