

の広報紙で区分所有者・居住者にお知らせを行いました。

マンションドクター業務の経験から

これまで、維持管理コンサルタント業務に携わった経験から、マンションには共用部分と専有部分の区分があり、管理組合管理規約や使用細則や生活ルール等が定められている中で、維持管理が行われていることを、区分所有者や居住者の皆さんに、今一度、理解してもらうことが重要であると感じています。

また、今回紹介した二つのマンションはどちらも、これまで業務を継続しているため、それぞれの建物資料(建設時設計図、過去修繕工事竣工図書、過去の相談内容等)

は私も手元に保管しており、管理組合や管理室からの問い合わせがあると、それらを参考にできますが、管理組合でも独自に各書類の保管をしておかなければなりません。分譲時の設計図書・引渡し書類から管理開始後の修繕工事の記録、点検報告書などの保管は管理会社に任せっきりせず、管理室や集会室の書類棚に保管してください。相談件数やリフォーム申請件数は、築年数が経過するに連れて増加していくこととなりますので、管理組合としてもリフォーム申請に関する資料は、紙ベースでの情報蓄積ではなく、その他の既存資料とあわせて電子データ化を検討して行くことが望まれます。

(主任専門委員 小薄和男)



理事長コラム

管理計画認定制度と管理組合

2020年のマンション管理適正化法の改正で生まれた「管理組合の管理計画認定制度」がいよいよ今年(2022年)4月から全面施行される。ドクターニュース No126(2020.12)で制度の誕生を紹介しましたが、それが施行されてより詳しい説明が必要になったので、以下紙幅の許す範囲で行ってみたい。

4月に向けて地方自治体の対応などが発表されてきているが、管理組合ではその情報を捉えて対応を考えることが求められている。適正化法の改正では、①国が基本方針を策定し、②地方自治体が「マンション管理適正化推進計画」を策定する。③地方自治体は必要に応じて管理組合へ管理適正化のための指導・助言を行い、④管理組合の運営が著しく不適切な場合は勧告を行うことができる。そして⑤管理組合の「マンション管理計画」の認定がなされる。という流れになっている。

管理組合側からこの制度への対応はどうなるだろうか。認定の基準は国の基本方針によると、管理組合の運営、規約、管理費や修繕積立金のこと、長期修繕計画の作成と見直し、その計画期間などについて内容が定められている。修繕積立金や長期修繕計画のこととなると、そのガイドラインの改訂が同時になされているから、それらに目を通して対応することが求められ、なかなか作業がハードになる。また、認定の申請は管理組合が自らの手で計画を作成して直接自治体に提出することがもちろんできるのだが、なかなか難しいことがあるので、マンション管理センターや管理会社などに依頼することが予想される。マンション管理センターでは管理計画認定

手続支援サービスが用意されている。大阪市ではこのほど発表した認定制度の事務手続き等の規定要綱案で、このセンターの事前審査の利用を義務付けている。そうすると費用が当然掛かることとなる。またこの認定は5年ごとに更新を受けなければならなくなっている。このように管理組合の手間や費用の負担は少なくなく、これらが今までの管理運営作業に加算されることになるので、管理組合としてはよく考えての対応が要るだろう。

さて、ではこの制度のメリットはどんなところにあるのだろうか。認定を受けた場合、中古市場で評価され、マンションの中古価格がアップして価値が上がるのではないかとされている。しかしこのメリットが得られるのは中古として売却して始めて得られるのであって、売却せず住み続けている場合には特に変化はない。すなわち管理計画を作成し、認定をしてもらうとマンションの価値が上がるというのだが、それは価格、交換価値についてであって、使用価値に変わりはないのである。

この制度について、インセンティブの問題や費用の点から管理組合がこぞって申請するというのは考えにくいという意見が、独自の管理評価基準を作成している管理組合連合会の方からあるが、管理組合はこの制度について慎重に対応するのが良いだろう。申請を考えると、情報を集め、自治体や他のマンションでの動向などを良く把握して時間を掛けて検討することを勧めたい。

2022年2月10日 梶浦恒男