

催しもの
ガイド

大規模修繕工事見学会、 マンション管理組合交流会&相談会 案内

参加費
無料!

★主催:大阪市マンション管理支援機構

★主催:大阪市立住まい情報センター

【大規模修繕工事見学会】

日 時 令和5年2月11日(土・祝)
13時30分~16時(予定)
(受付開始は13時)
定 員 10名
申込締切日 令和5年2月6日(月)

【マンション管理組合交流会】

日 時 令和5年3月5日(日)
13時30分~16時30分
(受付開始は13時)
定 員 30名
申込締切日 令和5年2月27日(月)

【相談会】

日 時 令和5年2月26日(日)
13時~16時
定 員 12組
(法律相談6組・技術相談3組・
管理一般相談3組)
申込締切日 令和5年2月17日(金)

※いずれの催しも申込者が多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選します。※詳細は、ホームページやチラシでご確認ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

Daigas Group **大阪ガス**

引越しまつたら まず、ガス。

Webで
カンタン

自分の
好きな
時間に

お早めの
お申込みが
オススメ

ガスの使用開始(開栓)について

- 大阪ガスより委託を受けた作業員がご使用開始日に訪問し、開栓作業を行います。
- ガスの使用開始にはお客さまのお立ち会いが必要です。

訪問可能日と時間帯

- インターネットでのお申込みの際、ご希望の開栓日(ご使用開始日)は、お申込み日の翌日13時以降でお選びいただけます。

例)月曜日に申し込みをした場合、火曜13時以降から訪問可能になります

月	火	水	木	金	土	日
お申込み						
						訪問可能日

13時から

※お申込み状況により、ご希望の日時を選択できない場合があります。予めご了承ください。
※インターネットでのお申込みの際、ご希望の日時が選択できない場合は、お手数ですがお電話にてお問合せください。
【電話番号】フリーダイヤル 0120-0-94817 【受付時間】月~土 9:00~19:00 日・祝 9:00~17:00

- 訪問の時間帯は①~③からお選びいただけます。

① 9:00~12:00 ② 13:00~15:00 ③ 15:00~17:00



インターネットでの
お手続きはこちら

こちらを読み取って
お申込みください。



▼こちらのURLからもお申込みできます▼
<https://home.osakagas.co.jp/contact/removal/index.html>

ガスの使用開始・中止のご連絡は
インターネットで事前にお申込みがオススメです。

引越しシーズンの3月・4月はお申込みが大変混み
合います。ご使用開始日について、ご希望の日時を
選択できない場合がありますので、できるだけ早
く、事前にお申込みください。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構
近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会
近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)

- 基礎講座報告 ……①②③④⑤⑥
- 催し物ガイド ……⑦
- 支援メンバー瓦版 ……⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らいいん あぶ

VOL. 68
2023.2.1

管理組合
登録募集中
無料!



大阪市マンション管理 支援機構通信

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
(Osaka Metro堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

〈平日・土曜〉9:00~17:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00
〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
年末年始

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションガイド 2023年2月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

マンション管理 基礎講座

10/29(土)

■マンション管理計画認定制度とは (以下、「認定制度」という)

管理組合の健全な活動による居住価値を客観的に行政が認定する制度として創設され、認定を受けたマンションの市場評価が高まることや、住民の管理意識の向上による管理の適正化が推進されることが期待されます。

【不動産の価値】

- 1.資産価値は、売却することで対価に変えられる価値で、主に立地や築年など数値化できるハード面の評価です。
- 2.居住価値は、将来にわたって、安心して快適に暮らせる価値で、主観的な評価のため数値化が難しく、対外的な証明が困難でした。居住価値は、管理運営を通して管理組合が創出できる価値であり、マンションの防災力もその一つです。認定制度では、地域の実情に合わせた基準を追加できることになっており、大阪市は防災項目を独自基準に追加しています。

■名簿と大阪市の防災に関する独自基準

1.国土交通省が管理計画認定基準に定めた名簿役割1

被災建物の復旧や解体除去の決定には**総会決議**が必要で、総会の招集手続きを避難先の区分所有者に行うために**緊急連絡先**が必要です。

役割2

建物の価格の1/2以下が滅失した場合、各区分所有者が滅失した共用部分を復旧でき、その費用を他の区分所有者に対して持ち分にに応じて請求できます。(総会によって決定した場合は総会決議が優先)(建物の区分所有等に関する法律第61条)

役割3

賃借人を含めたマンション居住者の支援となる災害救助法の応急修理を管理組合が取りまとめ申請する場合は、賃借人の情報も重要です。

2.大阪市の防災に関する独自基準

- ①定期的な防災訓練の実施に加え、後述のa～gのうちのいずれかの防災対策を講じていること。
※各項目を活用できるようにしておくことが重要です。
- ②耐震診断と耐震改修等
昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したマンションは、耐震診断を実施していること。耐震性が不足している場合は、耐震改修や建替え等について管理組合で議論していること。

【防災対策とポイント】

a.災害時の避難場所の周知

災害時の避難場所の確実な周知は、生命・財産等を守るために欠かせません。

▶用語の定義

避難者には、在宅避難者や車中泊避難者、旅行者・帰宅困難者が含まれ、避難所は地域住民によって自主運営されます。

▶在宅避難

発災直後の避難者は極度のストレス状態にあり、健康者でも体調を崩しやすくなります。新耐震のマンションであれば、建物の被災状態によっては、在宅避難も1つの選択肢です。

b.災害対応マニュアル等の作成・配布

発災時の避難等の対応手順や実施体制を明らかにし、確実に周知することは生命・財産等を守るために欠かせません。

<ポイント1>

使えるマニュアルを作る

- ・災害によって、避難行動は異なる

災害に備える

講座1

マンションの防災の考え方と取り組み

マンション管理計画認定制度の 基準をクリアして居住価値を 向上しましょう



〈講師〉
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
丸山 肇 (まるやま はじめ)

- ・立地・建物・住民の年齢層によって、被害想定や対処策は変わる
 - ・自分のマンションの特徴に合わせたマニュアルを作成する
- <ポイント2>
マニュアルに基づいた防災訓練を行う
- ・訓練後の反省会で、マニュアルを修正する(PDCA)
 - ・散乱した室内でも見つけられる保管方法
 - ・発災時間帯の在宅状況を想定した、活動パターンを整理する
- c.ハザードマップ等防災・災害対策に関する情報の収集・周知
区役所等が配布する「市民防災マニュアル」は、マンションで作成する震災マニュアルの被害想定などに活用できます。

d.災害時に必要となる道具・備品・非常食糧の備蓄

管理組合として必要な備蓄品の保管、管理方法の検討は欠かせません。

e.高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿の作成

災害時要支援者(高齢者等)が入居する住戸を記した防災用名簿の作成や、日々のコミュニティ活動の中で近所力を高める動機付けが大切です。

<ポイント>

大阪市が作成している避難行動要支援者名簿の運用や開示方針は参考になる

f.災害発生時における居住者の安否確認体制の整備

応用の利く安否確認体制の整備が重要です。

【事例1】LEDライトの活用例

【事例2】安否確認の目的のハウツー例

マンション内で行う安否確認の目的である“救出”する方法などを防災訓練ワークショップとして実施

g.災害発生時における被害状況・復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備

不安を和らげるためには故障箇所を特定し、復旧の目的をコミュニティ全体で共有したり、平時からマンション内の設備の種類や場所を確認し、災害によって起こる被害を想定したマニュアルを整備しておくことが必要です。

<ポイント1>

インフラの復旧見通しの情報共有

復旧の見通しに関する情報を収集し、マンションコミュニティの中で共有する

<ポイント2>

避難生活期の建物・設備等の復旧見通しの情報共有

・応急危険度判定や地震保険の査定などは極めてスピーディに行われる

・マンション内の受水槽や給水・排水管等の破断、エレベーターのロープや枠などが損傷していると、復旧までに時間がかかるケースもある

■マンションの強み・弱みから防災を深掘りする

■最後に

認定制度の認定基準の一つである防災の目的や、求められる水準について考えました。ぜひ、マンションコミュニティ全体のこととして、管理組合で取り組んでいただければと思います。

マンション管理 基礎講座

10/29(土)

■災害に備える

阪神・淡路大震災以降、西日本で発生した直下型地震はM7以上が5カ所で7回、M6以上が17カ所で20回を数え、南海トラフ地震発生の切迫性が高まっていると思われます。大阪市内の上町断層の西側では津波による浸水が想定されており、南海トラフ地震の可能性を踏まえて、災害対策を行う必要があります。

■防災対策の新しい考え方

- 1.マンション防災対策の目的
 - (1)マンションで死傷者を出さないこと
 - (2)被災直後の人命救助と初期消火の体制をつくること
 - (3)長期間に及ぶ在宅避難の方法を普段から広めること
- 2.マンション防災対策の基本的な考え方
 - (1)建物の耐震性を高めることが最重要
 - (2)被災後より確実性が高い事前の対策を重視する
 - (3)停電期間は1週間以上を覚悟する
 - (4)防災委員会は自助の推進を徹底する
 - (5)災害発生時に他人の救助を期待しない(誰も被災者)
 - (6)二次災害に遭わないよう無理をしない
 - (7)新型コロナウイルス感染症等の3密対策を徹底する

<防災委員会の役割>

- ▶平時
 - (1)建物・設備の点検手順や周辺の状況を把握して対策を検討する
 - (2)住民一人一人に向き合って不安の解消を図る
 - (3)住民の自助を推進するためサポートする
 - (4)災害に備えて
 - ・エレベーターの閉じ込め者の救出訓練(訓練ではエレベーターメーカーに協力を依頼して安全を確保してください。)
 - ・長期在宅避難に備えることは強力な防災対策になることを周知する
 - ▶発災時
 - (1)直後
 - ・建物と設備の被害状況を確認し、継続して居住できるか判断する
 - ・排水管の簡易検査を行って、排水の可能性を確認する
 - ・各フロア(各ブロック)の安否確認
 - ・エレベーター閉じ込め者の捜索・救出(二次災害に注意した安全配慮が必要)
 - (2)数日経過後
 - ・避難所で情報収集を行って、マンション内に伝達
 - ・災害支援物資の受け取り
- ※事前に担当者や役割等を明確にしていれば、必ずしも災害対策本部は必要ありません

■自宅で死傷しないために

- 緊急地震速報の前に揺れた地震
震源地が近い直下型地震では、緊急地震速報の発表前に揺れが来ますので、平時からの備えが重要です。
- 自宅でのけがの予防
家具の転倒防止
ガラス飛散防止フィルム
非ガラス化(LEDシーリングライトへの変更など)
- 停電への備え
停電時自動点灯ライト
- 火災に対する備え
エアゾール式簡易消火具

災害に備える

講座2

平時から準備しておくこと

事前の対策が重要 お住まいのマンションに 防災対策を普及させましょう



〈講師〉
災害対策研究会事務局長
主任研究員 **釜石 徹**
(かまいし とおる)

■10日以上以上の食糧の備え方

- 在宅避難時の盲点
家族の食事をいつも作っている人が大げがをしたり、帰宅できなかった場合、在宅避難者の食事は誰が作りますか？
- <ポリ袋調理>
時短でヘルシーな調理法を家族全員で覚えることは、家族防災になります。
- 災害非常食の注意点
家族全員の非常食を7日分以上も購入しようとする、お金がかかり、保存場所に困るうえ、買った商品を忘れてしまうこともあるでしょう。また、商品ごとの賞味期限の管理も面倒です。
- <主食のローリングストック>
災害時しか食べない食糧ではなく、主食をローリングストックすれば、保存場所にも悩まず、賞味期限の管理も必要なくなります。
- <在宅避難に備えるメニューと食材>
缶詰、乾物や大豆、ひじき、コーンなどの保存食を普段の食事に組み入れて、少し多めに買いだめしておく、在宅避難時にそのまま使えます。

■排水管の簡易な検査方法

多くのマニュアルに「排水管が損傷している可能性があるので、調査で損傷していないことがわかるまで水を流してはいけない」と書かれていますが、耐震性のある建物の排水管は簡単には損傷しないというのが建築士の見解です。もちろん、不具合が生じている可能性はありますので、排水管の簡易検査は行います。

- 災害時のトイレ処理の簡素化
排水管が利用できれば、自宅トイレに小便が流せてトイレゴミが減らせます。また、大便の臭い漏れにはBOS防臭袋が効果的です。

■エレベーター閉じ込め対策

- エレベーター閉じ込め事故
大阪府北部を震源とする地震では、約6万6千台のエレベーターが停まり、346件の閉じ込め事故が起こりました。地震時管制運転装置があっても、初期微動の感知から着床までの間(最大5～6秒)に本震が到達すると、エレベーターは安全装置によって停まり閉じ込めが発生します。震源地から45km圏内で震度が5強以上の場合、閉じ込め発生の可能性が高くなります。
 - 閉じ込め者の救出訓練
閉じ込められた人の救出は廊下側から行います。決められた工具で扉に30cm以上の隙間がつかれば救出可能ですが、そうでない場合は明かり、毛布、飲料水などを差し入れたり、汚物の受け取りや声をかけ続けて消防やレスキューの到着を待ちましょう。
 - <地震時に閉じ込め者の救出を実施する条件>
 - ・保守会社と連絡が取れない
 - ・保守員がいつ来るか不明
 - ・閉じ込められた人の命の危険が迫っている
- 大災害時の閉じ込め事故の救出作業ではマンションの優先度は低いので、直下型地震対策として救出対応訓練は必要ですが、エレベーター保守会社に救出訓練を要請しても断られるケースも多いです。オフィスビルのビル管理会社や管理部門でエレベーター救出訓練を行っている場合もありますので、お勤めの方は自社ビルでは誰が救出してくれるのかを確認してみてください。また、エレベーター用備蓄ボックスの設置も検討しましょう。

■マンション防災の目標

- 1.自宅を最高の避難場所にしましょう。
全住戸で1週間以上の在宅避難ができれば、避難物資の手配以外に管理組合がすることは何もありません。
- 2.住民同士が話し合いの機会を多く持ち、顔の見える関係性を築いて、より楽しいマンション生活を目指しましょう。
自助、共助を確かなものにするため、防災対策を普及させてください。

マンション管理 基礎講座

11/6(日)

管理組合運営を考える

講座3

トラブル事例から考える

マンションは管理が命・ 管理組合運営に役立つ 事例を紹介



〈講師〉
大阪弁護士会 四辻 明洋
(よつじ あきひろ)

■役員のなり手不足に関して

質問:理事の欠席者が多く、理事会決議ができない。何かいい対策はないか?

回答:WEBによる理事会の開催や理事の定員数の変更、役員報酬の導入などが考えられますが、マンションの状況に応じた解決策を議論することが重要です。

【WEB会議の注意点】

- 管理規約の整備
 - マンション標準管理規約(以下、「標準管理規約」という、国土交通省令和3年6月改定)に理事会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)と明記されたことから、これに倣った管理規約の場合は、規約変更は不要
 - 後日のトラブルの回避
 - 議決権行使の方法を規約等に定めておく
 - 通信障害の対応
 - 通信障害によって参加できない理事がいた場合、障害が発生していた間に行われた決議は無効になる可能性がある
 - WEBで参加できない理事への配慮
 - IT環境やITに関する知識が不十分な理事が、リアル参加できるような会場を設けるなどの配慮が必要
 - 十分な議論のための進行
 - 議論が尽くせるように進行役にスキルが必要
 - 即時性、双方向性が必要
- 【理事の欠員に対する対策】
- 予め管理規約で「〇～〇名」と定員に幅を持たせたり、「〇名以内」と上限を定めておく
 - 予め補欠の理事を総会で選任しておく
 - 補欠の理事を理事会で選任できるように、管理規約に定める
 - 補欠や後任の理事の任期も管理規約で規定しておく(標準管理規約(単棟型)36条2項参照))

■管理規約に関して

質問:管理規約の改正で参考になるものは?

回答:標準管理規約(令和3年改正)を参考にしてください。

<問題のある管理規約例>

- 事例1
 - 管理費の滞納が発生すれば、管理業者は滞納の事実を遅滞なく理事会に報告しなければならない
 - ◇管理規約は区分所有者相互間のルールを定めるもので、管理業者(第三者)の義務を定めても効果はありません。
- 事例2
 - 理事長の任期は1年。辞任または任期満了後は、20年間理事長等に就任できないとする改正
 - ◇適用される理事長がはつきりしません(前年の理事長にも適用されるのか?規約改定後から適用か?)。
 - ◇理事長「等」の「等」が具体的に他の条文からわかるか。
 - ◇再任禁止期間の20年は非現実的です。
 - ◇長期政権の防止であれば、必要かつ十分な期間でよいと判断されます。
- 事例3
 - 専有部分は専ら住居として使用するものとし、区分所有者または親族以外の者を宿泊させてはならない
 - ◇管理規約は、「建物またはその敷地もしくは附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項」を定めるものです。
 - 専有部分に対する制限は、建物全体の維持管理または共同生活上の秩序維持のために必要なものでなければ、所有権の制限を行う正当性が問題となります。
- 事例4
 - 「理事会全員の賛成があれば、規約の変更やマンションの建て替えができる」・「区分所有法31条1項に関わらず、規約の設定、変更また

は廃止は、区分所有者及び議決権の各過半数以上の多数による集会の決議によってする」とする改正

◇強行法規に反する規約は無効です。

◇区分所有法には、規約で修正できる規定と修正できない規定があります。

【規約の制定・改正の重要なポイント】

- ◆不合理な差別がない ◆誰も分かりやすい
- ◆区分所有者または占有者の相互間の決まり
- ◆建物の維持管理・共同生活上の維持に必要であること
- ◆特定の区分所有者に不利益な改正は個別承諾が必要
- ◆強行法規に反しないこと
- ※弁護士やマンション管理士などの専門家を活用しましょう。

■管理費滞納に関して

質問:管理費等の未払いは、いつまでに解決しないといけないか?
回答:支払期限から5年以内に債務を認めさせるか、法的手続きを取らなければ時効にかかります。

質問:弁護士に滞納管理費の訴訟を依頼する場合、弁護士費用は最終的に誰が負担するのか?

回答:規約で定めていれば、弁護士費用を相手に請求できます(標準管理規約60条2項)。

質問:管理費等の滞納者の氏名と顔写真を、マンション内の掲示板に貼りだして支払いを督促したいが、問題ないか?

回答:東京地裁平成11年12月24日判決(判時1712号159頁)では不法行為(名誉毀損)にあたらぬとしましたが、実効性に乏しく、世情が変化し現在では名誉毀損やプライバシー侵害に該当する恐れもあり、いずれも控えるべきでしょう。

質問:管理会社が管理をしていなかったため、滞納管理費の一部が時効にかかってしまった。管理会社に責任追及できる?

回答:できない可能性が高い。通常の管理委託契約では、管理会社が管理費の督促を行う期間は決まっており、それ以上の期間の滞納は責任を負いません。

【管理費滞納の重要なポイント】

- ◆管理費の時効は支払期限から5年
- ◆最終的には管理組合の責任
- ◆滞納額が高額になるほど回収が困難
- 最終的には部屋を強制的に売却させ(区分所有法59条)、次の所有者から回収することも可能ですが、滞納額が高額な場合には物件の買い手がつきにくく、大きな手間と費用がかかります。滞納は少額のうちに解消しましょう。

■排水管工事にに関して

質問:共用部分の排水管工事の際、専有部分の排水管工事も管理組合が行って、修繕積立金を充てられるか?

回答:専有部分は各区分所有者が実費に応じて負担することが原則です。

<例外的に許容される場合>

- 共用部分の配管の取替と専有部分の配管の取替を一体的に行う場合
- 長期修繕計画に専有部分の配管取替が予定されている場合
- 専有部分の工事に修繕積立金を充当できる規約になっている場合
- 先行して工事をした者との衡平が保たれている場合

質問:マンション全体で排水管工事をを行うにあたり、「工事の人を絶対に家に入れたくない」と強く主張する区分所有者への対応方法

回答:管理組合で立ち入りが必要な範囲)かの検証をして、区分所有者に理解を求めて合意の上で進めましょう。裁判所に「仮処分」を申し立てることは、費用と手間がかかることから最終手段と考えましょう。

■最後に

区分所有法の改正議論が始まっています。これからも貪欲に情報収集することをお勧めします。併せて、弁護士などの専門家を積極的に活用ください。

マンション管理 基礎講座

11/6(日)

管理組合運営を考える

講座4

資産価値の維持から考える

マンション管理計画認定制度等を理解・活用して、 マンションの資産価値の維持・ 向上を図りましょう



〈講師〉
公益社団法人
大阪府不動産鑑定士協会
山本 祐一郎
(やまもと ゆういちろう)

ン共用部リフォーム融資やフラット35維持保全型の金利の引き下げ等の優遇措置があります。
※住まい・借の金利優遇措置は令和5年度から実施

■マンション管理適正評価制度について

(一社)マンション管理業協会が運営する制度で、マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価して、その結果を当該協会のホームページや不動産情報サイトで公開しています。

■制度の概要と目的

「マンション管理計画認定制度」を補完する民間事業者の評価制度
 評価者:(一社)マンション管理業協会の定める講習を修了した管理業務主任者及びマンション管理士
 有効期間:1年
 登録料:5,500円(税込)+評価・申請手数料
 判定:6段階評価
 審査項目:マンションの管理状態をカテゴリー分けした30項目

■評価項目

- 管理体制(20点)
 - 管理者に関する規定、総会の開催、議事録の保管、規約が標準管理規約に準拠しているか等
- 耐震診断(10点)
 - 耐震診断の実施有無、またはその結果による改修計画の有無等
- 管理組合収支(40点)
 - 余剰金の有無、滞納住戸の有無、修繕積立金の徴収方式等
- 生活関連(10点)
 - 緊急時の対応、消防訓練の実施有無、防災マニュアルの整備状況等
- 建築・設備(20点)
 - 長期修繕計画の有無や期間、見直しの頻度、竣工図書や修繕履歴の保管等

■適正評価制度を受けるメリット

- マンション管理計画認定制度に比べて細かく評価されるので、管理組合の目標設定や設定した目標に向けた運営がしやすくなります。
- 管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。
- 健全な組合運営や計画的な修繕の実施など、良好な管理を維持することで居住価値の向上が図れます。
- 東急リパブル、三井のリハウス等の不動産情報サイトで評価結果が公表され、市場評価が受けられます。
- 適切な管理の維持によって、市場でのリセールバリューの向上も見込めます。

■まとめ

マンション管理は管理会社や管理組合の理事がやってくれるという認識が多いと思いますが、マンションを主体的に維持管理するのは組合員である区分所有者です。建物、設備などのハード面は適正な保守をせずに放置していると、最悪の場合は廃墟化してしまいます。ソフト面では、しっかりと理事会、組合運営を行って適正な保守のための健全な経済的基盤を確立しないと、安全で住みやすい住環境を維持できなくなってしまう。[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]によって、マンションの管理状況が公表される時代になりました。他人任せにせず、各区分所有者が主体的にマンションを管理することがますます重要になっています。そのため、専門家や管理会社をパートナーとしてどのように活用するかが重要になります。

■マンションの管理の適正化の推進に関する 法律の改正(以下、「マンション管理適正化法」という)

■背景

令和2年時点の築40年超のマンションは81.4万戸ですが、令和12年には198万戸、令和22年には367万戸と大幅に増加し、老朽化や管理組合の担い手不足が顕在化する高経年マンションの急増が見込まれています。一方で、平成31年4月時点のマンションの建替えは累計244件(約19200戸)に留まっており、老朽化を抑制するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組強化が喫緊の課題です。

そのため、行政の役割の強化を通じた管理組合による適正管理の推進と、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生(建替えや売却等)のさらなる円滑化を一体的に対応するため、令和4年4月から改正法が施行されました。

■概要

- ①国による基本方針の策定(国の基本方針)
 - 国土交通大臣がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- ②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
 - マンション管理適正化推進計画の策定(任意)
 - 国の基本方針に基づき、管理の適正化推進のための施策に関する事項等を定める計画を策定
 - マンション管理適正化指針の策定
 - マンション管理計画認定制度
 - マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定
 - 管理適正化のための指導・助言等
 - 管理の適正化のために必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を実施

■マンション管理計画認定制度について

マンションの管理水準を底上げし、管理組合の自立を促して良好な管理状態を保たせることを目的に令和4年4月から運用が開始されました。

■制度の概要

運営:地方公共団体
 審査者:地方公共団体
 有効期間:5年間
 費用:地方公共団体によって異なる
 判定:認定or非認定
 認定基準:16項目+地域で独自基準を設けることもできる
 ※大阪市では4つの基準を独自追加しました

■主な認定基準

- (1)修繕その他管理の方法
 - 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること等
 - (2)修繕その他管理に係る資金計画
 - 長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していること等
 - (3)管理組合の運営状況
 - 総会を定期的に開催していること等
 - (4)管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なおものであること
- ※管理組合運営を行う上での必要最低限の項目が多い

■制度の認定を受けるメリット

- 居住者の管理意識が向上することで、マンションの管理の適正化が推進されます。
- 資産価値が市場で高く評価されることが期待できます。
- 認定を取得したマンションには、(独)住宅金融支援機構のマンショ

