

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)が定期的に開催されている
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

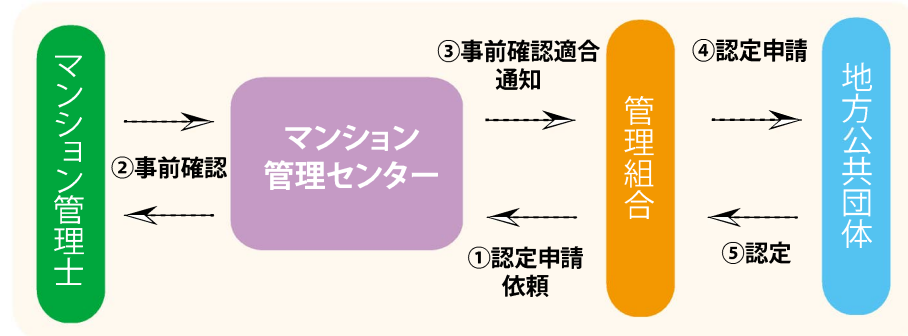
●管理計画認定制度の申請の流れ

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・電話番号を受講科目(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、新しい工法を取り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。他の一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。