

私たちはマンション管理計画認定 をこうして取得しました。 (パーク・エステート上板橋)



【パーク・エステート上板橋】

地上 14 階建て、総戸数 298 戸の大型マンション（1996 年 8 月竣工）
閑静な住宅地で、近くには緑豊かな公園や児童公園があります。

「マンション管理計画認定制度」（以下「認定制度」といいます）による認定を取得したのは全国で 4 番目（都内では 2 番目）。

認定を取得するまでの経緯やご苦勞なされた点について、山元理事長ほか管理組合役員の皆さまと認定取得をサポートした板橋区都市整備部住宅政策課の杉田住宅政策主査、富岡氏にお話を伺いました。



パーク・エステート上板橋管理組合

山元 正宣 理事長（右）

田原 肇 副理事長（左）



板橋区 都市整備部 住宅政策課

杉田 広司 住宅政策主査（右）

富岡 杏奈 氏（左）

1. 「認定制度」とは？

— 最初に「認定制度」とはどのような制度なのか教えていただけますか？

（本文中敬称略）

（杉田主査）一言で言うと、分譲マンションの管理計画が、「年に 1 回以上総会を開催している」等の一定の基準を満たす場合に「適切な管理計画を持つマンション」として自治体から認定を受けられる制度です。

「マンションは管理を買え」という言葉もあるくらいで、管理状況はマンションの資産価値に大きく影響します。「認定制度」により認定を取得したマンションは、管理が一定のレベルにあると公的に認められたマンションであり、今後、資産価値の維持にも役立つと思っています。

2. 認定申請のきっかけ

— 「認定制度」をどのようにお知りになりましたか？

また、認定を申請することになったきっかけは何だったのでしょか。

（山元）当マンションでは 4 年前に共用部排水管の漏水事故が連続して発生し、緊急の修繕工事に迫られました。修繕積立金はきちんと積み立てていましたが、排水管の修繕は想定外で積立金から資金を賄うと、本来予定していた大規模修繕工事の実施時期は後ろ倒しになってしまいます。そこで、不足する資金の一部に公的支援を活用できないか色々と調べた結果、国がマンションの長寿命化を支援するモデル事業を実施していたので応募することにしました。当マンションが採択されたことをきっかけに関連制度も調べるようになり、「認定制度」のことを知りました。

（田原）早速、関係者で板橋区役所に相談に伺いました。制度を詳しく教えてください、何より認定を取得するメリットを知って、申請に向けて具体的に動き出すことにしました。

当マンションの場合は、早い段階から区の担当の方とコミュニケーションを取ったことで結果として効率的に申請ができました。

(杉田主査) 認定が取得できるかどうか、最終的に審査・決定するのは申請したマンションがある区や市です。早い段階から区市の住宅課等に相談することをお勧めします。

3. 認定取得によるメリット

— 認定を取得するメリットを知って動き出したとのことですが、どういったものなのでしょうか？

(山元) まず、認定の取得をきっかけに、ひとりひとりの区分所有者が適正な管理の重要性に気付くことで、結果として全体的な管理水準の維持向上に繋がります。また、マンションが適切に管理されていることが客観的に証明されるため、マンションの資

認定取得によるメリット

1. 管理水準の維持向上

2. 資産価値の向上

3. 金利優遇

(独) 住宅金融支援機構の制度優遇措置を受けることができます

- ① マンションを取得する際の「フラット35」の借入金引き下げ
- ② 「マンション共用部分リフォーム融資制度」の借入金引き下げ
- ③ 「マンションすまい・る債」の利率上乘せ

産価値の向上も期待できます。そして、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資やマンション購入者向けのフラット35を利用する際に、借入金利の優遇措置が受けられます。特に若い世帯であれば数十万円のメリットとなる可能性があります。

4. 認定基準について

— どのようなマンションが認定を取得できるのですか？

(杉田主査) マンションが所在する自治体が定める認定基準をクリアする必要があります。板橋区では国が示している17項目の標準的な認定基準（下表）に「要援護者名簿の備え」、「コミュニティの形成」等の8項目を独自に加えた、全部で25項目の認定基準を設定しています。このように、自治体独自の基準が追加されていることがありますので、申請前にマンション所在地の区市への確認が必要ですね。

「認定制度」の認定基準（17項目）

項目	管理計画認定の基準
管理組合の運営	① 管理者等及び監事が定められている
	② 監事が選任されている
	③ 集会在年1回以上開催されている
管理規約	④ 管理規約が作成されている
	⑤ 管理規約において緊急時等の専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報等について定められている
	⑥ 管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面交付について定められている
管理組合の経理	⑦ 管理費、修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている
	⑧ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
	⑨ 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カ月以上の滞納額が全体の1割以内
長期修繕計画の作成・見直し等	⑩ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、計画の内容及び算定された修繕積立金額について集会にて決議されている
	⑪ 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている
	⑫ 長期修繕計画は、計画期間が30年以上で、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
	⑬ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
	⑭ 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
その他	⑮ 長期修繕計画の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
	⑯ 組合員名簿、居住者名簿を備えていると共に、1年に1回以上は内容の確認を行っている
	⑰ 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

5. 注意が必要な認定基準

— クリアしなければいけない認定基準の中で特に課題があった項目は何でしたか？

(山元) 長期修繕計画です。当マンションでは、管理会社が保有している、竣工当時の修繕計画をベースに作成していました。しかし、先ほどお話ししたように、予定外の共用部排水工の費用が発生したことで積立金残高が大幅に減少してしまいました。今後発生するであろう修繕工事費用を精査したところ、修繕積立金額の設定の見直しが避けられないことが分かりました。このままでは認定基準をクリアできないことは明らかでした。

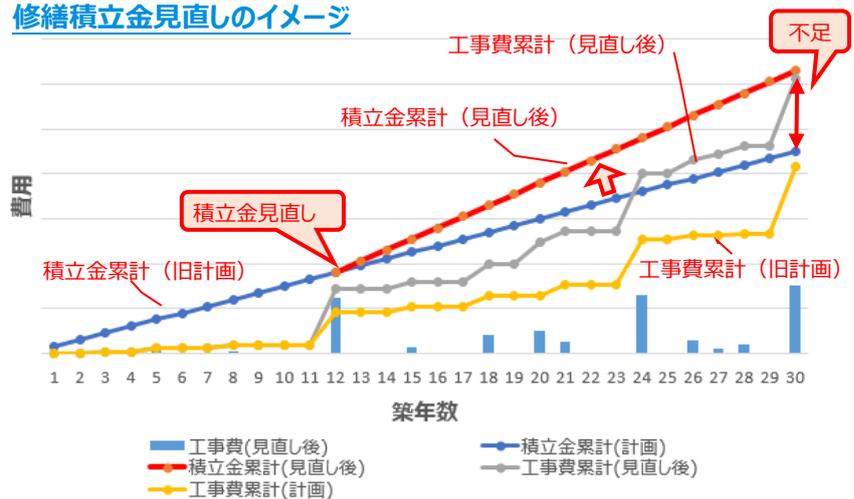
(杉田主査) 長期修繕計画の作成・見直しに課題を抱えているマンションはたくさんあります。板橋区でも事前に相談をいただいているマンションで十分な積立金を確保できているのは僅かです。一部のマンションでは従来の修繕計画が破綻していることに気が付き、計画の全面見直しをしていますが、認定申請を検討することで、ご自分のマンションの管理状態を知る良いきっかけとなっています。

なお、認定を取得するためには、長期修繕計画の計画期間は30年以上であることが必要です。これは、期間内に2回の大規模修繕工事を含んでいないといけないということです。申請に当たっては注意が必要です。ただ、長期修繕計画の見直しはハードルが高いと思われる管理組合の方もいらっしゃるかもしれません。自治体によってはマンション管理士などの専門家がアドバイスしてくれる制度(※1)がありますので、必要に応じて利用されると良いと思います。

(※1) [「マンション管理アドバイザー制度」\(東京都\)](#)

マンションの維持管理について、管理組合等又は区分所有者に専門家がアドバイスを行うことで、マンションの良好な維持管理を支援する制度です。

修繕積立金見直しのイメージ



長期修繕計画は、将来予想される修繕工事等をもとに必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成します。定期的な見直しにより当初の計画(青線)のままでは修繕金額が不足することが判明した場合には、修繕積立金の見直し(赤線)が必要となります。

— 修繕積立金の見直しには管理組合の決議が必要ですが、合意を得るのは難しくなかったですか？

(田原) 単純に値上げをお願いするだけでは区分所有者の賛同は得られなかったでしょう。修繕積立金が不足している現状や原因、対策について適切に把握してもらう事から始めました。また、認定取得によるメリット等を分かりやすくまとめた資料を配布したり、マンション内のロビーに掲示する等、区分所有者の理解を得るための地道な努力を続けました。特に修繕積立金については、一年で急に値上げするのではなく、数年かけて段階的な値上げとしたことも良かったのかもしれません。

— その他にも気を付ける必要がある点は何かありますか？

(山元) 名簿です。認定を取得するためには、組合員名簿、居住者名簿を揃える必要があります。板橋区では要援護者名簿も必要です。当マンションではきちんと整備された名簿がありませんでした。

(杉田主査) 申請を検討しているマンションから板橋区への問い合わせ

で最も多いのがこの名簿です。名簿管理を管理会社に任せ放しにしているところが多いのではないのでしょうか。社員名簿のない会社がきちんとした経営はできません。マンションも同じです。適正な管理をしようと思えば、自分たちでちゃんと名簿を作らないといけません。

(山元) 新たに全ての名簿を整備することに対し、個人情報漏洩を懸念される方が複数いらっしゃいましたが、各々の名簿の利用目的と必要性を繰り返しお知らせしました。名簿情報の提供をお願いする際には、必要とする情報以外は“任意記載”とすることで皆様のご理解をいただきました。

(杉田主査) このような対応をとれば名簿も整備しやすいのではないのでしょうか。ただ、個人情報を扱うことになるので名簿はきちんと保管しておく必要がありますね。



7. 地域コミュニティの重要性

— 板橋区の認定基準では、コミュニティ活動の実施等も求められていますが、具体的にはどのような活動をされていますか？

(田原) マンションの自治会主催でフリーマーケットを何度か実施しています。去年は10月にキッチンカーも出店するイベントを開催したところ、マンション居住者以外の町会の方を含め200名くらいの方が集まりました。イベントを通して顔見知りの住民も増えたはず。地域のコミュニケーションは震災などの非常時にも重要だと思います。

(杉田主査) 地域のコミュニティはマンションと一体となった街づくりを進めるためにも重要です。こうした観点から、認定基準にコミュニティに関する要件を追加しました。地域コミュニティの活性化のために、それぞれのマンションで工夫した取組を行うのが望ましいですね。ここまで大がかりでなくとも、例えば、区内には挨拶運動をしているマンションもあります。まずはそういう小さなことから取り組んでいくのも良いでしょう。区としては、認定取得のためだけでなく、こうした活動を定着させて良い街づくりのきっかけにして欲しいと思います。認定取得を目指す中で、徐々にマンションの様子が変わっていくことを期待しています。

マンション自治会イベントの様子



8. 実際に認定を取得するまで

— 認定を取得するまでにはどのくらいかかりましたか？また作業量はどうでしたか？

(山元) 6月に板橋区役所に相談に行ってから検討・準備を進めました。8月の管理組合臨時総会での承認を経て9月21日に認定がおりるまで約3か月です。早い段階で板橋区役所のアドバイスを受けたこともあり、申請に伴う作業量はそれほど多くはありませんでした。

(杉田主査) 申請先は、区市に所在するマンションであればそれぞれの区市に、町村に所在するマンションであれば東京都になります。申請は自治体に直接申請する以外にマンション管理センターの、適合証を受けて区市に申請する方法もあります。一つご注意いただきたいのは、令和5年2月時点では、一部の区市(※2)に所在するマンションしか認定申請ができないということです。認定制

度を実施する自治体は順次増えていく予定ですので、マンション所在地の区市が認定制度を実施しているか、確認していただく必要がありますね。

(※2) 板橋区、台東区、府中市、小金井市、八王子市、町田市

9. 最後に

— 「認定制度」に今後どういったことを期待していますか？

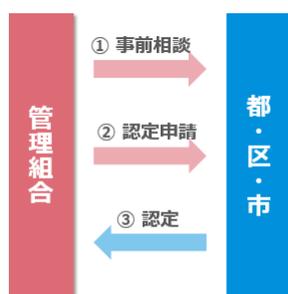
(杉田主査) 板橋区では、これまでマンションの建設計画が持ち上がると、ゴミ、騒音、路上駐車が増える、日当たりが悪くなる等、いろいろな問題で既存の町会から建設反対運動が起きていました。認定マンションが増えるよう、区市や管理組合が協働して取り組むことで、地域コミュニティが活性化する一助となり、新しいマンションの住民と既存の街の住民が一体となった街づくりが進むと嬉しいです。

(山元) 長期修繕計画の全面見直しをはじめ、今回の認定取得を目指す過程で色々改善しなければいけないことに気づくことができました。また認定基準の1つであるコミュニティ形成にも熱心に取り組んだことで、マンションの区分所有者同士の風通しも良くなったように感じます。認定を取得したことをきっかけに、管理の適正化に前向きに取り組むマンションが増えるといいですね。

— 本日は大変貴重なお話をどうもありがとうございました。

認定申請のルート

(1) 区市に直接申請する場合



(2) マンション管理センターのサービスを利用して区市に申請する場合

