

マンション管理支援通信 Vol.5

Kumamoto city

12月に、マンション管理計画認定制度に基づく
熊本市初の認定が行われました

そこで、認定取得マンションの理事長の
お話を皆様にお届けします



熊本市における管理計画認定第1号

ライオンズマンション古城堀端公園



令和4年4月から開始されました、熊本市マンション管理計画認定制度において、中央区のマンションの管理組合さんが、熊本市第1号となる「管理計画認定」を取得されました。

そこで、管理組合理事長さんに認定取得の体験談や熊本市へのご要望についてお話をお伺いしました。管理組合の皆様は、記事を参考にぜひご自身のマンションの認定取得についてご検討ください。

・管理組合での議論の状況はどのようなものでしたか？

認定申請と共に、管理適正評価制度を申請について総会で決議をしましたが、管理適正評価制度で大きなウェイトを占める消防訓練がコロナ禍により実施できていないによる評価への影響を考慮し、今年度は管理計画認定のみを申請することとしました。そのため申請書の作成はマンション管理士等に委託せず、マンション管理センターに事前確認依頼する方法で申請を行いました。長期修繕計画標準様式、およびその中の19項目事項への準拠、各名簿での表明保証書などは、管理計画認定に関する事務ガイドラインを熟読しないとわからない点が多々あり、多くの時間を要しました。申請準備中は、認定取得可能であるのか確信がもてず、取得は難しかもしれないと理事会で報告をしていました。ただし、ダメな基準があればそこを改善すればいいと理事会で話し合ったうえで認定申請をしたところ、無事認定される結果となりました。

・認定取得することになったきっかけはどのようなものですか？

昨年10月の熊本県マンション管理組合連合会主催のセミナーで、熊本市の講演により管理計画認定制度について知りました。当マンション住人はもともと管理意識が高く、すぐに認定取得を目指そうということになりました。

・認定のメリットは何だと思えますか？

適正な修繕計画をもつマンションとして資産価値が維持されることと、住宅金融支援機構の金利の優遇が受けられることだと思えます。

・認定取得のために見直したものはありますか？

長期修繕計画の大規模修繕工事の間隔について、過去実績が15年周期であることと、認定基準は30年以上で2回以上であることから、12年周期から15年周期に変更しました。修繕積立金は、毎年管理費の余剰金を修繕積立金へ繰入する制度を改め、管理費を減額して修繕積立金を増額することとしました。区分所有者名簿は、管理会社と共有する形で作成済みでしたが、入居者名簿は新規に作成することとなりました。

・名簿の整備はどのように行いましたか？

世帯ごとにA4サイズ1枚の書面を作成することとし、各世帯で記載したものを1冊にまとめて管理しています。記載事項およびフォーマットの決定に結構な時間を要しました。通常の連絡先だけでなく緊急連絡先についても記載することとし、災害時に役立つものとなっています。

・インターネットの申請についてのご感想をお願いします

システムを使用するにあたっては、難しいことはありませんでした。熊本市への申請も同じシステムを利用して行るのでスムーズにできました。

・今回の長期修繕計画(30年)の先についてのお考えはありますか？

今回の見直しで、今後の30年の計画が立てられたこととなります。30年後には所有者の代替わりが進んでおり、その時に大規模修繕工事で延命するのか建替えを行うのか、今の時点では明確ではありませんが、どちらでも対応できるように修繕積立金を貯めておくことは、今の世代の責務と考えています。また、高齢者にとっては理事を担う負担は大きいと考えるので、役員に若い世代が入る体制を整えて、マンションの終末期を考えていきたいです。

・管理組合として、熊本市へのご意見ご要望をお聞かせください

熊本市の申請・更新手数料が無料なのは評価できると思います。認定基準はそれほど敷居の高いものではないのですが、長期修繕計画標準様式等のもっとわかりやすい説明がほしいです。また、認定取得した管理組合へ、認定通知書だけでなく認定したことが一目でわかるようなステッカーなどを配布していただきたいです。認定ステッカーをマンションのわかりやすい場所に貼り付けておくことでマンションの市場価値の向上はさらに図られると思います。せっかく創設された制度なので、啓もう活動等を積極的に行い広く普及していただきたいです。

貴重なお話をありがとうございました。

頂いたご意見は今後の課題として検討を進めていきます。

また、認定申請について解説した「熊本市マンション管理計画認定制度の手引き」をご案内いたします。市ホームページまたは、下記のQRコードからご確認いただけます。また、国交省による「認定事務ガイドライン」、「長期修繕計画標準様式及びガイドライン」についてもQRコードは下記の通りです。

「マンションについての
熊本市ホームページ」



「熊本市マンション管理
計画認定制度の手引き」



「認定事務
ガイドライン」



「長期修繕計画標準様式
及びガイドライン」



認定制度についてなど、ご不明な点はこちらへお問い合わせください

熊本市 住宅政策課 マンション管理支援班

電話 328-2989 メール jutakuseisaku@city.kumamoto.lg.jp

マンションにおけるコミュニティ形成について

認定第1号となった、ライオンズマンション古城堀端公園さんは、マンション住民の交流を深めるため茶話会を開催されているそうです。

また、町内自治会の加入も進んでおり、管理人さんは地域の寄り合いに積極的に参加され、地域のお祭りを楽しみにしている住民さんも多くいらっしゃるとのことでした。

エントランスには、お魚展示コーナーがあり、住民さんの癒しのスペースになっているように感じられました。

マンション内外において、良好なコミュニティが形成されていることは、認定取得がスムーズに進んだ要因の一つではないかと思われます。

マンションは区分所有者さんで話し合っ、管理方針を決定し実行していく共有財産です。日頃からの良好なコミュニティ形成がとても大事ではないでしょうか。



エントランスのお魚展示コーナー

熊本市マンション管理セミナーのご案内

熊本市では令和4年度第2回セミナーとして
「マンション防災と地域コミュニティ形成」
に関するセミナーを予定しています

有事に備え何を想定すべきか？

どう準備すべきか？

そういった事を考えるきっかけになるよう
町内自治会における試みを
特別講師を招いてご紹介いただきます

具体事例から、防災をきっかけとした
平時からのコミュニティづくりについて
考えてみませんか

支援制度についてのご説明も致します
ぜひ、ご参加ください

お申込はひごまるコールへ→
電話：334-1500



熊本市マンション管理基礎セミナー

開催日時

令和5年1月28日(土)

14時～16時(13時半開場)

開催場所

国際交流会館

6・7階ホール

定員 100名

