



尼崎市

マンション管理計画認定制度について

第4回



皆さんこんにちは！

兵庫県マンション管理士会新人の

松井です

Cast



まついちゃん

松井 綾子
新人マンション管理士

- 自己紹介

旅行が大好き。旅先で色々な建物を見るのが楽しみの1つ。マンションの知識を増やし、実務を重ねて、いつかは先輩マンション管理士のようになれたらと日々奮闘中。



たがしら大先輩

田頭 修
認定マンション前理事長
ベテランマンション管理士

- 自己紹介

長年マンション管理に携わってまいりました。今年3月にマンションの理事長として認定取得を経験しました。



はぎ先輩

萩 茂樹
先輩マンション管理士

- 自己紹介

私もまだまだ新人として勉強中なのに先輩面してしゃべってすみません。日々前向きに努力を続けています。

マンション管理計画認定制度



今回のテーマ

第1回：マンション管理計画認定制度

第2回：認定基準

第3回：認定を受けたマンションは・・・

第4回：座談会



まついちゃん

最終回となりました。

3回にわたって、先輩マンション管理士に
いろいろと教わりました。
皆さんも、「マンション管理計画認定制度」について
理解を深められたと思います。

それでは、最終回をお楽しみください！

では早速、先輩マンション管理士に聞いていき
きたいと思います。

田頭さん、萩さん よろしくお願ひします。



まついちゃん

田頭です

よろしくお願ひします。



たがしら大先輩

萩です

よろしくお願ひします。



はぎ先輩



まついちゃん

田頭さんに、理事長として神戸市で認定を
取得した経験をお話しいたします。



たがしら大先輩

認定を受けるまでの経緯を紹介します。

当マンションの概要は

住 所：兵庫県神戸市

構造等：鉄骨鉄筋コンクリート造 12階建
単棟型 95戸

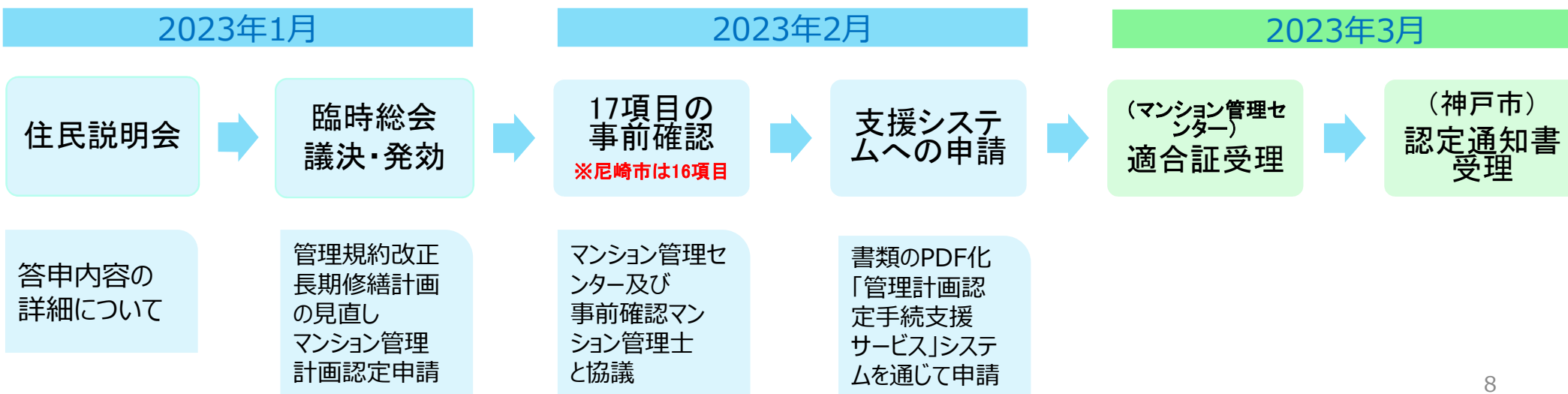
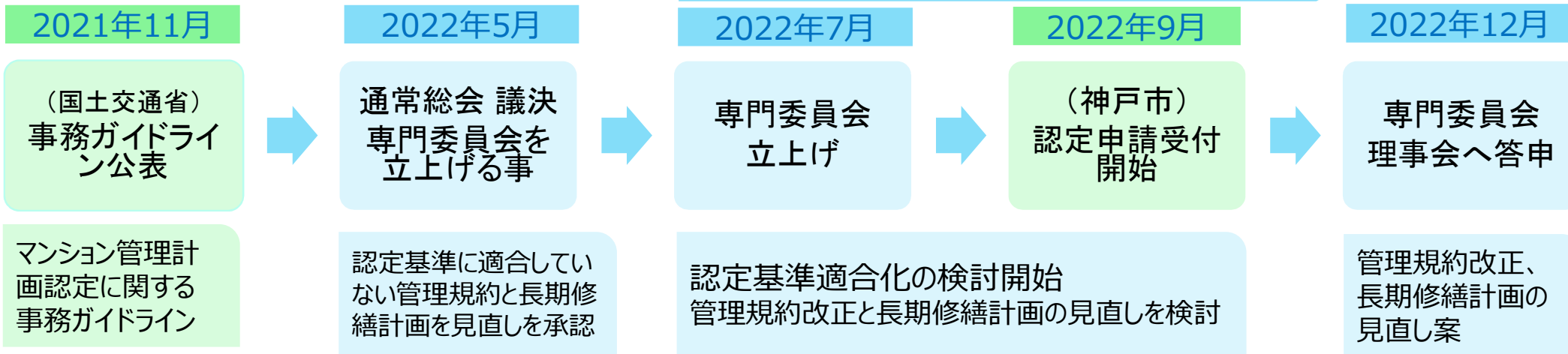
竣工年：1981年12月（築41年）


経緯を時系列に沿って簡単に紹介します。

認定取得までの経緯




2022年7月～12月





ありがとうございます、良くわかりました。
ざっと、1年近くかかっていますね。
どのマンションでもそのくらいかかるものなのですか？
さらに、どの部分に一番時間がかかりましたか？

はぎ 先輩



長期修繕計画や管理規約を見直す場合とか、専門委員会を立ち上げたり、外部専門家のサポートを得てまとめ上げるためには、一定の時間が必要になります。

たがしら大先輩

苦勞したところはどんなところですか？



はぎ先輩



たがしら大先輩

長期修繕計画の見直しで、グレードアップ工事等を追加すると**修繕積立金の値上げ**につながり、苦勞しました。

管理規約の見直しは**特別決議**になりますから議決権総数の4分の3以上の賛成が必要です。相続人不明の場合、委任状または議決権行使書を提出せずに欠席した組合員も反対票になります。

このように**特別決議**のハードルは大変高いものとなりました。

少し視点を変えて。
逆にやりがいというか、良かった点がありますか？



良かった点は、各組合員のマンション管理に関する**意識**
が向上したことです。

築41年の建物の老朽化と、居住者の高齢化に伴い、マンションの適正な管理はさらに重要になります。

当マンションの寿命を約80年として、長期修繕計画の期間は残り39年で設定しました。

この考え方を 次の世代へ引き継いでいてもらいたいと考えております。



まついちゃん

これから認定取得を目指す尼崎市内のマンション
に対してアドバイスをお願いします。



はぎ先輩

私も、是非それを聞いてみたいです。

効率よく進めるため、

- ① 自分の住んでいるマンションの**実態を把握**する。
- ② 16項目の管理計画認定基準の中からクリアできていない**項目を抽出**する。
- ③ その項目をクリアしていくための**計画表**を作成し、取り組む。
- ④ **外部の専門家**を活用する。



たがしら大先輩

②番目のクリアできていない項目を抽出するという事は、そのマンションの課題そのものを見つける作業になりますね。



まついちゃん

そうなんです。
それが認定制度の効果の一つです。
それだけではありませんよ。
認定取得という共通の課題に取り組むことで、
マンションのコミュニティも育ってきます。



たがしら大先輩

それはそうですね。



はぎ 先輩

管理組合では、何かをしようとする時に、必ず問題になってくるのが合意形成の難しさだと言われていますが、それをうまく克服するコツとかありますか？

そうですね。

「マンションの価値が上がることはありがたいけど、修繕積立金の値上げは困る」という意見は必ず出ます。

そういう時にも、普段のコミュニティがどれほど盛んに行われているかと言うことが大きく左右します。



たがしら大先輩



外部の専門家に相談するタイミングはいつでしょうか？
専門委員会を立ち上げる時から、相談役として専門家に入ってもらうこともありますか？



そのほうがいいですね。

専門的な知識を持つ組合員がない場合は、最初から入ってもらった方がスムーズに話が進むと思います。

諦めずに努力することは大切ですね。
事前の準備など大変な一面もありますが、認定取得のメリットがある事には変わらないですね。



まついちゃん

ところで、兵庫県内で第1号の認定マンションは、
尼崎市内のマンションなんですね。



たがしら大先輩

そうです。

尼崎市のホームページに紹介されていますよ。
「スターハイツ武庫之荘」というマンションですが、
素晴らしいです。

管理組合の方は、何の苦労もなく取得された
ということでした。
普段から、適正なマンション管理が出来ているからこそ
言える言葉です。
本当に素晴らしい！



はぎ先輩

見習いたいですね。
スターハイツ武庫之荘さんに続くマンションが次々と
出てくるといいですね。



まついちゃん

尼崎市ホームページ
「マンション管理計画認定制度の認定住宅
の紹介」をご覧ください。

[マンション管理計画認定制度の認定住宅の紹介 | 尼崎市公式ホームページ
\(city.amagasaki.hyogo.jp\)](http://city.amagasaki.hyogo.jp)

それでは、
マンション管理計画認定制度は、
今後どのように展開していくと思われますか？



まついちゃん

今後も認定を受けるマンションは増えてきます。そうすると「認定マンション」と「非認定マンション」の**二極化**が始まると考えられます。

高経年マンションは確実に増えてきますから、今後、認定が受けられないマンションの**管理不全を防止**するために、厳しい内容の義務が管理組合に求められることも考えられます。

認定を受けることは、多くのマンションが管理不全に陥ることを防ぐという行政の目的につながるようになります。



たがしら大先輩



まついちゃん

認定制度は、
ますます重要になっていきそうですね。

そのとおりです。
認定を取得することが、マンション管理の
スタートラインになると思います。

皆さんのマンションも、
認定を取得することをお勧めします。



はぎ 先輩



たがしら大先輩

田頭さん、萩さん ありがとうございます。

皆さん、いかがでしたか？

4回にわたってお届けしてきましたこの動画。

皆さんにとって「マンション管理計画認定制度」
利用にあたっての参考となれば幸いです！



おわり

それでは、
最後までご視聴くださり
誠にありがとうございました！



ご清聴
ありがとうございました



C a s t



一般社団法人

兵庫県マンション管理士会々員

松井 綾子

田頭 修

萩 茂樹