



I'mネット通信 No. 75

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「2025 マンション管理最新情報」について

今回は、マンション管理士的首藤靖平様から、

- 1、区分所有法等の改正案
- 2、外部管理者方式
- 3、管理計画認定制度

以上3項目の説明を頂きました。首藤様におかれましては、これまでに新任理事向けに管理組合運営に関わる解説を頂いておりました。しかし、今回は分譲マンションを取り巻く社会環境変化の解説で、これまでの制度がどう変わろうとしているのか？制度を替えようとしている理由は何か？という切り口からの解説は、昨年4市（茨木市、吹田市、高槻市、豊中市）と大阪府共催で行われた耐震建て替えの講演会と重なる处が多い内容で、改めてセンスメイキング（腹落ち）出来た内容でもありました。

■区分所有等の改正案

サブタイトルに、「区分所有法やマンション管理適正化法等の改正案について」とあり、2025年3月4日に閣議決定がなされ、同日国会に提出され、年内に成立が期待されている区分所有法、マンション管理適正化法、同建て替え円滑化法、被災マンション法等の解説でありました。解説の概要は、老朽化マンションの実態と、今後起こると云われている南海トラフ等災害を考慮した管理運営の円滑化を支援する目的で、今迄の『合意の形成』の仕組みを根本から見直す制度変更の説明で、詳細は略しますが、改正の意味する背景（問題点）とその問題点の解消策としての改正項目が、かなりきめ細かい所迄、策が及んでいる説明を頂きました。拝聴してここまで詳細の部分まで考慮しての改正案提示は、逆にそれ迄あまり手を打っていなかった分譲マンションが如何に多かったのかと類推するような思いをもちました。特に、建て替え決議に関連して反対者や非同意者には公正な評価・保証や退去手続きのルールを法律上明確にするという内容から、改正の本気度が垣間見えた思いをもちました。

■外部管理者方式

高齢化社会から役員のなり手不足が深刻化していることが、各マンションの共通項目で、高齢化の波が加わり、常に素人の管理体制から精神的苦痛を伴う問題等時間とコストを考えた処から考えられた案が、外部管理者方式です。これは、区分所有者以外（マンションの住民ではない）の者が管理者に就任する方式、即ち『外部管理者方式』と、管理業者が管理者に就任する場合の『管理業者管理者方式』に区分されるが、最近では管理業者が管理者になる『管理業者管理者方式』が増加の傾向にあるとのことです。基本的な処はパターン①「理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型役員」（理事長、副理事長、理事又は監事）に管理業者等の外部の専門家が就任する方法。専門家は理事会のメンバーとなり、区分所有者である他の役員と共に管理組合運営を行う。

パターン②「外部管理者・理事会監査型」管理業者等の専門家が管理者となり、理事会は監事的立場とする方法。監視する立場の理事会の役員に、更に別の外部専門家を選任することも考えられます。パターン③「外部管理者・総会監督型」理事会を廃止して管理業者等の専門家が管理者として就任する方法。区分所有者からは監事を選任して監視、若しくは監査法人等の外部監査を義務付ける。このパターンは理事会そのものがなくなりますので区分所有者が理事となる必要無し。

以上三パターンを図面にて説明くださいました。そして、各パターンのメリットを説明、デメリットの説明（元に戻せない仕組みになることを理解の上）の中で、講師の個人的な思いとして、だから全てを任せるのではなく、マンションは区分所有者全員で管理していくものだということは、今までと何ら変わりがない基本の考え方は、その原則を忘れることなく『手綱は離すな』と、この一言は金言ではないかと思いました。

■管理計画認定制度

分譲マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいことから、管理状況が周辺地域に与える影響も大きい。そのため管理組合による自主的な適正管理の取り組みが、公共性・公益性の観点からも重要であることが制度の背景です。改正後の適正化法では、管理不全マンションに対して、地方公共団体等が法的な根拠をもって管理の適正化を図る事に能動的に取り組めるよう、助言指導及び勧告を行うことができようになりました。一方、管理組合がマンションの管理計画を作成し、認定を申請することができる「マンション管理計画認定制度」が創設されました。2022年4月1日から始まったマンション管理計画認定制度は、管理の方法や資金計画、管理組合の運営などの基準をクリアすれば、地方公共団体から、「適切な管理計画を持つマンション」として認定を受けることができる制度です。認定には16項目の他に自治体独自の基準がもうけられていることありますが、茨木市はありません。これらの項目すべてをクリアする必要がある、申請パターンは5通りあります。パターン①として、マンション管理センターの事前確認講習を終えた管理士に依頼し、管理計画の認定基準への適合状況を確認、適合しているとされたらマンション管理センターが事前確認適合証を発行、認定主体がその結果を活用することで認定事務に係る負担が軽減され、その後認定されるという流れになります。この認定を受けた分譲マンションは、他のマンションと差別されることから。購入者の心を強くつかむメリットと、住民にとりましては今後の資産として大きな期待が保て、加えてマンション文化貢献に大きなパワーになるものと思います。

そして、首藤様のクライアントのマンションが、近隣のある市における第一号とマンション管理新聞に掲載されたことと、このマンションが自主管理のマンションと聞き、共同生活を常とする分譲マンションの姿ではないかと思いました

（文責 横須賀亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）

**次回は定例会を2025年7月11日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html