

マンション関連法の改正と管理組合の対応
—管理計画の作成とその地方自治体による認定制度—

マンションに関連する二つの法律の改正が行われた。「マンション管理適正化法」と「マンションの建替え円滑化法」で、「適正化法」の方は大幅な改正で、管理組合が管理計画を作成し、それを地方自治体が認定するという制度が生まれた（管理計画の認定制度）。詳細は後で触れるが、改正法の中には「管理計画の認定等」という新しい章が作られ、11の条項が定められている。

管理組合は、その内容やこれから定められる改正条文に関わる政令やガイドラインなどに注意していく必要があるようだ。管理計画の作成はもちろん任意で、管理計画が認定されたらマンションの評価が上がり、メリットがあるだろうと行政側は述べている。各マンションではよく検討したら良いだろう。

「建替え円滑化法」の改正は、2014年に生まれた敷地売却制度の更なる改正で、2014年には耐震性不足のマンションを対象に5分の4の賛成で建物を壊して敷地の売却が出来ることと容積率の緩和制度が作られたが、今回は耐震性不足マンションに加えて4つのタイプのマンションが付け加えられた。その4タイプは①外壁の剥離及び落下による被害の生じるおそれのあるマンション、②火災時に大きな被害が生じるおそれのあるマンション、③排水などの配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれのあるマンション、④高齢者などの移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるマンション、である。

ところで、2000年に制定された「適正化法」は管理会社など管理業者への規制とマンション管理士制度の創設が主要な点で、管理組合への行政のかかわりという点では「マンション管理適正化指針」が定められ、管理組合はこの指針の内容に留意して適正な管理を努めるようにという程度であった。そういう点からみると、今回の改正は管理組合への行政の役割を広げ、強めるものと言えそうだ。しかし私は、

今回の改正以前でも上記の「適正化指針」は管理組合が管理を進める上でとても基本的で、かつ重要な点を述べていて、管理組合がこの指針をよく理解して管理を行えば高いレベルの管理がなされると思っ
ていて、つねづねこの指針を重視して欲しいと述べてたりマンションデモクラシーの基本があると書いたりしてきた(ドクターニュース103号、2015年3月)。その気持ちは今回の改正後も変わりはない。

さて、改正適正化法の全体を説明しておきたい。改正のねらいは適正な管理がマンションにいきわたることにあるが、二つの制度が作られた。一つは「マンション管理適正化推進計画制度」で、市や区(町村では都道府県)に管理適正化の推進を図るための計画作成を促すというもので、この計画作成のための基本方針は国が2022年3月迄に作成する。(大阪府はまあ作成するであろうし、大阪府は作成する予定で、兵庫県は検討中だという)

二つ目は冒頭に触れた「マンション管理計画認定制度」で、上記の推進計画を策定した市や区(あるいは都道府県)が管理組合の作成する管理計画の認定を行うというものである。

この認定の基準の詳細は今後検討されてくるので、管理組合としては今後の動きに注目しておかねばならないが、大雑把なポイントは、①長期の修繕計画の策定、②それに基づいた適切な修繕積立金の設定、③組合の総会などの適切な開催、などとなっている。

各マンションの管理組合では管理計画の作成と認定を受けることについて検討されると良いが、5年ごとに認定の更新を受けないといけないなどの規定があり、充分検討されることが望ましい。管理計画の作成は確かにマンションの管理を締まりのあるものにするだろうとは言えそうだが、2年後の国の基本方針の作成などこれからの動向に注目したい。

2020年11月12日 梶浦恒男

◇ 訃報 ◇

弊機構元主任専門委員内海豊(現理事)が、9月8日永眠いたしました。多くの管理組合の皆様より賜りましたご厚誼に、紙面からではございますが、深く感謝申し上げます。

今福第2コーポ、エクセルハイツ学園朝日元町、エクセルハイツ第2学園前、エクセルハイツ西の京、エルグリーンたつみ、エンゼルブレッサ鶴見緑地、学園前サンハイツ、学園前パークスイーツ丘の邸、紀寺ハイム、グラディーナ学園前、コープ野村恩智、コスモハイツ甲子園口、釈尊寺第1住宅、新谷町第1ビル、すみれ橋第1コーポ、関目北すみれハイツ、天理第1ビル、藤和シティコープ谷五、日興奈良杉ヶ町スカイマンション、ハイツ新森小路、ハイマート学園前、ハイマート南桜塚、ハイロイヤル緑地公園Ⅱ、原山台コーポ、バンシオン・ヴェルディール、東須磨ハイツ、フラワリータウン志紀、古市北コーポ、南朝潮コーポ、メガロコープ平野3号棟、リーベスト千林清水、ハイツ新森小路…

内海は、集合住宅維持管理機構設立当初からのメンバーです。2014年に現場を退くまで、上記をはじめとする多くの管理組合を支え続けました。引退後は後進に道を譲り、理事として機構の発展に尽くしていました。

