

「マンション管理適正化法」と「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部改正と管理組合への影響

マンションの高経年化や高齢者の増加により、管理不全マンションの増加が見込まれる昨今、国としても現状を放置できないという危機感から、「マンション管理適正化法」等の一部を改正することが閣議決定されました。この改正が管理組合の運営にどのような影響を与えるのか、改正内容を通して今一度管理組合の運営について議論を深めて貰うために、今回、投稿させて頂きました。

1. 改正の背景【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み、維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

2. 法案の概要

○ マンション管理の適正化の推進

(1) 国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

(2) 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

【地方公共団体による以下の措置を講じる】

① マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定(任意) **北海道は条例等の策定を予定している。**

※ 管理適正化推進計画の内容

- ・マンションの管理状況の実態把握方法、マンションの管理適正化の推進施策等

② 管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる

※ 管理・運営が不適切なマンションの例

- ・管理組合の実態がない、管理規約が存在しない、管理者等が定められていない、集会(総会)が開催されていない等

③ 管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、**適切な管理計画を有するマンションを認定**

※ 認定の際に確認する事項

- ・修繕その他の管理の方法、資金計画、管理組合の運営状況等

○ マンションの再生の円滑化の推進

(1) 除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、**現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加**

① 外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等

- ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
- ・建替時の容積率特例

② バリアフリー性能が確保されていないマンション等

- ・建替時の容積率特例

3. 目標・効果

管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。

① 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：約54% (H30) → 70% (R7)

② マンションの建替え等の件数(S50からの累計)：325件(H30) → 約500件(R7)

(理事 佐藤 慎二)

令和2年度 第3回マンションネットセミナー開催のご案内

「外断熱改修の現状と国交省補助金活用」

新型コロナウイルス感染が収まらぬ中でも建物の劣化は止まりません。大規模修繕工事の切り札と云われている「外断熱改修」も、その工事費によって普及が進んでいません。国の補助制度が使える状況になって来ました。外断熱改修の現状と国交省補助金等について解説していただきます。大規模修繕を考えているマンションは必見です。

尚、コロナ対策は最新の注意を払いますが、マスク等は各自でご用意をお願いします。

- ・と き 10月31日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 40名
- ・参加費 会員:無料、会員外:500円
- ・申込み 下記事務局へFax、メールをお願いします。問い合わせ電話は下記事務局へ。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長代行者 佐藤 慎二
- 講演1 14:05～ 講師: 一級建築士 佐藤 潤平
内容 外断熱改修の現状について
- 休憩 15:15～15:30
- 講演2 15:30～ 講師:(一社)マンション管理共同組合 理事長 高橋 克文 氏
内容 長期優良住宅化リフォーム推進事業について
4K8K テレビ受信設備、新インターホンオートロックシステム、
- 閉会 16:30

<懇親会のご案内> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で中止します。

令和2年度「第3回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/>
連絡先TEL	
参加	<input type="checkbox"/> 参加希望

共同購入について

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入、今年度分はまだ開始していません。交渉中です**
☞消防法改正・運用厳密化により新年度より値上げ確実です！

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合			
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型
	<input type="checkbox"/> LED	本数	本	
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク		ABC	型
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体）	<input type="checkbox"/> 正会員（個人）	<input type="checkbox"/> 一般会員	
担当者お名前				
連絡先TEL・Fax				

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>