



## I'm ネット通信 No. 53

「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。

### 『第11回定期総会』終了後、上田理事からの講演

第11回定期総会は花谷副会長の進行、則包会長の事業報告、中塚副会長の決算報告、首藤監事からの監査報告、改めて則包会長からの新年度事業計画、中塚副会長から予算案説明等に、特に異義もなく、各議案全員一致の可決をもって承認されました事をご報告申し上げます。

#### ◆適正化法の一部改正と今後の対応

今回は上田理事から各位に事前配布された資料『適正化法の一部改正と今後の対応について（サブタイトル管理組合への影響とその手続きを巡る）』、『管理計画が認定基準に適合しているかを確認』、『国とマンション管理業協会の制度の概要』、『国土交通省 HP 写し』、以上4部を手元資料とし、適正化法の一部改正と今後の対応を中心にご講演を頂きました。

はじめに、この適正化法改正の背景としては、分譲マンションが都市部等においてなくてはならない居住形態として定着していること、しかし、築40年超のマンションが増加していること、高齢化社会等から管理組合運営のなり手不足現象が顕著になっていること等から、管理組合運営に支障が生じているマンションが出始め、その打開策として地方公共団体の役割強化を基盤に管理組合の管理の適正化を図る（建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化も視野に）必要から、令和2年6月16日国会で成立、同6月24日に公布され、令和4年4月1日から施行されるというものでした。

特に改正法の概要では、各マンションの管理組合運営の状況について、

- 1, 国土交通大臣が基本方針を定め、都道府県等がその方針を基に区域ごとに管理適正化推進の為に計画を定め、
- 2, 一定の管理水準を満たしている処には認定を、管理が適正でないと評価された場合は助言、指導等を行い、
- 3, 全体のマンション管理組合の管理水準の向上を図る

以上、三本柱が主な切り口で構築されているとのことでした。

#### ★（基本方針）

改正適正化法第3条の事項を大幅に広げ（第2項は、従来第三号のみであったものが第六号まで拡張。）、コメントのこの指針で定める範囲を拡張し、基本方針として策定し、公表しなければならない

いとの説明を加えて下さいました。

★都道府県等がその方針を基に区域ごとに定めることができるとされる、管理適正化推進の概要では、マンション管理適正化の推進の為の計画を作成することが出来る（作成するか否かは任意）。作成した際は、これを公表しなければならないというものでした。

★管理適正化のための（助言、指導等）では、令和3年9月28日公表された中身の説明で、管理適正化指針に照らし著しく不適切と把握した時は、助言、指導及び勧告ができ、その基準の目安4項目を説明いただきました。

それだけに管理組合及び区分所有者等の努力義務に記載されている『国等のマンションの管理適正化推進のための施策』への協力の努力義務があらたに明記されたことを説明くださいました。

★又、認定取得の手続き等では、管理組合の管理者等は、マンション適正化推進計画作成資料を都道府県等の長の認定を申請することが出来るとあり、申請の際の添付書類（施行規則第1条の2）が定められていること、並びに、手順は管理組合運営の意味から考えても理解できるものでもありました。特に、コメントのマンション管理士等の専門家の支援を受けながら管理計画の策定を行っていくことも考えられるとの記載は、納得感を持ちながらも、其れであれば今一つ強い賢い進め方の記述でも良かったのではないかとさえ思いました。

#### ★管理計画の認定基準（認定基準）第5条の4

これは認定申請があった時の適合の是非の尺度を示した内容で、読めば至極当然の内容であって、この基準については納得できる内容と思いました。ここでは特にコメントの説明を頂きました。尚、第5条の4について、大阪府においても、基本となる国の基準等に加え、耐震性能、防災対策等が追加基準として検討されている旨の説明を頂きました。

また、認定の通知（管理計画の認定）、認定の更新通知（管理計画の認定の更新）、変更の認定通知（認定を受けた管理計画の変更）、都道府県等からの報告要請への対応等（報告の徴収）、（改善命令）、（管理計画認定の取消し）等の説明、基準を満たしていない管理組合の場合に関してはコメントの説明で中身は理解しやすい内容でもありました。

#### ★参考資料として、「国とマンション管理業協会の制度の概要」の説明の主な点で

マンション管理適正評価制度は、資産価値を上げる制度である、人間ドックと同じように管理状況チェックを行う事と同じで、もっと前向きに取り組もうという記述でも、という想いはございます。又、マンション管理業協会の制度と地方公共団体の制度が存在している事実そのものには、其れ自体異議はありませんが、共に管理組合運営の方向性を改めて明確にしていだきたいという想いは御座いました。

### ◆受講感想

★今回のご講演は、分譲マンション管理組合運営の新しい展開推進制度の基盤になるものと受け取りました。それだけに、新しい運営の環境変化要因を直視し、今後の管理組合運営の『あるべき姿』は何か？に取り組む際の青写真のような感覚を持ちながら拝聴いたしました。只、頂いたパブコメに、インセンティブの明確化とあります様に、この制度を進める狙いは何かをより明確にして

いただけたらという思いもありました。加えて行政からいただく支援ご指導等には歓迎で、地域密着のより強固な関係式を期待したい思いが湧くものでもありました

★日本はニューノーマル社会に入りました。今までの当たり前が通用しない社会でもあり、新しいリスク等に向き合わねばならない社会でもあると思います。私個人の感想になるかとは存じますが、今回の適正化指針のご説明から、遠くない将来確実に起きると云われている地震の被害予測（南海トラフ 30 年以内に起こる確率 70%、死者 23 万 1000 人、全壊建物 209 万 4000 棟、首都直下型が起こる確率 30 年以内に起こる確率 70%、死者 2 万 3000 人、全壊建物 61 万超棟）等も制度推進のエビデンスになっているのかなとチラッと思いながら、今回のこの制度を、『新しい管理組合運営の肥料にするには如何にあるべきか』という切り口の基盤と捉えるべきとも思いながら、より本制度の『見える化』に期待する気持ちを持ち続けた学びの場でした。

★質疑応答の時間の中で、上田様からアイムネットの定例会の議案に『パブリックコメントを考える』項目を加えたらどうかという提言を頂き、なんとなくパブリックコメントは出来レース様な捉え方をしておりましただけに、新しい推進取り組みには提言活動の一環として検討に値するものと思いました。

（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）  
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2022年1月14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。**