

マンション関係の法律、ガイドラインの見直し

2020 (令和 2) 年のマンション管理適正化法の改正をはじめ、マンション関係の法律などが見直されています。昨年までの動きを要約して紹介します。(会報 marta35 号より)

■マンション管理適正化法の改正 (令和 2 年 6 月)

行政の役割の強化を通じた管理組合による適正管理の推進を要旨として、

- 国によるマンション管理の適正化を図るための基本方針の策定
- 地方公共団体 (事業主体は市区、市区以外の区域は都道府県) による管理適正化の推進が創設されました。これにより、地方公共団体に対して①マンション管理適正化推進計画制度②管理計画認定制度③管理適正化のための指導・助言等——の措置が講じられ、管理組合の管理・運営が著しく不適切な場合は、勧告をすることができるなどとされています。上記措置の取組みに向けて、既にマンションの管理・運営状況の実態調査を実施している地方公共団体もあり、4 月からはマンション管理計画認定制度も運用される予定です。

■マンション建替円滑化法の改正 (同上)

建替えや売却等、老朽化が進み維持修繕が困難なマンションの再生を円滑推進するために「除却の必要性に係る認定対象」が拡充され、従前の「耐震性不足」に加え「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのあるマンション等」「バリアフリー性能が確保されていないマンション等」を追加、また、「団地における敷地分割制度」が創設され、団地型マンションで除却認定を受けた一部棟の敷地分割について決議要件が緩和されました。

■マンション標準管理規約の改正 (令和 3 年 6 月)

▷ IT を活用した総会・理事会▷ 専有部分の配管工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出——など、社会情勢の変化を踏まえた規定が整備されました。

■長期修繕計画標準様式、同作成ガイドラインの見直し (平成 3 年 9 月)

既存マンションの望ましい長期修繕の計画期間として「25 年以上」から「(大規模修繕工事 2 回を含む) 30 年以上」に、また、修繕周期の目安を見直し、年数に一定の幅を持たせ、例えば、「外壁の塗装塗替え：(現行) 12 年→ (見直し) 12 ~ 15 年」とする、など。

■マンションの修繕積立金に関するガイドライン (同上)

適切な長期修繕計画に基づく修繕積立金の事例を踏まえ、目安とする修繕積立金の㎡単価を更新。上記については、いずれも国交省のホームページで公開されています。