



2023年の年頭にあたり



NPO法人東北マンション
管理組合連合会

会長 白 畑 洋

新しい年を迎えるにあたり会員の皆様に新年のご挨拶を申し上げます。新型コロナウイルスも変異株も出現し、感染もなかなか収まらず、管理組合の運営にも大きな影響が続き、皆様もご苦労されていることと存じます。

このような中で東北管連はマンション管理適正化や標準管理規約の改正などに併せて「マンション役員研修テキスト」の改訂版を昨年9月に発行しました。現在、役員が分担して会員管理組合にお届けしています。全会員にお届けするにはまだ時間をいただきますが是非マンションの管理運営にご活用いただくことを望んでおります。

また、参加者数を絞りコロナ感染に注意を払いながらマンション管理セミナーやマンション役員研修会等を開催しました。長期ビジョンを作成しマンションの長寿命化を図るための取組み、マンション管理適正化法の改正内容、管理計画の認定制度のスタートと重要性の増した長期修繕計画、改訂されたマンション役員研修テキストに沿った適正なマンション管理のために必要かつ基本的な事項などのテーマを取り上げました。

東北管連ではマンション管理相談センターを開設し、管理組合の皆様の管理運営に関する相談に対応するとともに、一級建築士事務所でも大規模修繕工事のコンサルタント・工事監理や長期修繕計画の作成などの業務においても皆様のお手伝いをしてまいりました。

令和2年にマンション管理適正化法が大きく改正され昨年4月より全面的に施行されています。住まいを良好な環境に維持することは所有者にとって言うまでもないことですが、分譲マンションは区分所有建物であるという性格上、所有者の合意を基に管理を進めなければなりません。そのた

めに、区分所有法、マンション管理適正化法、標準管理規約、マンション管理適正化指針、長期修繕計画・修繕積立金のガイドラインなど、法令のみならず国が標準となる規定・ガイドラインについても示してきました。これらを基に管理規約を定めマンション管理組合が適正に運営され、建物の維持に必要な修繕等を実施し、良好な住環境にあることが望まれています。しかし、全国では初めての分譲マンションは建設後70年が経過し、東北においても仙台市で50年が経過しています。

現在、分譲マンションの総ストック数は全国で700万戸弱、そのうち115万戸が築40年を超え、2031年末には250万戸を超えるとされています。マンションの高経年化に伴い維持管理の重要性は増して行きますが、区分所有者の高齢化により役員の担い手不足のために適正なマンション管理運営に悩むマンションも増えている状況があります。このような背景から、マンションの適正な維持管理のために国の責務や管理組合・区分所有者の努力に加えて地方公共団体の責務が新たにマンション管理適正化法に付け加えられました。

地方公共団体はマンション管理適正化推進計画を定め、適正に管理されていないマンションに対しては助言、指導、勧告を行うことができます。一方、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体においては、適正に管理されているマンションの管理計画に対しては国の基準を基に地方公共団体が定めた基準を満たす場合にはそのマンションの管理計画を認定する制度も設けられました。

このようなマンションを巡る状況の大きな変化の中でマンションを良好な住環境として維持していくことが第一義的に重要なことですが、条件の整ったマンションが管理計画の認定を受けることは望ましいと考えます。

東北管連として、今年も皆様のマンションの適正な管理運営のために相談などで対応するとともに管理計画認定についてもご相談に乗り、支援する体制を整えてまいります。

本年も皆様の温かいご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。