

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

マンション適正化指針と標準管理規約の改正 改正点をよく理解して、管理組合の対応が必要に

3月14日、マンションの管理に関する適正化指針とマンション標準管理規約が改正されました。各マンションの管理組合で、改正された適正化指針とマンション標準管理規約の内容を十分理解して、マンションの実情にあった対応をすることが必要になります。

適正化指針は馴染みが薄いかもしれませんが、マンション管理について、国の基本方針を定めたもので国土交通省大臣が告示します。

今回の改正で適正化指針に「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」ことが新たに明記されました。

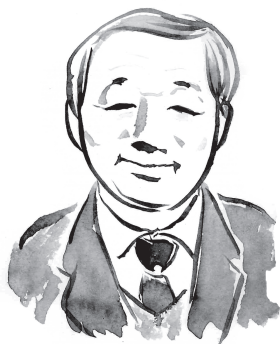
また「良好な居住環境の維持及び向上」が新設され、管理組合と自治会や町内会等の活動範囲や相互関係、役割分担やお金の負担方法等を整理したうえで、連携することの重要性が示されました。

標準管理規約は適正化指針をもとに作成しますが、今回の改正で「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」を削除し、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が新しく管理組合の業務とされました。

また、暴力団排除規定の他、災害発生時に理事長等が専有部分に立ち入ることができること、総会や理事会を開催できないときの管理組合の意思決定等についても新たな条項が設けられました。

今回の改正をめぐり「夏祭りの費用を管理費から支出できない」といった報道も見受けますが、適正化指針や標準管理規約をよく読めばそうしたことは書かれていません。そもそも、区分所有法は「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」（第30条）とし、標準管理規約はコメントの最初の部分で明記しているように、「管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として」作成されたものです。

改正内容を十文理解したうえで、マンションとしての対応を決めましょう。



飯田太郎（いいだ・たろう）
マンション管理士
（株）TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数