



新春のご挨拶



NPO法人東北マンション
管理組合連合会

会長 白 畑 洋

新春を迎えるにあたり会員の皆様へ新年のご挨拶を申し上げます。一昨年来の新型コロナウイルス感染症の流行は皆様の日常生活や管理組合の運営に大きな影響と困難をもたらしました。マスクや消毒液などの離せない「ウイズコロナ」の日常をしばらく続けることを余儀なくされています。

当連合会主催の役員研修会も一旦中止し、その後あらためて開催することもありました。また、事務所における相談などを制限し、皆様が来所相談に躊躇せざるを得ないこともあったかと思えます。換気などの感染対策を取りながら皆様の相談に対応するとともに、セミナーなども感染の状況を考慮しながら適切に企画していくなど、皆様の期待に応えられるよう取り組んで参ります。

2020年（令和2年）6月にマンション管理適正化法とマンション建替円滑化法が改正され、マンションを取り巻く環境は大きく変化しようとしています。現在全国のマンションストック数は約680万戸、国民の1割を超える約1,600万人が居住し、築40年を超えるマンションは82万戸に達すると見込まれています。東北においても1970年前後からマンションが供給され始め、例えば仙台市ではマンション1,500棟中、築40年を超えるマンションは200棟程、10年後には500棟余りと大幅に増えます。また、建物・設備の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今後増えていくことも予想されます。このような状況を背景として、マンションの住環境を良好に保つために維持管理を適正に実施していくことが差し迫った課題であるとして今回の改正がなされました。老朽化が進み修繕による維持が困難な場合には再生に向けた取り組みを強化すること

も含まれています。マンション管理適正化法では国がマンション管理の適正化の推進のための基本方針を定め、地方公共団体は管理適正化のために助言及び指導を行い、また勧告ができるとし、管理適正化のための推進計画を定めた地方公共団体は一定の基準を満たすマンション管理組合の管理計画を認定することができる内容となっています。このように、適正に管理されず周辺に危害を及ぼすことを防止するために国、地方公共団体、特に後者の役割・権限を強化する内容となっています。マンション建替円滑化法では修繕で維持が困難なマンションの除却の対象要件を拡充し、団地の敷地分割制度を創設しています。

昨年9月に発表された国の基本方針ではマンション管理組合と区分所有者の役割はマンションを適正に管理し可能な限り長く活用するように努めることであり、そのための基本的な考え方をマンション管理適正化指針として示しています。管理組合が留意すべき事項として管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画、発注等の適正化等々、管理組合運営の全般にわたっています。これらの事項を常に意識しながら管理組合の運営に当たることが重要かと考えます。改正された2つの法律の施行は今年4月とされていますが地方公共団体の推進計画の策定はこれからであるところが多いようです。

また、上記法改正に合わせて修繕積立金ガイドライン及び長期修繕計画作成ガイドラインの13年ぶりの改訂もありました。デジタル化推進・IT活用のための区分所有法改正、標準管理規約改正もありました。

当連合会は1999年に発足し、2003年に特定非営利活動法人（NPO法人）に認定され、マンション管理組合の立場で種々の活動を実施してまいりました。今回の基本方針でも当連合会のようなNPO法人等の役割も記述されています。今後ともマンション管理組合のための団体として会員の皆様はじめ関係者各位とともにマンションに関わる課題に取り組んでまいります。ご協力のほどよろしくお願いいたします。