

マンション管理士吉田総合事務所通信

2014年(平成26年)7月25日
第00037号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-builkan.com

危険マンションの除去に公益性

5/22に衆院通過 国土交通委員会で審議・可決

建替え円滑化法

マンション建替え円滑化法の改正案が5月22日、衆議院本会議で原案通り可決され、参議院に送られた。3時間で終わった21日の国土交通委員会の審議ではマンション敷地売却制度創設に伴う高齢者・低所得者・借家人等への居住安定策に関する質問が多く、国土交通省は具体的な判断基準をガイドラインで示す意向を強調した。団地対象や建物除去を前提としない区分所有関係改称制度の検討等を求める付帯決議も可決されている。

連合会との連携による専門家相談の体制の

整備、各地の居住支援協議会の活用等も示した。耐震性不足マンション以外の要件拡大や団地の棟別決議要件緩和等は太田昭宏国交相らが「今後の課題」とした。穀田恵二議員(共産)は「やみくもに建て替えを急ぐべきではない。耐震性の確保が目的」と述べ、太田国

交相は「まずはその通りだが、いろんな手当てが必要だ」と選択肢拡大の意義を強調した。穀田議員は反対討論も行った。法案は原案通り可決。自民・公明・民主・日本・みんなの5派共同提案による付帯決議(左表)も可決された。(マンション管理新聞 第340号より)

改正法では「耐震性が不足する」と行政が認定したマンションで、容積率ポテンシャルの建て替えやマンションと敷地の多数決による売却決議が可能になる。売却に伴う代替住居の提供、あつせん、受け手が行う。対象を耐震性不足に限定する理由や容積率緩和の特例を認め、理由について井上俊之国交省住宅局長は「耐震性が足りない、危ないマンション」と繰り返して強調、「国民の身体・姓名を保護するため」と「危険マンションの除去」自体に公益性があるとの考

え方を示した。マンション敷地売却の効果について、2012年末時点で、旧耐震106万戸のうち、耐震性不足を60万戸とし、7割の42万戸が改修、18万戸が建て替えを選択すると推計。12万戸はマンション敷地売却制度の活用が考えられる、と答えられた。根拠は各種アンケート等の分析とされる。寺島義幸議員(民主)が質問した。容積率緩和の特例では、備蓄倉庫や避難所としての集会所整備のほか緑化も挙げ、許可の基準を「ガイドラインで示す」と答弁した。高年齢者・低所得者・借家人等への配慮を確認する質問は多く、「買い受け人の努力」に期待を示した上で、日本弁護士

付帯決議の内容

- 1 老朽化マンションについて、建て替え、改修を含めた再生事業が円滑に進むよう、マンション敷地売却制度の創設による老朽化マンションの建て替え等の促進効果を見極めた上で、マンションに係る権利調整や建築規制のあり方等について、引き続き多角的な観点から総合的な検討を行うこと。
- 2 特に、既存の老朽化マンションストックの多くを占め、更新のニーズの強い団地型のマンションについては、建て替え等の促進を図るため、まちづくりの観点も含め、団地再生のための施策のあり方について幅広く検討を行うこと。
- 3 既存ストックを有効活用する観点から、区分所有者が改修か建て替えか売却かを的確に判断出来るよう、判断基準の作成、普及に努めること。
- 4 マンション敷地売却決議がされた要除去認定マンションの区分所有者および借家人に対し、認定買受け人が第113条の代替建築物の提供等を実施するに際しては、区分所有者および借家人が過度な要請を行っていない限り、できるだけ要請に沿った提供等となるよう務めること。
- 5 本法による除去の必要性が認定されたマンションの建て替えに係る容積率については、特定行政庁は、周辺地域への影響を十分に考慮し、地域住民の理解を得る努力をした上で、円滑な建て替えが可能となるような容積率を設定するよう、国は必要な助言を行うこと。
- 6 近年の老朽化マンションの増加の実態を踏まえ、本法に基づくマンション敷地売却事業のほか、マンション建て替え事業や耐震改修などのマンション再生に向けた制度が十分に活用されるよう、地方公共団体や関係団体等と連携し、制度の周知や費用の支援、相談窓口の設置なども含め、その対応に万全を期すこと

地域防災力強化に向けた課題

【建物施設・設備】

- ① 建物・環境に応じた地域防災施設・設備の整備 (他施設との役割分担も含む)
- ② 専有部のセキュリティを確保した施設の整備
- ③ 平常時に使いやすい施設・設備の整備
- ④ 地域防災施設・設備の運用ルール作成 (受け入れ範囲、責任の所在等)
- ⑤ 地域防災対策を促進する法制度の改正・創設 (表彰制度、認定制度、補助制度等)

【人・組織】

- ① 管理組合と周辺町内会、管理会社、行政等からなる地域防災組織の設立
- ② 役割分担やリスク負担等の明確化 (協定の締結等)
- ③ 管理会社の業務範囲の見直し (業務として地域防災強化の取組を行える仕組み)
- ④ マンション内外の住民の良好な関係の構築 (コミュニケーションの仕掛けづくり)
- ⑤ マンションの規模による格差の軽減 (小規模な管理組合への支援)

行政等で構成する「地域防災組織」の設立、管理会社の業務範囲見直しを課題に挙げた。

◇ 地域防災力強化に取り組む際の課題点では、マンションの役割の不明確さ、セキュリティ面、マンション内外のコミュニケーション不足など8項目を指摘。

マンションとの地域の連携・共助を機能させる課題として「建物施設・設備」と「人・組織」で各5つを挙げた(表参照)。

ソフト面では従来の町会等中心ではなく、管理組合や管理会社も参画する「地域防災組織」の設立や、管理会社が取り組めるよう「業務範囲の見直し」に言及している。

ただ提言は主にハード面。特に今後、地域防災配慮型マンションを建築する際、避難者の出入りを考慮したエントランスホール等の設計や浸水に備えた高層階での防災倉庫設置などを示している。

改正マンション建替え

国土交通省国土交通政策研究所は5月28日、「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する研究」の成果を発表した。ハード面では新築マンション等を想定した建物施設の整備等を提言。ソフト面では管理組合・周辺町内会・管理会社・

行政等で構成する「地域防災組織」の設立、管理会社の業務範囲見直しを課題に挙げた。

◇ 地域防災力強化に取り組む際の課題点では、マンションの役割の不明確さ、セキュリティ面、マンション内外のコミュニケーション不足など8項目を指摘。

マンションとの地域の連携・共助を機能させる課題として「建物施設・設備」と「人・組織」で各5つを挙げた(表参照)。

ソフト面では従来の町会等中心ではなく、管理組合や管理会社も参画する「地域防災組織」の設立や、管理会社が取り組めるよう「業務範囲の見直し」に言及している。

ただ提言は主にハード面。特に今後、地域防災配慮型マンションを建築する際、避難者の出入りを考慮したエントランスホール等の設計や浸水に備えた高層階での防災倉庫設置などを示している。

改正マンション建替え

管理組合・管理会社 マンション管理士 三者の役割提示

国土交通政策研究 地域防災力強化で提示

円滑化法案では容積率のボーナスの要件に地域防災への配慮が検討されているが、「そのイメージとしても参考になるのでは」(同研究所)と話す。

既雨マンションには、避難者が雨風をしのげるよう屋外駐車場・駐輪場への屋根の設置等を提案した。関係主体の役割では、管理組合に「共用スペースや設備の提供」、管理会社に「地域防災施設等のルール作り、マンションと地域の関係作り」、マンション管理士に「地域の実情に応じた地域防災機能に対する助言・指導」を提示。

行政・自治体には地域防災力の高いマンションへの評価制度創設、管理規約や管理会社・マンション管理士の権限拡大を整備する役割を指摘している。

研究について：2012・13年度にわたる研究事業で、国土交通政策研究所発行の「PRI Review」第48号で管理組合等、第51号で管理会社等を対象とする各アンケート調査結果を発表。今回は調査の結果報告。(マンション管理新聞 第941号より)

認定基準に安全機能追加

機械式 国交省が意見募集

国土交通省は5月15日、路外駐車場の機械式駐車装置に関する省令案のパブリックコメント募集を始めた。分譲マンションの駐車場は対象外。省令案ではこれまで構造と設備だけだった路外駐車場の機械式駐車装置の大規模認定基準に安全機能を加える。審査業務を行う法人は登録認証制とする。

駐車場法では、路外駐車場を「一般共用の用に供されるもの」と規定しているため、「時間貸しは対象だが、利用者が特定できる月極めは対象外。分譲マンションの駐車場の安全対策は今年3月公表のガイドラインを参考にして欲しい」(街路交通施設課)と話している。(マンション管理新聞 第940号より)

編集後記

マンション管理組合では築年数が増えればそれに伴って解決すべき課題が増えて来ます。それに伴い、理事会の役員、特に理事長の心理的、時間的負担は相当なものになります。管理会社は管理委託契約の範囲内のことはやってくれますが、それ以外のことは管理組合自身でやるしかありません。問題解決のためマンション管理についての専門知識をその都度勉強して行くことは大変な苦勞です。そこで、かかりつけの医者のようなマンション管理士が身近にいれば時間的、心理的負担が格段に軽減され、どなたでも理事長が務まると思います。(吉田)