

管理計画認定制度を踏まえたマンションの長寿命化への取組みについて（抜粋） ～雑排水管改修工事時の課題と留意点とは～

改正マンション管理適正化法における管理計画認定制度導入から早や2年が経ち、マンション管理センター公表の地方公共団体での管理計画認定実績は、徐々にありますが、増加は傾向にある反面、マンションストック戸数からすれば「管理計画認定への取組みが遅れている感」があります。

管理不全マンションの適正化への具体的な推進策として、マンション管理計画認定制度の目的や管理計画認定基準等を管理組合：区分所有者の方々への「わかり易く・継続的な情報提供」をして、管理組合内での「情報の共有化が図れる環境創り」を、専門団体をはじめ、専門家の忍耐強い社会貢献活動が不可欠であると感じております。

具体的には、管理計画認定取得への「指向高揚に繋がる様な提供情報策」として「当該情報の共有化促進策に繋がる可能性が高い管理計画認定基準項目内容の共有化を区分所有者間で図ること」にありますので、役員の方々には行政や専門家の支援を得る活動が肝要です。

即ち「修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置」として「要除却対象項目が明文化」されており、地方公共団体(行政)が法的拘束力で以って除却措置を執行できる「具体的な要除却項目内容の解説」と「当除却回避策の助言」を管理組合役員だけでは無く「区分所有者にまで浸透させること」が肝要です。

それ故、国交省が5年に一回実施している「平成5年度マンション総合調査結果」の紹介を交え、要除却対象5項目についての概説とこれからさらに増加する要除却対象のスラブ下配管での漏水2ヶ所以上の排水管改良工事をはじめ耐震性不足等のマンションへの対応策についての概説を予定しております。

中嶋 康夫（一級建築士・マンション管理士・日本マンション学会関西支部会員）