

## I 【マンション管理新聞から】

2020.7.15日

- ① マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度のスタートは22年4月をめぐり、改正法では、「耐震性不足」に加え外壁が剥落するなどして周辺に危害を生ずる恐れがある、と認められるマンション等に多数決による敷地売却を認めている。
- ② 国土交通省、7月1日住宅局市街地建築課マンション政策室長に、立岩里生太氏が就任した。
- ③ 政府の規制改革推進会議は、7月2日規制改革項目として「老朽化や被災した区分所有建物の再生の円滑化」を提示した。

2020.7.25日

- ① マンション管理業協会は、7月20日付「マンション管理業における新型コロナウイルス等感染症対応ガイドライン」を公表した。
  - ・マンション管理適正化法、第76条・施行規則87条5項(財産の分別管理)は原則的な対応が必要。
  - ・法定点検・検査などの実施は、法に基づき実施が必要。
 ※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ② 共有者9人に約1億1800万円請求へ(1,311万円/人)9人中1名は行方不明法人。滋賀県野洲市は、市内の無人マンション解体代執行を終了し、解体費用を共有者へ請求する。

2020.8.5日

- ① 国土交通省は7月30日第一回「マンション管理の新制度の施工に関する検討会」を開催した。
  - ・今年6月に公布された改正マンション管理適正化法で新たに規定された国の基本方針、管理計画認定制度における管理計画の認定基準、行政による助言・指導等の基準に付いて検討する。
  - ・座長 齊藤 広子教授(横浜市立大学国際教養学部)が就任した。
  - ・基本方針は、2020年3月末告示予定、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度は、22年4月のスタートを目標。
 ※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

## II 【マンション管理センター通信7月号から】

- ① 外部専門家を活用した管理運営を考える。(山下・渡邊法律事務所 弁護士渡邊 晋)
  - ・理事・監事外部専門家型または理事長外部選任型 ※区分所有者以外を理事・監事に選任出来ることを管理規約・細則に明記
  - ・外部管理者理事会監督型
  - ・外部管理者総会監督型 ※外部役員を理事ではない管理者として扱う仕組みとなりますので、総会での管理者の選任を要する。
- ② マンションを100年以上使っていくために今やるべきこと-高経年マンションの大規模修繕を考える(日本建築家協会 関東甲信越支部 岩崎 孝弘)
  - ・長期的なビジョンを持つ
  - ・4大基幹工事・・躯体改修、塗装改修、防水改修、設備改修
    - ※コンクリートの中性化を食い止める。
    - ※大規模修繕の周期とシーリング材
  - ・住み続けるための性能向上工事
    - ※サッシ、玄関ドア等の性能向上
  - ・更なる性能向上
    - ※耐震診断の実施
  - ・新たな価値観創出を目指して
    - ※長期優良化住宅の認定制度
- ③ マンション管理センターに寄せられた令和元年度の相談内容(同センター 管理情報部長 原 昇)
  - ・相談件数は、8,649件で前年対比92.5%であった。
  - ・主な相談は以下となります。
    - 「区分所有法・管理規約の解釈」
    - 「役員の資格、選任・解任、任期」
    - 「総会の決議事項」
    - 「管理規約の作成・改正」
    - 「管理委託契約書の内容」等
 ※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ④ 意思能力を欠く区分所有者に対する滞納管理費等の請求や回収等の法的手続は、どのように進めればよいか-札幌地裁平成31年1月22日判決の解説-(グリーンヒル法律特許事務所 弁護士牧山 美香)
  - ・A管理組合の区分所有者Bに対する滞納管理費等支払請求及び区分所有法59条1項に基づく競売請求が認められた。

### Ⅲ【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 8月19日(水) 13時00分～16時00分 入間市マンション管理無料相談会 市役所1階市民相談室  
「マンション管理士による相談会」  
問合せ先 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111
- ② 9月12日(土) 飯能市マンション管理基礎セミナー・無料相談会  
会 場 富士見地区行政センター  
セミナー 13時15分～15時40分「給排水管の適正管理」「新型コロナ禍の管理組合運営」  
相談会 15時50分～16時50分  
問合せ先 飯能市役所建築課 042-986-5078
- ③ 9月24日(木) 13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール  
「マンション管理士による相談会」  
問合せ先 所沢市役所 街づくり計画部 都市計画課 04-2998-9192

### Ⅳ【トピックス】

- ① 公益財団法人マンション管理センター、2019年度相談内容を公表、以下、URL  
<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/07/41820f971d79bf69b70f46dc95df5957-1.pdf>
- ② マンション管理業協会は、7月20日付「マンション管理業における新型コロナウイルス等感染症対応ガイドライン」を公表。以下、URL  
[http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/virus\\_20200720.pdf](http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/gyoumu/virus_20200720.pdf)
- ③ 国土交通省7月30日、第一回「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」開催、以下、URL  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000043.html)  
※第二回 8月18日

#### <検討会設置の趣旨>

国土交通省は、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が成立・公布されたことを受け、マンション管理適正化法に新たに規定される国による基本方針、地方公共団体による助言・指導等、管理計画認定制度等の新制度の施行に関し、基本方針や認定等の基準などについて議論するため、有識者、関係団体等による検討会を設置することとしました。つきましては、第1回検討会を次のとおり開催します。

#### <主な議題予定>

- (1) 基本方針及びマンション管理適正化指針について
- (2) 助言・指導等の基準について
- (3) 管理計画の認定基準について 等

以上