

I 【マンション管理新聞から】

2020.9.5日

- ① マンション管理センターは、8月31日マンションの長期マネジメント計画に関する検討結果をまとめた。
- ・長期マネジメント計画・目的
マンションの長期的な運営方針とそれに相応する修繕・改修のマスタープラン及区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組み方策を一体としたもの、マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し、将来起きる事態に備えつつ、円滑な組合活動を進めることを目的として策定する。
 - ・具体的には30年以上の中長期的マネジメントの方針・ビジョン、個別課題とそれに対する取組み方針・将来スケジュール、推定修繕工事・改修工事内容及び概算工事費を計画要素としている。
- ※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

2020.9.15日

- ① マンション管理業協会が創設を進める「マンション管理適正評価制度」(仮称)の開始予定時期が2022年4月に決まり、制度の概要などをまとめた。管理組合が自分のマンションの管理状況をチェックできるよう、仮の評価シートを掲載している。
- ※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ② 東京高裁、理事長に約910万円の賠償責任認定。大規模修繕工事に際し、「私的利益を図ったもので善管注意義務違反に当たる」と認定。(昨年11月)

2020.9.25日

- ① 国土交通省は、9月15日「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」へ改正マンション管理適正化法で国交省が定める、と規定された「基本方針」の概要(案)を提示した。
- ※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。
- ② 最高裁 第二小法廷、9月18日管理費等の滞納がある住戸の強制競売時、管理組合法人が行った配当要求が消滅時効の中断の効力を生じるかどうかで、管理組合の主張を認め東京高裁に差し戻した。
- ③ さいたま地裁、9月11日専有部分床面積に応じた、管理費負担割合で1.77倍の差も問題なしとの認識。(原告は、控訴の方針)

II 【マンション管理センター通信9月号から】


9月1日 防災の日をうけて

- ① マンションの防災差対策を考える。～水害対策編～
(防災システム研究所 所長 山村 武彦)
- ・マンションの立地リスクを新ハザードマップで確認
 - ・マンションの弱点は停電と断水、特に受電設備、高圧変電設備、電動ポンプ、自家発電設備などは浸水に弱い設備です。
 - ・土嚢袋、排水ポンプ、発電機など浸水対策用品の備蓄、水防訓練の実施など、できることから
- ② 建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインについて。
(国土交通省 住宅局 建築指導課 動力・設備係長 森田 由佳)
- ※ガイドラインはIV【トピックス】④をご参照下さい。
- ③ 防災への取組と被災後の対処に関する相談から
(マンション管理センター管理情報部次長 鈴木 英彦)
- ・Q1 管理組合が行う防災に関する業務は何がありますか。
→防火管理者の選任、消防計画の作成・周知、消火・通報・避難の訓練、消防設備等の点検の実施
 - ・Q2 災害時の避難等を支援する為、入居者名簿を作成したいのですが個人情報に当たるとの理由で協力が得られません。
→管理組合として入居者名簿を作成する場合、個人情報の利用目的の特定、利用目的の通知・公表、安全管理措置、保有する個人情報の訂正等に関するルールを取り決め、よく説明し理解を得る必要がある。
 - ・Q3 地震など災害等により破損した部分の応急的な修繕を行う上で、理事長や理事会にはどのような権限がありますか。
→標準管理規約第21条6項「理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。」また、その為に必要な支出を行うことができる。同規約第54条1項10号及び第54条2項で、理事会は「当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。」
- ※理事長が単独で実施できる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、あらかじめ管理規約に定めておくと災害等の緊急時における応急的な修繕行為を行うことも可能となる。

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 10月21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 11月7日(土) 狭山市・入間市マンション管理基礎セミナー・無料相談会
狭山市入曽地域交流センター 大ホール (入曽駅東口 徒歩5分)
相談会 10時00分～12時00分 (受付 9時50分～)
セミナー13時00分～15時10分
講演1 「納得できる大規模修繕工事の取り組み」 講師 清水 晃
講演2 「コロナ禍の管理組合運営」 講師 荒井勝弘
問合せ先 狭山市 都市計画課 042-2953-1111 内線 2223
- ③ 11月28日(土) 所沢市マンション管理基礎セミナー・無料相談会
所沢市役所 8階大会議室
相談会 11時00分～12時00分
セミナー 13時10分～15時00分 (受付 12時30分)
講演1 「マンション管理適正化法の改正、管理組合として知っておきたいこと！」
～行政によるマンション管理状況の評価を始まります～ 講師 窪田一男
講演2 「民法改正と管理組合業務における留意点及び影響について」 講師 佐々木敬人
意見交換会 15時10分～16時10分
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 マンションの長期マネジメント計画のすすめ。以下、URL
<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/08/Pamphlet-koukaiyou.pdf>
- ② (マンション管理業協会) マンション管理適正評価制度。以下、URL
<http://www.kanrikyo.or.jp/lp/evaluation/index.html>
本URLにて、評価シート(仮)のクリックで評価シート(仮)のダウンロードできます。

evaluation_sheet
_ver6(1).xlsx
- ③ 国土交通省が検討会へ提示した「基本方針」の概要(案)。以下、URL
<https://www.mlit.go.jp/common/001363339.pdf>
- ④ 「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」以下、URL
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001349323.pdf>
- ⑤ 2020年9月4日消費者庁から「窓やベランダからの子どもの転落事故に関する注意喚起のお願い」がリリースされています。一網戸に補助錠を付ける、ベランダに台になる物を置かないなどの対策を。以下URL
https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/caution/caution_037/

その他

- ① 近所の男性がいつも廊下やベランダで、たばこを吸っていて、その臭いで頭が痛くなり勉強に集中できない。(8月24日 読売新聞)
- ② マンション管理組合が「置き配」にNG、共用部の使用で問題にも。共用部分を置き配の場所に指定することは管理規約・使用細則に抵触する可能性があります。(8月28日 日本経済新聞 <ホーム法務> Q&A)

以上