

## I 【マンション管理新聞から】

2020.11.5日

- ① マンション管理センターは、11月2日マンション再生セミナーを開催し、マンション管理適正化法・建替え円滑化法の概要解説と将来の方向性を決められるマンションになるためのポイントなどについて話された。また、将来の方向性を決めるための一助として「長期マネジメント計画」の策定を提案。  
「コロナ禍の今は、じっくり資料を調べて現状や課題を整理するチャンス」と述べた。
- ② 住宅金融支援機構は9月29日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断し、今後必要になる修繕積立金額を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を実際に使ってみた。  
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

2020.11.15日

- ① 国土交通省は11月10日、「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第2回採用プロジェクトを公表した。計画支援型11件、工事支援型3件。  
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ② 日本マンション学会は11月7日、大阪大会を開催し、「認知症高齢者等の課題と対策」の講演を行った。  
・一人暮らしの認知症高齢者の場合、管理費等の滞納や長期に入居拒否する場合も予兆の一つと考えられる。また、A管理組合は、高齢者の「孤独死」をきっかけに入居者名簿から一人暮らしの世帯と高齢者世帯を抽出し緊急連絡先を整備した。

2020.11.25日

- ① 延岡市の半導体工場で10月20日、火災が発生しパナソニック製のマンションインターホン全機種の新規受注がストップしてしまった。  
現時点で復旧時期は未定であり、影響が長期化する可能性も。
- ② 横浜地裁相模原支部は10月27日、ペットの多頭飼育(最大で猫15匹)が原因の悪臭は「共同の利益に反する行為」に対して区分所有法59条1項に基づく競売請求を認めた。

## II 【マンション管理センター通信 11月号から】

- ① 修繕委員会を活用して大規模修繕工事を円滑に進める。(日本建築家協会関東甲信越支部 江守 芙美)
  - ・専門委員会を作る  
大規模修繕工事の2～3年前に専門委員会を立ち上げて、検討を開始。
  - ・専門委員会と理事会の連携  
理事長や担当理事が専門委員会に出席するなどし、議論を繰り返さない、後戻りさせない工夫が必要。
  - ・大規模修繕工事の実施に向けた検討内容や合意形成のポイント  
調査診断時の専門委員会の役割・・調査診断結果を、区分所有者に概略を周知共有し、共通認識化することで、総会等での合意形成を円滑にする。  
修繕設計時期の専門委員会の役割・・修繕の方法を定める「設計」を行い、発注条件を明確にし管理組合の意向や要望が適切に反映されているか精査する。  
施工会社選定・・見積比較や面談などは専門家の支援を受けながら、修繕委員会で比較検討。
  - ・工事中の修繕委員会  
工事中の定例会議・・月に1～2回くらいの頻度で、管理組合、施行者、監理者で定期的に会議を行う。  
設計変更・追加工事と工事費用の増減・・工事費用の増減をタイムリーにチェックしておく。
  - ・大規模修繕工事が終わったら  
修繕委員会は、工事竣工と同時に解散するのではなく、次の総会までに必ず「工事の総括」をしてから解散する。また、資金計画上、実施を見送った工事や、工事中に発覚した課題などがあれば、今後の検討課題として後に引き継ぐことが必要。
- ② With コロナの管理組合運営と今後の展望～コロナ禍での経験を今後に生かす～(マンション管理センター企画部参与 廣田信子)
  - ・コロナ感染者が出たらどうするか  
マンション内に感染者が出た場合、保健所は管理組合には伝えませんが、共用部分を消毒することも求めません。ある管理組合では「感染」もしくは「濃厚接触者として隔離中」という連絡をもらったら、移動経路を管理会社が消毒し、希望があれば買物等を代行する。その情報は管理事務所と理事長、副理事長が把握し、居住者には知らせないと決めている。感染者対応については、保健所からの要請があればそれに従う。このような対応が一番現実的ではないかと思う。

### 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 12月16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 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111
- ② 1月28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 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 マンションライフサイクルシミュレーション TOP。以下、URL  
[https://www.jhf.go.jp/simulation\\_ban/m-simulation/index.html](https://www.jhf.go.jp/simulation_ban/m-simulation/index.html)  
マンションライフサイクルシミュレーション長期修繕ナビ。以下、URL  
<https://www.simulation.jhf.go.jp/m-simulation/>
- ② 「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第2回採択プロジェクト  
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001371561.pdf>

### その他

- ① 9月8日、国土交通省よりマンション管理センターへの通知「窓やバルコニーから子供の転落事故注意」  
[https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/20200908\\_tenrakuboushi.pdf](https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/09/20200908_tenrakuboushi.pdf)
- ② 10月28日、毎日新聞大阪本社版 6歳死亡「網戸ひも欠陥」両親がYKK APを提訴  
2019年11月18日自宅で網戸のひもが首に引っ掛かり死亡、輪状になった樹脂製ひも(175cm)を引くと、窓枠の上部に収納された網戸が下まで引き出せる構造。
- ③ 令和2年6月に改正された「マンション管理適正化法」と「マンション建替円滑化法」の概要チラシ  
<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/10/6e6f7cfd7b16f48392000f1deafeec18.pdf>
- ④ 11月13日、日経新聞夕刊 マンション管理人 苦境 コロナで清掃・トラブル対応増加 人手不足拍車/住民が業務協力も「サービスは買える」見直しを。  
千葉市A団地は、清掃員4名より2名体制へ、杉並区Bマンションは、週4回のゴミ出し業務の一部を管理組合の役員の1~2名が担当。
- ⑤ 10月26日、分譲マンション開発の穴吹興産は、セコム子会社で同業のセコムホームライフを買収すると発表した。12月22日付でホームライフの全株式を取得する。  
この結果ホームライフの子会社ホームライフ管理が穴吹興産の傘下に入る。
- ⑥ 11月25日マンション管理新聞の記事①記載の延岡市の半導体工場火災（旭化成マイクロシステム(株)）による影響は、マンション管理組合が検討中のパナソニック製インターフォン更新工事に既に発生していますが、それだけでなく電子音響機器等生産への影響も懸念されている。

以上