

I 【マンション管理新聞から】

2021.1.5日

- ① 国土交通省は、12月21日2021年度予算の決定概要を公表し、「マンションストック長寿命化等モデル事業」継続のため前年同額の17億円を、「マンション管理適正化・再生推進事業」に約2億円を計上した。
- ② 環境省・経済産業省は、12月21日断熱リノベ継続を公表。「集合住宅の省CO2化促進事業」として約44億円を予算計上した。
- ③ 新4K8K放送対策で、テレビ共聴施設の増幅器(ブースター)、分配器等、機器を交換する際に国の助成制度が利用できる場合がある。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.1.15日

- ① 11都府県に緊急事態宣言下、大手20社は管理受託業務対応で管理員・清掃業務も含め、基本的に通常通りの業務を行うとしている。ただ、排水管清掃や消防設備点検など専有部分への立ち入りが生ずる業務に関しては「管理組合の要望があれば、個別に対応する」とする会社が多い。
- ② 川口市は、12月22日「川口市マンション管理適正化推進条例」を可決し、4月より施行する。3階建て以上の市内分譲マンション管理組合に管理状況の報告を義務付ける予定、同条例は管理状況等報告制度に加え、市や管理組合・区分所有者、管理会社の責務、市の指導・助言などに付いても規定。防災体制の整備にも言及し、管理組合の防災体制を認定する制度も創設する。市長は、管理状況が著しく不適切だと把握したときは指針や条例に則した管理を行うよう勧告できる。
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2021.1.25日

- ① 国土交通省は、1月29日ウェブ会議システムなどITを活用する、総会・理事会の「デジタル化」対応を踏まえ「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」で標準管理規約の改正検討に付いて論議する。総会における議決権行使の取り扱い、招集手続き等について「区分所有法・標準管理規約等における法解釈の明確化が必要」だと指摘。
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

II 【マンション管理センター通信 2021.1月号から】

- ① 管理組合の理事会運営・総会運営の基礎知識(新任理事のために) 第一回 理事会運営
山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋
- ・マンション管理の基本事項
共用部分(エントランスホール、エレベーター、給排水設備、電気設備等)は組合員の共有です。その為、管理組合が共用部分を管理するために、総会を開き、管理規約を定めることとなります。
理事長・・・管理組合の代表者、業務の執行者。
理事会(理事が構成員)・・・具体的にどのような管理を行うかを決める。
総会(組合員が構成員)・・・重要事項・基本的事項を決る。
- ・理事会・理事会の機能
管理組合の業務執行の具体的な決定。
理事長などの職務執行の監督。
理事長、副理事長・会計担当理事等の選任
- ・理事会の運営(1月一回程度の開催が望ましい)
招集・・・理事長が開催日の二週間前までに。
理事の出席・・・原則、理事本人が出席する。
- ・理事会に於ける実際の会議の進め方
議長(理事長)による開会の宣言、及び会議成立の確認・・・理事の半数以上の出席。
議事録署名人の指名・・・議長が指名。
報告・・・業務を担当する理事(あるいは、管理会社の担当者)から、実施された管理業務の報告。
議案の説明、質疑、討議・・・事前に議案の資料を理事に提供し効率的な会議の運営。
採決・・・出席理事の過半数で可決される、賛否同数は可決されないこととなります。
- ・議事録・・・理事会の議長には、議事録の作成が義務付けられており、議長及び議長の指名する2名の出席した理事の署名押印を要する。
- ・決議事項・・・理事会が決議すべき具体的事項
収支決算案、事業報告案、収支予算案、事業計画案
規約および使用細則等の制定、変更・廃止に関する案
長期修繕計画の作成・変更に関する案、その他議案
専有部分の修繕に関する承認・不承認の決議
総会で承認される前の経費支出の承認・不承認
未納の管理費及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行、区分所有者等への勧告・指示等
総会から付託された事項
災害等により総会開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施

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 2月17日（水）13時～16時 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 3月5日（金）13時～16時 習志野市モリシアホール
「マンション建替え・耐震化セミナー」（一社）再開発コーディネーター協会主催
詳細は右のURLで <http://www.urca.or.jp/mansion/O7seminar.html>

Ⅳ【トピックス】

- ① 国土交通省及び団体トップ 年頭の挨拶
 - ・国土交通省 住宅局長 和田 信貴
令和3年の年頭にあたり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。
税制改正に於いて、住宅ローン減税の契約期限と入居期限を1年延長致しました。
住宅政策としては、既存住宅の品質向上を図り、将来に引き継がれる良好な住宅ストックを形成していくことが重要です。また、マンションについては老朽化や管理組合の担い手不足といった問題に対応すべく、引き続き、維持管理の適正化や再生に向けた取組を推進してまいります。
今後共、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、安全・安心で魅力ある住生活が実現できるよう、一層努力してまいります。皆様のご理解とご協力を賜りますよう、宜しくお願い致します。
(マンション管理センター通信より抜粋)
 - ・一般社団法人マンション管理業協会 理事長 岡本 潮
管理業の「DX」(デジタルトランスフォーメーション)化を推進、課題に取り組み「適正評価」基本制度確立も。
 - ・公益財団法人マンション管理センター 理事長 藤田 博
これまで同様の支援へ、コロナ禍でも相談活動・セミナー開催等で。
 - ・一般社団法人日本マンション管理士会連合会 会長 瀬下 義浩
会員会含め、体制作り不可欠、改正法対応でPJチーム立ち上げ、自治体への寄与が重要に。
 - ・NPO 法人全国マンション管理組合連合会 会長 畑島 義昭
管理組合との関係強固に、問題提起等通じて、居住価値を向上。
(マンション管理新聞より抜粋)
- ② 電波漏洩対策の助成金制度
<https://www.apab.or.jp/4k-8k/satellite/subsidy.html>
- ③ 川口市マンション管理適正化推進条例
<https://kawaguchi.gsl-service.net/doc/2016021300010/files/09manshon.pdf>
- ④ マンション標準管理規約(単棟型)の改正(案)
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001384926.pdf>
- ⑤ 12月22日、ホームライフ管理の新社長に穴吹ハウジングサービスの徳永修常務取締役が就任した。

その他

- ① 12月12日、朝日新聞 大成建設は、マンションやオフィスの入り口に設置して、アレルギーの原因になる花粉やPM2.5が室内に入るのを防ぐ装置を開発した。
https://www.taisei.co.jp/about_us/wn/2020/201208_5044.html

以上