

I 【マンション管理新聞から】

2021.3.5日

- ① IT 技術を活用した重要事項説明書等の交付を認めた改正マンション管理適正化法・同政令・同施行規則が3月1日、施行された。従来対面が原則とされた重要事項説明・管理事務報告についても、IT を活用した重説等を対面によるものと同様に扱うとする。同日、マンション管理業協会は、ガイドラインを策定・公表した。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 住宅金融支援機構は、2月19日、「マンションすまい・る債」の募集時における抽選制度について廃止する方針を明らかにした。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.3.15日

- ① 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」(事務局：住宅金融支援機構)は、3月9日、報告書によれば今年4月、修繕積立金を対象とした融資制度を住宅金融支援機構が開始、7月には戸当たり限度額を撤廃するなど「マンション共用部分リフォーム融資」の融資条件が見直される予定。
※現在版参考、IV【トピックス】③をご参照下さい。
- ② 住宅金融支援機構は、4月、リバースモーゲージを活用して毎月の修繕積立金を先払い、積立金が不足しがちな高齢年マンション等における資金確保を支援しようと、区分所有者を対象にした新しい融資制度をスタートさせる。住戸の担保価値に応じて融資を行い、融資分を今後収める積立金に充当してもらう。
※現在版参考、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2021.3.25日

- ① 国土交通省「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」は、3月17日、マンション標準管理規約(単棟型)改正案の一部を修正、改正マンション管理適正化法で国交相に義務付けられた「基本方針」の案が示された。6月頃に基本方針の告示や改正した標準管理規約の公表を行う予定。
管理計画認定制度の基準案では、長期修繕計画の見直しを5年から7年以内に、長計の計画期間も25年を30年以上に変えた。
※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。
- ② 判例トピック 役員立候補者を理事会での「選別」は、NG 控訴審では、違法性を有すると指摘。

II 【マンション管理センター通信 2021.3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) 第三回 新たに理事に就任した時の心構え

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

- ① 理事就任後に最初に確認すべきこと
- 管理規約を読むこと・・理事会の仕事の大部分は管理規約に書かれていますので、いずれの場面でも、管理規約の条文に基づいて理事会としての判断を下さなければなりません。管理規約のどこに、どのようなことが書いてあるのかを、頭に入れておくべきです。
 - 従来の管理業務を知ること・・管理組合業務の継続性を考え、過去の総会や理事会の議事録にはおおよそ目を通しておく必要があります。また、どのような書類が保管されているのかを把握しておくべきでしょう。
 - 現場を知ること・・給排水設備、電気・通信設備、駐車場、バックヤード等も、一度は現場を訪れどのような状態となっているかを確かめておくべきです。
- ② 管理組合会計の取り扱い
- 理事会には、金銭の出納や管理を行う理事長や会計担当理事の職務の執行の監督という役割があります。通帳、有価証券、ハンコがどのように管理され、利用されるのかもチェックしておきましょう。また、管理組合が予算に基づいて運営されることを常に意識しておく必要があります。
- ③ プライバシー・個人情報の保護
- 組合員名簿の閲覧・・管理規約では組合員に名簿の閲覧を認めているので、管理組合の実務においては、名簿の閲覧を求められた場合、名簿の記載事項の中で、閲覧させる事項と閲覧を認めない事項の整理を行い、個人情報等を不当に流出させない対応をしなければなりません。
 - 防犯カメラの設置について・・マンションの防犯カメラの映像についてみれば、防犯の目的に限定し、特定の人物を追うような撮影を行わず、相当な保管期間経過後は録画データを破棄する取り扱いをしなければ、肖像権を害することはありません。但し、肖像権が含まれていることを考慮し、慎重な取り扱いが求められます。
 - 組合員間のトラブル情報の公表について・・対応を検討するために必要な限度に於いては、個人情報やプライバシーにわたる事項であっても、組合員や理事会で共有することは可能です。但し侵害することが無いように留意しておかなければなりません。

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 4月21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

Ⅳ【トピックス】

- ① 法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する 重要事項の説明等について [kokufusan_51.pdf \(kanrikyo.or.jp\)](#)
- ② [マンションすまい・る債：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）\(jhf.go.jp\)](#)
- ③ [マンション共用部分リフォーム融資：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）\(jhf.go.jp\)](#)（3月21日現在）
- ④ [【リ・バース60】：住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）\(jhf.go.jp\)](#)（3月21日現在）
- ⑤ [資料4 マンション管理計画認定制度における認定基準（案）\(mlit.go.jp\)](#)
[資料5 基本方針（案）の概要 \(mlit.go.jp\)](#)
[参考資料1 マンション標準管理規約（単棟型）新旧対照表（案）\(mlit.go.jp\)](#)
[参考資料2 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（案）\(mlit.go.jp\)](#)

Ⅴ【マンション管理センター通信 2021.3月号から】 追記

排水管のトラブルを防ぐために

詰まりの原因となる以下の物は、排水管に流さないようにお願いします。

- ・天ぷら油など・・・新聞紙や固化用粉末などを使用して可燃ごみとして廃棄。
- ・生ごみなどの固形物、爪楊枝など・・・水切りネットなどを使用して回収。
- ・洗濯の際などに出る糸くずや毛玉など・・・捕集ネットなどを使用して回収。
- ・浴室・洗面所の排水口の目皿にたまった髪の毛・・・流してしまわず、こまめに取り除く。
- ・ディスポーザ・・・取扱説明書などに「詰まりの原因となる物」が挙げられています。

その他

- ① 2月24日、日経新聞 オートロックマンション 玄関先「置き配」可能に、ヤマト、鍵会社と提携。配達時だけ有効な解錠パスワードを使う。
※ ただし、専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないので、「置き配」については、管理組合内で慎重に検討することが必要です。
- ② 3月5日、日経新聞夕刊 マンション防災の新常識 オンラインで幼児連れ参加、災害時のコロナ対策が急務。コロナ禍で集団の避難訓練ができないなど、このためテレビ会議で蜜を避け、幼児連れが参加しやすい防災対策を進める管理組合が出てきた。
- ③ 3月10日、埼玉新聞 坂戸市関間の大規模マンションの住民33名で自主防災隊を組織し、防災倉庫に保管する防災機器類の点検をはじめとした訓練を毎月1回行い、消防車両が投入された大掛かり防災訓練や炊き出し訓練等精力的に活動している。

以上