

## I 【マンション管理新聞から】

2021.5.15日

① 国土交通省は、5月13日、改正マンション建替え円滑化法で拡充された要除去認定の具体的な基準を協議する「要除去認定基準に関する検討会」を開催した。同基準はパブリックコメントを経て、本年12月の施行を想定している。

・基本的な考え方・・・「生命・身体への危険性がある」または、「住宅の基本的な条件である生活インフラが不十分」なマンションの内、簡易な修繕で改善することが困難であり、除去することも合理的な選択肢の一つと考えられるものを対象とする。

・「生命・身体への危険性がある」・・・耐震性不足(耐震改修法に基づき地震に対する安全上耐震関係基準に適合していないもの)、外壁剥落(鉄筋に沿った浮き・ひび割れが一定以上発生し、剥落の危険性がたかいもの)、火災安全性(建築基準の防火・避難規定に不適合で、簡易な修繕で適合させることが困難なもの)→マンション敷地売却事業及び容積率緩和特例の対象。

・「住宅の基本的な条件である生活インフラが不十分」・・・配管設備腐食(スラブ下配管方式の排水管で、複数の個所で漏水が生じているもの)、バリアフリー(移動等円滑化経路に適用される基準に適合していないもの)→容積率緩和特例の対象。

次回開催は、6月7日(月)

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

2021.5.25日

① マンション管理新聞社は、管理会社各社の2021年3月末現在の総合管理受託戸数の調査を実施した。上位5社は、日本ハウズイング469千戸、大京アステージ431千戸、長谷工コミュニティ373千戸、東急コミュニティ341千戸、三菱地所コミュニティ334千戸の順となった。

管理会社各社は、DX(デジタルトランスフォーメーション)による管理サービスに力を入れている。

人手不足や居住者の高齢化対策などで推進され、コロナウイルスの感染予防対策として拍車が掛かった。また、来年4月に「マンション管理適正評価制度」(仮称)がスタートする。「マンションは管理を買う」時代の幕開けと言える。

今後は、管理会社各社のDXや管理適正評価への取り組み状況が、総合管理受託戸数ランキングに大きく反映してきそうだ。

## II 【マンション管理センター通信 2021.5月号から】

1.マンション管理会社との管理委託契約締結時における「ITを活用した重要事項説明等」の実施について(抜粋) 佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美

① ITを活用した手続等が認められる3つの場面

- ・重要事項説明(重要事項説明書の交付、説明会における説明または、管理者等への説明)。
- ・契約締結後の書面の交付
- ・管理事務報告

※但し、電磁的方法による場合には、あらかじめ管理者等および区分所有者等の承諾を得なければならず、承諾した区分所有者等に対してのみ、当該方法による交付が認められている。ITを活用した方法が認められたことにより普及拡大していくことが予想される。

2.マンションの建物・設備の基礎知識 第2回マンションの主な修繕工事について(抜粋)

日本建築家協会 岩崎 孝弘

① マンションの主な修繕工事

躯体改修、防水改修、外壁仕上げの改修、設備改修。

② 躯体改修について

・鉄筋爆裂と改修方法・・・コンクリートのひび割れから躯体内部に侵入した水に鉄筋が触れることで鉄筋が腐食して膨張し、コンクリートを押し出して内部から破壊することを「鉄筋爆裂」と言います。

躯体改修は大規模修繕工事の最初に行うもので、足場を仮設したら全体を調査して、補修の数量を正確に把握します。ひび割れは0.3mm以下であればフィラー処理を、それ以上であればUカットシール法・エポキシ樹脂注入工法などで改修する。

③ 防水改修について

・防水の種類・・・アスファルト防水、シート防水、塗膜防水に大別されます。新築時の基本的な防水工法を知ることが、大規模修繕時のポイントとなります。

・改修方法・・・被せ工法、ウレタン塗膜防水通気衝工法、線防水(シーリング)等がある。

④ 外装仕上げの改修について

塗装仕上げとタイル張り仕上げがあり、美装のためだけでなく、躯体を水や二酸化炭素などのコンクリートの劣化要因から保護する目的がある。

・改修方法・・・浮きの治し方は、張替え工法、アンカーピンニングエポキシ樹脂注入工法、ピンネット工法がある。

※設備改修の紹介は、次月号となります。

### 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 6月16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 7月21日（水）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 資料3 マンション建替円滑化法の改正概要  
[マン建法改正概要 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)  
資料4 要除去認定基準の方向性  
[要除去認定方向性 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)  
参考資料  
[参考資料 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

### その他

- ① 4月30日、日経新聞 マンション総会もオンライン、出席率向上、「ライオンズマンション茅場町」は、2020年から理事会を完全オンライン化、「通信環境の整備等に費用はかかったが、安定して開催することで修繕・維持・管理を徹底でき、長い目ではマンション資産価値にプラスになる」と話す。
- ② 5月10日、日経新聞 管理で買われるマンションに、ハードの修繕には金銭的な制約があるが、ソフトの改善には修繕費用ほどのコストはかからない。元戻れば資産価値が上がる可能性がある。
- ③ 5月11日、毎日新聞兵庫版 分譲マンションの管理費滞納、管理費の滞納については、長期化させないことが肝要です。滞納を長期化させないためには、あらかじめ滞納に対する対処方法を管理規約や細則等に明記しておき、滞納に気づいたら定めに従って粛々と督促を行きましょう。
- ④ 5月14日、日経新聞 マンション売却、外壁劣化も容認、国交省が新基準案、老朽化した危険なマンションの建て替えを促すため、物件や敷地を売却しやすくする新たな基準案を示した。
- ⑤ 注意、草刈り作業中の事故 刈刃への接触や巻き込まれ等・・・マンション敷地内の草刈り作業が本格化し注意が必要です。1年のうち5月と7～8月に最も多く、「刈刃への接触・巻き込まれによる事故」55%、「飛散物による事故(飛び石等)」28%、また、マンション敷地内の通信ケーブルやパトライトのケーブル切断にも注意下さい。
- ⑥ 前回もお伝えしましたが、住宅金融支援機構の2021年度マンションすまい・る債の応募受付が、4月19日から始まっています。  
「すまい・る債」専用ページのURLはつぎのとおりです。  
[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）\(jhf.go.jp\)](http://jhf.go.jp)

※6月中旬発行のマンション管理センター通信6月号「活躍するマンション管理士」コラムに、荻原マンション管理士が「築50年団地活性化の取組～管理組合との協業の軌跡～」を寄稿しておりますのでご紹介致します。

以上