

## I 【マンション管理新聞から】

2021.6.5日

- ① 国土交通省は、5月28日 長期優良住宅制度で管理組合が住棟単位で認定を受けられるようにする見直しや既存住宅の認定制度創設などを盛り込んだ「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」を公布した。従来増改築行為を行わないと認定を取得できなかったが、改正マンション管理適正化法の認定管理計画を取得したマンションは、長期優良住宅の維持保全計画の基準に適合していると見なすとした。

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

- ② つなぐネット等、5月27日 大規模修繕工事に關するアンケート調査を公表した。修繕積立金を見直した経験は「ある」57.6%、「ない」22.8%、「分からない」19.6%、見直しに伴う増額は、5,000円未満が39.3%、5,000～1万円未満が27.2%であった。

2021.6.15日

- ① マンション管理業協会は、6月8日 2021年度は改正マンション管理適正化法に規定される「管理計画認定制度」の認定基準との接続に向けた評価制度の評価基準の見直しを行うとした。また、公正競争規約に等級評価を反映させ不動産広告等に表示する、さらに売買時の重要事項説明に管理状況の評価を組み込むことについて調整するとした。

- ② 改正マンション建替え円滑化法にかかる第2回「要除去認定基準に関する検討会」では、前回からの基準概要の修正案や調査者の資格要件案を提示した。外壁等剥落は、RC造に、SRC造を追加、排水管の漏水箇所について「2カ所以上」と具体的にした。

※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.6.25日

- ① 国土交通省は、6月14日 改正マンション管理適正化法で、管理適正化の「基本方針」案を公表し、意見公募を始めた。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

- ② 国土交通省は、6月22日 マンション標準管理規約を改正した。ITを活用した総会・理事会開催や「置き配」を認める際の留意事項などデジタル化やコロナ禍を踏まえた条文・コメントを整備した。管理計画認定制度や建替え円滑化法の要除去認定、敷地分割制度に関する規定も設けた。

※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 2021.6月号から】

### 1.新たな住生活基本計画について(抜粋)

国土交通省住宅局住宅生産課

- ① 住生活をめぐる現状と課題を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策を、「3つの視点」から「8つの目標」として示した。
- ・「社会環境の変化」の視点・新たな日常DXの推進等、安全な住宅・住宅地の形成等。
  - ・「居住者・コミュニティ」の視点・子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備。
  - ・「住宅ストック・産業」の視点・住宅循環システムの構築等、空き家の管理・除却・利活用、住生活産業の発展。

※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。

### 2.マンションの建物・設備の基礎知識

第3回 -設備編- (抜粋)日本建築家協会 柳下 雅孝

#### ① 給水設備

- ・高置水槽方式が主流でしたが、近年では高置水槽を撤去し直結増圧方式などに変更する事例が増えている。直結増圧方式の場合、各自治体の水道条例により毎年1回の点検義務がある。
- ・給水管の材質により「塩ビライニング鋼管」は、一般的に築30年～40年程度で給水管の更新工事が必要、「ステンレス鋼管」「水道配水用ポリエチレン管」は良好な設置状態であれば50年以上の耐用は期待できる。

#### ② 排水設備

- ・排水トラップは、排水管からの臭気・害虫・ウィルス等の侵入を防いでくれる。破封(封水が無くなってしまふこと)に注意してください。
- ・金属製の管材は腐食により改修工事が必要になってきますので、長期修繕計画において改修工事を予定して下さい。排水用鋳鉄管は耐久性が極めて高いと考えられてきましたが、近年になり更新工事の事例が増えてきました。

#### ③ 換気設備

- ・一般的なマンションの換気方式は、第3種換気の方法が採用されている。これは、換気扇により汚れた空気を機械的に強制排気し、給気口から自然に新鮮な空気が入ってくる仕組みです。

#### ④ 設備には寿命がある。

- ・自分のマンションの特性を理解し、総合的な判断をしていくことで、管理費・修繕積立金の節約になる。

### 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 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 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための 長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案概要  
[PowerPoint Presentation \(mlit.go.jp\)](#)
- ② 要除去認定基準の概要(第1回検討会等を踏まえた修正案)、調査者の資格要件  
[001407988.pdf \(mlit.go.jp\)](#) ③調査資格者案r2 ([mlit.go.jp](#))
- ③ 「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）」に関する 意見公募を開始  
[001408851.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ④ マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント  
マンション標準管理規約（単棟型）全条文及びコメント [標準規約条文第1～4章まで \(mlit.go.jp\)](#)  
改正にあたっての参考資料（令和3年6月）  
マンション標準管理規約（単棟型）」の改正（概要） [001410147.pdf \(mlit.go.jp\)](#)  
マンション標準管理規約（単棟型）新旧対照表 [001410140.pdf \(mlit.go.jp\)](#)  
令和3年9月1日以降有効な改正部分の改正内容について [001410141.pdf \(mlit.go.jp\)](#) ※押印不要措置
- ⑤ 新たな住生活基本計画の概要(令和3年3月19日閣議決定)  
[001392091.pdf \(mlit.go.jp\)](#)

※DX（Digital Transformation デジタルトランスフォーメーション）とは、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出、柔軟に改変すること。

- ⑥ マンション管理新聞社は、2021年1月～3月に流通した都内の既存分譲マンション7,426戸を対象に平均管理費・修繕積立金等を調査した。

#### 東京都内・既存分譲マンションの設定値を調査

(単位:円)

築年	平均管理費	m <sup>2</sup> 当管理費	平均修繕積立金	m <sup>2</sup> 当積立金
50年以上	12,990	232	12,385	221
30年～40年未満	14,576	247	12,434	210
20年～30年未満	14,797	225	13,680	208
5年～10年未満	15,304	235	9,914	152
全体	14,815	237	12,122	194

(※マンションは種々のタイプがあるので、あくまでも参考資料)

### その他

- ① 5月28日、6月8日、読売新聞 火災保険料値上げへ、災害増で収益悪化、算定目安11%上げ。  
火災保険料「地域別」に23年度にも水害リスク反映、都道府県毎改め。
- ② 6月17日、東京新聞 「もしもの時」マンション有志が入室・確認、鍵預かり孤独死防ぐ、和光市マンション、骨折の女性救助も。住民有志17人が、「緊急時安否確認(鍵預かり)事業」を行っている。
- ③ 6月20日、読売新聞 助け合いの新町内会、防災でマンション住民、志木市、13年ぶりに結成へ。志木市柏町の3棟の大型マンション住民で結成される「志木の杜町内会」を結成した。
- ④ 窓やベランダからの子どもの転落事故防止について(注意喚起) 令和3年6月16日 国土交通省 事務連絡 [安全・安心なマンションのために \(nilim.go.jp\)](#)

以上