

I 【マンション管理新聞から】

2021.7.5日

- ① 国土交通省は、6月29日 今年3月末時点の長期優良住宅の認定状況をまとめ公表した。累計は新築22,769戸、増改築47戸と低水準となっている。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 国土交通省は、6月24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基準概要について意見公募を始めた。大幅な変更はない。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ③ 国土交通省は、6月21日 マンション建て替え実施件数263件、マンションストック約675万3千戸、築40年超のマンションは現在103万3千戸（マンションストック総数の約15%）と公表した。
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2021.7.15日

- ① 国土交通省は、7月1日 マンション管理業協会宛て通達で、専任の管理業務主任者の「常勤性」を明確にした。「常勤」の定義として「ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、マンション管理業の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む」と追加した。
- ② マンション管理業協会は、7月12日 「マンション管理トレンド調査2021」の結果を公表した。調査項目 1. IT活用の取組み状況について 2. 「管理計画認定制度(適正化法)」および「管理適正評価制度(協会)」の取組みについて 3. マンション標準管理委託契約書の反映状況について 4. マンション標準管理規約の反映状況について 5. 働き方改革等の実施状況について 6. 災害等対策の実施状況について。
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2021.7.25日

- ① 国土交通省は、7月1日 マンション政策・民間賃貸住宅政策に一体的に対応するための体制強化を図るなどの目的で住宅局参事官を新設、組織変更に伴いマンション政策室は廃止した。
- ② 住宅金融支援機構 「マンション共用部分リフォーム融資」2020年度の受理件数は343件、融資受理金額は107億7千万円だった。
- ③ マンション管理業協会は、6月16日「マンション・バリューアップ・アワード2020」の受賞20作品の概要を発表した。グランプリ「100年に1度の台風」にどのように立ち向かったか。
※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。

II 【マンション管理センター通信 2021.7月号から】

1. 理事長のための管理組合でのトラブル対処方法を考える
-ペット、騒音、規約違反等-(抜粋)

湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二

日常生活に係る主なトラブル

- ① 生活騒音
- ② ペット飼育
- ③ 専用部分の目的外使用(用途違反)
- ④ 共用部分における私物の設置・放置

日常生活に係るトラブルについては、未然に防止すること、問題が発生したら迅速に対応することが肝要です。理事長は、管理規約や使用細則を吟味し、生活ルールがキチンと決められているかを検討すると共に、万一問題が発生した場合には、理事長の指導勧告や掲示を通してトラブルの芽を早期に摘むことを心がけてください。

2. マンションの建物・設備の基礎知識

第4回 -マンションの日常の維持管理と保守点検のポイント- (抜粋) 日本建築家協会 岸崎 孝弘

- ① マンションの保守点検・法定点検
 - ・ 特定建築物定期調査—外壁がタイルや石貼り等の仕上げのマンションにおいては、打診調査が義務付けられている。
 - ・ 建築設備定期点検 ・昇降機定期点検
 - ・ 消防用設備等点検 ・簡易専用水道管理状況検査
 - ・ 専用水道定期水質検査 ・自家用電気工作物定期点検
- ② 自主的な点検
 - ・ 屋上防水—最上階の居室内に漏水の報告はないか、防水層に膨れはないか。
 - ・ 躯体や外壁、天井面—水の漏ったような跡はないか、躯体が欠損し錆びた鉄筋が露出してないか、白華減少はないか。
 - ・ 外壁仕上げ—タイルであれば打診棒で叩いてみて浮きがないか、塗装であればチョウキングしていないか。
 - ・ シリーング—表面にひび割れが無いか、躯体との界面に口空きはないか。
 - ・ 開放廊下—床面の長尺塩ビシートの端部の剥がれがないか、側溝の塗膜防水の剥がれはないか。
- ③ 専門家による建物調査診断
 - ・ 大規模修繕工事の直前に行うのが建物調査診断です。目視だけでなく、各種材料の物理的調査、付着力強度試験、物性調査等を含みます。

※保守点検はただ実施するだけでなく、それを維持管理のために有効に役立てることが重要です。

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 8月18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」
問合先 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111

Ⅳ【トピックス】

- ① 長期優良住宅の認定状況について（令和3年3月末時点）
[001411183.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項各号の規定 に基づく国土交通大臣が定める基準の改正について（概要）
[210624_【報道発表】マンションの老朽化等に関する基準の改正概要について意見募集を開始します \(mlit.go.jp\)](#)
- ③ マンション建替えの実施状況 令和3年4月1日現在
[001411083.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
築後30、40、50年超の分譲マンション戸数 令和2年末現在
[001410085.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
分譲マンションストック戸数 令和2年末現在
[001410084.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ④ 「マンション管理トレンド調査2021」結果概要について
[20210712_trend.pdf \(kanrikyo.or.jp\)](#)
- ⑤ 100年に1度の台風にどのように立ち向かったか（1m70cmの冠水）
<https://mansion-wa.com/award/award2020/award03-01.html>

その他

- ① 6月25日、毎日新聞 港区エレベーター事故(2006年シンドラー社エレベーター事故)区調査委が最終報告、民間の建物エレベーターへの戸開走行保護装置(二重ブレーキ)の設置を促進することなどを記した。
- ② 7月2日、日経新聞夕刊 立体駐車場に劣化リスク マンション車載せる台落下、点検での発見難しく、3件の事故ではいずれのマンションの管理組合も部品の定期交換を推奨されていたが、立体駐車場の改修には多額の費用が掛かるうえ、メーカーから具体的な事故リスクについて説明はなく、後回しにされたとみられる。
- ③ 7月1日、住宅金融支援機構 「マンションすまい・る債」の専用ページで、6月末時点の応募状況を約1万9千・350組合の応募を受け付けたとした。
[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） \(jhf.go.jp\)](#)
- ④ 7月8日、日経新聞夕刊 セカンドステージ、活動上げ元気な老人会、住人の高齢化が進むにつれて「孤独死」への懸念が高まり、管理組合内で議論した結果、老人クラブを作ることになった。
- ⑤ 7月14日、読売新聞 マンション改築、要件緩和、増床特例、老朽放置に歯止め、国交省年内に

以上