

I 【マンション管理新聞から】

2021.10.5日

① 国土交通省は、9月28日 来年4月1日の施行が正式に決まった「管理計画認定制度」の認定マンションは管理組合が公表に同意した場合はマンション管理センターのホームページに掲載するとしている。管理計画の認定に際しては、マンション管理センターが「管理計画認定手続き支援サービス」を導入し、認定申請の円滑化や自治体の事務負担軽減を図る。

- 認定基準を満たす場合は、マンション管理センターが「適合証」を発行する仕組みも整え、管理組合に適合証を送付した後、オンラインで自治体に認定申請を送付するシステムを構築する予定。

- マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」及び日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」との連動を図る。
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

② 国土交通省は、9月28日 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を改訂し公表した。ガイドライン対象に既存マンションも追加し、修繕積立金平均額の算出方法を見直した。目安で示された「事例の3分の2が包含される幅」は、「管理計画認定制度」の認定基準として使用される。

- 長期修繕計画標準様式、作成ガイドライン、同コメントを改訂し、修繕周期に一定の幅を設けた。
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2021.10.15日

① 管理計画認定制度の認定基準「長期修繕計画の作成または見直しは7年以内に行われている」は、「5年ごとに見直しを行うが、総会で承認を得るには一定期間(1年～2年)を要するため」と解している。

2021.10.25日

① 国土交通省は、10月19日 マンション建替え円滑化法「基本方針」の改正案を公表した。「敷地分割事業その他の団地内の除去する必要があるマンションに係る敷地分割の円滑な実施に関する事項」を新設し、方針案は全10事項とした。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

② 国土交通省は、10月14日 改正マンション建替え円滑化法施行規則の一部改正案概要を公表した。配管設備のうち、改修工事が著しく困難なものとして「専有部分または共用部分の直下階の専有部分の天井裏に設ける配管設備」とする規定を設ける。

※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 2021.10月号から】

1.マンション標準管理規約の一部改正の概要(抜粋)
佐藤貴美法律事務所 佐藤 貴美

① 総会・理事会について

- ITを活用した会議開催・会議手続き等について

- 総会議決事項の追加について・改正適正化法に基づく管理計画の認定の申請、改正円滑化法に基づく要除去認定の申請等

② 共用部分の利用について

- 置き配について。

- マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合等の対応について。

③ 専用部分の配管等の工事費用について

- 共用部分と専有部分の配管の一体的な工事を実施する場合に、修繕積立金から工事費用を拠出するときの取り扱いとして、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の工事について定め、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意すること。

④ 長期修繕計画の計画期間について「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」とされた。必要に応じて見直し等を行うこととなります。

2.管理組合の滞納管理費等への対応に関する基礎知識

第3回(抜粋) 佐藤貴美法律事務所 佐藤 貴美

～強制執行の手続きや先取り特権の行使、区分所有法59条による解決～

① 区分所有者の資産に対する強制執行・・・再度の催告→強制執行の対象の特定→執行文付与の申し立て→強制執行の申し立て→強制執行

② 先取特権の実行(区分所有法第7条)・・・一般債権者に優先して滞納管理費等の弁済を受けることができる。

③ 区分所有法第59条による区分所有権の競売請求・・・滞納者資産に対する強制執行等によっても滞納管理費等の全額を回収できない場合等3つの要件を満たせば、区分所有法による競売請求も検討の対象となる。

④ その他注意すべきこと。

- 電気・ガス・水道の供給停止等・・・権利濫用の不法行為に該当するとした判例。

- 滞納者の氏名の公表・・・個人のプライバシーの侵害に繋がる。

- 専有部分・共用部分の使用の禁止・・・管理費等の滞納を理由として専有部分の使用禁止はできないとの判例

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 11月17日（水）13時30分～16時30分 飯能市マンション無料相談会 市役所別館1階 相談室3
「マンション管理士による相談会」
問合先 飯能市役所 建築課 042-973-2170
- ② 11月27日（土）所沢市マンション管理基礎セミナー・無料相談会 所沢市役所 8階大会議室
相談会 11時00分～12時00分
セミナー 13時10分～15時00分（受付 12時30分）
講演1 「大規模修繕工事と長期修繕計画」
～建築士事務所の実態と選択、活用について～ 講師 丸岡 庸一郎
講演2 「マンション管理適正化法改正後の動向」
～管理組合が取り組むべきこと～ 講師 鈴木 金矢
意見交換会 15時10分～16時10分
問合先 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 「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」の策定について ～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます～
[001425604.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
[修繕 \(mlit.go.jp\)](#)
- ② 「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて
[001425184.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」新旧対照表
[001425185.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
（様式第3-2号）推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
[001172738.pdf \(mlit.go.jp\)](#) P110～P113 参照
- ③ マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針（案）
[PcmFileDownload \(e-gov.go.jp\)](#)
- ④ マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則～の一部を改正する省令案の概要について
[PcmFileDownload \(e-gov.go.jp\)](#)

その他

- ① 9月22日、読売新聞神奈川版 マンションの防災力評価へ、災害続発を受け横浜市が認定制度、2022年1月の運用開始を目指す。市は認定するマンションの事業者や管理組合などに認定証を交付するほか、防災アドバイザー派遣などを通じ、制度活用の促進を図っていく。
- ② 9月24日、北海道新聞夕刊他 4歳男児、9階から転落死亡 窓は床から70cmの高さにあり、転落防止の柵が取り付けられていた。10月15日、熊本のマンションでも同様な事故。
※子供の高さに対する感覚は4歳ごろまでに8割程度形成される。その時期を高層マンションで過ごすと、高い場所が危険だという感覚が育ちにくい傾向がある。
- ③ 10月5日、マンション管理新聞、東急コミュニティーは、10月1日100%子会社のコミュニティワンを吸収併し、総合管理受託戸数は50万戸を超え業界首位に躍り出た。
- ④ 10月15日、マンション管理新聞 給湯器や温水洗浄便座などコロナ感染拡大に伴う生産支障、部品不足で納期の遅延、TOTOは11月以降段階的に回復に向かう予定