

I 【マンション管理新聞から】

2021.12.5日

- ① 国土交通省は、11月30日「マンション管理適正化法第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」を公表した。地方公共団体が管理計画認定制度に係る事務手続きを円滑に行えるよう、認定基準の確認方法・確認に必要な書類・留意事項などをまとめた。
 - ・長期修繕計画の策定・見直しが「7年以内に行われている」かどうかを確認する際の起算日は、計画の作成・見直しを決めた総会決議日とした。
 - ・団地型は区分所有法68条に基づく管理規約がある場合は団地管理組合、ない場合は各棟の管理者等・団地管理組合管理者等となる。
 - ・監事の選任に関する留意点として「管理組合法人に置く監事は理事・法人の使用人と兼任できない」とし、兼任していないことを確認する。
 ※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 国土交通省は、11月30日「マンション管理適正化法第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を公表した。実施方法と留意事項、具体的な措置内容をまとめた。また、「勧告書」の様式も提示した。
 ※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ③ 所沢市は、11月30日に開会した市議会定例会に管理状況の届け出などを規定したマンション管理適正化推進条例案を提出した。改正マンション管理適正化法のマンション管理適正化推進計画・管理計画認定制度も2022年4月のスタートを目指している。
 ※詳細は、3ページをご参照下さい。

2021.12.15・25日合併

- ① 住宅金融支援機構は、11月30日2022年4月開始予定の管理計画認定制度の「予備認定」を行った新築マンションにおける「フラット35」の融資金利を当初の5年間0.25%引き下げる制度変更を行うと発表した。
- ② 国土交通省は、11月26日「こどもみらい住宅支援事業」を創設すると発表した。子育て・若者夫婦世帯の住居取得のほか、リフォームでは管理組合が実施する省エネ等の改修工事などにも補助金を交付する。一定の基準を満たす開口部の断熱改修、外壁・屋根・天井または床の断熱改修、エコ住宅設備の設置のいずれかを実施することが条件。申請受付開始は、2022年3月頃を予定している。
 ※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

II 【マンション管理センター通信 2021.12月号から】

- 1.初めて大規模修繕工事に取り組む管理組合へ～進め方、長期修繕計画と実際の工事、相談先～(抜粋) 日本建築家協会 メンテナンス部会 江守 芙実
 - ① 初めての大規模修繕の位置づけ・・・概ね築後12年前後に実施。初めての大規模修繕工事の主な内容。鉄筋コンクリートのひび割れ・欠損等の不具合・劣化の躯体改修、タイル等の浮きや剥がれの補修・清掃、外壁等の塗装上塗り、屋上防水の修繕・バルコニーや廊下防水の修繕、目地や取合いのシーリングの打ち替え、スチール製品の塗装、手摺や窓・エントランス周囲の建築金具・建具の修繕・清掃
 - ② どんなタイミングで始めるか・・・工事の予定時期のおおよそ2年くらい前から、管理組合の体制を整え準備を進める。
 - ③ 管理組合の体制・・・理事会の諮問機関として修繕委員会、長期修繕計画検討委員会等の名称で専門委員会を作り、専門的な検討を行います。委員の任期は、少なくとも大規模修繕工事が終わるまで継続する。
 - ④ 進め方・・・信頼できるパートナーとなる専門家を選ぶ
 - ・調べて知る(調査診断)
 - ・計画する(修繕計画・資金計画の立案・見直し)
 - ・具体的な工事の内容を図書にまとめる(設計)
 - ・工事を実施する(工事)
- 2.マンションの建替え法等の基礎知識 -区分所有法から建替え円滑化法まで- ～マンションの建替事業と敷地売却 第2回 (抜粋) 山下・渡辺法律事務所 渡辺 晋
 - ① マンション建替事業
 - ・建替組合の設立・・・建替組合の設立には、5名以上の参加者が必要。
 - ・権利変換手続き・・・建替組合が既存マンションまたは敷地について権利を有する者に、権利変換計画に沿って再建マンションの権利を割り振る手続き。
 - ・建築工事完了時における登記申請と管理の開始・・・権利変換手続きは、区分所有権、抵当権、賃借権等を再建マンションに一括して移行する仕組み。
 - ② マンション敷地売却事業
 - ・制度の概要・・・マンションが老朽化し除却すべき時期に至った段階で、区分所有者の多数が建替えてそこで暮らすことを望まず、マンションと敷地を売却し代金の分配を受け取ろうと考える場合に、この制度が利用される。決議には区分所有者の頭数、議決権及び敷地利用権の持ち分の価格の各5分の4以上の賛同が必要

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 1月27日（木）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 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン
[001442781.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
[001443499.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ② マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン
[001442779.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
[001443271.pdf \(mlit.go.jp\)](#)
- ③ こどもみらい住宅支援事業の概要
平成19年6月 日 (mlit.go.jp)
[PowerPoint プレゼンテーション \(mlit.go.jp\)](#)

その他

- ① 11月18日、日経新聞地方経済面 古い団地、多機能化で再生 住居+仕事場・ジャズ喫茶、若い世代呼び込み狙う、千葉県習志野市の袖ヶ浦団地では、4月コワーキングスペース「Join Spot 袖ヶ浦」が誕生した。日本総合住生活が運営する。
- ② 11月27日、埼玉新聞 所沢市、マンション管理適正化へ令和4年4月向け条例案 同条例は、市にマンションの管理状況の報告を定期的に届け出ることを求め、適正に管理されていないと認められる場合に専門家を派遣し適切な管理を促す。
- ③ 11月28日、日経新聞 住宅の省エネ化、低利融資制度 国土交通省、脱炭素へ改修支援 融資限度額は5,000万～1,000万円を軸に調整する。固定金利で返済期間は10～15年以内とする見込。
- ④ 11月29日、日経新聞 Co2放出の消火設備、事故受け安全強化へ 消防法令を改正し、作業前に確実に元栓（閉止弁）を閉めるよう義務付ける方向で検討。
- ⑤ 12月9日、日経新聞 マンション積立金「先手」で増額、工事費高騰、住民の意識に変化、大規模修繕の周期長期化で対応 「来年から毎月の積立金は、現在の約3.5倍に引き上げます」、横浜市のマンスションの管理組合は総会で大幅増を決議した、2018年の新築分譲で、管理組合設立よりわずか3年。
- ⑥ 12月10日、日経新聞 マンション建て替えやすく 政府検討賛同3/4以下に 政府は分譲マンションの建て替え条件を緩和する検討に入る。区分所有法の改正を目指し、建て替えやすくして老朽化マンションの増加に歯止めをかける。2022年度にも法制審議会に諮問する。相続などを経て連絡がつかなくなった「所有者不明」の区分所有者は一定の条件で意思決定から除外する案も議論する。



本年も宜しくお願い致します。

事業の概要

市内のマンションの管理に関し必要な事項を定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって市民生活の安定及び市街地の環境の向上に寄与するため、条例を制定するものである。

所沢市マンション管理適正化推進条例概要

1. 背景

- マンション（分譲マンションに限る。以下同じ）の管理には、多様な区分所有者間の合意形成が必要など一定の困難さがある。
- 市内のマンションは500棟以上、約25,000戸に上り、推計で5万人以上の市民が居住する重要な居住形態である一方、築40年以上のマンションは現在の約110棟から、10年後には約240棟と2倍以上に急増する見込み
- 令和4年4月施行予定の改正マンション管理適正化推進法によって、市が管理組合に対して助言等できる規定などが創設
- マンションが管理不全に陥れば、周辺の住環境等へも影響を及ぼすおそれがあることから、市がマンションの管理状況を把握し、必要に応じて専門家の派遣等の支援をしていく必要がある。

2. 条例の構成①

総 則

目 的

マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって市民生活の安定及び市街地の環境の向上に寄与すること

マンションの管理に関わる者の役割・責務等

市	マンションの管理状況の調査及び把握に努め、必要な施策を講ずること
管理組合	マンションの管理の主体として、マンション管理適正化推進法に基づくマンション管理適正化指針及び本条例の定めるところにより、適正に管理するよう自ら努めること
区分所有者等	管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めること 専有部分を貸与するときは、あらかじめ、管理規約等に定める事項を説明すること
マンション管理業者	受託事務を誠実に履行するとともに、管理組合に対して情報の提供及び助言に努めること 管理組合が市の施策に対応・協力するときは、必要な支援を行うよう努めること
マンション管理士等	専門的知識をもって管理組合等の管理者等への助言等の援助を適切に行うよう努めること
宅建業者	マンションの売買等を行うときは、あらかじめ、管理規約等、長期修繕計画等の管理に関する事項を提示して十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること
マンション分譲事業者	新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金の額の案を適切に定め、買主に当該案の内容を十分に説明し、十分に理解を得るよう努めること 修繕積立金の額の案は、長期修繕計画の期間内において、均等にすることを努めること

2. 条例の構成②

管理状況等の届出

- 管理組合(※)の管理者等は、管理状況に関する事項について、定期に、市長に届け出なければならない。
(変更の場合も同様)
- マンション分譲事業者は、新築マンション(※)を分譲しようとするときは、管理に関する事項について、市長に届け出なければならない。
(※)規則で定めるマンションを除く。

防災・防犯

- 管理組合は、マンションの防災・防犯について、以下の責務を負う。
 - ・防災に関する計画及び災害時に特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施等の防災体制の整備に努めること
 - ・防犯設備の設置、防犯に係る管理体制の充実を図るよう努めること
 - ・管理規約等に暴力団等の排除に係る規定を定めること

マンションの適正管理

- 管理組合は、マンションの適正管理について、以下の責務を負う。
 - ・管理組合の運営体制を整備し、管理者を置くこと
 - ・管理の実態に応じた管理規約等を定めること
 - ・少なくとも毎年1回、総会を開催すること
 - ・区分所有者等及び居住者等の名簿を備え、適正に保管すること
 - ・管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及び徴収方法を定め、これらを区分経理すること
 - ・長期修繕計画を作成し、必要に応じて見直すこと
 - ・長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を定め、修繕を実施すること
 - ・修繕によるマンションの維持が困難になった場合における建替え等に向けた合意形成を図るよう努めること
 - ・旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めること

コミュニティの形成

- 管理組合及び居住者等は、居住者等間並びに地域住民及び自治会等とのコミュニティの形成に取り組むよう努める。

雑 則

- 市又は市長は、管理組合の管理者等に対し、以下の行為ができる。
 - ・管理状況について必要な報告を求め、又は職員に敷地に立ち入り、管理状況を調査させること
 - ・管理の適正化を図るために、助言及び指導すること
 - ・マンション管理適正化指針等に照らして著しく不適切であることを把握したときに、勧告すること
 - ・勧告に正当な理由なく従わない場合に、マンションの名称等を公表すること