

I 【マンション管理新聞から】

2022.1.5日

- ① 国土交通省は、12月15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基準の該当性に係る調査・判定方法などを示した「要除去認定実務マニュアル」を策定・公表した。調査・判定方法は「除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示」に沿って解説されている。追加された4類型(火災安全性不足、外壁等剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合)の基準と調査・判定方法について記載。

※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。

- ② 国土交通省は、12月17日 2021年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択プロジェクト5件を公表した。

※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。

2022.1.15日

- ① 国土交通省は、12月24日 マンション管理適正化法に基づく管理事務のIT化について地方整備局、管理業協会へ通知した。受託管理業務のIT化は「マンション管理業界全体の業務効率や人材不足対策に資するだけでなく、管理組合にとっても役員の手不足や事務負担軽減、区分所有者の利便性向上に資する」と、双方にメリットがある点を強調した。

※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

- ② 所沢市では、12月21日管理状況の届け出、分譲業者の責務として「均等積立方式」による修繕積立金の設定等を盛り込んだ所沢市マンション管理適正化推進条例案が市議会本会議にて全会一致で可決された。また、昨年7月から実施した管理状況実態調査のアンケート回答から「管理不全の恐れがある」と考えられるものが10件あったと明らかにした。

※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。

2022.1.25日

- ① 管理計画認定制度の独自基準
名古屋市・・・「自然災害に等に備えた防災への取り組みの実施」、「マンション周辺の自治会との連絡窓口を設けること」を設ける予定。
大阪市・・・「長期修繕計画に基づき大規模修繕工事を計画的に実施している」、「複数の防災対策を講じている」等を設定し意見募集中。

- ② マンション管理業協会が4月開始を予定する「マンション管理適正評価制度」の申請方法や登録項目、登録料等を新たに公表した。

※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 2022.1月号から】

- 1.長期マネジメント計画への取組のすすめ
～100年マンションを目指して～(抜粋)
宮城設計一級建築士事務所 宮城 秋治

- ① 長期マネジメント計画と目的・・・マンションの長期的な運営方針とそれに相応する計画修繕のマスタープラン(ハード)及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した管理組合運営の取組方策(ソフト)を一体としたもの、マンションの将来像を区分所有者間で緩く共有し将来起きる事態に備えつつ円滑な組合活動を進めることを目的として策定する。

- ② 長期マネジメント計画の計画要素・・・中長期的なマネジメントの方針、中長期的な個別課題と取組方針、取組に関する将来スケジュール、中長期の推定修繕工事項目・価値向上のための改修工事内容及び概算工事費。

- ③ 期待される効果

直接的な効果・・・中長期の取組みの円滑な実施、長期修繕計画への反映、

間接的な効果・・・マンションの置かれている客観的状況の把握、マンションの将来像に合わせた生活設計の心づもり、区分所有者の将来意向の把握、コミュニティの一体感の醸成、マンションの利用限界に対する意識喚起、役員活動の参考資料、資産価値の向上

※詳細は、IV【トピックス】⑥をご参照下さい。

- 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- ～マンション再生に向けた活動～
第3回(抜粋) 山下・渡辺法律事務所 渡辺 晋

- ① 3つの留意事項・・・話し合いについての考え方、国や県が作成し公表している情報、専門家の活用(コンサルタント、事業協力者、設計会社、建設会社)

- ② マンションを使い続けるかどうかの検討・・・現マンションの老朽度と区分所有者の不満やニーズを把握し、要求する改善水準を設定し、それを修繕・改修で実現する場合と建替えにより実現する場合との改善効果と所要費用を比較して判断する。

- ③ 要除去認定マンションの認定・・・高経年マンションについては、建替えまたはマンションの敷地売却を選択する場合には、要除去認定により容積率が緩和され、またはマンション敷地売却が可能となる。

- ④ 除却の必要性に係る認定

- ・耐震性の不足 ・火災に対する安全性の不足
- ・外壁等の剥落により周辺に危害を生じるおそれ
- ・給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となる恐れ
- ・バリアフリー基準への不適合

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 2月9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」
問合せ先 飯能市役所 建築課 042-973-2170
- ② 2月16日（水）13時00分～16時00分 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
- ③ マンション管理センター〈特別セミナー〉令和3年度マンション再生Webセミナー
2月1日（10:00 配信）～3月31日迄、申し込み不要、期間中どなたでも視聴できます。
(mankan.or.jp)
- ④ マンション・地域・ネクスト研究室(MANKEN) オンラインセミナー予定
3月6日（日） 15時00分～16時40分頃迄 ※詳細に付きましては、後日別途ご連絡致します。

Ⅳ【トピックス】

- ① 「要除去認定実務マニュアル」及び「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を策定
[001444967.pdf \(mlit.go.jp\)](http://001444967.pdf)
要除去認定実務マニュアル
[001445298.pdf \(mlit.go.jp\)](http://001445298.pdf)
除去の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示
[001445311.pdf \(mlit.go.jp\)](http://001445311.pdf)
- ② 「マンションストック長寿命化等モデル事業」採択プロジェクト（第3回）一覧
[001445705.pdf \(mlit.go.jp\)](http://001445705.pdf)
- ③ マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく管理事務のIT化について
[2021kokufusan78.pdf \(kanrikyo.or.jp\)](http://2021kokufusan78.pdf)
- ④ 所沢市マンション管理適正化推進条例制定について
[議案正本2 \(city.tokorozawa.saitama.jp\)](http://議案正本2 (city.tokorozawa.saitama.jp))
- ⑤ マンション管理適正評価制度
(kanrikyo.or.jp)
- ⑥ マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）
[C-Management_tebiki-all.pdf \(mankan.or.jp\)](http://C-Management_tebiki-all.pdf)

その他

- ① 12月13日、日経新聞 子どもの転落事故、後絶えずコロナ化でベランダ活用増「踏み台放置しないで」ストッパー有効 国交省、対策費補助へ 事故防止に向け、国土交通省は分譲マンションなどを対象に、子どもの安全にかかわる対策費用を補助する事業を始める。転落を防止する手すりなどを設ける場合、1戸当たり100万円を上限に費用の3割を補助する。
[001460213.pdf \(mlit.go.jp\)](http://001460213.pdf)
- ② 12月15日、毎日新聞 地震、エレベーター閉じ込め対策 住民参加の訓練急務 閉じ込められた人の救出は、エレベーター保守会社、保守員や消防のレスキュー隊員に任せるのが大前提となっている。住民による救出活動は2次災害につながる危険性があるため、住民参加の訓練に及び腰の保守会社は多い。「住民同士での訓練の必要性や危険性について十分議論し、訓練の実施に向け保守会社と粘り強く交渉して欲しい。」
- ③ 12月31日、朝日新聞 タワマン縦の長屋なんだ、秋祭り企画つながり広げる。イベントをきっかけにつながり生まれれば、マンションへの愛着は強まり、維持への意識も高まる。それは「資産価値の」の形成にもつながる。
- ④ 1月7日、日経新聞 老朽化問題、国が決議要件緩和へ マンション建て替え残る壁、資金難・所有者不在で膠着法改正したが・・・公的資金も必要 「決議要件の緩和の検討は目先の老朽化問題への対応に過ぎない」と指摘。
- ⑤ 1月18日、読売新聞 マンション外壁、ドローン点検 国土交通省容認、4月から 建築基準法の告示を近く改正する。同法では外壁タイル落下を防ぐため、10年に1度の全面点検を義務づけている。