

## I 【マンション管理新聞から】

2022.3.5日

- ① 国土交通省は、2月22日 2022年度の「マンションストック長寿命化等モデル事業」の提案募集について発表した。応募期間は第1回が4月18日～22日、第2回が6月20日～24日。22年度は、従来の応募要件だった「耐用年数の2分の1を経過」を撤廃し、築年数の縛りをなくした。  
※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 国土交通省は、3月1日 マンション管理適正化推進計画策定動向を公表した。  
257自治体が策定を予定し、「年度内」31自治体となった。2月16日時点  
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ③ マンション管理センターは、2月22日 「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を作成しホームページで公開した。  
空き住戸がもたらす管理上の問題と要因、管理組合が取り得る対応策などについてまとめた。  
※詳細は、IV【トピックス】③をご参照下さい。

2022.3.15日

- ① マンション管理センターは、3月4日 管理計画認定制度における「管理計画認定手続支援サービス」を4月から提供を始める。システムの利用料は1申請当たり税込み1万円。  
※詳細は、IV【トピックス】④をご参照下さい。
- ② マンション管理センターは、3月7日 新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催等に関するQ&Aを改訂し公表した。  
※詳細は、IV【トピックス】⑤をご参照下さい。

2022.3.25日

- ① マンション管理センターは、3月18日 4月1日に運用を開始する管理計画認定手続サービスにおける審査料を公表した。直接申し込む場合、「長期修繕計画1計画当たり1万円」と定め、2022年度は無料とする。申請に際してはセンターのシステム利用料が別途1万円かかる。但し、マンション管理士に事前確認を依頼した場合は、別途両者での合意した額となる。
- ② 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」(事務局：住宅金融支援機構)は、3月15日管理組合が管理会社や工事業者と協同して大規模修繕工事を検討・実施できるよう「大規模修繕の手引き」を作成した。  
※詳細は、IV【トピックス】⑥をご参照下さい。

## II 【マンション管理センター通信 2022.3月号から】

1.管理会社との管理委託契約の基礎知識「第2回」  
～管理適正化法から標準管理委託契約まで～(抜粋)  
湯川・佐原法律事務所 弁護士 佐原 専二

- ① 標準管理委託契約書(以下「標準契約書」)の有効性  
管理会社の作成してきた管理委託契約書と標準契約書を見比べることにより、異なっている部分はどこか、なぜ異なっているかを契約締結前に十分検討することができる。管理組合にとって不利になっていないかを判断できる。
- ② 管理会社との付き合い方のポイント
  - ・委託の範囲を理解する。  
よくトラブルになるのが、管理組合が期待している業務を実施してくれないというものです。管理会社は管理委託契約に記載された義務を履行すればよく、記載されていない事項まで行う義務はありません。
  - ・管理業者への不満の対処  
管理会社に不満がある場合、1組合員あるいは1理事が理事会を通さず文句を言ったり説明を求めたりすることは避けるべきです。そこで理事会は、不満のある組合員から聞き取り、適切な意見であれば管理組合の統一の意見として管理会社へ不満を伝え、その上で理事会が管理会社と交渉することになります。

2.建物・設備の維持管理に関する相談から(抜粋)  
公益財団法人マンション管理センター  
技術部長 藤野 晶成

- Q1 定期的に管理会社が劣化状況を点検し必要な修繕工事を実施していますが、長期修繕計画を作成する必要があるのですか。
- A1 長期にわたってマンションを適正に維持管理していくためには、将来想定される修繕工事を把握して、必要な工事費を積み立てる必要がありますので、長期修繕計画を作成する必要があります。
- Q2 長期修繕計画を作成してから既に7年程度経過しています。見直しは、どの程度の期間に実施すべきでしょうか。
- A2 国交省公表の長期修繕計画作成ガイドラインでは、長期修繕計画は建物及び設備の劣化の状況、新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動等の不確定な事項を含んでいるので、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。また、長期修繕計画の見直しに併せて、修繕積立金の見直しも必要となります。

### 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 4月20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 入間市役所 市民相談室 04-2964-1111

### Ⅳ【トピックス】

- ① 「マンションストック長寿命化等モデル事業」の民間プロジェクトを募集します  
[Microsoft Word - æ±é†fiçŽ°èj` è³æCEŽi¼ā…zā…³ā†·ā…§ ā…³ā†¹ā…ā…ā†`éL·ā` çā,½ā,,CEç \(mlit.go.jp\)](#)  
マンションストック長寿命化等モデル事業  
[Microsoft PowerPoint - 220222\\_ā·æ!†è|†èª-æÿ”ā•ā…zā…³ā†·ā…§ ā…³ā†¹ā…ā…ā†`éL·ā` çā,½ā,,CEç \(mlit.go.jp\)](#)
- ② マンション管理適正化推進計画を作成予定の地方公共団体一覧  
[001465177.xlsx \(live.com\)](#)
- ③ 管理組合のための マンションの空き住戸対応マニュアル  
[85db67d6ee5c90ebc96fa17ce062c3be.pdf \(mankan.or.jp\)](#)
- ④ 管理計画認定手続支援サービス  
[公益財団法人マンション管理センター | 管理計画認定手続支援サービス \(mankan.or.jp\)](#)
- ⑤ 新型コロナウイルス感染拡大における通常総会開催等に関する Q&A（改訂版）  
[20220307\\_CORONA-QA1.pdf \(mankan.or.jp\)](#)
- ⑥ 「大規模修繕の手引き」ダイジェスト版  
[400359617.pdf \(jhf.go.jp\)](#)

### その他

- ① 3月1日、日経新聞 <ホーム法務Q&A>マンションに放置の粗大ごみ、管理組合で処分費立て替えも。この場合、その処分に要した費用を当該住民に請求することができます。  
※詳細は、<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO58651410R00C22A3KNTP00/>
- ② 3月11日、日経新聞 水害の保険料、リスク別へ 個人向け最大1.5倍差も 「高い」理由に加入減懸念 24年度から 保険料の差や、料率を定める区分数などの詳細は今後詰める。地域別の料率設定が導入されれば、河川周辺の住民の保険料は上がる可能性が高い。
- ③ 3月11日、読売新聞徳島版 <東日本大震災11年> 「我がこと」教訓胸に 避難所トイレ実践的備えを県、対応マニュアル策定へ 携帯用1週間分備蓄を 大規模地震などで排水管が破損し、詰まった状態で水を流すと汚水が逆流する恐れがある。マンションでは上層階で排水を流して、下層階であふれ出す場合もある。建物の状態を十分に確認できるまで、トイレを流さないようにしたい。