

5 月修繕委員会報告

2022-5-29

稲吉 cc 稲垣

(1) ゴミ室工事の件

- ①5 月 23 日水洗可能化工事完了。22 日に水を流して水洗可能となったことを確認した。
管理組合保管用の工事報告書を作成(別添)。
- ②今後の検討:昨年度の理事会と総会で「ゴミ室美化」を提案したが、本工事後の状態を加味して具体例を再作成した(P4)。これは、12 月の理事会で審議された世田谷区の「大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置・管理基準」第 5 条(2)違反に対応する処置でもある。尚、世田谷区の基準では可燃ごみ袋を床に直置きすることは想定されていない。
- ・次期理事会への引継ぎ依頼事項:「ゴミ室美化」の検討(余剰ペール缶の廃棄、セキュリティロックの廃止も含む)、売主、管理会社と協議し費用面の処理を決める(100 万円程度)。

(2) 給水ポンプ検討

- ①4 月 25 日都指定給水装置工事業者にポンプ撤去の可否を判定してもらったが、このマンションの場合、撤去しない方が良いとの結論であった。
理由:撤去した場合、101 戸の同時使用時に水圧が不安定になる可能性あり。
- ②今後の検討:2022 年に大規模修繕計画で予定されている給水ポンプオーバーホール(1,900,000 万円)につき、点検会社の最新データ(管理会社保管)を見て管理会社の責任者やメーカー他専門家からヒアリングして理事会に提案する。

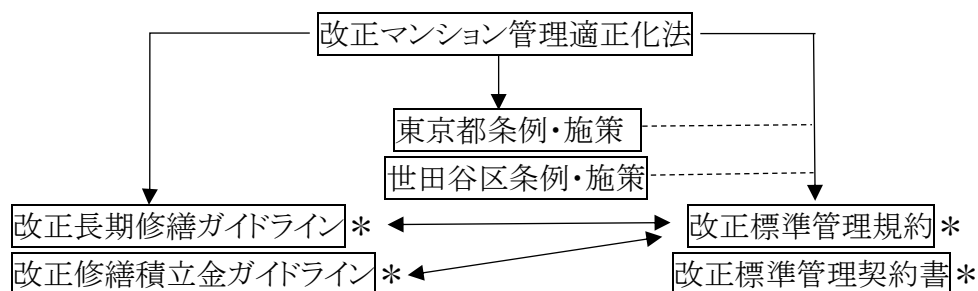
(3) 管理契約書更新案

理事会にて検討中。

(4) 改正マンション管理適正化法の関連規則と次期理事会への引継ぎ案件(提案)

*法律・条例の関係

2020-6成立、2022-4施行



*印:管理組合が決める案件

①改正マンション管理適正化法の主要点:

改正前の管理適正化法に、第二章「基本方針及びマンション管理適正化推進計画等」と第三章「管理計画の認定等」を追加し大幅な変更を実施。国交省大臣が「基本方針」を定め、都道府県知事が「適正化推進計画」を作成する。(P5)

管理組合の努力もこの法律で明文化された。

(管理組合等の努力) 第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

②東京都の施策(P6-P8):3つの目標。

注目点:「3. 管理の良いマンションが市場で適正に評価される市場の形成」

③改正標準管理規約

国交省公報:

昨年のマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正並びに新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、「マンション標準管理規約」を改正しましたので、公表します。

改正の概要

以下の事項等について、必要な規定を整備します。

- ITを活用した総会・理事会について
- 置き配を認める際の留意事項について
- 専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出について 等

改正規約掲載サイト:

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>

- ・2015年のマンション購入時の管理規約は、既に2世代程度古い。マンションを適正管理していることを示すためにも、**2022年度に改正**すべき。

改正主要点:

- (1)「電磁的方法」「WEB会議」:第2条(定義)に追加(P5,6)。該当箇所の条文に追加。
具体的規則は細則で定める。
- (2)「敷地及び共用部分の管理」:第17条、第21条 追加変更
- (3)「暴力団員の排除」第19条の2。条文追加。
- (4)「外部専門家役員」:第35条2、3、4の変更。具体的規則は細則で定める。
- (5)「利益相反取引の防止」:第37条2の追加。
- (6)「理事長の役割」「監事の役割」:第38条2項目追加。第41条4項目追加。
- (7)「招集手続き」:第43条6～9 の書換え。

- (8)「議決事項」第54条:5号以降の書換え。2項の追加(緊急時の修繕積立金取崩決議)
(9)「帳票類の作成、保管」:第64条の書換え。

尚、現行の管理規約(購入時に売主から渡されたもの)には国の標準規約との差異も明記されており、この点も考慮されるべき。

⑤長期修繕計画の見直し:次回見直しは2025年7月の総会。**2022年に本格着手要。**

国交省HP:

国土交通省では、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正を踏まえ、マンション管理の新制度の施行に関する検討会を開催し、施行に向けた検討を進めてきたところです。今般、検討会で議論を頂いた2つのガイドラインの見直しをとりまとめましたので公表します。なお、ガイドラインの内容については、来年4月からスタートするマンション管理計画認定制度の認定基準としても用いることを予定しています。R3年9月28日

新ガイドライン:<https://www.mlit.go.jp/common/001172730.pdf>

積立金ガイドライン:<https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf>

新ガイドライン:「計画期間は、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します。」「積立金ガイド単価の25%増額」

これらを反映した大規模修繕期間15年～18年化と工事が4回程度含まれる60年程度の計画が必要と思う。専門家に相談する費用の予算化も必要(2022年総会)。

長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント:

◆例えば、大規模修繕工事の実施を踏まえて長期修繕計画を見直す場合は、理事会の発意から計画修繕工事の実施、計画の見直しに至るまでに数年の期間を要しますし専門的な知識が必要とされます。しかしながら、役員は、1年・2年で交代することが多く、管理組合の通常の運営だけでも多忙です。長期修繕計画の見直しや大規模修繕工事を成功させるためには、理事会の諮問機関として、維持管理に関する検討や実施のための継続性のある専門委員会を設けて、経験や知識のある区分所有者の参加を求める必要があります。

◆専門委員会の運営は、潜在している組合員個々の能力を引き出し、管理組合全体の取り組みとするような仕組みを考えて実施することが望めます。また、必要に応じて、適切なアドバイスをしてくれる専門家を選ぶことも必要です。

以上

A diagram showing a horizontal line representing the road. A double-headed arrow above the line indicates a total length of 610 cm. On the right side, a vertical line segment represents the width of the road, with a double-headed arrow next to it indicating a width of 99 cm.



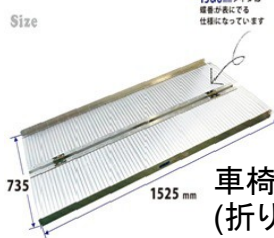
幅42.5×奥行30×高さ82.5cm
4,290円

□ : スロープ板

びん・缶用通い箱： 缶用：9個、びん用：6個
3段ラック  x5個で収納



セキスイダストボックス#1000
130×85×120cm、980L
本体価格187,990円
モノタロー: 109,000円



1500mmタイプは
暖房が表にでる
仕様になっています

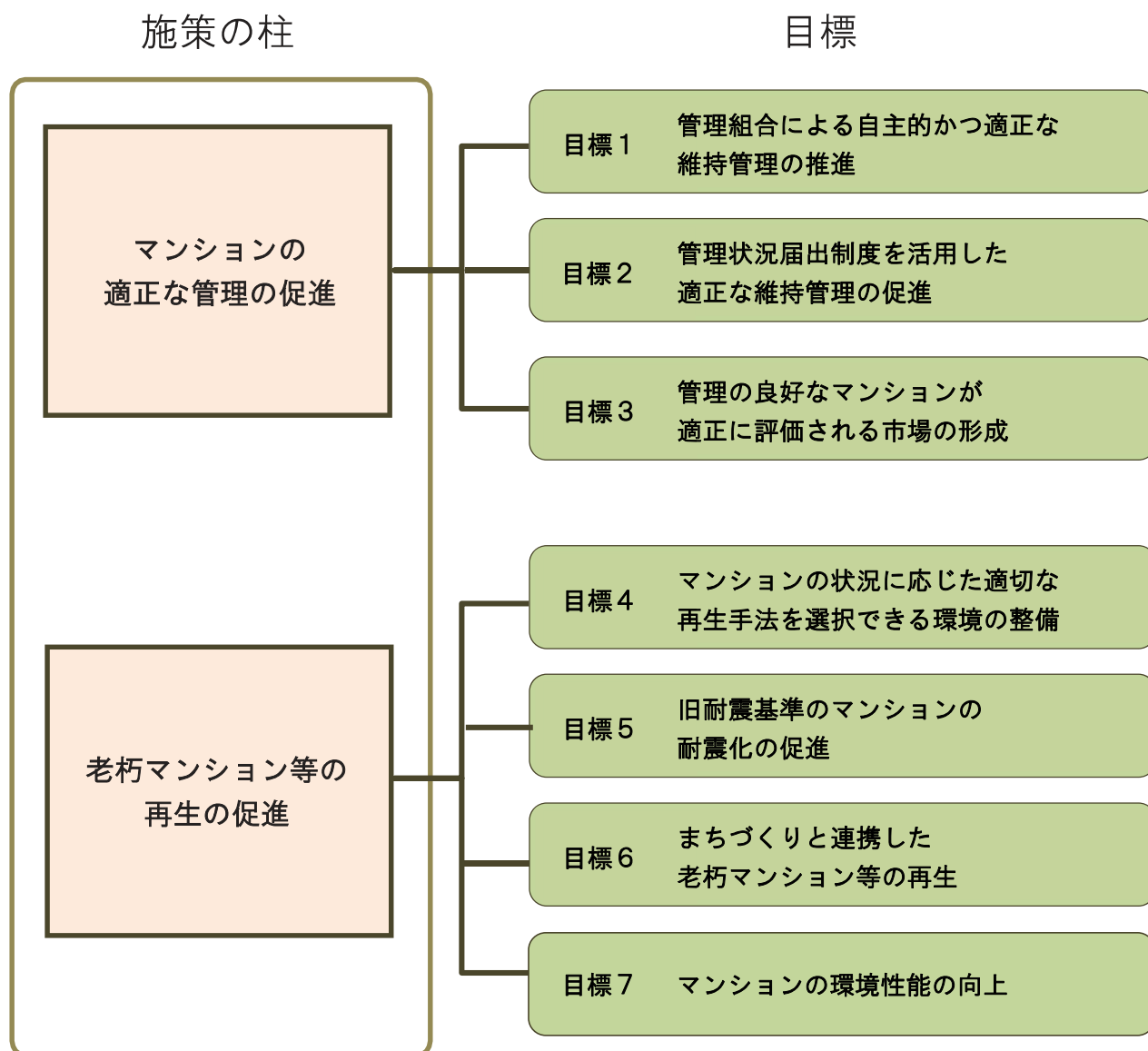
車椅子用スロープ150cm
(折りたたみ式)
KIKAIYA (SET-AS-15)
18,980円

改正後	現行
目次 第一章 総則（第一条・第二条） 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等（第三条―第五条の二） 第三章 管理計画の認定等（第五条の三―第五条の十三） 第四章 マンション管理士 第一節 第四節（略） 第五章 マンション管理業 第一節 第五節（略） 第六章 マンション管理適正化推進センター（第九十一条―第九十四条） 第七章 マンション管理業者の団体（第九十五条―第一百二条） 第八章 雑則（第一百三―第一百五） 第九章 罰則（第一百六―第一百十三） 附則 （目的） 第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登	目次 第一章 総則（第一条―第五条） （新設） （新設） 第二章 マンション管理士 第一節 第四節（略） 第三章 マンション管理業 第一節 第五節（略） 第四章 マンション管理適正化推進センター（第九十一条―第九十四条） 第五章 マンション管理業者の団体（第九十五条―第一百二条） 第六章 雑則（第一百三―第一百五） 第七章 罰則（第一百六―第一百十三） 附則 （目的） 第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることによ

第4章

マンション施策の目標と具体的な施策展開

前章の基本方針に掲げた二つの施策の柱である、「マンションの適正な管理の促進」及び「老朽マンション等の再生の促進」について、それぞれ目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を展開していく。



- マンション管理士の団体と連携し、マンション管理適正化支援マニュアルの普及や講習会の実施等により能力の向上を支援するとともに、マンションの適正な管理を促進する施策の実施を通じて、マンション管理士の実務経験の蓄積やスキルアップを図り、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制整備を促進する。

- 東京都マンション管理アドバイザー制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、管理状況届出制度によって把握した課題に応じた的確な支援メニューの見直しや拡充、区市町村との連携による派遣費用の助成の検討など、制度の充実と周知に取り組む。



マンション管理士の研修会の様子

■ 外部専門家を活用した管理方式の導入に対する支援

- 管理組合役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足等により、区分所有者である理事長が管理者となる従来の業務体制・運営方式では、適正な管理が難しい場合もあることから、役員又は区分所有法上の管理者に外部の専門家を活用することも選択肢の一つと考えられる。

- 区分所有者のみでは適切な管理が難しいマンションにおいては、個々の実情に応じて外部専門家の活用を検討・選択できるよう、第三者管理者方式の導入に向けた環境整備を図る必要がある。

そのため、第三者管理者方式の導入に適したマンションの特性に関する調査を実施するとともに、既に管理者を務めているマンション管理士等とも連携し、適正な監督の確保や利益相反取引の防止、管理者を担う人材の育成等、外部専門家の活用に伴う課題について入念に検討した上で、導入を検討する管理組合への支援に向けて環境を整備する。

これらの取組により、役員の成り手がいない、理事会が機能不全に陥っているなど、管理組合の運営が限界に達しているマンションでの導入支援の実施を通じて課題を抽出し、その検証成果を基に、第三者管理者方式の導入に当たっての考え方や留意事項を取りまとめ、区分所有者や管理組合への適切な支援につなげる。

■ 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

- 設計図書（しゅん工図を含む。）や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であるため、マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。

管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

現状と施策の方向性

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提である。同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになる。
- マンションの購入希望者や宅地建物取引業者等が管理情報を円滑に入手できるようにするとともに、管理情報の積極的な公開が適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機能するよう、市場の環境整備に取り組む。
- マンションを適切に維持管理し、機能向上を図りながら長く大切に使用していくことは、良質なマンションストックを形成していく上で重要であり、既存マンションにおいて、良好な管理の維持・向上に取り組む管理組合や区分所有者の努力が報われるよう、普及啓発や支援を行う。

これまでの取組状況や課題等

- マンションの取引に際しては、不動産広告表示や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明¹（以下「重要事項説明」という。）において、管理情報についても一定程度提供がなされている。
- 不動産広告表示については、不動産業界の自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約²」が定められているが、マンションの売買における、管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」及び「管理方式」のみとなっている。

¹ 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明：宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づき、宅地建物の取引に際して、宅地建物取引業者が取引の相手方又は媒介を行う取引の各当事者に対し、取引物件、契約及び取引条件等に関する重要事項（※）について、書面を交付して説明すること。

（※）取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が、法律上規定されている。

² 不動産の表示に関する公正競争規約：不当景品類及び不当表示防止法（昭和 37 年法律第 134 号）第 31 条第 1 項の規定に基づき、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて制定された不動産広告に関する不動産業界の自主規制ルール。不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘因を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としている。