

## コロナ禍で進む、 管理組合総会、理事会の開催でのIT活用

最初に緊急事態宣言が発出された令和2年4月7日から丸2年が経過し、多くの管理組合が3度目の総会シーズンを迎えます。各マンションは3密を避けながら、手探りで管理組合総会や理事会を開催してきたと思います。

令和3年6月には、国土交通省が標準管理規約を改正しました。改正のポイントについて総会シーズンを前に改めて整理してみましょう。

- ①ITを活用した総会・理事会等の会議の実施が可能なことを明確化しました。
- ②ITを活用した総会等の会議を実施するために用いる「Web会議システム等」の定義を定義規定に追加しました。
- ③理事長による事務報告が「ITを活用した総会」等でも可能なことを示しました。
- ④ITを活用した総会等の会議を実施するにあたっては、Web会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知することが考えられることを示しました。

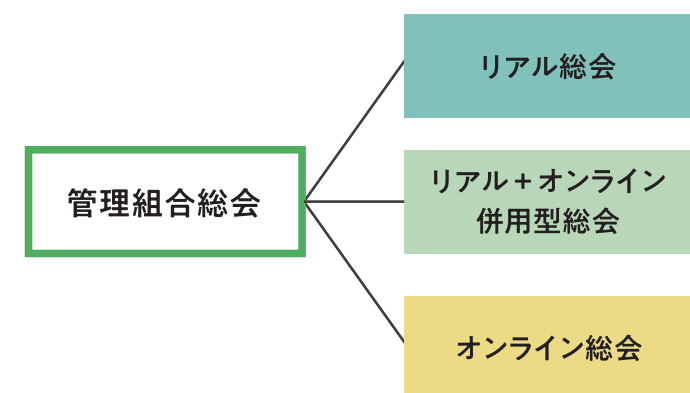
⑤ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱うことを示しました。

⑥ITを活用した総会等の会議に、Web会議システム等を用いて出席した者の取り扱いを示しました。

この標準管理規約の改正は、ITを活用した総会・理事会を可能とすることを明確にする観点から行われたものです。この改正に伴い各管理組合の管理規約を変更しなくても、ITを活用した総会・理事会の開催は可能であるとしています。

※標準管理規約改正について詳しいことは、国土交通省の報道発表資料「マンション標準管理規約」の改正について～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの明確化など～をご覧ください。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000202.html)



高齢者等で、ITの利用が苦手な組合員も少なからずいます。全ての組合員が総会に参加する権利を守りながら、3密を避ける方法として、リアル+オンライン併用型総会を採用する管理組合が多いようです。

また議案について、事前に文書で質疑応答を行うことや、欠席する場合には以前は多かった委任状を提出する方法ではなく、議決権行使書を提出することで、組合員の意見を反映しやすくするといった努力をする管理組合

も増えています。管理組合運営も、新しい生活様式に対応して行われているようです。

ITを活用した総会・理事会の具体的な開催方法については（一社）マンション管理業協会が「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を作成しています。このガイドラインは管理組合総会の3つの形態を示し、それぞれの開催方法等を記載しています。

<http://www.kanrikyo.or.jp/report/webmeeting.html>

## マンションすまい・る債の購入と、共用部分リフォーム融資の活用法

住宅金融支援機構が毎年4月から10月にかけて発行する「マンションすまい・る債」は、管理組合が長期修繕計画に基づいて大規模修繕工事等を計画的に行うのに適した仕組みです。

マンションの計画修繕は外壁や屋上防水の補修のような大掛かりな工事を、概ね10年に1度行います。その間に鉄部塗装等を概ね5年の間隔で行います。

「マンションすまい・る債」の積立期間は10年間ですから、外壁や屋上防水工事の実施予定時期にあわせて債券を購入することで、修繕積立金を安全・有利に運用することができます。

大規模修繕工事をするとき、工事資金が不足する場合には、同機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用することができますが、「マンションすまい・る債」を積み立てている管理組合には次のような特典があります。

① 積立を行っていない管理組合に比べ、金利が年0.2%引き下げられます。

② (公財)マンション管理センターが保証人になる場合の保証料が、20%引きになります。

④ この場合、(公財)まちみらい千代田は、債務保証料もしくは50万円のどちらか低い額を助成します。

また「マンションすまい・る債」は積立を始めてから1年以上経過すると、修繕工事等のために手数料なしで換金することができ、その期間の金利も支払われます。鉄部塗装等の修繕周期の短い工事や、予定外の修繕工事等の資金を用意するためにも利用できます。

マンションを適正に維持管理するために、これまで以上に修繕工事の計画的実施と、堅実な資金計画が必要とされる時代です。住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」と「マンション共用部分リフォーム融資」の金利等の詳細は間もなく公表されます。情報を早めに入手し、上手に活用することをおすすめします。



写真1 吸水性土のうは、あらかじめ水に浸け膨らませてから使用しましょう。

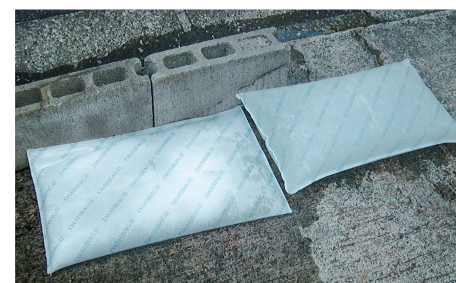
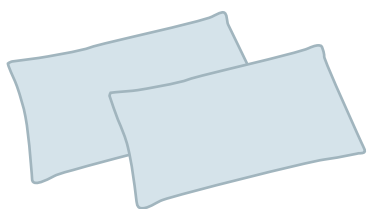


写真2 少しずつ吸水させても十分に膨らみません。



バルコニー一隅で板の蹴破りテストも同時に実施しました。

## 吸水土の使い方



「吸水性土のうを備蓄しているけれども、実際に使ったことがない」という分譲マンションも多いのではないのでしょうか。まちみらい千代田でサンプルを使ってテストを行いました。

吸水性土のうは、バケツなどで全体を水に浸けて、あらかじめ膨らませておくのが正しい使い方になります(写真1)。水を吸っていない状態で設置した場合を想定し、少しずつ水を吸わせてみたところ、時間がかかるうえに十分に膨らみませんでした(写真2)。

この場合、本来の性能を発揮できない可能性があります。吸水性土のうは少ないスペースで備蓄できるなどのメリットがありますが、せっかく備蓄しても、使い方を誤ると役に立たなくなってしまいますので注意してください。

吸水性土のうに限らず、災害用資器材は使い方を確認し、訓練等で実際に使ってみることがとても重要です。資器材を揃えて満足するのではなく、訓練を繰り返して、いざという時に適切に使えるようにしましょう。

## News

### 今後100年超、使用可能と判定 外神田フジハイツの鉄筋コンクリート躯体の調査結果

(公財)まちみらい千代田は、外神田フジハイツ(24戸、昭和56年竣工)を対象に、国土交通省のマンション長寿命化等モデル事業に取り組んでいます(本紙45号(令和3年8月31日発行)、46号(令和4年1月5日発行)も併せてご覧ください)。長寿命化に向けて取り組むかどうか判断するため、鉄筋コンクリート造の躯体がこれから先、何年くらい使用できるのか把握するのは、この事業の中で特に重要なことです。躯体の寿命が近いとすれば、長寿命化を諦めて建替えや、敷地売却等に向けた検討をすることになります。

#### ①日本建築センターに調査を依頼

この重要な判断材料の一つとなるのが、46号で紹介したコンクリートのコア抜きと、採取したコアについての科学的調査です。今回の事業では外神田フジハイツ管理組合のご理解を得て、(公財)まちみらい千代田が専門調査機関である(一社)日本建築センターに鉄筋

コンクリートの耐用年数評価を依頼しました。その結果、外神田フジハイツの鉄筋コンクリート造の躯体は、今後100年を超えて使用できるとの評価が出ました。

#### ②さまざまな診断結果を将来に活かす

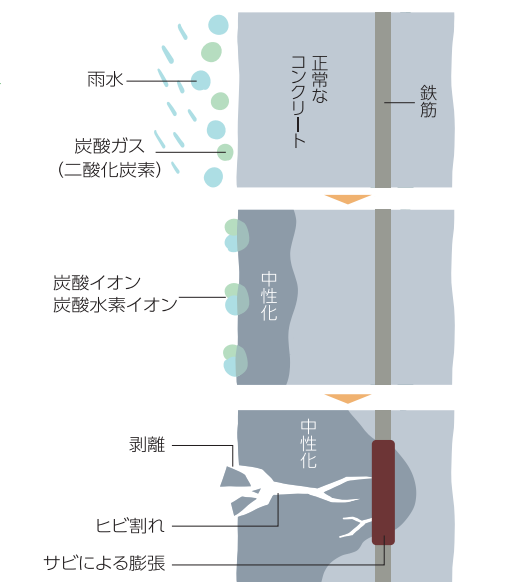
(一社)日本建築センターが過去の鉄筋コンクリート造建築物(竣工後平均49.3年)の耐用年数を評価した結果では、半数以上は残存耐用年数が100年以上でした。マンション等の鉄筋コンクリート造の建物の法定耐用年数は47年ですが、これは固定資産税等を徴収するための基準となる税法上のものです。実際の建物の耐用年数はこれよりも長いものが多いと考えられます。

外神田フジハイツでは、躯体が今後100年超使用できるという調査結果をもとに、これから設備機器の劣化診断や、建物の耐震診断等を行い、管理組合がそれらの結果を総合的に検討し、マンションの将来を考えることになる予定です。

## Column コラム 鉄筋コンクリートの性質

鉄筋コンクリートは引っ張る力等に対して強い鉄筋と、圧縮する力に対して強いコンクリートとを組み合わせたことで、地震等の外から加えられる強い力に耐えることができます。コンクリートの内側にある鉄筋は、酸素や水に触れるとさびて弱くなりますが、強いアルカリ性のコンクリートが鉄筋を保護することで、さびを防いでいます。外壁のタイルや塗装等を定期的に補修する

のは、雨水や空気がコンクリート内に浸透することで生じる鉄筋のさびを防ぐためですが、それでも長い間コンクリートの表面から空気中の炭酸ガス等が徐々に浸透し、コンクリートのアルカリ性を低下させる中性化が進むため、鉄筋のさびを完全に防ぐことはできません。中性化が進行して鉄筋にまで及ぶと、躯体の耐用年数は尽きることになります。





## ★1 表の項目について

表の右欄は、標準管理規約（令和3年6月22日最終改正）に定められている事項です。

千代田区内のマンションの大多数は、◎の項目については既に管理規約に定めていると思います。また○についても規約で定めているマンションが多いと思います。

△や無印の項目には、管理規約に定めていない事項があります。特に（4）長期修繕計画の関係する項目については、長期修繕計画を作成することや、計画を管理組合総会で議決することは管理規約で定めていますが、認定基準に示された内容は平成3年9月に

改正された長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインに記載されているものです。ほとんどのマンションの区分所有者はもちろん、管理組合役員でも知らないことが多いはずです。

管理組合員名簿、居住者名簿については、個人情報重視する立場から反対する意見があるため、作成してないマンションもあります。

管理計画認定制度による認定を受けるためには、これらの内容を管理規約や長期修繕計画に反映させなければなりません。

## ★2 長期修繕計画標準様式・同ガイドラインの改正の主なポイント

①これまで既存マンションの望ましい長期修繕計画期間は25年以上でしたが、改正後は新築マンションと同様に、大規模修繕工事2回を含む30年以上になりました。

②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事

事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とすることになりました。例えば、外壁の塗装塗替えは12年から12～15年に、空調・換気設備の取換は15年から13～17年などです。

## ★3 修繕積立金の目安

認定基準のなかに「長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない」とあります。これについて、国土交通省は修繕積立金の目安を次のように示しています。参考にしてください。

●計画期間全体の修繕積立金の平均額目安（機械式駐車場を除く）

	地上階数／建築延床面積	月額専有面積あたりの修繕積立金額	
		事例の3分2が含まれる額	平均額
20階未満	5,000㎡未満	235～430円／㎡・月	335円／㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170～320円／㎡・月	252円／㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200～330円／㎡・月	271円／㎡・月
	20,000㎡以上	190～325円／㎡・月	255円／㎡・月
	[20階以上]	240～410円／㎡・月	338円／㎡・月

長期修繕計画作成ガイドラインに概ね沿って作成された長期修繕計画の事例（366件）を収集・分析

## 千代田区のマンションの管理計画認定制度への対応

千代田区のマンションの管理計画認定制度の実施は、国の具体的な方針を精査する必要がありますから、多くの他の自治体と同じように4月より遅れるはずですが、しかし、実施されれば、国が定めた認定基準が適用される見込みです。認定を希望するマンションは、管理規

約や長期修繕計画を認定基準に合わせるようにする必要があります。この場合、管理組合総会での承認も必要になりますから、早めに準備した方が良いでしょう。

（公財）まちみらい千代田でも、詳細がわかり次第皆さまにお知らせしていきます。

※マンション管理・再生ポータルサイト  
https://2021mansionkan-web.com/



## 管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定制度で認定をするのは各地方自治体（区・市）で、町・村の場合は都道府県ですが、認定基準は表のように国が定めています。自分たちのマンションが適合しているか確かめてください。

表 管理計画認定制度の認定基準

## 1 管理組合の運営 ★1

①管理者等が定められている

◎

②監事が選任されている

◎

③集会（総会）が年一回以上開催されている

◎

## 2 管理規約

①管理規約が作成されている

◎

②管理規約に災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等が定められている

○

③管理規約に管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）が定められている

○

## 3 管理組合の経理

①管理費及び修繕積立金等が明確に区分経理されている

△

②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内である

## 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会で決議されている ★2

②長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている

③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている

④長期修繕計画が、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない

⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ★3

⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画になっている

## 5 その他

①管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っている

△

②都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

正され、今年4月1日から施行されます。今回の法改正により、これからのマンション管理等に大きな影響を与える制度が新設されます。この内容を伝えるのがポータルサイトの主な目的です。

管理適正化推進法の改正内容を中心に、新しい制度のポイントをご紹介します。

有者・居住者の高齢化による「2つの老い」が進むことが予想されます。賃貸化、空室化、管理組合の担い手不足、建替えや長寿命化等の再生に向けた管理組合の意見がまとまらない、といった問題に直面するマンションも増えると思われます。実際、近畿地方では管理不全が進み、区分所有者や居住者が放置したまま、周辺の人たちに危険を与える恐れのあるマンションを、自治体が費用を負担して解体した例があります。

地方自治体が関与する方法は大きく分けて3つあります。

①地方自治体は、地域のマンション管理のレベルを向上するため管理適正化推進計画を策定することができます。

②管理適正化推進計画を策定した地域では、管理計画が一定の基準を満たすマンションの管理組合は、地方自治体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができます（管理計画認定制度）。

③地方自治体は、管理状態に問題があるマンションの管理組合等に対し、必要に応じて助言や指導等を行うことができます。

このほど国土交通省はホームページに「マンション管理・再生ポータルサイト※」を開設しました。タイトルは「マンション管理・再生は新時代へ」。令和2年6月にマンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）とマンション建替え円滑化法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）が改

## マンションの2つの老い

全国のマンションストック戸数は約675.3万戸（令和2年末時点）あります。これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.21をかけたると約1,492万人になり、国民の1割超がマンションに居住していると推計されます。東京23区では3割、千代田区では8割がマンション生活者です。

このように都市生活を送るうえで重要な存在であるマンションですが、建築から年数が経過した高経年マンションが急速に増加し、建物・設備の老朽化と区分所

## 自治体の関与で管理不全を防ぐ

こうした管理不全状態に陥るマンションが広がるのを防ぐため、マンション管理適正化法が改正されました。

この法律はもともと、マンション管理士の資格制度やマンション管理業者の登録制度を設けることで、区分所有者や管理組合による自主的な管理を応援する法律です。ところが、区分所有者・管理組合の自主性に任せたまでは、管理不全を防ぐことができないマンションが増える可能性があるため、法律を改正して、行政、特に地方自治体が積極的に関与しながら、マンションの管理水準を維持向上し、管理不全を防ぐ仕組みをつくりました。

## 管理計画認定制度の普及で、「マンションは管理を買え」が実現へ

今回の法改正のなかで、特に管理組合の関心が高いのは、マンションの管理組合の管理状況を地方自治体が評価する管理計画認定制度でしょう。その仕組みは――

①管理組合が申請し、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等が、自治体が定める基準を満たしている場合、認定されます。

②認定を受けたマンションは、（公財）マンション管理セ

ンターのホームページで公表されます。認定を受けないマンションは公表されません。

③認定の有効期間は5年間です。

これまで中古マンション市場では、立地と築年数で事実上評価が決まっていました。この管理計画認定制度が普及すると、「認定あり」が管理状態の良好なマンションの評価基準になるはずですが、以前から言われてきた「マンションは管理を買え」という状態に近づくことが期待されています。

4月から新しい制度

マンション管理・再生は新時代へ