

森博之マンション管理士事務所通信

2017年(平成29年)5月25日
第00008号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之

住所: 東京都中央区銀座 7-13-6 伽ビル 2F

電話: 03-6811-565

URL: <http://mansion-consultant.com/>

「法定福利費」見積もりに明示

大規模修繕工事も 管理組合に理解求める

国土交通省は3月16日、法定福利費の確保による建設業の社会保険等未加入対策の促進について、土地・建設産業局建設市場整備課長名で関係団体に通知した。建設作業員の社会保険加入を促す目的で、「必要経費」と位置付けた法定福利費が盛り込まれた予定価格で契約するよう工事の発注者に理解を求める内容で、マンションの大規模修繕工事においても配慮が必要になる。

建設作業員の保険未加入問題は以前から問題になっており、対策が進められてきた。関係審議会による2014年の提言では、17年度までに建設業許可業者の加入率100%を目標に掲げている。国交省が策定した、業者の取り組み指針「社会保険の加入に関する下請け指導ガイドライン」では、17年度以降は、法令上の加入義務があるにもかかわらず、保険に加入していない下請け業者や作業員は現場への入場を認めないよう、としている。4月以降は、このルールが適用されることになるわけだ。

法定福利費の算出にはさまざまな方法がある。マンション大規模修繕工事については、大規模修繕の専門業者で組織する一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)がガイドラインを作成し、法定福利費の算出方法を提示している。

法定福利費の見積もりを「高い」と切り捨てるのではなく、適正な工事を実施するための必要経費だと考え、その上で業者選びを進めたい。(マンション管理新聞1034号)

3月16日には、適正な請負代金の設定や作業員の安全・健康の確保を基本理念に盛り込んだ「建設工事従事

昨年3月現在の標準労務比率は、躯体補修工事で75・60%。昨年9月現在の

件(65・3%)。それ以外の地域は許可2355件(34・0%)、無許可1932件(27・9%)、物件特定不可等2640件(38・1%)で、対照的な結果となった。大都市圏中心市は、無許可と物件特定不可等を合わせると全体の9割超にもなる。

違法営業 共同住宅が5割超

民泊実態 簡易宿所で許可が7割弱 厚労省

厚生労働省は3月1日、民泊実態調査の結果を発表した。民泊の現状を把握する目的で、民泊サイトに登録されている全国1万5127件について、127件の許可状況などを調査した。同調査によると、民泊物件は7998件、全体の52・9%に上った。同省は「物件の特定が非常に困難であった」

同調査は昨年10月から12月に実施。民泊サイトに掲載されている施設の情報を出し、集計している。(マンション管理新聞1033号)

共同住宅は2508件で、半数以上を占めている。サイトに正式に登記されていないために、施設が許可取得とされ、許可取得物件は2505件、全体の16・5%にとどまっている。営業種別内訳は、簡易宿所営業での許可が1701件(67・9%)。特区民泊は50件(2・0%)だった。

地域別の許可取得状況は、東京都特別区部や政令指定都市を示す「大都市圏中心市」では、許可150件(1・8%)、無許可2692件(32・8%)、物件特定不可等5358

小山田桜台1・2
団地管理組合

経産省の補助金活用

東京都町田市の小山田桜台1・2団地管理組合はおとし、築31年で窓ガラス・サッシと玄関扉の交換工事を実施した。総工事費約1億3000万円のうち、窓ガラス・サッシ改修費用の3分の1に当たる約3000万円は補助金で賄った。工事から約1年が経ち、住環境の向上を実感する一方、次の課題も見えてきたようだ。

Report

築31年で窓・サッシ、玄関扉を交換

「住み継ぐ」を意識する

団地は全19棟で総戸数は151。今年で築33年を迎えた。4階建ての中層棟と2階建てのテラスハウスで構成されている。修繕委員長を務める佐藤巖さんは「玄関扉はパッキングが劣化して隙間風が入る。枠がゆがんで鍵もうまく入れられない。丁番も劣化していたが、部品がなく交換ができなかった」と、当時の状況を説明する。「戸車が破損していたが、こちらも、もう同じものがなかった」と、サッシも同様の状況だった。

サッシの交換は長期修繕計画に計上されていなかった。改修を実施するには費用面で課題があったが、窓ガラス・サッシの改修には経済産業省や国土交通省から補助金が出る。「補助金が出て、ダメというのを聞いて、ダメでやってみようかと

窓ガラスやサッシの改修には国の補助制度が使える。経済産業省の「住宅省エネリノベーション促進事業」と国土交通省の「住宅ストック循環支援事業」が該当する。「省エネ」は、2015年度補正予算で組まれた事業内容では全戸の全窓改修が条件だが、工事費

の3分の1と補助率は高い。「小山田桜台」が利用したのはこの制度で、事業は17年度も実施予定。詳細は4月以降に明らかにする見通しだ。「住宅ストック」は、新耐震基準で建設されているか、改修などを行い現行耐震基準に適合しているマンションが対象だ。補助率は低いですが、全窓で

なく、一部窓の改修でも利用できるのが特徴だ。16年度からは玄関扉の交換も対象になった。地方自治体でも、こうした補助制度の創設が進む。17年度には東京都が窓・サッシ改修に対する補助制度を創設する予定で、東京都港区や台東区は補助制度を創設済

窓・サッシ 改修補助事業

「新耐震なら玄関扉も

「団地は全19棟で総戸数は151。今年で築33年を迎えた。4階建ての中層棟と2階建てのテラスハウスで構成されている。修繕委員長を務める佐藤巖さんは「玄関扉はパッキングが劣化して隙間風が入る。枠がゆがんで鍵もうまく入れられない。丁番も劣化していたが、部品がなく交換ができなかった」と、当時の状況を説明する。「戸車が破損していたが、こちらも、もう同じものがなかった」と、サッシも同様の状況だった。

「窓・サッシ」の改修には国の補助制度が使える。経済産業省の「住宅省エネリノベーション促進事業」と国土交通省の「住宅ストック循環支援事業」が該当する。「省エネ」は、2015年度補正予算で組まれた事業内容では全戸の全窓改修が条件だが、工事費

「新耐震なら玄関扉も」の3分の1と補助率は高い。「小山田桜台」が利用したのはこの制度で、事業は17年度も実施予定。詳細は4月以降に明らかにする見通しだ。「住宅ストック」は、新耐震基準で建設されているか、改修などを行い現行耐震基準に適合しているマンションが対象だ。補助率は低いですが、全窓で

「改修をして、課題が出る。それをまなふように建物の環境を保っていききたい」と高本さん。

「建物の寿命は人の寿命より長いと思うので、私たちがいなくなっても「次の人」が使うときにちゃんと使えるようになっていた方がいいでしょう」

「小山田桜台」でも市に申告し、固定資産税の減免を受けた。（マンション管理新聞1033号）

「結露がネックだとすれば、今度は換気や、壁・屋根の断熱を考えていかないといけないというところとです」

高本さんは「住宅に住み継ぐ」ことに意識が向いている。

「自分はもう年だから」と、マンションの維持・性能向上に消極的になる理由もなさそうだ。