

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第185号 2020年9月

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

「自然災害への備え」をどうするのか

新型コロナウイルスの感染収束の見通しが不透明な状況で、8月29日に予定していた集合住宅維持管理機構と共催のマンション管理実践講座は、やむなく中止といたしました。実践講座の中で、関住協としてお伝えしたかったことを抜粋します。

* * * * *

☆「自然災害」は色々とあるが

東日本大震災からしばらくの間は、「自然災害」と言えばプレート境界でおこる巨大地震と巨大津波、あるいは直下型地震にどのように備えるのかが議論の中心だったと思います。

もちろん、その恐れは消えたわけではありませんが、このところの「自然災害」に備える議論は、豪雨・河川氾濫・暴風・停電・断水にどのように備えるのかがその中心となっています。

☆完全ではなくても、まず手がけよう

「完全」を目指すと、「何から手をつけるか」と二の足を踏む組合も多いでしょう。なかには既に取り組みを開始しておられる組合もあるかも知れませんが、大阪市のある地域では、近隣の8管理組合が「自然災害」への備えについて議論を開始しました。

3月に合同で防災訓練を行うことにしていましたが、あいにくコロナの影響で中止となりました。訓練の中心は、「まず地域の避難所」で防災備蓄品を見学することでした。

☆マンション等の鉄筋住宅では建物自体が豪雨や河川氾濫で倒壊することは大丈夫と思われるが・・・

マンションで発生する自然災害の被害で大きいと思われるのが、エレベータや水道・電気・ガスなどのライフラインの復旧に手間取ることです。

近年の大阪府北部地震では多数のエレベータが停止し、ガスも供給が停止となりました。

☆地域に停電・断水などが発生しなくても・・・

その地域で停電等が発生しなくても、大雨でマンション1階や地階に雨水が浸入し、そのマンションだけの停電や断水が発生することもあります。それへの備えも必要でしょう。

☆マンションではよほどのことがない限り「避難所への避難」は必要ないと思われるが・・・

それでも停電や断水の場合には、「自宅避難」が余儀なくされます。そのためには「当

座の生活」ができるだけの備えが必要でしょう。

この「備え」は基本的に「居住者の自己責任」であることを明確にし、各自の居室内で備蓄することを明確にしておきましょう。その場合でも、「居住者が最低必要な備蓄品リスト・数量等を管理組合で検討し、周知徹底しておく」ことが必要と思われます。

☆それでも管理組合の責任で備蓄しなければならないものがある

- ・飲料水・・・エレベータの停止が長引いた場合などに備え、管理組合でも飲料水の備蓄が必要でしょう。
- ・地震で排水管が損傷の恐れがある場合は、トイレが使えません。そんなときに備えて「簡易トイレ」が必要でしょう。
- ・地震や台風で窓ガラスや食器等が大量に割れた場合を想定した大型のポリ袋または土嚢袋、窓を塞ぐブルーシートなども用意する必要があります。
- ・割れたガラス類の片付けのために、けが防止の「防刃手袋」がいます。

これらの備蓄品は、通常は1階にある倉庫などで備蓄されると思いますが、エレベータが停まれば「誰がその品物を必要なお宅に届けるのか」を考える必要があります。そのため、フロア毎に分散備蓄が必要と思われます。マンションの共用部に保管のための入れ物を設置できる場所があるのか、もあらかじめ検討しておく必要があります。

取りあえず、怖がらずに議論を開始しましょう。初歩的な議論を始めることによって、「何をなすべきか」が少しずつ見えてくると思います。



最近では、自治体も工夫を凝らしたマニュアルを作成しています。役所の窓口で尋ねたり、ホームページで検索してもいいと思います。

写真は、今年の8月に各戸に配布された大阪市北区の防災読本です。



マンション関連の法律が改正された

先の国会で、マンションに関連した二つの法律の改正がなされた。「マンション管理適正化法」と「マンションの建替え円滑化法」だが、前者の改正はかなり大規模なもので、新しい制度が創設される。

管理適正化法の改正は、マンションの老朽化への対応、管理不全マンションの発生予防、改善が目的と言われているが、通常に管理の行われているマンションでも無視できない改正だと言える。

この法改正で二つの制度が生まれる。一つは「マンション管理適正化推進計画制度」で、市や区にマンション管理適正化の推進を図るための計画策定を促すというもので、計画策定は任意となっている。この計画策定のための基本方針は国が策定し、2022年3月までに告示されるとなっている。計画を作った市や区（町や村などは都道府県）は管理適正化のために必要に応じて、管理組合に対して助言や指導を行うこととなる。

二つ目は「マンション管理計画認定制度」で、上記の推進計画を策定した市や区は、管理組合が作成する自らのマンションの管理計画について認定するというもので、ここで管理組合が管理計画を作るということが生まれてきた。

認定の基準は、①長期の修繕計画を策定している、それに基づいて②適切な修繕積立金が設定されている、③組合の総会などが適切に開催されている、などとなっている。この認定を受けたマンションは市場においてそれなりの評価を受け、マンションの売却や購入を考えている人にメリットがあるだろうというのがねらいと言われている。

この二つの制度は2022年4月のスタートが目標とされている。

法改正があり、このように新しい制度が出来るので、その出発にあたっての準備が進められているのだが、国が定める基本方針をどうするかなど、新制度施行に向けた検討会が設置されて、7月30日に初会合がもたれたと報じられている。

基本方針の概要案を見ると、管理組合が管理の適正化のために留意すべきこととして、管理組合の運営、管理規約、共用部分の範囲、管理費用の明確化、経理、長期修繕計画の策定・見直し、発注などの適正化などが挙げられている。他にもマンション管理士制度の一層の普及促進とか工事・設計コンサルタントの業務の適正化、ICT化の進展への対応などが重要項目として挙げられている。

もう一つの法改正は、建替え円滑化法であるが、2014年の改正で生まれた敷地売却制度のさらなる改正で、2014年に耐震性不足のマンションを対象に5分の4の賛成で建物を取り壊して敷地売却できることと容積率緩和の制度が生まれたが、今回は耐震性不足マンションに加えて、①外壁の剥離、落下による被害の生じる恐れのあるマンション、②火災時に大きな被害の生まれる恐れのあるマンション、③排水などの配管設備の劣化により著しく衛生上有害となる恐れのあるマンション、④高齢者などの移動上または施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるマンション、の4類型が加えられ、合計5類型が誕生した。

以上のような法改正がなされたので、簡単に紹介した。



管理組合が、マンション管理で専門家に相談したいこと

－ 川崎市のアンケート調査から －

神奈川県川崎市が一昨年、市内のマンション管理組合に対して行ったアンケート調査の結果が紹介されていて、その中で専門家に相談したい事という項目があり、興味深いので取り上げてみたい。

複数回答になっているが、20%以上の組合が相談したいとして挙げた項目を見ると、次のようになっている。

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ① 大規模修繕工事・・・71.7% | ⑤ 防災対策・・・・・・・・・・26.8% |
| ② 長期修繕計画・・・・・・・・68.8% | ⑥ 耐震対策・・・・・・・・・・22.4% |
| ③ 管理規約・・・・・・・・・・41.0% | ⑦ 住民間トラブル・・・・・・・・21.2% |
| ④ 管理費等の滞納・・・・・・・・29.5% | |

大規模修繕工事や長期修繕計画といったハード面について、7割前後のところから専門家に相談したいとの回答で、ついで管理規約、管理費等の滞納といったソフトな組織運営に関する項目が3～4割程見られる。その後に防災、耐震といった災害に関する項目が続いている。

この調査結果が、全国のマンションや関西のマンションでも同じようになるかどうかはわからないし、違った傾向が出るかもしれないが、それでも大雑把にみて大規模修繕、長期修繕計画、規約、滞納、そして防災の上位5項目などは、どこの地域のマンションの管理組合でも専門家に相談したい項目の上位を占めるものとなるであろう。

関住協として、管理組合からの相談に応じる活動は重要で、これまで以上に積極的な取り組みが期待されているところだが、上に見た上位5項目などは、集合住宅維持管理機構と関住協のメンバーが共同で対応することができる事柄であろう。

(顧問 梶浦 恒男)

マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

- 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 14:00～
- 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから

□□ 相談事例 Q&A □□

最近の相談事例から、管理組合が抱える問題点や課題を取り上げます。

Q 修繕積立金の残高が不足しています。管理費＋修繕積立金の総額は変えずに、管理費を下げ修繕積立金を上げたいと考えています。そのような改定を行う場合、理事会決議でできますか？

A 管理組合の会計は大きく、管理費会計と修繕積立金会計の2つに分けられ、この2つの会計を区分して経理処理しています。現状は、管理費会計にやや余裕がある一方で、修繕積立金が不足しがちという管理組合が少なくないように思われます。

修繕積立金不足の解決策として、管理費＋修繕積立金の総額を変えずに管理費を引き下げ、修繕積立金を引き上げるやり方は、区分所有者の負担感が変わらず賛同を得やすいという点では有効といえます。

その場合、総額は同じでも、管理費、修繕積立金それぞれの額を改定することによって変わりありません。それらは区分所有者にとって重要な事柄ですので、標準管理規約（単棟型）で、その額や賦課徴収方法は総会の議決事項としているように（48条3号）、総会の決議により対応することが必要です。

なお、管理組合会計の見直しにあたっては、下記の点に留意が必要です。

①管理費会計に余裕があるとはいえ、そこには多額の駐車場使用料等を管理費会計に計上しているケースがよく見られます。駐車場使用料等について、標準管理規約では「それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる」としています（29条）。その点を踏まえると、管理費会計に本当に余裕のあるところは少ないものと思われれます。（下記③に駐車場使用料等について記載）

また、現状は、日常の維持管理に必要な諸々の費用がアップする傾向にありますので、むだな経費はないか、支出経費は妥当かなど目を配ることも必要です。

②修繕積立金会計においては、まずは適切な長期修繕計画が求められます。長期修繕計画がいい加減では、そこから妥当な修繕積立金の額を算出することはできないからです。また、修繕積立金を当初は低い額で設定し、一定年数ごとに大幅に引き上げる積立て方式の長期修繕計画がよく見られます。今後、区分所有者の高齢化を踏まえると、計画期間の修繕積立金の額を均等にする積立て方式が望ましいといえます。

とにかく、不足しがちな修繕積立金会計は、適切な長期修繕計画に基づいて、将来大幅な引き上げをせずに済むように、できるだけ早く見直しをすることが大切です。

③機械式駐車場は、その維持・修繕に多額の費用がかかります。上記①でも少し触れましたが、駐車場使用料等は、それらの管理に要する費用に充てる以外は修繕積立金に充当し、その修繕や大規模改修などに備えることが望まれます。

駐車場の修繕費用が多くなるほど、それを利用しない区分所有者の不公平感が増すことにもなりますので、そのバランスをとる意味でも修繕積立金に充当することが望ましいといえます。

管理費会計、修繕積立金会計とは別に、駐車場会計を設けることも一つの方法です。

「間違いのない会計処理(分別管理の盲点)」講座の中止のお知らせ

関住協では、来る10月24日に「間違いのない会計処理(分別管理の盲点)」と題した講座を開催しようと準備を進めてきました。しかし残念ながら、新型コロナウイルスの感染流行が収束しない現状では、開催は困難と判断し中止にしました。

来年度に改めて企画する予定ですが、その一部を少し記述したいと思います。

2つの「分別管理」

管理組合の会計において「分別管理」という言葉が使われる場合、2つの種類の「分別管理」があります。1つは、全ての管理組合に共通する「管理費会計」と「修繕積立金会計」との分別管理です。もう1つは、会計業務を委託している場合のマンション管理適正化法に規定される管理組合の口座と管理会社の口座の分別ですが、これは管理会社から見た言い方になりますので、管理組合側から見ると「収納口座」と「保管口座」の問題になります。

「管理費会計」と「修繕積立金会計」

多くの管理組合では、管理費の銀行口座と修繕積立金の銀行口座を別々に開いて預金の管理をしています。

しかし、標準管理規約では、修繕積立金について定めた第28条第5項(単棟型の場合の条番、以下同じ)で「修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。」と定め、第62条で「管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。」と規定していますが、どこにも、管理費口座と修繕積立金口座の2以上の口座を開設しなければならないとはされていません。

管理組合に求められるのは、2つの「会計」を明確にしろということであって、「口座」を分けろということでは決してありません。会計処理上、2つの会計が明確に区分されていることこそが重要なのであり、口座は1つであっても全然構いません。もちろん、管理費用の口座と修繕積立金用の口座を分けた方が分かりやすいので、望ましいに違いありません。よく間違えてしまうのが、本来は管理費「会計」のはずのお金が修繕積立金「口座」に誤って入ってしまった場合、また、修繕積立金「会計」から支払うはずのお金を管理費「口座」から出してしまった場合に、修繕積立金から管理費にお金を動かすことは断じて許されないと強弁する人がいますが、これは、「会計」と「口座」の違いを取り違えているのです。入れ物を間違えただけなので、その間違いを修正することは何ら問題ではありません。

もう1つの「分別管理」

管理会社との関係で、過去には原則方式とされた「ハ」方式が、管理会社の都合で「収納口座」と「保管口座」からなる「イ」方式への移行が進んでいます。これに関する問題点や管理組合が行うべき対応などについては、別の機会にお示ししたいと思います。