

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189号 2021年5月

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



大規模修繕周期「18年」の胡散臭さ ～年数に惑わされず建物の状態で判断しましょう

特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構
主任専門委員 大槻 博司

先ごろ、「大規模修繕周期12年から18年周期」という新聞記事が出て、「18年？そんなことできるの？」という疑問の声が聞かれますが、そもそも大規模修繕工事の周期というのは長期修繕計画を策定するための目安であって、工事を実施すべき周期を示すものではない、ということをまず強調しておきたいと思います。私たちは常々「大規模修繕工事の時期は年数で決まるものではなく建物の状態で決めるものです。」と言いつつ続けています。そして建物の状態を知り、いつ頃大規模修繕工事を実施するかを判断するためには建物の調査診断が必要です。このことをまず念頭においてください。

国交省が2008年に公表した「長期修繕計画作成ガイドライン」には、サンプルとして大規模修繕工事の周期を12年として例示しています。工事の施工者や管理会社あるいは一部のコンサル会社がこれを曲解して「国交省の基準」などと言って、建物の状態にかかわらず12年周期での大規模修繕工事を勧めてきますが、これは「ガイドライン」を利用した仕事づくり、営業戦略と見做して聞き流しても大過ありません。（次頁へ続く）



法に合わせ、個々の管理組合に合わせる支援の力

コロナ禍の昨今では遠のいた話題だが、住宅宿泊事業法（民泊新法）に備えての管理組合の規約改正が、数年前は多くのマンションにとって切迫した課題であった。

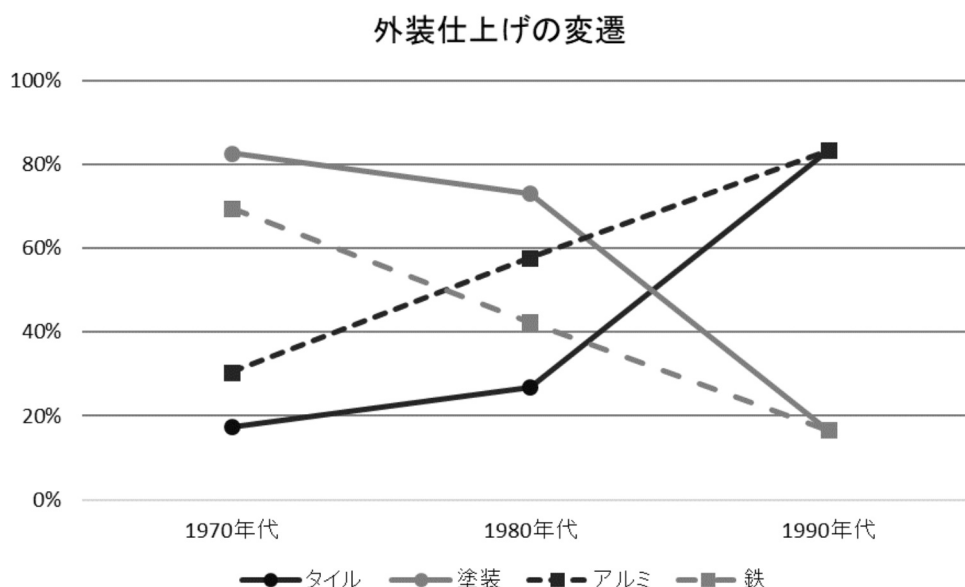
当マンションは、立地が民泊不向きで、賃貸住戸は過去に数例のみで、短期の民泊利用は想定外だった。分譲当初からの規約には、既に「専有部分の住宅以外の目的に使用」の1項が「禁止事項」にあり、民泊対策は不要だと、ほぼ全住民が考えていた。

『関住協だより』2016年2月号から2年半の何回もの民泊問題の記事を読み、管理実践講座と、日本マンション学会関西フォーラム「民泊とマンション」18年3月にも出席してみた。それでも、自分たちの規約改正案は、4月の定期総会で示す文言が整わず、関住協の司法書士に初めての相談の手短なメールに、問題の1項に4種の改正案を入れた1枚を添付して送った。7時間後には各案の問題点の指摘に加え、完璧な「禁止事項」の条の全項の文言を入れた回答が届き、住民一同が脱帽、感謝！

（T管理組合）

1980年代は「10年で大規模修繕工事」が一般的で、今でもそれを頑なに踏襲している管理組合がありますが、1990年代以降は塗料などの材料の耐候性等の性能が向上し、10年説から12～13年が定説になってきました。さらに15年ほど前からは、一般的な技術レベルで建てられた（瑕疵などがない）マンションであれば15～16年周期でも問題がなく、事例としても過半になっており、長期修繕計画でも15年周期で設定しています。

修繕周期が長くなった一番の要因は外壁が塗装からタイル貼りに替わり、塗装に足場が必要な手摺などの鉄部がアルミに替わったことです。下の図は私たちが大規模修繕工事の設計監理を担当したうちの100件ほどのマンションの、外装仕上げ別の割合を竣工年ごとに変遷を見たものです。分岐点は5年ほどずれていますが1970年代と1990年代では完全に逆転し、2000年以降はほとんどが外壁タイル貼りで手摺はアルミになっています。タイルやアルミがメンテナンスフリーということではありませんが、少なくとも塗装の必要はないので、例えばタイルの著しい浮きなどが無い限り12年で足場を建てて工事をする必然性はありません。



さて本題の18年周期のことですが、上述のように外壁タイル貼りで手摺がアルミのマンションであれば18年周期は驚くようなことではなく、築25年で初めての大規模修繕という外壁タイル貼りのマンションもあります。問題はなぜ今頃、私たち専門家からしたら何ら目新しくない話をわざわざ持ち出すのか、記事には「最長18年周期にできるサービス」と書いてあります。「サービス」には当然ながら対価が伴います。

5～6年前から大規模修繕工事のコストが高止まりしており、10年ほど前は予算取りとして100万円／戸を上限に設定していましたが、今はそれが実勢単価になって定着し、基本的に管理会社を含む大規模修繕業界は儲かっています。ただし、タイルとアルミのマンションが増えて儲けが薄くなっているかもしれません。とはいえマンションの数は増える一方なので12年周期では忙しすぎる、長期的に仕事を分散しながら1件当たりの利益率を高めたい、というのが業界の思惑だと思います。そして18年もたせるために高耐久仕様にして工事単価を引き上げよう～いわゆる付加価値、あるいは9年目くらいの中間期に中小規模修繕を組み合わせよう、これが「サービス」の中身だと考えるのが妥当ではないでしょうか。大規模修繕工事の時期は年数に惑わされず建物の状態で判断しましょう。



マンションの管理組合が管理計画を作って、 それを市などの自治体が認定する制度ができる。

— 皆さんのマンションで考えてみてはいかが —

マンションの適正な管理をより進めるために、新しい制度が作られ、その実行のための詳細が検討されている。昨年マンション管理適正化法が改正されて作られたもので、「マンション管理適正化推進計画制度」と「マンション管理計画認定制度」の2つである。

前者は国が2022年3月までに**基本方針**を作成し、それに則って市などの自治体が管理適正化の**推進計画**を作るというものである。後者はマンションの管理組合が**管理計画**を作って、それを前者の推進計画を作った自治体が認定するというもので、認定されたマンションは市場で評価が上がったりしてメリットがあるだろうというものだ。

その管理組合が作る管理計画というのはどんなものになるか、マンションの方々は興味あるだろうと思うが、自治体の認定基準は現在作られつつある。

内容は①長期修繕計画について、②修繕積立金など資金計画について、そして③管理組合の運営についてなどが主たる点となっている。

まず①の長期修繕計画については、計画期間を30年以上にすること、また残存期間内に2回以上の大規模修繕工事を含む長期修繕計画に基づいて修繕積立金の金額が認定されていること、②の積立金については、長期修繕計画の計画期間全体での積立金の総額から算定される平均額（平方メートル当たり月額単価）が著しく低くないこと、また、一時的な積立金の徴収予定がないように設定されていることなどである。③の組合の運営では管理者、監事が選任されていること、集会（総会）が年1回以上開催されること、集会は議決権総数の半数以上の出席が書面や代理人による行使を含んで確保されていること、また組合の経理については、管理費と修繕積立金が区分経理されていること、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと、加えて一時的な積立金の徴収予定がないように設定されていることなどが含まれている。この管理計画は、管理組合が5年ごとに更新するようにとされている。その点なかなか組合として厳しいことのように思うが、この管理計画の作成には専門家の協力が必要に思われ、集合住宅維持管理機構や関住協の支援があると良いだろう。今後どのように詳細が決まっていくか注目されるところだが、組合として情報を入手して対応を考えていくと良いと思う。管理会社に委託しているマンションで

は管理会社から情報が入るだろうが、管理組合として自主的に情報入手に気配りしておくことが大切だ。

なお、以上に挙げられているような諸点が著しく欠けているような管理組合には、自治体から助言や指導、勧告を行うということも定めとしてある。

（顧問 梶浦 恒男）





新型コロナを身近に経験して

世話人 奥田 勲夫

新型コロナの感染が猛烈に拡大している大阪市でも、高齢者向けのワクチン接種券が届きだした。まだ予約できないが、届いた案内には「接種予約に関する記載がわかりにくく」書いてあるので、あわてて受付コールセンターに電話した方が多い。

大阪市は、予約受付が年齢の高い順番に5月中旬から始まるが、実際の接種はいつ頃なのか見通しがたたない。その間もコロナは待っていてはくれない。

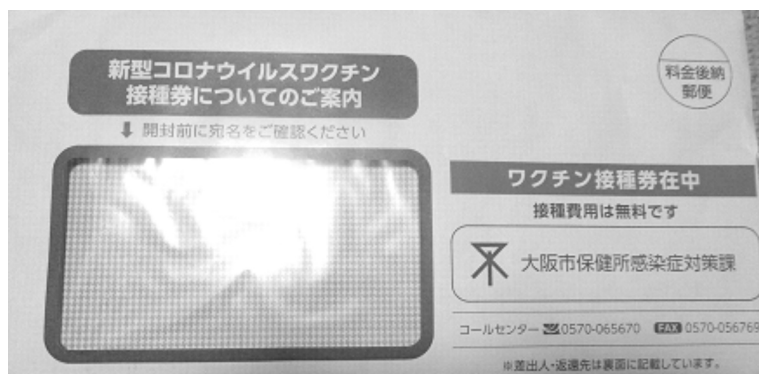
もし、自分が立ち寄った場所で新型コロナの感染者、またはその疑いのある人がいたことが判明した場合にどうすればよいのか。

そのような場合には、まずかかりつけ医に相談しては如何でしょう。いきなり保健所に電話してもつながりにくいだろうし。

筆者が経験したケースでは、知り合いが新型コロナに感染し、入院した。筆者もその方が入院する2週間以上前に会ったことがあるが、その後異常がなかったので何も対応しなかった。別の知り合いがその入院した人と親しかったことを思い出し、念のために電話すると、入院したことは知らなかったが、入院した日に短時間だが会ったとの返事。極めて短時間だったがアクリル板を挟んで対面していることを聞いたので、万一のことを考えてかかりつけの先生に相談することを勧めた。本人は電話が終ってすぐにかかりつけ医のところに行ったらしく、数時間後に「俺の場合は濃厚接触者にはあたらないが、安心のために検査を勧められたので受けた。結果は陰性だった」と電話をくれた。「検査の費用は発生したが、これで安心出来たから安上がりだ」と言っていた。

上記の知り合いとは別の知り合いの話。「発熱したので念のために発熱外来のあるかかりつけ医に行き、PCR検査を受けたら何もなかった。費用も安かった」と連絡をくれた。

筆者が経験した僅かな例だが、体調が悪く感じたら躊躇せずにかかりつけ医に相談することだと思います。もしかかりつけ医がおられない場合は、近所の開業医に。「もう少し様子を見て」なんて思っていると、陽性の場合は手遅れになるし、家族や周りの人に感染させることにつながると思います。



大阪市から届いたワクチン接種券の案内



横浜市のホームページに見る— マンションにおける新型コロナウイルス感染症対策

日本マンション学会誌の『マンション学』第68号に、横浜市のホームページによる情報発信に関する論稿が載っていた。横浜市のホームページに掲載されている情報は、「マンションにおける新型コロナウイルスに関する注意事項について」と題するもので、5項目について簡潔にまとめられており、コロナ対策の参考になるので紹介したい。

1. マンションにおける新型コロナウイルスへの対応について

管理組合としては、

- ・集会所の利用などで3密を避ける。
- ・エレベーターやオートロック等のボタン、出入口のドアノブ等、施設の共用部分のこまめな消毒を行う。

居住者としては、

- ・一人ひとりが「こまめな手洗い」「咳エチケット」などの予防対策を徹底する。
- ・エレベーターに人が乗っていたら見送ったり階段を使うなど、特にエレベーターや内廊下など閉鎖された空間での「密」を避ける。

と注意喚起している。

2. 管理組合の総会等の開催について

- ・通常総会は、前年の開催から1年以内に開催することができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に招集し、必要な報告をすれば足りるとの法務省の見解が示されているので、開催時期については適宜検討する。
- ・総会を開催する場合は、議決権行使書・委任状により多数の来場を避けるなど、状況に応じた適切な実施方法を検討する。

以上のことを勧めている。

この点について関住協では、『関住協だより』2020年3月号および電話相談等において、コロナ危機がいつまで続くか見通しが立たない状況下では、ごく少人数で開催することをお勧めしてきた。

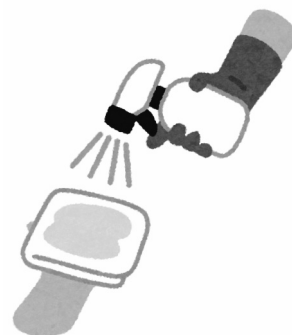
3. マンション管理業務について

- ・緊急事態宣言発令を契機に、管理会社で業務縮小・一部中止等の対応がとられている場合があるので、管理会社の業務体制を確認する。
- ・例えば消毒等は管理委託契約に含まれていない場合があるので、予め管理組合と管理会社でどのような対応がとれるのかを協議しておくことが望まれる。

としている。

4. 新型コロナウイルス感染症に係る家庭ごみの出し方について

- ・特に急ぎでない片付け等でごみや資源物の排出は当面控え、日常生活を送る上でどうしても出てしまうごみや資源物だけを排出する。



- ・ごみは、市の分別・収集ルールに従って出す。破裂して中のごみが飛散することのないよう、ごみ袋の空気を抜いて出す。
 - ・新型コロナウイルスなどの感染者やその疑いのある方などが家庭にいる場合、マスクやティッシュ等のごみには直接触れないようにし、ごみ袋はしっかりしばって封をし「燃やすごみ」として出す。ごみを捨てた後は、石鹸を使って流水で手をよく洗う。
- などを依頼している。

5. 人権への配慮

SNSなどで新型コロナウイルスの感染者や家族などに対する根拠のない差別的な書き込み等が広がっているとの報道があり、人権侵害につながることをないように冷静な行動を、と呼びかけている。

この点に関連して、管理組合が感染拡大防止策を強化・徹底するために、感染者にその旨の報告を求める場合は、個人情報保護の徹底が前提であり、それが差別や偏見、心ない言動につながることをないように十分な配慮が必要であろう。

なお、ホームページの各項目には関連情報のリンクが張られている。

このホームページのURLは下記のとおり。

https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/mansion_corona.html

事務局員募集！

関住協では、事務局で事務のお手伝いをしていただける方を募集します。

○業務内容 一般事務（経理事務、電話受付を含む） ※専門的な知識は不要です。

○勤務場所 関住協事務所（大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4階）

※大阪メトロ堺筋線長堀橋駅下車 1番出口徒歩約5分

○勤務時間 平日午前10時～午後5時。週に2～3日。

○賃金等 時給964円。交通費支給。

業務内容はむずかしくありません。

また、ていねいに説明しますので、何のご心配もありません。

まずは下記事務局までお電話ください。

☎ 06-4708-4461



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 午後2時～

○ 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

または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を