

マンション管理士吉田総合事務所通信

2017年(平成29年)5月25日
第00054号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: www.mankan-builkan.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

建設作業員の安全及び健康の確保推進に関する法律「が施行された。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。ガイドラインによれば、法定福利費は工事に別計算。各工事に、工事種目ごとに設けた「労務比率」を乗じて得た数値に法定保険料率を乗じて算出する。

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

法定保険料率は、東利費は500万(捨五人)となる。京都が15・54×0・7560×1%。仮に躯体補修工事費が500万円だとすると、法定福利費は58万7450円(小数点以下四捨五入)となる。MKSは合わせて標準見積書も作成。工事種目別に法定福利費

違法営業 共同住宅が5割超

民泊実態調査 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べた。同法に基づく許可を得ていない物件は4624件で、全体の約3割。このうち

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。

を明示する形をとっている。法定福利費が見積もりに明示されるというところは、一般的にはその工事費はその分上がる。法定福利費を計上していない場合に比べて工事費が高くなるわけだ。

しかもマンション大規模修繕は新築工事と比べ、労務比率が高い。法定福利費も決して小さい額ではない。作業員の安全・健康の確保を図るに

管理組合も工事を実施する際は、こうした環境の変化に留意する必要がある。法定福利費が計上された見積もりを「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)

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)

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

窓・サッシ 改修補助事業

「新耐震なら玄関扉も

「工事終了から約1年4カ月。佐藤さんは「冬も寒くならない。暖かい」と公示している。暖かい」と公示している。最大の効果は「やはり防音かな。後、室内環境を評価するが、

近くにバス停があるけど、バスの音が聞こえなくなった」といっている。一方で、結露については住棟や住戸の位置で差があるという。

修繕委員会の副委員長でテラスハウスの高本さんは「住宅を住み継ぐ」ことにも意識が向いている。

「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です」。高本さんは「住宅を住み継ぐ」ことにも意識が向いている。

「改修をして、課題が出る。それをまっすぐに直していく。そんなふうに住居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」。人は変わっても建物は続いていく。「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。

編集後記：マンション管理適正化法がスタートして16年を経過しましたが、マンション管理の状況はまだ課題が山積しています。多くの管理組合では管理の殆どを全部委託方式にて管理会社に委託して、まさに「お金で管理を買っている」となっています。この場合でも適正化法にもあるよう自分達（管理組合）のマンション（資産）は自分達（管理組合）が主体的に管理（経営）すべきものとしていますので、管理組合（理事会）の皆様は、管理会社任せにせず、マンション管理士等の外部専門家等の第三者に助言を求めたり、相談することで管理運営の状態をチェック（監査）してみることも大切だと思います。そのことで、管理組合運営の正常化に結びつくはずです。（吉田）