マンションLife

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

発行所・編集 / NPO法人埼管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）編集責任者　土屋公司
〒336-0017　埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階
事務所TEL048-887-9921　FAX048-887-9924　mail:webinfo@saikan-net.com

ZENKANREN
全国マンション管理組合連合会（略称　全管連）会員
NPO埼管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出しています。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

埼管ネット
communication Network

2021年7月　発行
131号

会　員
マンション
紹　介

2021年夏号
目次

管理適正化法が改正・1
代執行による取り壊し・2
任意の管理適正化計画・3
管理組合会計・・・・4
長期修繕計画・・・・5
管理計画認定基準・・・6
改正法の盲点・・・・・7
マンション超寿命計画・8

ライオンズマンション川越

1989年築
鉄骨鉄筋コンンクリート造
地上8階建
総戸数：46戸

管理適正化法が改正

令和二年六月十六日に「マンションの管理の適正化の推進「マンションの管理に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下、適正化法と呼ぶ）の一部を改正する法律、第二〇一回、国会において改正案が衆議院本会議で可決成立し、令和四年四月に施行されることになりました。

「ITを活用した重要事項説明等は、政府が掲げる「デジタル化社会の実現」の一環としての取組みであり、マンション管理組合にとり、役員の担い手不足・負担軽減など各種の社会的課題の解決に大いに寄与するものであることも踏まえ、積極的かつ円滑な活用を促進することが重要となります。」との施策です。

主な改正内容

管理組合の建物の維持修繕に会計業務を行うにつき、管理会社に全面的に委託していたこと等があげられ管理組合や区分所有者の方のマンション管理への意識の低さ、マンション管理の専門知識を持つことの難しさが本来の管理組合の機能が果たせていなかった事に原因があります。

○長寿命化策定

国は老朽化したマンションの長寿命化等を図る先導的な取り組みを支援すべき行政による再生の円滑化のための取り組みが行われました。

１　国による基本策定

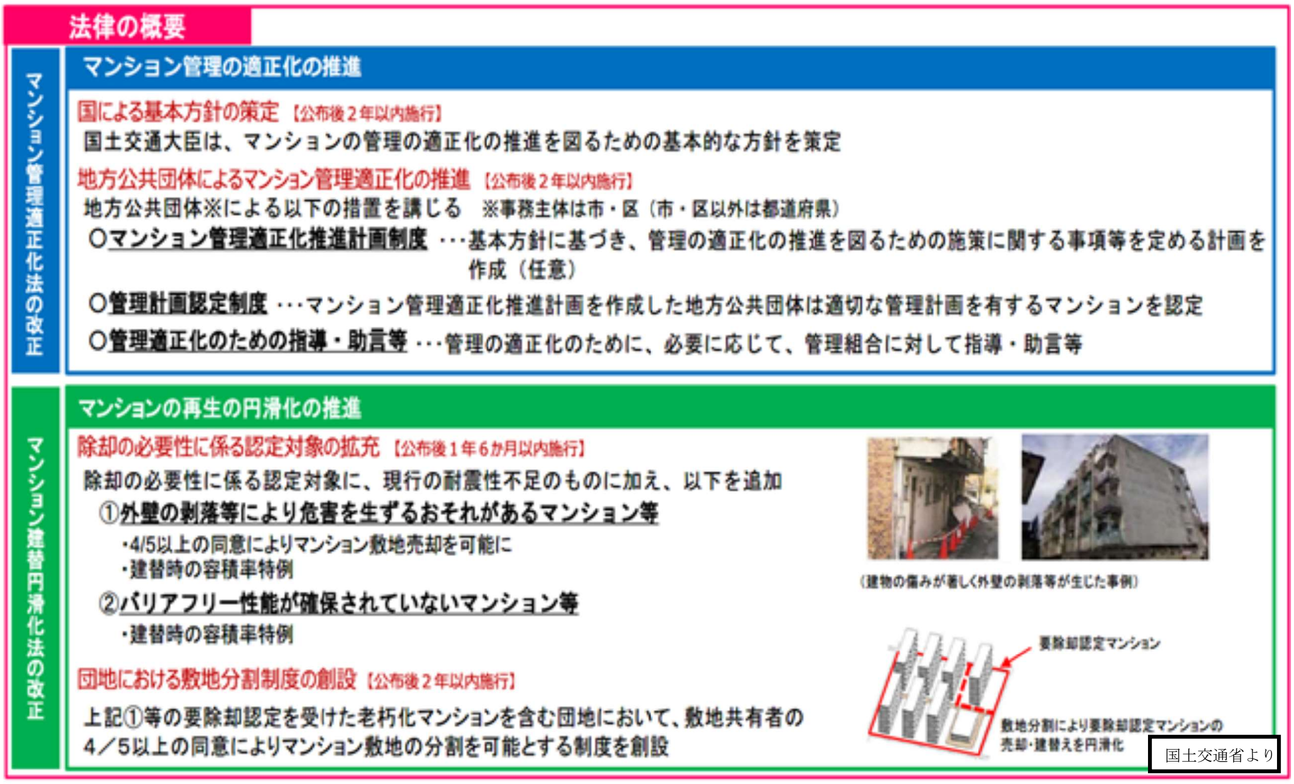
２　地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

①マンション管理適正化推進計画の策定（任意）

②必要に応じて管理組合に対する指導・助言の実施

③各マンション管理組合が策定した管理計画の認定

○マンション建替え円滑化法



マンション管理について様々な問題を
解消したいと考えている方は
経験豊富な国土管理にご相談ください。

お客様に『安全・安心・快適な建物管理サービス』を
迅速・誠実にお届けします。

KOKUDO 国土管理株式会社
東京都新宿区西新宿3丁目9番12号　西新宿ダイヤモンドビル
電話 03-3376-1401（代表）

管理組合の行政側の認定基準は次のように七項目が定められました。

管理組合が留意すべき事項として

（1）管理組合運営
（2）管理規約
（3）共用部分の範囲及び管理費用の明確化
（4）管理組合経理
（5）長期修繕計画の策定及び見直し等
（6）発注等の適正化
（7）良好な居住環境の維持及び向上

の項目が要件となっています。

任意の管理適正化計画

改正管理適正化法は、全ての自治体に適用される法律ではありません。市、区、町の自治体ごとに適用するか、否かは裁量の基、判断される事になります。

基本的な方針では、推進計画を作成する市・区・町と、作成しない自治体とニ分されます。作成した自治体には独自の「管理適正化指針」が定められます。

次に一定の認定事項に該当する管理組合に該当した場合－認定」が付与されます。

その認定された場合のインセンティブ（税制面での優遇）が与えられるとの事ですが、現段階では、どのようなものか、発表されていません。

終の棲家としている高年齢者の方に居住費を少しでも軽くするような、メリットのある所有期間中における固定資産税の軽減措置を実現化をさせなければ、この制度も普及は難しいと考えます。

時代とともに、家族を構成するライフスタイルの変化もあり、居住空間の間取りの志向も変化しています。

また、新型コロナの影響で、職場への通勤から、自宅に於いてリモートでの就業による企業もあり、都会から地方への移住と言う現象も現れています。

この様な環境下、マンション専有部分の空室、賃貸率も増加し、管理組合運営に対しての無関心の儘ではいられない時代となっています。

区分所有者としての共用部分の維持管理の保持に責任も持たなくてはなりません。（区分所有法第三条）今回の法改正を受けて、共用部分の維持管理の在り方にも一考が迫られています。

第二〇一回、国会では、要件基準を満たし、「認定を受けた管理組合に、税制のインセンティブを検討する。」と真鍋住宅局長は答弁をしていましたが、令和3年度の税制改革には、「認定制度」に対しての税制インセンティブは何らテーブルには乗せられていませんでした。

国土交通省は、何の為に「認定制度」を設けたのか、その目的を果たすべく、早急に税制の優遇措置として所有期間中の固定資産税の減免を諮るべきと考えます。

○ 管理認定制度の迷走

政府は管理組合が「管理計画認定」を受ければ、「行政のお墨付き」を得たと言う事で、資産価値が上がると言う事を述べていますが果たして、この制度が、費用対効果として管理組合に将来に亘り受益を齎してくれるか疑問です。

管理計画認定制度の「認定基準」七項目には、特殊建築物としてのマンションは「消防法」による規定があり、防火管理者の選任、年一回の消防訓練の実施が義務付けられています。しかし、認定基準には消防法による、実施事項は入っていません。

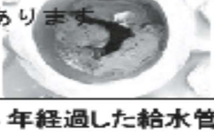
1 除却の必要性に関する認定対象

拡充策として現行の耐震性不足に加えて、外壁の剝落の危険があるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンションを追加

2 団地における敷地分割制度の創設、

要除却認定を受けた団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設が主な改正ポイントです。

これらの法律的な対応が、現在の老朽化に直面するマンションに果たして有効な対策となり得るのか、また管理組合はこれからどのように資金不足と対峙しつつマンションの維持・管理を推進して行くべきなのか、

あなたのマンションは
大丈夫？
築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります

築33年経過した給水管の内部
ダイショウテックの設備リニューアル
により建物も暮らしも生き生きと！
マンション給排水設備リニューアル専門会社
株式会社　大勝テック
〒123-0841 足立区西新井 2-1-18　☎03-3856-2870

法改正によって－解散、再生」という選択肢もより具体的に見えてきた中で果たして今回の、法改正に具体的な効力があるのか　検討してみます。

廃墟マンション　行政代執行による解体

何故、今、いきなり、管理適正法が改正になったか、その原因は、滋賀県野洲市の廃墟マンションが原因と言われています。

当該マンションは、築４７年鉄骨３階建て９部屋、約１０年前から居住者はおらず外壁が崩れ、がれきが散乱していた状態でした。

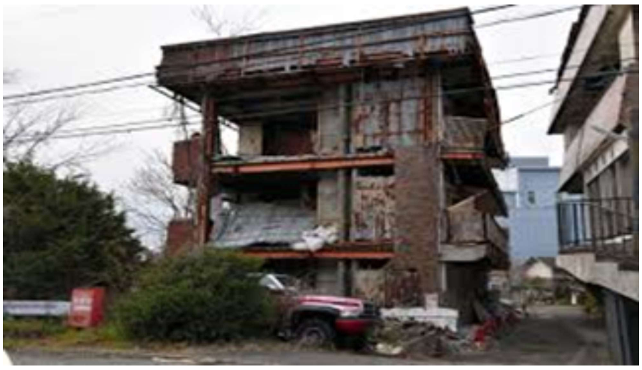
近隣住民は、野洲市に当該建物を取り壊して欲しいと言う要望を出していましたが、市側は、私有の建物であり、それぞれに区分所有者がいるので、行政は取り壊しに関しては、関与は出来ないとしていました。

これでは外壁が崩れ危険状態が放置されてしまいます。

検出されたクロシドライト**とはアスベストの中で最も発がん性が高いもので**す。調査では、吹き付ける素材から国の基準（０・１％）を大きく上回る２８・４％のアスベストを検出、しかし、区分所有間での協議だけで、取り壊しに費用の問題においても、数年かかってしまい、合意形成を図るのは難しい。此の侭放置すると、アスベストが飛散し続け、近隣住民に肺ガンや中皮腫などの健康被害が出る恐れもあるので、市民の生命、身体を守るという立場の行政側の責任の不作為と言う問題が起こり、行政代執行での取り壊しとなりました。

取り壊し工事費は当初、約１億円として一般的なアスベストに薬剤をかけ、飛散しないように固定化する計画でしたが、建物内部の崩壊が想定以上に、老朽化が激しいため施工方法を見直し約一、八〇〇万円の増額となりました。

その費用は、一人一、三〇〇万円余りです。市は区分所有者に請求しましたが、全額回収の見込みは立っていません。（２０２０年９月時点マンカン新聞）回収できなかった分は、建築基準法に基づく勧告を放置していた責任があるとして、滋賀県にも費用負担する責任があるとして請求することになりました。結局、区分所有者に代位して県が税金を拠出して支払うことになるのです。



写真は京都新聞社より

ここで、問題が起こるのは、取り壊し費用を、持ち分割り合に応じて既に支払った人と、金銭的な余裕はないとして、未払いの人との不公平は歪めません。

全員に対し回収できないとなると、県行政の責任も問われかねません。

廃墟予備軍マンションは各地に着実に増えています。このまま放っておくと、本事例のようなケースがあちこちで起こり、行政の税金拠出負担も増えるばかりです。これを未然に防止する対策として、「管理計画認定制度」が公布されました。

廃墟マンションの行政代執行では「建築基準法に基づく勧告」制度があり、特定行政庁、建築主事を置く市町村の長をいう(建築基準法第２条第３５号）は、建物の所有者に対し、定期的に

建物や設備等の状況を一級建築士等の有資格者に調査・検査させて、その結果を報告するように定めた定期報告制度（建築基準法第１２条）があります。法令違反や保安上著しく危険な建築物であることが判明した場合 建築物を安全な状態にするよう改善指導を行うこととされています。

長期修繕計画

１　建物の高経年化
２　組合員の老齢年化
３　管理人の高年齢

の問題も深刻です。何の手も打たず此の侭事態を放っておいたら、ボディブローの効果が現れ、もはや手遅れになり、管理不全、機能不全事態が来る事を想定しての法改正です。

この改正をしっかりと受け止め、今後の対応を考えなければならない時が来たと言えるでしょう。

管理組合自身が、本当に行う必要性がある工事かどうか、検討し、計画性を持って進めて行くことが大切です。管理会社と委託契約しているから任せておけば大丈夫と言う管理組合も、果たしてそれで良いのか、建物共用部分も自分達の大事な資産です。管理組合自らの手で、事案解決に向け、将来的な見通しを立てる事が大切です。

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うことが重要です。そのためには、適切な長期修繕計画を作成し、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠です。

長期修繕計画と言っても、それぞれのマンション建物の立地条件や付帯設備の利用頻度により、修繕時期も差異が生じてきます。計画表もどのように作成するかは、各々管理組合により各項目の劣化状況が違います。

机上のみから算出した数字は大まかな目安に過ぎず、一概の数字を計算したに過ぎません。

実際には、専門家が劣化診断をして、積算のエビデンス（根拠）を算出すれば正確ですが、この場合かなりの費用も掛かります。日頃は、区分所有者の中で、目視等して、特にタイルの浮きや外壁の剥離、鉄部の腐食など、目立った劣化がなければ専門家に相談するまでに至らないですが、目立ってきたら、街中の建築家さんを尋ね、診て貰った方が得策です。

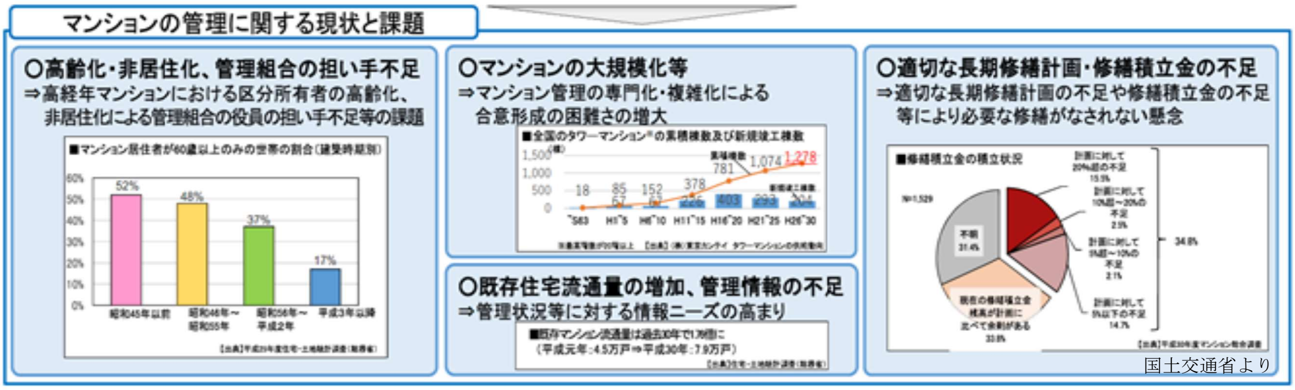
○風水害、震災対策

地球温暖化現象による集中豪雨の発生も多発しており、また、政府地震調査委員会は首都直下型の巨大地震が向こう３０年の間に８０％の確率発生すると発表しています。

風水害、震災対策についての防火、防災訓練の実施は何処にも盛り込まれていません。これを見ても「認定基準制度」は方手落ちであろうと考えます。

自助・共助・公助と言う中でも、一番公助は充てにならない分野ですが、被災者として、一番頼りにするのは公助です。

公助は人手が廻らないので



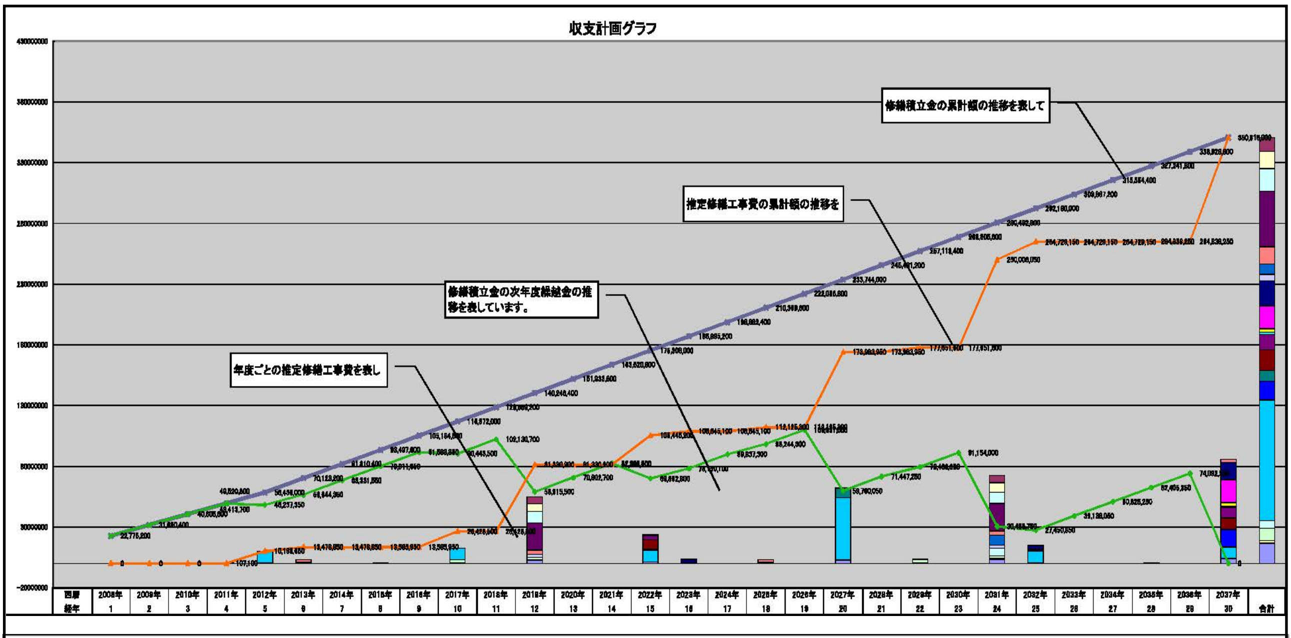
国土交通省より

納得、安心のできる管理

☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471（代）　FAX 03-5388-6463



大規模修繕時を起点として、年度の特別会計積立金額と修繕サイクルによる工事費の累計額を加算し、比例に右肩上がりに上昇して行くのが理想、それには固定費を抑制し、積立金を増やして行く事が必要。

国土交通省より

あれば、共助の分野でしっかりと体制を構築出来るシステムを提案すべきです。

マンション内で起こっている一番の問題は、三つの老いと言われる居住人「高齢化」建物の「高経年化」、管理人の「老齢化」の問題です。

高齢者がいるマンションでは、管理費の滞納、さまざまな問題に直面しています。管理規約や細則を理解出来るのが難しい状態です。隣人として、管理会社に「注意して欲しい。」と言っても書面をポストに投稿するだけで終わり、一向に解決しないのが現状です。その先、どう関わっていけば良いのかさえわからない。頭を抱える問題が山積み増加していくばかりです。結局、管理組合内で解決して行かなければならない事案となります。

今回の法改正では、この様な問題点は具体的に触れられていないのが大きな瑕疵ある法改正といえるでしょう。

少子高齢化者社会に於いての老々介護の問題、独居老人の孤独死の問題、その対策として、親戚縁者への連絡先の整備、地域社会と絡む自治会、民生委員、社会福祉協議会、地域包括支援センター、への行政相談が必要不可欠になります。この様な対策が優先されるべきと考えます。老朽マンションの放置につながる原因究明に、具体的解決策に踏み込む事も必要です。

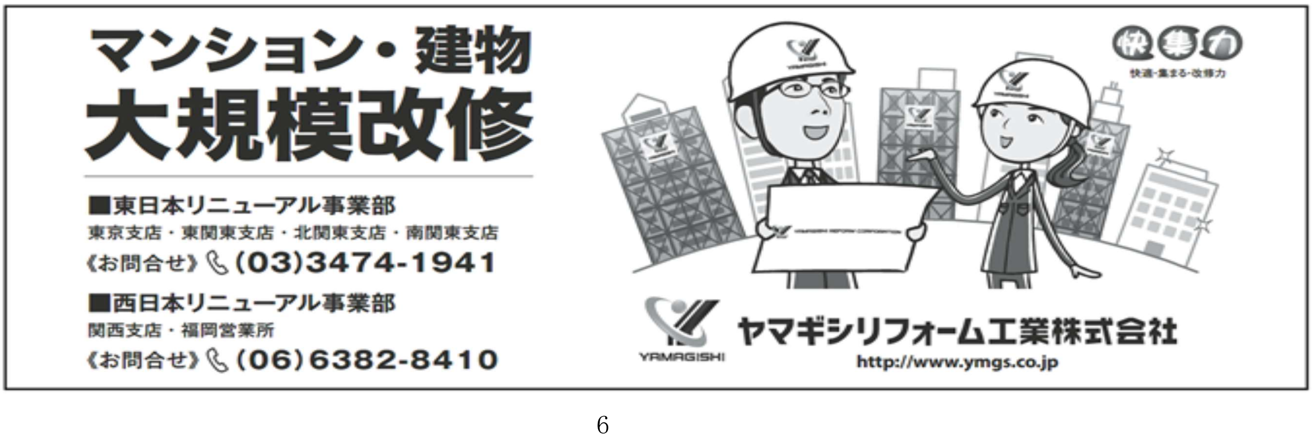
法改正の盲点

一九九〇年３月当時の大蔵省が総量規制を行い、そこから相次ぎ金融破綻が起こり、バブル経済が終焉しました。

それまで、日本の土地は限られており「不動産は値下がりするものではない、値が上がってゆくものだ。」と言う不動産神話の基「マンションも揺るぎない資産」でした。

しかし、時代の推移と共に失われた二〇年と揶揄され、やがて三〇年になります。

「親の持つマンション」も、もはや子供には「不要なもの」になり始めた証です。



人が建物に居住出来なくなったら、その建物はゴーストタウン化し、やがて「廃墟」となるのは目に見えています。

マンション長寿命化

マンションは、長寿命化住宅を目指していますが、そこには維持保全として補修、修繕費用は必須な経費となります。

しかし、居住者、区分所有者の高齢化により、年金暮らしの方は、修繕積立金の値上げ、一時拠出金の徴収は反対と言う人が多いために、合意形成を諮るのは難しくなっています。

ここに、管理組合の運営能力が将来においての住み心地、資産価値をも左右します。その運営主体となるのは個々の専有部分の区分所有者です。

○ 区分所有法

「区分所有法第3条」には、「全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」とあります。

管理組合を組成しているのは、個々の区分所有者です。

管理組合は法律上の「権利能力なき社団」と言う位置付にあり、組合員の過半数合意がなければ、物事は進められません。

今後、居住者の高齢化はさらなる進展が予想される中で、建物、付帯設備に係る費用は、経年と共に費用は増して行く事は確実です。

人間にライフプランがあるように、建物にも、修繕サイクルイベントプランがあります。

管理組合会計

管理組合運営にとり、一番肝心なのは、共用部分の資産形成です。

現在の積立金は、将来の資産価値に繋がる重要なストック資産です。

管理組合会計は、発生主義による予算準拠主義による会計の仕組みとなっています。

管理組合の収入は、①一般会計と②特別会計の二つの口座が設定されています。

①は日常の恒常的な費用支払いとなり、管理会社へ委託契約している管理組合はそのほとんどが、管理会社への支払いに充当され拠出されます。

②は将来的に建物及び付帯設備の修繕の為に使われますが、この出納を明確に区分し、将来に於いての修繕計画を策定し、一定の積立金が毎年増加し、修繕計画に見合う額を積み立て行かなければ資金不足に陥ってしまいます。

必要な工事が迫られても積立金が不足する場合、一時拠出金を組合員から集金しなければならなくなります。

○ 解体準備積立金

専有部分の空室、管理費未納が増えて行ったら、管理不全に陥り、やがて建物最終章である「解体」と言う事も念頭に入れることになります。

「廃墟」と言いう事態を避けるためにも、計画した予算を組み、安全、安心に暮らせる設計作り、必要最低限の出費で恒常的固定費の節約にも組合員の半数以上の賛同が必要となります。

その為に常日頃コミュニケーションを活発にし、相互に良好な状態に保てば自ずと資産価値の維持に繋がり、最大限の効果を発揮出来るものと考えます。将来に備え、「解体準備積立金」と言う項目を設け、予算化し貸借対照表の作成の想定も考えることも必要になる時が来るでしょう。

（マンション管理士土屋公司）

低汚染形複合外装仕上工法
アレスセラホールド工法
（特許 第2610085号）
低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料
アレスセラフッソ
低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料
アレスセラレタン
資料のご請求、お問い合わせは
関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部
本社〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931
関西ペイントホームページ http://www.kansai.co.jp/

表紙マンションの街紹介

川越の街は埼玉県南西部に位置する中核市で、人口約３５万人で埼玉県内では、さいたま市、川口市に次ぐ第３の人口です。江戸時代には川越藩の城下町として栄えた都市で「小江戸」の別名を持ち、市内観光名所には年間約７３２万人の観光客が訪れる観光都市です。

○時の鐘
情緒あふれる蔵造りの町並みにひときわ高くそびえる川越のシンボル「時の鐘」。蔵造りの町並み「一番街」と同様に、城下の頃の面影を残す建造物で、江戸時代初頭から城下の町に時を告げ、庶民に親しまれてきた鐘つき堂があります。

○菓子屋横丁
札の辻からほど近い小さな路地の周辺に２０ち並ぶ、子どもだけでなく昭和を懐かしむ大人も立ち寄る人気スポット。ただよう甘い香りから、かおり風景１００選に選ばれています。

○喜多院
江戸時代、徳川家に厚く保護され川越大師の別名で知られる。喜多院は寺宝にも貴重な多くの美術工芸品を保有する。広大な境内は池や堀を廻らせた川越の景勝地となっています。

【ＮＰＯ埼管ネット事務局インフォメーション】

令和3年7月10日　第20回通常総会が埼管ネット事務所で開催されました。
当会定款第28条により、出席・議決権行使書・委任状が、総会成立定数を超え成立要件を満たしました。各議案について審議され、全ての議案が賛成多数により可決し、終会となりました。
総会冒頭には、栗原会長が身体の支障により入院手術を受け、現在リハビリ療養中のため、会長職が困難であるとの意向から役員会で討議した結果、現理事の土屋公司氏を全役員一致の基、次期会長に決定したことが報告がされました。
新土屋会長より、「皆様には、日頃会の活動にご協力頂き心より感謝申し挙げます。コロナと言う人類未知のウィルスとの戦いに、苦戦を強いられています。しかし、会員管理組合様とあらためて絆を深め、コロナにも負けず、より良いマンションライフに貢献出来たら幸甚です。これからも、当会のご指導、ご鞭撻、宜しくお願い致します。」との挨拶が行われました。

URL：http//www.saikan-net.com
メルマガ登録ページ／ URL：http//www.mag2.com/m/0001682307