

マンション管理士田原事務所通信

2017年(平成29年)5月25日
第00054号(隔月発行)

編集/発行者: マンション管理士田原事務所
住所: 広島市佐伯区美鈴が丘西2-10-13
電話: 082-577-9034 FAX: 082-553-0137
Email: tabara-k@cc22.ne.jp
URL: http://www.ccm-tabara.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、一般会社団法人マンション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に、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。

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者

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、法定福利費は工事別に計算。各工事費に、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月現在の約46・24%で、全体の約3割。このうち

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件の許可状とされた物件は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。

違法営業 共同住宅が5割超 簡易宿所で許可が7割弱 厚労省

調査自体が難しくなかったことがうかがえる。こうした施設は無許可営業である可能性が高いと考えられる。

調査によると、701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、許可150件(1・8%)、無許可2692件(2・8%)、物件特定不可等5358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ことは、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、設計・監理コン

サルや管理会社もさることながら、最終的には工事の発注者である管理組合の理解と協力が不可欠になる。

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)

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団地管理組合はもとより、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。

「住む高本明生さんは、自宅住戸の状況について、三方が外壁に接していることもあり、工事で気密性が高まって内外の温度差が激しくなっただけで、むしろ結露はひどくなったかもしれない」と話す。次にどんなことをすればいいのか、熱を考えていかなければいけないという課題がはつきりしました」と高本さん。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ければいけないという課題がはつきりしました」と高本さん。高本さんは「住宅に消極的になる理由もなさそうだ。」

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「玄関扉はバックリ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、丁番も、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。補助金を聞いて、ダメ元でやってみようかというのを聞いて、ダメ

「窓・サッシ改修補助事業」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

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。

「窓・サッシ改修補助事業」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

「窓・サッシ改修補助事業」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

窓・サッシ改修補助事業

「新耐震なら玄関扉も

編集後記：管理組合にとっては関係ないと思われる法定福利費、良い工事を出来る限り安価で発注したい側と、きちんと社員を雇用し良い工事を行いたい施工会社。利益相反ではなく作業員の方も含めて三方よしとなれば一番。修繕工事の需要は確実に増える現状、注目していきたい。一方、管理会社の管理委託料も同じことが言えるのではないかと。管理員は給与だけで採用できると誤解する向きも多い。企業として社会的責任を果たすためには法定福利費を含めて適正な利潤も必要であり管理組合も理解が必要であろう。民泊問題、宿泊施設が不足する現状から民泊営業の可否について、管理組合で議論しいずれの場合も規約改正を適切に進めることが大切です。