

管理組合参謀役

マンション管理士・FP 高橋事務所信

2017年(平成29年)5月25日発行

編集/発行者: 高橋 庸夫

住所: 東京都足立区東和三丁目10-10-510

電話: 03-5613-8167

URL: http://www.tsuneo-mankan.com/

# 法定福利費 見積もりに明示

## 大規模修繕 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の安全及び健康の問題は以前から問題になっており、対策「が施行された。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。

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。

建設作業員の保険未加入の安全及び健康の問題は以前から問題になっており、対策「が施行された。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。

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

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件の許可状を調査した。調査の結果、民泊サイト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件の許可状を調査した。調査の結果、民泊サイト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件の許可状を調査した。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

# 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件の許可状を調査した。調査の結果、民泊サイト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件の許可状を調査した。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

民泊実態調査 共同住宅は250件以上、半数以上は民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。民泊専用施設は、民泊専用施設がなかった。

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。

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。「補助金を聞いて、ダメ元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

## 窓サッシ 改修補助事業

## 「新耐震」なら玄関扉も

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

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、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」と公示後の室内環境を評価するが、最大の効果は「やはり防音かな。員長でテラスハウスの

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、課題がはっきりしました」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いといけないというところで」

**編集後記**  
平成29年5月30日に改正個人情報保護法が全面施行されます。施行により個人情報を取り扱う人数制限が撤廃され、居住者名簿を作成、使用するマンション管理組合も中小規模事業者として法の適用対象となります。昨年11月に個人情報保護委員会が公表した同法ガイドラインには様々な意見が寄せられたため、同委員会では本年3月に管理組合が個人情報を扱う場合の「注意事項」についてHPに公表しています。ご参考まで