



マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO) 長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2015年 (平成27年) 2月1日 第9号

長崎県内で「マンション計画修繕施工協会 (MKS)の会員」として初めて3社 (タイヘイ、シンエイ、レチボンケミカル) 入会決定

昨年7月29日、NPO長管連通常総会後の、「マンション計画修繕技術セミナー」において、国交省が推進するマンション改修工事に関する諸施策に合致した活動ができる事業者の育成についてセミナーがありました。その後、昨年11月改修工事に経験豊富な事業者としてのMKSの基準を満たし、又「国交省認定の住宅リフォーム事業者団体の会員」として、県内では初めて次の3社のMKS入会が決定しました。

○タイヘイ株式会社 (長崎市中町4-10)

○(株)シンエイ (長崎市三川町800-40)

○レチボンケミカル (株) (長崎市三川町1026-4)

なお、3社はどれもNPO長管連の賛助会員として入会頂きました。

これまでの経過として、平成26年11月13日、長崎市の北公民館で開かれた県と市が共催するマンション管理基礎セミナーに関する長崎建築新聞社の記事内容を一部ご紹介します。

『本年度のセミナーでは、9月に国が創設した住宅リフォーム事業者団体の登録第1号である(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS)の担当者が、初めて講師として参加。定員100人の会場は満席となった。

セミナーの冒頭、NPO法人長崎県マンション管理組合連合会(長管連)の西脇金一郎会長は、管理会社に管理を丸投げしている分譲マンションがあることを懸念し、マンション管理組合が責任を持って管理する重要性を訴えた。そのためにも、分譲マンションに集会所など住民のコミュニケーションを図る場を整備すべきだとした。また、「大規模改修する際の事業者の選び方が大切」とも述べ、長管連として、工事の技術やノウハウを適切に有する企業を各マンション管理組合に紹介する仕組みを、MKSなどの協力を得ながら構築していることを紹介した。

最後に、MKSの内田正寛九州支部長が「マンション大規模改修工事の留意点」について話した。内田支部長は、大規模改修に携わる設計者について「住民のコンサルタント・アドバイザーになりきり、住民の多様な価値観を聞いて、限られた予算の中でどのように進めればよいのかを考えなければならない」

と説明。また、工事について「居住者の日常生活や機能を確保しながら工事整備を進める必要がある」と述べ、設計・施工とも新築とはまったく違うことを強調した。

事業者を決める際の具体的なアドバイスとして、設計者は「資格や知識はもちろん、マンション生活の理念を持っていること」。さらには「多様な価値観を持つ住民が納得できるアドバイスができること」とした。施工者については「会社が工事をするのではない。現場監督(代理人)が工事(の成否)を決める。国交省の指定保険があるので、会社の規模や信用は関係ない」と述べ、事業者を最終的に選定する際には、ヒアリングなどを通じて代理人の人柄をしっかり確認することが重要だとした。

また、住民自らも修繕委員会を立ち上げて事前に知識を得ておくことや、住民説明会をきめ細かく開いて合意形成を円滑化することをアドバイスした。』

NPO長管連では更にMKS会員の拡大支援と正会員の拡大を進めていきます。



MKSの内田支部長



満員のセミナー会場

【全管連活動報告：全国マンションの共通課題】

＜高圧一括受電に関する要望書＞

全国マンション管理組合連合会会長が、経済産業大臣に提出予定

- 1、東京電力が導入した共用部分の高圧一括受電サービス（スマートマンションサポートサービス）を全電力会社で導入するよう指導のお願い
- 2、高圧一括受電サービスによる電気料金削減メリットを、共用部分だけでなく専有部分にも広げられるような選択肢を導入していただく事のお願い
- 3、その際、北海道電力が実施しているように、電力会社所有の設備を簿価でマンション管理組合に譲渡するように、全電力会社に指導のお願い

以上、平成28年4月からの電力完全自由化を見据えて、マンションの電気の使用メニューを使いやすく低廉なメニューを設けるよう全電力会社を指導する事をお願いした。

＜マンションの固定資産税引き下げの要望書＞

全国マンション管理組合連合会会長が、総務大臣に提出予定

一、マンション固定資産税に関する要望のまとめ

- ①建物評価額を戸建て木造住宅に比して高すぎる現状の是正
- ②共用部分の減免を要望
- ③マンション建物も経年劣化に応じ、適正な評価額に下げる事
- ④住まいであるマンション建物も、住宅用地と同様、課税標準を評価額の1/6にしていただく事
- ⑤マンションが津波や洪水等の避難場所に指定された場合は減免して頂く事

二、マンションの固定資産税の現状

①固定資産税の家屋の新築時の「評価額」

マンションは購入価格（新築建物部分）の6割程度で、木造一戸建ては購入価格（新築）の4割程度になっている事が多い。

②固定資産税のマンションの「延床面積」

マンションは、専有部分面積よりも広い面積で課税されています。共用部分が専有部分の面積比で上乘せされている為です。

③ 固定資産税の家屋評価額の「経年変化」

家屋の評価額は、何年経ってもあまり下がらない

事が多くなっています。

三、マンション固定資産税が木造一戸建てに比べて高い理由

① 法定耐用年数の違いと補正率による格差

鉄筋コンクリート造は、木造よりも耐用年数が高いのが理由だと言われていますが、材質による住宅の使用年数には差がないとの学術研究もあります。

1、家屋の評価額には、物価水準による補正率があります。木造には1.00・0.95・0.90の3段階あり、非木造は1.00で適用が有りません。

2、設計管理費等による補正率もあり、木造は1.05、非木造は1.10となっています。

3、積雪寒冷補正率もあります。木造の場合は、5%から25%（北海道は全て25%）減じています。マンションには全く適用が有りません。

以上の3つの補正率だけでも、最大で10%+5%+25%=40%の格差がつきます。

2000年に施行された「住宅の品質確保の促進に関する法律」や、2009年に施行された、「長期優良住宅の普及の促進等に関する法律」がある今、木造とマンションを差別する根拠は薄弱です。

① 共用部分にも課税するための格差

建築基準法では、共用部分（建物の2～3割程度）を容積率から除いて計算するように1997年に改められました。固定資産税では、いまだに共用部分を除いていません。

② マンションは経年により十分減額されない格差

「固定資産税評価額とは適正な価格」とされていますが、中古マンションの売買の時価よりも固定資産税評価額の方が高いです。

③ 土地は住宅がある限り減税が1/6、建物にはそれがないための格差 住宅の建っている土地は、住宅1戸当たり200㎡以下は課税標準額が評価額の1/6、200㎡を超えた部分は1/3になっています。全管連では、100年もたせるマンション管理を目指して、マンション再生法（仮称）の制定を目指しています。長寿命マンションの時代に向け、100年にわたるマンションの固定資産税の不公平等を正していただくよう要望しました。

2015年1月に要望を提出する準備を進めており、各連合会の要望をまとめているところです。

長管連理事会議事録から

4/19 個別水道メーターにかかる質問状への*回答について
3月28日付で作成され、会長宅にメールにて送信されたとの事で、本日出席全役員に配布された。内容を見ると、当時の厚生省通達を都合のよいように曲解し、また、当時存在しなかったマンションがあたかも存在したかのような説明を行う等、誠実な回答にはなっていないとの意見が大勢を占めた。各自、回答書を持ち帰り、内容を精査して再度検討することとした。

5/24 個別水道メーターにかかる質問状への回答について高木副会長が作成された私案をもとに検討を行ったが、市役所に再度照会するのではなく、次の方針で臨むことに決定した。

①厚生労働省に対してこのメーター問題について全管連会長名で照会文書を提出してもらおう。全管連との協議及び文案作成は、会長が担当する。

②地域住民の賛同を得るため、まず管理会社に協力を求め、各マンションの同意書を集める。賛助会員以外の管理会社にも出向き、協力を要請する。会長と共に、ほかの役員も同行する。

③総務省の出先機関として、長崎行政評価事務所があり、アマランスで相談会を開催しているで、まずそこに相談してみる。窓口、高木副会長。

6/21 長崎行政評価事務所、長崎財務事務所及び長崎市消費者センターでの相談結果が報告された。

8/23 水道メーター問題今後のスケジュールについて
これまでの経過を8月26日井原市議会議員に経過報告を行う。

長崎市監査事務局に市営アパートを管理している住宅課が水道メーターの交換費用を公費負担していることについて問題提起を行う。

全管連総会でこれまでの経過報告を行う。

・水道事業を所管する厚生労働省に全管連から照会文書の提出を依頼する。

・国家公務員宿舎を管理している財務省に水道メーターの公費負担の現状について、全管連から照会文書の提出を依頼する。

9/1 全管連総会にて 住永：前年度代表者会議で水道メーターについて問題提起したが、その後の経過説明を行った。全管連から国交省等への照会文書送付など要望したが、現時点では、すでに解決済みの地域もあり、難しい印象を受けた。

*以下、上下水道局長の回答書

長水料第437号 平成26年3月28日
長崎市上下水道事業管理者上下水道局長 野田 哲男
私物メーター更新費用についての質問状について(回答)

平成26年2月28日付け標記質問状について

1 昭和38年10月26日付環水第36号「共同住宅における◆水道◆について」の通知は、検針及び料金徴収について、共同住宅の個々の居住者を対象に、共同住宅の設置者等から要望があった場合は、水道事業者と設置者等との契約に

より、便宜的措置をとることが実態に即して望ましいとの趣旨で通知されたもので、先の回答と相違するものではありません。

当該通知書は、本文4行目「◆水道◆事業者の料金徴収については、」と通知文が始まっていることから、この通知が料金徴収についての内容であり、通知内容1の4行目「すなわち、メーターの検針、料金の徴収は、」とあることから、同2行「一般◆水道◆事業の受給者に対すると同様の取扱をすること。」は、検針及び料金徴収に関する内容となっています。

2 共同住宅各戸に設置されているメーターを「私物メーター」と定義した関係法令はありません。「私物メーター」は、局が設置管理する水道メーターとそれ以外の者が設置管理する水道メーターを区別するための呼称として使用されたものと考えます。

ご質問当時の状況について説明するだけの資料は、確認できませんが、現在保存されております昭和40年ごろの私物メーター検針願の書類に、パイプシャフト内に水道メーターの記載があることから、計量法に規定された水道メーターが、容易に検針できる各戸のパイプシャフト等に設置されていたと考えられます。

3 受水槽方式の建物で各戸検針、各戸徴収している皆様の料金は「長崎市水道事業給水条例第19条」及び「同施行規定第14条」並びに「長崎市水道事業における私物メーター計量等要綱第18条」の規定により、1戸建ての住宅と同じ料金体系となっています。受水槽方式の建物においてもその手前に局が設置した水道メーターがあり、8年ごとに局で交換をしております。交換費用は水道料金でまかなわれています。

4 私物メーター検針制度は、一定の条件のもと設置者等からの申請に基づき設置者に代わって、各戸ごとに検針・料金算定し、各戸より、徴収を行っており、私物メーターの設置が、そのための要件となります。従いまして私物メーターの使用料を負担する考えはありません。

5 受水槽方式の共同住宅の水道設備については、水道法第14条第2項第5号で「水道事業の用に供する水道から供給する水のみを水源とする」貯水槽水道と位置付けられ、その設備は設置者の所有物となります。各戸に設置されたメーターも貯水槽水道の設備の一部になりますので、所有者が維持管理及び交換する必要があります。

6 まず、ご質問に「水道利用加入金は、市管理の水道本管に個人の水道管を接続し住宅に引き込むための工事費」とありますが、皆様にご負担いただいている水道利用加入金は工事費ではありません。

水道利用加入金とは、水道事業を拡充するために要した経費等を、新たに水道を引く方から負担していただいている負担金の一種です。

この水道利用加入金を負担していただいた水栓1つにつき、長崎市の水道事業を利用していただく権利を1つ有し、その水栓について無償でメーターを1個貸付けております。

つまり、1戸建て住宅については1戸につき1個、受水槽方式の共同住宅については、建物につき1個無償でメーターを貸付けております。

従いまして、1戸建て住宅の視点に立てば、水道利用加入金を負担した結果、局のメーターが設置されていることから、受水槽方式共同住宅の各戸それぞれから直接水道利用加入金を頂いていない方の水栓へ、局のメーターを設置するとした場合、1戸建て住宅の方との公平性を欠くのではと考え、課題のひとつとしたものです。

特定非営利活動法人 (NPO) 長崎県
マンション管理組合連合会

〒850-0015 長崎市桜馬場2-4-18
フォーレ桜馬場1201

携帯電話 090-8624-5847

Email: nishikin@chokanren.org

<http://chokanren.org/>

NPO長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行
- 劣化診断と長期修繕計画作成の指導
- 大規模改修工事のコーディネート
 - ★劣化診断書の作成
 - ★長期修繕計画の作成と積立金の見直し
 - ★工事計画・資金計画へのアドバイス
 - ★工事進行の調整

入会方法

〈会 員〉

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

(後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

〈賛助会員〉

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

会 費

1 正会員 (管理組合)

入会金 1万円

年会費 1万円+300円×戸数
(個人) 年会費 5千円

2 賛助会員

入会金 2万円 年会費 2万円

新しい賛助会員の紹介



(MKS会員)

九州・長崎を中心に、明るい街づくりを目指す

本社：〒852-8121 長崎市三川町800番地40

TEL：095-846-0775 FAX：095-846-0765

資本金：2,000万円 (平成17年8月1日現在)

業種：防水・改修工事

技術者：2級建築士1名、2級建築施工管理技士(仕上げ)5名、2級土木施工管理技士3名、1級防水技能士18名、2級防水技能士38名、1級断熱技能士1名、2級断熱技能士3名

(MKS会員)

RC レチボンケミカル 株式会社

本社：〒852-8121長崎市三川町1026番地4

電話：095-843-7545

技術者：樹脂接着剤注入施工技能10名、特定化学物質作業主任者8名、建築仕上診断技術者4名

当社は、塗装・防水工事を長崎地区を中心に行っている会社です。



(MKS会員)

住所：〒850-0055 長崎県長崎市中町4-10

TEL：095-827-4015

業種：とび・土工・防水・塗装

有資格者

二級建築士2名、一級建築施工管理技士2名、二級建築施工管理技士2名、一級土木施工管理技士4名、二級土木施工管理技士2名、建設業経理事務士二級1名

創立：昭和31年1月

マンション問題で法的にお困りの方に
長管連の顧問弁護士をご紹介します。

お問い合わせ

NPO長崎県マンション管理組合連合会090-8624-5847

阿部法律事務所 095-825-0526

〒850-0032 長崎市興善町4番14号

受付時間：平日9時～18時

※時間外及び土曜日は事前予約により対応可