

令和2年度-第1号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会
〒630-8362 奈良市東寺林町30番地 TEL・FAX 0742-26-0335
E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和2年7月発行

盛夏の候、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルスの感染防止策として自粛が求められていた都道府県境をまたぐ移動が全面解除され、週末には奈良公園でも以前の賑わいを取り戻しつつあります。会員の皆様はいかがお過ごしでしょうか？連合会だより令和2年度の第2号をお届けします。

国交省 令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業 当会提案の2事業が採択、交付決定！

奈良県マンション管理組合連合会では、奈良県住まいまちづくり課の協力を得て国土交通省の補助事業「令和2年度マンション管理適正化・再生推進事業」に応募し、この度2事業が採択され、補助金交付が決定しました。

来年2月末の完了を目指し実施する二つの事業をご紹介します。

事業1 提案型改良工事によるマンションの再生支援事業

【事業の目的】

平成22年度「奈良県分譲マンション管理の実態調査」で、本年度に県下マンションの約5割が築30年を超えるという回答があり、実際に昨年度から奈良県が行う「マンション管理無料相談」で大規模修繕に関する相談が増加している。相談の多くは管理組合の役員に専門的な知識が無く「設計監理方式」を採用せざるを得ないため、信頼できるコンサルを紹介して欲しいというものである。

大規模修繕の回数を重ねるごとに過去の反省から管理会社や施工会社任せの形から管理組合が主体となって行う方向に変ってきているが、「設計監理方式」を採用する管理組合が多く一般的な修繕工事（外壁・鉄部塗装、外壁タイルの補修、防水工事など）に重点を置き、高経年マンションの修繕工事に求められる機械設備（エレベーターの更新・増設、機械式駐車場設備の更新、給水設備・電気設備の更新など）の改良工事が実施されていない。

「設計監理方式」を改良した「提案型方式」による大規模修繕工事を管理組合に提案し、この方式による高経年マンション再生の実現を図る。これにより、従来からの大規模修繕工事の「設計監理方式」を改良した「提案型方式」による基本計画の策定業務を実験的に行い、得られたノウハウを県下の他の高経年マンションの管理組合に提供することで、効率的かつ質の高い大規模修繕工事の普及を図る。

【事業の内容】

奈良市内の築43年、3棟190戸の全棟一括管理方式の自主管理マンションをモデルとして、2022年着工予定の3回目の大規模修繕工事の実施に当たり、NPO法人奈良県マンション管理組合連合会が「提案型方式」による大規模修繕工事の基本計画案の作成を下記のスケジュールで実施し、高経年マンションの再生を支援する。

- ① 3 回目の大規模修繕工事を、既存性能をグレードアップさせる改良工事（玄関扉取替、結露対策の二重窓設置、容量アップのための電気幹線更新、排水管更新等）を織り込んだ改修工事として実施することを管理組合に提案する。
 - ② 建築・設備関係の調査診断すべき項目リストを作成し、大規模修繕委員会（以下、委員会という。）に提案する。
 - ③ 調査診断結果から建築・設備関係の修繕項目を選定し、委員会に提示する。
 - ④ 選定された修繕項目について積算・改修設計を行い、委員会に提出する。
 - ⑤ 改良工事を取り入れた 3 回目の大規模修繕工事の基本計画案を作成し委員会に提出する。
 - ⑥ 委員会で基本計画案を決定後、委員会が基本計画案を管理組合理事会に答申する際の説明資料等を作成する。
- * 令和 3 年 4 月に開催予定の令和 2 年度通常総会に基本計画案及び概算費用を上程する。

事業2 奈良県分譲マンション管理の実態調査(令和2年度)

【事業の目的】

奈良県は昭和 40 年代以降、大都市圏のベッドタウンとして発展してきた経緯があり、県北西地域の駅前等を中心に多くの分譲マンション（約 50,000～60,000 戸と推定）が立地している。現時点で老朽化が著しく進展しているマンションはないものの、既存ストックの有効活用の観点から、適切な管理・修繕等を通じてマンションの長寿命化や更新の円滑化を図っていくことは、県の住宅政策における重要な課題である。

これらのマンションについて、奈良県住宅課（当時）から委託を受け、平成 23 年 6 月「奈良県分譲マンション管理の実態調査」（調査期間 H22/11/8～11/25）を実施。調査対象は、住宅地図・ホームページ等で分譲マンションであることが確認できた 500 棟の管理組合であり、回収率 30%、150 管理組合であった。

この調査で当時のマンション管理費・修繕積立金・管理会社等の管理実態を把握しており、これは全国の都道府県においても先駆的な取り組みであった。

この調査から 10 年経過しており、その間に分譲されたマンションが多くある。今後の政策に反映させる基礎資料としては、所在場所（住所）を把握し、管理・修繕の実態に係る情報についてリバイスを図る必要がある。さらに、近年空き家問題が重要となりつつある状況を鑑み、マンションにおける空室の状況等についても実態を把握する必要が生じてきている。

調査については、奈良県と連携し実施。県および県下の市マンション政策担当部局に無償で情報提供を行い、行政が今後のマンション管理の適正化を図る上で参考情報として活用していただく。

この情報をもとに、行政のマンション政策担当部局は、1) 県下のマンションの立地や管理の実態の全体像や、2) 築年数が経過したマンションや管理・修繕資金の確保が不十分なマンションなど管理上のリスクがある個別のマンションの実態等を把握し、データに基づく効果的な政策立案を実施していくことが可能となる。



【事業の内容】

1) 民間事業者等によるビッグデータを活用

全国マンションデータベース、マンション設備点検業者のビッグデータを利用し、前回調査の平成 22 年（2010 年）以降に建築された分譲マンションの住所・築年数等の基礎情報・管理費・修繕積立金等の一次スクリーニングを行う。

2) 当該マンションの管理組合に調査票を発出し、大規模修繕の履歴（時期・事業者）、空室、不在区分所有者、独居高齢者等を追加で確認する。

ちょっと一息 近未来ステーションの乗り換え

連合会事務所への通勤で近鉄電車を利用し、奈良線と京都線・橿原線が交差する**大和西大寺駅**で乗り換えます。同駅では、**南北自由通路**の工事を進めていましたが、4月19日から一部供用が始まり、これに合わせて新たな増床エリアを開放し、自由通路に接続する新しい**中央改札口**が設置されました。

近鉄では、先端技術を活用した新しい駅運営のあり方を「近未来ステーション構想」として検討してきましたが、その一環として、大型マルチディスプレイを利用した案内を導入、AIを活用した案内ロボットや車椅子などを利用される方の見守りシステムなどが試験導入され2021年度に完成予定です。昔、愛読した『鉄腕アトム』の世界のようです。



写真上 大和西大寺駅 中央改札口
写真右 大型マルチディスプレイ



マンション管理適正化法、建替え円滑化法の一部を改正する法律案が成立

「マンションの管理の適正化の推進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の一部を改正する法律案」が、令和2年6月16日に開催の衆議院本会議において、全会一致により成立しました。改正の概要をご紹介します。

■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係

①国による基本方針の策定

○マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

②市区（町村部は都道府県）によるマンション管理適正化の推進

○基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画（マンション管理適正化推進計画）を策定（任意）

○管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施

○マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

■ マンションの建替え等の円滑化に関する法律関係

①除却の必要性に係る認定対象の拡充

○除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加

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老朽化マンションを含む団地において、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

賛助会員さん訪問④ 住都営繕株式会社

今回は、今年創業65周年を迎えられる住都営繕株式会社（建設工事業）の会社紹介を同社工事営業部リフォーム事業課の増尾剛志さんにお願ひしました。

『当社は、UR都市再生機構、民間企業管理マンション、エンドユーザー様のご発注により外壁塗装や設備配管更新等の大規模改修工事から網戸の張替え等の小規模改修工事まで、リフォーム(営繕)工事を昭和30年より一貫して行ってまいりました。

また、「営繕」とは「修繕」と混同されますが、痛んだ箇所を修理する「修繕」とは違い、増築・改築・維持管理・保守メンテナンス・模様替えなどの事をいい、建築物をさわる大半の工事を指します。建築・設備管連工事全般において、今迄培った高品質な技術で付加価値の高いサービスを提供します。』

本社：奈良市北半田中町19 TEL:0742-26-1304

詳しくは同社HPで⇒



リフォーム事業課
増尾剛志さん



マンション管理無料相談事例 2020年3~6月受付(全17件の抜粋)

① 総会の白紙委任状について

宇陀市内マンション 54戸 築28年 区分所有者

② 修繕積立金の値上げについて

奈良市内マンション 70戸 築20年 管理組合理事長他役員、区分所有者

③ 後方排気型給湯器の取替えについて

奈良市内マンション 50戸 築20年 区分所有者

④ 来客用駐輪場の設置について

奈良市内マンション 71戸 築13年 管理組合役員

⑤ 管理会社の変更について

奈良市内マンション 28戸 築25年 管理組合副理事長

⑥ 総会の書面決議について

奈良市内マンション 15戸 築42年 管理組合長

⑦ 耐震構造スリットについて

奈良市内マンション 17戸 築17年 区分所有者

⑧ 新型コロナ禍の中での総会開催について

生駒市内マンション 235戸 築33年 管理組合役員



連合会のWEB情報を
ご覧いただけます！

***マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。**

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7539まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日（祝日を除く）午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話：0742-26-0335 FAX：0742-26-0335

E-mail：narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp（24時間受付）

ホームページ

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>