

県福管連

かわら版

第169号

発行日:2020年1月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

2020年度のマンション関連予算(国の補助金)



昨年12月20日に、各省庁から2020年度予算の決定概要が公表されました。マンションに関連する予算として3省(国土交通省、環境省、経済産業省)から合計で5つの事業が補助金の対象となる予定です。(表1参照)。

この中で、管理組合にとって興味深いと考えられる環境省の「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(以下「断熱リノベ」という。)」と経済産業省の「次世代省エネ建材の実証支援(以下「次世代省エネ」という。)」をご紹介します。

表1:2020年度マンション関連予算(補助金)

省	事業名	予算規模
国土交通省	老朽化マンション再生モデル事業	17億円
	マンション管理適正化・再生推進事業	1.5億円
	長期優良住宅リフォーム推進事業	45億円
環境省	高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)	92.5億円 (内数)
経済産業省	次世代省エネ建材の実証支援	459.5億円 (内数)

まず、断熱リノベですが、これは、既存住宅について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能な窓や断熱材等の高性能建材導入に係る費用の一部を補助するものです。補助金は高性能建材の購入費+工事費+必要経費の3分の1で、マンションは1戸当たり15万円が上限額となります。2019年度のマンション関係の実績は、一次公募は戸別で申請295件に対し採択が289件、マンション全体で申請147件に対し、採択が136件、二次応募(マンション全体はなし)は戸別で申請151件に対し採択が143件となっています。

次に、次世代省エネですが、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や快適性向上に資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助するものです。これは、短工期で施工可能な断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材の改修をまず行い、併せて行う窓、断熱材、玄関ドア等の省エネ建材の改修工事が対象となります。補助金は次世代省エネ建材の購入費+工事費+必要経費の2分の1で、マンションは1戸当たり125万円が上限額となります。2019年度の実績は、マンションは申請29件に対し、採択が28件となっています。

2020年度のスケジュールは現時点では発表されていませんが、2019年度を例にとると、断熱リノベの一次公募期間が5月7日~6月29日、二次公募期間が7月17日~8月10日、次世代省エネの一次公募期間が5月28日~6月29日、二次公募期間が8月初旬~8月下旬となっています。

築年数が古いマンションのエネルギー環境の改善が求められており、その対策としてこれらの事業は大きな効果をもたらすことが期待できます。2020年度に大規模修繕工事等を予定している管理組合は、これらの事業を活用することを検討されたいかがでしょうか。

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

共用部分と専有部分の区分と費用負担について(その2)

前号ではマンションの共用部分と専有部分の区分について述べましたが、今号では設備の不具合が発生した場合の修繕工事等の費用を誰が負担するかについて述べることにします。

1.原則は共用部分は管理組合、専有部分は区分所有者が負担

原則は、設備が不具合となった場合の修繕工事等の費用負担は共用部分であれば管理組合が、専有部分であれば当該区分所有者がそれぞれ負担することになります。しかし、共用部分のうち当該区分所有者に専用使用権が与えられている専用使用部分の設備については、これとは違った対応になります。

国土交通省のマンション標準管理規約(以下「標準規約」という。)第21条第1項では、「～略～ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項のただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有するものがその責任と負担においてこれを行わなければならない。」と規定しており、専用使用部分について「通常の使用」により不具合が発生した場合の修繕工事は専用使用権を持つ区分所有者が自ら工事の発注を行い、その費用も負担することになります。

2.「通常の使用に伴う」の解釈

ここで問題となるのは、通常の使用の解釈です。どこまでが通常の使用によるもので、どこからが通常の使用によらないものなのかの判断が難しく、その時々理事長(理事会)の判断によって決められてしまうといったことがあります。

そこで、参考となるのが標準規約のコメント第21条関係④で、「通常の使用に伴う保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れたときの入替え

等である。」としています。また同コメント⑤で、「ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕工事計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。」としています。

しかし、通常の使用でも丁寧に扱う人と反対に乱暴に扱う人ではその劣化の度合いは当然違ってくる訳で、これが費用負担の区分を難しくしていることになります。

3.規約や総会決議で明確にしておく

これらのことから、とくに専用使用権が与えられている専用使用部分の修繕工事等の費用負担については、あらかじめ管理規約で規定しておくか、或いは総会決議で明確にしておいた方が、紛争防止になると思われます。

下表に「共用部分と専有部分の管理・改良工事の負担区分」を記載しましたので、参考にしてください。

表1:敷地・共用部分等と専有部分の管理・改良工事の負担区分

敷地・共用部分等	原則は、管理組合		
	バルコニー等 (第21条1項)	通常の使用に伴うもの	専用使用権を有する者
		計画修繕	(原則の通り)管理組合
	窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部(第22条)	通常の使用に伴うもの	専用使用権を有する者
		計画修繕	(原則の通り)管理組合
		計画修繕の速やかな実施ができないもの	理事長の承認により区分所有者が負担
専有部分	原則は、区分所有者		
	共用部分と構造上一体となった設備 (第21条2項)	管理組合が行うことができる。但し、工事費用は区分所有者が負担。(コメント第21条関係⑧)	

(出典：マンション標準管理規約の解説、住宅新報社、94頁)

<お知らせコーナー>

県福管連・会員特典について（情報は大切です）

◆内容◆

1. 弁護士無料相談（守秘義務厳守）：マンション問題に特化した顧問弁護士が対応。
2. マンション保険無料診断：ファイナンシャルプランナー（FP）が診断。
3. 賛助会員企業セミナー：会員企業講師による商品、技術を紹介。
4. 情報誌の提供
①毎月「かわら版」「マンション管理センター通信」（対象：管理組合）
②年2回「マンションコミュニティ」（対象：区分所有者全員）
5. 大規模修繕工事、長期修繕計画、定期報告、役員派遣、管理規約、会計等の業務支援

第2回「なでしこ会」開催のご案内（会員限定）

女性だけの集まり「第2回なでしこ会」は、「ランチミーティング」を企画しました。
会員組合員の女性の方でしたら、どなたでもご参加をお待ちしています。

記

1. 日時、場所：2月13日（木） 11時30分～14時 県福管連セミナー室
2. 内 容：お弁当を食べながら、「ワイガヤ」と日頃の問題点を吐き出して下さい。
3. 定 員：12名（1管理組合2名まで、先着予約とさせていただきます）
4. 要 予 約：2月6日（木）までにお申し込み下さい。

「マンション保険」無料診断を活用して下さい



マンション保険の値上げが相次いでいます。早めの対策をお考え下さい。

記

1. 規約診断日：2月19日（水）15時～17時まで。（会員限定）
2. 診 断 者：マンション保険バスターズ（FP資格者）
3. 持 参 物：現在有効な保険証券を持参して下さい。
4. 定 員：2名（要予約）2月17日（月）までにお申し込み下さい。

「管理規約無料診断」開催のご案内（会員限定）

管理規約はマンション生活ルールの基本です。

記

1. 日時、場所：2月29日（土） 10時～12時 県福管連セミナー室
2. 内 容：管理規約の診断・相談を行います。
3. 定 員：2管理組合を先着予約とさせていただきます。
4. 要 予 約：管理規約がある場合、事前に管理規約の写しを県福管連まで送付して下さい。 2月20日（木）必着。

県福管連事務局：093（922）4877

行事のご案内

開催日時	テーマ	会場	出席者
2月4日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	渡邊弁護士 会員限定
2月5日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
2月11日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	戸畑生涯学習 センター	原田M・役員
2月17日(月) 12時30～14時30	管理会社社員との 意見交換会	県福管連 セミナー室	管理会社社員 役員
2月19日(水) 15時～17時	マンション保険相談会	県福管連 セミナー室	会員限定
2月29日(土) 10時～12時	管理規約無料診断	県福管連 セミナー室	会員限定

弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件(事前に相談内容はまとめておいて下さい)
- ・相談日時：2月4日(火)17:00～19:00 渡邊 浩司弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連の来年度役員を募集します。

社会貢献しませんか!! お待ちしています!

◇ ◇ 役員募集要領 ◇ ◇



- ①応募資格：会員マンションの組合員
- ②役員任期：2年間(再任可)
- ③役員活動：理事会、セミナーの参加、その他会員等への支援活動です。
- ④手 当：活動費を支給します。
- ⑤応募方法：詳細は県福管連にご連絡下さい。

マンション管理運営でのお困りごとは、遠慮なく県福管連にご一報下さい。