

平成23年9月

23年第6号 通巻第25号

発行責任者 向井邦良

かながわ県央 ネットだより

【かながわ県央ネットからのお知らせ】

■ 県央各市等マンション管理無料相談日程(9月分)

区分	相談日時	相談場所	申込方法
海老名市	20日(火) 午後1時～4時	海老名市役所 附属棟会議室	原則予約制:都市整備課へ TEL046-235-9605
秦野市	28日(月) 午後1時～4時	東海大学前駅 連絡所	当日申込:広聴相談課へ 先着順 TEL046-82-5128
大和市	23日(金) 午後1時半～4時	大和市民活動セン ター会議室	予約制:県央ネット事務局 向井へ TEL046-264-6054
かながわ 県央ネット	定例日相談はセミナーの為、休みます。 相談がある方は右記へ連絡を!		予約制:県央ネット事務局 向井へ TEL046-264-6054

※ なお、相談内容により弁護士による法律相談が必要と判断した場合には、「マンション無料法律相談」を紹介し対応いたします。

(次回:9月24日(土)10:00～13:00、県央ネット事務局へ事前予約)

■ 県央ネット第8回マンション管理セミナー

日時: 9月17日(土)15:00～16:40

場所: 大和市富士見文化会館 2階202会議室

講師: 山岡 淳一郎氏(ノンフィクション作家)

テーマ: 「既存マンションの長命化と震災への対応・・・マンションを終の棲家とするために」

※ 当日は、講師との質疑・意見交換も予定していますので、乞うご期待!!

※ 定員まで、若干の余裕がありますので、同封の申込書でお早めに!!

■ 予告!! 第9回マンション管理セミナー

日時: 11月19日(土)

テーマ: 要介護者名簿と個人情報保護・人命より重いプライバシーはない

講師: 河住 志保氏(弁護士) 予定

場所: 大和市富士見文化会館 2階202会議室

■ 予告!! 給水管更新工事の現場見学会

県央ネット会員管理組合で施工する給水管更新工事の現場見学会と説明会を開催します。10月末頃を予定していますが、詳細は次号にてお知らせいたします。

【新聞切り抜き帖】

■全エレベーターに地震計

平成23年7月15日の朝日新聞夕刊によると、「国土交通省は既存のすべての建物のエレベーターに、地震感知システムの設置を求める方針を固めた。揺れを感知するとエレベーターを最寄りの階まで動かして止め、ドアを開けるシステムで、国内で稼働するエレベーターのうち、すでに取り付け済みのものを除く約93%、65万台程度が対象となる。東日本大震災でも見られた「閉じ込め」事故を減らす狙いだ。ドアが開いたままエレベーターが動くのを防ぐ戸開走行防止装置の設置も求める」との記事がありました。

二つのシステムを設置するには計300万円程度かかるため、国土交通省は平成24年度から機器の導入に補助制度を設ける考えで、国と自治体が費用の3分の1ずつを補助する案を検討しています。さらに、国が定めるマンションの「長期修繕計画作成ガイドライン」を同23年度内にも見直して設置を促すとのことです。

建築基準法では、同21年9月28日以降に着工した建物にはこれらの機器の設置を義務付けており、今回の要請は、それ以前に着工したマンションなどの建物が対象となります。対象となる管理組合は設置の検討が必要です。

■アンペア下げ 我が家も節電

平成23年7月20日の日本経済新聞夕刊によりますと、「東京電力福島第一原子力発電所事故に伴う節電対策で、首都圏の一般家庭では最大供給電力を引き下げる「アンペアダウン」が広がっている。東電には例年の最大5倍の申し込みが殺到。「少しでも貢献を」「電気の使い方を見直す」。消費電力の大きい家電を同時に使えない不自由さはあるが、暮らしを考え直すきっかけにもなっている」との記事がありました。

東京都品川区に住むAさん宅では、6月中旬、東電作業員が玄関先の分電盤に向かい、3～4分でアンペアブレーカーを交換。契約アンペアは30アンペアから20アンペアに下がりました。これは東日本大震災後、電子レンジやアイロン、ドライヤーを一度に使わないことなどを話し合い、被災地のことも考え、少しでも自分たちのできることをしたいと決めたことによります。

東電などによりますと、家庭の消費電力のピークは、平日夕方から夜。冷蔵庫や100ワットの照明のある一般家庭では、夕食の準備などでエアコンと電子レンジ、IHジャー炊飯器、42型液晶テレビを一度に使うと、消費電力は3900ワットを越し、電気容量に換算すると39アンペア超になります。ひとり暮らしを含む一般家庭の平均アンペアは34.6アンペアとのことです。

家庭の主な電化製品の電気容量の目安は次の通りです。(A…アンペア)

電子レンジ…15A、アイロン…14A、IHジャー炊飯器(5.5合)…13A、ヘアドライヤー…12A、掃除機…10A、エアコン(10畳用、冷房時)…5.8A、冷蔵庫(450Lクラス)…2.5A、液晶42型テレビ…2.1A、照明(100W)…1A。

アンペアダウンは、発電に伴う二酸化炭素排出量削減のほか、10アンペア下げると、1月で基本料金100～300円の節約になると言います。東電も、アンペアダウンは、電力量のピークを抑える効果はあると歓迎しています。

■建物の安全性を損なう瑕疵は、設計・施工者等に損害賠償請求ができる… 最高裁判所判決

平成23年7月21日、最高裁判所は、「建物の所有者は、自らが取得した建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、特段の事情がない限り、設計・施工者等に対し、当該瑕疵の修補費用相当額の損害賠償を請求することができる」とした判決を下しました。

ここでいうところの「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、居住者等の生命、身体または財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体または財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体または財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するとしております。

以上の観点から、当該瑕疵を放置した場合に、鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、ひいては建物の全部または一部の倒壊等に至る建物の構造体力にかかわる瑕疵はもとより、建物の構造耐力に関わらない瑕疵であっても、これを放置した場合に、例えば、外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険があるときや、漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険があるときには、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当するとしています。しかし、建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる瑕疵は、これに該当しないとしています。

なお、この判決は、上告した高等裁判所の判断が法令解釈を誤る違法があるとして、さらに審理をつかさねるため高等裁判所に差し戻ししています。

■マンション標準管理規約の改正…国土交通省

平成23年7月27日、国土交通省は、マンション標準管理規約の改正を行いました。改正のポイントは、①執行機関(理事会)の適正な体制等の確保、②総会における議決権の取り扱いの適正化、③管理組合の財産の適切な管理等、④標準管理規約の位置づけの整理となっております。

執行機関(理事会)の適正な体制等の確保では、役員の資格要件を緩和し、これまで「現に居住する組合員」であったものを、「現に居住する」という要件をなくし単に「組合員」としたほか、理事会の機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化及び新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続きの整備等を行っております。

総会における議決権の取り扱いの適正化では、総会への出席しない組合員が多いことから、書面による議決権行使(議決権行使書及び委任状)の取り扱いのルールを明確にするとしております。そして、できるだけ委任状ではなく、議決権行使書により意思表示をすることが望ましいとしております。

管理組合の財産の適切な管理等では、管理費の徴収に関するコメントを改正したほか、長期修繕計画書等の書類の保管責任者の明確化やその閲覧方法等を規定しています。さらに共用部分の範囲に関する用語の整理をしています。また、標準管理規約の位置づけの整理では、マンションの個別事情を考慮した合理的な規約を修正し活用することが望ましいとしております。

皆さんのマンションでも、この改正されましたマンション標準管理規約を参考に、マンションの個別事情を勘案して改正の検討をされることが望まれます。詳細は国土交通省のホームページをご覧ください。また、改正された「マンション標準管理規約(単棟型)」をダウンロードしてください。

■マンション選び 耐震・制震・免震 性能に差

平成23年8月3日の読売新聞には、「東日本大震災の発生以降、「災害に強いマンション」を望む人が急に増えているという。地震の揺れに対する建物などの構造の仕組みと防災設備の両面から、災害に強いのはどんなマンションかを紹介する」との記事がありました。

地震に対する建物の構造上の備えとして、耐震・制震・免震は言葉だけでなく、仕組みも性能も違っています。耐震構造は、建物が倒壊せず人命を守るが、建物のかなりの部分は壊れる想定となっているのに対し、制震構造は建物が壊れるのは一部で済みます。免震構造では建物がほとんど壊れず、揺れが少なく家具なども倒れにくいものとなっています。このことから、免震・制震構造の物件は耐震構造だけの物件よりも価格が高いということになります。また、免震構造の方が制震構造の物件よりも地震への効果が高いことから、価格も高くなります。

今回の震災では、千葉県浦安市などで地盤の液状化で水道、電気、ガスなどが大きな被害を受け、住民生活が長くマヒしました。このため防災設備が充実した災害に強いマンションにも注目が集まっています。あるマンションでは、防災井戸と浄化装置を設置し、非常時には1日4800人分の飲料水を提供できるといいます。また、太陽光発電システムと蓄電池を備え、災害時には給水ポンプやエレベーターなどの共用設備部分を自家発電で動かせるようにしたマンションもあります。

『耐震・制震・免震構造の違い』

耐震構造: 建物の柱や壁などの主要な構造材の強度で建物の倒壊を防ぐ。

建物の変形のしにくさで建物を守るため、地震の揺れを直接受け室内の家具などは倒れやすい。

制震構造: 建物の中に揺れを抑える装置を設置したり、柱などに弾力性などのある素材を使い、揺れのエネルギーを吸収することで柱など主要な構造材の損傷を低減する。

免震構造: 地面と建物の間に免震層を入れて地面の揺れが直接伝わらないようにすることで主要な構造材の損傷を防ぐ。免震層にはゴムや鉛などを使った装置を使う。

■節電つけこみドロボウ！玄関開けている家は注意！

平成23年8月12日のYAHOO！ニュースには、「節電の夏、泥棒にも気をつけて！神戸市内のマンションに侵入して財布を盗んだとして、兵庫県警神戸水上署は、窃盗容疑で住所不定、無職の容疑者を逮捕した。全国で猛暑が続く中、同容疑者が狙ったのは、風通しを良くするために玄関ドアを開けていた家だったという」という記事がありました。

日本各地で気温35度以上をマークするなど酷暑が続く中、節電を心がけている家庭を狙った悪質な男が逮捕されました。神戸水上署によりますと、容疑者は7日午前6時30分ごろ、神戸市にあるマンションで、玄関を開けたまま寝ていた無職男性(61)の自宅に侵入し、バックや現金8000円が入った財布などを盗んだ疑いです。

今年の夏は、酷暑にもかかわらず節電が呼び掛けられており、風の抜け道を作って室内の熱や湿気を逃がすため、玄関を開放している家庭も多くあります。同署関係者は「これまで事務所や工場を狙った荒らしはあったが、一般家庭を狙ったこういう被害はなかった。この暑さに付け込んだのだろうが、玄関や窓を開けている人は用心してほしい」とよびかけている。

残暑がまだ続きますので、暑いからといって玄関ドアや窓を開けっ放しにはせずに、戸締りには十分に注意しましょう。

■震災後の都市部マンション 近所付き合い活発に

平成23年8月10日の日本経済新聞夕刊には、「東日本大震災などの災害に直面した時、心強いのが住人同士による助け合い。人間関係が希薄とされる都市部のマンションでも、積極的に近所付き合いをする動きが広がりつつある。コミュニティの形成は防災だけでなく、防犯や近隣トラブルの緩和などにも役立っている」との記事がありました。

都市部のマンションでは表札を出さない住人もいて、隣人の名前や家族構成すらわからない人が多いのが実情です。そこであるマンションに住んでいるAさんは、同じフロアの住人24世帯に年賀状を出したところ7世帯から返事が来たそうです。それ以来、挨拶や立ち話をする間柄になったそうです。

これは、市民団体のマンションコミュニティ研究会(代表:廣田信子)が進めている「切手のいらない年賀状運動」を参考にしたものです。手書きのカードを近隣のポストに入れ、やりとりすることで交流する運動です。互いに名前や家族構成などを知ることができ親近感が増すそうです。子供の誕生会を開く際にも、『お騒がせするかもしれませんが、うるさかったら遠慮なく言ってください』とカードを書いて出すだけで、トラブルを防ぐ効果があるといえます。

マンション居住者がどの程度コミュニケーションをとっているのかを調べた国土交通省国土交通政策研究所が2010年にまとめた報告書によりますと、多くの世帯で「挨拶をかわす」と答えた比率は全体の44%、「顔がわかる」は33%、「会話をする」は12%となっています。

皆さんのマンションでは、コミュニケーションが取れていますか？

(問合せ先 0463-26-6612 前田)