

平成23年10月

23年第7号 通巻第26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(10月分)

区分	相談日時	相談場所	申込方法
海老名市	18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 Tel.046-235-9605
秦野市	24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 Tel.046-82-5128
大和市	28日(金) 午後1時半～4時	大和市役所1階 市民相談課相談室	当日受付:市民相談課へ Tel.046-260-5104
かながわ 県央ネット	15日(土) 午後4時～5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 Tel.046-264-6054

※ 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。

■ 報告 ** 第8回マンション管理セミナー

去る、9月17日(土)15:00より大和市富士見文化会館に於いて、ノンフィクション作家の山岡淳一郎氏を講師に迎えて「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」と題した講演会を開催しました。当日は、会員管理組合からも多くの皆様にお越しいただき、定員いっぱいの30余名の参加を頂きました。3.11のレポート体験談や今後のマンションにおける管理のあり方や、コミュニケーションの形成についての質疑応答など、有意義なセミナーとなりました。

■ 予告 ** 給水管更新工事の現場見学会

10月29日(土) 13:00より、会員管理組合の〇〇マンションにて、給水管更新工事の現場見学会と説明会を開催します。(チラシ参照)近々に検討を予定している組合様、興味のある方、是非ご参加ください。

■ 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: 要援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

■ ニュース ** 当ネット会長がFMやまとに出演

11月29日(火)9:00～10:00「朝ラジホットとモーニング 大和市民活動センターだより やまとっこ☆みつけた」で、県央ネットの活動等…。乞うご期待!

【新聞切り抜き帖】

■ 集合住宅のリフォーム

平成23年8月20日の日本経済新聞に、「家の老朽化や家族構成の変化をきっかけにリフォームに関心を持つ人は多い。マンションなどの集合住宅で気をつけたいのが、住人が自分の都合で変えてはいけない場所があるなど、特有の制約があることだ。検討を始めるときにどのような点に注意をしたらいいか、専門家に整理してもらった」との記事がありました。

なお、以下に記載するのは、あくまでも標準的なもので、リフォームにあたっては居住しているマンション管理組合の規約をよくご覧になって判断することが必要です。特に、何が専有部分か共用部分かは各マンション管理組合の規約より異なっていることがありますので、十分に注意してください。

＜**玄関ドアと窓サッシ**＞…いずれも共用部分で古くなったからと言って勝手に取り換えることはできません。なお、玄関ドアの内側だけは塗り替えたり、シートを貼ったり、手を加えることができます。玄関の鍵は管理組合に届け出たうえで変更できる場所が多くあります。窓サッシについても、内側にもう一つ窓を取り付けて二重サッシにはすることができます。

＜**ベランダやバルコニー**＞…住人が専用のもので使う権利を与えられているだけで、非常時には避難経路になる共用部分です。邪魔になるものを置いてはいけません。

＜**壁**＞…部屋に面した部分は専有部分ですが、壁自体は共用部分ですので、手を加えることはできません。つまり、壁材は好きなものに変えられますが、エアコン設置用の開口(スリーブ)がないからといって壁に穴をあけることはできません。また、隣の部屋を購入後に壁を取り払って1戸として使ったり、行き来するドアを新たに付けたりするのはほとんど許可されません。なお、室内の部屋を区切る壁は基本的に専有部分で、撤去して間取りを変更することができます。ただ、注意したいのは建物の構造です。建物を柱とハリで支える「ラーメン構造」であれば大幅な間取り変更ができますが、中低層マンションで散見される「壁式構造」ではコンクリートの耐力壁が室内にあるため、思い通りの間取りにできないことがあります。

＜**水回り**＞…専有部分でも制約が生じやすいのが水回り。キッチンやトイレなどの移動を検討する際、使った水を支管を通じて上下階を貫く排水管に流すためには、傾斜が必要です。共用部分のパイプスペースに収まっている排水管の位置は動かさないため、一定の勾配を確保するためには、移動できる場所が限られることが多くなります。

＜**床材**＞…床材の変更にあたっては、遮音性を保つため仕える床材の性能水準が決められていたり、カーペットや畳からフローリングへの変更が禁止されていることもあります。

＜**留意事項**＞…集合住宅では、工事時の作業音はもちろん、水回りなどの位置を変えることで下の階に音が響きやすくなることもありますので、近隣住人には「こんなリフォームを考えている」と丁寧に説明し、工事前後にあいさつをすることがトラブル回避の第一歩です。

■マンションを防犯診断

平成23年8月22日の読売新聞によりますと、「マンションの防犯対策について、専門家が点検、アドバイスする「防犯診断」が広がっている。各マンションは、診断結果を防犯カメラなどの設置や、大規模修繕の際の防犯設備の見直しなどに生かしている」との記事がありました。

診断は、建物の設計や設備に精通した「防犯設備士」らが所属する民間団体、警察や防犯協会などが行っています。

東京都中央区の築13年のマンション(14階建、49戸)では、空き巣や自転車盗難の被害があり、昨年5月に区の補助制度を利用して防犯診断を受けました。適切な位置に防犯カメラを増設したいとのことからでした。防犯業務に携わるNPO「東京都セキュリティ促進協力会」の防犯設備士2人がマンションを訪れ、点検した結果、駐車場などへのカメラの設置を提案されたとのこと。また、既設のカメラの配線がむきだしになり、切断される恐れがあることも指摘されたとのこと。

警察庁の統計によりますと、昨年共同住宅で起きた侵入窃盗は2万7291件。窓からの侵入が最も多く、4階建て以上の共同住宅の侵入では、無施錠(約36%)、ガラス破り(約35%)が多く、鍵のこじ開けが次いでいます。

皆さんのマンションでも、専門家に防犯診断してもらっていますか？

■鉄筋不足で建て替えへ 川崎の分譲マンション

平成23年8月28日の読売新聞相模版によりますと、「マンション内部の鉄筋が不足したり、木片が混入したりして、強度が一部で不足している可能性があるとして、分譲マンション大手の「大京」(東京)が販売した川崎市川崎区のライオンズマンション(7階建て、72戸)が建て替えられることがわかった」との記事がありました。

販売をした大京によりますと、このマンションは1997年に完成し、2009年に管理組合が定期修繕工事を行った際、異物混入や鉄筋不足が発覚したとのこと。大京は管理組合と協議し、今年3月、建て替えることで合意しております。建て替え費用の約16億6000万円と72戸の引っ越し代は、大京と施工業者の大手建設会社が全額負担することになります。

大手建設会社が工事を下請けさせた建設会社はすでに倒産しており、この下請け業者が施工に関わったものは県内に2か所、都内にも数か所ありましたが、大京が調査をした結果、いずれも問題はなかったとのこと。

■高齢化団地で安心生活

平成23年9月4日の読売新聞によりますと、「高度経済成長期に全国各地で建設されたニュータウンが、住民の高齢化に直面している。若い世代を取り込んだり、手厚い医療支援に乗り出したりしている取り組みを追った」との記事がありました。

大阪府の千里ニュータウンでは、若年層を呼び込もうと子育て支援の取り組みが進んでいます。大和ハウス工業は、千里ニュータウン内の旧府営千里佐竹台住宅を建て替えたマンション「プレミスト南千里」に、子育て支援施設「

おひさまルーム」を設けて地元の吹田市に寄贈しています。保育士による育児教室をはじめ、昔から団地で暮らすお年寄りらが先輩ママとして「保育ボランティアを買ってでており、知り合いが少ない若い母親らの育児相談などに乗っています。

柏市の豊四季台団地は、人口全体に占める65歳以上の割合が市内平均の2倍の40.6%に達しており、一人暮らしなどの高齢者が安心できるきめ細かな医療サービスを目指しています。柏市と東京大学柏キャンパス、都市再生機構の三者は、団地内に在宅医療の拠点を共同で設ける計画です。24時間体制の在宅医療や訪問看護などのサービスを検討しています。地元の医師会や地域の開業医と連携し、患者を訪問診療する主治医と副主治医をグループ化したうえで、派遣先を割り振っていく活動などが柱になっています。

■ご近所を悩ます「合法」建築 規制回避マンション続々

平成23年9月11日の朝日新聞によりますと、「住宅地として人気の高い川崎市北部で、規制の隙をつくマンション計画が後を絶たない。適法だとして行政側の対応は鈍く、周辺住民の住環境悪化への不安は募るばかりだ」との記事がありました。

最寄駅から徒歩十分の住宅街の狭い道を上りつめた丘の上にある6階建てのマンション。隣には緑が茂る急傾斜地の空間が広がり、眺めが良いマンションでした。いずれ空き地には何か建つとは思ってはいたとのことですが、ベランダの先7メートルほどのところには新設されるマンションの機械式立体駐車場が建つとのこと。高さ12メートル、長さ30メートル、幅6メートルのコンクリートで覆われたもので、マンションの下層部分はこの影に入る見込みで、圧迫感と日照がなによりも心配とのこと。建築基準法や自治体の条例では、「建築物」については規制がありますが、駐車場は法令上、規制の対象とならない「工作物」。駐車場の建設業者に対案を出し再検討を要請しましたが、変更の連絡はないとのこと。

この隣地の新設マンション計画では、別の「合法」にも困惑しています。現場は高さ15メートルの高さ規制があり、建設予定のマンションは地上4階建て地下3階建てなので、地上部分だけなら15メートル以内で規制をクリアしています。ところが、計画ではもとの傾斜地に盛り土を施し、建築基準法上の「地面」である地盤面高くして「地下室」を造ることになっています。盛り土をする前の状態から測れば、15メートルを超えるマンションがそびえ立つこととなります。傾斜地の斜面を盛り土して地上部分を増やす手法は、1994年の建築基準法改正で急激に広まりましたが、これは延べ床面積3分の1までなら地下室を容積率に算入しなくてもよくなったためです。開発コストのかかる急傾斜地でも販売戸数の多い大規模マンションの建設が可能となりましたが、社会問題化し横浜市などの自治体では「地下室マンション条例」を制定して規制をした後は紛争も収まったようですが、自治体によっては運用が甘いところもあり、地下室マンションが建ち続けている状況といます。

(問合せ先 0463-26-6612 前田)