

平成23年11月

23年第8号 通巻第27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(11月分)

区分	相談日時	相談場所	申込方法
海老名市	15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	25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 TEL046-260-5104
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。

■給水管更新工事の現場見学会

11月12日(土)10:00～12:30、南林間パールハイツ管理組合様にて実施中の「給水設備改修工事見学会」を開催します。工事概要は高架水槽方式から直結増圧給水方式への変更で、当日は設計監理者(コンサルタント)と施工業者からの説明と、質疑応答などとなります。(別添チラシ参照)

若干ですが参加者の追加申し込みをお受けいたします。近々の内に改修工事を予定している組合様は勿論、興味のある方は是非ご参加ください。

■第9回マンション管理セミナー

11月19日(土)14:30～16:40、大和市民活動センター会議室にて、当かながわ県央ネット顧問弁護士の河住志保氏を講師に迎えて、「**マンションに関わる名簿と個人情報保護・人命より重いプライバシーはない**」をテーマとしたセミナーを開催します(別添チラシ参照)。

河住志保弁護士は、マンション問題に精力的に取り組み、その経験と実績から、今回の講演も管理組合が直面しているプライバシーやコミュニティといった諸問題の解決に役立つ、貴重な内容となっています。近隣の方々と奮ってご参加ください。

なお、当日は第2部として、今日本が直面している大震災への備えとして、「首都直下地震とマンションの要援護者名簿の実際」について、当県央ネット会長の向井邦良が講演をします。

【新聞切り抜き帖】

■マンション組合運営にマンション管理士活用

平成23年9月26日の読売新聞には、「マンション管理組合の運営を円滑に行うため、マンション管理士を活用するケースが増えてきている。マンション管理の専門知識や経験を持ち、管理組合の立場になって助言や指導をしてくれるという」という記事がありました。

都内にある築28年のマンション(約90戸)で今年2~7月、大規模修繕工事が行われ、それに先立ち管理組合がAマンション管理士と契約し、様々な助言を求めることとしました。工事会社を選ぶときなどに、専門知識を持ち、しかも工事の受注に利害の絡まない中立な立場の人からの助言が必要と考えたからでした。

Aさんは業者を選ぶ方法を管理組合に複数提示し、それぞれ長所や欠点を説明。その後、管理組合は業界紙で業者を公募。応募の中から工事实績や見積額で4社に絞って面談した際も、Aさんが同席し、工事に欠陥が見つかった場合の保証制度などについて業者側に質問し、結果工事金額は予定の7割で済んだとのことでした。

この管理組合では、4年前に管理会社を巡る意見の対立から、Aさんに相談を持ちかけたのがきっかけです。以来、年63万円の料金で、理事会や総会の運営、損害保険の契約など様々な場面で支援をしてきた経緯から、今回の大規模修繕工事でも助言を依頼したものです。料金は約48万円でした。

マンション管理士は2001年施行のマンション管理適正化法に基づく国家資格です。管理会社の料金が適正化などについて、管理組合の立場で助言できる専門家の必要性が指摘され、資格ができました。マンション管理士も現在1万8867人もおり、マンション管理士を選ぶ際には複数の候補の中から見積もりを出してもらい、面談した上で比較検討することが必要です。

かながわ県央ネットも、管理組合の管理運営に対する課題に対し助言・指導する団体です。役員には複数のマンション管理士がおり、管理組合の課題についてはかながわ県央ネットで検討し、課題解決に適切なマンション管理士を管理組合に紹介いたします。マンション管理士に助言や指導を依頼しようとする場合には、ぜひとも事前にながわ県央ネットにご相談ください。

■老朽団地の解体開始

平成23年9月28日の読売新聞都民版によりますと、「日本最大の住宅開発地『多摩ニュータウン』で、最も早い1971年に分譲された多摩市の団地「諏訪2丁目住宅」(640戸)の解体工事が27日始まった」との記事がありました。

解体は老朽化による建て替えのためで、12月には建設工事が始まり、入居は2013年の予定だそうです。今回の分譲マンションの一括建て替えは、国内最大規模となります。

解体されるのは5階建てのマンション23棟。跡地には11、14階建てのマンション7棟(1249戸)が建設されます。建て替えで増えた分の住戸を売却して事業費に充てるため、前から住んでいた住民の負担が軽減され、建て替え前と床面積が同じ場合は、負担金は生じないとのことでした。

■全壊ゼロ 国の支援なし

平成23年9月30日の読売新聞によりますと、「横浜市金沢区の埋め立て地。その一角にある約100世帯のマンションは、先の東日本大震災で敷地全体が平均50センチも沈んでしまった。地中に埋まっているはずの電線はむき出しになり、3か所ある立体駐車場は地下の空洞に砂が流れ込み、最大1.5メートル浮き上がった。マンション管理組合の理事長は、建物を応急修繕するだけで8000万円以上かかる。地盤改良まで入れたら億単位になると頭を抱えている」との記事がありました。

建築から20年以上のマンション。住人の多くはすでに50～60歳代で、3割は年金暮らしとのことです。住人の声は「自力で直したくても、なけなしの年金からどう費用を捻出すればいいのか」「売却して住み替えたくても買い手もつかない」などなど。

国の被災者生活再建支援制度が適用されれば、1戸当たり修繕費用として100～300万円程度が支給されますが、対象となるのは10世帯以上の住宅全壊被害が発生した市町村。横浜市の住宅やマンションの被害は、いくつかあるが全壊はゼロ。横浜市と神奈川県は7月、液状化被害について、マンションなら最大1000万円を助成する支援制度を始めたが、それ以上は国が動かなければ難しいとのこと。

超高齢化社会を迎え、大震災でマンションが被災した場合、被災者は年金生活で資力が多く、自力でのマンション修繕や再建が困難な場合が多くなるのが考えられます。各管理組合でも他人ごとではありませんので、その際にどうするか事前に検討しておく必要があります。

■震災後のマンション意識調査

平成23年9月7日の日本経済新聞に東日本大震災後のマンション居住者及び購入意向者の住まいに関する意識がどう変わったのかを探る調査結果が出ていました。有効回答数が786。回答者の年齢は40歳代が31.6%で最も多く、30歳代から50歳代までで77.0%を占めています。男女比は男性が70.4%、女性が29.6%です。職業別では、会社勤めが69.8%、自営業・自由業が8.5%、専業主婦が11.7%などです。

質問は、「東日本大震災発生以降に特に不安が高くなったことは？」です。

回答は、複数回答可で行い、その結果は次の通りです。

- 第1位・・・建物の耐震性
- 第2位・・・地盤
- 第3位・・・非常用電源
- 第4位・・・管理体制
- 第5位・・・防犯体制
- 第6位・・・職場・学校までの距離
- 第7位・・・周辺環境
- 第8位・・・親や親族までの距離
- 第9位・・・避難所までの距離
- 第10位・・・建物の階数

■高齢化団地 共助に限界

平成23年10月9日の朝日新聞によりますと、「東日本大震災では犠牲者の多くを65歳以上の高齢者が占めた。首都圏でも災害弱者といわれる人たちへの対応は欠かせない。だが、多くのお年寄りが住む都市部のアパートや団地では、隣人同士の助け合いにも苦労している」との記事がありました。

横浜市戸塚区に分譲団地ドリームハイツ。住民のAさん(80歳)は、東日本大震災では、目が不自由な夫(85歳)を抱きかかえ、揺れに耐えた。エレベーターは停止、ガスや電気、水道は使えたが、その後の余震におびえたとのこと。震災が、寝室にあった洋服ダンスを倒れると危ないので別の部屋に移し、防災ヘルメットや携帯トイレ、乾パンを買いました。周りもお年寄りが増え、いざという時の備えは自分でしないとのことからです。

団地では住民の高齢化が大きな問題となっています。ドリームハイツでも2270戸に住む5150人のうち、65歳以上が36%を占めています。5年後には50%を超えともいわれているとのこと。若返りが必要ですが、駅からバスで25分の立地条件では思うようにはなりません。25人いる防災隊員も平均年齢は60代。1人では歩けない要援護の人も120人もいる。団地では、自衛のため、最低1週間分の水や食料の備蓄を全戸に促したそうですが、防災隊長は、「そう遠くないうちに住民がもっと動けなくなる。そのときどうなるか、想像もできない」と言っています。

皆さんの管理組合ではいかがですか。高齢化が進んでいる団地やマンションでは、若い人も住める環境づくりやいざという時の備えなど、役員だけでなく住民みんなで検討する話題づくりや雰囲気づくりが必要です。

■海老名市 住宅改修に半額助成

平成23年10月12日の日本経済新聞によりますと、海老名市が耐震工事以外の工事を対象に改修工事費を助成する制度を始めるとの記事がありました。「広報えびな10月15日号」によりますと、住宅のリフォームに係わる工事費の一部を助成する平成23年度から25年度までの期間限定の制度です。期間中に住宅をリフォームした場合に助成を受けられるものです。

対象住宅は、市内にある建物で、本人が所有し、自ら居住している住宅です。対象工事は、申請時に未着工であるリフォーム工事(増改築や屋根・外装・浴室・キッチン・トイレなどの改修、床材・内壁材などの張替や塗装などの内装工事、オール電化住宅工事、ガス設備工事など)です。対象者は、海老名市に1年以上居住していること、市税などの滞納がないこと、市内に本店のある施工業者でリフォームすること、市の実施する他の助成制度と併用していないこと、1棟に対して1回限りの助成であることなどです。助成金は、10万円以上のリフォームに対し、対象工事費の2分の1、ただし上限は12万円となっています。

マンションの専有部分のリフォームも対象となりますので、海老名市にある管理組合では、制度の周知を広報ではいかがでしょうか。

(問合せ先 0463-26-6612 前田)