

平成23年12月

23年第9号 通巻第28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(12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 Tel.046-235-9605
秦野市	26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	12月は都合で中止 次回は1月27日(金)	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	17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。

【イベント結果のご報告】

■ 11月12日(土)10時より南林間パールハイツ管理組合様で施工中の給水管更新工事の見学会を開催しました。築37年の建物ですが、管理組合の皆様のご努力で資産価値の維持管理と今後の長命化が期待できる現場でした。ご協力ありがとうございました。

■ 11月19日(土)2時半より大和市民活動センターにて当ネット顧問弁護士の河住志保氏による「マンションに関わる名簿と個人情報保護」をテーマにセミナーを開催しました。3.11以降、管理組合で関心を集めている緊急時にも対応できる名簿のあり方等についてのお話は、満席の参加者に大好評でした。

後半には、当ネット会長による「首都直下地震とマンションの要介護者名簿の実態」について解説をし、具体的なサンプルの提供等を行いましたので、今後の参考にさせていただければと思います。

■ 11月29日(火)9時よりFMやまと(77.7MHz)「朝ラジ☆ホットモーニング」に当ネット会長・副会長が出演しました。大和市民活動センターを拠点に様々な活動を通じて、会員管理組合をはじめ、多くの分譲マンションの組合運営に貢献することを目的とした日々の活動について大いにアピールしました。

【今後開催の予告】

■ 平成24年2月18日(土)「マンションのペット飼育と災害への備え」(仮題)をテーマに研修会を開催します。会員組合様はじめ参加ご希望の方はお申し出ください(後日詳細をご案内します。)

【新聞切り抜き帖】

■ マンションドア・サッシ交換「リースで一斉に」業界参入

平成23年10月14日の朝日新聞には、「分譲マンションの居室の玄関ドアやサッシは共有部分にあたるが、マンション改修時は、管理組合の資金不足などで後回しにされがちだ。改修を促そうと、サッシメーカーなどが管理組合向けのリース事業を始めた。高性能の商品に交換できるため注目されているが、頼りすぎには注意が必要だ」との記事がありました。

東京都目黒区にある築40年のマンションでは、当初玄関ドアだけの交換を考えていました。サッシについても「サッシが重い」とか「結露がひどい」との不満の声もありましたが、資金が足りなくてできなかったといいます。昨年夏、LIXIL と三菱UFJリースが管理組合向けに玄関ドアや窓のサッシのリース事業を始めたことを知り、その内容が、管理組合が月々のリース料を支払い、10年間たつと所有権が管理組合に移る仕組みであること、また取り付け工事は1世帯あたり半日で終了するとのことで利用することになったとのことでした。

このマンションでは、52世帯で167セットを交換し、費用は約3250万円で月々のリース料は約30万円となりました。

マンション総合調査によりますと、修繕積立金だけでは足りないため、改修時に一時金を集めたり、金融機関から借り入れたりするマンションは21%もあるといいます。しかし、リースは金利分の負担が必要となります。安易にリースに頼らず、きちんと長期修繕計画を立て、修繕積立金をためてから工事をするのが基本です。

■ マンション役員 候補拡大

平成23年10月20日の朝日新聞によりますと、「深刻化している分譲マンションの管理組合役員のなり手不足を解消するため、国土交通省が住民や所有者以外の第三者も役員になりやすくするための基準づくりを始めた。7月には居住していない所有者もなれるようにしたばかり。今後、修繕や建替えが必要なマンションが増えることに対処するためだが、高額な積立金をめぐるトラブルの対応など課題もある」との記事がありました。

管理組合の役員資格は、それぞれのマンションの管理規約で定められていますが、法律上の決まりはありません。国交省が規約の見本となる「標準管理規約」を1982年に作り、この中で、組合役員は実際に居住している所有者の中から選ぶとされてきました。しかし、所有者の高齢化や単身世帯の増加、さらに分譲マンションでも賃貸に出される部屋が増え、役員のなり手不足が深刻化。国交省は今年7月、居住していない所有者も役員になれるよう「標準管理規約」を変更しました。この変更の過程でマンション管理の専門家など所有者でもない第三者も役員になりやすくしてほしいとの要望が相次ぎました。これを受けまして、国交省は今年度中にも第三者管理のための規約試案を新た示す予定です。

国交省によりますと、すでにマンション管理士や弁護士などの第三者が管理組合の責任者を務めている組合は全国で5%ほどあるといいます。

■仙台の被災分譲マンション 全戸合意、初の解体へ

平成23年10月22日の日本経済新聞によりますと、「東日本大震災で「全壊」判定された仙台市宮城野区に分譲マンションの解体が決まり、年内に工事が始まる。同市内では約100棟の分譲マンションが全壊したが、解体が決まったのは初めて。被災マンションの復旧をめぐるっては、住民の合意形成が難航するケースも少なくない」との記事がありました。

解体が決まったのは仙台市宮城野区のマンション(14階建、189戸)。1976年に完成したL字型に並ぶ2棟からなる同マンションは、大きく傾き、両棟の間隔は1階25センチ、屋上では113センチと上層階にいくほど広がっているとのこと。外壁にも亀裂や剥落が目立つといいます。

当マンションの管理組合では、建替えや補修などの費用を試算したところ、建替えは工期3年で約30億円、解体は全額国庫負担ですが同8～9ヶ月で約2億5千万円～3億円かかると判明しました。さらに修繕して住み続けるには地盤改良も必要で、費用は見当がつかないということになりました。管理組合では対応を協議しましたが、「高齢で再建は難しい」との声が多く、最終的に全員がマンションを解体し、処分することで一致しました。

このように築年数が経過したマンションでは、住民の高齢化が進み、年金生活者も多くなることから多額の費用がかかる再建の合意はなかなか難しいのが実情です。

■窓辺の冬支度

平成23年10月29日の朝日新聞に「窓に近づくとひんやりしたり、すきま風が気になったり。室内の熱の最大の逃げ場は窓。冬を前にしっかり備えたい」との記事がありました。

熱を逃げるのを防ぐ断熱には、外側の窓と部屋との間に空気層をつくるのが大切とは、住宅設備メーカーの談。各家の窓を見てみますと、厚さが3～5ミリなら単板(1枚)ガラスで熱が逃げやすいのですが、8～12ミリなら間に空気層を設けた複層(ペア)ガラスで断熱効果があります。

窓の改修には、主に①今ある窓の室内側に内窓を取り付ける、②サッシとガラスを断熱性の高いものに丸ごと交換、③ガラスだけを交換の3つの方法があります。このうち断熱効果が高いのは、①と②の方法です。①の内窓の取り付けは、高さ1メートルほどの腰窓1窓で5万円前後ですが、②の窓ごと交換は、お金も手間もかかるが、見栄えがよく開閉も1回で済みます。改修すれば、室内側の表面温度が下がりにくくなり、結露も抑える効果があります。

マンションの場合は、窓サッシは共用部分にあたるため、②・③の方法は管理組合の許可が必要となります。①は専有部分にあたるため、許可は不要で区分所有者が自由に行うことができます。ただ、その場合でも、ビス留めをして窓枠に穴をあけることになると、管理組合の許可が必要となります。

改修は無理という場合でも、カーテンを使って断熱することができます。ポイントは生地とヒダ、吊るし方。生地は厚く、重みのあるほど保温性が高くなります。ヒダは二ツ山か三ツ山が空気をたまりやすくします。吊るし方は、上・横・下のすき間を塞ぐように吊るします。暖かい冬の準備を！！！！

■マンション管理会社元契約社員詐欺容疑

平成23年11月2日の読売新聞夕刊によりますと、「東京都港区のマンション管理組合から現金7000万円をだまし取ったとして、警視庁が東証一部上場会社「太平洋興発」の元契約社員を詐欺容疑で逮捕した」との記事がありました。

元契約社員は、平成22年4月、同管理組合の理事長に「口座を増やす必要がある」と言って、管理組合用の銀行口座を新設し、10月にかけて計2回、修繕積立金計7000万円を新規口座に移し、だまし取った疑いです。

太平洋興発はこの管理組合と管理委託契約を締結しており、元契約社員はこのマンションの管理を担当していました。この元契約社員には、これ以外にも都内など7つのマンション管理組合から同様の手口で、計約5億5000万円をだました疑いがあり、警視庁では余罪を調べているとのこと。

管理組合では、管理委託契約をしているからと言って、管理会社のフロントマンや管理人の言いなりにならず、たえずその必要性を尋ねたり、毎月の出納状況や預金残高をチェックする必要があります。

■震災マニュアル 指南

平成23年11月8日の日本経済新聞によりますと、「横浜市にあるNPO法人「ライフ・コンセプト100」が、マンションの震災対応マニュアル策定を指南するサービスを始めた」との記事がありました。

第1弾は藤沢市内の大型マンションで提供するとのこと。居住者が参加してマニュアルを策定するのが特徴です。これにより、居住者の防災意識を高め、災害時に迅速な対応が可能になるといいます。新サービスは、マンション管理士などが毎月出向き、マンション管理組合を介して居住者とマニュアルを作成するものです。居住者の年齢や家族構成を調査しながら、震災時の避難方法や備蓄食料の配布手順などを1～2年かけて作成するというものです。マニュアルの作成の進捗度合いは回覧板などで全居住者に適宜報告するとのこと。防災訓練をしてマニュアルに不備がないかも確認します。

一般的な震災対策マニュアルは、マンション完成時に用意した避難経路を定めた程度のもが多く、高齢者世帯の避難誘導方法など各マンションの居住状態に合わせたマニュアルは少ないといえます。

サービスの価格は、個別に見積もることになりますが、50戸程度で40万円～50万円を想定しているそうです。同法人では、首都圏を中心に今後2年間に300物件のサービス契約を目指しているとのこと。

■マンションも防災重視

平成23年11月8日の朝日新聞によりますと、「東日本大震災後に大きく落ち込んだマンション販売が首都圏などで回復し始めた。震災の経験から、「耐震」「免震」「防災倉庫」などが人気」との記事がありました。そのほかでは、非常用電源の容量増加で停電後24時間エレベーターを動かせるようにしたり、大人数の炊き出しができる設備があるなどです。

(問合せ先 0463-26-6612 前田)