

平成24年1月

23年第10号 通巻第29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】

■あけましておめでとうございます

昨年は、かながわ県央ネットの事業にご理解・ご協力賜わり、誠にありがとうございました。本年もマンションの管理運営にお役に立つべく、事業の充実に努めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

NPOかながわ県央マンション管理組合ネットワーク役員一同

■県央各市等マンション管理無料相談日程(1月分)

区分	相談日時	相談場所	申込方法
海老名市	17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	23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	27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	21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 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。

■第4回役員研修会のお知らせ

平成24年2月18日(土)、大和市民活動センターにて、当ネット会長の向井邦良が講師となり、「マンションのペット飼育と震災への備え」をテーマとした研修会を開催します。会員管理組合の役員の皆様及び区分所有者の方々もご参加いただけますのでお申し込みください。(チラシ参照)

■ホームページ開設のお知らせ

このたびホームページをリニューアルしました。<http://kenou-net.com/>
掲載情報は、県央ネット主催の講演会・セミナー・研修会・工事見学会等のご案内、県央ネット便り及びネットワーク通信のバックナンバーの充実、お問い合わせ窓口の開設、その他となっています。今後は、お役に立つ情報を出来るだけスピーディーにお届けできるよう工夫してまいりますので、是非ご活用ください。

■震災の復興はまだまだ多難な状況ですが、今回、会員管理組合様からの会費の一部から17000円を義援金としてNPO法人全国マンション管理組合連合会を通じてお送りしました。

【新聞切り抜き帖】

■マンション高層階の7割「家具が転倒・移動」

平成23年11月11日の朝日新聞には、「東日本大震災により、関東の超高層マンションの高層階では7割以上の住居でダンスや冷蔵庫、食器棚が転倒や移動したことが、東京理科大の調査で分かった。首都圏直下地震などでは、さらに大きな揺れが想定され、家具の固定などの対策が必要だとしている」との記事がありました。

調査は関東・関西の24階建以上の超高層マンション15棟にアンケート用紙を配り516の回答を得た結果です。

関東のマンションの高層階では、ダンス、冷蔵庫、食器棚の多くが転倒や大きく移動したとの回答が9%、全く動かなかつたのは24%だけでした。テレビ、電子レンジなどが動いたのは、高層では57%、中層では14%、低層では12%で、高層ほど揺れが大きかったことが分かります。一方、室内の壁紙などに亀裂が入った住居は低層階の方が多かったことがわかりました。

今回の地震の揺れ幅は、関東では15センチ～40センチでしたが、震源が近い大地震なら2倍以上になる恐れがあると言います。家具の固定をして、けがをしないような対策が必要だと調査を行った東京理科大の永野正行教授は呼び掛けています。

■自殺で大家から過大請求

平成23年11月16日の読売新聞によりますと、「自殺者が年間3万人を超える中、連帯保証人となっていた遺族に対し賃貸住宅の大家などから過大な損賠賠償請求がなされる例が相次いでいる」との記事がありました。これまでの遺族支援は、心のケアに重点が置かれてきましたが、法的な支援も必要として東京都内で弁護士によるセミナーが開催されるというものです。

東京都内のアパートで20歳代の会社員男性が自殺しましたが、連帯保証人でした父親のもとに大家から「4年は部屋を貸せないし、その後も賃料を値引かなければ借り手がつかない」と約300万円が請求されたとのこと。父親は弁護士に相談し、話し合いで解決したそうですが、中には相談先がなく、言われるままに支払ってしまう遺族も多いと言います。

賃貸物件で自殺があった場合、借り手がつきにくい大家は減収になりやすくなります。そのため、連帯保証人の遺族に損害賠償請求をしますが、自殺とは無関係な費用まで便乗請求される例が出ていると、弁護士の一人は話します。中にはアパート全体の建替え費用を請求された例もあるそうです。また、自殺のあった部屋の数年分の賃料に加え、その部屋の上下左右にある部屋の賃料の支払いを求められたケースもあると言います。

この問題は、分譲マンションでも当てはまりそうです。また、自殺以外にも孤独死で長く発見されずに臭いが残っている場合など、当該の住戸だけでなく、上下左右の住戸や同一階の住戸などから売買しようとしたが、売れなくなったとか買ったたかれたとか、また住み続ける人からも気持ち悪いとか臭いが

するとかで損害賠償されることも考えられます。高齢者が多いマンションなどでは、コミュニティを活発化して自殺や孤独死などを防ぐ方策を検討する必要があるともいえます。

■深夜の給湯器 近隣トラブル

平成23年11月17日の朝日新聞によりますと、「深夜電力を使った省エネ型給湯器「エコキュート」が隣家などに設置されたため、作動時に低周波音でめまいや不眠などの被害を受けたとして、群馬、岩手、神奈川の各県の住民がメーカーなどに損害賠償を求める訴えを各地の地裁に起こした。深夜に動くエコキュートを巡っては騒音苦情が出ており、業界団体も対策に乗り出している」との記事がありました。

「夜中にグーンという音を感じ、目が覚めるようになった」のは、隣家が新設された以降、深夜に低い音に悩まされるようになったと、群馬県の男性。音は明け方まで続き、妻も圧迫感や吐き気を訴えるようになったそうです。ほどなくして、体調が悪い時はいつも玄関のそばにある隣家のエコキュート室外機が作動していることに気付いたそうです。室外機の場所を変えるように頼んだそうですが、応じてもらえなかったと。症状は悪化し、夫婦二人とも不眠症や自律神経失調症の診断を受けるようになりました。夫婦は文献やインターネットを調べ、人によって感受性に差がある低周波音の被害だと考えました。男性は、今年7月に機器メーカーと住宅メーカーに損害賠償を求める裁判を起こしました。

機器メーカーは、低周波音は出ているが、健康に被害を与えるものではないと考えている。健康被害との因果関係は科学的に証明されていないはずとの主張です。住宅メーカーも稼働音が法令に抵触しないことを確認して設置していると反論しており、全面的に争う姿勢を示しています。

マンションにもエコキュートが設置されるようになってきました。同様な問題が起こる可能性もありますので、近隣とのトラブルの出ないように十分注意してエコキュートを導入する必要があるようです。

■旧耐震マンション全国に146万戸、6割弱が首都圏に集中

平成23年11月8日、(株)東京カンテイは2011年9月末の旧耐震基準マンションの棟数・戸数を発表しました。

同調査では、1981年(昭和56年)6月以前に建築確認申請が受理され建築されたマンションを旧耐震と定義し、全国の旧耐震マンションは3万8662棟。そのうち三大都市圏には3万4126棟(88.3%)で129万5636戸(88.2%)となっています。特に首都圏では、全棟数の62.1%、総戸数では57.6%と、いずれも半数以上のシェアを占めています。

都道府県別では、棟数・戸数ともに東京がトップ(1万1195棟・43万5842戸)。2位は棟数が神奈川県(5961棟)、戸数は大阪府(20万8177戸)となっています。

また、旧耐震マンションの1棟当たりの戸数は、全国平均で38戸、首都圏35戸、中部圏34戸、近畿圏48戸と近畿圏の戸数規模が大きくなっています。

■ 災害時、トイレどうする

平成23年11月20日の朝日新聞によりますと、「水洗トイレが使えなくなったら……。東日本大震災は、切実で深刻な問題を被災者に突き付けた。多くの人を経験した苦しみから、何を学べるのか。専門家たちが「災害時のトイレ対策」を模索し始めている」との記事がありました。

NPO 法人「日本トイレ研究所」は4～5月に宮城県内の避難所で、被災者86人にトイレで困ったことを聞いています。それによりますと、「くさい」「汚い」といった衛生面の不満のほか、「洋式がない」「段差がある」など、使い勝手の悪さを訴える声を目立ちました。半数近くが便秘を経験し、その7割は50代以上の女性でした。トイレを敬遠し、水を飲まなくなったお年寄りも多かったと言います。

自宅に住み続けた人も苦しみました。特に困ったのは介護を必要とする高齢者です、排泄の悩みの相談に応じる NPO 法人「日本コンチネンス協会」には「近くの公園に穴を掘って排泄したが、夜に頻尿になった親が漏らすことが増えた」との声を寄せられています。在宅介護の現場では、排泄ケア用品の不足が目立ちました。同協会が被災6県の看護・介護職に実施したアンケートでは、8割前後が震災直後、おむつや尿取りパットが不足したと回答しています。

トイレの問題は、首都圏や東海など将来地震が予想される地域でも、関心が高まっています。個人レベルではどのような備えができるのでしょうか。大人1人の1日のし尿排泄量は1.4リットル前後。専門家の間では、家族全員の3日間分をためられるバケツや携帯トイレの用意、自治会や集合住宅では簡易トイレの共同購入を促す声が多くなっています。

■ 姉齒物件 建て直し完了へ

平成23年11月27日の日本経済新聞によりますと、「2005年に発覚した「耐震偽装事件」を巡り、強度不足で建て直しが決まった分譲マンション11棟のうち、最後に残った「グランドステージ茅場町」(東京都中央区、36戸)跡地で進められていた工事が27日完了する。偽装発覚から6年、ようやく事件は一区切りを迎える」との記事がありました。

11棟は姉齒1級建築士が設計したもので、このうち「グランドステージ茅場町」は、耐震強度が41%しかなく、中央区が2006年1月に住民に使用禁止を命じ、解体が決まったものです。跡地には、同マンションの36世帯の住民と、近くに本社がある事務機器商社が共同で新ビルを建設することになり、昨年3月に着工しました。地下1階、地上21階建てで、12月1日から住居が始まるそうです。

マンション住民の一人で会社役員の男性は、「経済的にも精神的にもつらかったが、再建の日を迎えられて感無量」と語っています。

■ 共用部分の電気代減らす

平成23年11月28日の読売新聞によりますと、「マンションの管理組合が、大口利用者向けに設定された割安な料金の電気を一括購入し、廊下やロビーなど共用部分の電気代削減に取り組みケースが出てきている」との記事がありました。

一般的にマンションは、各戸が東京電力と契約を結び、一般家庭向けの低圧の電気の供給を受けています。各戸への配電も電力会社が行います。一方、大口利用者は、高圧な電気の供給を一括して受け、それを敷地内の変電設備で低圧にしてテナントに配電しています。

この仕組みを利用して、マンションの管理組合が家庭用電気より割安な高圧の電気を一括購入して共用部分で使えば、電気料金を削減することができます。ただ、管理組合では配電設備の管理などができないため、電力会社と管理組合を仲介し、割安な電力の供給を行う会社が出てきております。電力会社からの契約変更手続きの代行、変電・配電設備の設置、導入後の配電や点検などを行います。

埼玉県熊谷市にあるマンションでは、電力の仲介を行う会社と契約し、共用部分の電気代の65%を削減可能とされ、導入を決めています。ただ、この方法では、各戸への配電も仲介会社が行うため、全戸が電力会社との個別契約を解除し、仲介会社との契約に切り替えに同意する必要があります。導入した管理組合では、切り替えに不安を持つ住民を個別訪問して同意書を集めたり、提供会社と説得に回っています。

一般的に入居戸数が40戸以上あれば一括購入のメリットがあるとされていますが、専有部分の家庭向け電気代は従来と変わりません。導入への注意としては、仲介会社は新興企業も多いので、財務状況などを調べる必要があること、また、計画停電や漏電といったトラブル発生時の態勢なども確認する必要があるということです。

■ 住宅に潜む化学物質「規制外」多く注意を

平成23年12月4日の日本経済新聞によりますと、室内で発生する化学物質として、次のものに注意を呼び掛けています。「シックハウス症候群」など化学物質が身体に異変を引き起こすからです。

壁・天井・・・合板・接着剤からホルムアルデヒドなど

床・・・・・・・・合板・接着剤からホルムアルデヒドなど。塗装からトルエン・キシレンなど

家具・・・・・・・・合板・接着剤からホルムアルデヒドなど

パソコン・・・トルエン・フェノールなど

塩ビ製おもちゃ・・・フタル酸エステル

テフロン加工の調理器具・・・フッ素化合物

ポリカーボネイト製食器・・・ビスフェノールなど

(問合せ先 0463-26-6612 前田)