

平成24年2月

23年第11号 通巻第30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(2月分)

区分	相談日時	相談場所	申込方法
海老名市	21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	27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	24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	18日(土) 午後3時30分～ 4時30分	大和市民活動セン ター会議室	研修会:会員参加募集中 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。

■会員特典の活用を！

会員特典として年間2回まで、無料にて訪問相談をご利用になれます。皆様の理事会に直接お伺いして、現在抱えている諸問題の対策や管理組合運営全般のアレコレ等、一緒に考えご支援いたします。(事務局までお申し込みください。)

■総会準備はお済ですか？

当ネットの会員管理組合様では、2月から5月にかけて総会開催を予定しているところが多いです。例年の事とはいえ資料の準備や、当日の段取り等、役員の皆様の負担は大きなものになってきます。

当ネットでは、経験豊富な役員経験者や専門家が総会対策のご相談をお受けします。(次回無料相談:3月3日(土)午後3時30分～4時30分、大和市民活動センター、予約制 046-264-6054 向井まで)

■第4回役員研修会

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。当日ご参加の皆様は、全管連発行の『やってみよう！自分たちのマンション管理(相談対応事例集)』を無料にて配布いたします。

■ホームページ

<http://kenou-net.com/>

【新聞切り抜き帖】

■ 植え込みが1歳児救う 江東区マンション10階投げ落とし

平成23年12月16日の読売新聞都民版には、「江東区木場のマンション10階から1歳児が投げ落とされたが、植え込みが衝撃を吸収して、男児は奇跡的に一命を取り留めた」との記事がありました。

東京消防庁などによりますと、男児が倒れていたのは、マンションと道路の間にある植え込みの中。救急隊が現場に駆け付けた際には、男児は泣き声をあげていましたが、目立った外傷はなかったといいます。診察の結果でも、大きなけがはなく、植え込みに落ちた時にできた擦り傷がある程度だったといいます。

植え込みは、マンションと道路の間に約10メートルの敷地にあり、一面に約50センチの低木が植えられていました。男児はマンション10階から投げ落とされましたが、低木がクッションの役割を果たしたとみられています。

投げ落とした父親は、殺人未遂容疑で逮捕されましたが、仕事の悩みで将来を悲観してとのことでした。

マンションには、多くの人が入居しており、何が起こっても不思議ではないと言えますが、この事件のようなことはあまり考えられません。しかし、子供がベランダをよじ登って落ちることはよくあることといえます。その安全確保も考慮し、マンションの周りに低木を配しておくことは、景観上も良いことです。

■ マンション管理 トラブル絶えず

平成23年12月19日の日本経済新聞によりますと、「分譲マンションの管理を巡るトラブルが後を絶たない。管理会社の社員によるマンション管理組合の財産詐取といった事件に加え、居住者の高齢化などで機能しない組合が増えていることで、管理会社との関係をはじめとした問題が起きるリスクが高まっている」との記事がありました。

平成23年11月2日、東証1部上場の不動産会社である太平洋興発の元契約社員が、同社が業務委託を受けたマンション管理組合の預金口座から現金をだまし取った容疑や平成22年4～10月に東京都内のマンション管理組合の理事長に「組合の別口座を作る必要がある」と嘘をつき、新設した口座に組合の預金を移させ詐取した疑いがあります。こうした問題の防止策として国土交通省はマンション管理適正化法施行規則を一部改正し、マンション管理業者に、管理組合財産の分別管理方法を厳しく義務付けるなどの措置を平成22年5月に施行しております。

マンションの日常の清掃や保守、修繕計画の策定などは、各戸の所有者で作る管理組合の総会の決定に基づき、理事会が主導し実行するのが一般的で、具体的な業務は管理会社に委託するのが大半です。ここで問題なのは、管理会社だけでなく、一層深刻なのが管理組合の当事者能力が欠けているケースです。既存のマンション戸数は平成22年末で570万戸を超えています。もともと管理組合への関心が低い居住者が多いうえに、所有者の高齢化、投資用ワンルームマンションなど所有者が住まない物件の増加、理事長

などの役員のなり手が少ないなど問題は山積しています。

問題を解決するには、現行制度でもマンションの所有者ではない第三者が区分所有法25条で定める「管理者」となることはできますが、区分所有者以外が管理者になっているマンションは約5%にすぎません。第三者利用が進まない理由としては、管理会社の担当者は、「管理委託契約には利益相反の懸念が残り、積極的には引き受けにくい」といいます。修繕などを外部発注する場合、管理者の立場としては、組合の意向に沿って安価で良質なサービスを提供してくれる業者を選ぶことが求められます。ところが管理会社の立場では、高い価格で自社が受注したいと考えるため、双方の利益が反してしまうからです。

このため、国土交通省は第三者管理者の要件、その業務範囲や権限等について議論し、来年夏までにはマンション管理適正化法の見直しの方向を打ち出す予定でいます。

■重層長屋に周辺困惑 都条例でマンション建ため土地

平成23年12月28日の読売新聞都民版によりますと、マンションやアパートが建たないと思っていた場所に2、3階建ての集合住宅が出現する――。都内の住宅街でそんな事例が相次ぎ、周辺住民とトラブルにつながるケースも出始めている。こうした建物は、実はマンションなどの「共同住宅」とは異なる「重層長屋」で、建築規制の適用を除外されているためだが、専門家からは「マンションなどと構造上は大差なく、規制の検討も必要では」と指摘する声も上がっている」との記事がありました。

重層長屋とは、長屋を積み重ねたような、複数階層を持つ集合住宅のことを言います。通常マンション、アパートなどと異なり、2、3階の上層階も含め全戸1階に玄関があり、各世帯で共用する廊下、階段、エレベーターなどが必要ないため、法令上の「共同住宅」には含まれないものです。つまり、玄関、廊下、階段が共同でないため、「長屋」形態の住宅なら、接道面が最低2メートル確保できれば建築は可能とされており。

都条例では、制定が1950年であったことから、当時の長屋と言えば平屋が中心の時代、複雑な階層構造を持つ現在の形は想定されていなかったとのこと。一方、階段を使って大勢の住民が一斉避難する必要があるマンションなどの共同住宅は、避難経路の確保が最優先。消火活動に支障が生じてはいけなからと、敷地形状などにも厳しい規制が課せられました。しかし、近年の「重層長屋」の場合、全戸1階に玄関があるというだけで、構造上はマンション、アパートと大差ありません。都では、新たな規制は影響が大きいと慎重になっていますが、学識経験者は、マンションなどと差がない以上、規制の対象としてもいいのではと述べています。

一戸建てばかりの並ぶ閑静な住宅街で、重層長屋の存在は異質なものと映ります。「日当たりが悪くなる」「ゴミ捨てなど地域のルールが守られるか心配」などの苦情もあります。重層長屋を手掛ける不動産会社は長引く不況から一戸建てでは売りにくいが、重層長屋なら土地の有効活用ができるといい、地権者も重層長屋を選ぶケースが増えているといいます。

■マンション建替えやすく 同意に2／3に条件緩和

平成24年1月4日の日本経済新聞によりますと、「政府は老朽化したマンションの建替えを促すため、区分所有法など関連法制を見直す。専有面積などに比例する「議決権」の5分の4以上の同意を必要とする決議条件を3分の2程度に減らし、建替えをしやすくすることが柱。共用部分の改修も4分の3以上の同意から2分の1超にする方向。都心などで増える中古マンションの安全性を高めるための投資を後押しする狙い」との記事がありました。

現行の区分所有法では原則として、マンションの建替えには所有者の5分の4以上の同意に加え、所有者が所有面積に応じて持つ議決権の5分の4以上の同意が必要としています。1983年の法改正時は老朽化したマンションが少なく、住民の財産権を保護することに重点が置かれていました。今回は老朽化の進行を踏まえ、所有者、議決権の合意条件を引き下げるものです。さらに、元あった土地に建物を建替えることになっていた規定も見直す予定です。国交省は違う土地に建てることも可能とし、完成までの間、旧住宅に居住することも認め、また同じ土地に建替える場合は、建替え工事の間、住民に公営住宅の空室を低料金で提供することも検討するとのこと。

建物の外観を変更する大がかりな改修についても、所有者及び議決権の4分の3以上の合意が必要としている条件も過半数に引き下げる方向です。

この改正は、現行法では、反対する一部の住民が「今の家に住みたい」「資金は出せない」などと主張し、建替える場合でも高額な補償を求めるケースがあり、老朽化しているにもかかわらず建替えや改修の決議ができづらい状況が続いていることを踏まえてのものです。

■マンション入居者なら・・・老人ホーム優先予約

平成24年1月7日の日本経済新聞によりますと、「セコムはグループで販売する分譲マンションの入居者に対し、セコム傘下の高齢者用住宅や有料老人ホームへの優先的な入居を予約できる新サービスを導入する。高齢社会に入る中、住宅の購入段階から老後の備えを考える人が増えると判断。マンション購入時などの付加価値として売り込む」との記事がありました。

新サービスは、「セコムあんしんライフ制度」。当面は東京都世田谷区・杉並区周辺のグループ分譲マンションの入居者が主対象となるとのこと。まず、セコムホームライフが世田谷で分譲中の「グローリオ蘆花公園」の新規購入者や購入・入居済みの人に権利を付与するとのこと。入居者は自分が老人ホームへの入居を考える時期になると、セコムグループが東京都町田市で運営する介護機能付き高齢者住宅や都内8か所にある介護付き有料老人ホームの優先入居を予約できるようにするものです。さらに、世田谷・杉並エリアで分譲済みの11件のマンションの居住者に同様の制度を順次適用するほか、同エリアで今後開発する新規物件で適宜導入するとのこと。

■縮む東京圏 老いる団地、開発にも陰り

平成24年1月9日の朝日新聞によりますと、「東京圏の人口が千葉県から縮み始めた。高度経済成長を担い、住宅団地に住み着いた人たちが一斉に高齢化し、社会構造を変えつつある。「千葉のいま」は東京圏の縮図でもある」との記事がありました。

この人口減は、他の1都2県にも現れており、昨年10月1日現在の推計人口で1年前と比べて、神奈川も19の市町村、埼玉でも38の市町村で減少しています。都心回帰に伴いこの10年間で計100万人増えた東京でも、この1年は2万7千人の増と減速してきています。

千葉の人口増を牽引してきたかつてのニュータウンも、交通の不便な場所から過疎化が進行します。JR 船橋駅からバスで20分にある船橋グリーンハイムも1972年の分譲当時は1階に21店舗が集まる商店街がありましたが、現在は理容室を除きテナントは去り、かろうじてスーパーが残っている程度です。居住者の最盛期には8千人近かったのですが、今では3600人に。65歳以上の割合も3割を超え、4割の世帯が夫婦だけ。5人に1人が一人暮らしとなっています。住民の中には体力のいることはボランティアに頼み、車の運転も卒業したことで買い物にも支障を感じている人が多くなっています。

企業もこの事態に敏感に反応し、一部の金融機関も高齢化した地域をあきらめ、人口の多い地域に支店を設けるようになり、また紳士服の青山商事もこれまで郊外型店舗に力を入れてきましたが、リタイアの時期を迎えた団塊世代が多く住む郊外では需要増が見込めないからと、都心部やターミナル駅周辺に集中する方針とのこと。

■民間マンションを避難所に 品川区と管理組合が初の協定

平成24年1月4日の MNS 産経ニュースによりますと、「東日本大震災の教訓を生かそうと、品川区は、災害時に民間大型マンションの共用スペースを被災者や帰宅困難者に避難所として使用できるようにする協定を、マンション管理組合と締結する。23区では初めての試み」との記事がありました。

協定を結ぶのは、東急目黒線武蔵小山駅から徒歩3分のパークホームズ武蔵小山管理組合(19階建、地下1階、238戸・532人居住)です。区によりますと、東日本大震災の際、駅周辺には約1500人の帰宅困難者が溢れた光景を見たマンション居住者が「災害時に役に立つことがあれば」と区側に締結を申し入れたものです。

避難所として提供するのは、1階と地下1階にある集会室。それぞれ約90平方メートルあり、100人程度を受け入れることができるとのこと。また、マンション内の倉庫も提供するというので、区は300人分の毛布や食料を備蓄することとしております。

大型マンションは共有スペースも充実している物件も多いことから、皆さんのマンションでも駅に近くであれば、地元市に申し入れてはいかがですか。

(問合せ先 0463-26-6612 前田)