

すみネット共催 墨田区 分譲マンション 居住者交流会レポート

平成17年2月26日(土)午後2時より、墨田区役所131会議室において、分譲マンション居住者交流会が行われた。墨田区都市計画部、^{わたらい}渡会部^{いっせい}長の挨拶に続き、今回の講師、三井一^{いっせい}征先生(東京都 マンション管理アドバイザー)による、マンション問題の解説の後、5グループに分かれ、活発な交流が行われた。当日は、管理会社2社(三井不動産住宅サービス、東急コミュニティー)も見学、またマンション管理新聞社も取材に訪れた。

Aグループ 《生活トラブル問題》参加者6名

ペット、ゴミ出し、外国人が多い、生活騒音等々、問題は、多いようだ。ある新築マンションを購入した参加者の話では、遮音性が売りだったはずなのに、上の住戸の歩く音さえ気になるという。今のところ苦情はないものの、アンケート結果では半数以上が同じ意見だとか。売主に対して、折衝中との話であった。(I)



Bグループ 《修繕積立金・管理費問題》

参加者6名

参加者は築6～36年、店舗併用、又は住居専用かの違い、管理形態も異なり、悩みも様々だった。主題は「自分達の支払ってる管理費、修繕積立金はたして妥当なものか」という事だが、複数の工事業者見積もりを取り修繕費を節約しているところもある一方、管理組合の預金通帳の名義が理事長の経営する会社の名前であり大変苦労してその内容を調べた例も。総じて関心をもっている方は少数で大多数の区分所有者は無関心。如何にして、自分達の問題として関心を寄せてもらうかに尽きるという結論だった。(S)

Cグループ《管理組合の運営問題》参加者5名

役員の選出にあたっては何処も同じ悩みがある。40戸前後と比較的少ない戸数のなかで、区分所有者全員で対応することとして、当番制での対応が多いようである。しかし、高齢者の方が役員となつてからは役員会が開かれぬ等の問題が出ている。また、標準管理規約に「地域コミュニティにも配慮」することが明記されている中で、管理組合と自治会との関連等についても問題提起され、管理組合を運営するにあたっては大勢の方との情報交換により問題解決のヒントが得られると感じた。(A)

Dグループ《管理会社との問題》参加者8名

マンションの築年数は、1年～25年と幅があったが、皆共通しているのが管理委託費のコストダウンや、管理会社との上手な付き合い方などであった。また、多くのマンション所有者が《無関心》な事が、様々な問題を引き起こしていることなど話し合われた。管理会社がマンションで受託業務以外の営業活動をする事に疑問の声もあった。(Y)

Eグループ《修繕・維持問題》参加者6名

戸数41～80戸、築年数14～30年と大規模修繕が気になる時期。5年前(築25年目)に大規模修繕工事を行った事例では、施工業者3社の相見積もりを、建築に詳しい友人にチェックしてもらい、業者を選定。結果は充分満足できる出来映えと。お任せでなく、まず、区分所有者の意識改革が必要と感じた。(K)

三井先生に、ここが聞きたい

交流会の最後には、各グループから質問が挙がり、三井先生に、お答えいただきました。

質問）管理費から自治会費を支払っても良いものか？

三井先生） 墨田区の実態調査では、約 7 割の管理組合は管理費から町会費・自治会費を払っているし、他の地域でも同じような状況。新しいマンション標準管理規約では、地域コミュニティの重要性を認めているものの、自治会・町会は任意加入であり、管理費から支出している管理組合で、組合員から原則論を指摘されると、理事はどうすれば良いのか困ってしまうのが現状。そこで、管理組合が団体として町会等に参加できるような法的な手立てを取って貰えないだろうかということ、丸山英氣先生（国土交通省「マンション管理に関する懇談会」座長）に要望を出している。

質問）大規模修繕も含め、計画的な修繕を行うには？

三井先生） 大規模修繕のポイント・長期修繕計画・設計監理方式か責任施工方式か・業者選定の方法などについて、住宅金融公庫が充実したパンフレットを出しているの、ぜひ参考にしてもらいたい。



質問）築 2 年、理事。修繕積立金（数千万円）はすべて普通預金。有利な運用方法として住宅金融公庫の「すまい・る債」を知り、理事会で提案したが、他の理事も管理会社も聴く耳を持たない。

三井先生） 問題は‘なぜ、当たり前の事が受け入れられないのか’という点にある。管理会社は、理事会にペイオフ対策としての選択肢を示し、説明すべきである。他の理事に再度わかりやすい資料を用意して説明し、それでダメなら、個々の区分所有者に正しい情報を伝えることにしては。



三井一征氏プロフィール

・日本マンション学会会員

・分譲マンション

管理アドバイザー

・マンション管理士

・新宿区住宅まちづくり

審議会委員

質問）築 2 年、遮音性を謳ったマンション。

アンケート調査によると、約半数の世帯が上階の音を‘うるさい’と感じており、マンションの性能に疑問。数値的な基準はあるか？

三井先生） 建築学会の遮音性能の基準がある。

騒音を測定することに関しては、行政に問い合わせたい。問題がスラブ厚か床材かにより、（瑕疵）保証の期間が異なる。なお、アフターサービス期間を過ぎても、分譲業者に社会的責任があることを前面に出すことにより、相手が良心的であれば、対応する例もある。

**質問）築 24 年、2 回目の大規模修繕工事を計画
中。標準的な修繕積立金は、どのくらいか？**

（※管理会社の見積りで大規模修繕工事を行うと、修繕積立金が底をついてしまうのだが。）

三井先生） 目安としては「優良マンション評価基準」というものがあり、築 17 年以上の場合、1 万円/戸/月。10～17 年では 9 千円/戸/月。実際には、マンションにより構造も仕様も異なり、改修設計がなされ、見積が出て、そこから逆算して修繕積立金が充分かどうかを考えることになる。

なお、全管連（全国管理組合協議会）では、管理会社主導で大規模修繕を行うことに関し、管理会社は管理組合の財政状態を把握しており、一種のインサイダー取引ではないか、と国土交通省に「適正化法」の見直しを求めている。

管理組合に対する支援や、将来の住宅政策の上でのマンションとは何かなどについて、墨田区のマンション問題の窓口、住宅課 沖田課長にインタビューしました。

生まれは墨田区両国。1975年、墨田区入所。現在墨田区立花のマンションに在住。

2004年4月から住宅課長(現)に就任。

【住宅課の仕事】分譲マンションの建替え・維持管理支援、子育て支援型集合住宅の認定をはじめとして住宅の計画・供給、住宅修築資金の融資斡旋など、区民のための住環境全般の支援を担当しています。



Q1. すみネットは区の住宅施策の中でどのような位置づけでしょうか？

A「墨田区はマンションが増え続けています。世帯人口でも過半数が集合住宅居住者です。そうしたことから、マンション管理のための施策は重要と思っています。すみネットの活動はマンションネットワーク化支援事業の中心に位置付けられ、計画修繕調査支援事業・リフォームローン償還助成と並び分譲マンション支援の3本柱のひとつです。区も大いに期待しておりますので、よろしくお願いします。」

Q2. 分譲マンション老朽化への対処について、お考えをお聞かせ下さい。

A「マンションの経年劣化は避けられないことですが、適切な時期に適切に手を入れることで、寿命は延びます。人間の健康診断に当たるのが、計画修繕調査(劣化診断)です。体の痛んだところを直すのが治療ならば、マンションは修繕・改修が治療に当たります。分譲マンションはしっかりと長期(中期)修繕計画を立て、致命的な痛みの来る前に改修することにより、延命が図れます。日本は超長寿国です、皆さんのマンションも長寿命でありたいですね。」

Q3. 分譲マンションも町会と同じように指導・支援して欲しいとの意見もありますが、

A「もともと分譲マンションのたつ前から、そのエリアは町会という地域コミュニティがありました。分譲マンションは管理組合ができる一つの完結した集合体ですから、ややもすると地域と隔絶してしまいがちです。マンション内のコミュニティは大切なのは当たり前ですが、地域コミュニティも大切にしたいと思います。私はマンションが独立して区の支援を受けるということより、マンション周辺の地域と寄り添ってコミュニティを醸成していくことが、マンション居住者の皆さんのとっても良いことだと考えます。」

Q4. 分譲マンションの管理に対する支援策として、どのような制度がありますか？

A「先に述べた墨田区の分譲マンション支援3本柱以外に、東京都では「建替え・改修アドバイザー派遣制度」や「マンション改良工事助成」があります。また、住宅金融公庫では、修繕積立金の運用制度として「マンションすまい・る債」があります。分譲マンションの管理に関する相談も墨田区・東京都で受けております。さらに墨田区内のマンション管理士会でも毎月第三木曜日に、無料相談会を実施しています。各種支援制度をご活用ください。」

1. 計画修繕調査費を助成します。

対象者 建築後5年以上経過した区内分譲マンションの管理組合

- 資格要件**
- ア 管理組合が適正に運営されていること。
 - イ 管理規約が整備されていること。
 - ウ 管理組合の集会において、調査について決議されていること。
 - エ 過去5年以内に、本制度による助成を受けていないこと。

対象となる調査 マンションの共用部分について実施する次の調査

- ① 屋上または屋根、バルコニー、外部廊下各種目地材の防水及びその他の防水に関する調査
- ② 外壁、内壁、天井及び床並びに付属建物の壁面や、その他の壁面(窓等を含む)に関する調査
- ③ 手すり、各種扉、階段、階段等の鉄製品、金属製品及び配線等に関する調査
- ④ 給排水管、及びその他の給排水設備に関する調査
- ⑤ 長期修繕計画の策定又は改定
- ⑥ その他マンションの計画的な修繕に必要な調査であって、区長が必要と認めたもの

補助金額 調査に要した費用の1/3以内で、1件50万円を限度とします。

墨田区分譲マンション

計画修繕調査支援制度のご案内

2. アドバイザーの派遣もします。

大規模修繕等をお考えの管理組合の皆さまに対しては、建築士、マンション管理士等の専門家が、1つの調査につき3回まで、無料にて相談に応じます。

制度・手続きの詳細は、住宅課までご相談ください。

墨田区都市計画部住宅課

電話 5608-6215

マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう!

それが『すみネット』です。

私のマンションこれって普通なの?

*マンションで…『孤独死』

私のマンションで独身男性(60歳)が亡くなっているのが発見されました。事の顛末は隣室の方が異臭を感じ、警察に電話して調べてもらったところ、死後1ヶ月とのことでした。

原因は病死でしたが、新聞も取らず、管理費も遅れず、仕事もしていなかったため、発見が遅れたようです。

実妹や子供もいましたが、相続放棄のため、家財など遺品の引き取り手はありません。警察の説得で茶毘には臥しましたが、その他は一切関知せずの態度で、大変困りました。

今回の例は60歳ですが、築30年以上ともなると、当初から入居している人は当然、マンションと共に高齢化します。居住者の平均年齢が高くなり、孤独な高齢者が益々増えます。

先々のため、こういった問題も行政と話し合っておく必要を感じた事件でした。

【新刊図書のご案内】

★「マンション管理組合の理事になったとき

最初に読む本」主婦と生活社 1,500円(税別)

監修：NPO集住センター 2004年12月6日発行

管理組合の仕組み、マンション生活に必要な知識が、イラスト、図や表で、とてもわかり易く書いてあります。築年数にかかわらず、理事でなくても、ぜひ読んで頂きたい本です。

★すみネット入会のご案内★

個人会員：区内のマンション区分所有者・居住者

区内在住・在勤のマンション管理関係者

団体会員：区内のマンション管理組合

会費(年額)：個人会員2千円、団体会員5千円

郵便振替口座 00130-7-259607

入会申込先：墨田区住宅課03-5608-6215

会員の皆さまへ

《第2回総会の日程》

すみネットは、第2回総会を5月28日午後、みどりコミュニティセンター(墨田区緑三丁目7番3号)で開催いたします。詳細は後日ご案内しますので、会員の皆様は、ご都合お繰り合わせの上、ご出席ください。

《新役員募集》

現役員(理事・監事)の任期満了に伴い、総会において新しい役員が選任されます。

これに先立ち、役員候補者を募ることにいたしました。詳細は同封の「理事・監事の公募について」に記載のとおりです。

すみネットの運営にボランティアとして参加して頂ける方の応募をお待ちします。アンケートの「すみネットの役員になってもよいと思いますか」の欄の「はい」に○をつけてください。

アンケートは、すみネットの運営の参考に致しますので、「いいえ」の方も回答をご提出くださるようお願いいたします。

《書籍配布のお知らせ》

すみネット会員に『マンション管理基本法令集』『長期修繕計画作成・見直しマニュアル』を配布いたします。

管理組合運営部会・交流会レポート

1月22日(土)すみだ生涯学習センター別館にて、『マンショントラブル110番』というテーマで、行なわれた。参加者は14名。以下の項目が、参加者の中から、切実な問題としてあげられると、同じような問題に以前直面したことのある方から、大変有益なアドバイスも頂けた。

1. 管理費未納滞納問題
2. 管理委託費の適正金額
3. (団地)保険について
4. 居住者同士の冠婚葬祭での付き合い。
5. マンションでの防災対策
6. マンションの賃貸化(賃借人との付き合い方)

予定していた2時間が、あつという間に過ぎ、参加者同士活発な意見交換が出来たと思う。(K. S)

編集後記

3月といえば、卒業・別れ・巣立ち…、会社では転勤・移動…そんな言葉が思い浮かびます。別れのイメージとは逆に、さくらの開花、春の到来を待つ、『期待』をイメージする人もいますね。錦糸公園や墨堤の桜を眺めながら歩くと、気持ちもふわっと軽やかになります。

今回のすみネット通信は、年度末ということで、紙面を増やしてみました。この1年、皆さまに「役立つ情報」を発信できたでしょうか。(T)