

平成 24 年 5 月 (第 23 号)

NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永
横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

NPO 日住協等 4 団体

東電にマンション共用部電気料金値上げ撤回申し入れ

東京電力は、4 月 1 日から高圧受電施設をもつ大規模マンションの共用部の平均 17% の電気料金値上げを通知したが、4 月 23 日、NPO 日住協、集合住宅管理組合センター、埼玉県マンション管理組合ネットワーク、かながわマンション管理組合ネットワーク(神管ネット)の 4 団体は、今回の料金値上げを撤回するよう申し入れた。

東電は撤回できないとしたが、4 月 27 日に東電の経営改革を進める枠組みとなる「総合特別事業計画」が経済産業相に提出され、その中に家庭用電気料金の 10% 程度の値上げが盛り込まれた。値上げ申請は 5 月連休明けになる模様だが、値上げが 7 月にも認可されれば、エレベーター、機械式駐車場、開放廊下等に、高圧受電施設をもつマンション住民にとってはダブルパンチとなる。

NPO 日住協の川上湛永会長、神管ネットの山本育三会長など 5 名で、東京・内幸町の東電本社を訪ね、直接申し入れた。

執行役員の鎌倉賢司司法人営業部長が応じたが、原子力損害賠償支援機構とともにまとめる「総合特別事業計画」を 5 月にも経済産業相に提出、その中に家庭向け電気料金の 10% 程度の値上げを盛り込む。それに合わせ 4 月 1 日から値上げを通知したマンション共用部や企業向けの平均 17% の電気料金値上げを見直し、そのうえで下げられた値上げ幅と 17% との差額を精算する、とした。つまり、家庭用電気料金との差額ではなく、企業向けの電気料金が見直されれば、それと平均 17% との差額を精算するということだ。料金値上げに応じたマンションの場合などが差額精算の対象となる。



NPO 日住協等 マンション 4 団体が
東電本社に値上げ撤回申し入れ
手前左から 2 人目 川上湛永会長

4 月 1 日からの高圧受電施設をもつマンション共用部の電気料金値上げで、管理組合が反対に動いたのは、企業向けと一緒に通告され、生活の拠点であるマンションと値上げ分を商品価格等に転嫁できる企業向けとが同一にみなされることへの怒り、疑問だった。日住協本部へも、多くの中・大規模マンションから、反対の声が寄せられた。

横浜市内のあるマンションは、理事会で値上げを拒否、自動引き落としを解約した。また、都内の 600 戸を超えるマンションの管理組合では、値上げに対して納得できないという意思を伝えたのに、管轄の東電支社から、「今回の値上げをご了解頂きありがとうございます」という意味不明な返事が来たと憤慨する。このマンションでは、各棟と全体共用部の電気料金を合わせると各戸年間 7 千円の負担増となる、という。電力料料金の負担を減らせる一括受電の導入を検討しているが、導入には全戸合意というハードルがある。

家庭用、つまり専有部の電気料金値上げは、公聴会を経て、経済産業相が 7 月にも認可すると見られているが、10%とすると標準家庭で月額 480 円の値上げとされる。3・11 の東日本大震災による福島第一原発事故を発端として経営危機に陥った東電を実質国有化で再建するが、東電管内の消費者に一律に負担を求めるやり方には、反発も大きくなりそうだ。

東電は、「総合特別事業計画」の中で、家庭用電気料金は「7 月から、3 年間 10%程度値上げする」と記したが、経営再建が順調に進まなかった場合は、値上げ期間の延長もありうるということでもある。

排水管改修 で 工事見学会

厚木リバーサイド住宅管理組合

3 月 31 日、NPO 日住協主催で、厚木市岡田 5-11-9 の厚木リバーサイド住宅で、工事見学会が開かれた。春寒の雨が降る中だったが、20 名近くの参加者が団地内に設けられたマルライナーのデモ施設を見学、ユニークな工法を真直に体験した。見学会は、同住宅管理組合が協力、㈱マルナカが協賛した。

見学会では、最初に同住宅の岡崎信道管理組合理事長が、今回の排水管改修工事の経過、特徴等に就いて説明した。更新ではなく、更生工法を選択した経緯として、「数年前から、各種の工法等の研究を重ねてきた。工期、コストの面から更生に合理性があると判断した。また、工事業者の実績からも、今回はコンサルタントを採用しなくても可能と考えた」と一般的にはコンサルタントを導入する大規模修繕で、採用しなかった理由を明確に述べた。

このあと、団地内のデモ施設に移動、㈱マルナカが開発したマルライナー工法の実際を見た。樹脂をしみこませた芯材を鋼管の中に滑り込ませる特殊な工法が、40 分にわたって披露され、傘をさしながら参加者が見入った。

また、浴室の防水工法として注目される排水トラップの再生工法も披露された。一連の工法について、中尾慧理夫社長自らが、マイクを握り、丁寧に工程などを説明した。参加者からは、「パンフレットではよく理解できなかったが、実際をみて、合理性が確認できた」という声が漏れていた。

☆

工事見学会のあと、日住協厚木地区交流会が、同住宅集会室で開かれた。岡崎理事長のほか、鳶尾第一、第二、岡田住宅管理組合理事長等が参加、見学会について意見交換した。

今秋 11 月には、鳶尾第二住宅管理組合が、給排水管の更新工事の工事見学会を予定、それに向けての準備状況などの説明を受けた。

次回の日住協厚木地区交流会 : 6月9日(土) 13時30分～
会場、鳶尾第一住宅管理組合集会所

理事長 29年 小澤 忠二 回想録連載 - 23

横浜市戸塚区にある大正団地で、理事長を 29 年間務めた小澤忠二さんの回想録は、今回で 23 回となります。小澤さんは、想像を絶する東日本大震災と原発事故から集合住宅の防災対策について訴えています。前回は「災害時トイレの開発」についてご報告しましたが、今回はなんと災害時のための「防災用共同風呂」を既に建設していたというお話です。



29年間、理事長で活躍した小澤 忠二さん

“これは珍しい 防災用共同風呂の建設”

入居後 20 年頃になると、団地内の人口は最大に達し、各種コミュニケーション活動も盛んで、増設した集会所も大正クラブ(汚水処理場機械室跡を改築した 210 m²)もフル利用された。

又、その頃始まるのが各戸の浴室防水工事で、クラブ内の風呂も代替用として盛況を極めました。

そこで気になり出したのが、災害時に住民 3,000 人の入浴をどうすべきかという防災施設の、最後に最大の課題が浮上し、検討されました。

井戸に近く、自前の消防ポンプや発電機を使ったモーターで大量の水が供給でき、廃水は広い芝生地に散布して処理可能な位置で、激震でも倒壊しない建物であること、短時間に大量の湯が供給でき、将来高齢化し自宅の狭い風呂が使えない時には、これを貸し出せる構造も兼ねたものが、管理面からは事務所の隣が良いということになり、いよいよ着工しました。

バブル経済の終末 インフレに遭遇

耐震上ベタ基礎工法にしたところ、セメントの入手が困難となり、8坪の建物に 400 万円もかかり、団地内の樹木を薪にして熱効率を高めて湯を造るには、五右衛門風呂式が良いということになってステンレスで風呂釜を铸造してもらったら、特注ということもあってか、150 万円という調子で、後になってから高いものを造ったと批判もされました。

しかし、このような工事は不況の時は反対されてとても成功しないが、好景気の時はすんなり通ってしまうのも不思議です。

そして、3 カ月後に完成した風呂はすばらしいものでした。浴室は総タイル張りで、5 人位が一緒に入れるゆったりした湯舟、窓からは、名跡の大正池の絶景が見下せる訳で、休憩室ともども大きな期待が寄せられました。

炉の無知を思い知らされる

早速湯を沸かしてみることになり薪を入れてみたところ、燻って燃えないではないか。何やこれは？ 考えて見れば建築屋が炉の構造を知る由はないことに気付き、専門メーカーの製造した炉の燃焼室や排気(煙突)を見て、その容量計算をすると煙突の太さが足りない。更に炉の焚き口に戻り火が出るのも危険なので、その手当も必要で一つずつ改善を命じて改良させたところ、今度は煙もほとんど発生しないし、灰も残らない程燃焼し、1.5 トンの水は2 時間半で沸かすことが出来るに至った時は、ホッとしました。

衛生上の問題と利用者のモラルの壁

次に実際に多くの人に入ってもらって分かったのは、大量の水を継ぎ足しながら沸し続けても人垢が残ってしまうことから 250 万円で濾過機を取り付け、これも解決出来たが、酒を飲んで来る人、銭湯を使ったことのない人などもいて、これらの教育は不能と判断せざるを得ませんでした。

又、当時は子どもの成長期のためか、各所で落書きや火遊びが流行していたことから日常的な運営は断念し、ガス湯沸かし器のシャワーだけを使わせることにしました。

しかし、災害時には 24 時間フルに使えば 1 日 500 人位の入浴は井戸水を使っても可能であり、その準備は常にしておくことにしました。

マスコミの標的に

さてきて、このニュースがマスコミに知れ亘ると、新聞社がやって来て、これは災害に備えたケースとして報道してくれたが、テレビ局は当時流行した“いい湯だね”式の興味番組ものと分かり、これはお断りしました。

しかし、これを見たという人はその後も多く、やがて発売されるマンションに共用施設の一つとして採用されるきっかけを作ったという点では意外であり、大震災の発生する度に住民の多くが安心感を抱くことは大きな意義があると思います。

(つづく)



「ネモフィラ」を楽しむ(森を愛するという意味)
横須賀市「くりはま花の国」(HP より)

24年4月 支部活動報告、今後の予定

☆支部会議 4月11日 18時～ かながわ県民センター9階
出席 川上、三浦、佐藤、小澤、片瀬、飯田、永田

- (1) ・本部総会の報告
 - ・東電に対して、マンション共用部電気料金値上げの撤回を申し入れについて
 - ・3月31日(土)日住協神奈川県支部厚木地区交流会報告
13時～ 排水管更生(マルナカ施工) 工事見学会実施[本部主催]
厚木リバーサイド住宅管理組合、2～5月までの工期
雨天であったが20名弱の参加
見学会のあと、15時30分から厚木地区交流会を開催した。
 - ・4月1日(日)開催の横浜市マンション管理組合サポートセンター交流会の各区報告
(緑区、都筑区、戸塚区、金沢区)
 - ・ニュース魁5月号の検討・・・今回、「我がマンション宿題」は休載。
- (2) 県内管理組合支援団体との連携活動
 - ・4月16日(月)横浜市マンション管理組合サポートセンター交流会事務局会議予定

★次回 支部会議 6月4日(月) 18時～ かながわ県民センター9階

クリック(編集長から)

3月25日のNPO日住協の第10回通常総会で、会長に選任されました。当面、神奈川県支部長と兼務で、神奈川県の日住協の活動は今まで通りの予定です。前任といっても17年も会長を務められた穂山精吾氏(現日住協顧問)が、南永田住宅(横浜市南区)出身ですので、県内勢で、会長職をバトンタッチすることになりました。日住協に地域関など全くありませんので、偶然ですが。

福管連訪問の旅

会長として、初出張で、4月26～28日と福岡にある、NPO法人福岡県マンション管理組合連合会(福管連)に参りました。目的は、福管連の活動状況を知るためでした。ここ10数年、活動が目覚ましく、加盟組合数が688組合と急成長しています。昨年くらいから、やや伸びが止まったとされていますが、それでも全国のマンション管理組合団体では、群を抜いています。ちなみに日住協は166組合。杉本典夫理事長と畑島義昭専務理事のお二人に、一日、お付き合い願ひ、様々な角度から活動をお聞きし、成長の理由を確認しました。管理組合のためなら、何でもやる、という姿勢に改めて感心しました。数年前から、管理組合から要請があれば、

理事長や理事、顧問を派遣する業務を始めましたが、現在、理事長など 16 名を派遣しています。日住協でも今年から同じ派遣制度をスタートさせましたが、福管連が兄貴分です。月一回の派遣で費用は月数万円ですが、別途交通費ですか、と聞くと交通費込みですという返答。福岡はバスや地下鉄網が便利ですから、という理由のようですが、管理組合の負担を少しでも減らそうという気遣いの表れでしょう。

管理規約の無料チェックも

最近、管理組合から希望があれば、管理規約無料点検サービスを始めました。会員限定ですが、昨年 40 件の希望があったそうです。福管連の理事などが、自宅に持ち帰って依頼された規約をチェックすることもあるそうです。組合の中には、分譲時にデベロッパーから渡された規約（原始規約）のまま、というところもあるそうです。そして、博多という土地柄から、暴力団を排除する規約の追加です。暴力団の抗争事件がしばしば発生することから、マンションに暴力団関係者が入居しないよう規約で排除する訳です。さらに、管理組合が暴力団をマンションから追い出す裁判をする場合、弁護士費用の着手金の一部、20 万円を提供する制度を設けています。貸付金ですか、と聞いたら、「いや返金は求めません」、(杉本理事長)ということです。この制度も、会員、非会員を問わずというから、管理組合にとっては、朗報です。

首都圏では、マンションの一室を暴力団員が借り、そこを組事務所にするケースはそれほど聞きませんが、福岡では珍しくないとされています。こんなところも、管理組合のためなら何でもするという姿勢が際立ちます。

また、福岡弁護士会に所属する弁護士で、福岡マンション問題研究会等に参加する弁護士グループ(38名)と連携しており、この強力な弁護団が支えです。

20 年 12 月、管理組合団体としては初めてADR（裁判外紛争解決手続き。裁判によらず当事者以外の第三者に係わってもらい問題解決する）のマンション問題解決センターをスタートさせましたが、これもこの弁護士団の応援があるからでしょう。昨年 2 件、和解を成立させています。ほかにも、積極的な活動を展開しています。参考にすべきは、参考にして行きたいと思っています。



(川上 湛永)