

平成 24 年 12 月 (第 26 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

管理組合運営は、コミュニティそのもの !!

標準管理規約から、コミュニティ削除の動きに反対する声明を発表 日住協

第 11 回 厚木地区日住協交流会

はじめに

国交省が平成 24 年 1 月に設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の中で、一部委員がマンション標準管理規約の中のコミュニティ条項を削除する主張を繰り返しているが、日住協は 11 月 12 日、ホームページに、これに反対する声明を発表した。(内容は、別記)

コミュニティ条項は、平成 16 年の標準管理規約改正で初めて取り入れられ、その後、8 年を経て、管理費からコミュニティに関する支出が認められてきたのを始め、マンションの日常活動(管理組合、理事会、大規模修繕、団地まつり等)について、コミュニティが根底にあって初めて成立するという状況が定着してきた。一部委員のマンションの実情を知らない不規則発言とみる、という指摘もあるが、生活の場であるマンションの現実をないがしろにする動きとして、日住協はとらえている。コミュニティ条項削除の動きにたいして、日住協が加盟している全国マンション管理組合連合会では、日住協に続いて京滋管対協、神奈川マンション管理組合ネットが相次いで、ホームページで反対の声明、意見書を発表した。これからも、各地の加盟団体が、同様の声明を出す準備をしている。

厚木地区交流会で、論議

日住協に加盟している厚木地区の 4 管理組合でつくる日住協厚木地区交流会でも、12 月 8 日、鳶尾第二住宅管理組合集会所で開かれた第 11 回交流会で、マンションとコミュニティの議題で、意見交換が行われた。各管理組合で、事情が異なるが、高齢者の見守り活動が定着してきた、コミュニティがしっかり定着してきたからこそその活動だ、などの意見がだされた。また、管理組合と自治会は一体で活動しており、管理組合は財産管理、自治会はコミュニティと区別することは、ナンセンスとする意見もあった。

また、コミュニティ抜きに、管理組合活動は考えられない、安心、安全な建物、設備を提供するなど管理組合活動の目的の 3 本柱の一つに掲げている、と強調する組合もあった。一方、住民の一部に、生活音がうかがえない家族がいて、管理組合として、市役所に相談に行く等、緊急に対策を取り始めた、無関心でいられないし、人の縁や結びつきコミュニティそのものではないか、と訴える理事長もいた。なお、次回の交流会は、3 月 9 日(土) 13 時 30 分～、厚木リバーサイド住宅管理組合集会所で開催予定です。



マンションのコミュニティについて
論議する参加者たち
= 鳶尾第 2 住宅管理組合で

2012年11月12日

NPO日住協の「声明」

標準管理規約からコミュニティ規定の削除をねらう動きに強く反対する

国交省が、1月に設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」で、座長の福井秀夫政策研究大学院大学教授などが、管理組合は財産管理団体だから標準管理規約の業務から「コミュニティ形成」の部分を削除せよと強硬に主張している。

管理組合が財産管理団体であることは、区分所有法が定めている通りであり、当然である。しかし、マンション管理組合は単なる財産団体ではない。マンションは、何よりも区分所有者を中心とする人々がそこに住み、暮らしを営みながら、人間関係をつくりあげ、地域の共同社会(つまりコミュニティ)を形成している。管理組合による共有財産等の管理も、区分所有者が相互の住みよい居住関係のなかで行なっているのである。

現にそのことは、区分所有法自身が、ペットの飼育の可否や居住以外の住宅使用の範囲などをはじめ、専有部分の使用による区分所有者相互間の生活上の指針を規約や使用細則で決めることを予定した条文をもっている。住生活の環境整備には、建物の維持管理とともに、区分所有者間の良好なコミュニティの形成が、不可欠である。

また、コミュニティ形成とは、お祭りや餅つき大会だけではない。管理組合の基本的業務である総会、理事会、広報、区分所有者への連絡やアンケート活動、共同の清掃や草取り等々そのものがコミュニティを形成する要素である。それとともに、コミュニティ内の人間関係が密接であればあるほど、区分所有者間での合意形成が容易であって、管理組合の基本業務である「財産管理」に役立つ。

コミュニティ除外を求める論者は、自治会や町内会の活動と管理組合の活動とを対立させ、峻別しなければならないという。しかし、両者の活動は、いずれもマンション内の良い人間関係の形成をめざすものとして、分かちがたく結びついているものである。コミュニティ除外論者は経済的合理性の狭い見地からみて、マンションにおける居住者の生活やそこに必然的に発生する人間関係の如何が、居住環境の良否に決定的な影響をもつことを見ようともしない。それでは、肝心の財産管理そのものさえがうまくいはずがない。

NPO日住協は、この見地から、いま、すすめられようとしている「コミュニティ形成」業務を標準管理規約から除こうとする動きに対して、強く反対し、その動きを阻止するために全力をあげることを、ここに声明するものである。

平成24年11月12日

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

理事長 29年 小澤 忠二 回想録連載 -26

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26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きましたが、今回は建材研究の苦労話です。



29年間、理事長で活躍した小澤 忠二さん

夢の建材との出会い 第1回建物補修工事（その1）

昭和54年に行った第1回建物補修工事を前にして、管理組合では使う建材の研究もしていました。当時は設計事務所を使う方法が一般的でもなく、防水や塗装の専門業者が、それぞれ得意な工法を携えて、入札に臨んでいたのもので、役員は屋根材から塗装・足場に至るまで、安全性・耐久性・経済性など工事に必要な知識を勉強していたわけです。

そんな中で、理事の一人から新建材のニュースが持ち込まれました。それが画期的な建材「カチオン性ゴムラテックス(＋イオンを持つ乳状化ゴム)」で、古来からコンクリートの堅さにゴムの持つ弾力性が加われば素晴らしい建材になるとの考えから、ゴムを液状化してセメントと混合するなどの研究が行われていたが、何れも(－)イオン性で成功しませんでした。何故建材にならなかったかと云うと、コンクリートの建物は(－)イオン化するため接着性がなかったからです。

それが1973年に日本の企業カテックス社が(＋)イオン化に成功し、尾花屋産業(株)が同社と協力して、セメントと混合してコンクリートや鉄物など各種の構造物の補修用建材に使える製品を開発し、「セメントラテックス」という商品名で販売した訳です。

この商品の特徴は、協力的な耐摩耗性・耐熱性・防音性と防水性99%などの他、アルミには全く接着しないが、鉄やガラスには強力な接着性があり、コンクリートや石などに対しては浸透性があり、大変良く接着する性質があり、コンクリート建物の補修用建材として幅広い用途が期待されてきました。

これを補修に使う場合、躯体と壁面防水層との剥離に使うとすれば安く出来るが、これは作業効率からすればエポキシ樹脂注入の方が良い。しかし、その他の面では全てに亘ってメリットのあることが分かってきました。

まず、コンクリートのひび割れから雨水が入って鉄筋を腐食させる爆裂部分やモルタル部分の剥落・欠損部の補填などの左官仕上げ部分には最適だし、壁面塗装の下地処理として塗布すれば、イオンの効果からして良く接着し、浸透性によってより剥がれないので、次回も又その次の塗装までも寿命があるし、壁部表面が(＋)イオン化すれば、空中の塵の吸い込みがなくなるので塗装は汚れないため美しく保っているという理屈で、表面塗装は水性無機の対候性の良いものを使うことで防災上も完璧との考えに至りました。

これは前にも述べた通り、何回も芝生の火事に見まわれた当団地の事情や工事中に発生する溶剤タイプ(主にシンナー)の塗装による事故や住民からの反発を考えると、この結論は当然だったと思います。

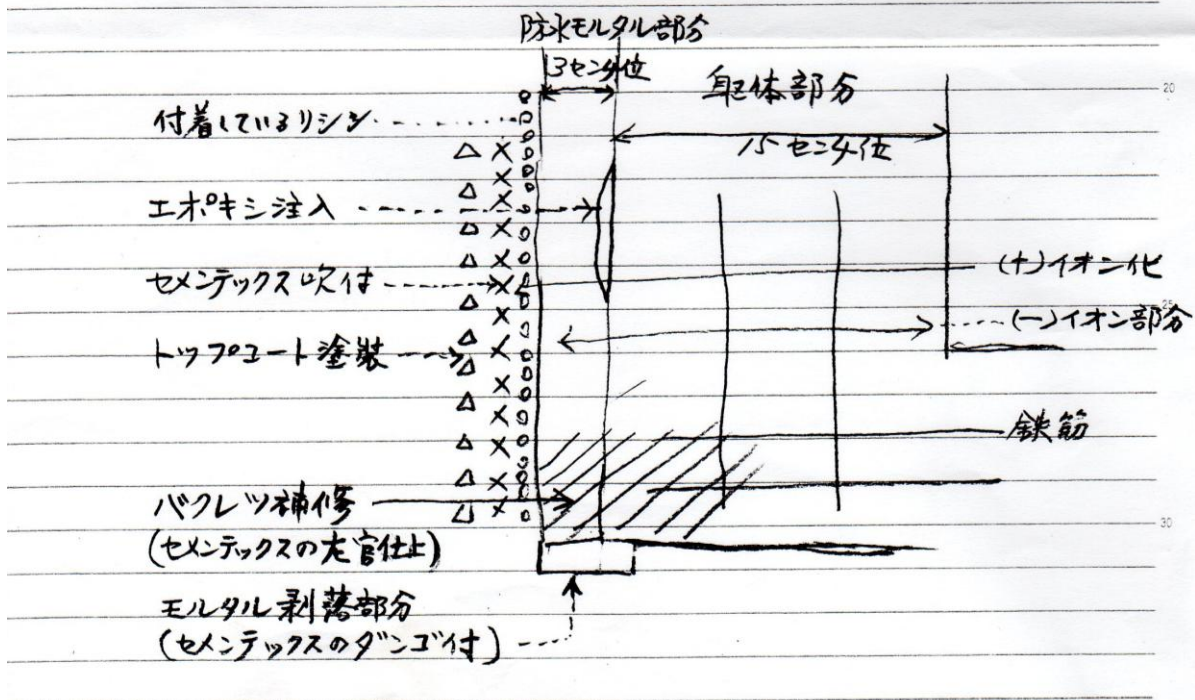
しかし、当時はこのセメンテックスの存在を、建築家や業者の殆どが知っておらず、専門書にも記載がないという中で我々の得た知識は尾花屋産業のパンフレットのみでした。又、情報をもたらしたD防水業者も、その他の業者も施工の経験がなく、専ら有機塗料万能の時代のことで、心細いことこの上なしという状況でした。そこで、メーカーである尾花屋産業に頼んで製造工場と施工見本を見せてもらうことになり、自家用車を運転して三重県買弁町^{いなべ}の山の中にあつた製造工場を訪れたが、製造工程は秘密で見せてもらえず、5年位前に塗装した石油タンクを見せてもらった位で、嘘の話ではないことは分かったものの、銭もない我々6人は安宿の一室で一晩中語り合った思い出は今も忘れません。

尚、工法は、他にもいろいろあるし、施工上注意すべきことは沢山あることや、組合員の協力や理解も得るためもあって大型バスを仕立てて、当時公団分譲の中で雨漏りやベランダ落下で最も有名になった鴨川の団地、他2ヶ所を廻り、工事経験を伺って励まされたことも大きな力添えになりました。

さてさて、そうこうしているうちに1年以上に亘つた建物補修委員会と理事会の結論を打ち出す日が来てしまいました。広い視野の中で公募するためには新聞広告で業者を求め、安全・耐久・経済的な面を考慮し、美しく仕上げる業者を選定し、責任施工方式が良いということになり、その進行は理事長に一任するということになりました。

そして私は集まった15社に、組合の方針を説明し、泥を塗ろうと紙で葺こうが自由だが各社自信のある施工方法で入札して欲しい旨を説明しました。その結果は次回に報告します。

セメンテックスも使う場合の壁面工法



次号へつづく

※小澤忠二さんの第1回からの回想録連載は、NPO 日住協ホームページをご覧ください。

24年11、12月 主な支部活動報告、今後の予定

☆支部会議 11月9日(金) 鳶尾第二住宅管理組合
出席 川上、小澤、片瀬、飯田、永田、佐藤、

- * 同団地の給排水管・給湯管更新工事の見学会を兼ねた。支部役員を対象に、特別に見学会を実施していただいた。

5月から、大規模修繕工事は着工しており、11月は、各住戸内の更新工事が進んでいた。コンサルタントは、(株)建物保全センター、施工は太平エンジニアリング。

コンサルタントの説明、施工の説明が的確に行われ、住戸内の現場を実際に見ることができた。給排水管更新の工事の場合、専有部分に立ち入ることから、現場を見ることは限られるだけに、近藤博隆理事長、コンサルの協力に感謝申し上げたい。



工事見学会＝鳶尾第二住宅管理組合

- * 魁 26号(12月号)の検討
- * 横浜市管理組合サポートセンター交流会報告
11月4日(日)、12月2日(日)、各区で開催。川上、小澤、飯田、佐藤が参加。
- * よこ管ネット設立10周年記念式典
11月10日(土) セントラルホテル(横須賀中央) (佐藤)
- * マンション省エネセミナー 11月11日(日)東京都立貿易産業センター(浜松町)
日本建材・住宅設備産業協会主催 川上、小澤、飯田、永田、佐藤が参加
初エネ対策に関するおパネル討議に、鳶尾第二住宅の近藤理事長が出席することなどから、支部から5名参加した。省エネ技術の最新動向などが参考になった。
- * 神管ネット理事会 12月14日(金) かながわ労働プラザ(川上)

クリック(編集長から)

分譲マンションの維持管理で豊島区が条例可決
勧告従わぬマンション名公表の罰則も

区内に930棟のマンションが集中、区民の6割がマンション住まいという東京・豊島区で、

12月20日、マンションの居住者、代表者に建物の維持管理を義務付け、怠った場合はマンション名を公表する罰則を盛り込んだマンション管理推進条例が同区議会で、全会一致で可決された。来年7月から施行されるが、条例で分譲マンションの維持管理を義務付けるのは、全国初だ。

同条例によると、管理組合が十分機能せず、老朽化が進む一方のマンションに対して、管理組合の責任者を決め、長期の修繕計画、入居者名簿などの届け出、さらに設計図書、修繕履歴等の保管を義務付け、従わない場合は勧告し、更にマンション名を公表するという罰則がある。

一方、マンション代表者、居住者などは、日常的なトラブル防止、緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者間のコミュニティ形成に積極的に取り組むよう努めることも促している。また、居住者等は、居住者間の団体の組織化、イベントの実施により日ごろから、居住者等がコミュニティの活性化を円滑に行えるよう努めるものとする、などコミュニティ形成を強調した内容も特徴だ。

マンション管理については、区分所有法、標準管理規約が制定、施行され分譲マンションは、区分所有者全員がつくる管理組合で、管理運営、計画的な修繕などが行われているが、これら現状が不十分とみて、一歩踏み出して条例化を図ったとみられるが、現状の法制、標準管理規約との兼ね合いなど、「二重規制」の懸念を指摘する専門家もある。

筐子トンネル天井板崩落事故 維持管理なおざりの公共施設



12月2日に、中央道の筐子トンネルの上り線で起きた天井板崩落事故で9人がなくなったが、幹線高速道だけに、背筋が寒くなる事故だった。コンクリート1枚の重さが、1・2トン、厚さが8～10センチと報じられているが、初期の分譲マンションの床スラブが、12センチほどだったから、マンションの床板が落下したような状況だったようだ。脆弱な車のボディなどひとたまりもなかったのは、想像できる。

その後、国交省は、全国の高速度、国道のトンネルの点検を指示したが、相当数のトンネルで、劣化による不具合が見つかった。筐子トンネルの下り線でも、670ヶ所の不具合があった。政府や自治体は、景気浮揚を狙って、建設には、膨大な予算をつぎ込むが、整備後の維持管理は、なおざりになりがちだ。道路だけではなく、港湾、橋梁、ダムなども同じだと専門家はみる。3、40年前の高度成長時代に、道路網などが一挙に広がったが、そのころに整備された施設の安全点検、維持管理は十分ではないとみられる。

台風や豪雨のたびに、地方道ががけ崩れなどで走行中の車が生き埋めになる事故が絶えないが、これなどもつくりっぱなしのつけだろう。

その点、マンションの場合、管理組合が管理費、修繕積立金に基づき、計画的に修繕、補修を行っている。我が住まいを守る居住者の努力のせいだ。

ただし、計画修繕をさぼるなどのマンションがまれに散見される。今回の豊島区のマンション管理推進条例は、一つの警告にとらえたい。

(川上湛永)