

2016年 12月 (第42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

「管理組合の活性化について私の思うこと」組織の人材の充実

飯田 正明

いつの時代でも、管理組合を良くするにはどうするべきだろうか…とよく問われます。管理組合は、共有財産を守り住宅及び住宅を取り巻く外部環境（人間関係コミュニティ含む）を良くすることで、住み良い場所を造り結果的に財産価値を上げることでしょう。これは各管理組合には歴史があり、すぐ良くできるわけではありません。

現在の管理組合の管理状況は、都の調査によれば全部委託が72.5%、一部委託17.7%、自主管理6.7%、管理人雇用3.2%となっています。全部委託とされていますがおそらくEV、電気、ガス、水道、清掃、水質検査、植栽・芝刈り、窓口業務などは一部委託されているものが多いと思われます。委託事業であっても管理組合が仕様書作成し発注は最低限行う必要があります。

管理者の選任は、国の調査によれば92.3%が理事長であり、理事長以外の居住者5.9%となっていますが最近では理事長以外の区分所有者が増えています。

管理組合の組織では、理事長、副理事長、総務、会計、一般理事、監査で構成されています。この組織の中で理事長(後に見る長管委員長も)のリーダーシップが望まれています。管理組合の活性化は、理事会・長管委員の人がやる気で動いておられれば活気づきます。活性化はソフトな「人と人の関係」を活性化できればと思います。管理組合の役員は、輪番制が多く理解し始めたところで交代というケースが大半のようです。又これが役員の成り手不足にもつながっています。

管理組合運営は、毎年度の業務を執行する管理組合と少し先を見た長期管理計画委員会(長管委員会)の2本立てで行うべきだと思います。位置づけは組合の諮問委員会とします。業務の執行と継続性が重要です。理解した理事を長管委員会に入ってもらふこととします。長管委員会は、数人で「住宅を考える会」でスタートさせ本当に快適な住まいを造ろうと思われる人の集団にします。大規模修繕工事等を行う際、専門委員会を立ち上げます。これの常設型です。長期管理計画を作成していく場合、素人の知識のみではわからない面が多々あります。まずは前回の修繕箇所を含めて建物・機器、外構の診断を行い材料・部品にさかのぼりチェック、その将来を見通し行う最後に資金計画の必要があります。

そこで建物に関するコンサルと植物・外構に関するコンサルにおいて専門的なことを相談しながら作成がされるとスムーズにいきます。コンサルも常設し団地の町医者のようにマンションドクター、グリーンドクターとしている管理組合もあります。さらにこの管理組合では長期管理計画の15~20年の期間が長くなると継続して業務が進まなくなる可能性があることから、長管推進委員会を規約にも入れ毎年設置しています。この委員会は20名程度が毎年計画を立てているため、業務の継続は出来ています。多くの委員会はこの中から準備委員会→実行委員会となり工事を完成させます。これらの委員会は住民に信用されている必要があります。毎回説明会を多く開き、広報も出して

ます。

長管委員会は「みらい」を出し住民に周知しています。委員会のまとめは、理事会の各種委員会の報告も入れ込み毎年 120 ページ程度の報告書として各戸に配布しています。これにより委員会の活動が皆さんに周知されます。これまで長管委員会資料第 4 次まで 4 冊、毎年の推進委員会資料 15 冊作成しております。

マンションは住みやすい環境にする必要があります。住んでいる人のコミュニティが欠かせません。目標は、住居・環境・人。組織的には、管理組合・自治会・防災会の 3 つの輪（和）が組み合わさるとスムーズに進みます。

日頃のコミュニティが、非常に重要ということが「共有・専有インフラ工事」を通じでわかりました。工事は構想から実行、工事施工まで 5 年間に要しました。在宅が条件のなかで 1 週間の避難生活をどうするか、高齢者、子育て中の方、身体の悪い方等がおられ健常者でも食事は、水は、トイレ、洗濯、お風呂等は各種の条件を考えて対応しました。それは外部に賃貸住宅 6 戸の借用、レインボールームでトイレ、洗濯・団欒、工事中の不安を和らげるため見廻り隊編成訪問したことで、住民に納得してもらい信用を得ることが出来たと思われます。住民の方々に貢献することが自分にも戻ると思われます。是非皆さんのところも団地のため、ひいては周辺のまちづくりのために貢献してください。

報告 飯田 正明 霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合
長期管理計画推進委員会委員
NPO 日住協 神奈川県支部理事

理事長 29 年 小澤 忠二 回想録連載 - 42

(続) 悪夢の不動産バブル

昭和末期 10 年間は、本当に景気の良い時代であった。ジャパンアズ・No.1、などと評されて、日本中の意気も高揚したのはよいが、同時に不況に対しての備えは欠いてしまっていた。職は何処にでもあり、収入も簡単に得られたし、住居も僅かな頭金で持つことが出来たが、同時に不動産バブルの根は確実に張り始めていた。そして地主は値上がりを見込んで、売り惜しむので、公共工事は進まない弊害も発生し始め、より高く売った上に、その金は相続や税対策に勞せずして収入の計れるアパート経営や貸駐車場などを企画する時代となってしまうのである。

そんな時代に、最もいい加減だったのは政治の世界であり、選挙対策や、更に景気を煽る手段に借金財政の原因を作ってしまう、その結果は今日の少子高齢化時代と併せて弱者がより貧困化する時代へと変わり、真面目に働けば一生保障される、一億総中流時代が失われてしまったのは、誠に残念なことである。

そして世は、平成時代に入って間もなくバブル景気は破綻するが、その原因は金融機関が不当



小澤忠二さん

に高く土地を評価し、それを担保に金を貸し出す競争をした結果であり、銀行など金融機関が信用を失って社会不安を招いた責任は大きい。この金融不安は、マンションの管理組合にも大きな不安を与えた。何億円もの修繕積立金も銀行の破綻と共に消えてしまうのだからたまらない。結局、国が一千万円までは保証するということになり、各管理組合は多数の銀行に分散したり、一千万円の口座を多数作るなどの方策で、その影響は現在にも及んでいる。

9. 監視カメラによる防犯・防災への期待

バブル経済は人々の金銭感覚やモラルを狂わせた以外に、大事な子どもの教育にも影響したのである。一口に云う放任が多く、親が働くためには、そうってしまったかも知れないが、子どももアルバイトを少しすればバイク位は簡単に手に入るの、暴走族の仲間に入って朝まで遊び回る。そして、ドリームランドや江の島は恰好の集会所となり、国道1号線や県道402号線を暴走する。これは夜半から始まり朝まで騒音を立てて走り続けることから、附近の住民はたまらない。

これは警察も取締りを行うが、人員の問題もあって手がまわらない。そしてその頃の道路は、空き缶やビニールゴミが常に散乱していて、とても大国と仰がれる状況ではなかったと記憶している。

私は数年来、中国の奥地をローカル線で旅行するが、新幹線以外は大体が糞尿は垂れ流し式のためか、乗客も窓から残飯やゴミを捨ててしまう。その結果、線路附近と観光地までがゴミの散乱する状況で、国も公害の垂れ流し防止など取締りを行うが、国有企業のため改善は進まない。私は、これを見るにつけ、30年前の日本の状況を思い出し、経済発展時の一段階かと思っている。

次に手を焼いたのは、電話ボックスの溜まり場で、主に中学生であったが、多分親の側では電話が使えなかったと思われるので我慢したが、附近の人からは気持ちが悪いから「電話ボックスは撤去しろ」との苦情が多くなり、結局撤去に至るが、丁度その頃から携帯電話が子どもにも普及したこともあって解決したと考えられる。

又、誰がやるのか分からないが、損害の大きいのがペンディングであった。共有建物や居住棟にマジックインクで落書きされてしまうので始末が悪い。これを修復するには、ペンキを塗る訳だが、下地との色合わせや足場も必要で、大変な費用を要した。

そして最も困ったのが、乗用車と二輪バイクの盗難で、当時、中古車が海外に輸出されるので、それかと思っていたところ、被害車は何れも新品の高級車。そして警察からの報告では、近い所に捨てられ壊されていたとのことで、やはり、悪戯の要素が高いことが分かり、これらの防止策を研究するに手間取ったが、辿り着いたのは防犯カメラであった。

この監視カメラ導入の経緯は、次回に述べるが、私がどうしてもこれを使って成功したいと思っていたのが、「三街区入口のゲート及びその前の公道」の安全で、この部分の交通量の増加からして、人身事故を防ぐ方策には是非カメラを使ってみたいと考えていたので、カメラ導入後、本当に効果があったと思っている。

それは、監視カメラが見ていると思えば、誰しもがゲートの開け閉めをきちんとするはずであり、県道を走る車の運転手も、横断歩道の前では信号があっても、より注意をしてくれるだろうと考えたからである。

(次号につづく)

アルミサッシ交換で、快適空間に変貌の事例を聞く

第 25 回 日住協厚木地区交流会報告
神奈川県支部理事 永田 康 幸

12月10日（土）鳶尾第二住宅管理組合集会室にて、6管理組合20名の参加者のもと開催されました。

冒頭、川上会長が「全国マンション管理組合連合会」の会長に就任したとの紹介があり、今後、会長の多忙が懸念されるも、当交流会の活性化に引き続き適切な指導を要請しました。

その後、会長報告で千葉市美浜区の「稲毛海岸3丁目団地」における、ベランダの上裏からコンクリート型枠の枠板の破片が出てきた杜撰な工事に対する、UR都市再生機構の不誠実な対応に懸念するコメントが述べられました。詳しくはアメニティ第411号（2016年12月5日発行）にて紹介されています。この瑕疵工事に参加管理組合のメンバーより、UR都市再生機構に責任を問うよりも、施工業者を探し、現場を検分し今後の糧にすべきとの意見がありました。であっても販売者責任・施工業者責任と双方に責任が問われるべき案件でしょう。

前半は各管理組合からの報告、質疑応答があり、後半、今回のメインテーマ「省エネ工事対策での助成金の活用」として東高森団地（伊勢原市）の桑原副理事長がアルミサッシ交換工事で6,000万円の助成金を得た経験談を聞きました。

桑原副理事長曰く、“助成金6,000万円の獲得ありき”で計画したのではなく、結果として助成金が付いてきたと無欲を強調。メーカーYKK・APやコンサルタントの助言に従った成果である。アルミサッシの老朽化で隙間風が入る、雨水が入る状況が安心安全になり、しかも冷、暖房費が削減でき、まさに満点の工事でした。ただ専有部が中心なので居住者対策が重要です。肝心の助成金は工事終了時の領収書の提出が必要であり、入金が一番後になるとのこと。

次回も引き続き“省エネ対策での助成金の活用”として「化研マテリアル」の正岡智子氏（省エネアドバイザー）を講師としてお招きする予定です。

日住協神奈川支部もこの案件は重要事項として来春にセミナーを開催する予定です。
“講師として山下硝子建材（株）の山下隆之氏を予定しています。”

以上

主な支部会議・活動報告

日 時 ; 11月18(金)及び12月8日(木)、 18時30分～
場 所 ; かながわ県民センター
主な内容 ; ・本部及び全管連の報告

・第25回 日住協厚木交流会 12月10日(土) 会場、鳶尾第二住宅管理組合

- ・マンション管理組合SC交流会参加 毎月第1日曜日9時～
支部から相談員として4名登録・出席
(正式名称：横浜市マンション管理組合サポートセンター交流会)
横浜市18行政区で毎月開催
- ・神管ネット理事会 11/24(木)労働プラザ、 12/22(木)県民センター
- ・この1年間の支部活動及び平成29年度の活動方針の検討
- ・「ライフライン工事の実際(仮称)」小冊子発行に向けた検討
- ・支部ニュース(魁)の発行・内容の検討、 12月号を発行する。

※ 次回支部会議(編集会議)：1月13日(金)18時～ 県民センター



空き家入居家賃補助は、マンションも視野に

高齢化などで、住宅の空き家が深刻化しているが、12月24日の日本経済新聞1面で、空き家入居者に月4万円、持ち主に改修費補助、という記事があった。国交省が来春にも、制度化する方針として、高齢者や子育て世帯の住宅問題を家賃補助で支えると同時に、空き家解消の一助にも、というねらいのようだ。

記事によると、18歳以下の子供がいる世帯、60歳以上の高齢者や障害者、被災者などが入居できる専用住宅と入居を拒まない物件を地方自治体に登録してもらい、自治体はその情報を提供する、という制度。家賃補助は、子育て世帯や高齢者のうち、原則として、月収38万7千円以下の人を対象とする。また、専用住宅について、耐震改修やバリアフリー化の工事も促すとして戸当たり最大100万円の補助を出す。背景には自治体の公営住宅だけでは、対応に限界があるという問題がある。戸建住宅の空き家は、大地震など災害時の避難住宅としてもすでに活用されているが、これを平時の住宅支援にも広げる方法で、期待できる。

都市部では、マンションの空き家も、増えており、郊外団地の一部では、1割近い空き家を抱えるといわれる。空き家のままでは、コミュニティが崩れたり、管理組合にとっては、管理費や積立金の滞納の危惧もある。

マンションの場合、一定の改修を実施すれば入居は即可能になるという利点があるとみられる。とりわけ子育て世帯には、団地は、保育所、小中学校が近隣にそろっているケースが多く、また緑などの環境も子育てには向いている、といえる。新政策は、ぜひマンションにも広げてほしいところだ。

(川上湛永)