

2017年 5月 (第43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

日住協神奈川県支部 ”省エネセミナー” 報告

神奈川県支部理事 永田 康幸

4月1日(土)横浜・石川町にある、かながわ労働プラザにおいて、日住協神奈川支部主催の“マンションの省エネ改修をめざそう”と題したセミナーを開催いたしました。

様々なセミナーが開催されるなか、管理組合役員重視の神奈川支部セミナーは出席者より高い評価をいただいて参りました。管理組合が工事に取り組む様々な問題点・苦勞・障害が直接生の声で訊けること、質問が気おくれせず容易にできる環境が整っているためです。

今回のセミナーは3部構成で ①コンサルタント ②管理組合 ③施工業者の三者から具体的な工事の実施例・提案・問題点が発表されました。

① コンサルタント (スペースユニオン・藤木亮介氏) マンション省エネ改修工事では窓ガラスの交換が中心になる。窓ガラスは標準管理規約では共用部として建物の部分であり、著しい変更がなければ総会の普通決議で交換はできる。

窓ガラスの交換で防犯・防音・断熱等住宅性能の向上が図られるため、他の共用部と同様に計画修繕の対象にすべきである。もし管理組合が速やかに工事をする事ができない場合、理事長に書面で申請し承認を受けることにより、区分所有者の責任と負担によりできるとされている(標準管理規約第22条) 具体的なガラス交換工事では断熱(冬重視)・遮熱(夏重視)のどちらを優先するのか、耐風圧性・水密性・気密性・遮音性・断熱性どの程度の性能を満たしたいのか、グレードの選択が費用にも影響する。

また、内窓(インナーサッシ)の取り付けは専有部なので個人が自由にできるが、窓が二重になり開けにくい欠点がある。

② 管理組会 (東高森団地—桑原糸子氏) 築45年のマンションでアルミサッシの老朽化が顕著になり、雨水の浸水、隙間風の侵入、があり戸車も古く在庫がない状態でした。

組合員からは、給・排水管の設備改修を優先すべきとの意見があり、長期修繕計画書にも提案されていないなかでの決断は、経済産業省の革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金—高性能建材導入促進事業からの補助金が得られそうだったからです。

そもそも補助金ありきでの工事ではありません、結果として補助金が得られたことは、反対していた組合員にも納得を得られ幸運でした。しかし補助金取得の書類の煩雑は管理組合理事には困難で、コンサルタントに頼らざるを得ませんでした。しかも実際の工事では専有部中心の工事で居住者の不在は全体の工事に影響するので、居住者への周知は疎かにできず苦勞の連続でした。しかし改修結果はすばらしく、暖房費は安くなり室外の騒音も聞こえなくなり景色も

サッシ枠が無くなり明るくなりました。

- ③ 施工業者（株式会社プラストー川上氏）当社は開口部断熱工事の業者であり、真空ガラススペースシアの取り扱いでは日本一です。

冬のヒートショック対策、カビによる健康被害防止には窓ガラス交換の断熱工事は欠かせません。補助金の申請も当社はノウ・ハウを豊富に持っているので管理組合の様々な要求には対応できます。いつでもご相談ください。

セミナー参加の高経年マンションの役員からは、今後の我がマンションにとって貴重な情報が得られた、補助金を上手に利用して修繕積立金の節約に役立てたいとの意見が聞かれた。

4月1日、支部主催セミナー

「マンションの省エネ改修をめざそう 窓の断熱化が決めて」に参加して

霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合 副理事長 数馬 平内

「マンションの省エネ改修は窓の断熱化が決め手」と題して、東高森住宅管理組合「窓サッシ改修」の日住協セミナーが県立かながわ労働プラザに於いて開催され、私たちの団地においても一番大きな関心事で4名が参加しました。

1. 「窓サッシ交換工事」と題して、設計コンサルの立場から「一級建築士、日本マンション学会理事の藤木亮介氏」より、東高森住宅の窓サッシ交換について、今回の工事を通しての経験談から「窓の改修工事の種類」「窓の性能」「ガラスの性能」「サッシの付帯部品」「工事計画・施工会社の選定」「工事実施時の注意点」等、総合的に工事内容の説明があり、その他の注意点として「工事実施前には全戸事前調査」「原則全戸工事実施」「管理組合が竣工確認できない工事」「各住戸の工事日の期日厳禁」などがあげられました。
2. 東高森住宅管理組合副理事長桑原糸子氏の「窓サッシ交換への挑戦、一変した室内環境」管理組合長期修繕計画において2019年～2020年頃に実施予定の工事を5年前倒しで行った理由として「戸車の傷みで開閉が困難・戸車を交換したいが同種の物が既に製造ストップ」、「大雨の時、雨水がサッシから流れてきて、階下に水漏れのトラブルになった」「雨降りの時は心配で敷居（レール）に雑巾を敷いて防御している」「隙間風がひどく鍵をしても風が室内に入ってくる」等の、組合員の意向を取り入れ改修工事を緊急提案したことであり、修繕積立金の資金計画外支出になる負担感があったことであり、省エネ対策の発案から始まった工事ではなく単純にサッシの経年劣化による修繕の要望が主体であったが補助金申請して受け取ることが出来た。

<サッシ改修に関しての問題点>

- 1 資金、修繕積立金の支出を賄う対策がなければ実現が難しかった。
- 2 在宅工事であること。実測調査と改修工事の2回在宅が必要（在宅工事の難しさ）

- 3 工事工期が3カ月と短かったこと。補助金工事は実際問題としてハードルが高いこと。期日までに工事完了しなければ補助金交付は取り消しになる。
- 4 リフォーム済み組合員の存在は、革新的省エネ技術導入に達しているリフォームはなかったが、この点の差異が理解され難く、悩ましい限りであった。
- 5 Fix窓の提案 ⇒ オプションへの合意形成。
- 6 浴室の窓 ⇒ 浴室は専有部分であるため、リフォームが多様であり、ユニットバス改修でジャロジー窓が全て統一した工法ではなかった。

<改修工事の効果> ;

- ① 室内の環境（温度）が一変；清潔、明るい。寒暖差緩和。引手が使いやすい、遮音効果、耐風圧、気密性、雨水防止等が挙げられた。
- ② 経済的効果；エアコン（電気代）大幅軽減、③防犯への効果；ロック式クレセント、補助ロック。が報告されました。

3. (株) プラスト。当社は北海道で開口部断熱工事を行っているトップ企業。開口部断熱は健康対策に優れている。省エネ、結露、断熱対策。工法による比較、真空ガラス・スペーシア活用。各工法の概算が示されこれの組み合わせで可能とされた。2019年以後消費税増税が見込まれ、その前に行うことお勧め。コンサル、管理組合、設計施工一貫会社等報告され参考となった。これから専門委員会を立ち上げ検討していきたい。

第 26 回 日住協厚木交流会報告

神奈川県支部理事 永田 康幸

鳶尾第二住宅管理組合・集会室で3月4日開催の「日住協厚木交流会」も26回目になった。年4回の開催も定着し、6管理組合15名の参加者があり各管理組合が取り組んでいる諸問題が報告

された。「総合改修工事を実施中」「設備改修工事着工が目前」「高齢化に伴う役員なり手の不足・積立金の不足」「給・排水管交換工事を予定しているが資金が不足・高齢化による一人暮らしの増加・空き家の増加」「給水システムを直結に変えた・シアールハウスがあった・専有部のリフォームが不適切」「高木の倒木の危険・植栽長期計画の必要性」等集合住宅ならではの多様な問題に共感を新たにした。

また川上会長より日住協・全管連におけるマンションを取り巻く問題(1)民泊問題(2)建て替え問題(3)認知症問題が報告された。管理組合は今まで建物の保全に重点を置いてきたが、今後は居住者(人)を中心とした考えが必要、特に「認知症」や「高齢者が冬の浴室でのヒートショック問題」の対応が課題になると厳しい指摘があり、解決に向け意識改革の必要性が説かれた。

後半は建材商社「化研マテリアル」の正岡智子氏による省エネ関連(窓ガラス・外断熱)の講演があり、それに伴う国交省・経産省の補助金の種類・取得要件が解説された。積立金不足に悩んで

いる管理組合にとって、い一塁の望みに期待が膨らんだ。

省エネ対応工事及び国からの補助金取得に関する手続きなど今回のテーマは、前回の交流会において、東高森団地の桑原副理事長の報告で老朽化したアルミサッシ交換に伴うガラスの交換で、経産省から約 6000 万円の補助金を獲得したとの報告がきっかけとなった。

理事長 29 年 小澤 忠二 回想録連載 - 43

(続) 悪夢の不動産バブル

前々回は、原宿附近の圏央道話を申し上げたが、何故か近くのインフラ工事が目前になると、地価の高騰が始まり、居住環境にも予測し難い変化が現れ、街づくりは難しくなるものです。

先日は、私の次に理事長をされた F 氏が空き家が増えたことから心配になり、私と話したいと云うので、話したところ、「三街区のゲートは撤去すべきだという」意向、しかし私にすれば、団地内を猛スピードで走り抜ける車の状況から住民が「危険だから早く対策を」と騒がれ、苦勞して造ったゲートの歴史をお忘れになったのかと云いたい。まして、圏央道の工事が進み、完成してもこの付近の国道一号線の混雑状況からして、最も圏央道入口に早く入る団地内の通り抜け予測を F 氏は見えないのか云いたいところだった。

尚、私以後の運動方針は、団地住民の名簿配布の廃止、外国人の排除、高齢者優遇、火災共済の廃止、定期的建物補修の廃止と、逆方向に進み、不動産業者から管理良好の評価を外されて既に 12 年。加えて若年転入者の皆無状況から空き家が 10% となってしまったもので、回復は困難と述べると、将来はどうなるかと云うので「多分空き屋だらけになり各自電気・水道を引き込んだ「同潤会」と同様になるでしょう」と答えると、がっかりして帰ってしまった。

尚、この組合の運動方針は参考のためにも後日述べるが、昭和 44 年には、当時最新鋭の集合住宅で、競争率 11 倍、頭金 400 万円で購入したとは云え、それがバブル経済最盛期に達した 20 年後は 2,500 万円に化けるが、他から比べると中古であり設備も時代遅れになっていることからすれば的外れの価格であったはずです。

それにもかかわらず、住民の中には 2,500 万円の資産家になった気分酔い痴れた者。反対にその高値で掴んでしまい、現在もその支払いに悩む者も多いのが不公平感を生んでいる訳です。

また、何戸も買い入れて賃貸や売買の差額を利益とする不動産業まがいの商法に手を出して破産した者、そんな歴史も顧みず、現在も同様な手口の商法を真似ている人も居るが、現況の大部分は借りて無し、買い手無しで空き家になっている。

さらに最近の傾向として、子どもは外に出たまま戻らないので一人暮らしを続けている者や配偶者を亡くして一人になっている高齢者が 200 戸。その中では、その一人が死亡すれば相続放棄が予想されるものもあって、今後の管理は困難が予想される。

さてさて、こんな結果になった一因が不動産バブルの終焉と解しても良いが、本年(2017 年)1 月 1 日の地価評価によれば、東京圏は再び 2 年続けて上昇とのことで、国のマイナス金利政策からす



小澤忠二さん

れば、その当然な成り行きと考えて良い。しかし、神奈川県の場合は、アパートの過剰建設が指摘され、既に空き家が多量に発生しており、それが中古マンションの流通の障害の一因となっていると考えるべきである。

そして地方を見るとアパート経営者の破綻は多数発生しており、大変危険な状況と考えるべきでしょう。そこで、この問題を含め、今後述べたいが今回はバブル経済の落とし子とも云える監視カメラの話に戻り、前回に続けて述べたいと思います。

10. 監視カメラ使用 発想の原点

昭和末期頃は、汲沢・原宿・深谷に多くの公営住宅と分譲集合住宅が造られたことから、中学生数は数千人になったと推定される。そして、この子ども達の遊び道具が自転車であり、通学にも利用されたことから何処の団地にも溢れて居り、これを盗んで乗り捨て、或いは乗り換えてしまう遊びが流行してしまった。

その結果、毎年100台前後が盗まれ、100台位が乗り捨てられていて、この所有者探しや処分も管理組合の仕事になってしまった。また、真夜中に野良猫を集めて餌を撒く人も何人か居り、車を汚されたり、糞尿・臭気から苦情は日常のように寄せられ、それに対処することは不能になってしまっていた。

そして更に、居住棟や集会所の壁にペンティングされ、高価な乗用車程盗まれたり、いたづらをされるに至っては被害も甚大になり、住戸の競売も日常的になって、規律を守らないひとが住み着き、近隣の人を威嚇しても警察も即応出来ない。組合としても81,000㎡の広い敷地を見回りは不能となっていたが、これもまさにバブル経済の産物と云うべきものであって全国的になっていました。

そこで考え付いたのが監視カメラで、いろいろ研究してみると道路のスピード違反取締りや一部戸建て用小型のものは既に存在したものの、使用範囲も限定的、夜間は赤外線カメラが必要という状況で、研究事項としていました。

しかし、これをうまく使えば野良猫飼育対策、車両等の盗難防止対策は勿論、三街区入口のゲートも、これに接する県道の交通事故防止にも貢献出来ると考えていました。そして、そんな考えを実現出来る可能性が出て来たのが1999年の石原都知事の出現でした。

この知事は公約として、米軍基地の返還や都民を車公害から守る公約として排ガス規制や都に乗り入れている自動車用幹線を圏央道などで迂回させる、国政レベルの政策も推進することを公約し、就任後は世界的にも有名な新宿歌舞伎町の歓楽街としての治安を回復するために監視カメラを設置すると宣言した訳です。

私にすれば、これぞまさに大正団地が求めている治安対策の見本であり、是非とも実現して教訓になることを期待することにしました。

(次回は、歌舞伎町の当時の状況を述べたいと思います)

クリック（編集長から）

不適切コンサルタント問題で論議

マンションの大規模修繕工事などで一部のコンサルタントが、改修業者から裏金（バックマージン）を求める「不適切コンサルタント問題」で、日本建築家協会などが主催して、5月10日、東京・神宮前の建築家協会ホールで、セミナーが開かれた。マンション改修業者、管理組合理事、住民等80人が参加した。以前から、一部のコンサルのバックマージン問題が指摘されてきたが、表立って議論するのは、初めてだ。

セミナーは、「不適切コンサルタント問題－マンション改修業界の闇を論じる－」のタイトル。パネラーは、今回の問題を昨年11月の会報で提言した（一社）マンションリフォーム技術協会（MART A）の柴田幸夫会長とNPO全国マンション管理組合連合会の川上湛永会長（NPO日本住宅管理組協協議会長）。司会は、MART Aの宮城秋治理事で議論が進められた。

まず、柴田氏から、「一部コンサルの行為は、いぜんから。目に余ることから提言などの形で問題を明るみに出したかった。今回、25名の個人会員の意見がまとまり、提言となった」と提言に至った経緯を説明。

不適切コンサルによる、7つの弊害として、

- ① 割高になる工事費
- ② 過剰な工事内容
- ③ 不明朗な工事発注
- ④ 甘い工事監理
- ⑤ 不適切コンサルの拡大再生産
- ⑥ 真面目なコンサルタントの減少
- ⑦ 業界全体の信用が失われる、を挙げた。



一方、消費者でもある管理組合の立場から、川上会長は「業界全体が黙ってられないところに来ていた。提言はタイミングがよかった」と提言を評価した。

さらに、柴田会長は、相見積もりで他社よりはるかに安く見積もりを出して、工事を取り、一方で工事業者から裏金をもらって帳尻をあわせる。このやり方は、ビジネスモデルになってきていた。これでは個人業者かそれに近い事務所はかなわない。」とも指摘、このモデルは広がりつつある、とした。一方、川上会長は、これが蔓延すれば、30年前から国交省も推奨してきた設計監理方式は、名ばかりになる。事実、コンサルタントを入れない責任施工方式にもどる方がベターと主張する団体も出てきた」と管理組合の反応を説明した。

また、大規模修繕以外で、日常修繕でも管理会社は、改修業者から紹介料をもらっているといわれ、この問題も、無視できない、と川上会長は、指摘した。

また、川上会長は、最後に、日本住宅管理組合協議会（日住協）の広報紙「アメニティ」2010年5月に掲載された、コラム「マンションに百年すむ」を取り上げ、長年の業界の悪癖を正すのも管理組合の役割を読みあげた。

「マンション周辺で裏のお金が動くのは他にもいくらでもある。管理業界も例外ではなく、ことあるごとに出入り業者からバックマージンを上納させる会社もあるし、大規模修繕時には、仲介料と称して、多額のお金が動くこともある。個人の力ではどうにもならない社会構造の問題であるが、つまるところマンションは不動産、建築業界の前近代的な悪癖を引きずっており、それを見極め、粛清してゆくのもこれからの管理組合の役割であることも知ってもらいたい」

（NPO日住協神奈川支部）

