

8

平成22年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.3

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd

金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西・中野

< 本誌掲載記事（写真・図表等含む）の全部または一部の転載を禁じます。 >

徒然草

安心のマンションライフを送るために

～周囲の方への適度の関心が、孤独死を防ぎます！～

今年の夏は本当に毎日暑い日が続き、まさに「酷暑」と言えますね。8月中だけではなく、9月の声を聞いてもしばらくこの状況が続くと天気予報は伝えており、もうしばらく我慢の日々が続きそうです。

さて、連日、繰り返し報道されているとおり、このような厳しい環境下では、やはり熱中症対策など健康管理が大変重要ですね。これまで比較的安全だと考えられていた室内でも、場合によっては熱中症が発生するという事で、エアコンや扇風機の利用、水分補給、十分な睡眠などに注意したいものです。

さて、当社の業務の1つに5,000戸余りの公共賃貸住宅の管理がありますが、ここでは時に「孤独死」が起こってしまいます。ご家族、ご親族はもとより、近隣の方にも深い悲しみが残り、私どもも残念でなりません。亡くなられた原因について十分承知している訳ではありませんが、酷暑が影響しているのではと心配しています。

公共賃貸住宅はマンションと同様、コンクリートの壁・床と、玄関の鋼製ドアで他と区画されており、プライバシーは守りやすいのですが、反面、お互いの生活、特に安否への確認がとりづらく、「孤独死」のような最悪の事件の遠因となっています。構造・施設形態としては公共賃貸住宅と同様のマンションにも高齢の一人暮らし世帯などが増えています。安心して暮らせるよう、時には周囲の方への適度な関心を持ちたいものです。

助成情報

住宅版エコポイント制度の概要

～マンションのリフォームをご検討のみなさんに！～

みなさんご存じの通り、国はCO₂の排出量を2020年に1990年比で25%削減するため、エコ住宅の新築や住宅のエコリフォームに対して、さまざまな商品やサービスと交換できるポイントを発行しています。

マンションでこれを活用するケースとしては、窓の断熱改修やこれと同時にされるバリアフリー改修が考えられます。この項では、マンションのエコリフォームでポイントを活用するための注意点を簡単にご説明します。

対象となるエコリフォームの工事内容

住宅版エコポイントの対象となるマンションのエコリフォームには以下のようなものがあります。

窓の断熱改修

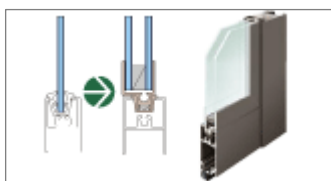
(1)工事内容

・次の3種類があります。

A：単板ガラス入りのサッシのガラスを、複層ガラスや断熱性の高い単板ガラスに交換する。

B：既存のサッシの内側に、樹脂製の内窓を設置する。

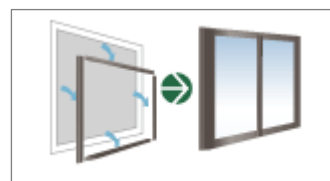
C：古いサッシを枠ごとはずし、新しい断熱窓を設置する。



A：ガラスの交換



B：内窓の設置



C：外窓の交換

(図出典：トステム(株)ホームページ)

(2)エコポイントのポイント数

< ガラスの交換 >

- ・面積 1.4 m²以上・・・7,000 ポイント、面積 0.8 m²以上 1.4 m²未満・・・12,000 ポイント、面積 0.1 m²以上 0.8 m²未満・・・7,000 ポイント

< 内窓設置または外窓交換 >

- ・窓面積 2.8 m²以上・・・7,000 ポイント、窓面積 1.6 m²以上 2.8 m²未満・・・4,000 ポイント、窓面積 0.2 m²以上 1.6 m²未満・・・2,000 ポイント

外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

(1)工事内容

- ・改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の量の断熱材（住宅エコポイント事務局に登録された断熱材でノンフロンのものに限る）を用いる断熱改修

(2)エコポイントのポイント数

- ・外壁・・・100,000 ポイント、屋根・天井・・・30,000 ポイント、床・・・50,000 ポイント

バリアフリー改修

(1)工事内容

- ・「窓の断熱改修」や「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」と併せて行う次のようなバリアフリー改修工事
 - A：手すり設置：浴室、便所、洗面所、廊下階段、その他居室
 - B：段差解消：屋外に面する出入口や、浴室などの屋内部分
 - C：廊下幅等の拡幅：通路や出入口の部分

(2)エコポイントのポイント数

- ・箇所数にかかわらず、「手すり設置」と「段差解消」は5,000 ポイント、廊下幅等の拡幅は25,000 ポイント

ご利用上の注意事項

対象期間

- ・工事着手時期は、平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日
- ・工事完了時期は、平成 22 年 1 月 28 日以降（工事の期限はありませんが、ポイントの交換期限があります。）
- ・なお、他のリフォーム工事と併せてエコポイント対象工事を行う場合は、それら対象工事の着手時期、完了時期が上記の期間内であることが必要です。
- ・ポイント発行申請の期限は、平成 23 年 3 月 31 日
- ・ポイント交換期限は、平成 25 年 3 月 31 日

必要な申請書類

- ・必要な省エネ性能を満たしている証明書（ガラスメーカーの断熱性能証明書など）
- ・工事が行われたことを証明する書類（施工業者発行の証明書、領収証写し、施工写真など）
なお、工事請負契約を伴わない工事はポイント発行の対象とはなりません。
- ・申請者本人の確認書（健康保険証や運転免許証の写し）など

マンションでの注意事項

- ・エコポイントの対象となる外窓は、枠、ガラス共に共有部分でかつ専用使用権が認められる部分なので、工事に当たっては管理組合と相談して下さい。管理規約などで工事ができない、理事会や総会で承認が必要など、制約がある場合があります。

今後の制度の変更の可能性

- ・各種報道によりますと、現在、国土交通省で期間の延長や対象工事に省エネ効果の高い給湯器を加えるなどの制度変更が検討されているようです。
- ・住宅エコポイント事務局のホームページや、各種報道にご注意下さい。

その他

- ・制度の詳細や具体的な手続き方法などは、住宅エコポイント事務局のホームページをご覧ください。

<http://jutaku.eco-points.jp/>

前回は「専有部分」・「共用部分」のうち、主に「専有部分」についてご説明しました。今回は「共用部分」についてご説明します。

専有部分は基本的には住戸番号の付いた「住戸（店舗なども含む）」を指していますが、マンションには専有部分と共用部分しかありませんので、「住戸」以外の部分は全て「共用部分」となります。

この「共用部分」については、規定される根拠によって「法定共用部分」と「規約共用部分」の2種類に分けられます。このうち「法定共用部分」とは、区分所有法第4条で「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」と定義されています。廊下や階段室の他には外壁、屋上はもちろん、エントランスホール、エレベーターホール、エレベーター機械室、電気室などが該当します。

また、「規約共用部分」とは、本来、専有部分とすることができる建物の部分を規約によって共用部分とするものです。例えば、管理人室や集会室、管理組合の倉庫などは区分所有権の対象とすることもできますが、共同生活を行う上で共同利用が必要であるため、規約で共用部分とすることが一般的です。なお、規約共用部分は登記をしなければ第三者に対抗することができません。

ところで、共用部分でもバルコニーや専用庭、玄関扉や窓枠、窓ガラスなど、共用部分ではありますが特定の区分所有者が独占的に使用している部分があります。このような部分を「専用使用部分」といい、これを利用する権利のことを「専用使用権」といいます。この専用使用部分はあくまで共用部分の一部ですので、独占的に使用できるといっても使用方法には制限がつくことになります。

区 分	内 容	
専有部分	個人の区分所有権が及ぶ範囲で、建物の壁・床・天井で囲まれ構造上明らかに独立した部分。	
共用部分	専有部分以外の建物の部分。以下の法定共用部分と規約共用部分があります。	
	法定共用部分	外壁、屋上、廊下、階段室、ロビー、ピロティ等の建物の部分。 電気、ガス、上下水道等の配管（線）、エレベーター、冷暖房、消火設備等の付属物で専有部分に属さないもの。
	規約共用部分	専有部分と同じように区分された部分となっている集会室や管理事務所などは利用が独占的とならないので、規約で共用部分と定めることができます。
	専用使用部分	区分所有者が排他的に専用使用することができる共用部分の部分をいい、専用使用する権利を専用使用権といいます。例えばバルコニー、専用庭、玄関前のポーチなど。また玄関扉や窓枠、窓ガラスは専有部分と思いがちですが、実際は専用使用の対象となる共用部分となります。

本シリーズはマンションの現在をデータで見ることにより、マンションの実像に迫る企画です。今回はマンションを取得された方が管理規約をどの程度読んでいらっしゃるのかについてです。

なお使用するデータは、国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室が実施した「平成20年度マンション総合調査結果」等を中心としています。

009—購入時の管理規約の通読状況 《区分所有者調査》

- ・マンション購入時は、マンションの立地や規模、間取りなどと、購入費用、ローン返済の内容などに目がいきませんが、なかなか、管理規約を読み込んで理解することまでには至らないことが多いと思います。
- ・このことはデータでも裏付けられており、下図の通り管理規約を「ほとんど読んだ」という方は全体で15.5%となっています。「大まかに読んだ」という方を合わせると半数となりますが、「軽く目を通した」程度、「読まなかった」という方が計45.3%にのぼります。
- ・取得時期別では、古い時期ほど「読まなかった」（あるいは「管理規約がなかった」）が多く、特に「昭和49年以前」取得の場合、「管理規約がなかった」が32.5%にのぼるなど、当時の「管理」のあやうさが伺われます。

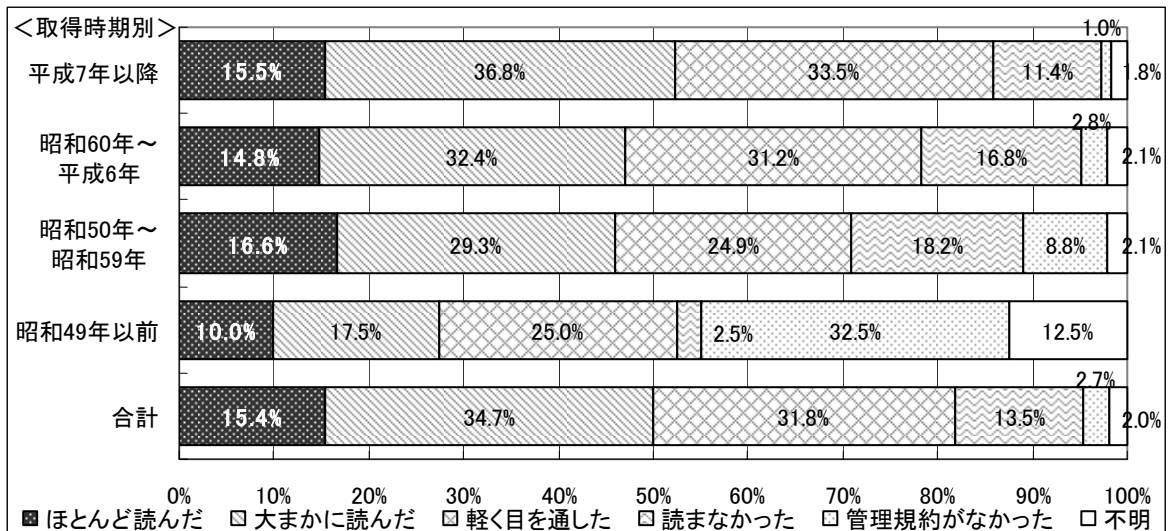


図 007 購入時の管理規約の通読状況（マンション取得時期別）

010—現在の管理規約の認知状況 《管理組合調査》

- ・次に現在の管理規約の認知状況を永住意識別に聞いたところ、「大体知っている」を含めて管理規約を認知されている方は87.5%となりました。
- ・前項の「購入時」より格段に認知の度合いは高まっています。
- ・ただし、管理規約の内容を「知らない」とされる方が10%程度になっています。現在のマンションに「永住するつもり」の方でも8.2%となっており、区分所有者それぞれの居住用財産の管理の基本、あるいは共同で住まいあう原理原則に対する認識として、多少不安な数字といえるかもしれません。

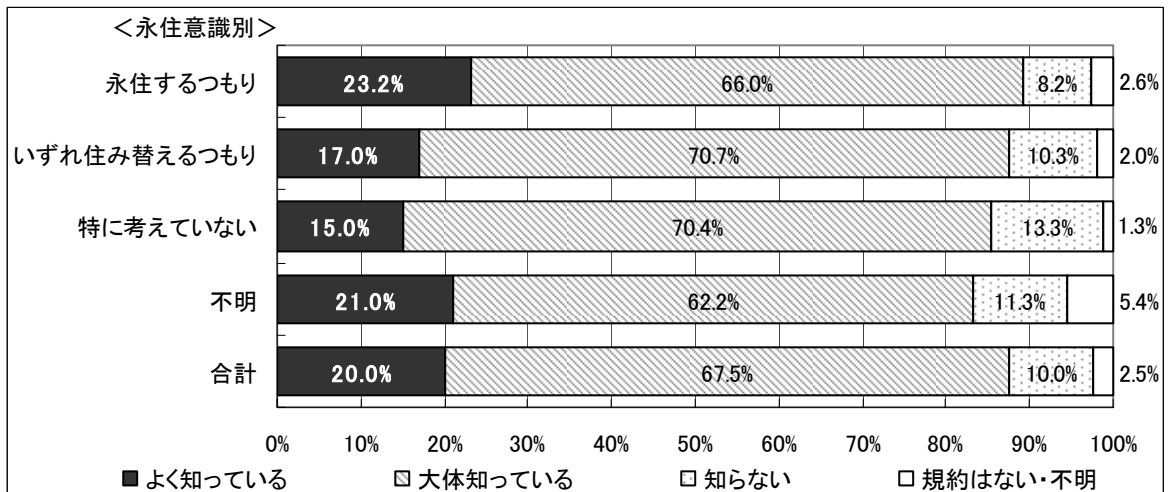


図 008 現在の管理規約の認知状況（永住意識別）