

マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合
連合会 ニュース 第35号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■10月26日 枚管連第51回交流会開催 — 『住民間トラブル対応』を主テーマに会員の情報交換 —

枚管連は10月26日午後1時から労住まきのハイツ集会所において23会員、35名が出席して第51回交流会を開きました。

●取り上げたトラブルは

ペット、騒音、駐車場・駐輪場、共用部分での私物放置、バルコニー使用方法、その他のトラブルを取り上げ、事前に会員の実情調査を実施。

調査項目は、*規約・細則上の定め、*トラブル発生状況、*管理組合の対応方法、*解決した/解決していない事例等について。

A4版10頁の詳細な調査結果と分析・総括結果を事前に会員に配布しておき、交流会当日に報告と意見交換した。

●トラブル分野別の特徴、深刻化事例、対応

《 ペット飼育 》

ペットトラブル発生の有無の回答は、ルール上の飼育禁止・条件付き容認の定めに関連性はなく、ルールだけでは解決しない面があることが分かる。他方、飼育禁止規定の会員は運用上甘く、条件付き容認の会員は条件を厳しく運用している傾向にある。

条件付き容認ルールの場合、ペット飼育者の会をつくるのは条件を守る上で有効である。

《 騒音 》

上下階の生活音と音楽のような周辺に伝わる音によるトラブルが比較的多い。事情調査をして事実確認すれば、発生者を特定せずに広報し、騒音が続けば特定して直接注意喚起し、最終的には訴訟に踏み切るというステップが適切であろう。

《 駐車場/駐輪場 》

主な駐車場トラブル事例は車庫代わり路上駐車である。駐車台数が多ければ交通安全や消防車等の通行妨害になる。隣接市道上で夜間車庫代わり駐車で危険な状況がある場合、警察署の取り締まり対象になる。

乱雑駐輪、放置自転車等の事例に対しては、駐輪場所固定、適正な駐輪場使用料を設定すること



が有効である。1台当たりの駐輪場設置費用は、平面式駐車場設置費用の1/3程度かかる。

《 その他のトラブル 》

共用部分への私物保管・放置やバルコニー使用ルール違反に対してはこまめに粘り強く注意、警告する必要がある。

大規模修繕工事の機会は違反事例物を一斉撤去するチャンスである。また、消防訓練や3年ごとの特殊建物調査の機会に避難経路の障害物撤去を進めることもできる。

●住民間トラブルにどう対応するか

基本は管理組合(理事会)が責任を持って対応する。*ルールを明確にする。ルールと実情の違いを放置しない。実情をルールに合わせるのが原則であるが、その逆の場合もありうる。*問題を先送りにせず、顕在化して、早期解決が望ましい。*管理会社に調査を依頼しても任せっぱなしにしない。*必要に応じて自治会等と協力する。*当事者と話し合い、事情を正確に把握し、解決案を決め、実行に移す。

トラブル発生当事者が理事会の裁定に応じない場合には、広報、文書での改善要請、法律違反事例では、警察との相談、訴訟等のステップを踏むことになる。



■会員紹介

グリーンヒル光善寺住宅

京阪光善寺駅より坂を上がって徒歩約15分(マンション前にバス停もあります)、豊かな緑が自慢です。

管理組合は理事25名、監事2名で構成され、理事の任期は2年。1年毎に半数ずつ交替の輪番制です。

当団地建築物も築33年、いよいよ給排水管の経年劣化に対応していく事となりました。各戸水道メーターまでの共用部給水管取替工事が今年8月から始まり、専有部給水・給湯管取替工事は、各棟それぞれ住居タイプや配管が異なり、また、リフォームの状況等により、工事費が各戸まちま



ちである為、11月から管理組合主導で全戸、戸別調査を実施し、各居住者への「戸別工事見積書」の提供を行います。

次年度以降に控える屋内共用部の雑排水管の取替工事と絡め、効率良く工事を行う為の情報居住者に提供したいと思料いたしております。

(入江 記)

「資料」グリーンヒル光善寺住宅

総戸数	600戸
棟数	19棟 他に事務所1棟
建築・分譲開始	1980年

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2013年10月31日現在で、団体加入は28、個人加入は9、合計37です。会員管理組合の総戸数は約5200戸です。

■実録マンション管理(経費削減編)

ルモン枚方公園 その④

第4回は管理委託業務についてご説明いたします。こちらまずは業務内容の確認をすることから始めました。

当マンションは65戸で比較的小規模のマンションですが、清掃員が週3日3時間勤務していました。枚管連加盟の同規模のマンションでは管理員が清掃業務を兼務しているところもありましたので、同じように出来るのではないかと考え、業務内容の精査したところ、兼務は可能であると考え、管理会社へ清掃員を廃止して管理員が清掃業務も行うこと、管理員の週休1日を2日とするなどを含めて経費の約30%減額を要望し、管理会社も了承して契約の変更を行いました。

しかし、管理員が清掃業務をすることに慣れていなかったため、入居者からゴミが落ちている、蜘蛛の巣がある、電灯が切れたままであるなどのクレームが寄せられました。このため、理事会は管理員業務について週間予定表なども作成し、管理員並びに管理会社に対して提案してきましたが、残念なことに当時の管理会社は管理員指導が不十分で、清掃業務も期待する成果を出せない状況が続きました。



理事会から管理会社へ何度か改善要求をしましたが、最終的には当時の管理会社に業務委託を出来ないと判断し、管理会社をダイワサービスに変更しました。この活動は素人集団でとても対応できる内容ではなく、枚管連加盟の契約コンサルの多大なご指導もあり達成することができました。

次号に続く。

(須賀井 記)



■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

メロディーハイム枚方 その⑤

— 大規模修繕工事の実施体験談 —

2. 大規模修繕工事への取り組みの概略

(8) 工事の実施 (平成22年3月から5ヶ月間)

① 幹事会: 大規模修繕委員と理事会役員で構成 (管理組合の監理体制)

大幅な変更対応、出来高確認(中間払い)、報告書確認、完了検査等を担当。

② 住民対応

・住民説明会の実施 (平成22年3月)

現場代理人紹介、仮設計画、工事工程、工事内容の説明、各工程の注意事項、植栽置場の設置、網戸・雨戸の撤去と保管、施工管理体制、広報、安全対策、防犯対策、作業員識別、緊急時の連絡体制、工事保険、廃材処理、アフターケア(3ヶ月、6ヶ月、12ヶ月、3年、5年、10年)、作業時間の厳守(8:30~5:30)、工事の休日(日曜祭日)。

・意見箱の設置、連絡先の周知

・工事工程ごとの予告、進捗状況の掲示(必要に応じて各戸配付)

③ 工事監理上の留意事項

・電気、水道の個別契約の遵守、仮設トイレの設置と汚水処理方法の確認

・塗装色は、管理組合の承認が不可欠

・網戸、雨戸は各戸保管がベターか(取り外し、再取付の支援の明確化)

・一時撤去を余儀なくされるエアコン室外機の脱着費用の負担者の明確化

・ベランダ設置物(収納ボックス、植栽など)の保管場所の確保

・手摺(アルミ製、塗装手摺に関わらず)の養生厳守の確認と監視

・工事タイミングの工夫

ベランダ側と玄関側は10日以上ずらせる
(一時保管場所の確保のため)



- ・仮設電気、ガス、水道の精算方法の確認(使用前後のメーター確認等)
- ・既存植栽の復旧の明確化(工事前後の状況写真記録)
- ・防犯対策の徹底(足場からの侵入防止、不審者の立入阻止)
- ・足場が無いと確認できない個所の施工状況確認の徹底(コンサル任務)
- ・管理組合の立入確認(保険適用外を理由に拒否されないための手当て)
- ・工事進捗状況の常時公開と各住戸の関連工事の事前通知の徹底
- ・資材運搬外の業者車両の乗入れ禁止(特に通勤車両: 場外で確保のこと)

④ 工程毎の検査と住民アンケート調査の徹底

- ・工事途上及び完了時

(9) 保証期間 (保証書による確認の徹底)

外壁塗装:7年 天井塗装:2年 鉄部塗装:3年
外部階段床、廊下、庇、アバル-FCB-2.0:5年
ルーバル工-床、アバル-FCM-C3:10年
内外壁・鉄部(シール)、タイル張り替、打継目
地、建具周り、手摺根元:5年
エントランス屋根:10年

以上
(加藤 記)

■行事案内 第52回交流会

日時: 2013年12月21日(土)午後1時~

場所: ラポール枚方3階研修室2

出席者は直接3階にお越しください。

京阪枚方市駅淀川側徒歩3分

共通テーマ: 「管理能力向上策」

自由テーマ: 「何でも相談/情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は事前申込みによりどなたでも参加できます。

問い合わせ先: 枚管連事務局 Tel: 856-2084

■賛助会員の紹介(順不同、敬称は略させていただきました)

業種	企業・団体名	住所
大規模修繕工事	建装工業(株)	〒564-0051吹田市豊津町18-38
	高分子(株)	〒599-8271堺市中区深井北町3418-1
	フジミビルサービス(株)	〒541-0056大阪市中央区久太郎町2-5-30MKD10大阪3F
	ヤマギシリフォーム工業(株)	〒564-0063吹田市江坂町5-13-3
防水工事	京都瀝青(株)	〒612-8462京都市伏見区中島秋ノ山町98番地
給排水設備工事	若林設備工業(株)	〒573-1183枚方市渚南町32-28
電気工事・管理	(株)ハンシン電気	〒615-0863京都市右京区西京極堤町43-13
	(株)エス・イー	〒590-0063堺市中堺区中安井町3-2-3 奥野ビル6F
消防点検修理	YSB(株) (旧ヤマト総合防災(株))	〒537-0001大阪市東成区深江北2-3-33
排水清掃点検	(株)タイヨーPUS	〒574-0072大東市深草2丁目6-5
設備管理	山本環境整備(株)	〒663-8142西宮市鳴尾浜1-6
植栽	(株)松原造園	〒610-0101城陽市平川広田31番44
	京阪園芸(株)	〒573-0061枚方市伊加賀寿町1-5
清掃	ビルサービス(株)	〒531-0072大阪市北区豊崎6丁目14-2
高圧受電委託	エレクトロコミュニケーションズ(株)	〒601-8001京都市南区九条室町23番地
コンサルタント	NPO法人集合住宅維持管理機構	〒530-0044大阪市北区東天満2-8-1若杉ビル別館
	NPO法人集合住宅改善センター	〒540-0011大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館9F
	(株)MTK	〒530-0003大阪市北区堂島2-1-16ワタ東洋紡ビル5F

■新規入会 会員紹介

① 平成25年10月 団体加入 サッポラサ津田駅前II番館 29戸 枚方市津田駅前2-20-10

■行事報告(2013年9月1日~11月8日)

- ・9月8日：枚管連会報第34号発行
- ・9月9日：第6回会報委員会
- ・9月21日：枚方市マンション管理基礎セミナーで報告
- ・10月26日：第51回交流会

■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

■編集後記 (山本)

10月中旬に風邪をひき、3週間経って、やっと治りました。しかし、まだ本調子ではありません。若いころは、薬を飲んで1日寝ればすぐに治ったのに、年をとった今では、なかなか治らず、非常に難儀をしました。

11月に入り、朝晩が冷え込むようになって来ましたので、皆さんも気を付けるようにしていただきたいと、切に思います。

