

# 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50号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■4月23日 枚管連第66回交流会開催

— 『セキュリティ・遠隔監視委託・水道メータの現状』を主テーマに情報交換 —

4月23日午後1時から市民会館第1集会室において、24会員29名とお試し参加者1団体1個人が出席して第66回交流会を開催。

今回テーマの前半は2年前の交流会で取り上げたので、その後の変更点を追加調査しました。

24会員の回答結果一覧表と調査項目毎に結果を分析し、グラフ化した資料を事前に会員に届け、交流会ではその説明と意見交換をしました。

### □ セキュリティ・遠隔監視調査結果

何らかの遠隔監視装置があるかどうかは88%があると回答。

個別監視内容はばらつきがあり、共用部火災100%、専有部火災90%、エレベータ異常と給水ポンプ異常76%、専有部ガス漏れと緊急52%、浸水警報排水ポンプ異常52%、駐車場異常38%、専有部セキュリティ10%、その他19%。

専有部の監視の方法は、個別監視19%、代表監視67%、無回答24%。

### □ 契約形態と1戸当たりの年間費用

管理組合が直接契約24%、委託管理契約を含む71%、両方ある5%。1戸当たりの平均年間費用は4,327円。

戸数によるスケールメリットの傾向は緩やかにあるが、4会員だけはかなり費用高である。その理由を分析し、コスト削減の取り組みが必要である。

費用削減経験がある会員は38%、ない会員は52%。削減率は7%~88%までばらつきがある。削減方法は、戸別監視を代表監視に変更50%、値下げ要請38%、管理組合直接契約に変更25%、業者変更13%。



### □ 水道メータ

水道メータ検針者:枚方市33%、管理組合67%。

マンション規模と築年数によらず、ばらばら。

水道メータの種類:直読式が96%。

散水用メータの下水道料金免除:別メータであり免除されている24%、別メータだが払っている24%、共用部1メータのため払っている50%、その他2%。

管理組合が検針している場合の水道料差益:

年間1戸当たり4,229円(回答会員平均値)。

過去の水道メータ交換費用:1戸当たり8,296円。

### □ 事例報告と意見交換

D'グラフォート香里ヶ丘とひらかた北山アミスタから主テーマに関する事例報告があり、ラウンドコート星ヶ丘から電力小売り自由化への対応に関する提言がありました。



## ■ (横浜ゴムのシーリング材軟化訴訟) 調停での和解金支払いで解決

昨年3月の枚管連会報(43号)で紹介しました「シーリング材軟化問題」に関連して発生した東京での訴訟がこのほど「調停での和解金支払い」で終了しました。

東京での訴訟は昨年2月に「シーリング材軟化に伴う周辺部位の汚損対策費等」を求めたものです。これに対し被告の横浜ゴムは「製品に問題はない」との姿勢で全面対立の状態が続いていました。その過程で会報をインターネットで見た原告側から枚管連経由で連絡がありました。

原告側マンションは平成16年4月の分譲後、4、5年目からエントランスの庇下部の水滴状の汚れと、その庇の下に位置する御影石の床面に染み汚れが目立つようになりまし。しかし、その原因がなかなか判明せず、ようやく平成26年7月になって「シーリング材の軟化」が原因と推測され、横浜ゴムと交渉を開始しました。しかし、交渉が難航し訴訟に至りました。

### 矛盾だらけの横浜ゴムの主張

訴訟での争点(論点)は多岐にわたります。その全体をこの紙面で紹介することは困難ですので、一部のポイントだけ報告します。

### 《論点1》「シーリング材の軟化原因」

基本的な争点ですが、横浜ゴムは軟化が分譲後4、5年目から発生している事実を目をつぶり、「訴訟時は10年を経過しているから、経年劣化だ。製品には問題はない」と繰り返しました。また、軟化原因についても「いろいろの要素が複雑にかかわっており、詳細は不明」との立場でした。

しかし、今回問題になっているシーリング材(S C-M500)が全国各地で「早期からベトベト軟化が発生している」事実に加え、同社作成の文書にも「原料変更による」との記述がありました。これらの指摘に対して同社からは的確な反論や合理的な説明はありませんでした。

### 《論点2》「周辺汚染の原因」

エントランス床面の汚損について横浜ゴムは「シーリング材の可塑剤の成分が検出されたが、それが原因で汚損したとは考えない」との非常識な見解を示してきました。

### 《論点3》「軟化の程度」

横浜ゴムは軟化の程度は「穏やかなもの(軽微)」と強弁してきました。右の写真は訴訟で証拠として提出した当該マンションの撤去後のシーリング材です。まるで軟体動物の死骸のようで「これはシーリング材だ」と分かる人は少ないと思われます。



### 《論点4》「撤去費増への協力金」

シーリング材の打ち替え時の撤去費増への「協力金」問題も訴訟に至った要因です。同社は当方(メロディーハイム楠葉5番館)には「13年目までの工事には協力金を支払うが、14年目ですから無理です」と説明していました。しかし、東京のマンションは10年を少し過ぎたばかりでしたが、協力金の支払いを明示しませんでした。

### 和解調停の内容に「満足」と原告側

今回の和解調停には「秘匿条項」がついています。このため、具体的な和解金の金額等は不明です。しかし、原告側は「管理組合として、調停の結果に満足している。」(マンション理事)とのコメントを寄せています。和解金の支払いの事実からも横浜ゴムの「製品に問題はなかった」との主張が認められた可能性は限りなく低いと思われます。

ただ、横浜ゴムの対応は基本的に「その場しのぎ」に終始しているといえます。当方のマンションでの軟化問題でも同社は「軟化シーリング材が衣服に付着した場合」の製造者責任を認める見解を示す一方、その他の被害(防水機能の低下を含む)での製造者責任を認めませんでした。

また、相手によって内容の異なる文書を配布したり、重要な部分での「前言撤回(修正)」もしたりします。大規模修繕工事を計画しているマンションは早めの「シーリング材点検」が不可欠です。

なお、この問題の全体は枚管連ホームページの特集ページ「横浜ゴムのシーリング軟化問題」をご覧ください。

(メロディーハイム楠葉5番館  
マンション管理士 片山幸則 記)



## ■京阪電車車窓案内 その4

通勤通学でいつも見慣れた風景も、故事来歴が分かれば新鮮に見えるかも知れません。

下り方面4回目です。

### □ 守口市駅

駅から国道1号線へ向かうバス道路に架かる橋は、旧淀川の左岸堤防に当たり、周囲より4~5m高くなっています。明治29年着工の淀川改修工事は鳥飼大橋付近から大阪市旭区の城北公園辺りまで、土鍋の断面状に曲折していた河道を蓋の部分状に直線化したものです。現在の国道1号線や守口市役所、三洋電機本社のある一帯は往時の川底ないし河川敷に該当します。

### □ 土居駅

当駅から野江駅に至る約4km区間の高架は費用を節約した低い築堤方式になっています。では、この土地をどこで調達したのでしょうか。答えは当駅東600mの大枝の農地を買収して採取したもので、跡地が周囲1kmほどの京阪池になりました。この池は埋め立てられ現在はグラウンドや守口市の公共施設になっています。土砂の運搬には仮線を敷いて土汽車を通し、この駅付近から野江駅方向に順次延ばしました。

平面複線の時代にはまだ駅がなく、線路東側にあった京阪商業学校の生徒たちが通学の便宜に設置運動を起し、電鉄側もまとまった乗降客数を認めたもので、この付近の駅間距離がバス停並みに詰まっているのはそのためです。



守口市駅



土居駅

(写真撮影 山本)

### □ 千林駅

高架複々線になる前の旧線は土居、千林間を上り線すぐ下の大阪、守口両市道部分を平面で走っていました。旧線跡地が切り売りされて駅前IIに商店街を形成した結果、羊カンを斜め切りしたような奇妙な敷地の商店が出来て、今もそのまま営業を続けています。大手スーパー、ダイエーの発祥地であることは良く知られていますが、時代は戦後復興も一段落した昭和32年のことでした。

次回に続く (元枚管連副会長 増田 記)

## ■賛助会員広告

### マンション大規模修繕工事 その他 改良・改修工事

...のご用命は

建物の安全・快適を阻む全ての問題を解決する  
解決をあきらめない会社

**FBS** 株式会社エフピーエス大阪支店

大阪市中央区久太郎町2-5-30

TEL 06-6243-2243 FAX 06-6243-2245

### マンション大規模修繕工事 設計監理コンサルタント業務

新築・リニューアル建物の企画・設計

特殊建築物定期報告業務・長期修繕計画作成業務

唯一無二をめざして

株式会社

**A - 1 設計**

1級建築士事務所

本社 〒541-0045 大阪市中央区道修町2丁目6番7号 淀屋橋近藤ビル5階  
TEL: 06-6205-9600 FAX: 06-6205-9601  
名古屋オフィス 〒460-0003 名古屋市中区錦2丁目11番25号ケービービル5階  
TEL: 052-222-9600 FAX: 052-222-9601  
福岡オフィス 〒812-0038 福岡市博多区祇園町6番43号ギオン柴田ビル3階  
TEL: 052-222-9600 FAX: 052-222-9601

URL: <http://a-1sekkei.co.jp/>

**行事案内****第67回交流会**

日時：2016年6月25日(土)13時～

場所：枚方市民会館2階第6集会室

共通テーマ：「マンションの高齢者支援・  
バリアフリー・防災情報」

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

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2016年5月1日現在で、  
団体会員は30、個人会員は16、合計46です。  
団体会員管理組合の総戸数は約5300戸です。

**■新規入会 会員紹介**

- |           |      |                |     |                |
|-----------|------|----------------|-----|----------------|
| ① 平成28年4月 | 個人加入 | くずはアーバンライフ     | 64戸 | 枚方市東山1         |
| ② 平成28年4月 | 個人加入 | セブンスターマンション香里園 | 61戸 | 寝屋川市香里南之町19-25 |

**■新規入会 賛助会員紹介**

- |         |                  |                   |
|---------|------------------|-------------------|
| ① 日本水理㈱ | 業種：リニューアル・メンテナンス | 住所：大阪市西区京町堀3-3-27 |
|---------|------------------|-------------------|

**■行事報告(2016年3月1日～5月10日)**

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| ・3月 8日：第116回理事会    | ・4月 5日：第117回理事会 |
| ・3月13日：枚管連会報第49号発行 | ・4月23日：第66回交流会  |
| ・3月27日：相談・研修委員会    | ・5月10日：第118回理事会 |

**■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)**

4月の熊本地震で被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

気象庁によると、最初に震度7を観測した14日夜の「前震」以降、熊本、大分両県で起きた震度1以上の地震が、2週間目の28日正午で1000回以上

上という過去に例のないものだそうです。これは20分毎に地震が発生している計算になり、その間の心労は非常に耐え難いものでしょう。

今後の復旧・復興の為に、地震活動の収束を切に願います。