



NPO法人 枚方マンション管理  
組合連合会ニュース 第 70 号  
発行・編集責任者 入口 恭子

## 第 83 回交流会を開催

—コミュニティ活動の重要性、  
アスベスト調査義務について—

11 月 30 日(土)に労住まきのハイツ集会室にて、今年最後となる定例交流会を開催しました。参加者はお試し参加の 2 管理組合を含め 36 名でした。

当日の講演の配布資料は枚管連のホームページ（「hirakanren」で検索ください）に掲載しますので、理事会等でご活用ください。

### 【第 1 部】

## マンションの資産価値を高める コミュニティ活動の重要性

枚管連副会長御明雅之氏(D' グラフォート香里ヶ丘)より「マンションの資産価値を高めるコミュニティ活動の重要性」のテーマでお話し頂きました。



マンション内のコミュニティの形成の取組みは、蓄積に 10 年ほどの時間がかかりましたが、その結果、例えば昨年 6 月の大阪府北部地震の折にも、下校した子供たちの保護に、速やかに居住者間の協力体制が敷かれた等の経験談と、マスコミで取り上げられたマンション内のコミュニティ活動の映像を交え、様々な活動の可能性を伺いました。

「コミュニティ形成は管理組合を一枚岩へと成長させ、コストを削減し、滞納を防ぐなど、管理組合として様々なことを成し遂げる力になりました。」

### 【第 2 部】

## アスベスト調査義務と 塗料の基礎知識

枚管連賛助会員で塗料の卸業をされている澤村産業(株)茶谷昭彦氏を講師にお呼びし、「解体・改修工事時のアスベスト調査義務」と「マンション改修工事における塗料の基礎知識」の 2 つのテーマで、ご説明を受けました。



特に、アスベスト調査義務については関心が高く、熱心な質疑が交わされました。

### 【解体・改修工事時のアスベスト調査義務】

- |                        |
|------------------------|
| ① アスベストとはどんなものなのか      |
| ② マンションのどんどこに使用されているのか |
| ③ 改修工事の際に発生するアスベストの危険性 |
| ④ 管理組合は何をしなければならないのか   |

アスベストは髪の毛の 5,000 分の 1 で簡単に飛散し肺等に入り、人体に甚大な影響を与えること、そのため、現在（2006 年以降）は数種類あるアスベストすべての使用、製造が法的に禁止となりましたが、禁止される以前にマンション内で外壁の塗料、下地、電気室等の耐火被覆、配管等の保温材等、多くの場所に使用されていました。

昨年、もともとあった法規制に対するガイドライン化（役所等の対応も含め）が進みました。早くから規制された耐火被覆だけでなく、多くのマンションの外壁下地補修材(フィラー)にアスベストが含まれていることが後に明らかになり、外壁等の補修工事の際に管理組合がアスベスト含有の有無の調査を行う必要が出てきました。そのため、

以前に塗装仕上や空調配管等のアスベスト調査・処理工事を行っている建物でも、工事毎に事前調査を行わなければなりません(対象外の工事を除く)。

具体的に管理組合として行うべきこと  
 <まず市環境指導課に問合せを!!>

➤ 大規模修繕工事等の改修工事の際、調査を管理組合の費用で実施し、結果の確認等を行う

管理組合は、大規模修繕工事の施主として、法、府条例に定める対象工事については必ずアスベストの含有状況について分析調査を発注し、結果報告書を確認します。所定量以上のアスベストを含有する場合は、工事の 14 日前までに工法等について枚方市に所定の届出を行い、書類審査及び着手後の現場確認を受けることが基本となります。

➤ 近隣に周知する

調査実施結果について、所定事項を現場に掲示し周辺住民に周知します。含有が認められないとみなされ調査の実施対象外の場合も、安心安全の為に現場にアスベスト不使用の旨を掲示します。

➤ 作業員や居住者に健康被害が及ばない対応を行う

足場を組む際に壁に固定用の穴をあける場合や、壁のひび割れ・浮き箇所をサンダーで切って修理する際、飛散するアスベストから作業員と居住者を守らなければなりません。

仕上塗材からのアスベスト飛散防止処理についてのガイドラインでは、壁面を完全にシールドせずとも、湿潤方法の採用、集塵式ドリルの使用、防塵マスク・眼鏡・手袋の着用を行う等の対応で、原則同等処理とみなされていますが、詳細は、工事毎に個別に枚方市環境指導課等、関係課との協議が必要です。

【質疑応答その他補足事項】

問 工事の前に設計コンサルタント会社が事前調査を行いました。施工業者による調査も必要ですか。工事までは半年から 1 年以内です。

答 事前調査から工事までの期間が何年も期間が

あかないのであれば重複しないで結構です。また、報告書は分析調査事業所が作成します。JIS 規格の分析方法によらない調査は無効となります。分析調査事業所は、大阪府のホームページにもリスト（「アスベストに関する測定可能な事業所」）で検索。ただし記載事業所を推奨するものではないがありますので、外注の際、事業所を確認してください。

問 大規模修繕工事が 2 年前に終わりました。アスベストはなかったということでしょうか。次の工事の際に調査は必要ですか。調査は毎回しなければならないのでしょうか。

答 アスベスト全種の分析調査ができておれば、原則、その部位での調査は、以降は不要となりますが、所管行政の判断もありますので、管理組合としては工事に際し、調査費用を見込んで予算を組むほうが良いと思います。詳細は工事の計画時に、市に問合わせてください。

問 資料ではアスベストが 2005 年まで塗料の中に使われていたようですが、2006 年以降の建築のマンションも調査しなければならないのですか。

答 建材屋の倉庫に眠っているものや、さらにその材料で 2 次製品として別のものに使われている可能性があるため、不使用の確証のない場合は 2006 年以降の建築でも、結果的に調査が必要となります。経験上、おそらくここは大丈夫だろうと思っていたところでアスベストの含有が確認されたところもありました。

問 塗装の下地ですが、タイル箇所も調査しなければならないのでしょうか。

答 タイルの下地にも使われている可能性がありますので必要です。おそらく、マンションの場合、耐火被覆材以外では可能性は高くないと思いますが、下地を含め外装材から多く出てきて、完全に建物を囲って工事がされたところもあります。

問 この調査はだれのためのもののでしょうか。

答 今回のガイドラインの強化では、特に作業によりアスベストに長時間携わる可能性のある業者の安全を守ること、が大きな理由です。

問 昨年、工事が終わるまで調査のことを全く知りませんでした。ペナルティなどありますか。

答 調査の必要な工事で調査を行わなかった場合は、労働基準監督署の指導が入る場合があります。調査義務は管理組合が知っておかなければならず、記録として継承する必要もありますので、次の工事の際には必ず調査してください。

問 駐車場や貯水槽の鉄部塗替を行います。前回の大規模修繕時の竣工図を見ると、現状の塗装のアスベストの含有は想定されませんが、調査は必要ですか。

答 施工時の仕様変更も想定されますので、施工時の塗装計画書の各塗装工程での使用材料が確認できない、あるいは竣工図にアスベスト含有なしの記載がなければ調査はすべきと考えます。

### 【塗料の基礎知識】

マンションが建てられてから時間が経過し、紫外線や雨風によりあせてきてチョーキングが出てきます。その次にひび割れが出てきてめくれが生じる状態まで行きますと、下地補修の費用が高つくこととなります。塗替えだけで済む時に行うのが時期的が一番良いのです。新築時はアクリル系が多く使われていますが、現在はシリコン樹脂がメインになっており、価格も下がってきています。

塗装は下塗、中塗、上塗がスタンダードです。しかし、玄関ドア等は錆止めを含んだ下塗を行うことにより、2回塗ですむようなこともできます。色々と提案が可能ですので検討を行ってください。

枚方市で 50 年塗料の仕事をしています。様々な塗料に携わっており、いつでもご相談いただけたらと思います。

## 【第3部】 なんでも相談・意見交換会

事前になんでも相談の用紙に記入いただき、相談内容について参加者や役員が対応しました。質疑は以下の通りです。

### ① 散水装置の検討について

問 設置を検討しています。設置されているところの感想を聞かせてください。

答 夏場の管理員さんの負担が軽減されました。相見積をとることも必要だと思います。業者により金額もかなり違いましたし、色々な提案も受けることができました。

### ② PFOS 含有泡消火設備について

問 屋内駐車場を保有しているため、泡消火設備を持っていますが、交換されたところの対応を教えてください。

答 枚管連の中でも屋内駐車場をもっているのは少ないと思います。交流会の参加者では保有は 2 管理組合のみ、泡消火設備の交換はまだです。対応している業者はあると思いますが、枚管連の賛助会員にも対応できる業者がいますので、必要であればご紹介させていただきます。

### ③ 管理会社委託費の値上げについて

問 管理委託費の年間 100 万円の値上げの連絡が来ています。一般会計の剰余金を修繕積立金に回していましたがその余裕がなくなる状態です。

答 私の管理組合も委託費の値上げを断っていたところ、管理会社より委託契約を解除すると突然言われました。現在、4 か月間の暫定契約を申し出て新しい管理会社を探しています。昨年、大手の管理会社では採算が取れない管理組合との契約をかなり解除したとのことでした。コスト意識は必要ですが、管理会社の意向を無視すると大変な状態も生じます。

答 管理会社からの委託契約の解除の話が相次いでいますので、2 月の交流会では管理委託契約について、見積を取る際の注意点も含めて取り上げたいと思います。

### ④ マンションの監視システムの費用について

問 年間 100 万円以上の費用がかかっています。

答 各戸の個別監視から、団体監視に変更することにより、かなり費用を削減することはできました。現状としては特に問題が起きていないものの、万一の際に、対応が変わることにより、変更したことの責任を問われることについては、理事会として十分留意しておく必要があります。

## 【第 84 回交流会のお知らせ】

日時 2 月 29 日（土）午後 2 時 00 分～  
 場所 枚方市市民会館 2 階・第 6 集会室  
 テーマ 「管理委託契約の動向と対応」  
 なんでも相談・意見交換会

上記のとおり枚管連の「第 84 回交流会」を開催します。皆様のご参加をお待ちしています。

また、テーマについて、皆さんの管理組合で管理会社からの管理委託契約解除通告等のトラブル等ありましたら、事務局までお知らせください。

## 【 災害時の安否確認 】

災害時、まず最初にマンション内の居住者の安否確認を行います。住戸数が多い場合や被害が大きく混乱している状態では、各戸への確認は簡単ではありません。

居住者の協力があれば、迅速に安否確認を行うことができます。右のようなわかりやすい安否確認シート

（マグネット製で玄関ドア内側にふだんから貼っておく）の配布もひとつの方法です。



## 【 共用部の電気料金を削減 ! 】

### 電力小売自由化による電気料金の削減

電力小売の自由化に伴い、新電力に変更することでマンション共用部の電気料金削減をご検討されてはいかがでしょうか？費用負担は無く、削減額は現在のご使用状況によりますが、10%前後が見込めます。

本件についてのご相談や御見積のご依頼は枚管連賛助会員（エフビット社）でも受け付けていますので、お気軽にお問合せ下さい。

## 枚管連の紹介

NPO(特定非営利活動)法人枚方マンション管理組合連合会(略称「枚管連」)は、枚方市内の管理組合の自主的な集まりです。年間数回の交流会を中心に、情報交換、経験交流の事業を行っています。



- 毎月毎月、管理費・修繕積立金を払っているけど、他のマンションに比べて高すぎない？
- 大規模修繕工事を効率的に進めるには、どうしたらいいの？
- 管理会社との対応に困っているんだけど、誰に相談していいのかわからない。

いのかよくわからない。

◆交流会、メーリングリストなどを通じてマンション管理で困ったことなどへの対応や、最新の関連情報などを提供します。

◆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。

◆提携するマンション管理士等による管理組合毎の運営簡易診断や各種相談業務を行います。

◆交流会への「お試し参加」は無料で、枚管連への入会義務もありません。



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

(年度途中の入会は月割計算となります)

### 【枚管連へのお問合せ・連絡窓口は】

会長： 入口恭子 TEL 090-1592-2829  
 e-mail : [iriguchan@nifty.com](mailto:iriguchan@nifty.com)

### 【編集後記】

一念発起して車を購入。ペーパーから練習開始。2 か月後、すっかり車生活です。なんとかなるものだと思いつつ、交流会の荷物を運ぶのが楽になりました。  
 (入口)