

マンション枚方通信

また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 87 号
発行・編集責任者 入口 恒子
☎ 080-7969-8972



会員の皆様、謹んで新年のお祝いを申し上げます。2023 年は日常生活が大きく取り戻せたように思いますが、様々な要因により物価が高騰しました。マンションにおいては人件費の値上げや資材が高騰することにより業務委託費の値上げや、修繕計画の積立金不足が懸念され、より一層、必要な工事の見極めが重要となっています。さらに、新年早々に大きな災害が生じ、その被害の大きさを見ると、居住者の安全を担う管理組合は旧耐震の対応や災害時の備えなど、何ができるのか改めて考えさせられました。例えば、水の確保については、枚管連の会員の中には災害時に貯水槽から直接取水できるように蛇口を設置しているマンションもあります。AED も比較的設置しやすい費用で提供されるようになりました。管理組合の行動は、居住者の安全や生活に直結します。情報を取り入れ積極的に話し合っていきましょう。

昨年の市のマンション管理基礎セミナーでは「管理会社任せのリスク」と題し、管理組合が主体的に活動する必要性をお話させていただきました。ですがこの年末、国交省で「管理会社がマンション管理組合の管理者になり理事会を廃止する」場合のガイドラインについての意見が公募されました。枚管連の考えとは真逆です。元来、第三者管理方式は、管理不全に陥った管理組合についてのやむを得ない方策で、そこに至るまでの管理組合、ましてや築年の浅い元気な管理組合の管理の労力削減、区分所有者の負担軽減のために提案さ

れたものではありません。マンション管理会社による第三者管理方式は、区分所有法の「管理者は区分所有者以外でも構わない」趣旨の規定に拠っているのですが、財政の問題を取り上げると、管理費や修繕積立金を費用負担しない者が発注者となり受注者になる事は、利益相反行為のおそれがあり、標準管理規約にも利益相反取引の防止について記載があります。マンション管理適正化センターであるマンション管理センターでも、そういった管理会社任せの危険性について、通信誌において従来より注意喚起を行ってきたのです。

第三者管理の背景として、本来の「管理不全マンション」への対応から、「高齢化」、「役員のなり手不足」、「無関心」等とすり替えがなされています。実際は、高齢者は生産年齢層に比してより協力的で総会にも出席率は高いです。主体的に動く管理組合では無関心の解決もそう難しいことではなく、役員の辞退も少なく、年齢層に関わらず参加がなされ理事会運営が行われている事例は少なくありません。大切なのはマンションの居住者全体に管理組合の様々な情報や課題を積極的に伝え、関心を高め協力しあうことです。

枚管連事務局は一つ一つの管理組合をできる限り丁寧にサポートしたいと考えています。管理組合に出向き、役員講習会、説明会、講演会も行っていますので、ご活用ください。また、交流会を定期的に開催し、なんでも相談の時間は居住者の日常生活の困りごとから修繕積立金の引上げの相談まで、会員同士、悩んだり経験やアイデアを共有しています。交流会にぜひご出席ください。

今年度も、枚管連は「楽しい管理組合を作ろう、賢い区分所有者になろう」を掲げ、必要な情報を少しでも多くご提供できるよう取り組み、交流会その他事業を開催して参ります。

本年が皆様にとってより良い年となりますよう願いながら、新年のご挨拶とさせて頂きます。

枚方マンション管理組合連合会
会長 入口 恒子

第 94 回交流会のご案内

日時 2024 年 3 月 2 日（第 1 土曜）

場所 枚方市総合文化芸術センター別館（旧メセナひらかた）5 階 第 7 会議室 **参加無料**

時間 13:30～16:30 (13 時 15 分受付)

第 1 部 EV 充電設備の設置

EV 自動車の充電設備は、マンションではまだ普及が進んでいませんが、導入はマンション価値のアップにもつながります。設置費用(補助金も含め)、メンテナンス、運用などを訊きます。

講師：(株)エネチェンジ 有川 伸司

第 2 部 理事会役員就任、運営協力金の考え方

役員就任については、基本的に辞退という選択肢はありません。管理組合の対応を話し合います。

枚管連事務局

第 3 部 なんでも相談会

マンション管理に関する相談に実績、経験を有する会員が情報を提供します。

◆交流コーヒーブレイク（可能であれば）

コーヒーを飲みながら自由に交流、情報交換ができる時間です。

* お問合せ：枚管連・入口 ☎ 080-7969-8972

第 93 回交流会を開催

12 月 2 日(土)に定例交流会を開催しました（住まきのハイツ集会室）。

[当日詳細資料は、枚管連ホームページに掲載]

【第 1 部】給排水管の更新工事の対応

給排水設備更新工事の検討と合意形成、費用等について、丸山肇氏(マンションみらい価値研究所)、工事の実際について、真清田忠司氏(賛助会員(株)ショウユウ建工)にご説明いただきました。

■排水管更新工事の大きな二つの負担

- ①排水管豎管は専有部内を上階から通っているため、上下階一体の工事が必要。作業員が入室するため生活面での負担が大きい。
- ②共用部豎管だけでなく、専有部枝管も含めて工事すると費用が莫大になる。

■鉄管(排水)の縦割れ現象

鉄管の次に鉄管(鉄に強い)が多く使用されてきたが、硫酸塩還元菌による縦に割れる事象が生じている。非金属管への更新が必要。

■給水管も交換が必要

塩ビライニング鋼管は内側が剥がれ劣化が生じる。赤さび継手も劣化する。

■延命工法も様々

ライニング工法(砂で鉄を研磨後、塩ビでライニング)など、工事負担の少ない(最上階と一番下の

階の入室ですむ)工法や、費用も少ないメリットはある。脱気工法など様々ある。

■延命か更新かは先を見て検討

延命工法は一回の単価は安いが、配管はそのままで新しく交換されたわけではない。専有部配管も更新できていない。長寿命を考えると耐久性のある非金属系の配管の方が長持ちする。延命工法後、十数年で更新工事が必要になった場合、余計にコストがかかる可能性がある。マンション建替時期も考えて決める。

■配管の素材を確認する

非金属性の配管を使用している新しいマンションの場合、更新工事は基本的に不要。それ以外は経年劣化と機能劣化(新しい素材ではない)により更新工事が必要。

■長期修繕計画での共用部豎管・専有部配管の扱い

長計には通常、各配管の素材まで記載がない。専有部も含め素材確認の上、長計を補正する。

■専有部の配管の更新も考慮する

専有部配管には、排水管・給水管・給湯管が通っている。給湯管、特に銅管(熱伝導率が良く錆びない)は、ピンホール(穴)が開いて漏水が生じる場合がある。専有部からの漏水は共用部より多い。

■更新工事には全戸の協力が必要

全住戸が協力しなければ、議案が通っても排水豎管工事はできない。事前の合意形成は絶対必要。

■給水管の工事

共用部の給水縦管は廊下にあり工事がしやすい。

■所有者不明の住戸への対策

住戸への勝手な入室はできないため、予防措置として、親族の緊急連絡先の記載された名簿の更新を毎年行う等の必要がある。

■浴室の排水管更新工事は取外しが必要

浴室の排水横管は、ユニットバスでない場合、浴槽の取外しが必要。ユニットでも一旦取り外す。

■実際の更新工事の費用(共用部+専有部)

専有部の撤去復旧費用が多額となり、修繕積立金が不足する可能性がある。対応、留意点として、

- ①積立金の計画的な増額または管理組合としての借入れ(住宅金融支援機構など)
- ②一時金の徴収(例 100 万円)は、長期修繕計画の考え方として望ましくない(管理計画認定の際も不可扱い)
- ③専有部更新費用の一部を個人負担とする
(工事には配管更新以外の床、壁などの復旧も含まれており、工事を機に内装リフォームを検討する住戸も多い。リフォームに併せ既に専有部配管を更新済の住戸の扱いも別途決める。専有部工事を断る住戸に対しては、専有部からの漏水時の個人賠償責任や自宅の修理費用は補償外であること、工事未実施であることを住戸売買時に告知の可能性があることを再確認する)

■地中工事(横管)の更新

豎管が最下階の床下を潜る場合、床を外す地中工事の工法検討が必要となる。

■給排水管の設備・材料、給水システムの変遷

配管に関する設備・材料・システムは大きく変化している。赤水や耐火、漏水問題等を経て現在は耐火被覆塩化ビニル管へと変わっている。消音パイプなど音がしないものも出ている。

排水管：鋳鉄管の雑排水管は腐食するがトイレの汚水管は腐食が少ない。雑排水管の更新に合わせる場合もある。

給水管：昔は高架水槽の設置が主流だったが、現在は貯水槽を下に置いてポンプで押し上げる加圧給水になり、地域等の要件はあるが、ポンプ不要の直結増圧給水に変わってきている。

■工事内容を十分に説明し協力を求める

専有部内の洗面所・トイレ、台所、洗濯機下など、床下と壁も開口し、トイレも含めすべて使えないということを周知しておく。また、豎管は上下階の貫通箇所のすき間を埋めるコンクリートを研る(はつる・削る)作業等に音が響く。水が使えない、流せない、所定日に在宅が必要、といった負担を十分認識しておく必要があり、1戸でも協力を欠くと、その排水系統の工事が止まるため、事前の十分な調査や住民説明、個別相談も欠かせない。

工事に伴う負担を伝える必要はあるが、同時に今の配管素材であれば今後の更新工事はほぼ不要といえるため、この一度の工事を乗り越えれば、配管起因の漏水の不安もほぼなくなる。建物内の配管は、接着等の支持固定をしっかりすれば、震災の際は建物と一緒に動くため影響はない。汚れ等も個々の対応が可能。

■給湯器や各メーターの脱着が必要

パイプスペース内の配管の更新工事の際は、各メーターが配管の前に設置されているため、給湯器やガスメーターを脱着する必要があり、電気も止めなければならない。工事は最短で実施するが、お風呂やお湯が沸かせない日があるということも説明が必要。

問：現在、給湯管の施工不良と考えられる漏水がかなりの割合で起きています。

答：メーカーに相談もできる。継ぎ手を部分的に補修することは可能だが、漏水の不具合の割合が多い場合は施工不良で、その保証は 10 年と考えられるが、20 年以上たっていても施工者に見解を求ることは必要(管理会社ではなく、施工先に連絡する)。

問：専有部の配管を同時に工事した場合、規約変更し共用部配管とすれば、漏水した場合、施設賠償として共用部保険は使えますか。

答：工事に合理性があるため専有部の配管も一緒に工事するのであって、共用部の配管に変更する必要はないです。

問：ガス管はどう考えたらいいでしょうか。

答：敷地内の埋設管が劣化することはあります。ガス管というよりもガス管と接続するホースの方が劣化する可能性が高いと思います。ガス管も鉄管からポリエチレン管に切り替わっています。まずはすべての配管の素材を確認してください。

問：長計の計画上、給水管と排水管の交換時期をいつ頃入れるか分かりません。

答：劣化状況は給水・排水それぞれなので、調査が必要です。内視鏡や、抜管(厚みを調べる)、また計算で出すこともできます。調査費用も必要です。

【第 2 部】コーヒータイム＆なんでも相談会

問：理事会が突然工事を始める場合があります。理事会で決定できる工事の範疇はありますか。

答：予算にある修繕費の範囲内で実施することはありますが、計画修繕(長期修繕計画)については総会での承認が必要です。予備費の範囲で 50 万円、100 万円等の以内は理事会決裁、としている場合もありますが、次の総会で報告事項とします。ただ、小修繕でも事前に管理組合ニュースでお知らせするほうがいい。やむを得ない緊急修繕の場合も、同様に報告としてニュースに載せています。

問：認知症の居住者への対応について悩みます。

答：第 87 回交流会で取り扱った際は「管理組合、行政、民間企業」の 3 本柱での対応を説明しました。市でも認知症の方への対応も含め資料があり、60 歳以上の方は 1 冊受け取れます。

問：管理会社に請求書を渡して銀行振込をしてもらったのですが領収証が必要と言われます。

答：業者は求めれば領収書を発行します。

【第 3 部】業務用機器により清掃の質を上げる

ケルヒヤージャパン(株)服部氏より、室外実演も併せご説明を受けました。

■業務用の清掃機器の日常使用により美観を保てる。清掃員も高齢化する中、効率化できる。

■定期清掃の回数を減らしたり、専門業者に依頼せず日常的に機器を使用してこまめに清掃することができ、コスト削減にもつながる。

■モップ清掃の問題点：相当洗いながらでないと汚れを均一に広げているだけの場合が多い。

■ポリッシャーの使用：水を撒いてデッキブラシのようにブラシで床をこすりその水を回収する。モップ清掃と比べても汚れはかなりとれる。

■高圧洗浄機は、少ない水で高圧洗浄可能。水も飛び散らさずに清掃する機具がある。業者使用と一般家庭の高圧洗浄機の違いは耐久性。

■スイーパー：敷地の広いところを竹ぼうきではなく、押して歩くだけで回収できる(非電動)。

■ブロアー：風でほこりや落ち葉を飛ばして集めまとめて効率よく回収する。ガソリンではなく、充電式で女性でも使用しやすい。

会員の経験：業務用の高圧洗浄機を管理組合で購入し、管理員による日常及び定期清掃を実施しています。以前、専門業者への年 1、2 回の定期清掃委託では、汚れがこびりつき取れず、対象場所も限られていたのが、現在は年に 4 回の定期清掃で、廊下の清掃と一緒に、室外機回り、窓と網戸、天井の電灯周りのクモの巣等も洗浄可能で、各段に奇麗になっています。コストも抑えられています。

問：高圧洗浄は洗剤を使用しなくても大丈夫か。
答：はい。泥汚れの比重が多いので十分取れます。



受水槽の交換と直結増圧給水

受水槽は、目地補修などの修繕を実施すれば、設置場所の状況にもよりますが、交換は何度もする必要はないと思います。ただ、交換となると高額で水質等の定期検査も必要なため、できれば受水槽をなくし、水道管のみによる直結増圧給水方式に変更したいのですが、水圧や高さ制限、対象地区、枚方市では住戸数も少ない場合のみに限られます。

また、受水槽を交換する際、居住者数が減り水道使用料が少なくなっている場合、受水槽を今よりも小さいサイズに変更することが可能な場合があります。いずれも水道局上水道管理課窓口で個別にご確認ください。

「ずっと暮らしたい」を叶える

マンションづくりのパートナー

- ◆マンション大規模修繕工事の設計・監理
- ◆給排水・電気などの設備改修工事の設計・監理
- ◆マンションの長期修繕計画策定
- ◆耐震診断・耐震補強工事の設計・監理
- ◆特殊建築物等定期調査報告



株式会社 MTK
一級建築士事務所

<http://www.m-tk.co.jp>

【大阪本店】

大阪市北区堂島 2-1-16 フジタ東洋紡ビル 5 階 TEL (06) 6348-5565

呼出電話(シンプルコール)の設置

最近、中規模マンションでは、管理員と清掃員との兼務が増えていますが、管理事務所の窓口に居住者が行く場合、管理員が不在だと何度も窓口に行くことになり、住人には負担となります。

呼出し電話(シンプルコール、(株)ハネロン)を窓口に設置することにより、受話器を取るだけで、予め登録した管理員の携帯(NTTdocomo回線のみ)に連絡ができ、非常に便利です。登録先の携帯があれば電話回線は不要で、電源に差し込むだけで使用できます。



【編集後記】

昨年 11 月の市のマンション管理基礎セミナーでは、「管理会社任せのリスク」と題し、管理組合が主体的に活動する必要性について、私達の経験も含めお話ししました。理事会活動の具体的な動き方が分からぬ管理組合は多く、レジュメの作り方や管理組合ニュースの書き方もお伝えしました。多くの方がうなづきながら聞いて下さいました。一つでも多くの管理組合が自信を持って活動できるよう協力していきたいと思います。(入口)

高分子 って化学系の会社？

いいえ。関西で42年間ずっと改修工事をしています

大規模修繕(改修)工事などの施工に一生懸命なのは当然ですが、住民様と円滑にコミュニケーションを行ふ事をスタッフ一同、毎日頑張っている会社です

www.kohbunshi.co.jp
高分子株式会社
大阪府守口市中区深井北町3418-1
072-278-4157 井上

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

大 阪 オ フ オ 541-0046
大阪市中央区平野町 2 丁目 1 番 14 号 KDX 北浜ビル 8 隅
TEL : 06-6205-9600 FAX : 06-6205-9601

東 京 オ フ オ 101-0047
東京都千代田区内神田 3 丁目 2 番 12 号 大我ビル 8 隅

名 古 屋 オ フ オ 460-0003
名古屋市中区錦 2 丁目 8 番 24 号 オフィスオオモリ 10 隅

福 岡 オ フ オ 812-0011
福岡市博多区博多駅前 2 丁目 19 番 29 号 博多相互ビル 2 隅

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

ダイワテック株式会社 検索

マンション大規模修繕工事！塗装工事！お任せください！

「信頼をカタチに。」

ご相談・お問い合わせはこちら
大阪本社 ☎(06)6703-0388 ✉kaisyu@daiwa-tec.co.jp
東京本店 ☎(03)5875-0028 九州支店 ☎(092)624-1018

資産価値を守る 大規模修繕工事

創業以来35年、600棟を超える
マンション大規模修繕工事を手
掛けております。

豊かな実績と経験を生かし
ご満足頂ける施工をさせて頂
いております。



関西塗研工業株式会社

本社 〒553-0001 大阪市福島区海老江8丁目8番7号
TEL (06)6454-1271(代) FAX (06)6454-1672
e-mail: info@kansaitoken.co.jp <https://www.kansaitoken.co.jp>

マンション大規模修繕
設備改修・内装リフォームは
建装工業へお任せください

KNS 建装工業

建装工業株式会社 関西支店
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町 2-1-52
TEL 06-6821-3611 FAX 06-6821-3375
URL: <https://www.kenso.co.jp>

本社：東京 支店：北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州
KENSO Magazine <https://www.kenso.co.jp/magazine/>

Kashiwabara Corporation

マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください！

株式会社カシワバラ・コーポレーション <https://www.kashiwabara.co.jp>

お問い合わせ
統括営業本部 第2営業部 西日本セクション
大阪府大阪市北区西天満5-14-10 梅田UNビル12F ☎0120-48-4116

小規模修繕は
「シュアーテック」へ！

どんな小規模の修繕、補修、改修でも気軽にご相談ください。
当社は主にマンションの建物、施設、土木、設備及び防水工事等の小規模修繕を手掛けています。所在地が枚方市内のため近隣のマンションを中心迅速、丁寧、格安を社是として従業員一同が取り組んでいます。

フェンス工事 インターロッキング工事 防鳥対策工事 アクリル版補修工事
通用口扉改修工事 バーテーションボード交換 シーリング工事
漏水補修工事 クロス貼替工事 階段ノンスリップ工事 塗装工事 防水工事 など

株式会社シュアーテック
〒573-0163 枚方市長尾元町 6-21-24
Tel 072-850-4207 Email: suretech@blue.plala.or.jp

Corporate Group

グループ会社

- 建設改修・設備改修
 - マンション・ビル等
 - 介護施設・医療関係等
 - 倉庫・工場・事務所等
- 建築改修工事
防水改修工事
共用部改修工事
外構改修工事
給排水設備改修工事
消防設備改修工事
その他工事
- 新築・増改築
 - 分譲住宅・注文住宅
 - 一般住宅リフォーム
 - 内装・外構改修工事
外壁・水回り改修工事
 - 店舗
新設工事
リニューアル工事

建物の外装・内装・設備のリニューアル工事の事なら

株式会社 ショウユウ建工 <http://www.shoyu-kenko.jp>

本社 〒583-0009 藤井寺市西大井2丁目271-1 TEL072-931-1155

【快適な暮らし】のお手伝い★
共用部換気扇・エアコンの清掃
お任せください！

専有部ハウスクリーニングの
一括募集も住民様への
サービスとしていかがですか？

茨木クリーンサービス
〒567-0021 大阪府茨木市三島丘1-3-18-2
TEL 072(665)4163 FAX 072(657)8331
✉ ibaragi.clean@gmail.com

皆様のニーズに耳を傾け、
皆様の立場になって、
「技術力」と「安心・満足」を
届ける企業として。

マンション大規模修繕工事

【本社】大阪府堺市堺区今池町1丁3番34号
【大阪宮業所】大阪府大阪市中央区南船場2-1-3
フェニックス南船場ビル地下1階3号室
info@axis-tps.com TEL 072-242-3901

AXIS
株式会社 アクシス

近畿圏2600物件、26万戸の豊富な実績を誇る
リフォームシステム（2021年度）

永年の信頼と実績！



1979年から、他社に先駆けて既存建物の改修工事を手掛けてまいりました。

大事なお住まいは、小野工建にお任せ下さい。

MAKE UP 株式会社 小野工建

〒566-0001 大阪府茨木市千里丘6丁目4番2号
TEL.06-6389-2831(代) FAX.06-6380-6515
<http://www.onokohken.co.jp> E-mail:info@onokohken.co.jp

防犯カメラ設備はお任せください。
安心と安全をカタチに。

UNO-TEC

有限会社 ユニテック

代表取締役 川上 良二
営業担当 佐々江 清孝

〒572-0076 大阪府寝屋川市仁和寺本町3丁目3-19
TEL.072-838-8901/FAX.072-838-8902
E-mail : sasae@tspco.jp

エレベーターの点検料金 見直しませんか？



お見積無料!
改修工事もご相談ください!

JE

エレベーターメンテナンス・空調設備
株式会社 ジェイ・イー
本社 〒577-0064 東大阪市川俣本町1-33
TEL(06)6748-8811 FAX(06)6748-8822
URL <https://www.j-elevator.net>

何でもご相談ください！

SALUT
弁護士法人サリュ

不在者問題 管理費滞納 その他法律問題

初回法律相談無料

弁護士法人サリュ 大阪事務所
(大阪弁護士会所属)

0120-181-398
大阪市北区西天満4-8-17 宇治電ビルディング606号

マンション設備改修はお任せ下さい。



設備診断で老朽化をチェック!!
お客様第一の改修プランをご提案!!

NSR
Creator for New Life

水と建物の未来を創造する
NSリノベーション株式会社
一級建築士事務所

〒550-0012 大阪市西区立売堀4丁目2番21号
TEL 06-6684-8439 FAX 06-6684-8459

塗料のことならなんでも
ご相談ください
的確にお答え致します！



枚方の地に創業以来 半世紀以上お世話になっております。
澤村産業株式会社

〒573-0144 枚方市野村中町2番8号
TEL(072)858-5505 FAX(072)858-5226
代表取締役 茶谷昭彦

マンション保険のことなら お任せください！

☆マンション管理士が対応！
☆250件以上の契約実績！
☆コストダウンも事故対応もバッチリ！

東京海上日動・損保ジャパン・三井住友海上・
あいおいニッセイ同和・日新火災 等多数取扱い

株式会社ジョインハンズ
担当 / 吉村 武治
TEL / 070-5431-4041
MAIL / yoshimura@sakura2018.jp



インターホン取替工事専門 創業 30 年 40 万戸の施工実績

豊富な実績と確かな施工力を持つ当社へご相談ください

TERRA
SYSTEM PLAN SERVICE

東日本支店 〒224-0001 神奈川県横浜市
大坂府寝屋川市仁和寺本町3丁目3-19
TEL.072-838-3456 FAX.072-838-0023

都筑区中川1丁目4-1 ハウスクエア横浜4階
TEL.045-912-1117 FAX.045-912-2223

<https://www.tspco.jp>

株式会社テラシステムプランサービス