

メンテナンス部会 報告

第24回・6月18日(土)

<マンションの地震対策>

- 防災訓練は、平日の昼間にいる人だけ、或いは女性だけの訓練も必要。
- 震災発生時の公共からの支援は4日目頃からはじまるので、3日間耐える対策を考えておく必要がある。
- 耐震診断についての説明
- <緊急アンケート集計結果>
- 防災組織がある組合は75%で、その内の57%は機能しなかったとの回答

管理運営問題部会 報告

第25回 6月19日(日)

管理組合が毎年、管理会社と結んでいる管理業務委託契約書を洗い直した。各自が持参した自組合の今年の重要事項説明書の内容が、昨年5月改訂の標準管

- 今回の地震で組織が必要と感じた組合は、91%であった。
- 立派に機能した管理組合もあった。液状化や排水管等が破烈などした管理組合の場合、地震発生直後から対策本部(理事長、自治会長指揮)を立ち上げ7日間継続して対応を行い、支援活動などは夜間も行った。また、集会所を開放した。

第25回・7月9日(土)

- <突発的小規模修理への対応について>
- 計画修繕(予防保全)について
- 維持保全の区分
- 管理組合の区分として、「保守・点検・小修理(突発故障)等(一般に営繕作業と呼ぶ)は一般管理費から支出、「修繕・改

- 修・計画修繕」は特別修繕積立金から支出する場合が多い。
- 営繕作業の進め方：共用部分の営繕で、計画修繕には計上していない作業への対応
- ・経常的に支払いされるもの(定期点検、雑排水管の洗浄等)
- ・突発故障の修理及び小修理
- ・小規模の部品交換
- ・小規模営繕作業運営
- <「住宅模様替等工事に関する協定書と申請書」のヒナ型作成>
- 各管理組合から提出された協定書及び申請書をもとに、事務局で作成したものを検討する。

理委託契約書にそって、改められているかどうかを、まずチェックした。管理費等の収納・保管方法はすべて新方式となっていた。預り金の保証は従来通り1カ月分保証が多い。解禁された基幹事務の再委託は会計業務の中での電算処理が多い。しかし再委託先名を書いていたのは1組合だけだった。

第26回 7月24日(日)

前回に続き、管理業務委託契約書の洗い直しを行った。今回は各自が持参した今年分とそれ以前分の新旧2通りの重要事項説明書について、内容を比較しながら変更点を明らかにした。管理費等の収納・保管方法について、旧では収納代行方式が5組合、支払一任代行方式が3組合、原則方式が1組合あったが、新ではすべて(イ)に変更していた。



助け合える社会に向けて

【副会長/個人会員】

コスモフォーラム多摩 大山 綱人

1000年に一度しか起こらない様な大震災をテレビや新聞を通してながら、経験して途方に暮れております。

15年頃前に神戸大震災で学習したにもかかわらず、多くの管理組合では「危機管理」の対応が出来ていませんでした。居住者全員による何らかの自主的防災訓練が定期的に出来ていなかったと思います。しかし、小中学生や防災活動を取り入れている企業は大きな成果を上げている様に見えました。日頃の自主的訓練が大切だと痛感しました。

戦後60数年を経て平均寿命が30歳ぐらい伸びました。多摩市の平均寿命は女性が86.5歳・男性が80.2歳だそうです。多くの高齢者が安心して生き抜くためにも、お互いにコミュニケーションをとり、豊かな環境と助け合う社会にしたいものです。

想定できない天災・人災にかかわらず、復帰できる社会であることを信じたいですね。

Info ◆愛宕2丁目住宅管理組合で自主防災委員会が発足。
兼ねてより検討委員会で論議を重ねてきて、その結果、固まった方針に基づく自主防災委員会が、本年6月、正式に発足した。
◆多摩市の諏訪2丁目住宅管理組合が解体前の団地見学会を実施。

加藤輝雄理事長が建替え事業の特徴、課題を話したほか、コンサル会社や施工会社からも説明があった。この後、空き家となっている住戸の内部を見学し、夕方から移転後分散している住民に集まってもらいお別れ会を行った。

同団地は昭和46年入居の5階建23棟、640戸の大規模団地だが、今夏から解体工事を始め、平成25年秋には11~14階建7棟、約1249戸の団地に生まれ変わる。

◆国土交通省がマンション標準管理規約の改定版を発表。

平成23年改定の標準管理規約を公表した。平成16年以来7年ぶりの改正となる。

今回の改正ポイントは、①現住要件を撤廃して役員資格要件を緩和したこと②総会における議決権行使書や委任状の取扱いを整理したこと③管理費等を扱う管理会社に対し分別管理を徹底させる等、事故防止を図っていること、などである。



つらい、情けない、わからない… 理事は悩みが付きない。 知っておきたい！先輩理事のほろ苦い事例と教訓

苦労ばかりが多く、報われないことの少ないのが、管理組合の理事・監事・委員の宿命だろうか。トラブルがあれば、放り出したい気分さえなるのかも知れません。身につまされる話をご紹介します。※文中のマンションの写真は、本文内容とは関係ありません。

理事時代の苦い経験

①

個人情報を利用した悪徳行為

なぜ上手くいかなかったのか(経緯)

管理組合にはよくあることですが、全くおつきあいのない人から、居住している方の「住居番号」を尋ねてくる電話が多々あります。管理組合の事務員は、善意から「住居番号」「電話番号」をお教えしたところ、その「住居番号」の尋ね人は、電話をしてきた相手から借金をしている人物。電話で尋ねてきた方は「借金催促請求」の件でかかってきたわけです。



そして当団地として(多勢402世帯)このようなことで問題になっていることはいざ知らず、借金している人物から何故電話番号を教えたか何回も電話が来、管理組合の理事長と致しましては、もよりの裁判所、警察署に何回となく足をはこび、最後は弁護士と相談を重ね、借金相手に言い掛かりをつけられ、迷惑料として金額で解決したことがあります。

教訓(反省点)

平成17年に、個人情報保護法が全面施行されましたが、巷間、個人情報の漏洩を

めぐるトラブルは後を絶ちません。このケースにおいては、事務員(窓口要員)には「守秘義務」があるとは考えられますが、現実には、すべて杓子定規に情報を第三者に提供することを不可とする、というわけにもいきません。今後、情報の取扱いについては、慎重を期さねばならないと考えております。(山崎勝太郎、愛宕2丁目住宅管理組合元理事長)

理事時代の苦い経験

②

副理事長時代に駐車場使用料(1名)の長期未徴収があった。

なぜ上手くいかなかったのか(経緯)

ある年に、管理会社へその人の使用料徴収依頼書を送り忘れていた。その後も毎年、駐車場使用契約は更新しながら、徴収依頼書のチェックを怠ったため、5年以上の間、徴収漏れが続いた。

管理員交代時の書類点検でようやく判明。過去の駐車場使用契約書を調べようとしたが、1年以上前のものは捨てられていた。管理会社に抗議する一方、当人と話し合い、駐車場を使い始めた時期を確かめたが7年余りとしか分からないし、裏付けとなる書類もない。結局、消滅時効にかからない5年間分を分割納入してもらった。

教訓(反省点)

入居以来21年間、同じ管理員だったせいか、1年交代の理事が本来自分たちで行うべき業務を次第に管理員任せにしたことが原因。毎年、各理事の業務確認が必要だと思ったが、お互いが何も分からない素人同士では限界もある。業務を統括する立場

の正副理事長が意識して点検していくことが大切になる。(常光奎吾、エステート鶴牧4・5住宅管理組合)



■管理組合会員(16管理組合・2011年5月現在・順不同) *個人会員(42名)

| | | | |
|-----------------------|-------------------|--------------|---------------|
| エステート落合5-8団地 | D'グラフォート多摩センター煉瓦坂 | コスモフォーラム多摩 | アルテヴィータ |
| グリーンテラス豊ヶ丘団地 | ザ・スクエア [住宅部分] | 豊ヶ丘5-1住宅 | 豊ヶ丘5丁目3番住宅 |
| エステート鶴牧4・5住宅 | ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地 | ホームタウン貝取-2団地 | エステート豊ヶ丘2-6住宅 |
| Brillia (プリリア) 多摩センター | 諏訪2丁目住宅 | グリーンメゾン諏訪住宅 | エステート聖ヶ丘-3団地 |



多摩市後援
当連絡会は、多摩市の後援を得ています。

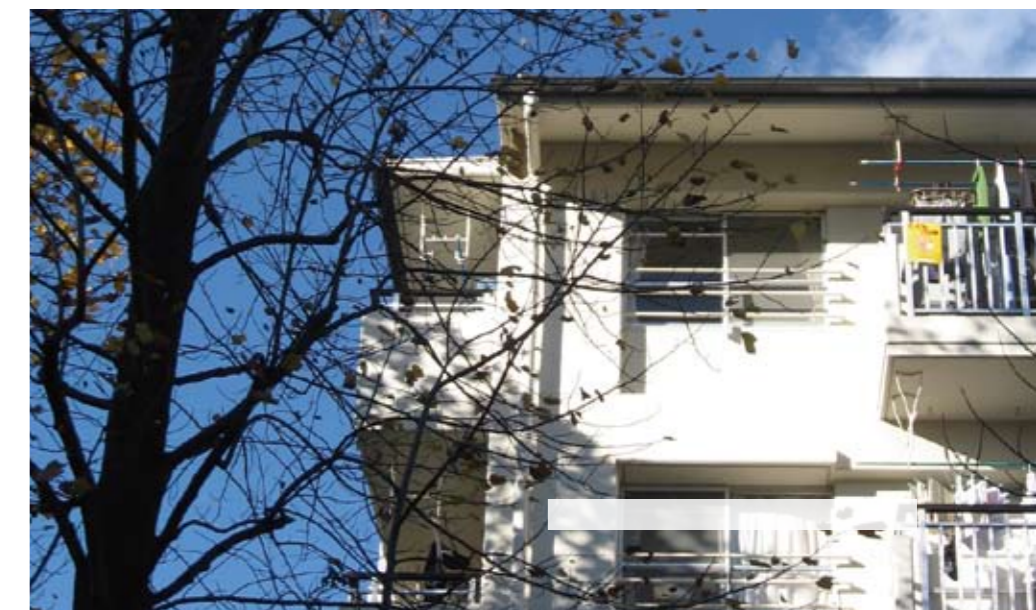
発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 山崎勝太郎)

Eメール renrakukai-riji@freeml.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>



理事長時代の苦い

③

ある新規理事が就任後、1年間に1回(6月)の理事会のみ出席し、その後出席がなかった。
(当管理組合は、理事の任期は2年。)

なぜ上手くいかなかったのか(経緯)

総会に出席したが第1回の理事会に出席せずその後第2回理事会に出席した。その際、半年分の活動費(30,000円)を支払った。その時は、受取を拒否したが無理やり受取らせた。

その後理事会には、出席しなかったが10月理事会終了後、理事長が後期の理事会手当てを持参し、出席を促したが拒否された。11月の理事会にその旨を報告したが、理事会としてはそれを認めると今後、理事が出席をしない場合が多くなるのでそれは困るので、理事長が設得すべきとの意見が多数占めた。

名案がなく、その棟の推薦した先輩理事

をお願いしたが出席はなかった。理事長は、設得を繰り返したが同じで、翌年、その棟より新規理事を選出した。選出は、その棟の推薦した理事及び先輩理事に相談しその棟で解決して頂いた。

教訓(反省点)

理事長又は理事会に解任権があれば、解任し後を理事が選任出来ると思う。

理事は、基本的には、総会承認事項であるので、管理規約にも解任事項を決められないと思う。臨時総会では、解任決議は出来るが本人が納得するかどうか疑問が残る。本人が納得しない場合は難しい問題になると思う。

本人から辞任届けが出来れば理事会で検討し後任を選出又は1名不足まま次期総会まで行く方法もあると思う。

(N元理事長 T管理組合)

理事長時代の苦い

④

私が理事長であった1年間の理事会で、理事の出席数が定足数を満たさず、理事会が成立しなかったことが数度ありました。

なぜ上手くいかなかったのか(経緯)

当マンションの隣接地に大きな建物が建設されることとなり、それに対する反対活動が大きな課題でした。それに加え、防犯カメラシステムの見直し(画像情報の扱いを定めた管理細則の設定)、修繕積立金を初めて使用する塗装工事の実施、玄関脇スロープの改修、駐車場の利用率の低下など、その他にも課題が山積し



ていました。

重い課題が続くと、どうしても理事会に臨む気が失せるのが人情というものでしょうか。しかしながら、理事長だけで物事を決めることはできません。

教訓(反省点)

当管理組合理事会は毎月1回第3土曜日夜に開催するのを恒例としています。課題に対して、私は「大上段に振りかぶり速球勝負」、ひとつひとつ生真面目に取り組みました。それに対し、皆さん、疲れてしまったのかもしれない。

理事就任は、原則として輪番制となっています。多くの理事には本職の仕事があり、理事会に没頭することができる状態ではなく、理事会への出席ができないことも理解できます。マンションは建設から時間が経つと課題も増えていくでしょう。その時、理事会がきちんと運営できるようにしていきたいものです。

(M元理事長 A管理組合)



以下のデータは、NPO 日住協が会員管理組合にアンケートを実施した集計に基づくものです。東京都 21、埼玉県 16、千葉県 14、神奈川県 15、全体で 66 の管理組合から返信があったようです。

●敷地アスファルトのひび割れ、地盤沈下、陥没、液状化がおきましたか?

| | はい | いいえ |
|------|----|-----|
| 東京都 | 4 | 17 |
| 埼玉県 | 3 | 11 |
| 千葉県 | 6 | 6 |
| 神奈川県 | 3 | 8 |
| 合計 | 16 | 42 |

●外壁等のひび割れ、モルタルやタイルの剥離などがありましたか?

| | はい | いいえ |
|------|----|-----|
| 東京都 | 7 | 15 |
| 埼玉県 | 4 | 11 |
| 千葉県 | 7 | 4 |
| 神奈川県 | 1 | 9 |
| 合計 | 19 | 39 |

メンテナンス情報交換 Question & Advice



当連絡会の目的のひとつは、「情報や経験の交換」です。そこで、今号より、皆さんから寄せられたマンションの補修・メンテナンスに係わる質問に対して、皆さんで回答する「双方向の情報交換」を始めてみることにしました。

@ 連絡会会員のMさんからの質問

スロープを造りたいのだが、どんな業者に頼めば良いのか?

外部からマンション建物へ入る時、一般的には階段があったり床には段差があります。その段差を解消するためのスロープ新設に関する質問です。

@ 会員からの情報

質問のようなケースを実際に依頼した業者の例が、情報として寄せられました。工事等の評価について保証するものではありません。

ほかのマンションや団地はどうか? 東日本大震災で、東京周辺では どのような被害があったのか? 概略データをお知らせしましょう。

●給水管・排水管に損傷はありましたか?

| | はい | いいえ |
|------|----|-----|
| 東京都 | 5 | 16 |
| 埼玉県 | 1 | 11 |
| 千葉県 | 5 | 8 |
| 神奈川県 | 2 | 9 |
| 合計 | 13 | 44 |

●今回の地震で、防災組織は機能しましたか?

| | はい | いいえ |
|------|----|-----|
| 東京都 | 8 | 8 |
| 埼玉県 | 3 | 6 |
| 千葉県 | 4 | 6 |
| 神奈川県 | 2 | 3 |
| 合計 | 17 | 23 |

このほか、詳細なデータが集計されていますが、結論的には、東京湾岸の一部の団地・マンションを除き、概ね損害は軽微であったといえます。

多摩ニュータウンにおいては、目立った損害は見られないようです。ただ、地震直後から「立川断層」の危険性が繰り返し報道され

○(株)多摩ニュータウンサービス

042-371-1831

○(株)百草造園

042-591-0482

「スロープ」は建物の外部で、区分けは「外構」です。業種としては「外構業」や「建設一般業」が工事を行うことができます。

☎ ワンポイントアドバイス

「スロープ」を何のために設置するのか、その用途によって形状が変わります。「車椅子を通す、バリアフリー化する」ことが目的であれば、傾斜は1/15程度(法規定では1/12以上)が必要になります。スロープの有効幅は90cm以上が必要です。

手摺の材料は冷たいステンレス製だけではなく、塩ビ系の暖かい感触でカラフルな材質も選択肢としてはいかがでしょうか。

床は滑らないことが重要です。防滑タイルで景観向上させたり、インターロッキングブロックにより雨水浸透を図ってはいかがですか。

「スロープ」の構造は、鉄筋を20cm間隔程度で組み、コンクリートは15cm以上の厚みが必要です。仕上材と構造部の接点にシーリングを打つことで納まりが良くなりま

ており、多摩ニュータウン地域の管理組合においては、万一のときの備えとして、防災組織の実効性があるような組織の見直しをはじめ、具体的な施策が重要だと思われます。



東北の被災地 ©写真提供：木村茂春(当連絡会監事)

す。また、施工前に図面で確認することが重要です。

豊ヶ丘のある団地では、敷地内の7~10段の急勾配階段を緩やかに作り直しました。中央部はスロープ、両端を階段にして手摺も設置しました。

愛宕のある団地では、施工会社を選定する時は「会社概要」「会社経歴」を入手し、その会社が施工した事例を見て、設計図および特記仕様書を確認しているとのことでした。設計がしっかりしていれば、金額に大きな間違いはない筈とのことでした。

● 連絡会会員のNさんから「排水管のメンテナンスについてはどのように考えたら良いのか?」とお尋ねがありました。今回はこの質問がテーマです。下記メールアドレスに情報やご意見をお寄せください。また、他の質問も随時募集しています。

投稿用メールアドレス

renrakuai@guitar.ocn.ne.jp

なお、頂いた情報はほぼそのまま掲載させていただきますので、内容に間違い等がないようにお願いします。

Introducing 会員管理組合 紹介

<概要> ●所在地/多摩市聖ヶ丘3丁目51番地、52番地 ●入居開始/昭和59年3月 ●構造/鉄筋コンクリート造 ●規模/3~5階建て中層棟13棟、2階建てタウンハウス17棟 ●総戸数/240戸 ●附属施設/管理集会所●駐車場/平置き(団地内135台、外部24台) ●管理委託先/日本総合住生活株式会社(JS) ●管理組合理事会/理事9名、監事1名、計10名



エステート聖ヶ丘-3団地

入居27年目を迎え、240戸678人(22年度調べ)が暮らしています。平均年齢は63歳と高齢化が進み多難な時期を迎えていますが、環境は非常に良く、小学校、中学校をはじめ、商店街、スーパー、郵便局、コミセン、交番などすべて徒歩5分圏内にあり、車と出合うことがないのが気に入っています。

2年前、2回目の大規模修繕工事を終え、屋根や玄関ドアも新品になりました。今は植栽の整備を進めるなど、団地の体力と身だしなみの充実を図る一方で、内面の健康管理にも力を入れています。つまり、規約を国交省の標準管理規約に準拠したものに改正し、会計システムを複式簿記化し、防災対策を進め、自治会機能の充実を図っています。

(理事長 細貝俊夫)