



川管ネットニュース新春号に寄せて

会長 緒賀 博

明けましておめでとうございます。昨年4月に発足した私たちの「川管ネット」も無事2年目を迎えました。

この間、会員相互の情報交換会、賛助会員との懇談会、改修工事の見学会等会員各位との交流を通じマンション管理の適正化のために努力して参りました。また、川崎市まちづくり公社のマンション管理相談でも会員外の多くの

方々との話し合いを通じて私自身も色々勉強をさせていただきました。

これらの相談例からは、管理組合自体の活性化が出来てない実例や管理規約が原始規約のままほとんど活用されてない状況、管理委託契約書に至っては存在すら定かでない例とかが聞かれるほか、建物のメンテナンス面では、多くのマンションが大規模修繕の時期を迎え積立金不足や経験不足で悩み、

また例外なしに居住者の高齢化と言う難問を抱えている事例が多く伺えました。各マンションの実情をいろいろとお聞きしながら解決のお手伝いをするのが精一杯で力不足を感じております。

ところで、本号からニュースの体裁を改め会員全世帯に配布することにしましたが、如何でしょうか。役員だけでなく広く会員各位が管理組合活動やネットワークの活動に少しでも目を向けていただきご理解を頂ければと考えます。

また、昨年はマンション管理適正化法の施行やマンション管理士試験の実施等マンション管理の問題が世間にクローズ

アップされました。中でも全国で10万人に近い方がマンション管理士試験に挑戦された事は一つの驚きであり、その当落は別にしてもマンション管理の勉強を通じてそれぞれ各自が大きな収穫を得られた事と思います。今後のマンション管理活動にとって大きなプラスになるものと考えます。私達としても新しく誕生するマンション管理士の活躍に大いに期待するものです。ただ法整備がされたといって直ちに適正な管理が進むと言うほど事は簡単ではないでしょう。

資格取得の皆様には、ぜひ川管ネットにご参加頂きご協力をお願いしたいものです。今後これらの新制度を如何に活用していくかが私たちに課せられた重要な課題と考えます。

今年は私たち川管ネットにとっても基礎固めの大切な年です。会員各位の絶大なるご協力をお願いして新年のご挨拶とさせていただきます。

「管理会社によって、管理料に100万円もの差がつくのは何故か」 「大規模修繕で、良い業者を選ぶには忙しい時期をはずすのもひとつの方法」 第1回「正会員および賛助会員相互懇談会」開く

川管ネットは、平成13年12月15日、川崎市産業振興会館で第1回「正会員および賛助会員相互懇談会」を開き、賛助会員21、正会員20が参加しました。懇談会は、会長あいさつのあと、各賛助会員からそれぞれ得意とする業務分野を述べる自己紹介があり、そのあと正会員側からの質疑・意見が出され、それに対する応答の形で進行、理事会から来年度(平成14年度)には「技術者部会、専門部会を立ち上げセミナー、研究会などを実施することと併せ工事見学会も引き続き実施して行きたい」との表明があり閉会しました。

懇談会の模様



Q 「玄関扉の取替え費用を知りたい。」

A 「ワクごと取替えると25万円位、かぶせは安くなる。ドアの材質で違いが出る。ワクごと取替えるのは建物躯体に影響があり薦められない。」

(3) 会員からの意見・要望

「大規模修繕では技術面に目がいっているように思うが、積立金の問題があるのでは?。管理組合の活動に自治会活動が入っている。理事会の責任とは何か、川管ネットとしてもここにメスを入れるべきでは。」

「ネットとして法律問題の支援をしてほしい。川崎市の各区で法律相談をやっているが、時間が少なく1件しか相談で

きない。ネットとして行政に働きかけをしてほしい。」

平成14年度計画について

技術者部会・専門部会を立ち上げて行きたい。技術的なことをどこに頼んだら良いかとの質問をよく受ける。ネットとして公平な立場で身近なところと協力してやって行きたい。

相談窓口と現地調査・診断への対応。相談窓口として「まちづくり公社」があるが、公社は直接、専門家の紹介ができないので、建築士事務所協会に対応している。

情報交換会を実施する。
工事見学会。工事見学会を実施できるような物件・情報があればご連絡願いたい。

会員増加について。賛助会員の皆様にも川管ネットのPRをお願いしたい。(懇談会参加の賛助会員を裏面で紹介)

賛助会員への要望と質疑

(1) 管理会社関係

Q 「委託管理料について、他の管理会社から見積を取寄せたところ、現在契約している会社より約100万円ほど安かった。それを会社に提示したら下がった。管理料の決め方が解らない。」

A 「いろいろなどころでよく聞く話です。契約書を良く見てほしい。内容によって違いはでる。管理人の資質や教育はどうか。緊急対応ができるかどうか。未収金対応をちゃんとしてくれる会社かどうか。管理内容を説明せずに金額だけをいう会社では?」

Q 「15戸という小世帯で入居者の平均年齢も比較的若い管理組合、管理会社に全面委託しているが、委託管理費の標準的な目安があるなら教えてほしい。」

A 「各マンションによって設備が違うため管理費の標準的な目安はでない。ただ、小戸数のマンションは割高となる。」

(2) 専門業者関係

Q 「大規模修繕について伺いたい。」

A 「10年から13年のサイクルで工事が必要。工期は2~3ヶ月かかる。工事は気候の良い9月ごろに集中する傾向がある。良い業者を選ぶには、この忙しい時期を外すのもひとつの方法。」

Q 「28年経過のブロック塀、耐震強度調査と改修方法について」

A 「ブロック塀については、基礎がしっかりしているか、鉄筋が入っているかがポイントになる。建物については、川崎市から補助金がでる(初期診断のみ)。耐震不足となった場合の補強工事は難しい。」

Q 「外部塗装の際、窓枠サッシは交換できるか。」

A 「可能だが、年数が経っていると同

じサッシがない場合がある。また、外から見た目も違ってくるので、管理組合によって、OKのところとダメなところがある。」

Q 「排水管の清掃はどのようにすべきか。」

A 「築5年以内は2年毎、それ以降は毎年実施を。」

「たいへん参考になりました」

メゾンドール多摩川で工事見学会を実施

川管ネットの平成13年度行事予定の工事見学会を、10月27日(土)に多摩区壱所在のメゾンドール多摩川(ネット会員)で実施しました。

当日の参加者は、6管理組合、建築士事務所協会2、個人1、居住者21、計33人で、説明会の後2班に分かれ工事現場を見学しました。

参加者から「百聞は一見にしかずの通り勉強になった」「たいへん参考になった」などの感想が出され好評でした。

川管ネットとして次年度も機会があれば見学会を実施したいと思います。

メゾンドール多摩川の平成13年度大規模修繕工事の概略は以下の通りです。

構造・規模 鉄骨鉄筋コンクリート造り4棟 地上7階建 塔屋1階 220戸
竣工年 1974年11月(築後27年目)
部屋タイプ 3DK~5DKの6タイプ
付属設備 管理人室、集会室、駐車場、変電室等

今回は、第3回(前回1995年)の工事でやり残した項目についての工事。

工事箇所・内容

屋上防水工事 (更新)
受水槽新設(地上2ヶ所)
高架水槽更新(4基)
共用給水管更新(専有部分は各居住者の責任で施工、(約80%が実施)
共用排水管一部破損部分改修(着手後の追加工事)



屋上シンダーコンクリート解体中

外溝工事、駐車場路盤改修、隣戸との境界塀更新、駐輪場改修、ゴミ置き場改修、幹線動力設備・テレビ共聴視設備等の更新

その他(手摺り壁補修、開放廊下溝・巾木防水工事、鉄部金物等改修と塗装、外灯・放送設備改修等)

工事期間は、平成13年9月~12月20日
発注方式は設計監理方式で、工事費用は1億9千万円。(塩澤 記)

マンション管理基礎セミナー（管理費等の滞納問題について）

はじめに

財団法人川崎市まちづくり公社では、川崎市の後援を受け、マンション管理組合役員等を対象に、「マンション管理基礎セミナー」を年2回、開催しております。

今回のセミナーは、11月18日エポックなかはらにおいて「管理費等の滞納問題について」をテーマに鈴木一徳弁護士が講演されました。



熱心に話を聞く参加者

セミナーの講演要旨

1. 管理費等滞納の類型

未納者の単純なミス
経済的に困窮している未納者
確信犯的に支払わない未納者
の3つの類型に分類できる。

2. 未納者の単純なミスへの対応

管理会社から、督促状を出すなどの対

応により支払われることが多い。

3. 経済的に困窮している未納者への対応

話し合いや督促状の発送

いきなり、法的手段をとるのも相手の感情を逆なですることがある。督促状を内容証明郵便として発送しても、法律上の効果は、半年、消滅時効の完成を遅らせることができるのみである。ただし、配達証明により相手に届いたことが確認できるメリットはある。

民事訴訟による方法

90万円を超えない訴訟については、簡易裁判所が管轄することになり、ほとんどの場合、訴訟は1回で終結する。民事訴訟では、訴訟上の和解により終了(分割払を認めることが可能であるため)することが多く、和解が成立した場合には、和解調書が裁判所により作成され、判決正本と同じ強い効力がある。

また、判決や和解調書に基づき、強制執行をすることも可能である。

なお、30万円以下の支払い請求の場合は、少額訴訟手続きを利用することができる。

支払督促による方法

支払督促が相手方に到達し、相手方から督促異議が申し立てられた場合は、通常の民事訴訟手続に移行する。その点で

は、最初から民事訴訟を提起した方が早く、支払督促を利用する意義はあまりない。

民事調停による方法

相手方の住所を管轄する簡易裁判所に申し立てねばならず、相手方が調停に欠席した場合は、実際上手続きを進行させることはできない。従って、調停不成立となる例も多く、裁判所を利用しないで話し合いを行う場合とさほど変わらない結果となる場合もある。

先取特権実行による方法

区分所有法第7条により、未納者に対して管理組合は先取特権という担保物権を有している。しかし、区分所有権に抵当権等の登記が設定されている場合は、それが優先するため、残余がなければ実行することはできない。ただし、建物が賃貸されている場合は、賃料に対し、物上代位することが可能であるため、有益な方法と言える。

競売手続きを受けた場合の対処法

競売の買受人に対し、区分所有法第8条に基づき、管理費等の支払請求に、滞納分も含めることが可能である。

4. 確信犯的に支払わない未納者への対応

法的に、こうした言い分は認められないため、上記のような法的措置を早急にとるべきである。

セミナー出席者のアンケート集

計結果から

1. 今後希望するテーマの主なものは

長期修繕計画、大規模修繕工事損害保険(地震保険)・積立資金運用住民相互の問題(ペット・騒音等)防災(地震含む)対策について管理組合運営、共用部分管理、管理規約管理委託・管理会社に関して以上の順番でした。

2. 経験したトラブルで困ったものは

- 管理費・修繕積立金の滞納(同旨8件)
- 生活騒音(同旨2件)
- 無断駐車(同旨2件)
- 役員のなり手が無い(同旨3件)などが多く寄せられました。

終わりに

寄せられた意見を参考に、今後も充実したセミナーの開催に努めてまいります。

この記事は(財)川崎市まちづくり公社よりご提供いただきました。



講演する鈴木一徳弁護士

会員のマンション紹介

「野川住宅管理組合」

当住宅は、川崎市宮前区南武線中原駅より20分、また田園都市線鷺沼駅から15分程の所にあります。第3京浜の都筑インターに近く、川を挟んで横浜市都筑区の港北ニュータウンに隣接し、横浜国際プールへは10分程度の距離にあります。

入居当時は、周りに田んぼがあり蛙の声がうるさいくらいの田園風景でしたが、20数年が過ぎすっかり様変わりしてしまいました。住宅の周りにマンションが立ち並び、港北ニュータウンの建設が進み南側には道路ができ交通量が増え、すっかり蛙の声が聞こえなくなりました。しかしまだまだ緑は多く残っており、住宅の居住者のなかには散歩を楽しむ方も多くいます。

また、川沿いにはりっぱな桜並木が育ち春には花吹雪が目の保養をさせてくれます。

[プロフィール]

名称：野川住宅
所在地：川崎市宮前区野川4090-1,4097
構造：鉄筋コンクリート5階建 2棟
規模：地上5階 1号棟28戸 2号棟50戸 計78戸
用途：共同住宅(分譲住宅)
施工：昭和54年10月(1979年川崎市住宅供給公社)
管理体制：居住者の管理組合自主管理
組合管理：理事7名、監事1名、任期は1年で交代。多い人は3回役員を経験している。



野川住宅全景

組合員のおよそ2/3が建築当初からの入居者であるが、築20数年が経ち組合員の高齢化が進んでいる。理事会の諮問機関として長期計画委員会を設けて修繕工事計画を企画検討し、大規模修繕工事の際には、理事会と長期計画委員会とで維持補修委員会を設置し工事を推進する。

長期計画：平成10年に第2回目の大規模修繕工事について検討開始し、平成11年11月に、建築関係、給排水関係、電気関係、ガス関係に関する劣化診断工事を実施した。その結果をもとに、大規模修繕工事計画を作成し、平成12年に第1次大規模工事として台所排水管交換工事を実施。平成13年には第2次大規模工事の、建築関係(屋上防水、外壁防水等)給水設備更新、電気設備更新の各工事を8月から12月初旬まで実施した。特に今回は給水方式を従来方式から直結増圧式給水方式に変更し、これにより、受水槽と高架水槽がなくなり、管理費の削減に繋がった。

来年度は第3次大規模工事が予定されている。また、長期的な資金計画の策定が必要となり検討開始した。(栗林 記)

一面記述の懇談会参加の賛助会員のみなさん(敬称略)

(株)東急コミュニティ神奈川支店(マンション管理、神奈川の南半分・川崎市では幸区以南を担当) ナイスコミュニティ(株)(マンション管理、アットホーム的な手作りの管理を目指している) (株)ヨコソー(マンション管理、ビルメンテナンス、消防設備、貯水槽関連。24h体制を取っている) (社)神奈川県建築事務所協会川崎支部・協同組合川崎市建築家の会(設計事務所100社加盟。川崎市からも依頼があり耐震診断・住宅改修のアドバイザー) 鈴木義明(一級建築士) 田辺邦男(関東学院大学技師) 内田修司(一級建築士) 川崎住宅管理保全建築協同組合(川崎市の認可を受けた協同組合7業種14社、塗装、電気設備、土木、舗装、植栽、防水、給排水、改修工事・リフォーム 当日参加会員 (株)アール・エヌ・ゴトー、三恵工業(株)、柏原塗研工業(株)、(株)神奈川商会、(有)柴田造園、島田電設工業(株)、シンヨー・サンワテクノス(株)、東興建工(株)、(株)藤生工務店、(株)富士設備) 日塗(株)関東支店(改修工事、調査診断等) 建装工業(株)横浜営業所(大規模修繕からリフォームまで) 総設(株)(設備、電気、通信関係) (株)ダイフレックス横浜営業所(防水材料)

新会員(敬称略)

正会員 フェアロージュ・ガーデンズ川崎(幸区)165戸
個人賛助会員 永島優子(一級建築士)
団体賛助会員 総設(株)(電気、管工事、空調工事)
(株)富士設備(給排水設備、土木工事)
(株)藤生工務店(内装等リフォーム工事)

退会 正会員 岡上住宅管理組合

会員数 平成14年1月24日現在

正会員(管理組合数) 32 (4,317戸)
個人賛助会員 10
団体賛助会員 27
合計 69

第2号ニュースでクイーンヒルズ向ヶ丘遊園マンションと川崎住宅管理保全建築協同組合の記述が間違っていました。お詫びして訂正します。