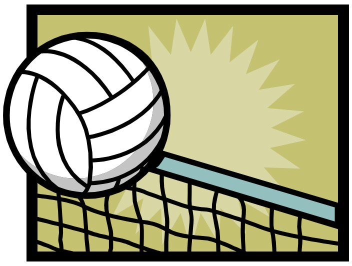
平成 24 年 1 月 30 日



I‘mネット通信　No.１

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

第１回定例会を開催しました

平成２４年１月１３日(金)の午後７時から、茨木市役所南館６階会議室で第１回定例会を開催しました。会員１７名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。
まず、市から**「まちづくり井戸端会議」**の説明がありました。これは招待制のＳＮＳです。参加方法は茨木市公式ウェブサイトを参照願います。希望者はニックネームやパスワードを設定して入会してください。色々なテーマがありますが、「分譲マンションのはなし」に入っていただくと、分譲マンションに関することで仲間と話ができます。大いにご活用願います。

さて、今回は初回ということで特にテーマを絞らずに自由討議で開始しましたが、どこの管理組合も色々な悩みや問題があるようです。最初に登場したのは、**「滞納問題」**です。長期滞納で苦労されているようです。これに対し、次のような意見が出ました。早目に手を打つことが大事だから、３ヶ月目位になった時に理事会で対応する方針を決定します。６ヶ月までには実施しておくことです。理事会としては毅然とした態度で法的措置を粛々と進めます。その旨を住民にも表明しておきます。判決が出ればその旨も住民に伝えます。滞納は許さない…の姿勢を住民に知ってもらうことが大切です。また、古い規約のままにしておくと、理事会で決議できません。遅延損害金や弁護士費用を上乗せすることもできません。古い規約は早急に見直す必要があります。過去に、どうしても回収できない場合、管理会社にも責任があるということで折半した事例発表がありました。財団法人マンション管理センターから「滞納管理費等の法的対応マニュアル」が出ておりますので、これを参考にされてはいかがでしょうか。読んでも分かりにくい場合がありましたら、マンション管理士に相談することも良いでしょう。弁護士費用が気になるでしょうが、規約に「弁護士費用を含んで請求できる」旨の記載があれば、ためらわずに進めても良いのではないでしょうか。支払督促や少額訴訟などやってみれば簡易裁判所も丁寧に教えていただけます。督促状の書き方などはマンション管理士にご相談ください。…などの意見が出ました。一方、規約が「…できる」規定になっているから、理事長はしたがらない。なぜならば原告になるからだ。だれもが嫌がるものではあるが、理事長に覚悟が必要だ。義務化しないとマニュアルの価値がない。…などの意見も出ました。

次に、ベランダなどに大きな物を置いている**「ルール違反」**について話し合いました。文書で呼びかけたが、一向に改善されないとのこと。これに対し、毎月マナーチラシを作成している。写真入りのカラー版で、目につきやすいタイトルをつけたりしている。根気よく、繰り返し訴えているという事例発表がありました。

「駐車場・駐輪場」も問題が多いものです。車検切れの車やナンバープレート無しのバ

イクなどがいつまでも停められている。これに対して、細則はどうなっているか調べてみましょう。財団法人マンション管理センターが出した「マンション管理サポートネット」の細則モデルを参照していただきたい。そこでは、駐車場を借りたものの車の特定ができていない場合で、６ヶ月経っても特定できない場合は契約解除になるという。そのようなモデルを参照して改正することも必要でしょう。この場合は、権利にかかる細則の変更になるので、過半数よりは３/４以上で対応した方がより良いだろう。…などの意見が出ました。機械式ガレージの鍵の回収に悩んでいると言うことに対しては、複数で対応する。身の危険を感じるほどのものは、法的に進めたほうが良いだろうとの意見が多かった。

　最後は、「**大規模修繕工事**」についての話になりました。業者選定が一番の悩みとのこと。これに対して、業者に一律に募集をかけるのであれば、「マンション管理新聞」に広告を出す方法がある。これは無償で出してもらえると説明があった。(右参照)　財団法人マンション管理センターのホームページから「テクノサポートネット」に進むと、依頼先を選定する際などの参考情報として、調査・設計業務を行う建築士事務所等のグループに関する全国の情報がありますので、参考にしてください。経営事項審査結果のデーターなどもインターネットで見ることができますので、経営状態などを比較検討してください。コンサルタントのルートから数社選ぶ方法もあります。いずれにしても信頼できるコンサルタントを選ぶことから始めなければなりません。現場を見ずに見積もりする業者は注意してください。また、大規模修繕工事専門委員会を作っているとのことについては、財団法人マンション管理センターの「大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル」が発行されているので、参考にしていただきたい。後半に「大規模修繕の目的・基本的な進め方、修繕基本計画等について」なども書かれており、参考になります。…などの意見が出ました。色々な方法がある中で、今後、素人でもできるやり方を探っていきましょう。

◆このコーナーは無償提供のフリースペースです！

見積もり参加者募集　大規模修繕

神奈川・横浜「大倉山ハイム」管理組合　1/30締切

【物件・工事概要】
構造・規模　ＳＲＣ造九、十階建て　二棟
総戸数　三百三十七戸
竣工年　昭和四十九年
工事内容　大規模修繕
工期　2012年八月中旬～2013年二月下旬※予定
設計　㈱東急コミュニティー首都圏第三事業部一級建築士事務所

【見積もり参加要領】
応募資格　①資本金・年間総工事高・年間集合住宅修繕工事高…ゼネコン＝十億、五百億、十五億／専業＝五千万、五十億、二十五億円以上②建築・塗装・防水工事業等の許可③過去三年間に関東地域で一億円以上の集合住宅修繕工事の元請実績が十五現場以上④過去三年間で赤字決算がない⑤災害補償・瑕疵保証が行える⑥専門の改修工事部門、アフターサービス部門がある⑦アフターサービスが十分行える体制がある⑧経験豊富な現場代理人が常駐できる
提出書類　①見積参加願書②会社案内※概要③集合住宅修繕工事実績書④決算書過去二期分⑤経審結果通知書写し直近二期分⑥調査票※指定様式・提出先Ⓑ にＦＡＸで請求・書類はＡ４ファイルで各一部提出
提出先　Ⓐ〒222－0037神奈川県横浜市港北区大倉山四ノ五ノ一大倉山ハイム管理事務所気付　管理組合理事長宛Ⓑ〒224－0001神奈川県横浜市都筑区中川一ノ四ノ一ハウスクエア横浜四階　㈱東急コミュニティー首都圏第三事業部一級建築士事務所　小島宛☎〇四五（九一〇）六七一二ＦＡＸ〇四五（九一五）五三一五
締切　一月三十日午後三時※郵送・宅配便可
▼七・十二面にも同様の告知があります

　初めての定例会でしたが、積極的にご発言をいただきありがとうございました。まだ時間が足りないような感じがします。もっと発言したかった方もおられたのではないかと反省しております。次回は、２つのグループにして全員が話しやすくなるように工夫したいと思います。定例会の後は、情報を整理して、還元し、将来のために情報を蓄積していきたいと思います。今後とも、よろしくご協力をお願いいたします。

次回は、場所が変わりますのでご注意ください。

日時：平成２４年3月９日(金)　午後7時～9時
場所：茨木市立男女共生センター　ローズＷＡＭ(ローズワム)
4階　401,402 会議室
茨木市元町４番７号　　TEL：(072)620-9920