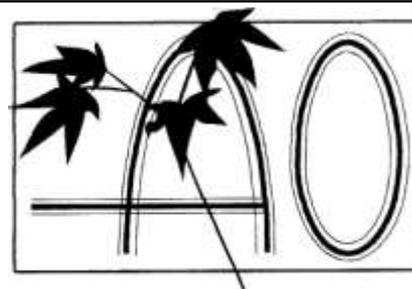


管理組合ニュース



箕面栗生第二住宅管理組合 No. 213号

2011(平成23)年3月15日

発行責任者 理事長 南 正一



— “足場消え コートを捨てて 春を待つ” ～新集会所～ (2/26 撮影) —

目次

- ▽ 特集:「リフォームと共用部分」南 理事長…………… P 2～4
- ▽ 集会所建設工事のいま…………… P 5
- ▽ 「原稿なんでも」募集! …………… P 5
- ▽ 《お知らせ》と《お願い》…………… P 6～9
 - ・ 組合費長期滞納者に駐車場契約解除の通告
 - ・ 「火災警報器」は取り付けました?
 - ・ 危険な「ソリ遊び」は禁止します
 - ・ 35棟・41棟の妻壁修復が終わりました
- ▽ (保存版)「来客用駐車場」のご利用方法 …………… P 10
- ▽ 編集後記…………… P 10



特集:「リフォームと共用部分」

理事長 南 正一

◇ はじめに

栗生第二住宅でも以前から住戸内のリフォームは盛んに行われていますが、最近でもその数は増え続けています。住み慣れた環境を変えることなく、快適な住まいを得たいと考えるのは当然のことだと思います。永いマンション生活において、生活する家族の人数の変化や住み手の高齢化など、住まいとの関わり方(ライフスタイル)が大きく変化してきています。

ライフスタイルの変化に合わせて住まいのリフォームを考えるわけですが、マンションのリフォームに際しては、注意していただく点がいくつかあります。

◇ 「管理規約」等を読んでください

ご存じと思いますが、マンションは複数の区分所有者が1棟または1つの団地を所有しています。そのため、マンションごとに定められた「管理規約」を、住まいの法律として守りながら生活しなければなりません。当然リフォームを行う上でも、「管理規約」ならびに「建築協定」により、さまざまな制限が謳(うた)われています。じっくりと「管理規約」等を読むことは稀(まれ)だと思いますが、ぜひ目を通してください。

◇ 「共用部」と「専有部」とは？

簡単な言葉で説明すると、「共用部」はみんなの財産であり、「専有部」は個人の財産となります。つまり、「専有部」は個人でリフォームできる場所、「共用部」は個人でリフォームできない場所となります。

「専有部」は、一般的に下記のように定められています。

- ・天井、床及び壁は躯体(くたい)部分を除く部分
- ・玄関扉は、錠及び内部塗装部分
- ・窓枠(わく)及び窓ガラスは、専有部分に含まれない

(※「中高層共同住宅標準管理規約」参照)

しかし、これだけでは分かりにくいので、逆にどんなところがリフォームに関係する「共用部分」なのか、少し具体的に見ますと

【リフォーム時に注意したい主な共用部】

- ① 外壁 ② 住戸間の壁と床 ③ 玄関扉 ④ 窓 ⑤ バルコニー ⑥ 雑排水、汚水の縦管設備、躯体内に埋め込まれた部分の給排水枝管など

「③玄関扉」「④窓」については、枠と扉、障子および窓ガラスは共用部分と判断さ

れていますが、個人の財産を守る鍵やクレセント、消耗品となる戸車などは個人の所有物であったり、維持管理は個人負担対象と判断されるのが一般的です。

外壁に関わる扉や窓は建物の外観にも影響を及ぼすため、共用部として多くの制限が設けられています。これらの扉や窓等の開口部にかかる改良工事を組合が速やかに実施できない場合に、個人の責任と負担で実施することについては、「管理規約」と「建築協定」で定めています。

「⑤バルコニー」は共用部ですが、各戸に専用使用権が与えられています。ある程度は自由に使用できますが、避難上問題があるようなガーデニング、収納スペースを設けることは認められません。

次に、雑排水、汚水の縦管は、住戸内を上下に貫通する唯一の共用部分です。人間に例えると消化器系であり、マンションの重要な機能です。個人の判断で改良することはできませんが、平成10年の通常総会での「建築協定」第5条(承認事項)の改正で、「三、住戸内洗濯機防水バンの設置及び既存排水縦管接続配管工事」が可能となり、覚書を交わした上で改良工事として承認されています。

◇ 「管理規約」以外に気をつけたいこと

「共用部」「専有部」の問題以外に、快適な共同生活を送るためのルールとしてぜひ配慮をお願いしたいのは、「騒音の問題」です。

古いマンションの多くは、カーペットや畳が床に使用されていますが、リフォームの際にフローリングに変更するケースが多くなっています。この場合に問題になりやすいのが、下の階への音の問題です。フローリングの場合は、カーペットや畳と比べて生活音(足音や椅子(イス)をひく音など)が下の階に伝わりやすくなります。構造上も十分な対策は難しいのですが、この種のトラブルは理事の方々を悩ませていきますので、リフォームの際には気をつけたいポイントです。

◇ リフォームで忘れないで

リフォームといえば、新しい内装、キッチン、お風呂(フロ)を想像しがちです。最新のインテリアは住み手に快適さを提供してくれますが、ほんとうに安心して長く住むために見落とししていることはないでしょうか。

住まいは人間と同じで、時間が経過すると消化器系(給排水設備)や循環器系(電気設備)の老朽化が進行しています。ついつい目に見えるインテリアに気をとられがちで、見落とされていることが多いようです。全面リフォームの場合は比較的更新しやすいのですが、部分改修の場合には更新が面倒なため、住設機器(キッチンやユニットバス)だけを更新しがちです。

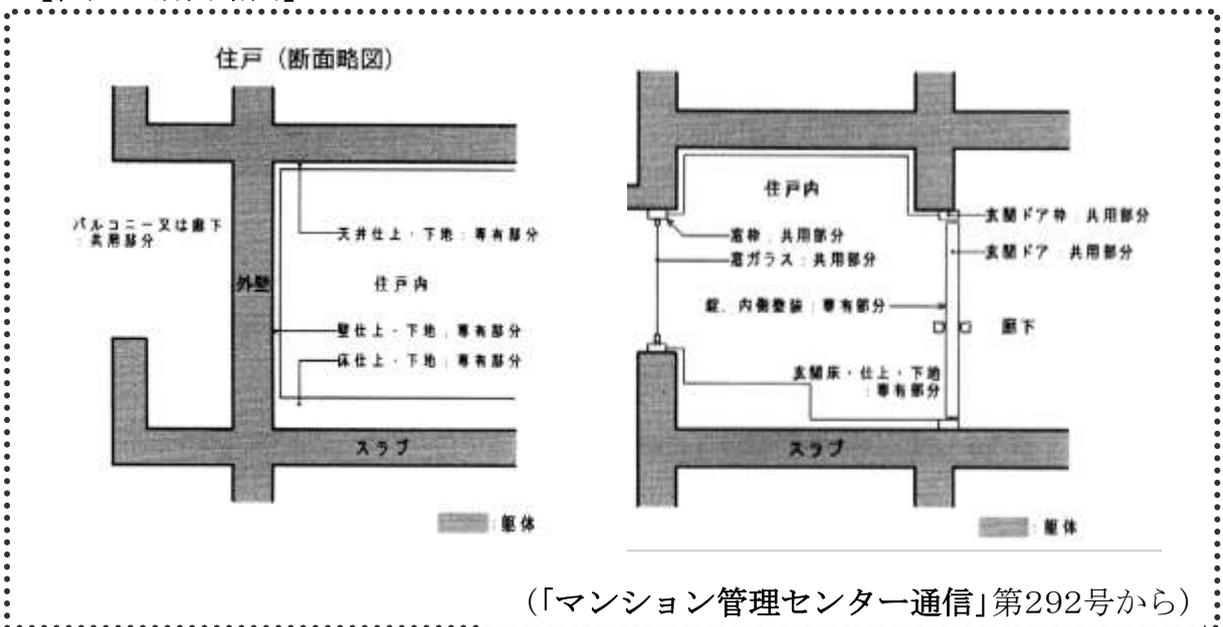
築30年を超えるマンションで頻発するトラブルの例として漏水があげられます。栗生第二住宅では、数年前に完了した市水道直結化工事、電気幹線改良工事で、各住戸のメーターまでの幹線部分は改善されています。専有部分の給排水設備につい

では、リフォームの際に忘れないで専門業者やコンサルタントに相談し、トラブルを起こすことのないように注意したいものです。

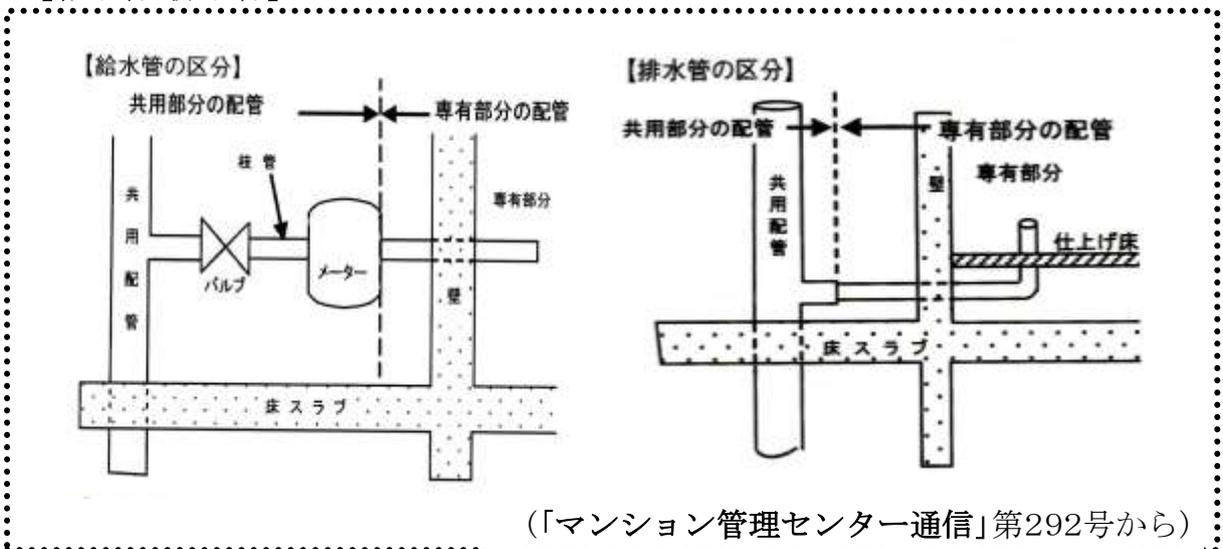
今までも、「専有部分のリフォーム」に関する記事として、「管理組合ニュース」でも「特集」や「お願い」として掲載してきましたが、今回「リフォームと共用部分」の問題として提起しました。下記の別図を参考にしながら、「共用部」と「専有部」との関係、境界等について、いま一度ご理解をいただきますよう、あらためてお願いするものです。

◇ 「共用部」と「専有部」の区分

【住戸の断面略図】



【給水管・排水管】





新しい集会所の建設工事は、いま内装中心の仕上げ工事に入っており、今月中にはほぼ完了の見込みです。工事はきわめて順調に進行し、2月26日には外部の足場が解体されて、フレッシュな外観がお目見えしました。今月に入って、埋設配管、自転車置き場、駐車場、エアコン室外機など外構工事も始められています。

工事の進行に合わせて、毎月1回のペースで「集会所新築工事工程会議」が開催されており、設計監理のNPO法人「集合住宅維持管理機構」(機構)、施工業者の村本建設㈱の代表とともに、第二住宅側も管理組合を中心にした「集会所改築検討委員会」のメンバーが出席、「工程会議」はこの3者によってすでに7回の論議を重ねています。

ちなみに、「集会所改築検討委員会」は、住民の立場から幅広く意見や要望を出し合い検討して設計に生かせるため、2008年12月に発足した「集会所問題検討会」が、工事の実施段階に入って発展的に継承したもの。管理組合三役をはじめ、自治会、老人会、子ども会、近隣各棟の住民代表で構成されています。

「工程会議」では、機構側が主導して、最近では、内装仕上げや設備関係の細部の検討を行っており、たとえば壁や床の材料から配色までを細かく選定したり、照明の位置や形状、スイッチの数や設置場所までを、部屋ごとに意見を出し合って全員の話合いで決め、実際の工事に反映させています。

さて、工事はいよいよ最終段階。4月に入れば、一部の手直し工事のほかは、施工会社と設計監査の「集合住宅維持管理機構」の完工検査となります。順調に進めば、4月末には待望の物件引き渡しとなり、GW明けにはいよいよ新装成った集会所が使用できます。竣工(しゅんこう)式や記念行事も予定。そして、5月の第36回通常総会は、100名以上は収容可能という大集会室で開かれることとなります。この日は組合員への初の「お披露目」、皆さんでお誘いあわせて、新しい集会所へぜひご参集ください。

◎ 「原稿なんでも」募集！

- ・「管理組合ニュース」次号(214号)は「新集会所完成記念号」とし、第二住宅の皆さんから広く作品(ジャンル・テーマは自由)を募集、次代を担う若い方々のご投稿を特に歓迎します。写真、イラストやスケッチなども可。紙上匿名は自由です。
- ・400～600字程度の文章(手書き可)。写真(紙焼き可)、イラスト、スケッチ(コピー可)。持ち込みはナマ原稿のほか、USBメモリー、CD、FDなどでも可。
- ・しめきりは4月20日。管理組合仮事務所(パンダ公園内)までお届けください。
- ・採否は、編集子にご一任ください。原稿はお返しできません。

◆ 《お知らせ》と《お願い》

組合費長期滞納者に駐車場契約解除の通告

管理組合では先ごろ、管理組合費を10ヵ月以上滞納の長期滞納者に対し、顧問弁護士に依頼して支払い督促を行うとともに、簡易裁判所への訴訟提起を行いました。同時に駐車場利用料金についても支払い督促を行い、指定した期限内に一定の支払い履行がなければ駐車場利用契約を解除する旨の文書による通告を行いました。

これは、「管理組合規約」第55条(組合費等の納入)の規定に基づき、組合費等の納入方法、および滞納の場合の督促方法について必要な事項を定め、平成15年5月18日から施行された「組合費等の徴収及び滞納督促に関する細則」第6条(督促方法)の規定によるもの。「組合費等」とは、組合費のほかに修繕費積立金や、駐車場、集会所などの利用料金の総称です。組合費を納入している組合員でなければ駐車場利用契約の申し込みができないばかりではなく、組合費を滞納すれば駐車場契約の解除につながる所以(ゆえん)と言えます。

駐車場料金の督促および利用契約解除の通告に関しては、「駐車場利用要綱」第13条(長期滞納者)および「細則」(付則1)に基づくものです。

組合費などを特別な理由がなく滞納されますと、下記の条文(=抜粋)に規定のとおり、組合費などの滞納月数に応じて、原則として、電話・自宅訪問による督促から始まり、配達証明付き内容証明郵便で法的手段の予告を含む督促、弁護士に相談、支払い督促、訴訟提起など、さまざまな法的措置が開始されることになっています。

なお、駐車場の利用資格者については、「駐車場運営細則」第2条(利用権)に「組合は利用資格を有する者と駐車場の賃貸借契約を締結することができる。」としており、利用資格として「駐車場利用要綱」第1条(利用資格)には、(1)「当住宅に居住する組合員の所有又は使用する車両」とあり、(2)「①当住宅に居住する組合員の配偶者又は親族、②組合員の親族で当住宅居住者として入居届の提出があった者、③組合員と賃貸借契約を締結している契約名義人」などは、(1)同様の取り扱いとなっています。

<参 考> (※関連規約・要綱等の条文抜粋)

◆ 「管理組合規約」 第10章 会計

第55条(組合費等の納入) 組合費は、毎月払いとし、その納入期限は当月の25日までとする。

4 組合員が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、組合はその未払い金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

5 理事長は、未納の組合費及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、組合を代表して訴訟その他の法的措置を遂行することができる。

6 第4項の規定に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第16条に定める費用に充当する。

◆「組合費等の徴収及び滞納督促に関する細則」第二章 滞納督促

第6条(督促方法) 理事長は、組合費等を納入期限までに支払わない組合員(以下「滞納者」という。)に対して督促しなければならない。

2 納入の督促は、滞納状況に応じ、原則として次の各号に掲げる方法で行うものとする。

一 滞納月数2ヶ月

電話又は自宅訪問あるいは未納通知票で督促を行うものとする。

(駐車場契約者には、期日を指定し、それまでに支払いがない場合契約を解除することを通告する。)

二 滞納月数5ヶ月

滞納の理由書等を理事長に提出させることとする。これに応じない滞納者(自己破産あるいは抵当権等の行使が予想されるものを除く)に対しては、配達証明付内容証明郵便で法的手段の予告を含む督促を行うものとする。

三 滞納月数10ヶ月

弁護士への相談、支払い督促、訴訟等法的措置を開始できるものとする。

3 支払い督促、訴訟等による督促を行う場合には、弁護士に依頼することができるものとする。

4 訴訟等を提起したときは、遅滞なく、滞納者にその旨を通知しなければならない。

◆「駐車場利用要綱」

第13条(長期滞納者) 管理組合費の長期滞納者においても理事会は、当該利用者の申し込み又は駐車場利用を禁止できる。

◆「組合費等の徴収及び滞納督促に関する細則」(付則)

1. 駐車場料金の滞納に関する督促にも本細則を準用する。

「火災警報器」は取り付けました？

ことのほか寒さの厳しかったこの冬は、各地で住宅火災が相次ぎ、高齢者を中心に犠牲になる方も飛躍的に増えました。ほんとに他人事ではありませんネ。

消防法の改正に伴う6月からの設置義務化を前に、管理組合では昨年8月、第二住宅の全戸を対象に、旧集会所で「住宅用火災警報器」の無償配布を行いました。

当日受け取りに来られなかった方々には、その後もパンダ公園内の仮事務所でお渡しをしてきましたが、いまに至るも受け取りに来られない方がまだ多くいらっしゃいます。義務化の日も迫ってまいりましたので、取り急ぎお受け取りにおいでください。その際印鑑を忘れずにお持ちくださいますよう、重ねてお願いいたします。



「けむり当番」

近年の住宅火災では、建物火災による死者が約90%を占め、その60%が高齢者と言われ、死者の約半数が就寝時間帯で、逃げ遅れによるものが約60%と圧倒的。火災警報器の設置で死者が約3分の1になるという統計もあります(※箕面市消防本部HPほか)。入居後35年を経て、第二住宅では、幸いにもこれまでにボヤ1件のみで火災の経験はありませんが、管理組合としては、高齢化人口の増大に伴う今後の災害発生にも対処するため、組合負担による原則全戸無償配布に踏み切りました。

消防法改正の趣旨は、睡眠中や逃げ遅れによる不幸な事故を減らすため、火災の早期発見に役立つ住宅用火災警報器の設置を義務化したものと言えます。

今回配布した住宅用火災警報器は、住宅用に設置が義務付けられている「煙式タイプ」で、火災の煙を感知して自動的に警報ブザーと音声で早期に火災の発生を知らせるもの。電源は約10年は使えるという電池式(リチウム電池)です。



配布商品はパナソニック電工株の「けむり当番」(SH28455K)。もちろん国が定めた規格に適合したNSマーク(特殊法人・日本消防検定協会の鑑定合格証=左図)が付けられています。

第二住宅のような集合住宅では、火災警報器は通常、各階住戸の寝室の天井に設置します。取り付けは比較的簡単、「取り扱い説明書」を見ればだれにでも一応可能です。取り付け位置は、通常の壁面や梁(はり)から60cm以上離します。換気扇やエアコンの吹き出し口からは1.5m以上離しましょう。高齢者などでとくに取り付けをご希望の方は、社団法人「箕面市シルバー人材センター」(電話723-8077)などのご利用をおすすめします。

なお、設置の届け出は不要で、消防による検査や点検もなく、現状では、設置しなくても罰則はありません。

危険な「ソリ遊び」は禁止します

旧給水塔から東側の駐車場へ降りる長い階段の北側、桜の木がたくさん植えられている斜面で、最近子どもたちの間に、段ボールをお尻に敷いてソリ(橇)に見立て猛スピードで滑り降りる「ソリ遊び」がはやっています。斜面が急なうえ標高差もあり非常に危険なので、管理組合では、さっそくこのような危険な場所での「ソリ遊び」を禁止することにし、「禁止」の標識を設置して居住者の皆さんに注意を促すことにしました。

あたりは傾斜が急なため、「立ち入り」そのものを禁じている危険な場所です。「ソリ遊び」で転倒して、骨折などの重大な事故が起こってからでは遅すぎます。また、斜面下のフェンスに衝突してフェンスを破損したり、ひいては駐車場内のクルマにも損傷が及ぶこともないとは言えません。斜面の植え込みが「ソリ遊び」でえぐられ削りとられて、そこに雨が降って土砂が流れ出すこともあります。



こうなるともはや損害賠償もので、重大な近隣トラブルにも発展しかねないことが懸念されます。斜面やフェンスを損壊した場合には、もちろん修復工事費の全額を負担していただくことになります。

ご家族の方にもお願いしますが、お子さんがこのような危険な遊びで事故に遭ったり、トラブルに巻き込まれたりすることのないよう、日ごろからじゅうぶん気を付けていただきたいと存じます。また「ソリ遊び」を目撃されたご近所の方も、そのまま見過ごさないですすんで子どもたちに注意をしてくださるよう、お願いいたします。

春のさくらと秋の紅葉の美しさで団地内一、二をあらそう景観が台なしになることも考えられます。また、遊んだあとに段ボールをそのまま放置しているのも見逃せません。これらの行為は、「共同生活の秩序維持に関する協定」の「順守事項」にも抵触することですから、皆さんどうかお気を付けてください。



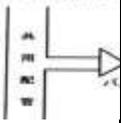
35棟・41棟 の妻壁修復が終わりました

35棟と41棟の東側妻壁の内側から室内に雨水が漏れ出ていた問題で、修復工事が2月7日に始まり、このほど完成しました。

妻壁から水が漏れ出す事故は、7年前、ある棟西側の2階部分で発生し、応急工事でしのいできましたが、昨年同じ個所からの漏水があり、折からの屋上防水改修工事とあわせて妻壁全体を修復したところです。

このとき、工事に先立ち妻壁を調査したところ、タイル・モルタルが浮き出し、壁にはひび割れができていて、強風を伴う豪雨などが原因で雨水が壁を通して部屋に漏れ出したことが分かりました。いわゆる「水まわり」でもない部屋での浸水は、驚いたことに妻壁からの「雨漏り」が原因だったのです。

建物の老朽化のためなのか、建設当時の工事に問題があったのかは判然としませんが、水は壁の中をつたって上階から下の階へと流れます。漏水はある特定の階だけとは限らないのです。もちろん、特定の棟に限られた妻壁面からの浸水でもありませんので、皆さん、今後こういう事態にもしも遭遇したら、すかさず管理組合へご連絡ください。いわゆる「経年劣化」現象には、いち早く手を打つしか手立てはありません。



＜保存版＞

「来客用駐車場」のご利用方法

(11.02.05 改訂)

- (1) 「来客用駐車場」は、常設駐車場(※西駐車場という)として旧給水塔東側に8台分を、年末年始およびお盆休みの来客用臨時駐車場(※東駐車場という)として、32～37棟間道路東側に8台分を設置しています。
- (2) 常設駐車場のご利用受付は、先着順です。
(ただし、年末年始・お盆休みのご利用受付にかぎり、常設・臨時駐車場ともにあらかじめ申し込みを受け付け、後日抽選でご利用者を決定します。
詳細は、その都度掲示します)。
- (3) ご利用ご希望の方は、管理事務所に申し込んでください。
受付時間は、平日午前9時から午後5時(土曜日は午後3時)まで。日祝日・夜間に対応できません。
- (4) ご利用料金は、1日あたり500円とします。
申込書類に必要事項を記入し、事務所から受け取る封筒にご利用日数分の料金を入れて収納箱に入れ、専用キーを受け取ってください。
- (5) ご利用契約は、午前0時から午後12時までの1日単位とします。午後12時を超えた場合は翌日のご利用と見なし、2日分の料金を申し受けません。(※いわゆる「1泊契約」ではありません)
- (6) 「来客用駐車場」には可倒式の車止めを設置しています。入庫時には専用キーで開錠してから車止めを軽く持ち上げて地上に倒し、駐車します。出庫時は逆の手順で、車止めを起こしてから鍵を掛けます。
- (7) 専用キーは、ご利用が終わった翌日の午前中に、遅れないよう管理事務所に返却してください。管理事務所の時間外や休日の場合は、返却日、号棟、お名前を記入して紙などに包み、事務所の郵便受けに投函してください。
- (8) 駐車中の盗難その他の事故は、管理組合では責任を持ちません。各自で管理していただくようお願いします。

編集後記

早いもので、次号の「管理組合ニュース」をお届けするころには、集会所はめでたく完工の日を迎えます。みごとに新装なったコミュニティーの殿堂をどう使いこなすか。意味のある利用を心がけなければ、どこかの国のハコモノ行政と似たようなことになりかねません。大・中・小の集会室はもちろん、「いこいのひろば」となるホール、タタミ敷きの落ち着いた和室、りっぱな設備の調理室も…、部屋ごとの特長を生かした利用のしかたを皆さまとともに知恵を出し合い、すてきなアイデアを寄せ合って、これまでの何倍もの有効活用をめざしたいものです。