

マンションネット情報

令和6年度(N09)号 12月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

『サラリーマン管理士』奮闘記、自宅マンションを管理する！(Vol.8)

理事長に必須の要素、それは「高所恐怖症」の克服である。

Vol. 6でお伝え致しました『管理会社に対して「屋上防水保護塗装工事見積書」の再考を申入れた件』ですが、申入れから2カ月経過後の10月の理事会において、ようやく再考後の工事見積書が提示されました。

再考を要請した主な事項は①保護塗装に使用する塗料は「熱反射塗料」にすること、②精算工事と思われる「平面既存防水層不良部分補修」の工事単価を明確にすることの2点でありました。

これら2点の要請に対して再考後の工事見積書では、某N社の「熱反射塗料」を使用することが明記されておりました。しかし、工事単価不明瞭と指摘した精算工事と思われる「平面既存防水層不良部分補修」の工事項目については何故か削除されておりました。管理会社のフロントの説明（と言うか「言い訳」）によると、「この工事項目は前回実施の防水保護塗装工事の保証期間内であり、補修部分があっても保険対応になることから、当初見積書では単価「0」円と表記しておりました。」とのことであり、「誤解を招く表記であったので再考後の見積書では削除しました。」と平然と言うのですが、当方としては「それだったら初めっから削除すれヨ！」と思いつつ、一応、再考の内容に努力の跡が見られたので、「良し」と致しました。

その後、早速、再考後の見積書についてマンション修繕に詳しい一級建築士の先生に見解を伺うべく、10月某日のとある会議後に催された酒席の場で、見積書の内容確認をお願いしたところ、先生より「マンションの屋上防水の状態を直接確認致しましょう。」と願ってもない返答をいただきました。

明後日、先生に当マンションまでご足労いただき、屋上に上ったのですが、高い場所が苦手な当方にとって転落防止用防護柵のない地上9階の空間は、「防護柵がない」ということだけで「ここから落ちたら確実にあの世行きとなる(当たり前ですが・・・)」という途轍もない恐怖に苛まれ、足が竦んで体が思うように動かなくなり、初めて自宅マンションの屋上に上がってみて「管理組合の理事長たるものは《高所恐怖症》では務まらない」という思いもよらない発見がありました。

「やるか、やらぬか、ハムレット・・・それが問題だ！」

建築士の先生には屋上防水層の浮き部分の有無とシルバー塗装の劣化状況、そして各部のシーリング材や排水ドレンの状態について確認をしていただきました。

その結果、先生からは「屋上部分の各部の施工は辛うじて合格点をつけられる状態であり、現時点で早急に修繕を必要とする箇所はないものと見受けられる、管理会社が提案してきた「屋上防水保護塗装工事」については5年後に予定している大規模修繕工事の際に行っても遅くないのではないか。」との見解が示されました。

当方としては、管理会社より「屋上防水保護塗装工事」を提案されてから、工事を「やるか、やらぬか、それが問題だ」という心境で判断に苦慮しておりましたが、先生から示された見解と一連の助言から、「この工事、実は管理会社の自衛目的・後からクレームを云われたいよう保身目的の提案ではなかるうか？」という思いに至り、12月の理事会において、今回の「屋上防水保護塗装工事」の提案は見送る方向で各理事と協議することに致しました。見積書を再考させておきながら実質的には提案を却下することになるので、管理会社のフロントからは益々恨まれることになりそうです。（Vol. 9につづく・・・）

（理事 田口 聡）

2024年度 第5回マンションネットセミナー ご案内

進高齢化、物価上昇に伴う管理費等値上げ、コロナ禍後の利己主義の顕在化問題、プライバシー保護と過剰防衛、闇バイトなど、社会変動を反映したマンション内で普通に起こりそうな事件の予測について勉強して行きたいと思います。

例えば、「規約変更と特別の影響」「マンション内における誹謗中傷の差し止め請求」「管理費不払いによる給湯停止」「管理費滞納者名の公表」等の事件の解説をお願いしています。

皆様も、これからの管理で突き当たるであろう疑問を沢山持ち寄ってください。裁判はできるだけ避けたいものですが、遠い存在にははいけません。できるだけ争いを避けられる知恵を学びたいものです。

- ・と き 12月21日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 40名以内
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆
- 講演 14:05～ 裁判例から紐解く管理に伴う紛争の解決方法
講師: 札幌英和法律事務所 弁護士 田中 康道 氏
たなか やすのり
- 休憩 15:00～15:15 (換気タイム)・・・適宜
- 質疑 15:15～
- 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策でもう少し様子を見ます。

令和6年度 第5回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	☐ 正会員(団体) ☐ 正会員(個人) ☐ 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NP0 には一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当 NP0 には一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。当 NP0 には一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入 (本年6月の価格です、申込時は事前確認をお願いします)

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
- 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
- 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 (20型は昨年度単価据え置きです！)

(上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。)

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

●消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	☐ 消火器	消火器	ABC	型	本
	☐ LED	本 数	ABC	型	本
	☐ 灯油タンク				
会員区分 担当者お名前	☐ 正会員(団体) ☐ 正会員(個人) ☐ 一般会員				
	☐ 会員外				
連絡先Tel・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>