

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2024年11月4日(第8号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人) 旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 皆さんお困りの「保険料の値上がり」の講演 情報交流会 好評でしたので2回目開催

別添の「セミナー・交流会の要領書」を参照

前回の情報交流会は、7月13日(土)に、旭管連事務局としてお借りしているロピア8条通り集会室で、15個所の管理組合から18人が集まりました。

初めて会う参加者が多いので、自己紹介をしていただきました。マンションの基礎的な項目について、報告し合いました。特徴は、旭管連には築40年以上の会員が4割(旭川市全体では6割…市の調査)になりますが参加組合の割合も同じく4割でした。

m²当たりで算出した管理費の平均は96円、修繕積立金の平均は157円でした。

管理の全面委託は8個所で、旭川では、一部委託が5個所と3分の1になっています。除雪の費用は、平均1シーズン64万円かかっています。

賃貸戸数・空き室戸数は、思っていたよりも少ない印象があります。集会室が1個所を除いて14個所のマンションにあるのは意外で、役員会をしやすい環境といえます。

損害保険料については、保険内容が異なる1個所を除く14個所の平均で年間45万円(約1万円/戸)と最近の値上げが顕著で、除雪費と並んで大きな金額になっています。

エレベーター点検保守料は、12個所平均2.3台69万円で1基平均年間30万円です。

役員報酬について、約半数が支払っており、金額が話題になりました。理事長で年間数万円と高くはありませんが業務内容により違いがありました。管理会社の各種対応についての意見も出されました。同じ管理会社で対応も同じか比較したいとの意見も出ました。情報交換会について、ぜひ継続してもらいたいとの意見が出て、年間2回は開催することにしました。情報交換会は出席してこそ、意味があります。未参加の組合の参加を呼びかけます。参加者が多い場合は、全員発言できるようグループ分けして実施します。

2. 漏水事故は大変 (第三美園マンションの事例)

築50年、4階建て、32戸、完全自主管理、規約で「立て管は共用、枝管は専有と規定」

(1) 3月に最初の水漏れ 一旦止まり 2ヶ月半後に再度水漏れ

3月23日(土) 上の階の部屋の台所付近から下の部屋へ水漏れがありました。
約2ヶ月半後の6月6日に再度水漏れがありました。その後断続的に水漏れが続き、いつも依頼している業者は、旭川市外の工事で忙しく来ることができないとのこと。賛助会員の(株)飯塚設備さんに来てもらいました。

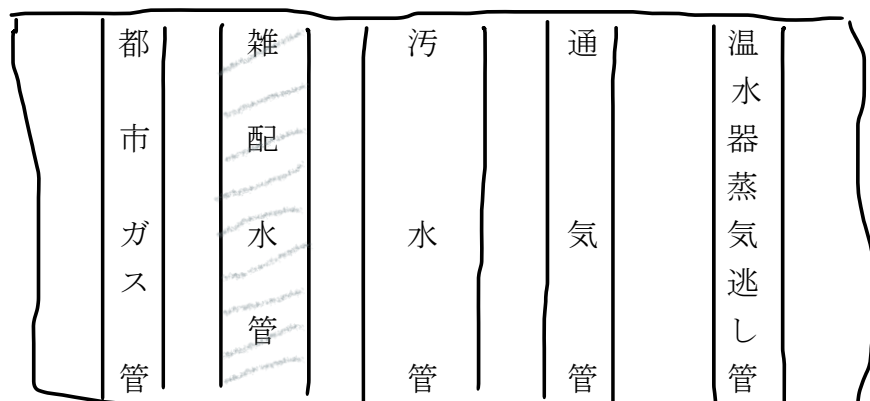
(2) 漏水の原因がわからない

日にちをおいて漏水しているので、上水道管ではなく、台所の排水の接続部が原因と思い、台所下の蛇腹管を取り替えました。だが、その後も漏水するので、上水道の水かお湯の銅管のピンホールが原因ではないかと6月22日に銅管を切断し、ポリエチレン管に取り替えました。しかし、まだ漏水は止まりません。

階下のお宅は台所、居間の天井など4個所で何度も漏水し、大変な迷惑を被りました。原因となった上の階の住民も台所排水が使用できず風呂で食器を洗うなど不自由な生活が続きました。さらに、上の階も台所前の床の30cm四方の点検口から手を伸ばしてタオルに水を含ませスラブ(コンクリートの床)上の水をくみ取ります。バケツいっぱいになることもありました。

マンションは既に築50年を経過しており、設備の老朽化が進んでいます。占有部分の配管は区分所有者か借借人の責任で管理しなければなりません。専有部分の火災保険などに付加できる「個人賠償責任保険」に加入(年間1千円～2千円程度)することは必須となっています。共用部分は、年間15,500円の施設賠償保険のみです。

(3) 部屋の真ん中にある「排水管スペース」内に原因？



9月4日(水) 朝8時半から上の階の台所の壁を破ると、ガス管・雑排水管・汚水排水管・通気管・給湯器の水蒸気逃し管の5本の立て管がパイプスペースにありました。そのうち雑排水管の立て管に小さな亀裂があり、そこから水漏れがしていました。

さらに上の階からの排水の量や勢いによって水漏れの状況が変化していたと推定されます。パイプスペースの中は吹き抜けではなく、コンクリートの仕切りがあります。塩ビの立て管の亀裂は接着剤で塞ぎ応急措置をしました。**やっと水漏れは止まりました**。

(4)「排水管スペース」はコンクリートとブロックに囲まれていた



片側は台所、反対側はトイレ風呂。部屋の真ん中にあるパイプスペース。台所のシステムキッチンの戸棚を、空いていた隣の部屋（12年前に死去した母親が使用、今は理事会・総会に使用）に移動し、壁のブロックを取り除いた。



管は5本あった。左側の細い管は都市ガス管（電化にしたので使用していない）。隣は破損していた雑排水管。真ん中の太い管は汚水管。右から2本目は通気管。右端に一部見えているのは、温水器の蒸気排水管。



前ページの写真の雑排水管の最下部に小さな点のように白く光って見えるのは、上階から流れてきて漏れている雑排水。



接着剤で亀裂を塞ぐ応急措置をした。トイレの床も剥がし、階下のブロックを取り除き、塩ビ管を取替える本格的復旧は、雪が降って作業員確保ができてから行う。→理事会では本格的復旧は行わず、このままで塞ぐことにしました。



階下の部屋の天井。天井板が漏れた水で落ちてしまい、天井裏の断熱材が見えた状態。断熱材を包むビニールに水がたまっておりそれが水漏れしていたので、そのビニールに針で穴を開け、水を逃した。

(5)修理工事の概要

配管修理は(株)飯塚設備、ブロック壁の撤去は賛助会員の(株)高組さんがおこないました。壁を元に戻す工事は、高組がすぐ出来ないというので、もう一個所依頼した賛助会員の(株)盛永組さんも、いまは工事の繁忙期なので雪が降ってからになるとのことでした。

9月6日(金) それでも階下へまだ水漏れがあり、上の階のスラブ(コンクリートの床)に溜まっていた水と階下の断熱材に溜まっていた水が漏れたものと思われます。この日、階下の天井板が1枚落ちます。(株)盛永組が応急措置をしてくれました。52,800円の見積書でした。

9月26日(木) 階下の天井の断熱材入れ替え・クロス張り替え、壁のクロス貼り替えを賛助会員の(株)柳沼さんが 143,000円 (階下所有者が独自依頼分の 55,000円 を引くと、88,000円) の見積書でした。

(6)今回漏水事故の組合負担は約45万円(うち保険から14万円?)

2018年に全戸へ配布した「第3美園マンション管理規約」の第8条4項に「設備配管のうち雑排水管及び汚水管は、「堅管に接続する継ぎ手の手前までの枝管部分を専有部分とする。」と規定されています。つまり、堅管は共用部分です。今回は堅管本管の亀裂となり、費用は管理費から支出することに理事会で認定しました。

設備会社では、堅管を1階から入れて取り替える本格的復旧は、雪が降って建設会社の職人の手があいてからになるとのことでした。結局「防火板」で塞ぐことになりました。

そこで、理事会では、雑排水管は取り替えを行わず接着剤で塞いだ今の状態のままとする。パイプスペースを元のとおりブロックで完全密封するのではなく、耐火ボードで簡易に塞ぐことで対応することにしました。この費用は約30万円と言われました。(未実施)

マンションが負担する費用の合計は、概算で $52,800円 + 88,000円 + 300,000円 = 440,800円$ となる予想です。今回の事故に伴う 階下の自己負担は55,000円、上の階の負担は66,000円 (専有部分の排水管・上水道管・給湯管取り替えなど) でした。

(7)築50年の当マンションは築80年目で解体、土地売却の計画

当マンションは、今後30年(合計築80年)はもたせる計画です。今の修繕積立金の月額で30年間で約1億円が貯金できる計画です。また過去30年間に修繕に費やした費用は約5千万円でした。30年後の築80年で、取り壊す計画ですが、取り壊す費用は今のところ、 $2万円 \times 2418.72m^2 = 4837.44万円 = 5千万円$ と算定しています。

当マンションはマンション総合保険に入っていないので、今回の共用部分の費用45万円は管理組合の自己負担となります。ただ、そのうち階下の復旧費用14万円は共用部分の施設賠償保険(保険料は年間15,500円)から出るかどうか話し合い中です。

マンション相談は、いつでも次の電話かメールに連絡ください。**無料**です。

電話：32-8810 (留守電になっていますが、佐々木事務局長が必ず折り返します)

080-1979-1147 (水島会長・マンション管理士)

メール yo.mizushima@rhythm.ocn.ne.jp

法律相談は、**会員は無料**です。非会員の皆さんには、30分5千円・1時間1万円の実費をいただくことにしました。会員の年間会費は1万5千円です。

* 正会員の入会申し込みが3組合からあり、合計55管理組合 (組織率25%) となります。

私のマンション紹介 **第25条ビルマンション** (2024年10月1日現在)

- ※ 住所 : 旭川市5条通6丁目4番地57
- ※ 戸数 : 60戸の内、1階店舗7戸、居住戸数は2階から一部10階建の53戸。
1978年(昭和53年)新築(築46年)、エレベーター 1基
- ※敷地 : 936.44m² (公簿実測)
- ※建築面積 : 530.03m²、延べ床面積: 4851.94m²
- ★ 住居1m²あたり概ね ・ 管理費: 100円 ・ 積立修繕金: 200円

タイプ	間取り	戸数	専有面積	管理費(円)	修繕積立金(円)
K	4LDK	3	101.25m ²	9,300	21,000
H	3DK	2	77.148m ²	7,100	15,900
I	3LDK	2	76.00m ²	7,000	15,600
E	3DK	4	74.488m ²	6,800	15,000
B	3LDK	9	73.837m ²	6,800	15,000
A・G	3LDK	9	65.646m ²	6,000	13,500
J	3DK	5	64.475m ²	5,900	13,200
C・F	2DK	15	51.112m ²	4,700	10,500
D	LDK	4	31.48m ²	2,900	6,450
店舗	1階部分	7	1,090m ²	38,100	85,650

- ★ 空き室5戸(施設入居・入院等)★賃貸戸数15戸★集会室は無く管理室利用約8名収容
- ★ マンション総合保険、2024年3月17日 5年間の契約
3社見積・東京海上日動と契約144万円・日新火災365万円・三井住友287万円
- ★ 駐車場(屋外)普通自動車6台 使用料1ヶ月1万円(2024年9月 補修工事实施)
- ★ 駐輪場 16台 使用料金 年額 600円 (2024年10月 更新工事实施)
- ★ 除雪費用について
 - ・ 屋上雪庇落とし&排雪(年1回~3回 降雪量により差があります)
 - ・ シーズン除雪作業委託 マンション前、屋外駐車場横通路除雪、除雪した雪は流雪溝(旭川市設置)へ投雪できるので年間 除排雪費用は30万円を予算に計上。
- ★ 灯油・水道は戸別検針。管理費、積立修繕金と同時請求。銀行振込と希望者は口座振替
- ★ 一昨年より大規模修繕工事を計画、来年2025年実施予定。
- ★ 自主管理、一部委託(会計業務・管理業務)

※現在の悩み

1. 理事不足(理事4名、監事2名)
2. 来年の大規模修繕への準備と実施体制

以上