

マンション管理についての

相談は浜管ネットへ

上階の子どもの走り回る音がうるさくて…

相談：

最近引っ越してきた家族は飲食店に勤めているためか、帰宅が遅く、真夜中に子どもの飛び跳ねる音でこちらは目を覚ましてしまいます。

注意をしても騒音に変化なく、妻は不眠症のような状態になり、法的手段をとらなければ生活できないと考えています。

回答：

マンションの生活騒音に関する問題は、感じ方に個人差があるので、生活騒音についての紛争では被害者の訴えが認められない傾向にあります。

感情の問題は和解になじまないし、解決が難しい。このため日本では「受忍限度」という判断基準で解決法を見出ししており、我慢できる限度はどこにあるのかを焦点としています。

そこで2007年10月3日東京地裁。上階に住む幼児の走り回る音が「一般社会生活上原告が受忍すべき限度を超えるもの」とし、慰謝料の請求を認めた判例がでました。

騒音に悩まされた階下の住民（原告）が勝利し

たポイントは、行動や記録によって「証拠を多く集めたことにある」とある識者は話しています。

- ・上階住民あてに幼児の足音に配慮をお願いする手紙を投函、管理組合も注意を呼びかけた
- ・上階住民から「文句があるなら建物に言ってくれ」と乱暴な口調で突っぱねられた
- ・客観的なデータを得るために騒音計を入手し、記録。結果は子供の走り回る騒音 50dB～65dB 程度
- ・調停を申し出たが被告が応じなかったため、調停不成立となった

12月のイベント情報

●マンション管理 Q&A

日時：12月3日（火）18：00～20：30

会場：かながわ県民センター305号室

テーマ：「今まで補えなかった部分をカバーする大規模修繕工事瑕疵（かし）保険」

講師：（株）住宅あんしん保証 渋谷貴博氏

●マンション設備改修シリーズ第21回

日時：12月6日（金）18：30～20：30

会場：かながわ県民センター304号室

テーマ：「マンション設備改修の実施は！」

講師：浜管ネット設備分科会 A グループ

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3階

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

[事務局] / 月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間 / 10:00～16:00 休業日 / 水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウスクエア横浜

営業時間 / 10:00～18:00

休業日 / 情報館は水曜日定休(祝日除く) 展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内 / [電車] 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分 [車] 第3京浜「都筑IC」

から10分東名高速「横浜青葉IC」から約10分「川崎IC」から約10分



SINYO シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION

<http://www.sinyo.com>

リニューアル事業部

〒210-0858 川崎市川崎区大川町8番6号
TEL.044-366-4771(代) FAX.044-366-7091

ISO:9001 ISO:14001

信頼
お客様

安心 安全

地球・社会の環境影響を配慮し、豊富な経験と実績により
高品質なビル・マンション改修、誠実なアフター工事を実施します。

http://www.hamakan-net.com/
発行元：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人：田邊邦男（浜管ネット会長）〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3F

2013.11 No. 3

浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

浜管ネット顧問業務の紹介

◇管理運営に関する諸問題についての助言、指導などを浜管ネットスタッフのマンション管理士等が行っています。

管理費等回収マニュアル作成

滞納金減額に成功

A 管理組合（築32年・30棟400戸、理事25人）との顧問業務の内容を一部紹介します。

管理組合の問題点のひとつは管理費等の滞納金。管理費等回収マニュアルを作成し、約500万円あった滞納金を200万円までに回収できました。

同時に管理組合広報紙を作成し、マンション内の合意形成の促進とコミュニティの醸成に努めました。これによって、各棟修繕積立金の設定や配分の見直し（管理規約・細則の改正）、駐車場の管理不備によるトラブルの解決もできたということです。

理事会運営、総会開催事案など、理事長とのメール交換による助言・指導も多数を数えています。

現在、毎月の理事会へ出席し、次の通常総会にかかわる議案書作成について指導を行っています。（浜管ネット理事・マンション管理士）

顧問業務とは

(1) 主な業務内容

- ① 日常業務全般の助言、指導その他の援助
- ② 理事会関係
(理事会への出席、助言、質疑応答)
- ③ 総会関係
(議案書点検、総会出席、助言、質疑応答)

- ④ 管理組合運営に必要な各種書類・報告書等に関わる点検・助言
- ⑤ 理事会・総会の議事録に関わる点検・助言
- ⑥ 管理会社との調整、委託業務の遂行状況に関わる点検・助言
- ⑦ その他、顧問として行うべき助言・指導

(2) 顧問料

業務内容・業務量に応じて見積書を提示します。特段の業務が伴う場合は顧問契約外事項として取り扱います。

項目	会員	非会員
基本料金 (月額)	30,000～ 80,000円	左記金額の 2割増
交通費	実費	実費

※消費税は別途

(3) 手続き

定期相談で顧問業務の必要性をうかがった上で、別途顧問契約内容を協議し、顧問契約書を管理組合と浜管ネットの間で締結することになります。

その他ソフト面の支援業務

(1) 現地管理相談

総会や理事会等の運営方法、管理規約等の改正、駐車場問題や会計等について、理事会や専門委員会に出向いて、ご相談に応じます。基本料金2万円～。

(2) 管理規約等の作成・見直し業務

管理規約等（規約・細則等）の改正について、区分所有法、マンション標準管理規約等に基づき、専門家が作業のお手伝いをいたします。

(3) 定期相談→4ページ参照

大規模修繕工事事例の紹介

◇野庭団地第十住宅外構改修工事

今回は、横浜・港南区の野庭団地第十住宅管理組合（1978年竣工・10階建て・2棟・260戸・横浜市供給公社分譲・自主管理）が行った外構改修工事を紹介いたします。

担当した設計コンサルタントは浜管ネット技術者部会の岡田英二氏（岡田建築設計事務所）です。

修繕履歴

築8年	第1回大規模修繕工事
築17年	屋内給水管更生・共用縦管更新
築20年	第2回大規模修繕工事・ 雑排水管更新 // 埋設給水管更新・ 消防用埋設管更新
築27年	埋設ガス管更新
築31年	防犯カメラシステム更新
築32年	第3回大規模修繕・屋外屋内 電気幹線改修
築33年	屋外雨水・汚水排水設備改修
築34年	屋外灯及び屋外灯幹線改修

外構改修工事の基本計画 (3つの柱)

① メンテナンスフリー



手すりをスチールからアルミ製へ変更

② バリアフリー



階段を撤去し、スロープへ改修



床段差5cm解消（廊下・階段調整）



エキスパンジョイントを改修。スチールをアルミ製の埋め込み型へ

③ 色彩計画



既存通路をカラー舗装。歩道にインターロッキングを施した

設計・工事監修方式による工事見学会を実施

7/27 横浜市南区ポートハイム第二吉野町

7月27日（土）、浜管ネット専門部会の建築分科会 A グループは横浜市南区のポートハイム第二吉野町管理組合（1985（昭和60）年竣工・RC造・1棟・7階建て・51戸）の協力を得て、中型マンション改修工事見学会を開きました。

ところが、管理組合では改修工事の前に、まず管理会社倒産という問題がありました。

この事態から自主管理を目指そうと浜管ネット



トに相談依頼があったのです。

組合運営の立て直しの助言を求めつつ、次いで1985年竣工であること

から建物管理・計画修繕の問題も出てきました。ただし、前管理会社の不透明な経理によって改修工事の予算はありません。

そこで浜管ネットが提案したのが、原則30戸未満の小規模マンション向けに制度化された「小規模マンション設計監修・工事監修方式」。

修繕資金が蓄積されていない小規模老朽マンションに少しでも適正な維持管理ができるよう、目を向けてもらうことを目的とした制度です。工事計画書の提案をもとに施工会社の選定を行い、設計コンサルタントは工事監修だけを行います。廉価な費用で工事の品質を確保しようとする新たな取り組みといえます。

ポートハイム第2吉野町は51戸で小規模マンションの要件には当てはまりませんが、今回は浜管ネット技術者部会の岡田建築設計事務所が個別案件として対応し、管理組合から好評を得ました。

◇ ◆ ◇

建築Bグループセミナー

9/27 外壁タイル面改修工事について

9月27日18:00～、横浜中区の川本工業（株）で技術者部会・専門部会合同セミナーを行いました。

当日は浜管ネット技術者部会の星川晃二郎部会長がタイルの種類と工法について解説。「不具合は工事の季節・気候、作業者のレベルによって生じることがあり、



悪いところが集中することがある」と話しました。それを受けて、（株）NB建設の戸田明雄氏がタイルの浮きの状態、ひび割れの状態を画像で説明。下地処理の清掃不足、下地材料の不適合使用、紫外線・寒暖の差によるタイルの劣化、コンクリートの乾燥収縮、躯体の挙動等によって不具合が生じると講演しました。

調査方法は、タイル付着力強度試験、赤外線サーモグラフィ法など。打診調査では動画を使って打診による音の違いやマーキングの仕方を見せて解説を行いました。

仕上がりに対するトラブルやクレームも紹介しました。タイルや目地の色が既存と合わない、ムラがある、タイルの補修数量が大幅増になったなどが上げられます。補修数量が10数%以上見積もりと異なる場合もあり、補修箇所を絞るなどして管理組合と協議しながら工事を進めていくのが現状のようです。

住み慣れた環境に、時を取りもどす。

「マンション大規模修繕工事」を豊富な経験とノウハウで完全サポート致します。
マンション大規模修繕工事についてのご相談・お問い合わせは、お気軽にどうぞ。



株式会社 大和

本社 〒232-0025 横浜市南区高砂町2-19-5

www.daiwa-co.com

0120-040011



東北支店・千葉支店・横浜支店・中部支店
関西支店・札幌営業所・福岡営業所

世紀を超えて 快適サポート



首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3丁目11番1号
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL: http://WWW.KENSO.CO.JP/