

(1) 鉄部塗装の件

① ■■■■、■■■■ のスケジュール確認

■■■■ の塗装修理のスケジュールと ■■■■ の再見積りのスケジュールを文書で確認する必要がある。理事会で決議頂きたい(参考:■■■■宛て資料)。

*経緯:■■■■ から「保証期間内の剥離であり、塗り直す」との回答があり、3 月の理事会でその内容確認を行った。■■■■ の回答:「塗装に問題があるお宅は ■■■■ の責任で修繕塗装を行う。■■■■ はこの再塗装部分を除いて、長期修繕に関する再見積りを行う。」 ■■■■ には理事会で回答期限をコミットしてもらう。

② 塗装会社決定について(上記①の ■■■■ の修理は考慮せず)

見積額 ■■■■: 5,296,000 円 A 社: 2,650,000 円 B 社: 9,460,000 円

A 社は H24 年創業、資本金 1,000 万円、総合建築業。塗装、防水などに特化。保証 10 年(ペンキ材料の経年劣化は適用外)。

B 社は M36 年創業、資本金 3 億円、マンションリニューアル業。見積日(3/3)は剥離部を詳細に調査実施。■■■■ の契約業者であるため多額のコミッションを上乗せさせられたか、受注辞退の圧力を受けたか。事実を調査し独禁法か下請法の違反可能性を公取に相談する。

*3 月の理事会で 4 月に塗装会社を決めたいとしたが、①の状況もあり、1 ヶ月延期し、■■■■ と ■■■■ の回答を確認したい。

(2) ゴミ室の件

① ■■■■ の現場確認の日程を明確にする必要あり。(1)①と同様、■■■■ への要求を理事会で決議頂きたい(参考 ■■■■宛て資料)。■■■■ と直接交渉する。

② ゴミ室美化の件(継続検討)。

3 月の理事会で提案内容に関し 2 件の懸念が示された。

a) 大型ペール缶は蓋を開けた場合、後部に蓋のスペースが必要ではないか？

⇒ 下部写真の様に、蓋は後部壁に当たらないので OK。

b) ドアを撤去した場合、小動物の侵入がないか？

⇒ 下部写真の様に、ゴミ室は清潔になりエサは無くなるので大丈夫と思う。



(3) 住民アンケートの件

大規模修繕に関するアンケートを実施したい(添付資料)。

目的: 住民の皆さんが、修繕が必要と考えている項目を掘り起こす。

修繕委員会参加者を募集する。

添付資料のアンケート内容を審議頂き、最終版を全戸配布して回収する。

(4) 管理会社を変更する件

管理業はフリー市場であり、入札により、より良い会社に委託する必要がある。大規模修繕とも大きく関わってくる。

主要管理会社にこのマンションの管理会社公募にエントリーするか尋ねたところ、3 社からエントリー希望が寄せられた。理事会として管理会社候補のヒアリング会を実施頂きたい。

mec-c の問題点:

(i) 瑕疵の問題につき、売主(■■■■)への住民意思の伝達が疎かにされている。

・ゴミ室の傾斜の件、メーターボックスの剥がれの件など、虚偽回答がなされた(その後、一部訂正あり)。

(ii) 管理契約変更の際、修繕委員会を未成立とし、大規模修繕関係の変更を「住民に不利ではない」と明記しつつ、住民に不利な変更を行った。

(iii) 管理委託契約(2020-9-1) 違反。管理委託契約を軽視。

・第 3 条管理事務 四、建物設備管理業務

p26「巡回点検」「年次点検業務」: 異常の通知義務違反。

第 12 条通知義務 問題を見つけた場合は「速やかに報告」: 報告義務違反。

・第 3 条管理事務 一、事務管理 理事会の議事録の極端な遅延。

■■■■社長のメッセージ: “常にお客さまから選ばれ続けるパートナーであることを目標に、「もっと身近に、あなたに近く。」を合言葉として、建物の維持、管理にとどまらない「真に望まれるサービス」の創出に努めております。” (HP より)

* 社長メッセージ違反(社内問題であるが、公言されているので社会的約束である)。

■■■■の HP によれば、「■■■グループがトータルでサービスする」としているが、住民意思の伝達が疎かにされグループ利益優先の姿勢が明確である。

コメント:

住民の「管理会社 100%お任せ」の姿勢は住民自身の利益を損ないます。

これに対する対策は、相見積や査察を行うことなど(契約書と実働を照合する)が必須。あくまでも、住民が主体的に動き、管理会社を適切に使うことが大切。

以上

■農地所レバニシテ■林業植○■ターサービスセンター 御中

管理組合

理事会・修繕委員会

貴社、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

日頃、弊マンションのアフターサービスに御尽力頂き、御礼申し上げます。

さて、先日アフターサービスの件で回答を頂いた下記 2 件につき、そのスケジュールを書面で御回答頂きたく、お願い申し上げます。

— 記 —

1. メーターボックス塗装剥がれ

・3月12日の御社ご回答によると、調査の上、修繕塗装するとのことですが、修繕をする明確な日時を書面で回答お願い致します。既に、塗装剥離は進行しており、地金の鉄がむき出しになっているお宅も複数あり、修繕は急を要します。竣工2年で塗装面のチョーキングと剥離が始まり、現在は錆が懸念される状況である上に、著しく外観を損ねています。早急な対応をお願い致します。

2. ゴミ室の水洗に関する件

・2020年7月11日の理事会で報告された御社ご回答によると、ゴミ室は水洗できるように排水溝に向かって傾斜が取れているとのことでした。しかし、実際には逆傾斜になっており床の水は排水溝に流れず溜まったままです。この件を現場で検証するためにご来訪頂けるとの回答を頂いていますが、その日時を明確にして頂きたいと、お願い致します。

ご存じの様に、ゴミ室は清潔に保つことがマンションにとって重要であり、外観や臭気の面ばかりでなく、コンクリートの強度維持の面からも清潔に保たなければなりません。この問題は 2015 年の入居開始時点から住民が継続して指摘しており、既に 6 年経っています。誠実な対応をお願い致します。

ご多忙中のところ、大変申し訳ありませんが、5月10日までに回答を頂きたい
お願い申し上げます。

以上

マンションの修繕に関するアンケート及び修繕委員募集

2021-4-25 理事会、修繕委員会

住民各位

このマンションも 2015 年 5 月の入居開始以来、6 年が経過し、鉄部塗装を皮切りに、大規模修繕が始まろうとしています。

一方、従来の計画に無い共通部分の修繕改修希望も出ています。ゴミ室美化、車出庫用安全ミラー設置などです。この他にも、皆様お気づきの事やご希望があると思いますので、是非下記にご記入ください。修繕委員会、理事会で審議し、できるだけ多く計画に組み入れたいと思います。

- ・(参考 1) 活発な住民活動で住みよいマンションに改造している例です。(価格上昇中)
<https://www.tph-shinkoyasugarden.com/> (ザ・パークハウス新子安ガーデン)
2015 年竣工。駐車場を一部潰してキッズルームなど新設、長期修繕計画を 50 年化。
*挨拶抜粋:「問題はマンション管理に無関心な管理組合運営であると考えます。」
- ・(参考 2) 学大の修繕委員の HP です。http://www.zg.em-net.ne.jp/~jle_class/ 今までの修繕関係の活動内容が記録されています。併せご覧ください。

下記アンケートにご自由にお書きください。 管理人室ポスト投函 締切 5 月 15 日

切取線

理事会、修繕委員会宛て

部屋番号		名前	
------	--	----	--

修繕委員としてご協力いただける方は右に○を記入してください: ☐

お仕事: 1~2ヵ月ごとの委員会出席、修繕立案・アドバイス、修繕箇所確認など。

お時間の取れる範囲で結構です。zoom 開催なども考えます(音声参加でも OK です)。