

4 月修繕委員会報告

2022-4-24

稲吉 cc 稲垣

(1) ゴミ室工事の件

- ・施工会社の手配ミスによる工事再設定: 5/16~5/23。

(2) 給水ポンプ検討

- ① 都指定給水装置工事事業者にポンプ撤去の可否を判定してもらう。2 社に問い合わせたところ、1 社から判定可能との回答あり。

(株)アンセイ: 駒沢 1 丁目。都指定業者 + エバラ正規取扱店。水回り設備の修理取換、ポンプ修理取換他の業者。ポンプ撤去の判定のみなら無償。

確認日: 4 月 25 日 9:00~。ポンプ室のカギ、図面「系統図-給水、ガス、消火」準備要。

- ② 4 月 11 日給水ポンプ点検

2016 年の点検以降、逆流防止器が「C」判定。部品取換要との指摘が継続。管理会社に報告書が提出されているが、取扱不明。管理会社は報告義務あり。

(参考) 別表第 1 II 基幹業務以外の事務管理業務 4 その他 ② 点検報告確認業務
「各種の点検検査の結果を甲に書面で報告する---」

(別件)「駐車場シャッター点検報告」はチェックリストなく「完了」欄に数字 1 文字があるのみ(三和シャッター)。経年劣化が不明。管理会社の対応不明。

* 点検の形骸化が危惧される

(3) 管理契約書更新案について

- ・国交省の標準契約書との差、及び改正した方が良いと思われる点が多い。

交渉が不調の場合、契約書第 21 条 2 項により、「暫定契約」(契約延長)を締結する可能性を考慮すべき(残された理事会は 5 月と 6 月の 2 回のみ)。

- ・比較とコメントのまとめ--- P3~P4

特に重要な点:

- 1) 第 6 条 2. 別表 1. I .3. ①. 国は長期修繕計画の診断、立案など((2)(3)(4))を別契約とすることを推奨。

・該当費用 320,800 円/月 を分離し別契約とする必要がある --- P5

- 2) 第 24 条 (反社会的勢力の排除) 国の四号がない。

四号はそのままの文章で第 18 条(契約解除)に移され、甲乙の義務としている。これは、4 月 1 日に施行された改正マンション管理適正化法の第 47 条の「管理業者の免許取消し」を受けて国の標準契約書に追加されたものであり変更すべきではない---P5

3) 管理会社の理事会への報告(理事長への報告)を具体的に明文化すべき。

「報告」という表現は随所にあるが、その方法に関する記載がないため実施があいまいである。理事会で「管理会社月次報告」を必須議題とすべき。報告が承認されなければ、承認されるまでその月の支払いを保留とする？

(4) 吸排気弁の間接排水化について

- 管理会社が売主に対して確認中の吸排気弁の排水管が設計図面と異なる件につき、「間接排水化」を理事会からも要求すべき。
 - ただ、ガイドライン(2017年作成)には①間接排水 ②下り勾配 ③配水管固定 が明記されており、間接排水だけでは不十分。②と③もお願いすべき。
- 工事は、吸排気弁を新品に取り換える必要はなく、排水側の管を切断し、水受け(ホッパー)を取り付けて固定するだけであり、比較的簡単。
- 但し、都の認定工事会社が工事をする必要がある。

• 設計図面と施工の違いが問題となり販売を中止している例：

「 プラウドタワー武蔵小金井クロス 」(施工：清水建設。2020年5月 竣工)

<https://www.proud-web.jp/mansion/b114170/>

国相違	項番	題記	概要	コメント
○	第3条 五	緊急対応業務	国にはない。SECOMを含む業務(名称が第8条とほぼ同じ)。別紙2 五 108,400円/月。	名称を「コールセンタ・セキュリティ業務」等とした方が良い(この表現は管理業協会の契約書書式にもあり)。別表5-3 大括弧の位置修正(乱調)。
○	第6条 2 一	管理委託費の額	内訳は別紙2。国は別表1 I 3 の(2)(3)を別契約とする指導あり(別紙2の四 320,800円の内数)。	(2)(3)を別契約として費用を分離すべき。320,800円/月の分離。
	4,5	(費用支払変更)	4と5は国にはない。5 は今回追加。	
	第8条	緊急時の業務	「電磁的方法」が今回追加。本件は国の定義あり。H17年国交省令第26号第4条(保存)、第16条(交付)。R4.4.1施行の改正マンション管理適正化法を反映した国の「標準管理規約」では随所に「電磁的方法」「電磁的記録」が追加された。	「電磁的方法」の実施に伴い、別途、管理規約の改正が必要で、組合員がアクセスできるハードウェア、保管・管理方法を決める必要がある。他のマンションでは、管理会社等が無償で便宜を図っているケースが多い。(例) https://www.tph-shinkoyasugarden.com/ 「電磁的方法」については、以下を条文に追加すべき:「乙は、別途甲が管理規約に則って指定する電磁的記録の交付、保存、管理について甲と協議しこれに協力する」。
		一	「雪」が含まれる。	「除雪、排雪作業」との関連が不明。エントランス3か所と駐車場内外は必要。
	第9条	管理事務の報告等	「電磁的方法」が今回追加。毎月の報告は会計報告のみで、他は甲の求めで報告することになっている。	理事会への報告を明記すべき。第12条1.別表1 II 4①, 別表2 2 ②,⑤(4)等に報告義務あり。
○	第18条 3	契約の解除	国の第24条「反社」の条文の一部がここに移され、甲乙双方向となった。	国の「反社」規制に合わせるべき。3は第24条四に戻し、乙の責務とすべき。
○	第24条	反社会勢力の排除	四がない。	同上。
	別表1	I	基幹業務	
○	事務管理業務	3 ① マンションの維持修繕	(1) は基本的に外観目視検査。(2)(3) は基礎的データをとりまとめて長期修繕計画・資金計画作成。	第6条 2 に同じ。(2)(3)は国の推奨に従い、別契約とすべき。設計監理方式の選択など、管理組合の自由度を確保し、2重払いを避ける。また現契約(2020年・2022年)下の本条(2)(3)の成果を報告させるべき。
		II	基幹業務以外の事務管理業務	
		4 その他(点検検査に基づく助言)	①点検報告確認業務: 甲に報告、助言する。 ⑦備品並びに共有鍵・書類等の保管	他の報告事項とともに理事会報告と明記すべき。 ⑦に「電磁的記録」も明記すべき。
	別表2 管理スタッフ業務	2 業務の区分及び業務内容	⑤報告連絡業務 (2)点検結果、立会結果報告 (4)災害事故連絡報告 ⑦その他依頼事項の処理: 書面の提出を求めることができる	⑤同上 ⑦「電磁的方法」も加えるべき。
	別表3 清掃業務	1 日常清掃業務	④(6)降雪時の除雪作業は原則として業務に含まれないものとする。	第8条に雪が含まれる。緊急時の業務として別途費用とする?
			⑤管理委託費の範囲内で実施する作業(作業基準内容書) 共有廊下、階段	拭き清掃でとれない汚れは、理事会に報告する。長期間の汚れの放置は住民を不快にする。

○			エレベータ籠内	壁面保護シートは剥して清掃対象とする。	
			ゴミ置場、粗大ゴミ置場、ゴミ持出し場所	国の表示「ゴミ整理。床洗い。」を使い、更に「汚れが目立つ場合は洗剤とブラシで水洗。ゴミ缶容器の中は水洗。1月と2月の床洗いや水洗は1回/月実施」とする。	
		2	定期清掃業務	清掃業務仕様書(植栽)⑨屋上緑化手入れ 2回/年	屋上緑化は建築確認申請書の緑化率計算に含まれていない。住民に役立っているか不明。①ヒートアイランド現象の緩和(E棟3Fの光熱費低減?) ②景観(W棟4Fからの景観。実際は雑草しか見えない?) ③屋上緑化の経費はいくらか(除草、水やり(機械化されている)) これらを明確にして継続するか中止するか決める必要あり。
	別表4-1 建物・設備管理業務	1	建物・設備管理業務 I 建物関係	「無し」は不適當表現	建物・設備点検は 年次点検(1回/年)、定期点検(数回/年)、巡回点検がある。それぞれ別表のどこに書かれているか明記すべき。例えば年次点検は「2. 建物年次点検業務」に記載、巡回点検は「別表4-2」に記載、など。または、国の表記に合わせるべき(P6)。
		2	建物年次点検業務 1回/年	技術者により外壁その他を外観点検し、修繕工事を提案する。	点検内容をもっと具体的に書くべき。国の例あり(P6)。
○		Ⅲ	給排水設備関係	増圧給水ポンプ点検(逆流防止器点検) 設置されたポンプ(1台)の点検及び逆流防止器の点検 「(注2)各自治体の定める条例----に基づく点検を指す。」と書かれているが条例を守っていない。	国の「3. 給水設備 ①水道法施行規則に規定する水質検査 ②水道法施行規則に規定する色度・濁度・残留塩素測定」がない。 ③水道設備の外観目視点検 四 揚水ポンプ、圧力ポンプ に記載されている「異音、振動、過熱、漏水等の有無又は状態」は契約書に明記すべき。 (注)点検会社の点検簿を調べた所、ポンプは2台であり、1台ではない。「異音等」の点検は実際は行われているが、点検報告書で毎年指摘されている不具合箇所が7年間放置されている。管理会社にとって「点検作業」が形骸化し、点検会社の報告書を集めることだけが業務になっている。他にもガレージの例あり。理事会にて報告させる必要がある。
	別表4-2		巡回点検対象設備	別表4-1 V「その他設備関係」で規定される巡回点検の該当場所記載。頻度: 日常～4回/年。	別表4-1 Vと対象箇所・設備を対応させるべき。

○ : 国の標準契約書との乖離がある条項

新	
標準管理委託契約書	標準管理委託契約書コメント
(3) 本マンション(専有部分を除く。以下同じ。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整は、書面をもって甲に助言する。 一 乙は、甲の長期修繕計画の見直しのため、管理事務を実施する上で把握した本マンションの劣化等の状況に基づき、当該計画の修繕工事の内容、実施予定時期、工事の概算費用等に、改善の必要があると判断した場合には、書面をもって甲に助言する。 二 長期修繕計画案の作成業務及び建物・設備の劣化状況等を把握するための調査・診断を実施し、その結果に基づき行う当該計画の見直し業務を実施する場合は、本契約とは別個の契約とする。 三 乙は、甲が本マンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等。)を外注により乙以外の業者に行わせる場合の見積書の受理、発注補助、実施の確認を行う。 <u>なお、「実施の確認」とは、別表第2 2(3)一に定める管理員が外注業務の完了の立会いにより確認できる内容のものをいう。</u>	別表第1 1(3)関係 ① 長期修繕計画案の作成及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント(平成20年6月国土交通省公表)を参考にして作成することが望ましい。 ② 長期修繕計画案の作成業務(長期修繕計画案の作成のための建物等劣化診断業務を含む。)以外にも、必要な年度に特別に行われ、業務内容の独立性が高いという業務の性格から、以下の業務をマンション管理業者に委託するときは、本契約とは別個の契約にすることが望ましい。 一 修繕工事の前提としての建物等劣化診断業務(<u>耐震診断を含む。</u>) 二 大規模修繕工事実施設計及び工事監理業務 三 建物・設備の性能向上に資する改良工事の企画又は実施の調整(耐震改修工事、防犯化工事、バリアフリー化工事、IT化工事等) <u>四 マンション建替え支援業務</u> ③ 1(3)三の「本マンションの維持又は修繕(大規模修繕を除く修繕又は保守点検等)を外注により乙以外の業者に行わせる場合」とは、本契約以外に管理組合が自ら本マンションの維持又は修繕(日常の維持管理として管理費を充当して行われる修繕、保守点検、清掃等)を第三者に外注する場合をいう。 ④ 1(3)三の「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。 ⑤ <u>1(3)三の「見積書の受理」には、見積書の内容に対する助言等は含まれない。</u>

<u>(反社会的勢力の排除)</u> <u>第24条 乙は、甲に対し、次の各号の事項を確約する。</u> 一 <u>自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下これらを総称して「反社会的勢力」という。)ではないこと。</u> 二 <u>自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。</u> 三 <u>反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。</u> 四 <u>本契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</u> イ <u>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</u> ロ <u>偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を棄損する行為</u> <u>2 乙について、本契約の有効期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、甲は何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。</u>	<u>第24条関係</u> <u>本条は、マンション管理業者自身が反社会的勢力に該当しないことを確約し、その確約に反して、マンション管理業者が反社会的勢力であること等が判明した場合に</u> <u>は、管理組合は管理委託契約を解除することができる旨を規定したものである。</u>
--	--

別表第4 建物・設備管理業務

新			
1 建物点検、検査			
(1) 本契約書第2条第五号に記載する管理対象部分の外観目視点検			
① 建物	一 屋上、屋根、塔屋	ひび割れ、欠損、ずれ、剥がれ、浮き、保護層のせり上がり、破断、腐食、接合部剥離、塗膜劣化、錆・白華状況、ゴミ・植物、排水の有無又は状態	○回／年
	二 エントランス周り（屋外）	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 エントランスホール、エレベーターホール、 <u>オートロック設備</u>	破損、変形、玄関扉の開閉作動・錆、破損状態・緩み・変形の有無又は状態	
	四 外廊下・外階段	破損、変形、障害物、排水、ノンスリップ取付、鉄部の錆・腐食・ぐらつき等の有無又は状態	
	五 内廊下・内階段	破損、変形、障害物、ノンスリップ取付の有無又は状態	
	六 内壁・外壁・柱	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食、浮き、剥離、錆・白華状況等の有無又は状態	
	七 床、天井	ひび割れ、欠損、剥がれ、腐食等の有無又は状態	
	八 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、共用トイレ、ポンプ室、機械室、受水槽室、高置水槽室、倉庫、パイプスペース、自家用電気室、 <u>風除室</u> 、 <u>宅配ボックス</u>	破損、変形等の有無又は状態	
	九 テレビ共同受信設備	アンテナ、増幅器・分岐器の破損・変形等の有無又は状態	
	十 避雷設備	避雷針及び避雷導線の錆、腐食、ぐらつき、破損、変形、ケーブル破断等の有無又は状態	
② 附属施設	一 塀、フェンス	錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	○回／年
	二 駐車場、通路	ひび割れ、段差、陥没等の有無又は状態	
	三 自転車置場	ひび割れ、段差、陥没、錆、腐食、ぐらつき等の有無又は状態	
	四 ゴミ集積所	清掃、換気の有無又は状態	
	五 排水溝、排水口	変形、がたつき、排水、ゴミ・植物の有無又は状態	
	六 プレイロット	遊具の破損、変形等の有無又は状態	
	七 植栽	立ち枯れ等の有無又は状態	
	八 掲示板	変形、がたつき、破損等の有無又は状態	
	九 外灯設備	変形、がたつき、破損等の有無又は状態	