



マンション問題を解決する

# NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人（NPO）長崎県マンション管理組合連合会 発行日 2013年（平成25年）10月1日 第6号

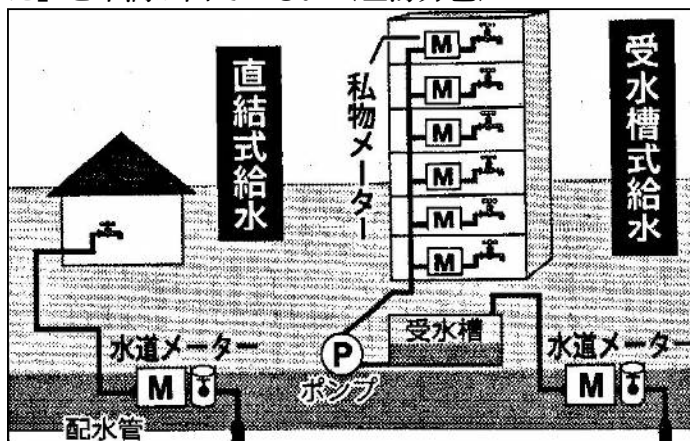
## 水道メーター各戸分交換「市が負担を」

平成25年9月11日付、長崎新聞「NEWSあぐる」より

長崎新聞が私たちの主張を取り上げてくれました。  
以下、内容をそのまま掲載します。

### 長崎・共同住宅水道メーター

水道の使用量を量るため家庭に設置している水道メーターに「私物メーター」と呼ばれるものがあることはあまり知られていない。私物メーターはマンションなど共同住宅の各戸に設置されているが、水道局が管理する一戸建てのメーターと異なり、法律で義務付けられた交換の際の費用は自己負担。これに対しマンション管理組合などから「不公平だ」と不満が出ている。（左海力也）



長崎市上下水道局によると、以前は共同住宅の家主などが1戸ずつ水道料金を集め、水道局に支払うのが一般的だった。しかしこうした手間を省くため、1963年に私物メーター制度を導入。各戸にメーターを設置し水道局が検針し、入居者に直接料金を請求することができるようになった。

問題となるのが交換費用だ。計量法はメーターを8年で交換しなかった場合、6月以下の懲役もしくは50万円以下の罰金と定めている。水道局が管理するメーターは定期的に交換。その経費は水道料金に含まれている。

しかし私物メーターは自己負担のため、法律に基

づく交換が進んでいないのが現状だ。長崎市内で私物メーターを設置している3167棟のうち69%に当たる2195棟が未更新（2月現在）だ。

市内のリフォーム業者によると、私物メーターの更新費用は場所や大きさにもよるが、一個につき7千～3万円かかるという。一分譲マンションの場合、管理組合などが入居者から集めた共益費から出しているところもあるため、自己負担していることに気付かない人も多いという。

市内の分譲マンションに住む70代男性は「正確に量れない可能性があり期限切れのメーターを利用して水道料金を徴収するのはおかしい。水道局が私物メーターも管理して一斉に交換しないと公平さに欠ける」と指摘する。

大阪市では、NPO法人関西分譲共同住管理組合協議会などは請願や署名活動を展開。市はこれを受け2008年度から分譲マンションの私物メーターの交換費用を負担している。

NPO法人県マンション管理組合連合会（長崎市）は近く、長崎市上下水道局に私物メーターの交換費用を負担するよう申し入れる方針。同局は「利用者目線で考えると問題という認識はある」としながらも新たに億単位の財政負担がかかると難色を示している。

### 私物メーター

アパート、マンション、貸しビルなど配水管から受水槽を経由して給水する建物に設置した各戸のメーター。水道法は水道局が監理するのは配水管までとしているため、各戸に設置したメーターは個人管理になり交換は自己負担。一戸建てのように水管から直接蛇口につながっている直結式給水メーターは水道局が交換する。

平成25年10月1日より

長管連ホームページがリニューアルしました。

<http://chokanren.org/>

## 各地の便りから

## NPO法人関住協だより第128号

## ベランダでの喫煙に賠償命令

## 一階上の女性が受動喫煙で提訴一

マンションのベランダで吸うたばこの煙が原因で、体調が悪化したとして、名古屋市の70代の女性が階下に住む60代の男性に159万円の損害賠償を求めた訴訟で、名古屋地裁は昨年

(2012年)12月に、「受忍限度を超え違法」として5万円の支払いを命じました。判決は確定しています。

この裁判で裁判官は、「原告が重ねて喫煙をやめるよう申し入れたのに継続した」として、女性の精神的苦痛を認定。一方、女性にも一定の受忍義務があるとして、賠償額は5万円が相当と結論付けました。判決によると、女性は2008年から5階の一室に居住。男性はそれ以前から4階の真下の部屋に住み、家族がいる時はベランダでたばこを吸っていました。女性は10年5月～11年8月、自分はぜんそくがあると記した手紙を送るなどして、喫煙をやめるよう求めていましたが、男性は応じませんでした。

区分所有法上ベランダで喫煙することは問題ありません。しかし、廊下や敷地内での喫煙を規約や申し合わせで禁止している管理組合も増えています。ベランダでの喫煙を禁止する管理組合が増えてくる可能性はあります。いずれにしてもマンションのような共同住宅では、他人に配慮し、お

互いの生活を尊重しあうことが必要で、そのことを改めて考えさせる判決といえると思います。

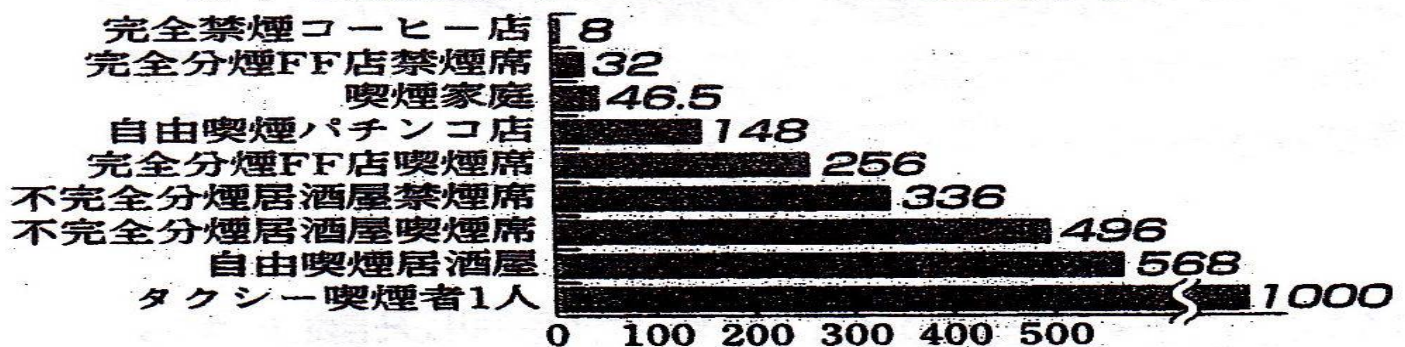
## 一煙草にもPM2.5一

この春、大いに話題になった大気汚染物質PM2.5。春に問題になったのは中国から飛来してくることでした。でも、日本で問題なのは、屋内のPM2.5です。医師や個人・団体でつくる日本禁煙学会など18学会の近年推進学術ネットワークが、喫茶店や居酒屋のPM2.5調査したところ、禁煙していない飲食店内は、PM2.5の濃度が異常に高いことが分かりました。

ご存じの通りPM2.5とは、空気中にある、直径が千分の2.5m未満の超微粒子です。肺の奥の肺胞にまで入り込んで、心臓病やぜんそく、肺がんなどを引き起こします。

日本禁煙学会のデータによると、例えば自由喫煙の居酒屋では、1立方mあたり568 $\mu$ gでした。日本のPM2.5の環境基準は、1立方mあたり1日平均35 $\mu$ g以下だから、その16倍にあたります。全面禁煙の店以外は、1日平均1立方mあたり、のきなみ100 $\mu$ gを超えています。日本禁煙学会は「日本では国内の受動喫煙が、最大のPM2.5問題です」と警告を発しています。

(日本禁煙学会のHP、「PM2.5問題に関する日本禁煙学会の見解と提言」を参考にして)

日本の飲食店などのPM2.5の濃度( $\mu$ g/m<sup>3</sup>)

FF=ファストフード

日本禁煙学会の資料から作成



## 大規模改修工事の実例（ダイアパレスグランビュ－本原／続き）

## 『マンションの耐用年数約50年を75年と1.5倍にする』

コンサルタント方式（NP0長管連）を選定し、定期総会にて決議されたことを受けて、実際の工事を実施しました。

検討・実施項目は次の通りですが、ここでの紹介は、主に検査に関して記述します。

- 1) 方針決定
- 2) 改修工事内容確定
- 3) 見積資料作成
- 4) 業者決定 工事内容確定
- 5) 工事契約
- 6) 工事説明会
- 7) 工事施工
- 8) 工事検査
- 9) 工事完成

大規模改修工事の主目的は、『マンションの耐用年数約50年を75年と1.5倍にする』ことです。このためには、コンクリートの裸面をなくして、鉄筋の防水性能を向上させることと考えました。コンサルタント会社のアドバイスを得て、通常大規模修繕を10年に一度と計画されていたが、15年に延長するには、品質を向上して、材料費が若干高くなっても防水性を向上することに重点を置いた、大規模改修工事としました。

このような観点から、材料の選定、工事内容の確認、検査方式の検討、保証期間の延長を実施しました。

一例として、外壁工事は、ウレタン塗装として、保証期間10年（実質耐用15年）とした。鉄工事の塗装は、保証期間3年（実質耐用5年）として工事、検査を実施した。検査に当たっては、コンサルタント会社の指導・助言をもとに、管理組合の責任で実施することとして、修繕委員会を作り、検査員を3人選定して、検査を実施しました。

- 1) 検査項目の決定
- 2) 立会項目決定：
  - ①検査立会 ②初回のみ立会、次回は業者自主検査 ③業者自主検査④コンサルタント会社立会
- 3) 検査日・時 決定と立会者の決定
- 4) 検査立会
- 5) 検査記録と写真（良いところの写真と不具合部の写真）
- 6) 完成検査

検査詳細：

- 1) 検査項目の決定：各工事項目毎に選定し

て、検査・立会項目を決定した。

- 2) 立会項目決定：
  - ①検査立会：主として下地検査、仕上検査
  - ②初回のみ立会、次回は業者自主検査：屋根、壁の検査等
  - ③業者自主検査：その他の検査
  - ④コンサルタント会社立会：2週間に一度位に全体検査（含む工事進捗）
- 3) 検査日・時 決定と立会者の決定
 

4～5日前に日時、検査項目と検査内容を施工業者から申請を受けて、検査員の都合を聞いて、立合者を決定した。
- 4) 検査立会：管理組合の検査員と業者の責任者が立会、検査して、合格、不合格（再検査）、不具合のコメントを確認。コメントは、業者の方で記録を取り直し状況を後日報告。
 

組合の検査員は、検査結果を記録フォームに纏め、合格・不具合部の写真を残す。検査結果については、コメントも含めて、その都度コンサルタント会社へ報告し
- 5) 検査記録と写真（良いところの写真と不具合部の写真）15年後の大規模改修工事の為に、記録と写真を残して参考にするにしました。
- 6) 完成検査：マンション住人と管理組合理事、修繕委員会、管理会社、施工業者との合同内覧会を実施し、質問、コメントを確認した。その後、業者からの完成検査報告書や写真を受領して完成検査終了としました。
- 7) その後は、次のような保証工事が残ります。
  - ①1年後保証検査（全体）
  - ②3年後保証検査（鉄工事塗装）
  - ③5年後保証検査（防水工事）
  - ④7年後検査（自主検査：対象保証期間なし）
  - ⑤10年後保証検査（外壁塗装）以上

ダイアパレスグランビュ－本原（前回のあらまし）  
当マンションは平成10年9月に新築され、築15年となります。建物の概要は鉄筋コンクリート造、地上8階建、総戸数は31戸です。平成22年10月の定期総会に向け工事発注方式の検討を行い、コンサルタント方式（長管連）と管理会社請負方式（管理会社コミュニティワン）を選定し各業者より説明、見積りを受け、平成22年2月に理事会の諮問機関として修繕委員会（理事役員・修繕委員等計12名）が設置。修繕委員会にてコンサルタント業務比較表を作成し検討を行った結果、『管理組合が主体のコンサルタント方式を選定し、定期総会にて議決されました。』

特定非営利活動法人（NPO）長崎県  
マンション管理組合連合会

〒 850-0015 長崎市桜馬場 2-4-18  
フォーレ桜馬場 1201

携帯電話 090-8624-5847

Email: nishikin@chokanren.orag

<http://chokanren.org/>

## NPO長管連の主な事業

○管理運営についての相談

○セミナー・役員研修会の開催

○規約改正の指導

○各種委託契約の見直し

○マンション管理相談会の開催

○ニュース・出版物等の刊行

○劣化診断と長期修繕計画作成の指導

○大規模改修工事のコーディネート

★劣化診断書の作成

★長期修繕計画の作成と積立金の見直し

★工事計画・資金計画へのアドバイス

★工事進行の調整

## 入会方法

### <会 員>

★事務局へ入会申込書の提出

★入会金・年会費の納入

（後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。）

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

### <賛助会員>

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

## 会 費

### 1 正会員（管理組合）

入会金 1万円

年会費 1万円 + 300円 × 戸数  
（個人） 年会費 5千円

### 2 賛助会員

入会金 2万円 年会費 2万円

## 私物メーター交換 長崎市に負担要請

NPO法人県マンション管理組合連合会（西脇金一郎会長）は9月25日共同住宅で戸別の水道使用量を量る『私物メーター』の交換費用負担などを求める申し入れ書を長崎市上下水道局に提出。一戸建て住宅との不平等を解消してほしい」と制度の見直しを求めた。

同局によると、メーターは、法律で8年に一度の交換が義務付けられている。一戸建てメーターは同局が管理し交換するのに対し、共同住宅の各戸に設置する私物メーターは、設置者が費用1万～2万円を負担しているという。

同連合会は、一戸建てに比べて負担を強いられているとして、▽私物メーターの交換を全額公費負担で行うこと▽水質検査は市の責任で行うこと—の2項目を申し入れた。

対応した同局の野瀬弘志業務部長は、共同住宅における三つの料金徴収法を説明。

水道利用加入金は、世帯数で割る共同住宅の方が「戸建てより負担が少ない」と「差額が12万円程度あり、その分の交換はできる」と、制度ごとのメリットとデメリットを説明した。私物メーターの交換を公費で行う場合、加入金の差額をうづめる検討が必要とした。同局は10月末までに文書で回答するという。

（写真は上水道局に対し申し入れを説明している長管連各理事・内容は長崎新聞の記事を引用）



●あなたの管理組合理事会へ出向き相談に応じます。お気軽にご相談ください。また原則として第3土曜日午後2時30分より4時半まで桜馬場地区ふれあいセンターに於いて長管連定例理事会を行っていますので事前にご連絡の上、お気軽にお出かけ下さい。090-8624-5847

心と技術で創る

**NSS arttech**

一級建築士事務所 長崎船舶設備株式会社