

Pacific Net

第5回 太平洋興発セミナー開催報告



安心して豊かな
マンションライフに向けて

おかげさまで
創立100周年

ご来場者の 声

管理費の滞納者に悩んでいました。今日の話を参考に対応を検討します。
(80代女性)

太平洋興発さんが居住者のことをいろいろと考えていただいていることを知って安心しました。
(60代男性)

北海道胆振東部地震を機に給水方式について見直しを図っていました。とても勉強になりました。
(60代男性)

連絡が取れない住人の室内への立ち入りなど法的なことが分かって良かったです。
(70代男性)

エレベーターのリニューアルをちょうど予定していたところ。事前に学ぶ良い機会になりました。
(60代男性)

講演後の質疑応答をご紹介します



香川弁護士にお聞きしました!

Q. ペットの悪臭に関する対応も管理組合の管轄?

A. 隣戸からの悪臭は当事者同士で解決すべきですが、バルコニーを汚すなど、共用部分にまで渡る場合は管理組合が勧告、指示、警告を行います。

Q. 修繕積立金などを滞納する住居者にどう対応すべきでしょうか?

A. 電話と書面による連絡を半年近く行っても支払いがされない場合は弁護士名義の内容証明の送付を検討します。それでもだめなら法的措置となりますが、請求権は5年で消滅時効になりますので、遅くとも3、4年の段階で法的措置を検討すべきです。

Q. リニューアル工事でエレベーターが6日間使えない。階段利用がままならない方の外出費用を管理組合が負担すべきでしょうか?

A. 法的義務はありませんが、高齢者が多い場合は、階段昇降の介助者を置くといった対応策もあるかもしれませんね。



安心して豊かなマンションライフに向けて

第5回 太平洋興発セミナー

たくさんのご来場
ありがとうございました!



日時 2020年9月12日(土) 14:00~17:00

会場 さっぽろ創世スクエア 3Fクリエイティブスタジオ

第1部

安心して豊かなマンションライフに向けての取り組み

エレベーターリニューアルは大丈夫ですか



東芝エレベーター株式会社
北海道支社 営業部
金澤 吉浩 氏

エレベーターは20~25年がリニューアル推奨期間です。故障が表面化していなくても経年劣化が進んでいることを認識しておきましょう。また、いざ修理という時に部品供給停止になっているということもあり得ます。手遅れにならないよう、目安の時期が来たらリニューアルをご検討ください。停止期間中の対応など、実例をもとに、ご相談に乗りますので、ご検討の時期が来たら、どうぞお問い合わせください。

転ばぬ先の杖として給排水管の検査を



株式会社太平洋エンジニアリング
北海道支店 営業部営業課
増田 幹 氏

先手を打つか、後手に回るか。漏水は大問題になりかねません。受水槽方式なら受水槽の寿命は30年、耐久性が高いとされる直結給水方式でも20~25年です。劣化診断には4つの方法(目視調査、抜管調査、非破壊調査、内視鏡調査)があるので必要に応じて調べておきましょう。実際に工事となると壁や天井の解体、上下階の排水制限など大掛かりな作業になるのでそのためにも早めの確認は大切です。なお、共用部の給排水管更新の際には、工事費用の削減を考え、専有部内の工事も同時に行うことをお勧めします。

「見守りハピネス」というサービスを提供しています



セントラル警備保障株式会社
札幌支社 営業課長
加藤 哲也 氏

見守りハピネスには3つの安心があります。一つは急な体調不良やけがにパトロール員が駆けつけるサービス。二つ目は、保健師や看護師が常時相談相手になるサービス。これらは室内に設置するコントローラーのボタンを押すだけ。24時間365日対応します。三つ目はお部屋内の動きを感知するセンサーの取り付けで、例えば緊急ボタンを押すこともできない!動けない!といったピンチを察してパトロール員が訪問します。シニア世代が多いマンションでご検討ください。



太平洋興発株式会社 札幌支店長 藤川 誠

9月12日(土)に「第5回 太平洋興発セミナー」が開催されました。今回のセミナーは管理マンションの理事長を招いて、今後のマンションライフに少しでもお役に立てればと開催しています。新型コロナウイルス感染予防対策をしっかりと行いながら2部構成で専門家による講演を実施いたしました。

第2部

新型コロナウイルスで変わるマンション管理



香川総合法律事務所
代表弁護士

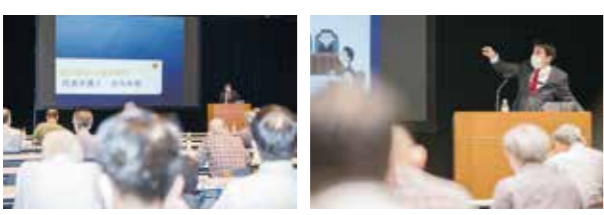
香川 希理 氏

2006年 明治大学法学部卒業。
2009年 立教大学大学院法務研究科卒業、
司法試験合格、最高裁判所司法研修所入所。
2010年 弁護士登録(東京弁護士会)、都内法律事務所入所。
2013年 香川総合法律事務所設立。

【主な役職等】
東京弁護士会マンション管理法律研究部
東京弁護士会民事介入暴力対策特別委員会
公益財団法人澤田経営道場企業法務講師

【保有資格】
マンション管理士、管理業務主任者

【主な著書】
トラブル事例でわかる マンション管理の法律実務(学陽書房)、
遺産分割実務マニュアル第3版(ぎょうせい)。
メディア出演や講演実績多数



① 予防から事後対策までをルール化
住人が新型コロナウイルスに感染した対応は管理組合が? クラスタ発生の管理組合の責任? これらに関して法的責任はありません。しかし、かといって知らんふりはできないので対策を考えておく必要があるでしょう。まず予防策として、管理会社と相談し、エレベーターや階段など共用部分を消毒してもらおう。感染者が出たら、本人の同意を得た上で、個人を特定しないことに留意しながら周知し、消毒など拡大防止策を取るよう促す。そうした手順

② 建物の老朽化と住人の高齢化を考える
放っておくと、外壁が剥がれ、ひさしの落下や、漏水、さまざまな問題の発生も考えられます。ひどくなってしまうと経費や工期が余計に掛かりますし、事故が起きてからでは取り返しがつかないものです。

を、先にルールとして決めておく。すでに多くの管理組合でそうした取り組みを行っていますので参考にしましょう。なお、気を付けたいのは感染者を悪者扱いしないこと。誰もが同様に感染リスクを負っているというのを意識しておきたいものです。
せん。面倒でも定期的な検査と適切なタイミングでの修繕が安全・安心かつ経済的ということで管理組合として認識を共有しておきたいところです。
住人の高齢化も深刻な問題です。住人と連絡が取れない、生活している様子がない、管理費滞納が続いている、さらに、亡くなった住人に相続人がいない、相続人が権利放棄して困っているといった相談があります。所在確認のための方法として訴訟提起があること、相続に関しては家庭裁判所に相談することなどを覚えておきましょう。いざというときに頼りになる管理組合の存在は、そのマンションの価値を高める大切な要素です。