



わかりやすい 住まいの管理教室

2011年7月4日(月)
第1講座 第4回

今回の内容

- 1 駐輪場
- 2 駐車場
- 3 ゴミ置場
- 4 豆知識

今回は駐輪場と駐車場を中心に話を進めていきたいと思います。特に駐車場に関する問題は、マンションにおける3大トラブルの一つです。残りのトラブルは騒音問題とペット問題ですが、この2つは次回に詳しくみていきたいと思います。

共用廊下の専用使用は
ルール違反です。
自転車は置かないように。

1 駐輪場

自転車の所有が1住戸に1台とは限らず3台や4台所有している住戸がある為に、全く駐輪場所が不足しているマンションが多々あります。しかし駐輪している自転車の中には、子供の成長により不要になったものや、壊れてそのまま放置されたままのものが、これらを処分すれば少しは解消できるかもしれません。ですからある程度のサイクルで整理してみてください。

増え続ける**自転車問題の解決策**として大きく2つあります。**1つは置き場所の増設**です。しかしこの方法は敷地に余裕がないとできません。また二段ラック式などの立体化するにしても、「共用部分の変更」に該当する場合がありますので、特別決議(区分所有者及び議決権の4分の3以上)が必要になってきます。また大掛かりな工事となると費用がかかります。**もう一つは自転車台数の抑制**です。効果が高いのは世帯ごとに保有できる台数の上限を設定することです。ただし一律には制限しにくいと思いますので、家族構成などを考慮して不公平感がないように使用細則を作成しておくといいでしょう。また駐輪場使用料を取っていない管理組合では有料化もひとつの方法です。抑止効果はあると思いますし、管理組合の会計面でもメリットがあります。

十分な置き場所がないからということで廊下に置いている居住者がおられますが、前回説明したように緊急時の避難通路として非常に邪魔になり、命にかかわってきます。お子さんの三輪車ももちろん駄目です。またマンションの美観上も好ましくありません。

どうしても十分な駐輪場を確保できない時は、共用の自転車を管理組合で常備して居住者の保有台数を減らす方法を考えてみてはいかがでしょうか。実際に実施されているマンションがあります。

廊下は

駐輪禁止



2 駐車場

駐車スペースが全戸分ない為に、建物周辺や敷地内の空きスペースの違法駐車が問題になっています。これも緊急時には大変迷惑で、消防車や救急車、パトカーが容易に通行できなくなります。決められた駐車場以外の場所で車を絶対に駐車しないようにしてください。この違法駐車は訪問者にもよくありますので、敷地に余裕があるのであれば、訪問者用や郵便・宅配便等の業務用の駐車スペースを確保してみてください。当然区分所有者間での協議(集会決議)が必要です。

徴収した駐車場の使用料金はどうされていますか。機械式駐車場であればメンテナンスのための費用が必要ですので、その為に積み立てておく事が大事です。ですから機械式の場合は管理費や修繕積立金とは区別して管理するようにしてください。また平面自走式の駐車場であれば、メンテナンス費用はほとんどかかりません。したがってこの場合は修繕積立金口座へ移管して、将来の大規模修繕等に備えるようにしてください。駐車場の使用料金は管理組合にとっては重要な資金源です。マンションの良好な維持管理のためにも、あまり安すぎる使用料金は問題があります。将来を見据えた適正な使用料金になるように設定すべきです。反対に高すぎても困ります。周辺の駐車場の使用料金の方が安ければ、マンションの駐車場の借り手が減ってしまい、重要な資金源が確保しにくくなってしまいますので。

駐車場の使用料金は
マンションの管理・維持
のための重要な資金源

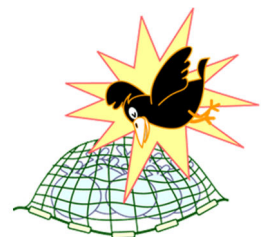
3 ゴミ置場

ゴミの出し方は地域によって違います。地域のルールで定められた収集方法、収集日に従って出すようにしてください。「燃えるゴミ」の日に「燃えないゴミ」を出したり、反対に「燃えないゴミ」の日に「燃えるゴミ」を出すような事のないように、必ずルールを守ってください。また地球規模での環境問題が重要視されるようになり、最近ではさらに細かく分別収集を行っている地域もありますので、その場合も十分理解してルール通りに行ってください。

ゴミの出し方を間違ったりすると、清掃車が持ち帰らず、管理人がやり直したりすることになり、負担をかけることになります。

屋外開放式ゴミ置場の場合は、ゴミ収集日の前日にゴミを出さないように徹底したほうが良いでしょう。前日にゴミが出されると臭いが充満してしまいますし、朝早くから野良猫やカラスが袋を食い破り、生ゴミを散乱させています。最近この問題が大きくなり、**ゴミ散乱防止ネット**の助成をしてくれる市や区があります。今まさにこの問題でお困りの管理組合の方は、一度調べてみてはいかがでしょうか。

ゴミの散乱したマンションはイメージダウンですね。ゴミ置場もエントランスホールと同じで、マンションの顔と言ってもいい場所です。皆さんで協力して綺麗にしていきたいものです。



4 豆知識(インターネット)

インターネットが利用できる環境が初めから用意されているマンションがインターネットマンションです。最近の新築マンションではすべてと言っても構わないくらいこの環境が整備されています。回線接続方法には、住戸ごとに自由にプロバイダーを選択できるタイプと、特定のプロバイダーに固定されるタイプがあります。回線にも種類があり、光ファイバーケーブルや CATV ケーブルなどがあり、それぞれ一長一短があります。



光ファイバーケーブルを回線としているマンションの入居者のメリットとしては、次のような点があげられます。

- ① 月額料金が低い(低額料金による定額制か、管理費に組み込まれている)
- ② 24時間常時接続可能
- ③ 光ファイバーの高速回線での通信が可能
- ④ プロバイダーへの加入手続きなどの面倒な設定が不要
- ⑤ 特別な配線工事が不要

インターネットが利用できる環境が整っていない既存マンションでは、**VDSL 方式**で光ファイバーインターネットを導入するのが良いかもしれません。LAN 方式よりも性能が少し落ちる場合が考えられますが、既存の電話回線を利用するため配線工事や大掛かりな施設の改修などが不要ですので、導入に関しては「**普通決議**」で出来るからです。

そしてこの光ファイバーインターネットを導入すると、セキュリティシステムを簡単に安価で導入することができます。光ファイバーのネット環境と CCD カメラをつなぐことで、駐車場での防犯対策やエントランスでの不審者監視などに活用できます。また、それらの映像を管理室や遠隔地からもリアルタイムで見ることができますので、新たに別の監視システムを導入する必要がありません。録画機能も利用でき、撮りためた映像を後から見たり、記録として残しておくこともできるなど、映像モニタリングのよるセキュリティシステムが構築できます。

既存の電話回線を利用
すれば配線工事不要
普通決議で OK

マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-915-3765

電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp

ホームページ:<http://www.mankan-ju.com/>