

Owner's manual

Nishitetsu オーナーズ マニュアル



Blanton



■事業主・売主

西日本鉄道株式会社

住宅事業本部 マンション事業部

<http://nishitetsu-sumai.com>

- 宅地建物取引業免許 / 国土交通大臣 (2) 第008543号
- 建設業許可 / 福岡県知事 (般-28) 第45209号
- (一社) 不動産協会会員
- (一社) リノベーション住宅推進協議会正会員

■2020年1月6日改訂

Owner's manual

Nishitetsu オーナーズ マニュアル



Blanton



いつまでも快適な マンションライフのために

この度は、西鉄のマンションをご購入いただきまして誠にありがとうございます。

この小冊子は皆様の新しいお住まいでの生活を円滑にスタートしていただくため、ご入居に関する共用施設利用上のルール、専有部分使用上の注意点等について取りまとめたものでございます。別途お渡しいたします「取扱説明書」と併せてご高覧いただきますようお願い申し上げます。

※取扱説明書には、安全に関する項目もありますので、必ずご一読ください。



Blanton



Contents

■ 共用部分の施設について	3
■ 専有部分等の使用について	6
■ マンションの快適生活	12
■ マンション(区分所有建物)に関する法律の基礎知識	15
■ アフターサービス体制について	18
■ いざという時のために	19

※本書は「サンリヤンシリーズ」「ブラントンシリーズ」の仕様・管理規約を基に記載しております。

「サンリベラ」・「エコノア」ご購入のお客様は物件ごとの仕様・管理規約をご参照ください。

※物件によって仕様が異なる場合がございます。予めご了承ください。

※本書は一般対象を記したものですのでご参考としてご活用ください。

※本書掲載の写真は当社施工例です。

※本書の内容は、平成30年7月1日現在において施行されております法令上の制限に基づいて作成しております。

将来の各種法令変更により内容の一部に齟齬が生じる場合がありますので、ご了承ください。

チェックしましょう！



共用部分の 施設について

エレベーター

エレベーターは皆様の大切な施設です。正しく安全に使用するよう心がけてください。

使用上の諸注意

エレベーターを安全かつ効率的に使用するために次のマナーを守ってください。

- エレベーター内は禁煙です。
- 小さなお子様がお一人でエレベーターに乗ることは大変危険です。
また、お子様がエレベーターで遊ばれるのは危険だけでなく、入居者の皆様のご迷惑にもなります。
- エレベーター内部では揺らしたり遊んだりしないでください。途中で停止したり故障したりする恐れがあります。
- 閉まりかかった扉を無理にこじ開けたり、エレベーター内にかけて込んだりすると危険です。
- 家具を乗せるときには、内壁に傷をつけないようにご注意ください。
また、重量物や大きな荷物を載せるときには管理会社にご相談ください。

エレベーター内で異常が発生したとき

エレベーターが動かなくなったときは、操作盤内の非常用押しボタンを押し続けてください。エレベーターの外部と連絡が行えます。

無理にドアをこじ開けて外に出ようとするとは非常に危険ですので監視センター等の指示に従ってください。

地震・火災・停電があった場合

乗っている場合

自動的に停止した階で、落ち着いて、速やかにエレベーターより降りてください。

万が一閉じ込められたら

エレベーター内にあるインターホンで通報してください。
状況を正確に説明し、外部からの救助を待ってください。
無理な脱出は危険ですのでお止めください。

乗っていない場合

地震・火災が発生直後にエレベーターが動いても、避難には絶対に利用しないでください。停電や故障などで緊急停止し、最悪の場合は閉じ込められることもあります。避難には、階段を利用してください。



バルコニー

共用部分ですが、非常時以外は常時専用使用することが認められている場所です。専用使用者が勝手に改造等行う事は禁止されていますのでご注意ください。



使用上の諸注意

- 防滑シート貼りをしてありますが、防水仕様ではありませんので、水を流さないでください。
お手入れは、固く絞った雑巾、ホウキなどで行ってください。
- バルコニーは火災・地震など災害時の避難通路です。
自転車、ベビーカー、特に簡易物置などを置いておくと、いざという時の妨げとなります。
避難ハッチ及び避難用隔壁板付近には非常時の緊急通路確保のために、絶対に物を置かないでください。
- お子様だけでバルコニーへ出入りされることは大変危険です。
またエアコンの室外機などは踏み台となりバルコニーから転落する恐れもありますので、所定の位置に設置してください。
- 雨水排水口は、ゴミなどが詰まりやすいので、定期的に掃除してください。
- バルコニーでバーベキューなどにより煙や臭いが発生すると、周りの部屋のご迷惑になります。(火気厳禁です)
- 洗濯物や布団等をバルコニーの手すりに干しますと美観を損なうだけでなく、落下する恐れがありますので内側の専用物干しをご利用ください。マンションでは小さな落下物でも事故につながります。バルコニーから物を落とさないように注意してください。

防災備蓄倉庫・トランクルーム

使用上の諸注意

- 危険物や異臭を発するものなど、他の入居者にご迷惑になるものの保管は禁止されています。
- 内部は定期的にご確認されることをお勧めします。換気が不十分でカビが発生する場合があります。



メーターボックス

- メーターボックスは共用廊下であり、水道、ガス、電気のメーターなどと各種配管類が設置されています。
これらは、非常に重要な設備ですので、損傷、事故をさけるため、また点検の障害にならないよう、このスペースに物を置かないようにお願いします。

駐輪場

- 駐輪場の使用料、使用期間、使用方法は、各「使用細則」、「運営細則」等を厳守してください。
- 駐輪場をご使用される際は、整理整頓に心がけてください。

駐車場・バイク置場

駐車場・バイク置場の使用料、使用期間、使用方法は、各「運営細則」「使用契約書」等を厳守してください。また、契約者は所定のスペースに正しく駐車してください。

敷地内での注意事項

- 敷地内は徐行運転をお願いします。
- 無用なクラクション、アイドリング、空ふかし等騒音を伴う行為はしないでください。
- 緊急時に、消防車、救急車などが通れなかつたりします。決められた場所以外は駐車しないようにしましょう。
- 駐車場には契約車両以外の車を入れしないでください。
- 車両の管理は各自の責任においてお願いします。

機械式駐車場内での注意事項

思わぬ事故につながる恐れがありますので、以下の点にご注意ください。

- 駐車パレット内で荷物等を出し入れしないでください。
- 運転者以外の方は、駐車パレット内で車両に乗り降りしないでください。
- 機械式駐車場の異常（異常音や異臭など）を感じた場合は、操作を中止し管理室または、管理会社にご連絡ください。
- 早朝、深夜の駐車場のご使用は近隣へのご迷惑となりますので、極力避けてください。
- 集中豪雨等により機械式駐車場が冠水する危険性が生じた場合には、ご自身で自動車を安全な場所に退避させ、管理会社へご連絡ください。

その他の注意事項

- 駐車場施設は共用部分になりますので、機械式駐車場鍵、チェーンゲート・リングシャッター等のゲート用リモコンは管理組合様の所有になります。紛失された際、費用を負担していただくことになります。
- チェーンゲート・リングシャッター等のゲート用リモコンは、駐車場1箇所につき1個で使用の方にお渡しいたします。（1階住戸の専用駐車場も同様です）
- 駐車場使用を解約される場合は、管理組合様（管理会社）に機械式駐車場鍵、ゲート用リモコンをご返却ください。



その他

共用設備（受水槽・ポンプ室・電気室、屋上など）

- フェンスに囲われた受水槽・ポンプ室・電気室などへの侵入は、絶対にしないようにしてください。機能が停止したり、思わぬ事故につながったりする恐れがあります。
- 危険ですので、屋上や共用の点検場所には柵、手すり等を乗り越えて中に入らないでください。

チェックしましょう！

専有部分等の使用について

基本的に区分所有者が自由に使用できる部分ですが、共用部分に影響を与えない範囲に限られていることを理解しておきましょう。

玄関

ドア

- 玄関ドアは常時閉鎖式の防火扉です。ドアクローザーが取り付けられており、自動的に閉まるようになっています。
- 閉める際には反響して他の入居者にご迷惑をかけないよう静かにお願いします。
- 換気扇使用時に、給気口や窓が開いていない状態ですと、玄関ドア・窓が開きにくい場合があります。
- 玄関ドアの汚れは雑巾等でふき取ってください。

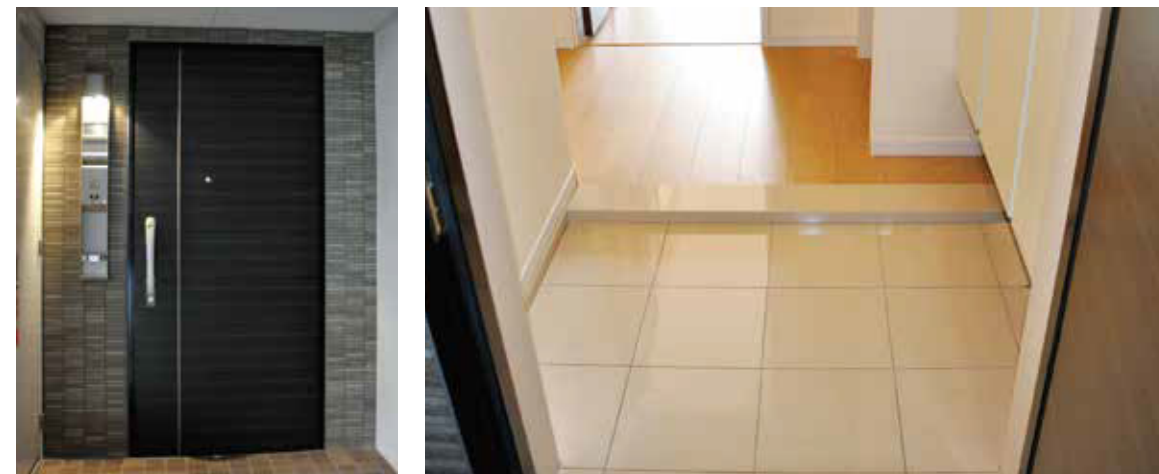
玄関床

- 玄関の床には防水が施してありませんので、掃除のときは水を撒かないでください。水を流すと下階の天井へ漏水する恐れがありトラブルの原因となります。
- 汚れは固く絞った雑巾等でふき取ってください。

シリンダーおよび玄関鍵

- 玄関鍵を紛失された場合、またはシリンダーを交換される際は、管理会社にご連絡ください。

※シリンダーの交換・鍵の複製は、メーカー指定店以外で複製されますと故障の原因となります。



洗面室・トイレ

ご使用上の注意

- 床には防水が施してありません。洗面台や洗濯機から水があふれた場合には下階または、他の部屋へ漏水する恐れがありますので、ご注意ください。



フローリング

ご使用上の注意

- 床補強をしていない場所にピアノ等の重量物を置かないよう十分ご注意ください。
- 床下には下階への音の伝導を軽減するために、床支持部にゴムクッションを取り付けて、床面に多少弾力性を持たせてあります。その為に、歩行するとわずかな揺れや沈み込む感があります。また、ミシミシ・ビチビチと音がする事があります。
- フローリングの特性として材料の伸縮・湿潤膨張等によって継ぎ目部分がすれて音が発生する場合がありますが、性能、使用上特に問題はありません。



ワックス使用について

- 基本的にワックスかけは必要ありません。ワックスをかける場合は、取扱説明書をご覧になり正しくご使用ください。

クロス貼りの壁

ご使用上の注意

- 湿気が多いとカビが発生しやすくなりますので換気には十分注意してください。また、壁面に水滴が付着したら直ぐに乾いたタオル等でふき取ってください。
- 湿気は極力避けるよう換気に十分注意し、またストーブ等の暖房器具は壁際にあまり近づけないようお願いします。
- 壁は石膏ボードを使用しており、衝撃には弱いのでご注意ください。また、絵画等を取り付ける際には石膏ボード専用の止め金具(重量を確認して)を使用してください。



サッシ

ご使用上の注意

- クレセント(止金具)を確実に操作した後、開閉してください。(破損の恐れがあります。)
- 台風などの室内外の気圧変化によりサッシ周りから雨水が浸透することがありますが、雑巾等をサッシの枠内に詰めると雨水の侵入を緩和できます。
- マンションは気密性が高いので石油ストーブ等の暖房器具を使用する場合には、不完全燃焼による一酸化炭素中毒等の事故を起こさないよう、十分ご注意ください。
- 網戸は汚れが目立つ前に掃除機等でこまめに清掃を行い、また定期的に水拭きを行ってください。

出窓

- 出窓に物を飾る場合は、風などで落下したり、ガラスを破損させたりする恐れがありますので注意してください。特に強風時には出窓は閉めてください。
- お子様の転落事故がないよう十分にご注意ください。
- サッシが段階的に開く場合、通常は少量換気でご使用ください。窓を清掃される際は説明書を参照していただき、全て開放し行うようにしてください。



内部扉

扉(キッチン扉等も含む)は、使っているうちに調整が必要になる場合があります。アフターサービス規準に基づき調整いたしますので、お気づきの際はお申し出ください。



和室

畳

畳のお手入れは、掃除機とカラ拭きが基本です。水拭きしますと、水分を吸収し傷みが早くなったり、カビの原因にもなります。汚れがひどいときには、住宅用洗剤をぬるま湯で薄めて、固く絞った雑巾で拭いてください。最後にカラ拭きを忘れずに。

畳干し

年に一度は、晴れた日に畳干しをしましょう。畳の裏面を日光に当てて叩きましょう。元に戻すときには順序を間違えずに元の位置へ。

建具

普段はカラ拭きを行うようにしてください。水拭きは木部に汚れがつくのでおすすめできません。

敷居

カラ拭きを行うようにしてください。

ふすま

全体の汚れはハタキで落としましょう。引き手の周りの汚れは、プラスチック消しゴムを使うと便利です。

障子

水拭きは禁物です。ほこりが水を吸うと、棧に染み込んで黒く変色します。日常はハタキで、ときには、カラ拭きをしたり、小さなホコリは筆などではき落としましょう。



押入れ

押入れは、湿気を防ぐ工夫をしましょう。

- 時おり、押入れの戸を開け放つ
- 押入れにスノコを敷く
- 防湿剤をおく



インターホン

インターホン子機および警報ランプ

玄関には、インターホン子機が取り付けられています。インターホン子機は、来客者が呼ボタンを押せば室内親機と通話ができるようになっています。また、内蔵の警報用ランプによって、室内での非常事態を外部の人に知らせることができます。

インターホン機能

インターホンとして、次の箇所と通話ができます。

- 自住戸の玄関子機
- エントランスの集合玄関機

セキュリティ機能

セキュリティ機能は次のものです。

- 火災警報
- ガス漏れ警報
- 非常警報
- 防犯機能

火災警報

自住戸の警報と近隣住戸の警報によって動作が異なります。

- **火災感知器が作動した時**.....
- 住戸内のインターホンが鳴り、火災警報を発報します。
- また、管理室・受信機に表示と警報音が出ます。

ガス漏れ警報

ガス漏れ感知器が作動したときは、約 40 秒後、室内親機のガス漏れ灯が点滅し、ガス漏れ警報音が鳴ります。

ガス漏れ警報信号は、管理室に通報されます。誤報の場合は、管理会社まで必ずご連絡ください。また、警報音停止ボタンを押すことで、警報音を止めることができます。

非常警報

室内の非常事態を外部に知らせるときに利用ください。室内親機の非常押しボタンを押すと、室内親機と玄関子機の警報が同時に鳴り、警報灯が点滅します。非常警報信号は管理室に通報され、その後警備会社へ通報されます。



住戸内リフォーム

マンションは、軽微なリフォームやリノベーションは、住戸内(専有部分)に限られます。さらに場所によっては工事ができないところもあります。

注意事項

- 工事は原則として柱、梁、外壁、戸境壁や床スラブ(建物全体を構成している部分)及びサッシはできません。住戸内(専有部分)の内装だけが可能です。
- 戸境壁は、もちろん取り払うことはできません。クロスの張り替え等の内装変更は可能です。
- 上下に通っている給排水管、電気等の幹線には手を加えられません。
- 住戸内の電気配線は、動かすことが可能です。ただし、使用電力量を増やしたい場合は、設定上、上限がありますので、管理会社にご相談ください。

改修工事の届出

- 専有部分の工事をされる場合、建物全体に影響を及ぼすこともありますので、軽微なものを除き、事前に必ず管理組合様に届け出てください。(管理規約に専有部分の修繕等に関する規定がありますのでご参照ください。)
- フローリング工事など、階下や隣に影響のある工事はトラブルを防ぐためにも事前に必ず管理組合様に届け出てください。



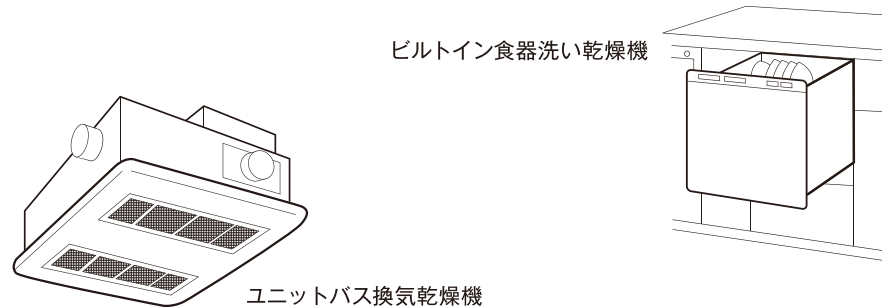
内装材の制限について

- 高さ 31m を超える高層建築物は、消防法の規定により防災対象物品(カーテン等)の使用をする必要があります。
- 共用廊下等の防火区画部分でエアコン配管をする場合は、防火キットを使用してください。
- リフォームの際、天井材、壁材、床材等の仕上げ材は、準不燃材または防災マークのあるものをご使用ください。

長期使用製品安全点検制度

「長期使用製品安全点検・表示制度」は、屋内式ガス瞬間湯沸器など、ガス、石油、電気を使用する設置式の 9 品目が対象となります。これらの製品は長い間使用を続けていると、経年劣化により、火災や死亡事故などを起こすおそれがあります。そこで、これらの製品を安全に使い続けるために、長期使用製品安全点検制度が設けられています。

マンションでは、ビルトイン式電気食器洗機(ビルトイン食器洗い乾燥機)、浴室用電気乾燥機(ユニットバス換気乾燥機)などが対象になります。



「長期使用製品安全点検制度」は、製品を購入した所有者に対して、メーカーなどから点検時期をお知らせし、点検を促すことで、事故を防止するための制度です。そのため、所有者(消費者)には、製品を購入する際に、メーカーにユーザー登録を行う責務があります。点検期間がきて、製品の使用を継続する場合、必ず点検を受けるなどの責務があります。なお、点検は有償になり、費用は商品メーカーにより異なります。



24 時間換気システムについて

シックハウス対策として建築基準法で 24 時間換気が義務付けられています。

チェックしましょう!



マンションの 快適生活

生活騒音

ご注意! 意外と気づかない、音のトラブル

マンションは上下左右に住戸が隣接しているため、他の住戸の思わぬ音が聞こえ問題となる場合があります。音のトラブルを防ぐためには、隣接している住戸への配慮が必要です。

音で迷惑をかけない工夫

日常生活

- 乱暴なドアの開け閉めに注意。
- お子様の飛跳ねや音をたてる歩き方は不快な音として響きます。(マットやじゅうたんを敷くと音が響きにくくなります)

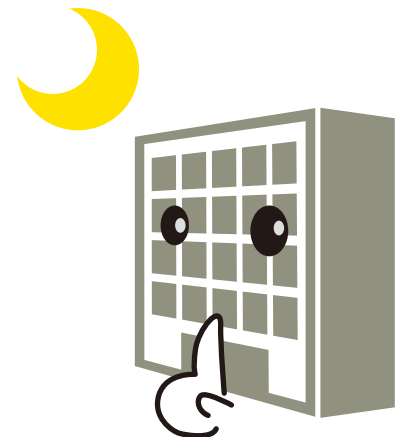
楽器・音響機器

- テレビを見たり、音楽を聴くなどの際、ボリュームを上げたいときはヘッドホンをつける等、配慮をお願いします。また、ピアノなど楽器類は、夜間・早朝の使用はしないでください。
- ステレオ、テレビ、ピアノなどの音の出るものは、壁から少し離して置いてください。

時間帯(深夜)

- 入居者が寝静まる深夜の入浴、シャワー、洗濯、掃除機の使用などはできるだけ避けるように注意してください。

集合住宅においては、「生活音」は少なからず聞こえるものですので、「ご近所様」への思いやりの気持ちを持ち合うことが大切です。ただし、深夜の洗濯などは他の皆様にとって「騒音」になってしまいます。お互いに注意しましょう。「管理規約施行細則」をご確認ください。



ペット

小さなペットが大きなトラブルになることも

居住者間の生活マナーをめぐるトラブルのうち、ペット問題が増えています。全面禁止の場合は広報等でその趣旨を徹底するとともに、違反の事実があれば勧告等のかたちで注意することになります。

ペット飼育可のマンション

飼育条件を守ることはもちろん、他の居住者に迷惑にならないように注意しながら責任をもって飼育することが大切です。ルールを守り住みやすい環境を維持できるようにご協力をお願いします。

ペットと暮らすマンションでのマナー

- 毎日のスキンシップはトラブル防止の第一歩！
特に犬、猫などは病気の早期発見と心身の健康のために正しいスキンシップを心がけましょう。
苦情や問題があれば、飼い主さんがお互いに声をかけ合ったり、相談したり速やかな改善を心がけるようにしましょう。
- ペットグッズのお掃除やゴミは注意して
専有部分以外に毛や羽が飛散しないよう、グルーミングやペット用品清掃の際は網戸や窓を閉めて行いましょう。
毛や羽をバルコニー（専用使用部分）に捨てることも止めましょう。
- 共用部、緑地部分へのペットの立ち入りや、リードによるペットの散歩もできないマンションもあります。
「ペット飼育細則」をご覧ください。

漏水について

専有部分の内部給水管の欠損（老朽など）から生じた水漏れ、居住者の不注意から生じた水漏れは、その居住者の責任になります。建物の共用部分から生じた水漏れ（水漏れの原因がはっきりしない場合）の責任は管理組合様が負うこととなります。

マンションには防水処理をしていない部分もあります。漏水にはくれぐれもご注意ください！

マンションの躯体であるコンクリートは、防水処理をしないと水を通します。住戸の床下のコンクリートスラブや玄関の床、バルコニーは防水処理がしてありません。床下に廻りこんだ水は、コンクリートを通じて下階の住戸を濡らしシミをつくります。不注意で漏水させた場合はご近所に変な迷惑をかけるだけでなく、損害賠償責任を負わなければなりません。



Caution

よくある漏水のトラブル

- 玄関、トイレの床を水洗いした。
- バルコニーや共用廊下を水洗いした。
- 洗濯機の排水ホース、給水ホースがはずれた。
- 洗面所、キッチン、トイレから水があふれた。
- 玄関、バルコニーでの水遊びや網戸の水洗い。

漏水事故が発生したら・・・

自分の住戸で漏水が発生したら、とにかく水を止め、床にこぼれた水をタオルなどで拭き取ります。フローリング仕上げのフロアの場合、こぼれた水のほとんどは階下へ流れます。下の階への漏水に備えて、必ず階下のお宅、管理会社に連絡してください。

換気について

室内のカビやシミの原因は結露です。

結露をそのままにしておくと、壁や床にシミができたり、布団がジメジメしたり、カビの発生につながります。とくに新築の場合コンクリート部分に残った水分が抜けるまで（約2～3年間）は湿気が多くなり結露しやすくなります。

結露を防ぐ対策

● 換気扇は常に回しておく

- 各室給気口をあけて浴室または台所の換気扇を24時間常時換気設定しておくことが、結露を防ぐひとつの方法です。
- お湯を沸かす、煮炊きをする以外にも湿気を発生するものはいろいろあります。常に空気を入れ替えることが大切です。

● ガスストーブと加湿器は大敵

- ガスストーブや加湿器は、使用中大量の水蒸気を発生させます。こまめに窓を開け換気をしましょう。

● 洗濯物は屋外に干す

- 洗濯物が乾く時に放出される水分も結露の原因となるので、できるだけ屋外に干したいものです。乾燥機を使う場合や室内に干す場合、換気扇を回したり窓を開けて水蒸気を屋外に放出してください。

● 押入・クローゼットの空気を入れ替える

● 水蒸気が大量に発生する炊事時などには必ずレンジフードを運転してください。

● 湿気の多い浴室などでは、入浴後は、ドアを閉めて換気扇を回し十分に換気を行ってください。



チェックしましょう！



マンションに関する （区分所有建物） 法律の基礎知識

区分所有法を知っていますか？

マンションは、法的には「区分所有建物」と言います。

戸建て住宅と違って、共同住宅という特徴がありますので、所有者としてその特徴を知っておくことが大切です。

① 区分所有法の誕生

高度成長期にマンションの建造が急速に加速される中、マンションでの生活が新しい生活形態の一つとして認知され、一棟の建物内の区分された部分(これを専有部分と言います。)に対する所有権を認める法律として成立したのが区分所有法です。

② 区分所有法とは？

区分建物(マンション等の建物)の建物、敷地、附属施設の管理と使用に関する基本的な事項が定められている法律です。建物の管理についても、次のとおり管理の方法が異なってきます。

一戸建て・・・敷地(土地)と住宅(建物)がすべて所有者の管理で行われます。

区分建物・・・敷地は共用部分(全体管理)。建物も専有部分(自己管理)と共用部分(全体管理)とに分けて管理されます。

専有部分は、所有者の自己責任で使用・管理していくことになりますが、共用部分は、全員の共有財産ですので、

一定のルールに基づいて、使用・管理されることになります。

ここで「専有部分」と「共用部分」について、少し理解しておきましょう。

専有部分とは・・・

マンション全体の中で、構造上・利用上の独立性をそなえ、かつ、規約により共用部分とされていない建物の部分(各部屋等)です。専有部分であるからといって、どのような使用方法でも良いのかという「建物の保存に有害な行為その他建物管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」を禁止(区分所有法第6条1項)するなど、区分所有者間の調整を図るために規約による制限が可能です。また、専有部分においてアフターサービス規程に該当しない修理費用が発生した場合は、当然区分所有者が費用を負担することになります。特に、冬場に多い結露を原因とする不具合、掃除不足による戸車の不具合、お風呂のエプロン内の清掃不足による悪臭等は、アフターサービスの対象外となりますので、こまめに手入れすることが大切になります。

共用部分とは・・・

専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物附属物及び規約により共用部分とされた附属建物の部分が共用部分です。共用部分は区分所有者全体の共有財産となりますので、全員で管理する必要があります。そのために、管理組合の設置が法的に義務づけられています。共用部分の例としては、ロビー、エレベーター部分、バルコニー、玄関扉等が該当します。管理規約には、共用部分の範囲が規定されていますのでご覧ください。

③ マンションの場合の専有部分と共用部分の関係を図で示すと次のとおりとなります。

共用部分には専用使用部分があります

本来は区分所有者全員に使用する権利がある敷地や共用部分なのですが、管理組合において特定の区分所有者だけが専用に利用することができるよう認められた部分があります。これを専用使用部分と呼び、この使用できる権利を専用使用権と呼んでいます。例えば・・・バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、専用庭、などです。

専用使用部分は、普段は使用している人が管理しなければなりません、大規模修繕は管理組合が行います。但し、破損等につき使用者に責任がある場合は、修理の費用は使用者が負担しなければなりません。

※専有部分内において共用部分に該当するものもごございます。詳しくは「重要事項説明書」「管理組合規約」等をご確認ください。



※■部分が共用部分です。公道から自分の部屋へ入るまでに、必ず共用部分を利用していることがわかります。

管理規約は大切なルール

マンションの場合、分譲が開始されると、法律上は当然に「管理組合」が構成されることになっていますので、一般には、管理組合が一定のルールを「管理規約」として定めて、それに基づく運用を行います。

規約はマンション管理最高自治規範ですから、マンションでの共同生活に欠くことのできない憲法のようなものです。

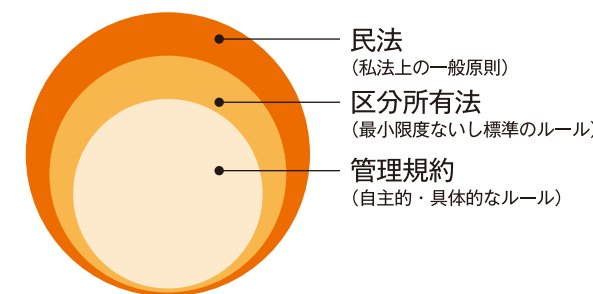
管理規約は、区分所有者を直接拘束する規範となりますので、規約の設定や変更には、区分所有法に定める厳格な手続きを要します。変更する場合、管理組合の通常(定時)総会や臨時総会で決議しなければなりませんので、知らない間に変更されてしまうということはありません。しかし、総会に無関心でいると知らない間に変更されることとなりますから、管理組合の配布物は目を通しておくことが大切です。

マンション(区分所有建物)に関する法律等を図で示すと次の通りとなります。

マンション生活の規範は、原則として管理規約が最優先であり、管理規約に定めがない部分は区分所有法によります。区分所有法にも定めがない場合は民法によることになります。

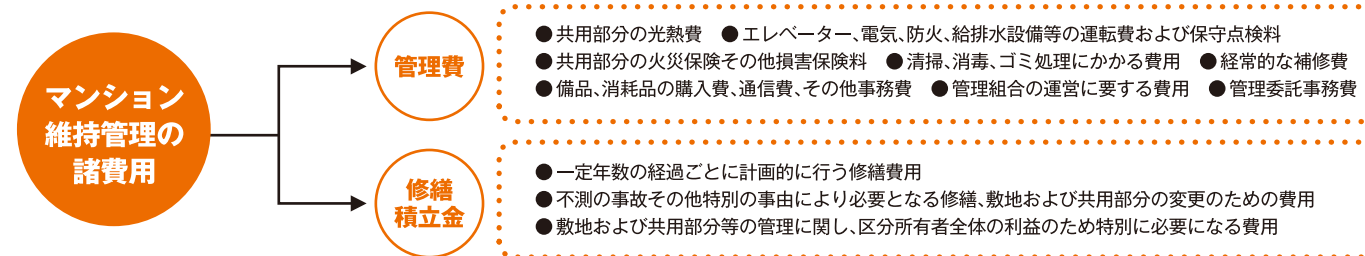
分譲マンションの場合には、売主が国土交通省の「標準管理規約」に基づいて管理規約(案)を作成しています。購入の際に購入者全員の同意を得て規約を発行させ、管理組合のスタートに支障のないようにしています。前述のとおり管理規約は総会で変更できますから、今後、共同生活を行っていく過程で、変更した方が良いと思われる点があれば改良を加え、よりよい管理規約を作成していくことが大切です。

共用部分の利用に関しては、規約の内容が具体的である方が各所有者の見解に相違がおこらず、無用なトラブルを防止することにもなりますので、定期的に管理規約を見直し、変更すべき点があれば、理事会に提案することも可能です。



管理費と修繕積立金

マンションの維持管理の諸費用として「管理費」と「修繕積立金」があります。これらについても管理規約に定めがありますのでご覧ください。これらの納入金は管理組合が管理しなければならない区分所有者の共有財産の維持保全、快適な環境づくりに必要です。



管理組合とは？

マンションの共用部分である建物や敷地の利用、管理を行うための団体として、区分所有法に基づいて当然に管理組合が成立します。

区分所有者は全員が組合員となり、任意の加入や脱退はできません。

管理組合は、法人とすることも可能です。法人とすることで、理事長個人の財産と区別できます。

管理組合の通帳やその他の財産管理について、必要があれば総会で決定することになります。

管理組合は総会を開催することが義務づけられています。組合員は総会での議決権をもっているのですから、

総会にはきちんと出席することを心がけてください。自分の大切な財産は専有部分だけではありません。

財産の一部である共用部分の管理にも関心をもつことが、自分の財産の価値を高めることにもなるでしょう。

総会

様々な管理業務について区分所有者の意思を統一する目的で開催されます。※総会の決議は管理規約で定められた議決権(各住戸の共有持分)により行使されます。

- 区分所有者全員参加(原則として)
- 年1回開催(定期総会・・・予算、決算などの決議)
- 必要に応じて随時(臨時総会)

管理組合には理事会がおかれます。

理事は区分所有者が交替で就任することになりますので、区分所有者に関する一般的な知識はもっておいた方が良いでしょう。最近では書籍も多数出版されていますし、インターネットでの情報収集も可能ですので、これを機会に勉強してみられてはいかがでしょうか。

理事会

総会で決められた業務を実際に行う役割を担い、マンションにおける様々な問題を具体的に解決していく機関です。通常は理事長の招集により開催されます。

- 組合員から選出された理事、監事が出席

理事会の主な業務

- ① 総会で承認された事業計画の具体的実施およびその予算執行
- ② 管理規約・使用細則で定められた管理組合の業務
- ③ 総会に提案する議案の作成

管理の業務委託について

共用部分の管理は、自主管理(管理組合が自ら管理する方法です。)が原則です。しかし、共用部分の管理を管理組合が自ら行うことは困難を伴います。一般には、管理の一部を専門の管理会社に業務委託しています。理事会は管理会社と連絡を密にして、意思疎通を十分に行うことが大切です。管理を委託する場合には、共用部分の管理に無関心になってしまって、すべて管理会社任せになってしまうように注意しておくことが大切です。管理に関する疑問が生じたら、早期に管理組合の担当者に相談し、早期の解決を行うことで信頼関係が構築できます。

アフターサービスについて

購入したマンションに入居後、雨漏りや排水管の詰まりなどが生じることがあります。この場合、売主が特定の部位ごとに定めた一定期間内であれば無料で補修するサービスが受けられます。現在は、主要業界団体により「アフターサービス規準」が作成されていますので、ほとんどのマンションではこの規準に基づいたアフターサービスが提供されています。

アフターサービスは、専有部分に関するものと、共用部分に関するものがあります。専有部分のアフターサービスについては、所有者が直接申し出ることになり、共用部分は管理組合が申し出ることになります。

アフターサービスについて注意すべき事項は、このサービスを受けようとするためには、契約時に交付された説明書を熟読し、説明書に従った使用方法を守っておくことが大切です。使用者の不注意によって不具合が生じた場合はサービスを受けられないことになるので注意しましょう。また、天災地変や経年劣化の場合もアフターサービスの対象とはなりません。

居住者間のトラブルを防止するには

マンションは共同住宅という性質上、居住者間でのトラブルが生じる可能性もあります。日頃から、コミュニケーションを大切にしておくことで、無用なトラブルを防ぐことができます。

身近なトラブルの原因(例)

- 隣接専有部分からの騒音、悪臭
- ペットの飼育方法
- 共用部分の使用(バルコニーのイルミネーション、アンテナ設置等)
- 管理費の延滞

居住者間のトラブルの中には、共用部分の利用・管理等が原因で生じる場合や、共同生活上のマナー違反が原因で生じる場合があるでしょう。共用部分の使用・管理に関するトラブルは管理組合が中心になって解決することになるでしょうが、共同生活上のマナー違反によるトラブルには管理組合は介入できません。

トラブルを解決する方法

① 相互理解による話し合い

まずは、話し合いによる解決がベストです。早期の話し合いで解決できるものを長期間放置してしまうと、思わぬ大きなトラブルに発展してしまうことも少なくありません。日頃からのコミュニケーションを大切にしましょう。

② 専門家に相談する

トラブルの中には法的に対応する必要があるものもあります。まずは、専門家に相談してみるのが良いでしょう。法務省の相談窓口「法テラス」を活用したり、弁護士、建築士、司法書士、マンション管理士等、マンショントラブルに詳しい専門家の意見を聞いてみましょう。

③ 裁判制度の活用

話し合いによる解決ができない場合は、裁判手続きの利用ができます。

居住者間のトラブル防止には、居住者相互間の理解と協力が不可欠です。マンションの場合、民法、区分所有法、管理規約等の法律により、居住者の方々に一般の戸建住宅とは違った様々な権利・義務が発生します。しかし、マンションの特性を十分理解して、共同生活のルールを守り、コミュニケーションを大切にしていけば、一般の戸建住宅以上に快適なマンションライフが過ごせることになるでしょう。

チェックしましょう!



アフターサービス体制について

アフターサービス体制

- 住戸に関するアフターサービスは売主の定めたアフターサービス規準に基づき実施いたします。
- アフターサービスの一環として、定期メンテナンスを以下のように行います。定期メンテナンスは、売主が無償で行う建物のアフターサービスの一部です。

定期メンテナンススケジュール



- 第一回(供用開始から12ヶ月後)
- 第二回(供用開始から24ヶ月後)

ご案内は管理会社を通して、管理組合様にお知らせいたします。

※起算日は、供用を開始した日(建物竣工後、最初の区分所有者へ専有部分を引渡しした日)といたします。なお、引渡しまでに実施が終了している定期メンテナンスは対象外となります。



- 第一回(供用開始から6ヶ月後)
- 第二回(供用開始から12ヶ月後)
- 第三回(供用開始から24ヶ月後)

事前に案内用紙と「竣工後補修依頼項目一覧表」を、メールボックスに投函いたします。用紙にご記入の上、ご提出ください。ご提出いただきました「竣工後補修依頼項目一覧表」を基に実施させていただきます。

※起算日は、供用を開始した日(建物竣工後、最初の区分所有者へ専有部分を引渡しした日)といたします。なお、引渡しまでに実施が終了している定期メンテナンスは対象外となります。

※専門業者の手配や作業スケジュール上、同時に行うことができない場合や日数を要する場合もございますのであらかじめご了承ください。
※定期メンテナンスについて、リノベーションマンション「エコノア」は対象外となります。



アフターサービス受付窓口

西日本鉄道株式会社 西鉄ホームサービス

電話番号 0120-89-2412

受付時間 24時間 365日 受付

※土・日・祝日等、および平日17:30~翌9:30の受付については、翌営業日の対応とさせていただきます。予めご了承ください。

チェックしましょう！



いざという時のために

突然の災害にそなえて

マンションは火災、台風、地震などの災害に対して安全性が高いといえますが、思わぬ二次災害を引き起こしたりします。いざという時のために日頃から災害についての心構えをもちましょう。

非常時の避難の方法は

- 住戸玄関から共用廊下へ
- バルコニーから隔壁板を破って隣住戸へ
- 避難ハッチ等を使用して下の階へ等があります。日頃から確認してください。

避難ハッチの使い方

上蓋を開けて階下に人がいないことを確かめて、はしごを降ろしてください。はしごに体を密着させるように降りてください。避難ハッチや隔壁板の付近に物を置くと、非常の際、妨げとなります。物を置かないでください。

※避難に際してはエレベーターを使用せず階段を利用してください。

※該当しない場合があります。



台風

台風シーズンには、マンションの建物まわりのチェックを！隣接している住戸の思われないところから物が飛んで来たり、バルコニーの物が飛んだりします。台風が近づいた時には気象情報に注意し、もしもの時に備えましょう。



台風がきたら

- バルコニーにある植木鉢、子供のおもちゃなどは片付け、物干し竿なども飛ばないようにしましょう。
- バルコニーの排水溝にゴミが詰まっていないか確認する。
- 強風雨時には、換気口から雨水が浸入する恐れがあるので閉める。
- 機械式駐車場に浸水の恐れがある場合、事前に車両を出庫させる。
- 強風雨の場合、サッシのすき間やレールの溝部分、玄関扉下から吹き込むことがあります。その場合は、雑巾等をあてて防いでください。
- 強風により周辺から瓦、ゴミ等が飛来する可能性がありますので、ご注意ください。
- 台風時、不在の場合、上記の処置が取れる方に連絡を取り、台風に備えてください。

地震

地震がおきたら

- あわてて階段や外に飛び出すとかえって危険です。落ち着いて行動しましょう。
- 大きな地震の時は、火元を消してから頭を座ぶとんなどで保護をして避難してください。
- 避難する場合、エレベーターは絶対に使用しないでください。
- 家具の転倒、照明器具などの落下物に気をつけてください。

火災

マンションは各住戸が 新築時の法令に基づいて設計されています。開口部から飛び火しなければ類焼の恐れはありませんが、万一に備えて次の事柄には、十分ご注意ください。

※管理組合員は「管理規約」「使用細則」に基づき防火管理者を定めます。

マンション内の防災設備をチェック

- 共用廊下の消火器の置き場所
- エレベーター以外の逃げ道(階段、バルコニー隔壁板、避難ハッチ)

火災が発生したら

- あわてずボヤのうちには消火器などで消し止めるようにしましょう。
- 消火中、煙の発生が多くなり、消火が無理と判断した時は、廊下もしくはベランダより隔壁板を破り隣戸または避難ハッチより避難してください。
- 速やかに消防(119)へ通報し、隣近所へ知らせるようにしましょう。
- ガスの元栓を閉め、玄関またはバルコニーから避難するようにしましょう。
- 出入口や窓などの戸を閉め、燃えやすいものを片付けて隣近所への延焼を防ぐようにしましょう。開けたまま避難されると、煙が多量に廊下流れ非常に危険な状態となります。

火災予防の為、日常の諸注意

- 住戸内に必ず小型消火器を設置してください。
- 廊下、階段、EV ホール、バルコニー(避難ハッチ、隔壁板)は、避難通路となりますので、絶対に物を放置しないでください。
- 共用の消火器、非常警報設備の非常押ボタン(自動火災報知設備の発信機)、防災設備の周囲には一時的でも絶対に物を置かないでください。
- メーターボックスには、物を置かないでください。
- タバコの吸殻などは、完全に処理してください。
- 消防訓練を行うときは、必ず参加してください。

自動火災感知器

- 各戸の天井には、自動火災感知器を取り付けてあります。感知器が作動すると、住戸内のインターホンで警報が鳴り、同時に管理室に表示と警報音がでます。



防犯について

マンションでは、最新のセキュリティシステムを採用してもなお、防ぎきれない犯罪があります。侵入者の手口もさまざまです。ホームセキュリティ(ハード面)の活用と合わせて、皆様との日ごろのお付き合いや普段のあいさつ(ソフト面)の両面から、防犯に備えることが必要です。

住民ができる対策

●地域のコミュニティを大切にす

- 敷地内における事故や盗難など、犯罪の予防に心がけましょう。
- 共用廊下、階段、エレベーターなどで、不審者や不審な物品を見かけたら管理会社に連絡を取り、犯罪の予防と防犯に努めてください。

●バルコニー側のサッシの戸も必ず施錠

- 2階以上のお部屋でも、屋上からの侵入もありえますので外出時は必ずバルコニー側のサッシ戸にも施錠をしてください。夜おやすみになる場合も同様です。

●鍵の取扱いについては慎重に

- お部屋の鍵は部屋番号が分かるようなものにはつけないようにしましょう。またメーターボックス内などに鍵の保管はしないようにしましょう。
- 外出する際に、鍵をご家族以外の方に預けることは事故やトラブルの原因になりますので、絶対にお止めください。鍵はご自身の財産を守ります。大切に管理しましょう。

●長期留守にするときは、新聞の配達を止めておくなど留守と気づかれぬような工夫を。

●エントランスドアからの侵入者にご注意

- エントランスドアが開いたとき、来訪者に続いて入り込もうとする侵入者がいないか、ご注意ください。各住戸のドアスコープでも再確認することができます。

防犯で一番大切なことは各住戸の玄関の施錠です。インターホンで呼び出しを受けたり、ノックの音を聞いたりしても、すぐにドアを開けずに、インターホンで来訪者を確認し、さらにドアガードをかけたままドアを開けて直接確かめてからドアを開けるようにしてください。

