

マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか？・交流から生まれる納得管理

枚方マンション管理組合
連合会ニュース 創刊号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 とき いずみ

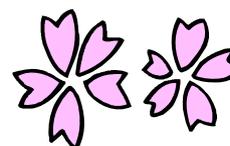
■創刊のごあいさつ

枚方マンション管理組合連合会の機関紙を、このたび会員皆様のご協力によりまして発刊することができました。

この会報は、会員が枚管連の活動目標や内容を理解し参加すること、及び市内のマンション管理組合の役員が居住者に枚管連の活動を紹介することを目的として発行するものです。

今後は2ヶ月毎に発行する予定です。未永く継続を目指して努力致す所存ですので、皆様のご支援をよろしくお願い申し上げます。

会長 瀬戸山 誠之



■長期修繕計画と修繕積立金

第18回交流会報告

2月23日14時からグリーンヒル光善寺集会所で開催され、30名が参加した。

「会員からの相談」では、共用水道料金と共用電力料金の契約見直しによる節約、専有部分のリフォーム細則、身障者用駐車場、ペットボトル等の分別回収について情報交換した。

「共通テーマ」では、調査診断、長期修繕計画、積立金についての会員のアンケート調査のまとめにもとづいて、意見交換が行われた。

90%の会員は長期修繕計画を持っているが、その裏付けとなる調査・診断・見積をしている所は少ない。積立金月額はや世間相場とされている1平米当り100円程度に設定されている会員が多い。また、大規模修繕毎に修繕委員会を

設置して取り組む会員が多いが、常設の長期修繕委員会を持っているところは少ない。

「理事会からの報告・提案」では、会計報告、枚管連会報創刊号のデモ版紹介、枚管連ホームページのテスト版紹介があった。

会報の配達方法と枚管連をNPO法人にする準備を進める件についての理事会提案を承認した。



第19回交流会案内

日時：2008年4月26日（土）午後2時～
場所：枚野駅前ハイツ集会所（京阪枚野駅淀川側）
共通テーマ：駐輪場・バイク置き場について

■枚方マンション管理組合連合会（枚管連）

ホームページのご案内

- 目的
- 会員と役員
- 交流会
- 役員
- お知らせ

- 入会案内
 - マンション枚方通信
 - 交流会のあゆみ
 - 行政との協力・協働
- 上記各項目について掲載しています。

URL <http://www.hirakanren.com>

■紙面案内

創刊のごあいさつ	交流会報告	-1-	コミュニティ紹介	実録マンション管理	-3-
理事会報告	会員紹介	-2-	ちょっと教えて	「枚管連」とは	-4-

□理事会報告（第12/13回）

- ・2月交流会共通テーマ「長期修繕計画と積立金」のアンケート調査項目 ・枚管連ホームページの内容 ・NPO法人化の方向性
- ・2月交流会共通テーマ「長期修繕計画と積立金」のアンケート調査結果のまとめ
- ・枚管連会報デモ版の内容と発行予定
- ・枚管連ホームページの画面内容
- ・枚管連のNPO法人化のスケジュール



■会員紹介

枚管連の会員数は、2008年2月末現在で、団体加入は17、個人加入は6、合計23です。

会員一覧

「*」は、個人会員

	マンション名	戸数
1	くずはセンチュリータウン	1204
2	グランシティオ枚方香里ヶ丘	72
3	グランパティオ枚方	160
4	グランフィーネ枚方長尾	192
5	グリーンタウン香里ヶ丘	377
6	グリーンヒル光善寺	600
7	香里ヶ丘ステラシティ	*
8	香里グランドコーポ(寝屋川)	*
9	ジオ香里ヶ丘中央公園	*

理事会について

交流会の準備を中心に、総会で決めた個別相談、広報と会員拡大、ホームページ開設、会員用データベース作成、会報発行、NPO法人化などの事業計画を具体的に検討し、交流会への提案をまとめています。

原則として毎月第1月曜日、午後1時30分から「ラポールひらかた4階の談話室」で開催。傍聴を歓迎しています。

理事会日程

第15回理事会：4月7日（月）

第16回理事会：5月7日（水）

10	釈尊寺第1住宅	390
11	枚方光善寺スカイハイツ	89
12	枚方ハイツ	489
13	枚方ロイヤルマンション	*
14	藤阪パークハイツ	83
15	牧野駅前ハイツ	239
16	メゾン枚方岡山手	95
17	メロディーハイム楠葉5番館	*
18	メロディーハイム山田池公園	73
19	ラウンドコート星ヶ丘	68
20	リーベスト楠葉・東山	59
21	リバティパーク枚方	761
22	レジデンス香里ヶ丘中央	*
23	労住まきのハイツ	380

■リレー・トーク（会員から会員へ）

交流は、さまざまな「場」で生じる。飛行機でたまたま席が隣あわせになり、話が弾むことはよく経験することだ。また、バックパッカーで安宿に泊まり食事を共にし、お互いの旅の自慢話から自らの旅の仕方を研ぎ澄ます。さらに、次の旅先の宿の値段などの実利話に発展する。

一方、一定の話題で議論をする時、「そうか、

そのような考え方があったのか」と、目から鱗(うろこ)を落とすことがよくある。

マンション管理という話題で交流する枚管連。議論の交流だけではなく、席を共にするという「場」からの交流も大切にしたい。



藤阪パークハイツ とき いずみ

■「コミュニティ活動」紹介

- 労住まきのハイツ編・その1 -

労住まきのハイツは380戸のマンションで今年築 33 年目を迎えます。住民の高齢化が進み65歳以上の世帯は約3割です。2年前には自治会を中心に 30 周年記念フェスタを盛大に開きました。自治会加入率はスタート以来 100%です。西牧野小学校校区コミュニティ活動に参加しています。

自治会の活動は1月のどんと焼きに始まり、7月の夏祭り（盆踊り）、10月の西牧野体育祭、12月のクリスマス会などの恒例の行事に取り組みます。子供たちにふる里としての思い出を残してあげたいと願っています。



30周年記念フェスタ



夏祭り

子供会と共同で古紙・段ボール回収、管理組合と共同で防犯、防災、路上駐車対策などにも取り組んでいます。

高齢化により夏祭りや体育祭のような大きなエネルギーがいる活動に協力する人が減ってきました。その中で夏祭りを止めようという声もでしたが、自治会役員だけでなくボランティア有志も協力しながら続けています。体育祭の方は小学校の運動会と合同でやるようになり、負担が減りました。

新築直後には子供会に入る小学生の数は200人を超えていましたが、最近では20数人です。新入生歓迎会、夏休みラジオ体操、クリスマス会、公園清掃等の活動をしています。子供会父兄と青少年を守る会などで毎日登下校見守り隊活動をしています。淀の水会（老人会）は会員約30人で食事会などに取り組んでいます。高齢化の中でも淀の水会の会員は増えていません。

HPは、<http://www.roujyumakino.com/>

■実録マンション管理（経費削減編）

運営見直しで年間1,000万円の削減

リバティパーク枚方では、2002年3月にタワー棟のコミュニティ施設の一つとして“ミニ・ショップ”が開設されました。販売会社の戦略としてその運営は管理会社に委託されました。2人の店員がおり、毎月80万円を店舗運営費として定期的に負担させられ、電気代も毎月20万円掛っていました。

管理費削減の大きな目標として、2003年5月に「コミュニティ施設見直しプロジェクトチーム」を作り、取り組みを開始しました。

まず、住民に必要なかどうかのアンケート調査実施したところ、約70%の人が継続運営を希望していることが判明しました。

そこで管理会社と手を切り、他の業者への変更の可能性を調査しました。近くの中堅スーパー3社に打診したところ、「販売面積が狭すぎる」との理由で、全て断られました。

なかなか引き受けてくれる業者が見つからず本気で自主運営を検討し、商品の納入先を調査し、接触をしました。ただ、その契約には会社組織であることが条件だと言われ、法人化に取り組むようになりました。

約半年後、自販機会社の人から「交野市に引き受けてくれる人がある」との情報を得、早速接触し、同意を取り付けることができました。

店舗内を内装・模様変え、店舗面積の拡大工事を行い、2004年7月から改装店舗での運営を開始しました。

当初の契約では、①敷地の使用料は無料で②電気代は全額負担してもらうことになっていましたが利益が上らず、②の電気代の20%を負担することにしました。その結果、年間1,000万円を上回る削減ができたのです。

【削減データ】

店舗運営費	960万円→	0万円(▲960万円)
電気代	240万円→	200万円(▲40万円)

■ちょっと、教えて？

- マンションの管理① -

バルコニーで、「誰のもの？」

質問 先日、管理組合の役員さんから「バルコニーに大きな物置を置いてはいけない」と注意されました。バルコニーを含めてマンションを購入したのに、変な感じです。バルコニーは居住者のものではないのですか。

回答 その役員の注意は正しいです。バルコニーは個々の居住者のものでなく、マンションの居住者全員のもので、これは共用部分と言って、エレベーターや廊下と同じ性質のもので、駐車場と同じように通常は「専用使用権」に基づいて使用しています。

質問 バルコニーは他の居住者が使うことはないのでは。

回答 火災時などは避難路として他の居住者も利用します。このため、隣のバルコニーとのパーティションの前に大きな物を置くことは防災上、とても危険です。また、下の階との避難口になっている場合もあります。

*マンション管理に関する質問があれば事務局までお寄せください。枚管連に所属するマンション管理士がお答えします。



■枚方マンション管理組合連合会（枚管連）

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員（個人会員も「可」）の自主的な集まりです。

交流会を中心に、情報交換、経験交流の事業を行っています。また、会員の相談にいつでも応じています。

年会費

団体会員	12,000 円
個人会員	3,600 円

【お問い合わせ】 事務局長

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

■役員紹介（枚管連）

会長	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ
副会長	青木 幹	グリーンヒル光善寺
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ
会計理事	谷口憲一	リバティパーク枚方

理事	とき いずみ	藤阪パークハイツ
理事	山内 哲夫	メロディーハイム山田池公園
理事	増田 博	釈尊寺第一住宅
監事	乾 光男	労住まきのハイツ

次号から、順次自己紹介を掲載。ご期待ください。

■編集後記

「マンション枚方通信」の発行責任者の大役をおおせつかりましたリバティパーク枚方の谷口です。

会報を作成することは初めてで、大変不安でしたが、編集委員の皆様のご協力を得て、何とか発刊をすることができ、ほっとしております

「マンション枚方通信」の充実に向けて努力する覚悟です。皆様のご指導とご協力をよろしくお願いいたします。

