

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 第2号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 とき いずみ

■駐輪場とバイク置き場の設備と管理

第19回交流会報告

4月26日14時から牧野駅前ハイツ集会所
で開催され、37名が参加した。

「会員からの相談」では、マンション内道路
のロボットゲート、コミュニティ行事の内容、
いざというときベランダのパーティションが破
れるか、役員報酬、地震保険について情報交換
した。

「今回の共通テーマ」では、「駐輪場・バイク
置き場」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、経験が紹介され活発な意見
交換が行われた。

ほとんどの会員が設備の増設や運用の改善を
してきた経験があるか、現在組み中である。

駐輪場所指定の方が多く、駐輪料無料や登録
料だけというところもあるが有料の方がやや多
い。 ↗

乱雑な駐輪や不要自転車の整理を進めるため
には場所指定と有料化が有効であったと報告され
た。

「理事会からの報告・提案」では、会計報告、
枚管連会報及び枚管連ホームページの報告があり、
枚方市への要望事項、NPO 法人化に関する理事会
提案を検討した。



第20回交流会案内

日時：2008年6月28日（土）14時から
場所：サンプラザ生涯学習センター（枚方市駅前）
共通テーマ：「エレベータ保守・点検」について
・入会をお考えの方のお越しをお待ちしています。

■速報

「マンション敷地内防犯灯」に補助金支給

マンション敷地内防犯灯の電気代の補助金に
ついては、「敷地内」の防犯灯であっても補助金
交付の対象になるとの判断が示され、 ↗

補助金の交付がありました。防犯灯の設置場所が
「敷地内か外か」ではなく、「道路の用に供して
いる部分に対する防犯灯かどうかで判断される」
とのことではないかと思われます。実態の調査と
申請をお勧めします。

■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

上記各項目について掲載しています。

交流会のあゆみ

行政との協力・協働

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

■紙面案内

第19回交流会報告

-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14／15回）

- ・4月交流会共通テーマ「駐輪場・バイク置き場」のアンケート調査項目を設定し、調査結果をとりまとめ
- ・枚管連ホームページの内容改善について
- ・枚管連会報第2号について
- ・枚管連のNPO法人化のメリットとデメリットを 検討し、法人化を進める方向を再確認
- ・枚方市への要望事項を検討 ➡



■会員紹介

くずはセンチュリータウン

京阪樟葉駅から、徒歩約5分と大変便利なところにあります。すぐ近くに大阪歯科大学の学舎があり、くずはモール街も目と鼻の先にあり、生活環境は抜群に良いと言えます。

1,204戸のマンモス世帯の管理は、理事長の藪見啓一氏と5名の副理事で構成された正副理事長会と43名の理事会で運営されておられます。

大規模修繕工事は、既に3回実施されており、昨年は、鉄部塗装を行い、又、4年前には、耐震工事も行なわれたとのことです。 ➡

■リレー・トーク（会員から会員へ）

昨年は日本の映画が面白く立て続けに3本ほど見ました。「博士の愛した数式」「椿山課長の7日間」「地下鉄に乗って」でいずれも人の病気や老い、過去の人生がテーマになっていました。

昨年、枚方市のマンション管理セミナーで講師の方が2つの老い（マンション自体と構成する住民の老い）でお話されました。 ➡

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16回理事会：5月5日（月）

第17回理事会：6月2日（月）

「資料」くずはセンチュリータウン

総戸数	1,204戸
棟数	6棟
建築・分譲開始	1974年



枚管連の会員数は、2008年4月末現在で、団体加入は18、個人加入は5、合計23です。会員管理組合の総戸数は約5400戸です。



■「コミュニティ活動」紹介

ー 労住まきのハイツ編・その2 ー

くらしの支援ボランティアサークル“かけはし”は毎週火曜日を支援活動の日として、かけはしルームでよろず相談を受け付け、依頼された包丁研ぎ、網戸はりかえ、サッシレール補修、大工仕事、蛍光灯交換、パッキン交換などの仕事をしています。

高齢者を対象に「和の輪の食事会」を毎月1回開いて昼食をしながら歓談しています。お医者さんの健康講話も聞いています。毎回50人ほどが集まります。➤



■実録マンション管理（経費削減編）

駐車場保守点検の回数見直しで720万円の削減

リバティパーク枚方は、2002年4月から管理費契約について、順次その内容を確認していく過程で費用の削減につなげていきました。管理費の中で多額なものから見直しに着手する手法といえます。

今回は、電気代に次いで2番目に多くかかっていた機械式駐車場の点検見直しについてお話しします。

＜機械式立体駐車場＞

これは、2種類751台分あり、種類により点検回数が異なっております。当初は、

A～G棟 屋外駐車場 1回/1ヶ月の実施

D棟 屋内駐車場 1回/2ヶ月の実施

となっていました。

業者と接触し、点検内容を詳細に検討し、削減案を求めましたが、満足できる回答になりませんでした。

そこで、点検回数の変更について打診したところ、ほとんど維持管理に影響がなさそう ➤

この他毎週月曜日の淀川歩こう会、火曜日と木曜日の囲碁・将棋の会、唄のつどいなどのグループ例会を開いています。また、季節に応じてお花見、バス旅行、映画鑑賞会、クリスマスツリーなどの行事を企画して楽しんでいます。

高齢化が進むまきのハイツ、住民同士お互い助け合いながら気軽に声をかけあって暮らしていける組織があったらいいなと、2000年に“かけはし”がスタートしました。

かけはしは管理組合、自治会いずれにも属していませんが助成を受けています。輪番制で役員が就任する自治会のいろいろの行事にも協力してきました。管理組合のコミュニケーションにも貢献しています。

詳しくは下記のHPをご覧ください：

<http://www.roujyumakino.com/>

と判断し、2004年4月に契約内容を下記のように変更しました。

＜変更内容＞

A～G棟 屋外駐車場 1回/2ヶ月の実施

D棟 屋内駐車場 1回/3ヶ月の実施

2ヶ月に1回の頻度の点検となりましたが、7棟の点検ですので毎月A～G棟のどこかで実施しており、緊急事態が発生しても対応できるため、今のところ支障なく推移しています。

契約内容を詳細に検討し、維持管理の水準の維持を考慮しつつ、点検回数の適正化を図ることにより年間720万円の削減を図ることができました。

【削減データ】

保守点検費 1,584万円→864万円

(▲ 720万円)



■ちょっと、教えて？

- マンションの管理② -

管理組合を脱会できないの？

問 マンションに購入すると管理組合から「管理費」や「修繕積立金」などの請求がありました。加入する意思がないのに、一方的と感ずるのですが、脱会はできないのですか。

回答 自由に脱会はできません。購入と同時に自動的に組合員（区分所有者と言います）になります。相続によって新しく区分所有者になった人も同様です。大半の管理組合は規約で「管理組合は区分所有者全員で構成する」と規定しています。脱会するにはマンションを譲渡するか、賃貸人として入居するしかありません。➤

■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。

4月23日放送のFMひらかた「ミルスタカフェへようこそ」に役員3名が出演しました。➤

■役員紹介（枚管連）

転勤を繰り返し、定年まぎわになって今のマンションを購入した。フランス人に“兎小屋”と揶揄されたが、住めばベルサイユ宮殿に勝る我が家である。ドアひとつで干渉を逃れ快適な日々を、と思いがちだが制約も実は多い。 ➤

■編集後記（とき いずみ）

国の栄枯盛衰は常である。栄華を誇る国もあれば衰退を余儀なくされる国もある。

「国別潜在競争力ランキング」（右）をみると今後の趨勢を占うことができる。「Japan as No. 1」との賞賛から「Japain」へと揶揄され、既得権益に改革が阻まれ迷走してきた日本。

再生への駆動の大阪府知事の前にも既得権益が改革を阻む大合唱。既得権益で太ったメタボ症候群からの再生こそが国難を救う。

問 なぜ、そのような規定になっているのですか。

回答 マンションには各戸の居住部分（専有部分と言います）のほかに、敷地や建物のエントランス、廊下など入居者共通の資産（共用部分と言います）があります。これらの維持・管理に多額の費用が必要なためです。脱会を考えるよりマンションの資産価値の維持・向上のために、管理費や修繕積立金の効率的な使い道を考えた方が有益ではないでしょうか。



*マンション管理に関しての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。

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。

理事長になり、管理費の滞納処理で裁判を提起。管理会社を変えるために臨時総会も開催した。

マンションは冷たいコンクリートで包まれているが、管理をしっかりと温かいマンションライフを孫子にバトンタッチしていきたい。

枚管連会長 瀬戸山誠之（藤阪パークハイツ）

	国名	偏差値	2000年順位
1	アメリカ	68.5	1
2	シンガポール	68.3	3
5	ノルウェー	61.5	5
6	オランダ	61.1	8
7	ドイツ	60.5	10
8	英国	60.2	7
15	日本	58.0	15

国別潜在競争力
ランキング

【出典】

日経新聞/日本経済研究センター
(2004/12/27)