

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3号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■エレベーターの点検・保守

6月28日14時からサンプラザ生涯学習センターで開催され、36名が参加した。

「**会員からの相談**」では、給排水設備更新工事を予定している会員から経験を聞きたいと要望があり、釈尊寺第一住宅、牧野駅前ハイツ、労住まきのハイツの工事経験が紹介された。

「**今回の共通テーマ**」では、「エレベーターの点検・保守」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実状が紹介され、活発な意見交換が行われた。点検・保守の費用は会員により差があるので、各会員が点検回数、点検方式、階高、業者などを考慮して適正な契約であるか判断する必要がある。メーカー系業者を使ってフルメンテナンス契約をしている会員が多く、費用が安い独立系業者を使っている会員は少ない。フルメンテナンス契約とPOG(パーツ・オイル・グリス)契約の違い、適切な選び方について議論された。

(第 20 回 交 流 会 報 告)

「**理事会からの報告・提案**」では、会計報告、大規模修繕工事研修会の立ち上げ、枚方市との話し合い等の報告があり、枚管連会費改定及びNPO法人化に関する理事会提案を検討した。

第3回総会案内

日時 : 2008年8月23日(土)13時30分から
場所 : リバティパーク枚方 C棟集会室
※総会終了後、懇親会を予定しています。

第21回交流会案内

日時 : 2008年10月25日(土)14時から
場所 : サプリ村野2階大会議室(京阪
交野線星ヶ丘駅または村野駅
から徒歩10分)
※入会をお考えの方のお越しをお待ち
しています。

■速 報 大規模修繕工事研修会がスタートしました！！

第1回目の大規模修繕工事に取り組んでいる会員からの要望により、大規模修繕工事研修会がスタートしました。

5月25日にひらかた北山アミスタで第1回研修会が開かれ、8会員22名が参加し、各会員の大

規模修繕工事の準備状況、大規模修繕工事の流れ、アミスタの当面の課題についての意見交換、今後の進め方について話し合いました。

関心がある会員さんは事務局にご連絡ください。第2回会合の案内をお送りします。

■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 交流会のあゆみ お知らせ
会員と役員 マンション枚方通信
役員 行政との協力・協働
交流会 入会案内

左記各項目について掲載しています。

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

★★★ 紙 面 案 内 ★★★

第20回交流会報告、速報	-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、リレー・トーク	-2-	ちょっと教えて、「枚管連」とは	-4-

■理事会報告(第16回/17回)

- ・6月交流会共通テーマ「エレベーター点検・保守」のアンケート調査項目を設定し、調査結果をとりまとめ。
- ・会員からの要望により、新たに大規模修繕工事研修会の立ち上げを検討。
- ・枚管連のNPO法人化の設立趣旨書及び定款案をとりまとめ、大阪府窓口と調整。
- ・枚方市への要望事項を検討。



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。会員の傍聴を歓迎しています。

理事会日程

第18回理事会 : 7月7日(月)
第19回理事会 : 8月4日(月)

■会員紹介

レジデンス香里ヶ丘中央

香里ニュータウン内の都市機構分譲マンションで、築20年を迎えようとしています。5つの階段室(各10戸)毎に、4人乗りEVがついています。

平成元年入居開始当初より、毎年各階段室2人ずつ、輪番による役員10人で自主管理をしています。大規模修繕を15年目でを行い、今後、地デジ、EVを含めた設備更新に備えています。

セキュリティ対策や住民の高齢化などの課題もあり、おたがいに顔の見える管理運営を進めています。目下、植栽の水遣り体制について、アンケートをとっているところです。(高山記)

「資料」レジデンス香里ヶ丘中央

総戸数	50戸
棟数	1棟(構造3棟)
建築・分譲開始	1989年



枚管連の会員数は、2008年6月末現在で、団体加入は20、個人加入は6、合計26です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

■リレー・トーク(会員から会員へ)

私は、穂谷地区で里山保全の一環として、森林ボランティア活動をしています。その昔、農家は、食として筍を、農具として竹を利用してきましたが、現在ほとんどの所で放置され、その竹が山林へと侵食し、樹木の生長を妨げています。

幽霊化した雑木林を生き返らせ、少しでも地球環境が良くなればという思いと、竹林を綺麗にしていけば、いつの日か「かぐや姫」に会えるかなという思いで活動を続けています。

竹を伐採する作業が主ですが、倒した竹を利用し、竹炭や竹とんぼなどのクラフト作りをして、良い

空気を吸い、良い汗をかきながら楽しんでいます。当然、手弁当で参加しますが、いろいろな経験・趣味を持った方が多く、昼食時は、おもしろい話が飛び交い盛り上がっています。皆様も参加されては如何ですか。(枚方ハイツ 有末 康義)



■「コミュニティ活動」紹介

グリーンヒル光善寺編・その1


グリーンヒル光善寺住宅団地はその名の通り「緑あふれる」団地です。しかし、「緑豊かな樹木に囲まれているのに、その名前を知る人は少ない」との声が住民有志よりあがり、住民に、樹木により親しんでもらうために、「グリーンヒルの樹木の名前を調べる会」が発足しました。

管理組合主導の下27名のボランティアが集い、活動が2006年に始まりました。約53,000㎡の敷地内すべての樹木の名前、本数を調べ、代表的な樹木に名札をつけるための詳細な調査が、4グループに分けて行われました。その結果、中高木は約2400本、約90種類の樹木が確認されました。この中には、アカバスマモ、イスノキ、エゴノキ、カラタネオガタマなどの珍しい樹木も見つかりました。また、棟間などの灌木は数万本という多さです。

樹木には、手作りの焼き板など約500枚の樹木

札を取り付けました。この焼き板樹木札は、ボランティアの皆さんがお子様たちと、高槻森林観光センターにて焼き板を作成、手書きにて作成したものです。さらに、これら樹木の分布を樹木マップとして作成し、希望者には配布、集会所ロビーにはA1サイズの額入りで展示されています。

約2年半の活動は、樹木に興味のある住民がボランティアで参加し、子供も含めた活動でしたが、自称樹木博士や自然に興味のある人、勉強希望者等の色々な人が集まり交流しながら、そして樹木マップの作成により、多くの住民に緑に興味を持っていただきました。

さらにはその後、さらなるメンバーも加え、「グリーンボランティア」として、不要樹・枯れ木の刈り込み、花苗の植栽と活動を広げ、住民交流の輪を広げながら「緑と花の溢れる」グリーンヒル光善寺住宅を創っています。(写真は次ページに) 

■実録マンション管理(経費削減編)

管理業務委託費の見直しにより 797万円の削減

リパティパーク枚方では、2002年4月から管理費の契約内容について確認作業を順次行い、自主契約に変更をしていきました。エレベーター保守点検、植栽管理、宅配ボックス保守、及び修繕工事関係を自主契約とし、管理組合が業者と直接交渉して、管理運営をしております。従って、管理会社への定額管理委託業務は、その分減っていき

ました。
現在の管理会社への管理委託業務は、管理員業務、日常清掃、定期清掃、特別清掃、給排水管清掃、雑排水管清掃、貯水槽清掃、消防設備保守、アラーム設備・自動ドア保守、ロボットゲート点検、ロータリードラム点検、機械式駐車場点検、及び管理委託です。

管理業務委託会社は、当初は、その契約内容について開示することをためらっておりましたが、契約書をすべて提出してもらい、順次その内容を確認し、不明確な表現は訂正させました。

又、作業実施業者からも説明を受けて、費用の

妥当性をチェックしていきました。その上で、費用の見直しについての提案を受け、下記の削減をすることができました。

「削減データ」リパティパーク枚方		
一年間費用ー	[単位：万円]	
日常清掃費	2208 ⇒	1800 (▲408)
定期清掃費	360 ⇒	336 (▲24)
管理委託費	1152 ⇒	840 (▲312)
給排水設備点検	111 ⇒	103 (▲8)
雑排水管清掃	240 ⇒	228 (▲12)
貯水槽清掃	84 ⇒	68 (▲16)
消防設備保守	300 ⇒	285 (▲15)
ロータリードラム点検	80 ⇒	78 (▲2)
総計	4535 ⇒	3738 (▲797)



■ちょっと、教えて？

マンションの管理③

自宅は自由に改装できないの？

質問 分譲から20年近くたつマンションに住んでいますが、自宅をリフォームしようとすると、管理組合の役員さんから、「内容を理事長に申請し承認を受けなければならない」と言われました。

自由に改装できないのですか。

回答 原則として、その通りです。ほとんどの管理組合は規約や細則で一定の制限を設けています。居住部分(専有部分)は所有者のものですが、マンション全体の安全と調和が必要なためです。例えば、3LDKを勝手に2LDKにするために柱を減らすと、安全性に問題が出てきます。



質問 どんな小さなリフォームでも理事長の承認が必要ですか。

回答 工事を伴わない小さなリフォームは現実的には対象外になっています。ポイントは「建物及び他の居住者に影響を与えるかどうか」になると思われます。リフォームを考えたときは、マンションの管理規約をよく読んで役員と相談することが重要でしょう。



※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

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。

■「コミュニティ活動」紹介：グリーンヒル光善寺編・その1の写真

団地外観



焼き板樹木札



■編集後記 (山本)

今回から、急遽、編集委員を務めることになりました、リバティパーク枚方の山本です。

このような会報の編集は、まったく初めてですが、

微力ながらも、マンション管理運営の一助となるよう、精一杯努めたいと思いますので、皆様のご指導とご協力をよろしくお願いいたします。