

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4号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■枚管連、飛躍めざしNPO法人に —第3回通常総会とNPO法人設立総会を開催—

枚方マンション管理組合連合会(枚管連)は、8月23日、リバティパーク枚方の集会室において、さらなる飛躍をめざした2つの総会を、24会員42名の出席により開催しました。

「第3回通常総会」では、2007年度事業報告、決算報告、監査報告が全員賛成で承認されました。2008年度事業計画、予算及び役員についても全員賛成で承認されました。最後に枚管連の特定非営利活動(NPO)法人化議案を審議しました。法人化の目的、大阪府へのNPO法人設立認証申請に必要な定款等について活発な議論があり、採決の結果、会則に定める3/4以上の賛成により承認されました。(新役員は会報4ページ参照)

「NPO法人設立総会」が引き続き開催され、NPO法人設立認証申請に必要な書類が全員賛成で承認されました。9月に大阪府に認証申請を行い、来年1月にNPO法人が成立する予定で、今までの

任意団体としての枚管連の事業を引き継ぎます。

NPO法人になれば大阪府に事業報告し、その監督を受けることとなりますが、社会的信用が高まり、会員拡大や管理組合支援のための枚方市との協働が進むことが期待されます。

なお、NPO法人となっても、「交流を通じて管理組合の自主的・主体的運営を支援する」という枚管連の基本的な目的はなんら変わりません。今後とも気軽に相談を持ちかけてください。

第21回交流会案内

日時 : 2008年10月25日(土)13時30分～

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)

共通テーマ : 「管理費滞納対応」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 枚方市主催のマンション管理基礎セミナー

日時 : 9月27日(土)午後2時～

場所 : メセナ枚方(京阪線枚方市駅から徒歩5分)

主演題 : 快適なマンションライフをいつまでも
／計画修繕の進め方

講師 : 辻 裕樹／大阪府建築士事務所協会

セミナープログラムの一つとして枚方マンション管理組合連合会の活動紹介をします。マンションを100年以上適切に維持管理していくためには、区分所有者のみなさんが関心を持って取り組むことが大切です。誘い合わせて参加しましょう。

■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 入会案内
会員と役員 マンション枚方通信 など

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

★★★★ 紙面案内 ★★★★★

- 第3回総会とNPO法人設立総会、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、役員紹介 -4-

■理事会報告(第18回/19回/20回)

- ・枚管連第3回通常総会議案書とりまとめ。
- ・NPO法人枚管連設立総会議案書とりまとめ。
- ・総会及び懇親会の準備手配。
- ・2008年度事業計画の具体的実施要領の検討。
- ・大阪府へのNPO法人枚管連設立認証申請の予定確認。



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、会報発行とホームページ改善、会員用データベース作成、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2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21回理事会 : 10月13日(月)
第22回理事会 : 11月10日(月)

■会員紹介

ラウンドコート星ヶ丘

1988年定礎・築20年、京阪交野線星ヶ丘駅徒歩3分、近くに天の川が流れ、伝説ロマンにつつまれた場所にあります。

理事長を引き受けて6年目となっていますが、その間手がけた事は、管理会社中心から理事会中心への切り替え、未収金問題処理、ペット問題への対応、賃貸入居者の理事就任の為の管理規約改正、5年毎の居住者調査の実施、賃貸駐車場に関して転居・贈与・相続発生時の対応を契約書上明文化等です。

現在、アナログテレビ放送による近隣電波障害対象者にデジタルテレビ放送開始に伴う諸問題に

ついて、近隣との折衝を含めて対応中です。

「資料」ラウンドコート星ヶ丘

総戸数	68戸
棟数	地下駐車場・地上5階建1棟
建築・分譲開始	1988年



枚管連の会員数は、2008年8月末現在で、団体加入は21、個人加入は5、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)

最近お百姓さんに弟子入りしました。日頃、メダカやカエルなど水辺の生き物を調べていて、耕されないうまま原野化している農地をみると、せめて休耕田には水を入れることで、①必要な時に田んぼに再生しやすい? ②沢山の水辺の生き物が棲める? ③地下水を増やす? ④打ち水効果が期待できる? 等などのヒントを、野良仕事を通じて体感できるのではと思ったからです。

一方、わが国の食料自給率39%などと聞くにつ

け、増え行く休耕田や耕されずに原野化していく農地をみると、後継者問題を抱える農家や地方では生産工場化する農業にある種の危機感を覚え、家庭菜園的な取り組みとしてではなく、私たちシニアが少しでも現実の農家や農村文化を支え、人とその文化も含めた多様な生態系を、次世代に引き継ぐ術はないものかと思う次第です。

(グリーンヒル光善寺 YH 生)

■「コミュニティ活動」紹介

グリーンヒル光善寺編・その2

近年、日本あるいは世界で大きな地震が多発しています。グリーンヒル光善寺住宅(グリーンヒル第2を含め630戸)では、震災時における「安否確認活動」を行なう体制作りをしています。阪神大震災の後、住民の中から震災に対する不安の声が上がり、自治会、管理組合協同の「災害対策検討委員会」が結成され、災害発生時への対応の検討がなされました。

建物耐震診断の結果、建物の倒壊の恐れはないものの家具の転倒、物の落下による怪我の発生などが考えられるため、住民による「災害対策チーム」を編成し、震災発生時に各戸の「安否確認」を行なうことになりました。阪神大震災においては、建物等の下敷きになった人の多くは隣近所の人が助け出しています。これを教訓に、住民同士がお互い声を掛け合い、協力し被害を減らすことを目的と

しています。地震発生後、各棟のボランティアが一軒ずつ「皆さんご無事ですか？」と声掛けをし、問題があればみんなで協力し、助け合う体制作りを行っています。

現在「災害対策チーム」には、69名の方がボランティア登録をしておられます。昨年10月、今年3月と2回の「安否確認防災訓練」を実施し、ボランティアの方が630戸全部への声掛けを実施しました。これらの訓練により本番でスムーズに活動できるとともに、災害時だけでなく日頃から隣近所が助け合える環境作りに役立てることが出来ます。

今後は、震災時に怪我等を発生させない予防策の啓蒙と実施を進めていく計画です。



■実録マンション管理(経費削減編)

メロディーハイム楠葉5番館 その① 「35%削減への道」

今回はメロディーハイム楠葉5番館。2000年末分譲開始の34世帯の小規模マンションです。2007年の理事会で管理コスト削減に本格的に取り組み、年額で190万円(約35%)の削減を実現しました。理事長にポイントを絞って聞くスタイルで紹介します。

問 コスト削減に取り組むきっかけは？

答 6年間の管理費決算を見ると、「毎年黒字で繰越金が発生している」ものでした。ところが、機械式駐車場の使用料を「全額、管理費支出に充てている」ことが判明しました。また、「駐車場独自の長期修繕計画」も存在せず、建物全体の長期修繕計画にも含まれていませんでした。

問 機械式駐車場の修繕費用・問題点は？

答 結論から言えば、「1台当たり月額8,000円～1万円の維持・修繕費が必要」なことです。この経費を除けば管理費に回す余裕はほとんどなく、管理費収入(年間約400万円)だけでの会計では、「実質的に大幅赤字(年間約300万円)」であるこ

とが分かりました。それを駐車場収入(年間約380万円前後)で実質的には補填していたのです。理事会では「このまま放置しておく将来、大変な事態を招く恐れがある」との認識で役員が一致し、本格的な作業に入りました。そこで、「ひとまず固定的なコストを優先して見直す」ことに照準を定めました。 その②につづく。

「削減データ」メロディーハイム楠葉5番館

一年間費用		[単位:円]
見直し前	見直し後	
5,459,580	⇒ 3,530,430	(▲1,929,150)
		削減率:35%



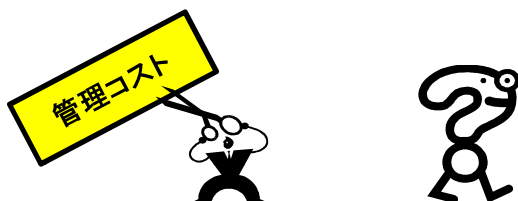
■ちょっと、教えて？

マンションの管理④

管理コストは下がらないの？

質問 管理組合の役員をやっています。組合員から「管理会社や保守・点検業者に支払う管理コスト」の引き下げを求める意見が出されました。分譲から10年以上が経過しており、いまさら引き下げ交渉は難しいのでしょうか。

回答 分譲直後の価格設定のままでしたら、交渉次第では20%以上の引き下げも十分に考えられます。まずは「現在の費用がどのように使われているか」を点検・見直す必要があるでしょう。



質問 具体的には、どう取り組んだらいいのでしょうか。

回答 理事会で「コスト見直しを実施する」との意思統一を行い、入居者に現状を情報公開する必要があります。「自分の財布を他人に預けない」との姿勢を持つことが重要です。「引き下げを実現した管理組合」との交流や、この分野に強いマンション管理士に相談することも有益な手段です。また、費用が掛かりますが、コスト削減専門のコンサルタントに依頼する選択肢も考えられます。

※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

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)

8月の第3回通常総会で次の役員が決まりました。

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

次号から、順次自己紹介を掲載。ご期待ください。

理事	増田 博	釈尊寺第一住宅
理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘
理事	山村隆男	枚方北山アミスタ
理事	乾 光男	労住まきのハイツ

■編集後記 (山本)

近年、夏から秋にかけて、降雨量100mm/hを越すいわゆるゲリラ雨が多発するようになり、各地で大きな被害が出ています。私のマンションでも、8月6日の集中豪雨で、エントランス、集会所、エレベーター等が冠水し、少なからず被害が発生しました。

今まで、ニュース報道の水害などあまり気にしていませんでしたが、いざ我が身にふりかかると、普段からの防災対策の重要性を痛感した次第です。これからは、土嚢・排水ポンプ等、最低限の水害対策品は、必要不可欠だと感じました。