

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

NPO法人 枚方マンション管理組合
連合会 ニュース 第9号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■速報1 8月22日に枚管連第4回総会 NPO法人成立記念講演会/祝賀会も

枚管連は8月22日午後1時30分からリバティパーク枚方集会室において第4回総会(NPO法人としては第2回)を開きます。総会終了後にNPO法人成立を記念して講演会と祝賀会を開きます。講演会の講師は全国管理組合連合会事務局長谷垣千秋氏、演題は「主体的な管理組合の運営」です。多数の会員の皆様のご出席をお待ちしています。なお、総会の機会に恒例の第26回交流会を開きますが、話題は2009年度交流会共通テーマ選定だけとする予定です。

■速報2 国土交通省「マンション等安心居住推進事業」募集中 枚管連は「相談体制の整備に係わる事業」に応募!

国土省は今年5月にマンション等安心居住推進事業を募集しました。その内容は次の2つの事業に対して総額3億円の補助をするものです。A. モデル支援事業: マンションの維持管理・再生の解決策検討を行う管理組合に対し1/2、上限500万円の補助をする。応募締切7月13日。B. 相談体制の整備等に係わる事業: 維持管理・再生に関する地域レベルの相談体制の整備等を行う法人に対して100%補助をする。応募締切6月26日。枚管連理事会は、交流会にこの動きを報告し、枚方市まちづくり推進課とも話し合い、NPO法人として応募資格があるB. 相談体制の整備等に係わる事業に応募しました。7月中に採否決定予定。

■「コミュニティ活動」紹介

メロディーハイム楠葉5番館

「やったー!」「取れたよ」——。エントランスに元気な声が響きわたる。「もう少し右だよ」との親の声で銃の向きを少し変える子供たち。6月末に開催された「5番館七夕祭り」での一コマだ。狭いエントランスに40人以上がひしめきあっている。射的、コイン落とし、ヨーヨー釣り、輪投げなどを次々と楽しむ。子供だけでなく大人も童心に返って真剣に取り組んでいる。

「次は『花を咲かせ隊』です。受付で渡されたカード番号の鉢と苗をもらってください」とイベント担当者が声を掛ける。参加者全員に鉢、土、苗などが割り当てられ、グループで協力して作業に当たる。マリーゴールド、ベゴニア、ケイトウなど10種類以上の花鉢が完成していく。

「きれいにできたね」とパートナーである小学2年生の女の子を称える50代の女性。中には直前にタネから育てた百日草の苗や、おじぎ草のタネをまいたばかりの鉢もある。花の名前のプレートを挿した17鉢が次々と駐輪場通路横の壁などに掛けられていく。子供たちが交替で「しっかり育てほしい」との願いを込めてやさしく水をやる。



「花を咲かせ隊」の一コマ

メロディーハイム楠葉5番館は、京阪くずは駅から徒歩5分にある2000年末分譲の34戸の小規模マンション。昨年から入居者に委員を募り「コミュニティ形成委員会」を設置し、「七夕祭り」「クリスマス会」などを開催している。小規模のため集会場がなく、居住者の交流の場がほとんどないのを少しでも改善したいとの思いからだ。

昨年5月、エントランスの一角にテーブルとイスを置き、「コミュニティコーナー」を設置した。マジックや折り紙、バルーンアートなどの講習に使うほか理事会や小学生の宿題の場にもなっている。「すべて入居者の手作りイベントですよ」と甲斐雄次理事長。「大人の参加者が増えるイベント開催が課題です」と話している。

■いざというとき、決めてはコミュニティの力 — マンション内のコミュニティ育成 第25回交流会 —

6月27日(土)にサンプラザ生涯学習センターで、会員38名が出席して第25回交流会を開催しました。テーマは「マンション内のコミュニティ育成」。事前のアンケートを基にコミュニティ育成の現状と重要性について話し合いました。

1. アンケート調査と事例報告から

(自治会・子供会・老人会等の活動状況)

大規模マンションでは独自の自治会、子供会、老人会が活動している会員が多いのに対して、中小規模のマンションでは地域の自治会などの一つの班となっているとか全くないケースもあります。それぞれの活動内容を出し合いました。

(管理組合の役割/会員の現状)

会員管理組合の約半数が、コミュニティ育成を事業としてとりあげています。主な事例は自治会等の団体への助成金、植栽管理の活動/団体への費用支出、夏祭費用支出、集会所利用料免除等です。

(管理組合と自治会などの協力)

ペット飼育マナー、路上駐車マナー、防災・消防・防犯等は本来両者が協力すべきであると考えられますが、両者の協力は1/4程度で、管理組合だけで取り組んでいる会員の方が多いようです。防災活動は校区防災会への参加を含めると多数の会員が取り組んでいます。

2. 交流会での意見交換から

(不可欠な居住者名簿作成には工夫を)

マンション内のコミュニティ育成には、「居住者名簿」の必要性が指摘されました。阪神大震災のときにマンションごとに対応の差が出た最大の要因は、居住者名簿の整備などコミュニティの差といわれています。「隣は何する人ぞ」の状態では、緊急連絡の取りようありません。

ただ、個人情報やプライバシーとの関係で「名簿作成は難しい」との意見も出されました。そこで管理組合の運営に必要な名簿と、防災に必要な名簿に分けて、名簿の項目やその管理方法の工夫について経験を出して話し合いました。

(建物の維持・管理や各種トラブルにも力を発揮)

コミュニティ育成は災害時だけでなく、日常的なマンションの維持・管理や大規模修繕などにも力を発揮することも指摘されました。

また、居住者間の生活騒音などを巡るトラブルや防犯にも、コミュニティが果たす役割は「極めて重要」との声が相次ぎました。さらに、居住者から広く「実行委員」を募り手作りのイベントを開催してコミュニティを深めている実践例も報告されました。

■会員紹介

メゾン枚方岡山手

京阪枚方市駅から徒歩15分。道路を隔てて向い側は枚方中学校。マンションに隣接して坊主池公園があり、比較的緑に恵まれた環境の中にあります。しかし、建物は築34年と老朽化して来ており、居住者の高齢化も進んでいます。この状況の中で長期修繕計画を実行する為の資金を捻出するのは容易ではありませんが、出来る限り居住者の負担を軽減する為に、管理委託費を始めとする諸費用の見直しを図り、管理委託会社を変更することで、大幅な費用削減に漕ぎつけたところです。

「資料」メゾン枚方岡山手

総戸数	95戸
棟数	地上6階建 1棟
建築・分譲開始	1974年



メゾン枚方岡山手

枚管連会員現況

枚管連の会員数は、2009年6月末現在で、団体加入は19、個人加入は6、合計25です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

大規模修繕の進め方 その③

前号に続き、次のステップを踏んで進めましょう。

[ステップ4] 修繕委員会で修繕の時期、内容、資金計画などを含めた基本計画を作成します。建物診断結果やアンケート調査結果を元にして、具体的な工事の範囲や仕様を検討します。

概算工事費に修繕設計・工事監理・コンサルティング費用などを加えて概算費用を算出します。修繕積立金が不足する場合は、資金の借入れや一時金徴収が必要になります。無理がない資金計画を立てることが大切です。

[ステップ5] 修繕委員会で立案された基本計画を、理事会で決定します。場合によっては、総会決議が必要となります。

[ステップ6] 大規模修繕の実施設計をパートナー(設計事務所等)に発注します。

[ステップ7] 施工会社の候補をリストアップし、書類選考により見積依頼業者を絞り込みます。見積依頼、見積評価、面接、最終決定の順に進みます。

す。理事会で施工会社を選定した後、総会にはかり、承認を得て、請負契約を締結します。工事監理者も設置します。

[ステップ8] 工事説明会を開催し、工事中に生じる状況を想定して、居住者等に事前に知らせることが大切です。

[ステップ9] 工事中は、区分所有者、居住者、施工会社、工事監理者などが協力しあい工事を進めていくことが必要です。管理組合は窓口を一本化しておき、クレームや不測の事態に対処しなければなりません。必要に応じて、居住者へ広報することが大切です。

[ステップ10] 工事が完了したら、管理組合として確認し、その旨を工事完了報告会などを開いて区分所有者や居住者全員に通知することが必要です。

[ステップ11] 工事完了後、工事監理者と共に定期的な検査を実施し、アフターケアをする必要があります。

■実録マンション管理(経費削減編)

労住まきのハイツ その③

3番バッテリー、労住まきのハイツの3回目です。先回同様、Q&A形式で進めていきます。

問 共用電力費の削減はどんな内容ですか？

答 共用電力は管理組合が高圧受電しています。関西電力がデマンド方式の料金を導入したときに契約種別を変更し、その後も関西電力の料金制度の変更に合わせて業務用季節別契約、業務用季節別時間帯契約に変更しました。

また、共用部照明を一新して効率向上し、及び高架水槽方式を廃止し給水ポンプを小容量に変更した結果、それぞれ20万円ずつ削減できました。

問 この取り組みをどのように評価しますか？

答 かなりの成果をあげることができて、当たり前のことですがお客さん＝発注者としての力を認識しました。やればできるという自信が付き、管理会社との力関係を逆転しました。

管理会社は替えませんでした。まるで自分が管理者であるように振る舞っていた管理員を交替してもらいました。また、細かい個々の費用を節約するよういつも心がけることが、結果として大きな

成果につながります。

問 経費削減の成果をどのようにしましたか？

答 長年管理費を計画修繕目的に流用してきて、管理費会計も修繕積立金会計も破綻状態でしたが、経費を削減したためその後の管理費値上げを小幅に抑えることができました。

管理費会計にゆとりを持たせ今後の動きに備えるへそくりをつくることも必要です。例えば、住民の高齢化に伴い駐車場に空きが出始めました。空きが増えると収入減になります。経費削減だけでなく収入の確保も大事です。 次号に続く

「削減データ」 労住まきのハイツ

一年間費用削減分	[単位 : 万円]
管理委託費(1999年度、2002年度他):	▲505
エレベータ保守費(1999年度):	▲94
消防設備点検費(1999年度):	▲30
給排水設備洗浄費(1999年度):	▲6
共用電力費(1999～2007年度):	▲330
合計:	▲965
※年度は削減に取り組んだ年度です。	

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑨

自治会と管理組合の違いは？

質問 マンション内に昨年、自治会が結成されました。管理組合との違いが分かりません。

回答 管理組合は区分所有者の団体で加入の意思にかかわらず無条件(強制的)に成立しているものです。一方、自治会は賃借入居者を含めた居住者の任意団体で、加入するかどうかは個々人の意思によります。賃貸率の高いマンションでは自治会の果たすべき役割は大きくなります。また、マンションの枠を越えた「町内会」や「子供会」「敬老会」「各種ボランティア団体」なども一種の自治会と考えられます。

質問 具体的には何が違うのですか。

回答 両者の違いは主な設立目的が異なるこ



とですが、重なっている部分もあります。管理組合は建物や敷地などの管理を通じてマンションの資産価値を維持向上させること、自治会はコミュニティ形成などを主目的にしています。ただ、小さなマンションでは自治会を設けずに管理組合が自治会の役割を担っているところもあります。両者は日程などを調整して「より良いマンションライフ実現」のため「車の両輪」として協力することが重要です。なお、両者は構成員が違うので会計は別にすべきです。

※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。

■NPO法人 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。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

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)

毎日が日曜日の身分になって9年になります。その少し前に2回目の外壁塗装を控え、乞われて専門委員会に参画。元々は自動車保険の損害調査をしていた関係で、建築方面はそれこそ畑違いでしたが、一級建築士や関係業界、配管関係の人の話を聞く間に門前の小僧になり、10年も続けていると習わぬ経の種類が増え、とうとう門前の爺やになりました。

それで当管理組合用達の工務店に建築方面出身かと聞かれ、我ながら思わず苦笑い。石の上にも3年とは言ったものです。



枚管連 理事 増田 博
(釈尊寺第一住宅)

■編集後記 (山本)

本会報の編集を任されて、あっという間に1年が過ぎました。この間、100年に1度の世界同時大不況、新型インフルエンザの流行、個人的には父の他界と、滅多にない様々な出来事がありました。

何とか2年目に突入することができました。これからも、皆様のご協力をいただきながら、「より良いマンションライフ実現」に少しでも役立つ紙面作りをめざしたいと思います。