

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13号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■速報 国交省に「相談体制の整備事業」完了実績報告書を提出!

— 報告内容の要旨 —

【事業期間中の活動】

- ※ 管理組合交流会開催:3回
- ※ 大規模修繕工事研修会:1回
上記いずれも講演会又は基調報告を併せて実施
- ※ 理事研修会:5回 複数講師を出前派遣
- ※ 個別相談会:3会員向けに11回実施

【主な成果物】

- ※ 講演会テキスト:2テーマ
- ※ 新任理事研修会のためのテキスト及びパワーポイント資料:8テーマ
- ※ 交流会共通テーマデータに基づいて作成した小冊子5テーマ

【今後の取り組み予定】

- ※ 活動を継続し、成果物を活用する
- ※ 来年度の国交省事業に応募する

第6回大規模修繕工事研修会案内

日時:2010年3月28日(日)13時30分～
場所:グランフィーネ枚方長尾集会室
長尾谷町2丁目、バス停:長尾西口
講演会:講師 建装工業関西支店
一級建築士、一級建築施工管理技士
檜垣 匠氏
演題「大規模修繕工事の進め方」
交流研修会:現在大規模修繕工事の工事
準備を進めている会員の課題
について意見交換
問い合わせ先:枚管連事務局 TEL 856-2084

第30回管理組合交流会案内

日時:2010年4月24日(土)13時～
場所:市民会館1階第3集会室
テーマ:「何でも相談/情報交換」
「マンションの防災活動」
問い合わせ先:枚管連事務局 TEL 856-2084

■「コミュニティ活動」紹介

グリーンタウン香里ヶ丘 その②

私達のマンションの管理規約では『小鳥・観賞魚以外の動物の持込み及び飼育は禁止』となっており、毎年総会においてもペット問題が取り上げられていました。管理組合も『ペット飼育禁止』と住民に訴え、苦情への対応をするのですが、飼育者は減る事はなく、具体的な解決が出来なかったのも現実です。

そこで現実的な解決案を見つける為、全戸対象にペットに関するアンケート調査を実施し、賛成派及び反対派の意見交換会を行い、お互い歩み寄れる範囲はないかと時間を掛けて模索しました。また、他のマンションの規約等を参考に『ペット飼育特例細則』を細部にわたって検討しました。そして、動物愛護の精神に基づき『現在飼育されているペット一代限りを容認する』という、時限的な特例細則の提案を行う事になりました。また、飼育者は他の飼育者たちにも働きかけ、アンケートで指摘された苦情に対して、飼育マナーの改善やマンション周辺の清掃を始めました。次の総会では『ペット飼育特例細

則』が決議され、『飼育者の会』を発足しルール化に努めました。

『ペット飼育特例細則』が決議されて4年が経ちますが、毎年行っているアンケートの中に、飼育頭数が減少している、飼育者のマナーが向上しマンションの環境が良くなった等の回答も多数寄せられています。

私は一飼育者ですが、一代限りの飼育を容認して頂いた事に大変感謝しております。マンションに住む飼育者は、必ず『飼育者の会』に所属し、他の居住者への配慮を絶対に忘れてはいけないと思います。また、『飼育者の会』は責任を持って飼育者全体のマナーアップに取り組む事が必要だと思えます。愛する生き物と暮らせる事に感謝して。

『飼育者の会』(ペットマナーサークル)の特徴

- ①会則によりルールを制定している
- ②定例会でマナーやしつけの勉強
- ③苦情への具体的な対応
- ④マナー集の発行と実践
- ⑤マンション内外の清掃



■管理委託契約書の実状と国交省標準の改訂

— 第29回交流会で報告と交流 —

交流会は枚方市の後援により2月6日にサンプル生涯学習市民センター第3会議室で開かれ、36名が参加しました。

<基調報告>

枚管連会員乾光男氏(行政書士)が国交省の標準管理委託契約書の改訂の狙いと主な変更点について報告しました。

国交省は、出納業務において管理業者の管理組合財産横領事件等が依然として残っているため、昨年、①財産の分別管理の方法を整理し直した、②保証契約の義務付け、③印鑑保管の禁止、④収支報告書の毎月提出等、省令を改正しました。この改正は今年5月に施行されます。

これを受けて国交省は標準管理委託契約書を改訂しました。その改正点は上記の省令改正点の他⑤宅建業者の依頼により提供する情報として、滞

納額、アスベスト使用履歴、耐震診断・改修履歴を追加、⑥長期修繕計画作成とそのための劣化診断を除外する、等です。

<情報交換の部>

枚管連事務局から、会員の「管理委託契約書の記載内容」の一覧表とその分析・総括データが紹介されました。ほとんどの会員が標準管理委託契約書に準拠している半面、管理会社に委託する業務の項目、範囲、出納業務の方式とも会員により違いがあります。

意見交換では、組合員名簿作成に関連して居住者名簿の必要性と方法、管理員が理事長の事前了解なしで消耗品等を購入することの是非、新しい標準管理委託契約書に準拠して契約書を改訂するタイミング、等が話題になりました。

■枚方市主催マンション管理基礎セミナーで枚管連の活動紹介

枚管連が2009年度の国交省「相談体制整備事業」分野の補助金を受けて活動したため、その報告も兼ねて2月20日に開かれた上記セミナーにおいて枚管連の活動紹介の機会を頂きました。

28会員が交流し情報交換し、テーマ別に研修

会を開き、理事研修会や個別相談に対応してきた内容を具体的に紹介し、参加者のみなさんに交流会出席と枚管連入会を呼びかけました。

また主催者の市にはマンションの適正な管理のためにパートナーとしての協力をお願いしました。

■会員紹介

グランフィーネ枚方長尾

当マンションは長尾谷町というその名のとおり、坂の途中に立つマンションの為、上階に行くほどとても見晴らしのいいマンションです。大阪平野を眼下に生駒山や梅田のスカイビルまで見え、夏にはバルコニーからいろいろな所の花火大会が見られます。

近くには生協コープやTSUTAYA、また各医院も多くあり、生活するにはとても便利な環境にあります。

現在は大規模修繕を控えていて、管理組合や委員会を中心に悪戦苦闘していますが、これを乗り越



グランフィーネ枚方長尾

える事で、さなぎが蝶になる様に美しいマンションに生まれ変わる事を願っています。

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2010年2月末現在で、団体加入は21、個人加入は7、合計28です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

「資料」グランフィーネ枚方長尾

総戸数	192戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1998年

■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」

グリーンタウン香里ヶ丘 その①

グリーンタウン香里ヶ丘は、1983年竣工で建築後27年のマンションです。平成17年度の理事会で大規模修繕委員会の設立に向けた委員の募集が進められましたが、残念ながら数名の応募しかなく、前回の大規模修繕工事に比べて居住者の関心が薄れていることが考えられました。

修繕委員会が規定数を満たして設立され、機能をするまでの間、大規模修繕工事にかかる準備を出来る限り進めておきたいとの考えから、まず必要とされる建物調査・診断を建設会社に依頼し、平成18年4月に調査を行いました。調査費用は63万円(消費税込)です。7月に建物調査報告書を全戸に配布し、12月に建物調査報告書の居住者説明会を行いました。難航していました大規模修繕委員会の設立は、区分所有者から4名、理事会から3名の応募があり、平成19年3月ようやく設立に漕ぎつけることができました。

第1回委員会では、役割分担を決め、大規模修繕委員会の運営規則と実施スケジュールを作成し、5月の通常総会に諮ることを確認しました。運営規

則では修繕委員会の透明性を高めるために、修繕委員会は、管理組合理事会の諮問機関としての位置づけであり、修繕工事にかかる一切の業務を審議及び実行をするため決定した議案は、理事会の議決に委ねるとしています。実施スケジュールでは、工事の完了を平成21年3月と設定しました。このスケジュールを計画通りに実行していくには、修繕員委員だけの活動では限度があるとの考えから、コンサルタントに設計・施工監理の業務を委託することに決定しました。

4月に理事会役員の改選があり、第5回修繕委員会には、新理事長・新副理事長の出席を仰ぎました。そして、これからの修繕委員会の議事には、理事会から継続して1名以上の出席をお願いしました。また、理事会の議事にも修繕委員会から1名以上が出席して活動報告を行うこととしました。

次号に続く



■実録マンション管理(経費削減編)

枚方光善寺スカイハイツ

光善寺スカイハイツは役員が1年で総入れ替えになることもあり、長期的に管理組合の運営を考えたり、経費削減に取り組むといったことができていません。問題意識の高い理事長の時に、単発的に取り組んでいるのが実状です。委員会組織等を作って、もう少し長期的に取り組んでいく必要があると感じています。従ってあまり参考にならないかも知れませんが、2つの事例を紹介させていただきます。

①委託管理費の削減

当マンションは竣工以来、管理員は夫婦2人の住み込みの形態でした。近所のマンションも徐々に通勤1名の形態に切り替えられていましたが、夜間の安心感から住民からも特に異論はありませんでした。しかし、他のマンションと比べると同一形態でも費用が高めであることがわかり、管理会社と交渉しました。日常の清掃作業の頻度を減らし、清掃作業の費用を下げるとともに、清掃作業の一部を管理業務に組み込む等管理業務の仕様見直しを行い、かつ費用削減を実現しました。従来970万円/年

程度の費用であったものが880万円になり、約90万円/年の削減になりました。

しかし、今度は管理人ご夫婦が都合により仕事をやめなければならない事態になりました。替わりの住み込みのご夫婦が見つからない状況で、否応なく通勤1名の形態に変更になりました。一方、清掃業務の頻度を減らしたために、マンションが汚くなったとの意見が出ていた為、清掃業務については頻度を元に戻す方向で見直しました。結果としては、従来と比べて約140万円/年の削減になりました。

②植栽費の削減

植栽の管理については、従来近所の専門業者に依頼しており、約35万円/年かかっていました。そこで業者をシルバーセンターに変更し、約13万円に削減しました。お年寄りとは言えお元気で、仕事の出来としては専門業者とほとんど変わりありませんでした。

以上、2項目で160万円強/年の経費削減を実現しました。

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑬

住民コミュニティが深まりません！

質問 築10年を過ぎた小規模マンションです。住民コミュニティを深めたいと思っていますが、何か手を付けたいのか分かりません。子供会などの自主組織もありません。

回答 建物・設備の維持管理をはじめ、各種のトラブル対策にコミュニティ形成は極めて重要です。ただ、一気に大型イベントを開催しようとしても無理があります。入居者の構成やニーズに応じた対応が必要です。まず、入居者の趣味や特技などをアンケートで集約することをお勧めします。小学生前後の子供が多い場合は「将を射んとせば、まず馬を射よ」のごとく、子供向けのイベントを企画・実施してみましよう。

質問 よく「夏祭り」や「クリスマス会」などを実施しているようですが、費用や準備の人の手配などが心配です。

回答 もちろん費用はかかりますので、事前に予算化しておく必要があります。100人ぐらいの参加を見込んだ場合、費用は5万円ぐらいから可能です。ただ、企画・実行を業者などに外部委託するとコストが跳ね上がりますので、できるだけ自前でやるのが大切です。理事会役員に加え実行委員などを募り「手作り」で実施した方がコミュニティ形成に役立ちます。企画内容や人の手配のノウハウは経験豊富な枚方マンション管理組合連合会の会員に問い合わせることもできます。



※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。

■新入会員紹介

最近、新たに入会された会員の方を紹介致します。

① 平成21年 8月	団体加入	ネオライフ樟葉	78戸	枚方市樋之上町4
② 平成21年11月	個人加入	富田第二住宅	570戸	高槻市牧田町13
③ 平成21年12月	個人加入	グリーンヒル光善寺第二住宅	30戸	枚方市東中振1
④ 平成21年12月	団体加入	メロディーハイム南楠葉2番館	40戸	枚方市南楠葉1
⑤ 平成22年 2月	個人加入	ダイアパレス枚方山田池公園	155戸	枚方市田口山3

■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、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は今年度の国交省補助事業にも採択されています。

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。

■編集後記 (山本)

私の住むマンションは、全7棟761戸と非常に大きな所なので、来年から順次開始予定の第1回目の大規模修繕費用も億の単位となります。現在、大規模修繕委員会で、コンサルタント会社の選定を始めた段階ですが、大きな金がかからむ為、建設業

界でよく聞かれる談合問題等にも気を付ける必要があります。簡単なものではありません。区分所有者から集めている大切な修繕積立金を、無駄なく効果的に使える、安全な大規模修繕に行きたいものです。