

# 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19号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■大規模修繕工事の推進・工事監理 — 第35回交流会で報告と交流 —

交流会は2月26日に市民会館第4会議室で開かれ、25管理組合から36名が参加。

今回の共通テーマとして、建物管理の中で最も費用がかかる大規模修繕工事を採り上げ、①工事準備段階の管理組合の役割、②修繕工事計画・設計段階、③業者選定段階、④工事契約後段階それぞれの管理組合、コンサルタントと施工業者の役割、⑤工事経験からの教訓、について情報交換しました。

全会員の事前アンケート調査の結果、上記の多くの項目のデータが、合計9頁の報告書としてまとめられ、交流会で報告され、意見交換しました。

### 《 工事準備段階では 》

ほとんどの会員が修繕委員会などの専門委員会を立ち上げている。コンサルタントを起用する会員が大多数である。大規模修繕工事の前後に長期修繕計画を見直す会員が多い。

### 《 修繕工事計画・設計段階では 》

管理組合がコンサルタントの工事設計・仕様を理解し、主体的に判断している。古いマンションではバリアフリー化、防犯、エコ対応などのグレードアップ工事も併せて実施する傾向である。

### 《 業者選定段階 》

業者情報入手方法、見積協力業者の中から発注先を絞り込むプロセスと評価基準、談合防止対策等について情報交換した。

### 《 工事契約後段階 》

業者ペースで工事がどんどん進むのではなく、きっちりした良い仕事をするように監理するための着工前の工事計画の詰め、コンサルと管理組合の工事監理と定期現場(工程)会議の運営、住民との接点管理の方法、竣工後の保証期間と年次点検についても情報交換。

### 第36回交流会案内

日時：2011年4月23日(土)13時～16時30分

場所：枚方市民会館第4会議室

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

共通テーマ：「管理組合が掛ける損害保険」

※事前アンケート調査結果報告

※基調報告又は事例報告

※意見交換

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

## ■「お蔭様で」枚管連

### メロディーハイム南楠葉2番館

当マンションは枚管連加入前の昨年3月に第一回大規模修繕工事を実施しました。工事内容は管理会社主導のもとに決定し、高額な工事費用を使用しましたが、次回の大規模修繕工事費の捻出が危機的状況にあることがわかりました。

その後、コスト改善委員会を設置すると共に枚管連に加入し、管理コストの見直しに取り組んでまいりました。

枚管連会員の他のマンションとのコスト比較を行い、管理委託料見直しに着手した際には、交渉のポイントなどたくさんのアドバイスを諸先輩からいただきました。



おかげさまで、一昨年12月から管理委託料を約3割ダウンすることができました。また、高圧受電への切替えも昨年秋に完了し効果が上がっております。管理会社任せにせず、管理組合活動を正常に運営する術を学ばせていただき感謝しております。  
(岸田 記)

### ■第3回機械式駐車場交流会報告

今回は、1月29日(土)午後、リバティパーク枚方F棟集会室で、8会員の出席で実施しました。

前回までの調査事項に、次の事項を追加し、意見交換を行いました。

- ・長期修繕計画
- ・保守点検仕様書
- ・保守点検報告書
- ・駐車場使用細則
- ・保険の水害特約についての有無
- ・空き部分の決定ルール
- ・空き台数、空き待ち人数について
- ・一般管理費会計収入に占める駐車場使用料収入の金額

次回は、5月～6月頃に実施予定です。



リバティパーク枚方の機械式駐車場(地下3段式)

### ■枚管連の事業推進と財政基盤確立について(財政問題委員会中間報告)

昨年総会において財政問題委員会が設置され、12名の委員で検討してきた結果が2月交流会席上中間報告された。

4年前の枚管連設立時には隔月の交流会と毎月の理事会だけの事業であったため、交通費、活動費とも完全ボランティア、団体会費 12,000円 でスタートした。その後、会報発行、HP立ち上げ、交流会運営で共通テーマを設定してデータベース構築、個別相談、3専門委員会立ち上げ、枚方市との定期協議、NPO法人化、機械式駐車場交流会、管理コスト削減研修会、と会員のニーズに応じて事業を拡大してきた。

委員会は、①今後も事業は縮小しない、②経費

支出基準を見直し、経費実費は補填し、一定額の活動費を支給する、③会費値上げ等の収入増加対策を講じる、④特定受益者事業の受益者負担制の導入などの支出削減対策を講じる、の4点の基本方針と個別対策案を説明した。

意見交換の中で、基本方針に対して異論は出なかったが、会費値上げ案に関して、①団体会員の1戸当たり会費格差の妥当性、②戸数別会費設定方法としてステップ方式と折れ線方式のどちらがよいか、等で議論があった。

意見交換の内容を反映して委員会の答申がまとめられ、理事会の承認を経て今年8月の総会議案とし提案される予定である。

### ■会員紹介

#### メロディーハイム枚方

当マンションは、バルコニーから公園の緑が眺められる「イーストビュー」と、雁行設計を摂り入れた南向きの「サウスビュー」があり、敷地面積の約10%にあたる507㎡の公園スペースと敷地面積の約25%の緑地を確保しています。

駐車場においては、敷地内駐車場128台分あり、その内来客用の駐車場が10台分も確保され、知人・友人にも気軽に来ていただけます。

その他、当マンションでは、昨年春に大規模修繕工事を実施しており、更に外観が綺麗になりました。

昨年11月に入会させていただき、早速、管理経費コストダウンの作業に着手しています。



今後も、情報交換に基づいたコストダウンを図っていきたいと思いますので、よろしく願います。

#### 「資料」メロディーハイム枚方

総戸数	126戸
棟数	2棟
建築・分譲開始	1996年

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年2月末現在で、団体加入は25、個人加入は11、合計36です。会員管理組合の総戸数は6275戸です。

## ■実録マンション管理(マンション管理編)

### ラウンドコート星ヶ丘

#### ー 未収金問題に取り組んで ー

理事長就任前、総会で貸借対照表の未収金に個別明細が表示されて無い事を質問すると、管理会社からプライバシー問題があるからとの回答がありました。我々個別の区分所有者にも管理組合の財産状態を知る権利があると主張、それからは明細が記載されるようになりました。

理事長就任時に、2年9ヶ月延滞の未収金と半年毎支払の未収金がありました。まず管理規約に延滞金徴収規定(延滞利率・年14.6%、日歩4銭)があるにも関わらず実行されていないので、総会で6ヶ月の予告期間を置き実行する事を決議、告知しました。

半年払いの延滞者からは、以前から管理会社に連絡して認められているから、今後も認めるよう電話要請がありました。半年払いを認めるとの文書が残っていなければ管理規約通りと回答、3ヶ月以上の未収金には延滞利息を請求しましたところ、半年後には未収金は無くなりました。

3年近い延滞者には、理事会へ出席しての事情説明と、弁済計画書の提出を再三求めましたところ、理事会への出席は無かったですが、弁済計画書が提出され、若干の遅れはありましたが、1年後の決算期末には長期未収金は無くなりました。

その後も、2年弱延滞の未収金が発生しましたが、理事会へ出席しての説明、弁済計画書の提出、上水道の供給停止等再三弁済を強く求めました結果、不動産処分で入金となりました。

未収金が解消された時点で、次のような管理規約改正を行いました。

1. 3ヶ月以上の管理費等滞納者には、施設利用制限として駐輪場利用を制限する
2. 6ヶ月以上の水道料滞納者(2ヶ月毎の支払いで3回分)には、上水道の供給を停止する(枚方市も同様)
3. 3ヶ月以上の管理費等滞納者には、施設利用制限として賃貸駐車場契約を解除できる  
不動産業界では、管理費等(水道料は除く)は、前払い(翌月分を当月末に支払)が商いの慣習となっていますので、貸借対照表の管理費等(水道料は除く)の計上時期は、前払い計上時で未収金計上としました。その結果、延滞利息の計算期間とも合致するようになりました。皆様方も、居住マンションがどのような基準で経理処理されているか、調べてみる価値はあると思います。

未収金については、毎月の理事会議事録で状況を説明、3ヶ月以上の滞納者は部屋番号を明記し、その状況説明を行っています。理事会議事録は、賃貸居住者を含めて全戸配布し、問題意識の共有を求めているようにしています。

未収金残高が多額になれば、管理組合の運営資金に影響がありますし、居住者間の不公平感も発生します。又、住宅金融支援機構からの大規模修繕時の借入金の条件にも影響します。

長期未収金問題に喜んで対応する人は、恐らくいないものと思われます。理事会としても一番嫌な仕事の部類に入るのでないでしょうか。長期未収金が発生しないような仕組みを作り、未収金発生の早い段階での適切な対応が最も大事な事だと思います。

(岡崎 記)

## ■トピックス 地デジ助成で再々募集

総務省は2月4日、マンションやアパートなどの共同住宅に対し、地上デジタル放送(地デジ)への対応を促すため、国が費用を支援する助成金制度の再々募集を2月5日から始めると発表した。

共同住宅のアンテナや配線の交換など地デジ対応に必要な費用のうち、1世帯当たり35,000円を超える部分の経費について最大で全体の半額まで助成する。総務省は、昨年4～8月と10～12月の2度にわたり募集を行ったが、申請は約3,500件と目標の2/3にとどまったため、3度目の募集を行う。

## ■枚方 季節の風物詩



淀川・鶴殿のヨシ焼き風景(2月20日撮影)

## ■行事報告(2011年1月1日～2月26日)

- ・1月15日:大規模修繕工事見学会  
午前:グランフィネ枚方長尾 午後:牧野駅前ハイ
- ・1月22日:第2回財政問題委員会
- ・1月29日:第3回機械式駐車場交流会
- ・2月6日:第3回財政問題委員会
- ・2月19日:第4回財政問題委員会

## ■ちょっと、教えて？

### ペットラブルで困っています。

#### その⑤ 例外措置は慎重に！

**質問** 理事会は「飼育禁止継続」を基本方針にアンケートを取りましたが、飼育者が「いまさらペットを手放すことはできない」と主張し、行き詰まっています。

**回答** 一見、同じような状況に見えても、ケースバイケースで対応は変化します。それまで理事会が黙認(事実上の許可含む)してきた場合は、厳しい対応は難しくなります。逆に何度も「飼育禁止」を明確にしているなどで悪質な場合は、「法的措置」も含めて厳しく対応することが可能になります。飼育に至った経緯と、その後の理事会の対応がポイントになります。また、飼育による「被害者の有無」も重要です。

**質問** 理事会は「今飼っている一代限り認める」との方針を固めました。

**回答** 飼育者に「里親探し」など求め、「禁止」の原則を維持することが重要ですが、次善の策として比較的採用される方法です。ただ、安易に認めると新たなトラブルの原因にもなり、注意が必要です。これまで飼育したいが我慢していた人から「先に違反した人だけ優遇するのは不公平」との不満が出る可能性があります。また、「一代」の管理を「写真登録」などで厳格にしないと、意味がありません。飼育方法等に様々な制約を設け、違反者への厳しい罰則を設ける必要もあります。

#### その⑥ 動物の種類によっては柔軟に！

**質問** 犬、猫以外の動物を飼っている人がいます。何を基準に規制すればいいのでしょうか。

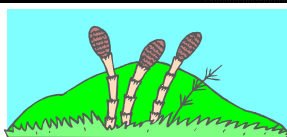
**回答** もともとマンションでの「ペット禁止」は、ペット飼育の全面禁止が目的ではありません。多くの場合は水槽で飼う熱帯魚などは対象外にしています。「禁止」の制度設立趣旨は「共同住宅で他人に迷惑を掛けることを防ぐ」ものです。迷惑の内容は①鳴き声などの音②におい③排泄物や寄生物④毛や羽の飛来⑤危害⑥恐怖・嫌悪——などが挙げられます。これらの発生が極めて少ない動物まで飼育禁止する必要性はほとんどありません。

**質問** 動物の種類は無限に近いうえ、ペット対象だけでもかなりの数になります。

**回答** あるマンションでは「ペット飼育原則禁止」を維持した上で、「小動物飼育細則」を設け、「ミニウサギ」「ハムスター」など具体的に許可する動物を明示しています。新たに希望する種類がある場合は、理事会に申請し、総会で細則を変更(追加)する方法です。また、飼育者の飼育経緯などによっては「準介護犬」として許可しているケースもあります。この場合は、定期的に「医者の診断書」の提出を義務づけています。



※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。



## ■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

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2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

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。

## ■編集後記 (山本)

3月に入り、だいぶ暖かくなり、やっと春らしくなってきました。一方、スギ花粉の飛散も始まり、花粉症の方々には、うとうしい日々となっています。

今年は、昨年(2010年)の猛暑の影響で、花粉飛散量が例年の10倍と言われており、今まで花粉症でない人

も発症する可能性が高いそうです。私も、風邪ではないのに鼻水が少し出る症状が、先週あたりから時々あり、もしかしたら発症したかもと非常に心配です。皆さんも、マスク等で花粉対策を行い、気を付けた方が良いかも知れません。