

# 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28号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■8月25日 枚管連第7回総会開催

— 実績を重ねて枚方で市民権を獲得 新たな発展に向けて —

枚管連は、8月25日午後2時からリバティパーク枚方集会室において、27会員、44名が出席して第7回総会を開きました。

総会では全議案が承認され、2012年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。また、今年5月の改正NPO法の施行に伴う定款変更議案も承認されました。

今年度は事業計画の重点方針として、\*会員のニーズを把握し、ニーズに応える、\*会員相互の協・互助による運営とする、ことを決めました。

6期5年半余りにわたって理事(うち3期副会長)を務められた 増田博氏 が退任され、新たに 佐藤則男氏 と 大河正祀氏 が理事に就任されました。



### □□ 記念講演会 □□

総会終了後に、来賓出席されたNPO法人全国マンション管理組合連合会(全管連) 事務局長 谷垣千秋氏 による「標準管理規約改正に向けた国交省“第三者管理方式検討会”の動向と管理組合の対応」と題する講演会を開きました。

国交省は、二つの老いに直面して管理組合主体の管理が行き詰まるとして第三者管理方式を推進しようとしている。しかし、専門家活用は管

理組合が自立し、課題に主体的に取り組む力をつけることであり、専門家に頼りお任せするだけでは何も解決しないことを強調しました。

国交省が打ち出そうとしている第三者管理方式の選択肢は、総会以外の管理組合の決定権を任せるといった方式まで含みます。全管連としては、専門家の関与は「議決権を持たない理事就任」までに制限すべきであると考えています。

管理会社の全国団体「高管協」も、組合費を勝手に流用されるリスクを防げないとして、過度の第三者委託には反対しているとのこと。



### □□ 祝賀会 □□

講演会終了後、会場を模様替えして祝賀会を開き、和やかに懇談しました。会員の片山氏の指導で全員が初心者向けのバルーンアート作品にチャレンジして楽しみました。



## ■今年度の交流会共通テーマを選定

第7回総会前に第44回交流会を開き、事前に実施した全会員の希望アンケート調査の結果に基づき、今年度の交流会共通テーマを決定しました。

交流会共通テーマは、10月:コミュニティづくり、12月:管理コスト削減、2月:専有部分リフォームの管理、4月:植栽管理、6月:委託管理契約に決まりました。全会員が参加する交流会とは別に、大規模修繕研修会と機械式駐車場交流会を継続し、新たに「小規模マンションの管理」交流会と「長期修繕計画作成」研修セミナーを始めます。

### 第45回交流会案内

日時: 2012年10月27日(土)13時~

場所: 枚方市民会館第5集会室

共通テーマ: 「マンションのコミュニティづくり、イベント情報、入居者の手引き」

自由テーマ: 「何でも相談/情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は、事前の申込みにより、どなたでも参加できます。

問い合わせ先: 枚管連事務局 TEL 856-2084

## ■合意形成事例紹介

### 労住まきのハイツ編 第3回

#### ★事例その3

##### ：敷地利用－緑豊かなまきのハイツ

築26年経ち、2回目の大規模修繕工事により建物が見違えるようになった頃、敷地利用を見直すため、駐輪・駐車場委員会と並んで植栽委員会が設置されました。

#### 【2001年度に植栽委員会が発足】

クスノキやケヤキ等が大きく育ち林のような雰囲気がある反面、計画的な植栽管理がされず、数年に1回、あまりに見苦しくなると剪定することを繰り返してきました。

さらに、1階ベランダ下花壇や子供の記念樹を勝手に植える個人植栽がまん延し、まとまりがない状態となっていました。この状態を改善し、美観を整え、住環境を改善することが目的でした。

植栽委員の有志による樹木の手入れが始まりました。一方、個人植栽対策として、容認して管理するという案も検討されていました。

#### 【2003年度に敷地利用について合意成立】

敷地利用について駐車・駐車場増設計画と植栽計画の調整を行ない、駐車場、駐輪場を増設すると共に“緑豊かなまきのハイツ計画”を立ち上げて緑の復興を進めることになりました。相反する住民の要求を調整したこの間の取り組みについては前回に詳しく紹介したとおりです。

#### 【緑豊かなまきのハイツ計画を実施】

2004年度に植栽計画を作成：総会において、3ヶ年計画、総予算2500万円で緑豊かなまきのハイツ計画を実施することが承認されました。

委員を増やして再編された植栽・環境整備委員会が主体となり、造園業者4、5社の協力を得て複数の植栽プランを検討し、住民の意見を反映して絞り込むプロセスを繰り返し、総合植栽プランをとりまとめました。

植栽委員と有志住民がマンションの植栽プランについてイメージ作りをすることは容易なことではありませんでした。そのため、緑と花の手入れが良い枚方市内のマンションを10数カ所見学し写真を撮り、参考にしました。

植栽工事のための仕様書を作成：引き続き工事費見積り依頼のための書類作成をしました。この時は都市機構(UR)西日本支社造園設計チームを訪問し、造園工事仕様書、特記仕様書、添付図面の内容と参考書籍について丁寧に教えていただきました。

今までの工事監理経験がありましたので、自分

たちで何とか植栽工事仕様書を作成し、施工業者を選定しました。

#### 2004～2006年度に植栽工事实施：

3期に分けて、中央ゾーンと南北歩道、北側ゾーン、及び南側ゾーンの植栽工事を順次実施しました。工事段階では、主として検査を中心に適宜造園コンサルタントの協力を得ながら、委員会が工事監理をしました。



中央花壇 工事前



リニューアル工事後



歩道入口 工事前



リニューアル工事後

#### 【2005年度以降植栽の維持管理を実施】

##### 植栽委員会が中心となり主体的に管理：

現在、以下の役割分担で維持管理をしています。

- － 管理組合が主体となって住民の協力を得て計画的に維持管理する。
- － 高木及び生垣の剪定、消毒などは専門業者に任せる。
- － 緑地草抜きと緑地内約半分の水やりは委託管理会社に委託する。
- － 中低木の剪定、消毒、施肥、植え替え、花壇の世話などは植栽委員会の手で実施する。

緑が多い4棟380戸の団地ですが、植栽管理の予算は年間150万円です。今まで、実際には100万円程度でやってきました。

今後の見通し：住民の協力を得て、みんなで楽しくできることは自分たちがするという考えで取り組んで来ましたが、住民と植栽委員の高齢化が進んでいます。

世代交代の努力はしていますが、自分たちの手でやってきた仕事を今後は順次業者への外注に切り替えざるをえなくなりそうです。

(山田 記)



## ■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」

### グランフィーネ枚方長尾 その①

★これから初めての大规模修繕工事を行う  
という管理組合の為に！

まず、修繕委員会はありますか。工事の予定が3年以上先であれば、ぼちぼち作り始めましょう。最近の傾向として、築12年を経過すると工事を始めるようです。

管理組合は、「枚方マンション管理組合連合会(略称:枚管連)」に加入していますか。加入していなければ、直ちに臨時総会で加入を決めましょう。勿論、「枚管連」の何たるかを全組合員に説明を。

同時に、全組合員に「修繕委員会の設立と修繕委員の募集」を呼びかけます。内容は「建築関係に詳しい方、建築士等の資格をお持ちの方、マンションの修繕に興味のある方は応募して下さい」です。声をかけても誰も応募がなければ、理事会で相談し、「総会で鋭い質問をしたあの人がやたらやってくれそうだ」という人を幹部が訪問して御願ひして下さい。委員は、2桁は必要です。応募に応じた人が、年金受給者と現役の半々なら最高です。



委員会を日曜日の夜や土・日・祝に連続という、仕事や各種行事、家族孝行もあり、現役は続きません。ただ、大規模修繕工事を9月からやるとすれば、監理者(コンサルタント)と管理組合(修繕委員会)の会議は多くなります。私達の場合、4月末から5月末の1月だけで8回の会議を行いました。しかも長時間です。やはり、素人集団ですので、「あでもない、こうでもない」の議論になります。しかし、委員の皆さんは本当によくやって頂きました。都合の悪い日は誰でもあります。それを踏まえて、定期的に会議はきちんと開きましょう。委員だけで飲み会もやれば良いと思います。

次号に続く。

( 國分 記 )

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### リバティパーク枚方 その④

委託管理仕様見直しにより  
2696万円 削減

マンション枚方通信1～3号でも紹介しましたが、2002年4月から、契約の見直しを約2年かけて実施し、年間管理費15,000万円の内、3,473万円の削減を行ないました。この時は、仕様はそのまま契約先の変更や低圧電力契約の見直しによる、主として契約額の削減でした。

今回は、2011年4月から仕様の変更による削減の検討を行い、2012年3月の定時総会決定を経て、2012年6月から新規契約の開始となりました。

年間2,696万円の削減となりましたが、その主なものは、管理員、警備員、清掃員の削減によるものです。

管理体制は、やや高級で贅沢な仕様となっていた為、思い切って、約半分の人数での仕様としました。実施してみて、住人の方の苦情が殺到するようであれば、その時点で見直す考えです。

今回の削減内容は次のとおりです。

#### 1. 管理員業務の仕様変更及び減額

(1) 2011年7月より管理員の人数が見直しされ、勤務時間を変更しました。その変更に伴い、D棟管理室での窓口受付時間も変更しました。



【現行】: 管理員7名体制で、平日5人勤務。土日祝3人勤務。お盆、年末年始2人勤務。D棟管理室での勤務時間 8時～22時(管理員1名が受付担当)。

【変更】: 管理員4名体制で、全日2人勤務に変更。D棟管理室での勤務時間 8時～22時 早番 8時～18時(1名) 遅番 12時～22時(1名)。※8時～12時と18時～22時は管理員1名の勤務。※窓口受付時間 9時～20時(12時～13時は昼休憩)。

(2) 減額金額: 現行年額 21,684,000円

⇒変更 12,373,440円(▲9,310,560円)

(3) メリット: 契約金額の削減による支出の減少。デメリット: 管理員人数の見直しによる受付、巡回等の対応時間及び対応回数の減少。コミュニティスペース受付時間の短縮。

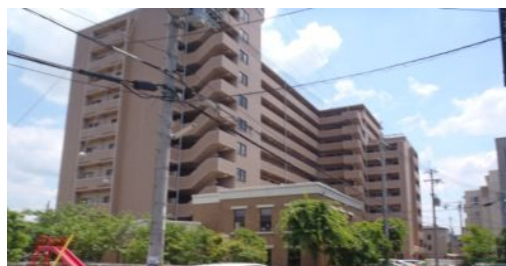
次号に続く。

( 谷口 記 )

## ■会員紹介

### ダイアパレス枚方サウスピア

ダイアパレス枚方サウスピアは、1999年に分譲され、11階建てで戸数は106戸、京阪本線の光善寺駅から南西側に徒歩で約10分のところにあります。枚管連には2010年に加入しました。マンション管理は管理会社にお任せのところが多くありましたが、加入後、コンサルタントの方のアドバイスを受けながらコスト問題から取り組みました。その結果、使用料会計を新たに設定しました。それまでは駐車場使用料を管理費に組み入れており、立体駐車場の長期スパンでの維持費が確保できないことがわかったためです。管理組合の理事は基本的に



輪番制ですが、これをきっかけにコスト、駐車場、大規模修繕の問題を検討する任期未定の委員会を設置しました。頭文字をとってCCD委員会としており現在理事を含めて5人のメンバーがいます。当面の課題はマンションの大規模修繕です。枚管連の皆様には何かとお世話になると思っておりますがよろしく願いいたします。(柳田 記)

#### 「資料」ダイアパレス枚方サウスピア

総戸数	106戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1999年

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2012年8月31日現在で、団体加入は23、個人加入は14、合計37です。会員管理組合の総戸数は約4600戸です。

## ■役員紹介(枚管連)

8月の第7回通常総会で次の役員が決まりました。よろしくお願い致します。

会長	山村隆男	ひらかた北山アミスタ	理事	津田芳夫	ロディーハイム山田池公園
副会長	谷口憲一	リパティパーク枚方	理事	佐藤則男	釈尊寺第一住宅
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ	理事	大河正祀	ベルシャトゥ樟葉
会計理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘	監事	乾 光男	労住まきのハイツ
理事	村松 進	ロディーフォレスト枚方長尾	監事	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ

## ■行事報告(2012年7月5日～9月7日)

- ・7月 5日 : 都市整備推進室と  
マンション管理基礎セミナーの打合せ
- ・7月 7日 : 第10回大規模修繕工事研修会
- ・7月 8日 : 枚管連会報第27号発行
- ・7月20日 : 第12回相談・研修委員会
- ・7月22日 : ダイアパレス枚方サウスピア理事研修会
- ・8月25日 : 第7回総会、記念講演会、祝賀会

## ■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2009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 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800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。

## ■行事案内 マンション管理基礎セミナー

日時: 2012年9月30日(日)14時～  
場所: メセナ枚方  
主テーマ: マンションの大規模修繕工事  
主催: 枚方市、マンション管理センター  
枚管連は後援者として枚管連の活動紹介をし、意見交流会のアドバイザーをつとめます。

## ■編集後記 (山本)

私の住むマンション建屋の大規模修繕工事が、この9月より始まりました。現在、足場を組んでいる最中です。工事完了は12月末の予定なので、これから4ヶ月間、少し鬱陶しい日々が続きます。何事もなく、安全に工事が終わることを、切に願っています。