

# 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32号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■ マンションの植栽管理

### — 第48回交流会で会員の植栽管理の状況を報告し意見交換 —

交流会は4月27日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、25管理組合から41名が参加しました。今回は植栽担当の方が多数参加されました。

事前の詳しいアンケート調査に対して27会員から回答が寄せられ、その生データと分析・総括資料が配布され、報告されました。つづいて2管理組合の植栽管理の事例紹介、理事会から植栽管理に関する解説と指針案の提案がありました。これらの報告に基づいて意見交換しました。

#### 《マンションの敷地・緑地・植栽は千差万別》

枚管連会員の戸数は30～761。そのため敷地面積・緑地面積共にも大差があり、1戸当たり、平均敷地面積は52m<sup>2</sup>(22～127m<sup>2</sup>)、平均緑地面積は18m<sup>2</sup>(1.3～91m<sup>2</sup>)。

高木、中木、小木、灌木、生垣、グランドカバー、花壇の物量にも大差があり、概ね駅付近など市街地マンションは植栽が少なく、郊外地では緑が豊かという傾向。

#### 《植栽管理の体制・実作業担当・予算》

植栽担当理事をおいている会員は約半数。植栽委員会をおいている会員は4(15%)で、代わりに園芸クラブ等をおいている会員は5(19%)、個人グループ委託は2(7%)。

植栽作業とその担当については、①樹木剪定・薬剤散布・施肥は業者に発注し、②水やりと除草は管理会社に発注する傾向にある。植栽委員会、園芸クラブがあるところでは、外注作業監理がきちりできるだけでなく、住民が担当する作業もある。

発注している専門業者名と年間費用を調査した。緑地面積当たり費用は平均 680円/m<sup>2</sup> (110～2065)。剪定、薬剤散布作業等の時給単価も把握した。

#### 《植栽・庭園の改修工事》

日常の維持管理だけでなく大規模な樹木の植替え、庭園改修工事を行った実績があるのは5会員。その内容は、樹種変更、緑地改修、中央玄関エリア改修、庭園全面改修等、予算は 50万円～2500万円。



#### 《植栽管理への住民の関心と参加》

住民の関心については、低い44%、分からない・どちらともいえない37%、高い19%。

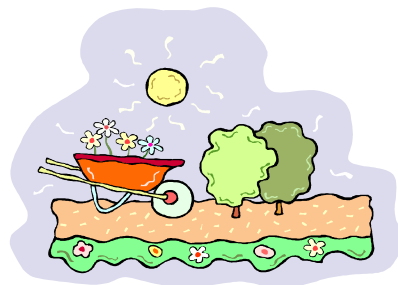
住民参加については、ある44%、ない52%。その対象は除草、みずやり、芝刈り、低木剪定、花壇手入れ等。協力へのお礼をしているのは33%で、お茶、タオル等が多い。

マンション内のコミュニティ育成の一環として植栽管理への住民参加を促がす取り組みが望ましい。

#### 《植栽管理の事例紹介》

グリーンヒル光善寺住宅は集会所を含めて低層20棟(600戸)の団地。築33年を経て高木、灌木、芝生、花壇共に多く、豊かな緑を形成している。ゴミ清掃を含め年間予算約1,000万円の植栽管理の内容について報告した。

労住まきのハイツは中層4棟(380戸) 築37年の牧野駅近くの団地。10年前に実施した植栽全面改修工事(3年間工費2500万円)の概要と植栽委員会を中心に住民の協力を得て実施している維持管理(年間予算150万円/実算約100万円)を報告。



## ■合意形成事例紹介

### 労住まきのハイツ編 第7回

#### ★事例その7：管理員勤務形態変更

2008年に管理会社から夫婦住込方式から通勤方式に変更する打診がありました。当時の管理員の定年が近づいているが、住込管理員を募集しても応募が少なくなっている。通勤方式は時代の流れである。対応できるように遠隔監視システム・緊急対応を構築しつつあるとのこと。

その時、管理組合は遠隔監視システムの無料の試験的導入だけを受け入れ、住込方式を続けました。

#### 【2010年に勤務形態変更の検討を開始】

当時の管理員が定年後雇用延長し2年後には退職する事情があり、運営検討委員会において検討を始めました。2つの方式について比較検討し、論点を整理したが、意見の一致に至らず、翌年度に継続審議となりました。

2011年度に委員会で検討の結果、通勤方式に変更することで意見集約し理事会に答申しました。

#### 【住込方式と通勤方式の比較】

夫婦住込方式のメリットは夜間・休日の緊急対応です。ところが、住込管理員の雇用が難しいため、管理会社が通勤方式を希望している。

通勤方式のメリットは、管理費用が年間約110万円(1戸当たり月額約250円)減ること、管理居住スペースを管理事務所拡張と集会室に転用できることです。

通勤方式を選択するに当たり夜間休日緊急対応のため、①設備トラブルに対する24時間遠隔監視システムと保守点検業者緊急対応契約を既に締結していることに加えて、②各棟の施設担当理事と修繕委員による緊急対応体制を新たにつくることを提案しました。

#### 【住民意見募集】

これを受けて理事会が委員会答申を承認し、委員会と連名で、2方式のメリット・デメリット比較と通勤方式を採用する方針である説明を付けて住民意見を募集しました。

寄せられた意見書は31件で、安心感から住込方式を継続する意見の方がやや多数でした。

#### 【住民説明会開催】

理事会／委員会は通勤方式に対する不安感に対応するために、過去の管理員の緊急出動事例を改めて調査し、管理組合の緊急対応体制案をまとめました。過去3年間に夜間・休日の緊急対応が必要だった事例は2件ありました。

理事会と委員会連名で\*検討経過と通勤方式への変更提案、\*過去3年間の管理員時間外業務実績表、\*管理員不在時の緊急対応マニュアル案、を事前に全戸配布して住民説明会を開催しました。

説明会には62名が出席し、管理員の夜間緊急出動の実績、緊急対応の体制とマニュアル、“安心感”を中心に、説明と意見交換をしました。

#### 【2012年4月総会で承認】

理事会は委員会答申の内容に次年度の各棟緊急対応体制案を加えて総会議案書を提案し、総会では委任状も含めて反対0で承認しました。

労住まきのハイツは、過去10数年にわたって”管理会社を使うが管理会社に依存しない”主体的な管理を続けており、住込管理員がいなくても対応できるという信頼感があったと思います。

総会后、緊急時対応のためのマニュアル・報告様式を整えました。2012年度の緊急時対応実績は、1階住民が誤って縦列水道管元弁を閉めた為の該当縦列住戸の断水が短時間発生した事例が1件ありました。

#### 【旧管理員居室の転用】

2012年度に運営検討委員会がコミュニティ各団体の意見も聞き旧管理員居室の改造・利用案を検討し、管理事務所拡張と和室新設案をまとめました。既存の洋式集会室3室に加えて4室構成になります。

計画図、予算、運用ルール案をとりまとめ、理事会に答申。2013年4月総会で承認されました。

(山田 記)

## ■第1回小規模マンション交流会報告

3月23日(土)午後1時30分から「ベルシャトゥ樟葉」集会室で「第1回小規模マンション交流会」を実施しました。本会は、枚管連会員の中で100戸未満のマンションを対象に小規模マンションに関するアンケートを実施し、交流会の開催を希望された8会員が参加されました。

まず、各会員の自己紹介と各マンションの概要及び特に困っていることについて説明があり、各マン

ションの状況や課題等が紹介され、各マンションにおいても管理組合理事さんの奮闘されている様子をうかがい知ることができました。

次回からは小規模マンション特有の課題にテーマを絞り、会員相互の情報交換や課題について取り組む予定です。

(世話人 大河 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」

### メロディーハイム枚方 その②

— 大規模修繕工事の実施体験談 —

#### 2. 大規模修繕工事への取り組みの概略

##### (3) 建物劣化診断調査の実施 (平成20年3月)

委託先：コンサルタント業者(委託の範疇)

実施：平成20年3月14日、7月27日

項目：各部位の下地・仕上げ材の種類と劣化状況

方法：目視による調査、テストハンマー等による

打診調査、指触による塗膜調査、塗膜

付着力試験、コンクリートの中酸化試験、

シーリング材のダンベル試験

評価：部位別、仕上げ材別にA(良好)～

E(重度)の5段階評価

劣化現象：チョーキング現象(白亜化)、塗膜

汚染・コケ・藻の付着、塗膜亀裂、下地調整

材の浮き、ひび割れ、白華現象、押出し・爆

裂・鉄筋露出、発錆、タイルの浮き

【留意事項】①劣化項目数のみでの判断は危険(規模に占める割合の把握が重要)。

②各劣化項目毎の建物全体に対する影響度合い(深刻度)の見極めが大切。



##### (4) バルコニー等共用部の調査 (平成20年6月)

委託先：コンサルタント業者(委託の範疇)

方法：住民アンケート調査及び現場調査(代表7住戸) ⇒ アンケート回収率 82%(6月5日提出期限)

項目：バルコニー壁面・天井・床面・手摺・パーテーションボードの状態、バルコニーで気づいた点、その他共用部分で気づいた点

【留意事項】①劣化項目数のみでの判断は危険(規模に占める割合の把握が重要)。

②各劣化項目毎の建物全体に対する影響度合い(深刻度)の見極めが大切。

次号に続く。

(加藤 記)

## ■枚管連所有 図書リスト (2013年5月現在)

分野	書籍名	作成団体・著者	出版年	価格
一般・全般	共同住宅の管理ワンポイントアドバイス	日本総合住生活	2008年	無償
	H20年度マンション総合調査報告書	国土交通省	2009年	1500円
	マンション管理の知識・平成23年度版	マン管センター	2011年	3000円
建物設備管理	建替えか修繕かを判断するマニュアル	国土交通省	2003年	頒価不明
	建替えに向けた合意形成マニュアル	国土交通省	2003年	頒価不明
	改修によるマンション再生マニュアル	国土交通省	2004年	無償
	管理組合のための点検・調査・診断の進め方	マン管センター	2007年	2000円
	管理組合による自主点検マニュアル	マン管センター	2007年	300円
	長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き	マン管センター	2008年	2500円
	長期修繕計画作成・見直しマニュアル	マン管センター	2010年	頒価不明
	マンション大規模修繕のポイント	大規模修繕を考える会	2009年	2070円
管理組合運営	財務会計の手引き	マン管センター	2009年	2000円
	大規模修繕委員会運営細則モデル	マン管センター	2010年	1000円
	滞納管理費等法的対応マニュアル	マン管センター	2011年	2000円
	管理費等徴収・初期滞納対応マニュアル	マン管センター	2012年	2000円
	理事会運営細則	マン管センター	2013年	2000円
	大規模修繕工事専門委員会運営細則	マン管センター	2010年	1000円

\* 図書内容を確認したい方は、枚管連事務局 山田氏まで:TEL 856-2084

