

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44号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■4月25日 枚管連第60回交流会開催

— 『ハト・カラス公害、ゴミ出しルール』を主テーマに情報交換 —

4月25日午後1時から市民会館第4会議室において、27会員34名が出席して第59回交流会を開催。

今回テーマ「ハト・カラス公害、ゴミ出しルール」は異色のテーマです。どのマンションでも自治会と協力して取り組んでいます。何故か、今年度の希望テーマランキングの高位に入りました。

□事前アンケート調査と結果配布

調査項目は:①ハト・カラス・コウモリ等鳥害対策、②野良猫等対策、③蚊・ハエ・スズメバチ・イラガ・チャドクガ等害虫対策、④ゴミ出しルールについて、⑤古紙・アルミ缶等資源ゴミについて。

29会員から回答があり、調査結果は、回答会員に詳細結果一覧表と総括資料を、非回答会員には総括資料だけを事前に届けました。

交流会ではその報告と意見交換をしました。

□ハト・カラス・コウモリ等鳥害対策

被害が多い24%、時々ある52%。管理組合が対策を実施した経験があるが66%。

共通の被害は糞害。カラスはゴミ出し時の生ゴミを食い散らすので、対応が必要。カラス・ハトが屋上や不在宅ベランダに住み着かないようにするのが決め手。

共通の対策は防鳥ネット・金網設置、水たまりを作らない、留まる場所に剣山を付ける、など。

□野良猫対策

野良猫が住みついている20%。管理組合が対策を実施した経験があるが23%。

野良猫が住みつくには餌やりをしている住民がいると考えられる。鳴き声や尿の悪臭がひどくて管理組合と自治会が協力して広報活動によりほぼ解決した事例、砂場に猫よけネットを張り解決した事例等がある。

□蚊・スズメバチ・チャドクガ等害虫対策

被害が多い13%、多少ある57%。管理組合が対策を実施した経験があるが57%。



9会員がスズメバチ等のハチの駆除経験がある。スズメバチは攻撃的で刺されると重篤な症状になる恐れがあるため、市と相談して専門家に頼む必要がある。

5会員が蚊の対策について、ボウフラが湧く水たまりに薬剤散布している。また、5会員が多くの樹木に発生するイラガ、チャドクガ等への薬剤散布を報告している。

□ゴミ出しルール・マナーの状況

問題がある10%、多少ある83%。管理組合がルール遵守対策を実施した経験があるが77%。

ゴミの分別が守られていないなどの問題は今でも残っており、ゴミ出しルールのポイントを繰り返し広報する必要がある。

ルール・マナー違反が発生した場合、違反者が分かれば引き取って貰い、分からない場合は違反物自体を現場展示するか、状況写真を掲示し注意を促している会員が多い。継続的に違反する住民には文書で警告している事例もある。

□古紙・アルミ缶等の資源ゴミ

資源ゴミの回収業者と、アルミ缶、新聞紙、雑誌等、段ボール、古布等の買い取り単価を比較したところ、かなりのばらつきがある。

資源ゴミ盗難対策を実施した経験がある管理組合は半数。盗難対象になるのは主にアルミ缶である。アルミ缶盗難対策として番号錠付きゴミコンテナの蓋に1缶ずつ投入できる穴を開けている事例がある。盗難の心配をせず常時投入できるメリットがある。

■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」

リバティパーク枚方 その① 第1回大規模修繕工事を終えて

第1回大規模修繕工事の概要は、次のとおりです。

*** コンサルタント・工事監理**

三菱地所コミュニティ株式会社

*** 施工業者**

株式会社エフ・ビー・エス
(旧フジミビルサービス株)

*** 工期**

A棟 118戸	2012/2～7月
B・C棟 87戸・116戸	2012/9～2013/1月
F棟 144戸	2013/2～6月
E・G棟 32戸・117戸	2013/8～12月
D棟 147戸	2014/1～8月

*** 修繕対象**

屋上防水工事
壁改修工事
鉄部塗装工事
シーリング・下地補修工事
床シート貼替工事 他

*** 工費**

コンサルタント・工事監理	18,900千円
工事施工	540,991千円
(予算 550,000千円)	



今回の工事で最初に検討したことは、D棟(24階)の足場をどうするかでした。当初は、リフトクライマーを使用するとして見積りを取りましたが、高額であった為、結局、11階までの鳥居枠足場と、その上層階はゴンドラを使用することと致しました。

左記のとおり、7棟をいっせいに工事することは不可能な為、約2年半の長期工事でした。工事期間中は、予測していなかった事態もありましたが、大過なく終えることができました。

終わってみてふりかえれば、工事がスタートしてからよりも、それまでの準備期間に費やした労力の方が、はるかに大きかったと思います。

次号に続く。 (谷口 記)

■会員紹介

ルイシャトレ寝屋川

ルイシャトレ寝屋川は、築10年を経過し大規模修繕の時期に入りました。昨年修繕委員会が立ち上げられました。236世帯を抱える我がマンションの理事会と、修繕委員として任命された私どもは、住民の理解を得ながら大規模修繕をどのように進めるか悩みました。

丁度その時、枚管連の存在を知り、隔月に開かれる交流会の見学、枚管連への入会、大規模修繕研修会への参加等を重ね、やっとコンサルの決定にまで至りました。

今後、修繕計画、業者選定、施工管理などの段



階を踏んでいかなばなりません。それぞれの段階での課題、また日常発生する種々の課題の解決に際しても枚管連から頂けるお知恵は大きな力になります。私どもの得た知恵・経験を、後に続くマンション各位に引き継げればとも思っております。 (長谷川 記)

「資料」 ルイシャトレ寝屋川

総戸数	236戸
棟数	3棟 14階建
建築・分譲開始	2004年(平成16年)

■枚管連紹介

マンションライフで困った事はありませんか？



- 毎月毎月、管理費・修繕積立金を払っているけど、高すぎない？
- 他のマンションと比べてどうなんだろう？
- 困っているんだけど、誰に相談していいのかよくわからない・・・



マンションにお住まいの皆さんへ

NPO(特定非営利活動)法人・枚方マンション管理組合連合会(略称、枚管連)は、枚方市内の管理組合の自主的な集まりです。2カ月に1度の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。快適なマンションライフ実現の第一歩として交流会に参加してみませんか！

☆枚管連って、どんな団体？

2005年1月に活動を始め、2009年1月にNPO法人となりました。

枚管連の事業は国土交通省の平成21年度マンション等安心居住推進事業(相談体制の整備等に係わる事業)に採択されました。全国12件の採択事業のトップに選ばれ、市レベルの団体としては唯一です。

団体会員のメンバーの中には、マンション管理士、1級建築士、行政書士 等多才な方々がおられ、偏らず色々な角度からの意見が聞けます。

全員がボランティアベースの活動です。業者による利益誘導等全くありません。

☆交流会って、どんなことをしているの？

偶数月の第4土曜日に全会員が集まり、以下の様な情報交換を行っています。

- 共通テーマについて 一事前にアンケートを行い傾向を調査・分析。また事例報告や講師を招いてのセミナーも実施しています。
- 何でも相談 一今困っている“どんな話題でも”聞く事が出来ます。



☆誰でも入れるの？

管理組合の役員でなくとも、マンションにお住まいの方は参加できます。会員になる前に、交流会とはどんなものかを知る目的でのお試し参加(無料)も出来ます。まずは、下記までご連絡下さい。




■連絡事務所

〒573-1149 枚方市牧野北町5-5
 労住まきのハイツ管理事務所 気付
 phone/fax: 072-851-1770

■事務局長自宅

山田 毅
 phone/fax: 072-856-2084
 メール: hda01561@nifty.com

詳しい活動内容はホームページに掲載しています。「枚管連」で検索してください。  **枚管連**

■国土交通省「マンションの新たな管理ルール検討会」が報告書提出

国交省は従来から、マンション管理の主体は管理組合であるとして、標準管理規約を推奨して来ました。

ところが、管理組合が機能せず管理会社任せにおちいているマンションが多いため、新たに第三者監理方式等も導入しようとしています。

この動きは枚管連の理念とは相反するものであり、注意深く見守る必要があります。

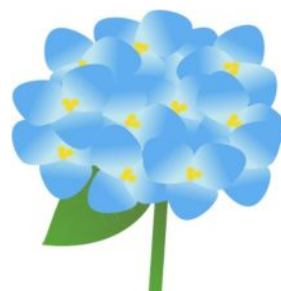


行事案内

第61回交流会

日時：2015年6月27日(土) 午後1時～4時半
 場所：枚方市民会館3階第4会議室
 共通テーマ：「コミュニティづくり、イベント情報」
 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



<枚管連会員現況>

枚管連の正会員数は、2015年4月末現在で、団体会員は30、個人会員は16、合計46です。団体会員管理組合の総戸数は約5400戸です。

■新規入会 会員紹介

① 平成27年3月 個人加入 ｸﾞﾙｱﾌﾟﾃｲ守口市ﾊﾞｽｸﾞｰﾄ 39戸 守口市馬場町1-7

■行事報告(2015年3月1日～4月30日)

- ・3月 6日：相談・研修委員会
 「管理コスト削減」小冊子分科会
- ・3月10日：第103回理事会
- ・3月18日：枚管連会報第43号発行
- ・3月22日：MH楠葉5番館新役員研修会
- ・4月 1日：会報・広報委員会／HP改善検討
- ・4月 6日：第104回理事会
- ・4月10日：「管理コスト削減」小冊子分科会
- ・4月12日：第16回大規模修繕工事研修会
- ・4月25日：第60回交流会
- ・4月26日：第17回大規模修繕工事研修会
- ・4月30日：「管理コスト削減」小冊子分科会

■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。

■編集後記 (山本)

GWに帰省した折、この時期珍しく、富士山に雲が掛かっていなかった為、思わず車を止めて撮影したものです。まだらに残った白い雪、手前の新緑、信号機の赤色がアクセントになり、スナップ写真としては、なかなか良いものが撮れたと、個人的には思っています。撮影場所は、東名富士インターに向かう途中の道路端です。

