

# 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45号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■マンション内のコミュニティづくり

### — 第61回交流会で会員の取り組みを報告し意見交換 —

交流会は6月27日に枚方市民会館第3集会室で開かれ、25管理組合から31名が参加しました。

事前の詳しいアンケート調査に対して33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D'グラフィート香里ヶ丘、MH楠葉5番館、労住まきのハイツからの事例紹介があり、これらの報告に基づいて意見交換しました。



#### □自治会・子供会・老人会・校区コミュニティ

独自の自治会、子供会、老人会があるマンションは1/3、地域団体に参加が1/3。マンション規模が小さいほど地域団体に加入する傾向があるが、小規模でも独自の自治会等を持つ会員もある。

#### □住民間のグループ活動とボランティア活動

住民間のグループ活動はどのマンションでもある。その実態は把握しにくい。音楽、美術、スポーツ、散歩等共通の趣味グループが多く、生協などの共同購入グループ等もある。

1/3の会員では住民のボランティア活動として、子供の見守り隊、高齢者支援、清掃、交流サロン等の一つ以上に取り組んでいる。

#### □管理組合と自治会の協力

【ペット飼育マナー】 40%の会員でペットをめぐるトラブルがあり、協力して取り組んでいる。

【夜間路上駐車対策】 27%の会員がある程度のトラブルを抱え、取り組んでいる。

【防災・自衛消防】 58%の会員が自衛消防組織を持つ。63%の会員が独自の防災会又は地域防災会に参加。

【防犯】 54%の会員がマンション近辺での犯罪のおそれを感じており、88%の会員が季節的パトロール。

#### □マンション内コミュニティのイメージは？

- \* 良好なコミュニティはマンションの課題解決に役立つ：85%
- \* 管理組合とコミュニティは車の両輪、支援すべき：45%
- \* マンション内での挨拶や立ち話は多い方だと思う：48%

このような回答の反面、実際にコミュニティ活動に支援をしている会員は33%。

#### □コミュニティが支える強い管理組合

輪番制の規約により就任する理事だけでは長期的な課題や専門的な知識が必要な課題に取り組むのは難しい。管理会社にお任せすれば楽だが、管理コストが高くなり、財政破綻に陥るおそれもある。

そこで、多くの会員管理組合はボランティアによる修繕委員会、植栽委員会等の専門委員会を立ち上げて理事会を応援している。

管理組合自身のためにもコミュニティ育成に取り組むことにより、応援団である専門委員会の協力が得られ易くなる。



## ■枚管連小冊子「管理コスト見直し」改訂版発行！

相談・研修委員会を中心に、今年2月の第59回交流会テーマの「管理コスト見直し」の成果等をまとめ、小冊子No.13「管理コスト見直し」を発行し、6月交流会席上会員に配布しました。



## ■国土交通省「マンションの新たな管理ルール検討会」報告書提出・その後

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。

標準管理規約からコミュニティ条項を削除する提案に対しては、反対意見が圧倒的に多く、総務省が反対の立場です。

一方、新管理者制度では、第三者が管理者に就任し、区分所有者の総会に対して報告し、承認

を受ける制度も含めて種々の選択ができるとしています。第三者管理者として、マンション管理士、管理会社、不動産業者他が参入することを想定しています。

新規分譲マンションでは、分譲業者が全購入者(区分所有者)の同意を得て原始管理規約を制定します。その流れの中で新管理方式による規約を導入することは容易なことです。

分譲業者と引きついで管理する業者がその気になれば、今後の新築マンションは、一気に「主体的管理が困難な」状態におちいることとなります。

管理組合が力量を持って主体的に管理するという枚管連の理念からは正反対です。



## ■会員紹介

### サンプラーサ津田駅前1号館

現在のマンションに居住して15年ほどが経ちました。これまで何期か管理組合の役員を務めました。しかし、昨年5月の天井の剥離事故を機に、これまでとは違う意識を持って臨まなければならないことを実感しております。

築年数の経過とともに補修の必要に迫られ、住人及び管理組合の負担は大きくなっていきます。我々はこれまで危機感が薄かった事を反省し、マンション管理士の先生の指導を受け、今後如何なる対策を練っていくべきかを勉強しております。



枚管連の皆さんとはお互いに快適にすごせる様な、情報の交換・共有をさせて頂ければ幸いです。多忙なため、会議等を妻に任せることが多いのですが、よろしくお願い致します。

(大村 記)

### 「資料」サンプラーサ津田駅前1号館

総戸数	17戸
棟数	1棟 5階建
建築・分譲開始	1995年(平成7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」

### リバティパーク枚方 その② 第1回大規模修繕工事を終えて

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。

その経緯は次のとおりです。

- 2008/11月 大規模修繕委員会を設置(委員は理事全員と住民公募による19名)
- 2009/6月 第1回アンケート調査を実施(専用部分、共用部分、玄関等を対象)
- 2009/8月 屋上防水の現状調査を実施(専門業者に委託)
- 2009/9月 外壁面塗装・シール劣化診断を実施(専門業者に委託)
- 2009/9月 管理委託会社に修繕計画書の策定を依頼
- 2010/1月 コンサルタントを公募(新聞での募集はせず、枚管連の情報及び居住者への公募)
- 2010/4月 コンサルタントを応募6社の中から三菱地所コミュニティ(株)に決定(6社へのヒアリングは実施せず)
- 2010/6月 臨時総会を開催し、コンサルタント業務・工事監理業務契約を承認
- 2010/7月 第2回アンケート調査を実施(バルコニー等の現状確認)
- 2010/7月 コンサルタントに設計図書作成を指示
- 2010/8-9月 コンサルタントによる全棟専用部分調査を実施
- 2010/10月 建通新聞に大規模修繕工事の見積参加希望業者を募集
- 2010/11月 11業者より会社概要・工事経歴書・財務内容・技術者数等の資料を入手
- 2011/2月 11業者の中から5社に対して見積徴収することを決定
- 2011/4月 コンサルタントより提出された設計内訳書・仕様書・図面等及び超概算工事金額を承認
- 2011/5月 5社からの質問書に回答
- 2011/5月 5社による現場見学調査を2回実施
- 2011/5月 コンサルタントより設計内訳書に基づいて積算した工事金額が提示
- 2011/6月 5社から見積書を手
- 2011/6月 5社に対しヒアリングを実施
- 2011/7月 2社に絞り、理事会でフジミビルサービス(株)に決定



- 2011/10月 臨時総会を開催し、施工業者(フジミビルサービス(株))、工費を承認
- 2011/10月 フジミビルサービス(株)と工事請負契約を締結
- 2011/10月 大規模修繕委員会を解散(全23回開催)
- 2011/11月 大規模修繕工事推進検討会を設置(コンサルタント、施工現場責任者、理事会:6名による)(2014/10月まで全67回開催)

工事期間中(2012/2月~2014/8月)に実施した行事は次のとおりです。

- ・安全祈願祭：2012/1月
- ・居住者への工事説明会：A棟2回、B棟2回、C棟2回、D棟2回、E棟1回、F棟2回、G棟2回
- ・施工検査：A~G棟各1回

今回の工事に関する感想は次のとおりです。

- ①大規模修繕委員のメンバーは、理事の中から選び、人数は3~5人でよい。できれば、建設会社勤務経験者で現役引退している人が望ましい。
- ②コンサルタントの選定に対しても、ヒアリングを実施した方がよい。
- ③工事見積金額の約10%を予備費として入れ込んだ工事予算を総会で承認していた為、予測しなかった事態が起こっても、臨時総会を開かなくて済んだ。今回は、2年半の工期で契約したが、その間に材料費のアップ、作業員の人員費増等により、約3割の工費増となった。
- ④施工業者・コンサルタントとの良きコミュニケーションが必要である。
- ⑤コンサルタント業務を管理委託会社が行える場合は、管理委託会社と契約した方が、種々の面で便利である。工事終了後、長期修繕計画の見直しをコンサルタントにしてもらったが、委託業務の範囲内である為、費用はいらなかった。
- ⑥コンサルタント会社や施工会社を決める場合、評価はできる限り数値化した方が説明しやすい。以上 (谷口 記)

**行事案内****第10回総会／第62回交流会**

日時：2015年8月22日(土) 午後1時～

場所：リバティパーク枚方

詳細は追って案内します。

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7月1日現在で、  
 団体会員は31、個人会員は13、合計44です。  
 団体会員管理組合の総戸数は約5640戸です。

**■新規入会 会員紹介**

① 平成27年7月	団体加入	ルネ枚方	215戸	枚方市山之上北町60-1
② 平成27年7月	団体加入	ラフィーネ枚方1号館	28戸	枚方市東田宮1丁目
③ 平成27年7月	個人加入	男山E地区	-	-

**■行事報告(2015年5月1日～4月30日)**

- ・5月12日：第105回理事会
- ・5月14日：「管理コスト削減」小冊子分科会
- ・5月16日：機械式駐車場交流会
- ・5月17日：枚管連会報第44号発行
- ・5月30日：相談・研修委員会
- ・6月 2日：枚方市都市整備推進室と定期協議
- ・6月 2日：全管連西日本ブロック会議
- ・6月 3日：枚方市マンション管理基礎セミナー 準備打合せ
- ・6月 5日：小冊子第13号「管理コスト削減」印刷
- ・6月 9日：第106回理事会
- ・6月14日：レスター・ジュ枚方長尾新役員研修会
- ・6月27日：第61回交流会

**■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)**

今年は、久方ぶりの梅雨らしい梅雨という感じがします。個人的には、雨は大きらいなので、とても憂鬱な毎日です。早く梅雨が明けて、スカッと晴れてほしいものです。

女子サッカー・ワールドカップ、なでしこジャパンは、残念ながら準優勝に終わりましたが、代表メン

バーの健闘を心から讃えたいと思います。前W杯での初優勝、ロンドン・オリンピックでの銀メダル、今回の準優勝と、継続して日本に元気と勇気を与えてくれたことに感謝！感謝！です。