

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46号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■8月22日 枚管連第10回総会開催

— 会員の情報交換・交流が充実 次の10年に向けて —

8月22日午後1時30分からリバティパーク枚方の大集会室において、38会員(委任状12、議決権行使3含む)が出席して第10回総会を開きました。

総会では全議案が承認され、2015年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。

昨年度は交流会での共通テーマを設定した情報交換と何でも相談が充実し、出席者も着実に増えています。会員メーリングリスト(ML)を活用したインターネット上での情報交換は毎月約50回。また、「管理力向上」と「管理コスト見直し」の2冊の小冊子を発行・配布しました。

今年度事業計画の基本方針は従来どおり、交流会、研修会、個別相談を主体にして、会員相互の情報交換・経験交流と情報提供を進めることです。特に、交流会では会員の事例紹介と相談を増やし、ML情報交換成果の活用等を進めます。個人会員から団体会員への変更を含めて、会員の拡大に取り組みます。

「枚管連情報取扱細則」、「交流会運営細則」等4件の細則と要領を改訂又は制定しました。

今年度役員は、昨年度の理事及び監事全員が留任することになりました。

□来賓ご挨拶

枚方市都市整備推進室課長 松下明弘氏

都市整備推進室は、市内の分譲マンションの大規模修繕工事等適正な管理を目指して活動を推進されているNPO法人枚管連とパートナーシップを一層強め、より安心・安全なまちづくりを推進してまいります。

□記念講演

総会に来賓出席された京滋管対協代表幹事谷垣千秋氏による『国交省標準管理規約改定をめぐる動きについて』と題する講演を聞きました。



※全国の分譲マンションの状況は、総戸数約600万戸、140万戸が築30年超、60歳以上の世帯主が約半分を占め、永住志向が半分以上。

※高経年化に伴い、建物設備の劣化と共に課題が増え、管理コストが増加する。管理会社任せのため管理組合の実力がなく、経年数に伴い組合運営をめぐるトラブルが増えている。

※国交省の政策①:耐震不足マンションの建替え促進。宅建業法の重要事項説明で耐震補強明記と建替え円滑化法。国交省の政策②:標準管理規約改正をテコにして、第三者管理方式を導入することとコミュニティ条項削除を狙った。

※管理組合の選択肢①:国交省の政策に流れて第三者管理方式を導入すれば、区分所有者の意思と利益が守られず管理コストが増え、建替えの方向に誘導される。管理組合の選択肢②:管理組合が継続性のある管理組合運営により力をつけて、主体的に運営し、必要に応じて専門家を活用する。



□懇親会

講演会終了後、懇親会を開き、和やかに懇談しました。ホスト役のリバティパーク枚方の方々には大変世話になりました。

■第9期 事業報告：2014年7月1日～2015年6月30日

- ①交流会開催：6回開催(第56回 8/23、第57回 10/25、第58回 12/20、第59回 2/28、第60回 4/25、第61回 6/27)
- ②テーマ別交流会：機械式駐車場交流会 1回開催(第7回 5/16)
- ③テーマ別研修会：大規模修繕工事研修会 3回開催(第15回 10/18、第16回 4/12、第17回 4/26)
- ④新理事研修会：3回開催(7/12、3/22、6/14)
- ⑤相談・研修委員会：3回開催(第18回 9/23、第19回 12/9、第20回 5/30)
- ⑥理事会開催：13回開催(第94回 7/15、第95回 7/31、第96回 8/8、第97回 9/9、第98回 10/7、第99回 11/10、第100回 12/8、第101回 1/13、第102回 2/10、第103回 3/10、第104回 4/6、第105回 5/12、第106回 6/9)
- ⑦会報(マンション枚方通信)：6回発行(第39号 7/10、第40号 9/10、第41号 11/5、第42号 1/13、第43号 3/18、第44号 5/18)
- ⑧小冊子発行：2冊発行(No.12 管理力向上、No.13 管理コストの見直し)
- ⑨会員加入促進活動、広報活動
- ⑩メール・リングリスト等を利用した相談、情報交換活動
- ⑪枚方市への提案・協力

■第9期 活動計算書：2014年7月1日～2015年6月30日

| 単位：円 | | 単位：円 | |
|-------------|-----------|-------------|-----------|
| 経常収益 | | 経常費用 | |
| 受取会費 | | 管理費 | |
| 団体会員受取会費 | 722,900 | その他経費 | |
| 個人会員受取会費 | 65,600 | 事務用品費 | 8,814 |
| 賛助会員受取会費 | 315,000 | 備品費 | 0 |
| 研修・相談会会費 | 0 | 印刷費 | 52,786 |
| 受取寄付金 | | 通信費 | 65,891 |
| 受取寄付金 | 0 | 会議費 | 114,507 |
| その他収入 | | 図書資料費 | 33,029 |
| 受取利息 | 442 | 活動費 | 453,500 |
| 経常収益計 | 1,103,942 | 雑費 | 13,730 |
| | | 施設利用料 | 40,200 |
| | | 旅費交通費 | 132,220 |
| | | 予備費 | 0 |
| | | その他経費計 | 914,677 |
| | | 経常費用計 | 914,677 |
| | | 当期正味財産増減額 | 189,265 |
| | | 前期繰越正味財産額 | 1,539,596 |
| | | 次期繰越正味財産額 | 1,728,861 |

■第10期 活動予算：2015年7月1日～2016年6月30日

| 単位：円 | | 単位：円 | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 経常収益 | 予算 | 経常費用 | 予算 |
| 受取会費 | | 管理費 | |
| 正団体会員受取会費(30) | 725,500 | その他経費 | |
| 正個人会員受取会費(13) | 62,400 | 事務用品費 | 10,000 |
| 賛助会員受取会費(22) | 220,000 | 備品費 | 10,000 |
| 研修・相談会会費 | | 印刷費 | 55,000 |
| その他収入 | | 通信費 | 70,000 |
| 受取利息 | | 旅費交通費 | 135,000 |
| 経常収益計 | 1,007,900 | 会議費 | 126,000 |
| | | 図書資料費 | 25,000 |
| | | 活動費 | 477,000 |
| | | 施設利用料 | 41,000 |
| | | 雑費 | 14,000 |
| | | 予備費 | 10,000 |
| | | その他経費計 | 973,000 |
| | | 経常費用計 | 973,000 |
| | | 当期正味財産増減額 | 34,900 |
| | | 前期繰越正味財産額 | 1,728,861 |
| | | 次期繰越正味財産額 | 1,763,761 |

■第62回交流会 — 今年度の交流会共通テーマを選定 —

第10回総会前に第62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次のとおり決定しました。

10月:マンション入居者の手引き、特殊建物調査

12月:各種修繕費用、修繕業者、コンサルタント

2月:委託管理契約、管理会社変更

4月:セキュリティ、遠隔監視、水道メータ交換

6月:(テーマ未定/追って決定)

全会員が参加する交流会とは別に、大規模修繕研修会、機械式駐車場交流会を今年も継続します。



行事案内

第63回交流会

日時：2015年10月24日(土)13時～

場所：枚方市民会館1階第2集会室

共通テーマ:「マンション入居者の手引き、
特殊建物調査」

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

行事案内**マンション管理基礎セミナー**

日時：2015年9月27日(日)13時45分～

場所：メセナ枚方大会議室

講演：

☆マンション管理基礎知識

長田康夫氏(マンション管理センター)

☆大規模修繕工事の進め方と管理組合の心構え

桑原宏明氏(大阪府建築士会)

☆実録、初めての大規模修繕工事

片山幸則氏(枚管連専門委員)

主催：マンション管理センター他、共催：枚方市

後援：枚管連

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2015年8月31日現在で、
 団体会員は30、個人会員は14、合計44です。
 団体会員管理組合の総戸数は約5200戸です。

■2015年度枚管連役員紹介

8月の第10回総会で次の役員が決まりました。よろしくお願ひ致します。

| | | | | | |
|------|------|------------|----|-------|--------------|
| 会長 | 山村隆男 | ひらかた北山アミスタ | 理事 | 津田芳夫 | メイデ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 | 大河正祀 | ベルシャトゥ樟葉 |
| 事務局長 | 山田 毅 | 労住まきのハイツ | 監事 | 乾 光男 | 労住まきのハイツ |
| 会計理事 | 岡崎 孚 | ラウンドコート星ヶ丘 | 監事 | 瀬戸山誠之 | 藤阪パークハイツ |

■行事報告(2015年7月1日～8月31日)

- ・7月 7日：第107回理事会
- ・7月12日：枚管連会報第45号発行
- ・7月24日：会計・業務監査

- ・7月31日：第108回理事会
- ・8月10日：第109回理事会
- ・8月22日：第62回交流会・第10回総会

■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)

2020年・東京オリンピックの公式エンブレムが白紙撤回となり、また公募からやり直すことになりました。先般のオリンピックスタジアム・デザインのやり直しに引き続き、税金の無駄使いもいよいよ加減にしてほしいものです。

私にとって東京オリンピックと言えば、1964年の大会です。当時5歳だった私は、開通したばかりの新幹線高架の下、国道1号線を走る聖火ランナー

を、母と共に小旗を振りながら応援した記憶が鮮明に残っています。次はメキシコオリンピックで、小学校の授業中に、女子バレーのテレビ中継をみんなで見たことが思い出されます。

幼い頃のオリンピックの体験は印象深く記憶に残るものなので、次の東京オリンピックに関してこれ以上悪いイメージが残るようなことが起らないことを切に望みます。