

# 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48号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## 謹 賀 新 年



枚管連会員管理組合の皆さま、新年明けましておめでとうございます。  
今年も会員相互の情報交換・研鑽活動を通じ快適なマンション生活の実現に向けて  
なお一層ご支援ご協力をお願いいたします。

平成28(2016)年 元旦



枚方マンション管理組合連合会 理事会一同

### ■12月19日 枚管連第64回交流会開催

— 『各種工事業者に関する実施経験データ』を主テーマに情報交換 —

12月19日午後1時から市民会館第6集会室において、28会員28名とお試し参加者2団体2名が出席して第64回交流会を開催。

今回テーマは、2014年4月交流会で「各種工事の費用と業者データ」を取り上げましたが、会員の関心が高く、今回は業者情報と工事に伴うトラブル事例に絞りました。

工事費用は東京オリンピック需要などの要因で上昇傾向にあり、流動的であるため取り上げませんでした。

調査対象工事は長期修繕計画に記載の全ての工事です。初めて大規模修繕工事に取り組んだ会員は報告データは少なく、築40年の会員は豊富なデータを出しました。

工事種目、実施年度、対象範囲、主な仕様、施工業者、連絡先、工事結果の評価、工事トラブル・瑕疵等に関する情報を調査しました。

43会員の回答結果一覧表と総括資料を事前に会員に届け、交流会ではその説明と意見交換をしました。

#### 工事トラブル・瑕疵の経験を中心に情報交換

交流会では膨大な工事データの内、トラブル・瑕疵について詳しい報告を受け、アドバイスと意見交換をしました。

主な内容は：

- \* 屋上防水工事後に防水塗装が剥離し、業者が補修工事を渋ったがやってもらった。



- \* コンサルタントが入札業者と談合した疑惑があった。
- \* 工事期間中に盗難事件が2件発生した。いずれも外部からの侵入者によると思われる。
- \* 工事中の住民向け工事広報がこまめに更新されなかった。工事場所移動につれ毎日更新すべき。
- \* 築20年目になって新築時の施工不良が3件相継いで発生した。
- \* 発注した施工業者が工事後倒産したが、工事の保証は下請けが連名で行う契約。トラブルはなし。
- \* 新築12年後に壁面タイルの部分的なはがれが頻発し、補修した。

以上



## ■ 会員紹介

### ■ サンプラーサ津田駅前Ⅱ番館

JR片町線(学研都市線)津田駅東側へ徒歩3分の位置に在り6階建てです。6階建ては此処だけです。29戸ながら4タイプの住居専用小規模マンションで築16年目です。

今日までの主な事例を列挙してみました。

- 管理費値上げ1回(管理会社の思惑がはずれ…駐車場収入減)
- 修繕積立金値上げ3回(管理会社及び事業主の販売戦略)
- 管理会社変更1回(修繕積立金を管理費の赤字の穴埋め等、管理組合を無視した管理業務)(ただし管理員は子供達から慕われていたので、変更しなかった)

#### 「資料」 サンプラーサ津田駅前Ⅱ番館

総戸数	29戸
棟数	1棟、駐車場
建築・分譲開始	1999年(平成11年)



- 所有名義変更4戸・空き家及び賃貸契約無し
- 浄化槽の公共下水道切り替え工事・コンサルタン卜取り入れての1回目大規模改修工事

※一生ムダな金を払うこと無いうよう、住民と共に委託管理業務費等「競争原理」を働かせて活けるよう枚管連交流会を通じて勉強中です。

( 山中 記 )

## ■ 京阪電車車窓案内 その2

通勤通学でいつも見慣れた風景も、故事来歴が分かれば新鮮に見えるかも知れません。

下り方面2回目です。

### □ 香里園駅

当初の駅名は所在地の友呂岐村大字郡の音を取った佳名の香里です。その4年前に開通した阪神電車に香櫨園駅があり、字面・字音共に優れて遊園地が人気を呼び、その向こうを張って命名されたようです。成田山不動尊近隣の宅地開発で昭和初期から急激に開け、昭和13年に現駅名に改称されています。

成田山不動尊は昭和11年に千葉県成田山新勝寺に勧請して建立されたもので、沿線には伏見稲荷や石清水八幡宮など平安時代から鎮座するものもあり、寺歴80年ではニューフェイスではありません。寺域は開発済みの京阪電車保有の宅地を割愛して提供されたそうです。余談ながら甲子園は完成した年のイトで甲(きのえ)子(ね)から、香櫨園は開発者の香田氏、櫨山氏の合名で、元からの地名ではありません。

### □ 寝屋川市駅

現駅舎は三代目、13年前に高架化され駅舎と



(写真撮影 山本)

ホームが一新されました。初代駅は現駅から100mほど大阪寄りに設置、現駅の500mほど京都寄りには豊野駅があって普通電車の急行退避駅になっていましたが、昭和38年に廃止され現地に寝屋川市駅として統合されたものです。

豊野駅前には大正時代から昭和初期にかけて豊野グラウンドが設けられ、中等学校野球大会の大阪府予選が開かれていました。府道寝屋川交野枚方線のガード右脇にあるクリーム色の変電所は開通当初からあるものです。

次回に続く (元枚管連副会長 増田 記)

## ■マンション管理 : 築17年目からのペット飼育禁止適用開始

### ラウンドコート星ヶ丘 その①

はじめに

平成27年10月交流会で、当マンションのペット飼育禁止適用状態について質問が有りましたので、築17年目でペット飼育禁止適用開始を始めた当マンションの経緯について以下説明致します。参考にしていただければ幸いです。



### 1. ペット飼育の調査

1988年(昭和63年)3月定礎、築27年を経過する当マンションは、地下1階地上5階建(エレベータ1基)の68戸です。

私が輪番で理事となり、理事長に就任しましたのが、築15年経過の2003年(平成15年)5月でした。当マンションは、当初から管理規約使用細則でペット飼育禁止条項があるにも拘わらずペットが飼育されていました。

ペット飼育に関する苦情も有りましたので、理事長就任3期目の2005年(平成17年)1月、ペット飼育に関するアンケートを実施、その結果は次の通りです。

#### ・アンケート回収状況

総戸数68戸、空室2戸、回答数59戸、回収率89.4%

#### ・アンケート内容

(1) ペット飼育に関する規約・細則(禁止事項5)をご存知でしょうか?

- ① 知っています : 49戸 83.1%
- ② 知りません : 10戸 16.9%

マンションに途中から入居された方は、仲介業者から当マンションはペットを飼育しても良いと説明を受けられた方が数人居られました。

今後入居される方に、当マンションはペット飼育禁止事項が有る事を重要事項説明に加えるように、管理会社(株)ライフポート西洋に申し入れました。又、管理会社の説明がないままペット飼育者が入居された場合、管理会社の責任で対処するように申し入れましたので、その後ペット飼育をしている方の入居は有りません。

(2) 当マンションのペット飼育に関してどのようにすれば良いと思われませんか?

- 全面禁止 : 8戸 13.8%
- 1代限り : 38戸 65.5%
- 飼育容認 : 12戸 20.7%

1戸については、どちらとも言えないとの回答で、棄権としました。

(3) ペット飼育に関して意見記入

記入された意見が21件有り(35.6%)、ペットで迷惑がかかった方19件(32.2%)合わせて40件の意見、アンケート提出59戸の67.8%の方の意見であり、関心の高さが判ります。

これは、住民の貴重な意見であり、理事会議事録に全部記載、全戸配布しました。

次号に続く。(管理組合理事長 岡崎 記)

## ■賛助会員広告

高分子って化学系の会社?

いいえ。関西で42年間ずっと改修工事をしています

大規模修繕(改修)工事などの施工に一生懸命なのは当然ですが、住民様と円滑にコミュニケーションを行う事をスタッフ一同、毎日頑張っている会社です

www.kohbunshi.co.jp  
高分子株式会社  
大阪府堺市中区深井北町3418-1  
072-278-4157 井上

資産価値を守る 大規模修繕工事

創業以来27年間、大規模修繕工事専門会社とし、第一に「お客様の立場に立って考える」というコンセプトと豊富な実績・経験により、ご期待頂ける施工をさせて頂いております。

レスター・ジュ枚方長尾  
大規模修繕工事

関西塗研工業株式会社

代表取締役 藤田 廣行  
品質管理課長 日下部 直孝  
一級建築士

本社 〒553-0001 大阪市福島区海老江8丁目8番7号  
TEL(06)6454-1271(代) FAX(06)6454-1672  
e-mail : info@kansaitoken.co.jp http://www.kansaitoken.co.jp

**行事案内****第65回交流会**

日時：2016年2月27日(土)13時～

場所：枚方市民会館2階第6集会室

共通テーマ：「委託管理契約・管理会社変更」

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、2016年1月1日現在で、団体会員は31、個人会員は14、合計45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28年1月 団体加入 ジオ枚方 150戸 枚方市北中振3丁目3

**■行事報告(2015年11月8日～12月31日)**

- ・11月10日：枚管連会報第47号発行
- ・12月 2日：第113回理事会
- ・12月19日：第64回交流会
- ・1月 8日：第114回理事会

**■行事予定**

- ・1月12日：相談・研修委員会
- ・2月 9日：第115回理事会
- ・2月27日：第65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。

ホムパ°-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)

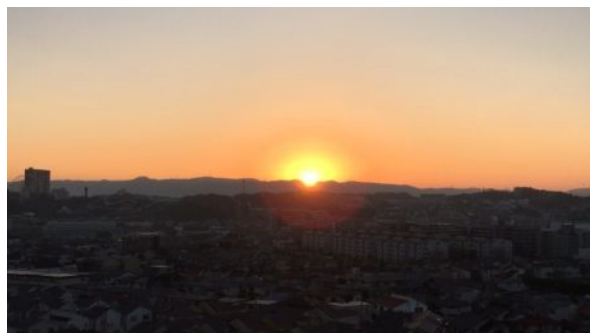
e-mail：hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

**■編集後記 (山本)**

新年、明けましておめでとうございます。本年も、よろしくお願いいたします。

昨年12月中旬に風邪をひき、全然治らず、年をまたいで1月初旬にやっと全快しました。この間、会社には無理をして行っていたが、それ以外は全く何もする体力・気力が無く、ほとんど寝込んでいました。今更ながら健康のありがたさを痛切に感じた年末年始となりました。



2016年元旦 初日の出 (自宅にて)