

# 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49号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■2月27日 枚管連第65回交流会開催

— 『委託管理契約、管理会社変更、管理人の勤務形態』を主テーマに情報交換 —

2月27日午後1時から市民会館第6集会室において、25会員25名とお試し参加者2団体2名が出席して第65回交流会を開催。

今回のテーマは、過去第49・52・53回交流会でも類似の調査をしたが、会員の関心が高いので再度取り上げました。

27会員の回答結果総括資料と過去のデータを集約した「小冊子No.12号」を資料として、その説明と管理委託契約/管理会社変更経験会員からの事例報告を主体に意見交換をしました。



### 今回調査では変更経験に絞り実施

前回から1年8ヶ月しか経たない今回調査では、管理会社の変更と委託管理契約(管理業務、管理員業務、清掃員業務等)の変更経験に絞りました。

調査内容は、①変更経験の有無、②ありの場合その内容、③変更の理由、④良くなった点、⑤悪くなった点。

### 管理会社変更の経験、ありの場合の理由等

「今回回答」では15%が、「前回回答」では20%が変更経験あり。今回経験ありと回答した4会員の変更理由は：業務の出来が悪い(3)、管理費削減(1)。

苦労した点は：契約内容の詰め、適正費用の根拠と相場が分からないこと、管理会社の探し方、組合員への広報等。

良くなった点は：管理員、フロントマンの質、委託管理費削減。

悪くなった点は：なし(3)、分からない(1)。

### 管理委託契約の変更経験

「今回回答」では67%が、「前回回答」では55%が変更経験ありと回答した。今回経験ありと回答した出席会員の変更内容と変更理由は：

- \* フロント、管理員とも対応が悪いGK社からG0社に変更したが、その後も問題がある。
- \* 小型マンションで日勤の管理員を置いている。委託管理費を削減したが、自主管理も視野に。
- \* 管理員を夫婦住み込みから日勤に変更し、居住スペースを和室と厨房室に改造した。
- \* かつて管理コストを約3割削減したが、最近2回目の交渉で、仕様変更も含め更に削減をした。
- \* 枚管連の支援を受けて、2009年に約30%削減した。

### 管理委託契約変更についての意見交換

枚管連では今まで適正な管理委託費用について何回か情報交換し、不当に高い場合には見直しに取り組んできました。

## ■枚管連加入管理組合概要集改定版発行

枚管連は交流会においてテーマを決めて詳細な管理データの交換を積み重ねて来ましたが、しかし、会員管理組合の概要データ集は枚管連設立後に作成したままです。理事会は今年度事業としてその改定版を発行することを決定して取り組んでいます。

3月中にとりまとめて、データ提出会員に配布し、枚管連HPの会員の部屋にも掲載する予定です。



## ■会員紹介

### ルネ枚方

国道1号線沿いの、文字通り山の上に3棟が聳えています。「あべのハルカス」、エキスポシティ・太陽の棟、京都タワー、鞍馬・比叡の山なみを望み、季節折々の変化を感じつつ32年の歴史を刻んでまいりました。

居住者の世代交代が進む中で、コミュニティの活性化、高齢化対応などの取り組みに課題を抱えています。

2015年に、30年先を見通した長期修繕計画を策定し、合わせて修繕専門委員会を立ち上げました。建物・設備インフラの適正更新を通じ、「安全



で快適な心安らぐ住環境づくり」を、居住者自らの取り組みとしてスタートしました。

6年後の大規模修繕を目指して、しっかりと知識・経験・ノウハウを蓄積してまいりたいと考えています。枚関連の一員としてよろしくお願いたします。

(村上 記)

#### 「資料」ルネ枚方

総戸数	215戸
棟数	3棟
建築・分譲開始	1983年(昭和58年)

## ■京阪電車車窓案内 その3

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3回目です。

### □ 萱島駅

下りホーム内にある大楠は萱島神社のご神木で、樹齢600年ぐらいと推定されています。地名通り太古より湿地帯で寝屋川の氾濫で田畑が再々流され萱島流作新田と呼ばれていました。高架複々線になる前は下りホームの外にご神木があったもので、伐採すれば祟りがあるとして駅舎の中に取り込んで保存されました。

### □ 大和田駅

駅の手前左側、天辻鋼球会社の向こうに見える塔屋つき灰色のコンクリート建物は関西電力大和田変電所です。主機能は交野市倉治の枚方変電所に移されていますが現役で、大正11年に大同電力会社の大和田変電所として建設されたもの。大阪市南部と堺方面の電力増強のため木曾川水系で発電された7万7千ボルトの電力を受電。当時200kV超の長距離高圧送電は日本一とされました。大同電力社長の福沢桃介は一万円札肖像画人物の娘婿です。

### □ 門真市駅

平面複線当時、当駅と西三荘駅との中間に門真駅があって、松下電器の通勤駅でした。昭和7



萱島駅



門真市駅

(写真撮影 山本)

年、門真土地改良組合の誘致により大阪市大淀区から移転して来た松下電器が3500坪の工場を建設。この跡は西三荘駅より見える平屋の建物の松下記念館がそれに当たります。また、高架に平行して門真市役所の前を通り巢本交差点に至る道路は、昔の清滝街道で国道163号線のルートです。門真と守口にはかつて番村とされる村名がありました。例証は門真一番村とか大庭三番村です。

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②

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。

### 2. ペット飼育禁止徹底について

平成17年(2005年)3月理事会で検討の結果、現実的対応として、現存のペット飼育居住者に退居して貰うことも出来ないの、誓約書提出を条件に1代限り飼育容認となりました。

誓約書内容 : ペットの種類、体長、体重、年齢、写真の記入とペットは1代限りで新たに飼育しない事を誓約する。

#### ・ペット飼育状況

平成17年4月理事会議事録でペット飼育状況戸別一覧表を添付しました。ペット飼育を直前にやめた方が2戸、ペット飼育を始められたが3戸を含めて、平成17年11月時点のペット飼育者戸数は、12戸です。

#### ・ペット飼育違反者発生

平成19年(2007年)ペット飼育数1匹の方が、親戚から預かったと言う理由で1匹追加飼育を始め



ました。2匹連れての散歩を発見した時、2回ぐらい元の1匹の状態に戻すように理事長が注意しましたが、聞き入れられませんでした。

8月理事会で検討、理事長名で、9月までに元の1匹の状態にしなければこの処分案を次回総会に提出すると文書で告知しました結果、11月に退居されました。

#### ・現在の状況

仲介業者に事前重要事項説明としてペット禁止を申し入れていますので、新たなペット飼育入居者は有りません。平成17年から10年経過した平成27年(2015年)現在の飼育者戸数は、12戸から推計で6戸減少していると思われます。

完 (管理組合理事長 岡崎 記)

## ■賛助会員広告

**NPO集改センター**  
マンションコンサルタントのご案内

- 大規模修繕の設計/工事監理
- 長期修繕計画の作成
- 管理規約の改正
- 管理委託契約・経常費の見直し
- 会計事務/監査業務の代行

**無料メール会員募集中**

- ・セミナーのご案内
- ・マンション情報

各種案内をメールマガジンにてお届けします

集改センター 検索  
<http://www.shukai.or.jp/>

NPO法人  
**集合住宅改善センター**  
〒540-0011 大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館  
TEL:06-6943-8383 FAX:06-6943-8382

**マンション大規模修繕工事**  
毎年3万戸を超える実績

マンション大規模修繕工事とは  
12~15年に一度、建物の外壁や躯体、防水面の補修等を行う大規模な修繕工事のことです。  
このマンション大規模修繕工事が一般的な建設工事と大きく異なることは、居住者の方が住んでいるところで工事を行うことです。

そのために私も建築工業では  
居住者の方々への配慮を一番に考えた工事を行います。  
豊富な実績、  
超高層マンションでの実績も多様です。

マンション大規模修繕工事は  
専門工事会社との建築工業にお任せ下さい。

**建装工業株式会社**  
【関西支店】 TEL:06-6821-3611  
〒564-0063 大阪府吹田市江坂町 2-1-52

**行事案内****第66回交流会**

日時：2016年4月23日(土)13時～

場所：枚方市民会館第1集会室

共通テーマ：「セキュリティ・遠隔監視委託・  
水道メータの現状」

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3月1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5300戸です。

**■新規入会 会員紹介**

2月交流会に入会希望者2名がお試し参加

**■行事報告(2016年1月1日～2月29日)**

- ・1月 8日：第114回理事会
- ・1月12日：枚管連会報第48号発行
- ・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
- ・2月28日：相談・研修委員会

**■行事予定**

- ・3月28日：第116回理事会
- ・4月 5日：第117回理事会
- ・4月23日：第66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)**

昨年末、私も遅ればせながらスマホデビューしました。まだあまり使いこなせていませんが、とにかく非常に多くの情報を見ることができ、とても助かります。又、アプリを入れることにより、多種多様な機能を持たせることができるので、とても便利です。

携帯を使っていた時は、スマホなんて必要ないと思っていましたが、いざ使ってみると、もう手放

すことができません。電車の中で、9割の方がスマホを見ている気持ちがやっとわかりました。

携帯からスマホに変えて気が付いたことの一つに、「スマホは手から落とし易い」があります。本体の厚みが携帯より薄いので、滑って落とし易いです。これからスマホデビューする方には、契約時に保険に入ることをお勧めします。