

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 69 号
発行・編集責任者 入口 恭子

枚管連、第 14 期スタート

—第 14 回通常総会、全議案可決—

8 月 31 日、労住まきのハイツ集会室で枚管連第 14 回通常総会を開催し、全議案が賛成で可決承認し、第 15 期がスタートしました。総会は会員総数 40 の内、実出席 21、委任状 10、議決権行使 3 の計 34 の出席で成立し、各議案について説明と質疑応答が行われました。

総会は入口会長より第 14 回枚管連総会へ出席への感謝と、「2018 年度のご報告、さらに 2019 年度の活動や方針について説明させていただきます。」との開会挨拶の後、枚方市の都市整備部景観住宅整備課の堀井博信課長＝写真＝より



「日頃の都市整備部との協力についてのお礼と、枚方市では旧耐震の建物が 44%に上っており、今後耐震性の改修等も含めますます適正なマンション管理が重要となる中、枚方市都市整備部と枚管連との連携が強化されることを望みます」と来賓のご挨拶がありました。

役員 4 名と職員の体制

—会長が事務局長を兼任—

今回の理事会の運営は、役員 4 名、職員 2 名で行い、入口恭子氏（ルモン枚方公園）が引き続いて会長（事務局長兼務）を務めます。

役員等の紹介は 2 面、事業計画の一部は 3 面、次回交流会案内は 4 面に掲載します。

【総会での主な質疑応答】

会員 入会、退会者の報告がありましたが、それぞれの理由はどのようなものがありますか。枚方市のマンション数はいくつくらいあるのでしょうか。旧耐震基準とは何年以前のことでしょうか。

理事 退会理由として、交流会への出席について難しいということもあるようです。先日、窓口となっておられた担当者が亡くなられ、それ以外の方が枚管連についてよくわからない、出席できるものがないとのことでした。会費が理由ということもありました。入会される方はマンション管理について情報を必要とされていることがあげられます。

枚方市 約 280 の分譲マンションがあります。旧耐震とは昭和 56 年までの構造基準の建物をさします。

会員 慰労金についての今後の対応はどうなりますか。明文化する必要はないでしょうか。

理事 慰労金については経費支出基準に記載がない事も含め、これまでの経緯があるにしても現時点で今後支出する予定はありません。ですが、長期間の活動については本当に大変だったと感じます。慰労金のような支出ではなく、活動に則した支出をおこなうよう活動費の支出基準を見直したいと考えています。慰労金の記載については検討します。

会員 昨年、団体会員となりましたが、窓改修工事の交流会に参加し、頂いた情報をもとに色々と調べ、窓ガラスの全交換を実施するに至りました。感謝しています。

理事 交流会の情報が役に立ち、本当に良かったです。今後とも役に立てる情報を皆さんに伝えることができるよう努力致します。

総会記念講演

総会後に（一般社団法人）大阪府マンション管理士会会長の長尾隆弘さんより「管理組合の課題、役員のなり手不足と無関心への対応」と題する講演があり、皆さまより大変ご好評をいただきました。

今後、マンションの老朽化と入居者の高齢化から管理会社任せになると管理効率が落ち、資産価値の低下、滞納や空き室の増加、モラルの低下など様々な問題が生じる懸念があります。今後人口減少に向かう中、採算のとれる建替事業は難しくなり、また管理組合を解散して更地にすると快適な住みかの再建が必要となります。そう考えると維持管理を適切に行い 100 年マンションを目指す理由は十分にあり、また現実的ともなります。

マンション管理適正化法には「管理組合はマンションを適正に管理するよう努めなければならない」と定めがありますが、終の棲家を残すために、今何をなすべきなのか、管理組合内で共有していく時期にあります。

徐々にスラム化した事例、空室増加の実態など、具体例をあげた上記講演の資料はホームページにアップしています。管理組合の理事会等での話し合いにもぜひご利用ください。

枚管連役員のご紹介

通常総会で承認された役員は下記の通りです。

役職	氏名	マンション名
会長兼事務局長	入口 恭子	ルモン枚方公園
副会長	御明 雅之	D' グラフォート香里ヶ丘
会計担当	前田 萬恵	香里ヶ丘ステラシティ
監事	乾 光男	労住まきのハイツ

上記役員以外に事務局の業務の一部を分担する職員は次の通りです。

津田 芳夫	メロディーハイム山田池公園
高山 淳一	元レジデンス香里ヶ丘中央

【入口会長兼事務局長】

総会へのご出席、委任状、議決権行使書のご提出、ありがとうございました。総会を無事に終えることが出来ました。

昨年は、まだよくわからないまま会長となり、皆様のご協力をいただき活動させていただきました。会長として色々経験する中で、枚管連と同じように活動している様々な団体の方とお話しさせていただき、勉強させていただきました。それぞれ規模も活動の仕方も様々ですが、色々和努力されているのがよくわかりました。また、枚管連の良いところ、改善できる点も考えることができました。

会長としてすべての会員の皆様が自立して対応する力をつけることができるよう、様々な情報や機会をご提供していきたいと思っています。

ご要望もありましたらいつでもご連絡を頂けたらと思います。どうぞよろしくお願い致します。

【御明副会長】

現在、D' グラフォート香里ヶ丘の副理事長および開成校区コミュニティ協議会の会長をしております。当マンションでも最近、地震や台風の被害に遭いました。防災、減災の決め手は日ごろのコミュニティが重要だと考えています。枚管連副会長として「安心安全なマンション管理」のためのお役に立てればと思います。

【前田会計担当理事】

この度、会計を担う事になりました。何かと至らぬ点があるかと存じますが皆様のご協力を得ながら 1 年間努めて参りますので宜しくお願いします。

【乾監事】

枚管連が誕生の時から監事を続けさせて頂きましたが、新生枚管連が 2 年目を迎え、「監事」のバトンタッチの実現に努力したいと考えています。皆様にいろいろご相談させて頂くこともあると思いますが、その節は宜しくお願い申し上げます。

お知らせいろいろ

現在ご利用いただける事業をご案内します。

これ以外にも、ご要望があれば、必要な勉強会や講師の用意など検討します。会員にとって有用と考えられることには費用をかけて実施していきますので、積極的にご要望、ご相談ください。

【お問合せ】いずれも、事務局 ☎090-1592-2829 (入口)

「簡易診断」をご利用ください

昨年より事業のひとつとして管理組合の「簡易診断」を行っています。

100 年マンションを目指すためには、今の状態のまま本当に良いのだろうか？問題や課題はないのか、総会議案書資料や議事録、細則等の書類をもとに、第三者の目を通じて把握していただき、専門家が改善すべき点や提案など、基本的なアドバイスを行います。

そのうえで、各管理組合が主体的に考え、必要ならば検討できるようにお手伝いします。

今年度より、新会員以外も無償で簡易診断いたしますので、積極的にこの機会をご利用いただき、理事会の活性化にお役立てください。

会員メールを活用しましょう

会員は、メールを使ったメーリングリストで随時、質問等の相談、意見交換ができます。会員メールは大変有用なツールで、ご紹介したところ、導入された団体もあります。

一番のメリットはいつでも連絡、相談ができることです。交流会や相談会を待たず、わからないこと、知りたいことがあれば積極的にメーリングリストで尋ね、活用しましょう。相談以外にも、良い情報があればご提供していただくと大変助かります。広報活動を始めました、交流会で聞いた点に注意して良い工事ができました、などの報告も大変励まされます。

長期修繕計画の個別相談を行います

同封のお知らせのとおり、10 月下旬に「長期修繕計画の相談会」を開催します。

建物の適切な維持管理には長期修繕計画の作成・見直しに伴いますが、この責任は管理会社ではなく管理組合にあります。

管理組合は様々な情報について法令上開示が求められますが、積立金の過少や修繕積立金残額の極端な不足と判断された場合など、資産価値の低下につながる可能性があります。

今回、長期修繕計画について個別の相談会のお知らせを同封しています。長期修繕計画作成に実績のある枚管連賛助会員の一級建築士事務所設計コンサルタント会社 2 社の協力を得て、図面や可能ならば現地の確認をしながら、具体的に内容のアドバイスを受けます。現行の計画の内容を理解したいということでも結構です。

会員メーリングリストでもご案内していますが、現在まだ枠がありますので、この機会をぜひご活用ください。（なるべく 9 月末までお願いします）

会員名簿について

枚管連会員（団体・個人）と賛助会員の名簿を総会議案書に同封させていただきましたが、最新の会員名簿、賛助会員名簿は後日ホームページにアップしますので、会員間の問合せ、賛助会員（窓口担当者へご連絡下さい）への見積依頼等にご利用ください。

なお、連絡の際には時間、マナーを守り相手への配慮を忘れないようにしましょう。

修正、変更などありましたら、随時ご連絡をお願いします。

各管理組合の理事長様について、NPO 団体として確認が必要な内容となっています。交代された場合、交代の日付も含めご連絡をお願い致します。

第 83 回交流会のご案内

日時 2019 年 11 月 30 日(土) 14~16:30
 場所 労住まきのハイツ集会所（京阪牧野駅約 8 分）



第 1 部 マンションの資産価値を高めるコミュニティ活動

* コミュニティ活動は管理組合が健全で活発な活動をしている事の証明です。資産価値につながるコミュニティ活動の重要性について DVD も使ってお話しします。

第 2 部 交流コーヒープレイク

* 参加者がコーヒーを飲みながら自由に交流できる場です。

第 3 部 アスベスト調査義務化と塗料の知識

- * アスベスト調査の義務付けてどういうこと？管理組合に求められる対応について資料を配布してお話しします。
- * 修繕工事欠かせない塗料の種類や性能とは？塗料の基礎知識と塗料による様々な修繕についての専門家によるお話です。

第 4 部 なんでも相談会

マンション管理に関する相談に経験豊かな会員が対応します。

【お問合せ】事務局 ☎090-1592-2829（入口）

【ひとくちメモ】

パイプスペース内の磁気活水器取付にご注意下さい
 水道水の浄化をうたう磁気活水器をパイプスペース内に設置したところ、スマートメーターが壊れてしまったという報告がありました。取付位置により、強力な磁気で計測メーター全般に影響を与えるおそれがあります。業者の勧めで設置されてしまうことが多く、居住者への事前の周知が大切です。ご注意ください。

枚管連のご紹介

NPO（特定非営利活動）法人・枚方マンション管理組合連合（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。4 カ月に 1 回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。



- 毎月毎月、管理費・修繕積立金を払っているけど、他のマンションに比べて高すぎない？
- 大規模修繕工事を効率的に進めるにはどうしたらいいの？
- 管理会社の対応に困っているんだけど、誰に相談していいのかわからない。

▲交流会などを通じてマンション管理で困ったことなどへの対応や、最新の関連情報などを提供します。

▲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。

▲交流会への「お試し参加」は無料で、枚管連への入会義務もありません。



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

【枚管連への問合せ・連絡窓口は】

会長：入口 恭子 TEL 090-1592-2829
 e-mail : iriguchan@nifty.com

【編集後記】

防災訓練を毎年実施しています。昨年は消火訓練以外に役員がバルコニーの避難はしごで降りる様子をみんなで見て、高所が苦手な私はドキドキしました。子供たちはパーティーを割る訓練をしました。毎年色々工夫しています。（入口記）