

# 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

枚方マンション管理組合  
連合会ニュース 第5号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■管理費等の滞納、早めの対応が大切

### — 第21回交流会一次回以降のテーマを選定 —

枚管連は、10月25日に、サプリ村野において、会員29名が出席して定例交流会を開催しました。

「今回の共通テーマ:管理費等の滞納への対応」では、会員のアンケート調査のまとめにもとづく実状紹介、滞納額が大きい場合の法的な回収手段の説明及び公正証書による返済誓約と少額訴訟による回収の事例紹介があり、議論しました。2、3ヶ月滞納時点できっちり督促して納入してもらうことが大切だということが共通認識でした。

「今年度の共通テーマの選定」では、12月:管理規約と見直し、2月:各種修繕費用と修繕業者、4月:管理組合運営の専門性と継続性、6月:コミュニティづくりに決めました。

「交流会分科会の展開」 希望が多い大規模修繕工事や長期修繕計画作成のテーマは、今年

スタートした大規模修繕工事研修会と併せて、別途奇数月に、継続して交流会の分科会を開催して取り上げていくことになりました。

「交流会の運営方法」では、枚管連がNPO法人としてスタートしたあとも、交流会では従来のように「管理組合交流会」として、管理組合関係者とマンション住民の交流の場として運営していくことを申し合わせました。

#### 第22回交流会案内

日時: 2008年12月20日(土)13時30分～  
場所: グリーンヒル光善寺集会所(東中振1-20  
京阪光善寺駅から徒歩15分)  
共通テーマ: 「管理規約とその見直し」  
について  
※入会をお考えの方のお越しをお待ちしています。

#### ■NPO法人の設立認証、大阪府に申請

9月8日に、大阪府に特定非営利活動法人枚方マンション管理組合連合会設立認証申請を行いました。2ヶ月間の縦覧期間とさらに2ヶ月間の府の審査があり、来年1月に認証され、法務局に登録すれば法人としてスタートします。

#### ■近隣マンションの入会勧誘を積極的に

昨年に続き今年も、会員が手分けしてお近くのマンション管理組合に「交流し学んで主体的な管理を」をモットーに、枚管連入会のお誘いをするを申し合わせました。会員が増えれば枚方市からもっと積極的なマンション管理への支援を引き出せると期待しています。マンション住まいのお知り合いがおられたら、枚管連の紹介をしていただくようお願いいたします。

#### ■枚方マンション管理組合連合会(枚管連) ホームページのご案内

目的 交流会のあゆみ 入会案内  
会員と役員 マンション枚方通信 など

URL <http://www.hirakanren.com>

#### ★★★ 紙面案内 ★★★

第21回交流会報告、他 —1— コミュニティ紹介、実録マンション管理 —3—  
理事会報告、会員紹介、リレートーク —2— ちょっと教えて、「枚管連」とは、役員紹介 —4—

## ■理事会報告(第21回)

- ※10月交流会の共通テーマ「管理費滞納への対応」の会員アンケート結果のとりまとめ
- ※今年度の交流会共通テーマについての希望調査に基づくテーマ選定案
- ※NPO法人化後も管理組合の交流会として運営する細則案
- ※枚方市へのマンション管理支援に関する要望書の案



## 理事会について

交流会の準備を中心に、総会で決めた個別相談、広報と会員拡大、会報発行とホームページ改善、会員用データベース作成、NPO法人化などの事業計画を具体的に検討し、交流会への提案をまとめています。

原則として、毎月第2月曜日、午後1時30分から「ラポールひらかた4階の談話室」で開催。会員の傍聴を歓迎しています。

### 理事会日程

第22回理事会 : 11月10日(月)  
第23回理事会 : 12月08日(月)

## ■会員紹介

### グリーンタウン香里ヶ丘

香里団地の一番高いところに枚方妙見山配水地(通称:煙突山)があります。配水地内には、文字通りよく目立つ煙突が建っています。この煙突は、戦時中に旧香里製造所で使用されていたもので、今は、枚方市により平和を願うモニュメントとして保存されています。当マンションは、その煙突山の西側に位置しており、元がゴルフの打ち放し場であったことから、敷地内に15m以上の高低差があります。4棟の建物がコの字に配置されており、中庭にはテニスコートが一面あります。最寄りの駅は、京阪線の「光善寺」と「香里園」で、山手に徒歩で25分ぐらいのところにある当マンションがあります。

現在は、去年の3月からスタートした大規模修繕

工事がようやく着工となり、足場組みの作業をしているところです。前回の修繕工事は、平成8年に行われすでに12年が経過しました。今回は、浄化槽を廃止して、下水本管につなぎ替える工事があり、今年11月の完成を目指しています。来年の7月の竣工まで、居住者は不便を感じる毎日となりますが、新しく生まれ変わるマンションに熱い期待を寄せています。

### 「資料」グリーンタウン香里ヶ丘

総戸数	377戸
棟数	4棟
建築・分譲開始	1983年

枚管連の会員数は、2008年10月末現在で、団体加入は21、個人加入は7、合計28です。会員管理組合の総戸数は約5900戸です。

## ■リレー・トーク(会員から会員へ)

6月29日(日)付け読売新聞人生案内欄に何とも佻びしい相談が載っていました。50代主婦の言うてはるのに「60代の夫は定年退職の後一日中家にいて、趣味や友人もなく朝早く起きて食事を待ち続け、私をイライラさせます。近頃ではすぐ機嫌を損ね口も聞きません。気の弱い私は意見もできずストレスが溜まる一方です。どうしたら？」

回答内容はその紙面で確認して頂くことにして、

嫁はんにこんなこと言わせてはどうかと思いますな。「かく言う私かて退職者でおますが、この人ほどではないと自負しています。」まあ、これて枚管連と何の関係もないですけど、同世代の者として笑うてばかりいられませんでした。人間、上手に年を重ねるのも中々難しいものですなあ。

(釈尊寺第一住宅 H. M)

## ■「コミュニティ活動」紹介

### リバティパーク枚方編・その1

リバティパーク枚方は、7棟761戸のマンションで今年築7～9年目を迎えます。自治会は2000年12月に、子供会は2004年6月に、シニア倶楽部(老人会)は2006年2月に発足しました。他に50才以上の女性の親睦団体としての「楽笑会」は、2002年7月に発足しています。

2004年1月に発表されました改正マンション標準規約では、管理組合の業務の一つとしてコミュニティ形成が入っています。当マンションでは、自治会との意思の疎通が大切と考え、お互いの役員会と理事会に双方から1名ずつ出席することになっています。又、自治会のメイン行事には、理事会からも参加し交流を図っています。

子供会とシニア倶楽部(楽笑会を含む)は、自治会の組織となっており、それぞれ、独自で活動もし、自治会行事にも参画します。

2年前から、敷地内の樹木に名札をつけることをシニア倶楽部と子供会で春・秋に実施しています。名札には子供さんのサインを入れ、記念写真を撮り、差し上げています。又、花の苗植えも年2回行っています。但し、名札・苗・肥料・土や道具類は、すべて植栽管理費で支出しています。

秋には音楽コンサートを開催しています。これは、身近に音楽が聞けることと、様々な楽器に触れる機会を子供たちに与えることを主たる目的としています。今まで、フルート・フォルクローレ(南米の民族楽器)・フォークギターのコンサートを行いました。毎年異なる音楽を鑑賞していきたいと考えています。

毎年、クリスマスには、エントランスにツリーを飾ります(自治会費負担)。その他として、年末に、マンションのエントランス入口に、少しでも正月気分を出す為に、しめ飾りをしています(管理費負担)。

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### メロディーハイム楠葉5番館 その② 「35%削減への道」

メロディーハイム楠葉5番館の2回目です。今回から具体的な内容を紹介します。

問 具体的な取り組みと注意点は？

答 理事会内に「コスト見直し委員会」を立ち上げ、現状の管理コストの点検を行いました。①役員意志統一②徹底した情報収集③入居者への情報公開などに心掛けました。例えば、入居者には「管理コストの現状と問題点」と題した解説書(A4版8ページ)を配布しました。管理会社をはじめ業者のリストアップなどを行い、現在の契約業者には「希望改定価格」、新規業者には「希望価格」を提示して交渉に臨みました。

問 希望価格の算出方式は？

答 書籍やネットで相場観を養いました。また、他のマンションの定期大会決算書なども参考にしました。さらに近畿マンション管理士協会(電話番号:06-6242-2666)の無料診断も受け、「これなら受ける業者があるはずだ」との数字を算出しました。書籍では「マンション管理はこうして見直さない」

(ダイヤモンド社 1470円)などが参考になりました。

問 管理会社・保守点検業者との関係は？

答 「管理会社・保守点検業者の変更もありうる」との姿勢で取り組みましたが、結果的には管理会社は変更しませんでした。希望改定価格に「ほぼ満額回答」だったからです。保守点検では、「エレベーター」・「自動ドア」は業者を変更しました。「機械式駐車場」は従来の業者の「友好会社」と契約を結ぶことで、コストを大幅に下げることができました。

#### 「削減データ」メロディーハイム楠葉5番館

一年間費用		[単位:円]
見直し前	見直し後	
5,459,580	⇒ 3,530,430	(▲1,929,150)
		削減率:35%



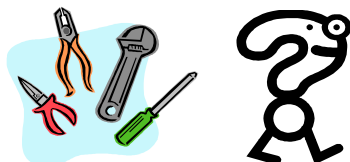
## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理⑤

#### 修繕積立金は当然に上がるの？

**質問** 管理組合の定期総会で「修繕積立金の引き上げ」が提案されました。役員からは「徐々に上がるのが普通」との説明がありましたが、当然に上がる性質のものなのでしょうか。

**回答** 現在の1戸当たりの修繕積立金がいくらにかよりますが、月額5,000円前後でしたら、引き上げが必要となります。一般的に、分譲会社は販売戦略から当初は低く設定しています。しかし、既に1万円を大きく超えている場合は、「安易な引き上げ」は要注意です。



**質問** 一般的な相場はどのくらいですか。

**回答** 世帯数や付帯施設の違いなどにより、一概には言えません。一般的には、築15年を超えると将来に備え「月額1万円は必要」といわれていますが、世間相場より、「適切な長期修繕計画」に基づく修繕積立金の設定が重要です。引き上げ提案の前提(根拠)になっている「長期修繕計画」の内容をチェックすべきでしょう。また、管理費との関係や駐車場使用料の使途なども考慮する必要があります。

※マンション管理に関する質問があれば、事務局までお寄せください。枚管連に所属するマンション管理士がお答えします。

## ■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、情報交換、経験交流の事業を行っています。また、会員の相談にいつでも応じています。

年会費	団体会員	12,000円
	個人会員	3,600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。

## ■役員紹介(枚管連)

家族5人となり手狭になったのを機会に、当団地に引っ越し27年。当団地は「グリーンヒル光善寺住宅」の名の通り、とても緑豊かな環境にある。多くの方は「終の棲家」と考えている。築30年を目前に、当団地も将来の再生に向けて「ランドデザイン検討」を立ち上げている。これに乗じて、妻は

我が家も「再生・リフォーム」と言い出した。当団地も我が家もしっかり再生をし、終の棲家としての100年マンションを目指したいものである。

枚管連 副会長 青木 幹  
(グリーンヒル光善寺住宅)

※第4号の訂正 正:「監事 乾 光男」 誤:「理事 乾 光男」 慎んでお詫び申し上げます。

## ■編集後記 (山本)

私の住んでいるマンションも、今年で築9年目。大規模修繕工事の検討を本格的に開始しなければならない時期になった。15階建てぐらいなら外

壁修繕の足場を見たことはあるが、25階建てのタワー棟などはお目にかかったことがない。本当にできるのかどうか、今から心配である。