

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6号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ 良い管理は、規約・細則の点検から — 定期的に見直していますか? 第22回交流会 —

枚管連は、12月20日にグリーンヒル光善寺において、会員25名が出席して定例交流会を開催しました。

「共通テーマ:管理規約とその見直し」

アンケート調査による、各会員の管理規約、細則、規則、要領等のリスト、マンション分譲時の原始規約以来の規約改定の経験、及びそのまとめが配布され意見交換しました。管理規約について、次の3点が大切であることが浮き彫りになりました。

①標準管理規約に準拠している

国土交通省が「標準管理規約」を勧めています。分譲業者が定めてマンション購入時に全員の同意の押印をそろえて成立した原始規約では不備が多く、分譲業者の都合を反映した内容が残っている場合もあります。最近では原始規約も標準管理規約に準拠しているケースが多いですが、それでも附則などに分譲業者の都合を盛り込んでいます。

標準管理規約はおおむね管理組合の立場で必要なことを網羅しています。まだ原始規約のままの規約であれば、

標準管理規約と比較検討し、そのよい点を取り入れる必要があります。

②マンションの実状に合わせて

管理規約、細則などが、マンション運営、暮らしの中の共用部分の使用方法やペット飼育の実態と食い違っているままでは、ルールとマナーが定着せず、ソフト面からマンションが荒れていく原因になります。

ルールによる規制には反発があり、ペット飼育のように住民の意見対立もありますが、ねばりよく合意形成を進め、大多数が賛成しみんなが守るものをめざすことが大切です。

③管理規約、細則などはこまめに見直す

区分所有法の改正とそれに伴う標準管理規約の改訂や環境条件の変化などに対応してこまめに見直すことも大切です。ある会員は、住民の高齢化に伴い駐車場利用者が減ってきた為、利用資格を緩和し利用を促進する方向に、毎年のように細則を改訂しています。

「何でも情報交換の話題」

①賃借者の理事就任??

ラウンドコート星ヶ丘では賃借者が増えてきたので、最近規約を改正して賃借者も理事に就任できるようにしたそうです。現在他の会員ではそのような例はなく、配偶者と一等親以内の成人親族の理事就任を認めるところが多いようです。大阪市内や近郊の駅近くのマンションでは賃貸化率が50%というところも出ており、賃借者の協力なしには管理組合が運営できなくなっています。規約で決めれば可能です。

②DVDの上映会は著作権違反??

メロディーハイム楠葉5番館の会員から「DVDの映画等の上映会」についての情報提供がありました。一般的にDVDのパッケージなどに「家庭内以外での上映は法律違反」と書かれています。しかし、著作権情報センターや文化庁の

著作権課に確認したところ、「非営利で無料」であれば、上映会に何ら問題がないことが分かりました。DVDの注意書きは「営利・非営利の区別なく」、業界団体が独断で意図的に法律違反と主張しているものです。関心のある方は著作権法38条1項をご覧ください。

第23回交流会案内

日時：2009年2月28日(土)13時30分～
場所：リバティパーク枚方集会室(伊加賀西町2-2、京阪枚方公園駅から徒歩15分)
共通テーマ：「各種大型修繕工事の費用と施工業者」
※入会をお考えの方のお越しをお待ちしています。

★★★ 紙面案内 ★★★

第22回交流会報告	—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22回、第23回)

- ※ 12月交流会の共通テーマ「管理規約とその見直し」の会員アンケート調査と結果のとりまとめ案。
- ※ 2月交流会の共通テーマ「各種大型修繕工事の費用と施工業者」の会員アンケート調査案。
- ※ 広報に関するアンケート調査結果。
- ※ マンション管理支援に関する枚方市との話し合いのフォロー及び枚方市第4次第2期基本計画意見募集への応募案。
- ※ 第2回大規模修繕工事研修会及び今後のすすめ方。
- ※ 大阪府からのNPO法人設立申請に対する意見への対応。
- ※ NPO法人成立後の賛助会員の処遇案。

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24回理事会 : 1月13日(火)
第25回理事会 : 2月 9日(月)

■会員紹介

藤阪パークハイツ

マンションの実態を、極めて簡単に以下にまとめさせていただきます。

● 少し不安なこと

新耐震構造の施行。昭和56年6月1日それ以前の建築物につき、現在のところ耐震改修の予定はない。壁式構造のため、さほど差はないとの専門家の見解である。が……

高齢化が進んでいる。家も、人も。

● やや安心なこと

平成17年に大規模改修工事实施。その際、各戸

のドアを2重ロックにした。近所で空き巣の被害が頻発したため。泥棒は、手間のかかる作業を嫌がるため、事前調査の段階で断念するらしい。今まで被害なし。

「資料」藤阪パークハイツ

総戸数	87戸
棟数	3棟
建築・分譲開始	1979年(昭和54年)

枚管連の会員数は、2008年12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)

約8年前から、マンションの管理運営問題に本格的に首をつっこみ始め、問題に思うのは、「常識のウソ」という点です。「持ち家」の実現で、一戸建てかマンションかの選択肢からマンションを選んだが、これは自分の家を手に入れたのではなく、共有建物を手に入れたと言うのが真実。マンションの管理は、専門家であり信頼できる管理会社に頼めば問題はない。これも任せきりにしてしまうとウソになる。

マンションでは「共同所有・共同管理・共同生活」をうまくまとめて行かないと、快適な楽しいマンションライフは夢物語となる。そこでのキーワードは、

「合意形成」だと思う。言えば簡単だが、合意を実現するとなると大問題で、これがマンション問題の根本だろう。いつまでも、常識のウソにだまされたとばかり言っても何も好転しない。

考えてみれば、人間社会そのものが、マンションと同じ「共同所有・共同管理・共同生活」だと分かった時、希望が見えた。マンションでの管理・運営の方法を作り出すことは、人間社会を住みやすく楽しい生活を営む場につくりかえる力になると考えた。

労住まきのハイツ 乾

■「コミュニティ活動」紹介

リバティパーク枚方編・その2

自治会のメイン行事の一つとして、リバティフェスティバルが、毎年10月下旬に開催されており、今年も、第8回リバティフェスティバルが10月25日に行われました。

マンション内の通路や芝生広場を使用し、又、エントランス・会議室も使って、広範囲な場所で行われます。イベント内容は、下記のとおりです。

- ・チャリティーバザー(住人から自治会へ寄付されたものの販売)
- ・フリーマーケット(おもちゃ、服、手芸品、文具、家庭用品、植木など)
- ・ゲーム(エアサッカー、スーパーボールすくい、射的ゲーム)
- ・模擬店(から揚げ、串揚げ、ポテト、うどん、おでん、ミスタードーナツ、酒、ジュースなど)
- ・作品展示発表(書道作品、手芸品、絵画、写真、紙粘土、生け花など)

- ・災害時食品試食 & 即売会
- ・ビンゴゲーム大会
- ・大道芸(手品他)
- ・囲碁大会
- ・お楽しみ抽選会
- ・大正琴演奏会
- ・お茶会

参加者は、約1000人で、大変盛況でした。

今後は、手作りによるイベントも企画する考えです。又、盆おどり大会も、出来れば行いたいと考えています。



第8回リバティフェスティバル ビンゴゲーム大会

■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③ 「35%削減への道」

メロディーハイム楠葉5番館の最終回です。

問 主な費目の変化は？

答 管理員経費や管理会社の委託契約料(基本料)は、希望価格の段階で「微減」にとどめています。ともに、「下げる余地があまりない」との考えからです。エレベーターは「毎月の出張点検」を「遠隔監視と隔月の出張点検」に、機械式駐車場は「隔月点検」を「3カ月点検」に、自動ドアは「年4回」を「年2回」にしました。安全面などを検討したうえで、「大きな問題は発生しない」と判断しました。

問 その他の項目では？

答 コスト削減効果が大きかったのは「ホームセキュリティ」の見直しでした。「各住戸別の戸別監視」を「共用部分の設備監視を含めて代表監視」に変更したことで70%以上の削減を図ることができました。何度も業者と話し合い「代表監視」と「戸別監視」とでは「さほど効果の違いはない」との結論を得ました。この分野は大半のマンションが「中身を確認せずに、契約を継続している」ことが多いと思われま

すので、一つの盲点になっています。

問 コスト削減で最も重要な点は？

答 理事会の「やる気」です。外部コンサルタントに依頼することも可能ですが、最終的な判断は理事会が下します。また、継続的な取り組みも必要で、今夏から共用部分の電気代の削減に取り組み、夜間の照明時間を変更しました。

枚方マンション管理組合連合会には「コスト削減を経験した管理組合」が多くあります。気軽に相談することで色々なノウハウを学ぶことができるといいます。

「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⑥

管理者って管理人さんのこと？

質問 マンションのことで友人と話をしていたら、「管理者」という言葉が出てきました。これは管理人さんのことですか。

回答 いいえ違います。管理者とは区分所有法(いわゆるマンション法)に規定されたマンションの管理責任者です。通常は管理組合の理事長を指します。規約で「理事長は区分所有法に定める管理者とする」との規定を置くのが一般的です。

一方、管理人は管理員とも呼ばれ、管理組合が契約した受付など実務を担当する人です。



質問 理事長さんの役割をもう少し具体的に教えてください。

回答 国土交通省が定めるマンション標準管理規約によると「理事長は管理組合を代表し、その業務を統括するほか……」となっています。理事会や総会の議長にもなります。「管理組合は理事長次第で大きく変わる」と言われており、マンションの資産価値の維持・向上やコミュニティ形成に理事長が果たす役割と責任は格段に重いのが現状です。

※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。

ホームページURL <http://www.hirakanren.com>

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)

築33年のマンション。入居して33年。子供達が出て行って手頃な広さと感じています。11年前迄は管理会社にお任せで、何と管理組合総会もなく総代会で済ませていました。そのため管理状態はひどいものでした。最後の総代会で規約改正の動議が通り、管理組合の改革がはじまりました。

その後は、規約改正、建物設備の診断と長期修繕計画作成、2回目の大規模修繕工事、防水工事、電気容量増加工事、駐輪・駐車場増設工事、植栽

工事、給排水設備更新工事等を管理組合が主体となって実施してきました。無駄使いせず、いくつかの計画外のグレードアップ工事もできました。

それらの中心になってきたのは、輪番制で選ばれる理事会とボランティアの5つの専門委員会でした。みんなで協力して“継続して”取り組むことが大切だと思います。

枚管連 事務局長 山田 毅
(管理組合法人労住まきのハイツ)

■編集後記 (山本)

新年、明けましておめでとうございます。昨年秋からの急激な景気悪化は、出口がまったく見えず、マンション管理の面でも、管理費滞納など少なから

ず影響が出てくるかも知れません。こんな時こそ、牛のように地道にがまん強くしっかりと、足場固めをやって行きたいと思います。