

# 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10号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■速報 国土交通省「マンション等安心居住推進事業」に枚管連事業が採択!

国土省は今年5月にマンション等安心居住推進事業を募集しました。枚管連はNPO法人として応募資格がある「相談体制の整備等に係わる事業」に応募し、12件の採択事業のトップに選ばれました。市レベルの団体としては唯一です。

枚管連は、従来から進めてきた管理組合交流会と大規模修繕工事研修会を広義の相談活動ととらえ充実すると共に、今後力を入れることにしていた個別相談活動と新任理事等を対象とする研修会を加えて、補助事業に応募したものです。

相談・研修委員会の設置、事務局体制の補強など体制を整備して、会員の方々の協力のもと実施して参ります。

### ■会員向け個別相談の案内

枚管連は2年前から会員向けの無料の個別相談会を開いています。事務局に申し込んでいただければテーマにふさわしい知識経験を持つ複数の会員

相談員が対応します。理事会、修繕委員会、研修会の場で説明を希望される場合は出前相談にも応じます。また、修繕工事経験やコミュニティ活動の経験がある会員マンションの紹介や見学・現場説明の斡旋もしています。ご利用下さい。

### 第27回交流会案内

日時：2009年10月24日(土)13時～

場所：市民会館第3集会室

共通テーマ：「何でも相談／情報交換」  
「特殊建築物調査報告」

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

※国土交通省補助事業の一環として開きます。市内のマンション管理組合の役員、組合員の方はどなたでも参加できます。  
※入会をお考えの方のお試し参加もお待ちしております。

## ■「コミュニティ活動」紹介

### 藤阪パークハイツ

我が団地には、組織として存在するのは自治会と子ども会しかありません。30年前の入居時には子どもが小さいなどの事情で比較的付き合いも頻繁に行なわれたことでしょう。今の時代の象徴で、我がマンションも少子高齢化が進み、ご近所との付き合いが希薄になりつつあります。

しかし、この度自治会の役員を1年間担当して思うに、中々捨てたものではないと思います。同じ住人でありながら殆ど会話の無かった人が、役員という共通の目的のため極自然に話ができて、いつの間にか絆ができていました。

組織だけでなく、お互いが相手を認めて声をかける習慣をつけるだけでも、充分コミュニケーションは取れることを実感しました。「先ず自分から声をかける」、例え相手が知らん振りをしていても懲りずに続けることが大事だと痛感しました。さあ、始めましょう。「こんにちは」「おはようございます」



藤阪パークハイツ

こんにちは!



## ■8月22日 枚管連第4回総会開催 — NPO法人成立記念講演会、祝賀会も —

枚管連は8月22日午後2時からリパティパーク枚方集会室において22会員、45名が出席して第4回総会を開きました。来賓として枚方市まちづくり推進課河本通孝課長と全国管理組合連合会事務局局長谷垣千秋氏が出席されました。

総会では全議案が承認され、2009年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。今年実施することが求められている特殊建築物調査報告、国交省補助事業のすすめ方、事務局の補強、会員の拡大等について活発な議論がありました。



NPO法人成立記念講演会

総会終了後にNPO法人成立を記念して、谷垣千秋氏による「主体的な管理組合の運営」と題する講演会を開きました。「マンション管理とは直接民主主義による住民自治であり、管理組合は小さな自治体である」という理念と具体的な方法についてのお話は大きな感銘を与えました。

また、総会に先立ち恒例の第26回交流会を開き、2009年度交流会共通テーマを選びました。



### ■会員紹介

#### グランパティオ枚方

グランパティオ枚方は、京阪本線枚方駅から、徒歩約6分(約540m)の好立地にある。分譲から既に20年が経過。開発コンセプトにある“明るさと気高さの漂う集合住宅”が時を経て風化していく。また、これからは建物・設備の劣化・老朽化は急速に進む。この実状のなか“資産価値”を維持するには、管理・運営のあり方が、今後さらに重要性を増す。

管理・運営の状態によって住み心地に大きな差がでる。「マンションは管理を買え」と言われるが、維持管理がどれだけしっかりしているかによって資産価値は大きく変わる。昨年、管理規約の改正に伴い“修繕・改修計画、実施”を検討する「専門委員会」が発足した。この委員会が主体的に機能す



るには理事会との相互理解が前提となる。それが確立、成熟するまでには時間も必要であろう。今後の前向きな発展的な成り行きが期待される。

幸い、「枚管連」(枚方マンション管理組合連合会)に加入。課題である“維持管理・運営”に関する情報が入手でき、参考にすべき事項が多い。

#### 「資料」 グランパティオ枚方

総戸数	156戸
棟数	地上6階建 4棟
建築・分譲開始	1988年

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2009年8月末現在で、団体加入は21、個人加入は5、合計26です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

## ■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

### 枚方光善寺スカイハイツ その①

当マンションは1980年竣工で築29年目になります。1995年に1回目の大規模修繕工事を、昨年10月から今年の2月にかけて2回目の大規模修繕工事を実施しましたので、内容を報告致します。

1回目は当時の理事長が主導し、委託管理業者(長谷エココミュニティ)に工事を依頼して行いました。当マンションは89戸と小規模ですが、工事費用は5000万円弱でした。今回2回目の工事について内容詳細を記します。

#### ①修繕委員会の立ち上げ

役員会のメンバーだけでは工事を推進するのが難しいため、有志を募って7名で修繕委員会を立ち上げました。委員長には1回目の工事を推進した当時の理事長が就任しました。通常修繕委員は建築工事の知識のある者で構成されますが、当マンションではそのような者が少なく、委員長のみ専門家でした。ちなみに、委員会が立ち上がったのは2008年3月初めでした。

### ②修繕工事内容の検討

2007年に委託管理業者が実施した建物診断調査(委託管理業務の中に含まれる)の結果と住民へのアンケート結果を元に修繕委員会で検討し、以下の内容に決定しました。

- ・屋上防水補修及び鉄部の塗装補修
- ・外壁の全面塗装 ・専用住戸の玄関扉取替え
- ・バルコニー防水等の改修 ・共用廊下の改修
- ・駐車場のアスファルト改修 ・エントランス改修
- ・玄関アプローチの床改修

ポイントは、「専用住戸の玄関扉取替え」です。従来の見栄えのしない鉄の塗り扉からステンレス製のしゃれた扉に変更することで、ずいぶん印象が変わります。これについては奥様方から圧倒的な要望がありました。1戸あたり10万円程度の費用がかかりましたが、一番のヒットでした。なお、工法として旧来の扉を全て撤去するのではなく、扉枠は残してそれにはめ込む構造になっています。そのために旧来より開口寸法が数センチ小さくなりますので、注意が必要です。 次号に続く

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### 労住まきのハイツ その④

3番バッテリー、労住まきのハイツのラストです。先回同様、Q&A形式で進めていきます。

問 収入面の改善ではどんなものがありますか？

答 経費削減に務めました。財政基盤を確立するため2004年に管理費を月額1千円程度値上げしました。同時に、長期修繕計画に基づく修繕費用の不足をまかなうため修繕積立金を据え置いて駐車場使用料を6千円から1万円に上げました。駐輪場・バイク置き場の整備をした機会に使用料を取ることにしました。有料・場所固定制にしたことにより乱雑な駐輪はなくなりました。その他に雑収入としてインターネットサービス業者の電力使用料がありますが、2007年にUSENとNTTの端末機電力使用料の根拠を確認し、加入戸数増加を反映した見直しで年間20万円弱の収入を増やしました。

問 修繕工事等個別契約の費用削減ではどうですか？

答 調査・診断を経て長期修繕計画を作成し、計画

修繕工事を適切な仕様と費用で実施しています。工事竣工後保証期間中の点検もきっちり実施しています。実質的に大きな費用削減になっています。過去の同じ種目の工事と比較するとその違いが歴然と分かります。剪定・消毒などの植栽管理では植栽委員会と住民の手でできることは自分達で行っているため、他のマンションの半分ほどの費用できっちり維持管理しています。

問 その後どのような取り組みをしていますか？

答 管理費と修繕費を有効に使ってきたお陰で、長期修繕計画にないいろいろなグレードアップ工事も実施しています。例えば、長年の懸案であった駐輪場と駐車場の増設と敷地の植栽の整備を同時に実施することができました。輪番制の理事会とボランティアの専門委員会が協力して取り組んできた成果です。今後の課題の一つは駐車場使用料収入の減少に見合う一層の節約が求められることです。



## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理⑩

#### 理事と監事はどこが違うの？

**質問** 管理組合の役員互選で監事になりましたが、その他の役員(理事)との違いがいまひとつ分かりません。

**回答** 理事も監事も管理組合の役員ですが、役割は全く違います。ときどき「監事は楽そう」と勘違いして監事になる人がいますが、大間違いです。しかし、少なからずのマンションで、「年に1回の決算の時に、管理会社から来る帳簿書類に目を通し、印を押すだけの役職だ」と思われています。監事は「理事長に次ぐ重責を担っている」といっても過言ではありません。そのため、理事長経験者などを充てる組合も多くあります。

**質問** 監事の役割は、具体的に何ををするのですか。

**回答** 簡単に言えば管理組合全体の「お目付役」です。理事会の活動を監視し、「きちんと運営されているか」「一部の役員の独断専横になっていないか」「会計は公正か」などとチェックをします。問題があれば、監事単独でも臨時総会を招集する権限があります。中には監事が会計を担当する組合がありますが、これは基本的な間違いで、絶対に避けなければなりません。規約上は義務ではありませんが、理事会に出席することが必要です。理事会に出席もせずに活動を把握することはできません。

※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。

## ■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、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 <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)

8月の第4回通常総会で次の役員が決まりました。よろしくお願い致します。

会長	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ	理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘
副会長	増田 博	釈尊寺第一住宅	理事	山村隆男	ひらかた北山アミスタ
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ	理事	村松 進	メロディーフォレスト枚方長尾
会計理事	谷口憲一	リバティパーク枚方	監事	乾 光男	労住まきのハイツ

### <山村理事のあいさつ>

昨年の定期総会で新しく理事に任命されました。「ひらかた北山アミスタ」は、来年春の大規模修繕工事に向かって、大規模修繕委員会を立ち上げ、とくに枚管連に加入させて貰って、いろんな情報やアドバイスをいただきました。新米理事で、皆さんのお役に立つ活動より自分のマンションのことばかりに利用させてもらっていますので大変申し訳なく思っております。枚管連の皆様、今後ともよろしくご指導をお願いいたします。

## ■編集後記 (山本)

9月に入り、朝晩はだいぶ過ごし易くなりました。一方、とても心配なのは、知らぬ間に大流行している新型インフルエンザです。5月にあれほど騒い

でいた状態が、瞬く間に静かになり、ここに来てはまだ危機感が希薄です。5人に1人は感染するとされている昨今、充分に気をつけたいものです。