

# 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12号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■速報 枚管連の会員向け理事研修会がスタートしました!

枚管連は、国交省補助事業として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の他に、新たに新任理事等を対象とする研修会を始めました。

今までの実績は次のとおりです:

10月 藤阪パークハイツ 新任理事研修会

11月 グランフィーネ枚方長尾 新任理事研修会

12月 リバティパーク枚方 理事研修会

いずれも講師がマンションまで訪問し、ほぼ全理事が出席しました。新任理事研修会は理事就任の前後の時期に、理事研修会は必要なテーマに応じていつでもご相談にのります。

## ■<<第5回大規模修繕研修会報告>>

枚管連は11月5日に場所:枚方北山アミスタ集会所で第5回大規模修繕工事研修会を開きました。

この研修会でははじめて集合住宅維持管理機構主任専門委員/一級建築士の小薄和男氏を講師

に招き、「大規模修繕工事の取り組みについて」の演題で講演を聴きました。詳しい説明のあと活発な質疑応答がありました。引き続き、現在大規模修繕工事の工事準備を進めている会員の課題(調査診断、工事設計、業者選定)について報告、アドバイス、意見交換を行いました。

## 第29回交流会案内

日時:2010年2月6日(土)13時~

場所:サンプラザ生涯学習センター第3会議室

テーマ:「何でも相談/情報交換」

「管理委託契約」

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枚方市の後援を得て開きます。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。

## ■「コミュニティ活動」紹介

### グリーンタウン香里ヶ丘

グリーンタウン香里ヶ丘は、1985年竣工で入居者377戸の大型マンションです。'92年に管理組合とは別組織で「自治会」が発足し、居住者相互のコミュニケーションを深めると共に地域社会との交流を図ることになりました。更に'94年11月にはマンションに隣接する淀見公園の名前から「グリーンタウン香里ヶ丘高年クラブ淀見会」として老人会が発足致しました。発足時には21名の会員でしたが、枚方市老人クラブ連合会にも加盟し、活発に活動して参りましたので会員数も徐々に増え、現在では46名で名称も「淀見会」と簡略化し現在に至っております。

次に最近の活動内容について記したいと思います。春の総会では、前年度の報告、新年度の活動計画について審議し、終了後参加者全員で昼食をとり楽しい懇談会となります。5月には、枚方市の福祉バスを利用し、御在所岳山上公園への日帰りバス旅行を実施し、24名の参加で新緑を堪能して参りました。10月には、枚方市社会福祉協議会のお世話になり、車椅子講習会を開催し23名の参加がありました。講習会では、7台の車椅子を用意して



淀見会清掃写真

頂き、操作方法特に坂道対策、道路上の障害物対策など実体験できたことは高齢者にとっては大変参考になりました。秋のイベントとして、今年は造幣局(工場・造幣博物館)見学および昼食会には21名の参加でした。

最後に 淀見会では唯一の社会奉仕として、枚方市の公園アダプトプログラムおよび花いっぱい運動に参加し、淀見公園の清掃(月1回)、花苗の植替え作業(年3回)、花壇の水やり(週2~3回)等を行っています。今年は12月4日にハボタン(紅白)300株を植えましたが、2日後に7株も何者かに持ち去られてしまいました。このような行為はあってはならないことで、本当に残念です。

## ■マンションの資産価値を守る適正な管理コスト

### — 第28回交流会で講演と交流 —

交流会は枚方市の後援により12月19日に市民会館第3会議室で開かれ52名が参加しました。

#### <講演会の部>

枚管連会員片山幸則氏(マンション管理士)が「管理コストの見直しと削減」をテーマに基調講演をしました。理事長として管理委託費をはじめ各種の保守点検費を見直し、交渉の結果35%の削減を達成した経験にもとづく、具体的で分かり易い、実践のための話でした。

①「お任せの管理組合」とそうでない「自立した管理組合」では管理コスト面で大差があること、②分譲時は管理組合がないため一方的に管理費が設定され割高になっていること、③駐車場使用料収入を管理費に充当して「見た目黒字決算」に要注意、と問題提起しました。

特に見直しの緊急性が高いマンションとして、イ. 小規模、ロ. 機械式駐車場を持つ、ハ. 分譲以来見直しをしたことがないマンションを指摘。

さらに、マンションの規模、機械式駐車場、エレベータの有無毎に節約の目標となる月額管理費と修繕積立金及び費目別の費用を具体的に示しました。



交流会写真/片山氏講演

#### <交流会の部>

枚管連事務局から会員の「各種契約の見直しによる経費削減」データの集計結果と費目別のマンション規模の違いによる1戸当たりの費用の散布図が紹介されました。

さらに2年前の同テーマでの情報交換時とそれ以降に成果を挙げた会員の事例紹介があり、意見交換が行われました。

すでにぎりぎりまで経費節約を進めてきた会員から管理組合任せで今まで割高の出費をしてきた会員まで様々ですが、この機会にコスト削減に取り組みたいという感想が多数寄せられました。

## ■会員紹介

### ひらかた北山アミスタ

国道1号線・家具団地西側のホムノール北山地域にあって、国会議事堂風の大阪工大に隣接しています。アミスタは都市公団コンペで選ばれた建築だけに、周辺の景観にマッチするよう一角に残された環境保全自然林と豊かな植栽を背景に、低層3階建ての住棟はマンションというイメージのしないユニークな居住空間を持っています。

管理組合は年番交代の理事で運営し、定例理事会での諸問題の解決や行事・コミュニティ活動を行っています。他に地域のホムノール北山自治会(総戸数約1200戸)にも加入し、「夏まつり盆踊り大会」「秋の体育祭」「X-Mas餅つき大会」などにも参加しています。

しかし、築後13年目を迎えたアミスタは大規模改



修の時期を迎え、今まで管理会社任せであった管理組合運営に新たに大規模修繕委員会を設置し活動を始めました。枚管連に加入させてもらい、皆様から情報やご指導をいただきながら自らの力で有効な工事が実施できるよう取り組みをはじめた所です。どうかよろしくお願い致します。

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2009年12月末現在で、団体加入は21、個人加入は6、合計27です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

#### 「資料」ひらかた北山アミスタ

総戸数	129戸
棟数	9棟+管理棟
建築・分譲開始	平成7年

## ■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③

2回目・大規模修繕工事についての内容詳細の最後です。

#### ⑤工事準備

8月末に臨時総会を開催し、承認を得て業者に発注しました。代金支払いは、着手時30%、工事完成時60%、完了3ヶ月後10%としました。修繕工事には足場が必要となり、自治体への申請が必要になるため、開始まで1ヶ月程度かかります。この期間を利用して、外壁の塗装色をアンケートを実施して決めました。注意が必要なのは、サンプルの色が、実際の色と異なる場合があるということです。パソコンで作った写真の色などは全く信用できません。当マンションの場合、ポンプ室の外壁にかなり広範囲に候補の2色を塗装して見てもらいましたが、それでも実際の色とは違っていたという感想が多かったようです。また、2色のアンケート結果も同数に近く、皆が満足する結果にはなりませんでした。

また、工事の中にバルコニーの改修があり、バルコニーを空にする必要があります。バルコニーに植木・プランターを置いたり、物置代わりに使っている住民が多いので、植木や物を置ける場所を確保しました。コンテナによる粗ごみの収集も行いました。

#### ⑥工事

住民への工事説明会を9月の終わりに実施し、

10月初めから工事が始まりました。足場を組み、業者が足場で工事します。特にバルコニー側で工事している時は、生活を覗かれる形になります。もちろん意図的に覗かれることはないにしても、住民にとってかなりストレスになることは確かです。

また、バルコニー側の塗装工事で養生をする為、窓を開けて換気ができない、バルコニーに洗濯物を干せないで室内に干さなければならない、等の不便を覚悟する必要もあります。このことを考えると、工事は真夏は避けるほうが良いと思います。従って、秋から冬に工事というパターンが多いようです。

工事中、修繕委員会としては2週間に1回の割合で建築業者と打ち合わせし、細かい問題に対応しました。しかし、委員長は日々業者と密にやりとりをしており、かなりの負荷がかかったことと思います。

雨でやや日程が遅れ、正月を足場なしで迎えることはかないませんでした。年内に足場工事はほぼ終わり、年が明けてからはエントランス、アプローチ、駐車場改修に移りました。そして2月21日に完成検査にこぎつけました。ほぼ順調に工事を終えることができたのも委員長の頑張りが大きかったと思います。大変感謝しています。

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### ラウンドコート星ヶ丘 その②

管理費削減の取り組み内容報告の最後です。

#### ④消防設備点検について

管理会社傘下のC社が、年2回法定消防設備点検を実施、管理会社の委託業務費の内訳として、年間198,000円(税引き)計上されていました。今までその技術力に不信感を持っていましたが、最近の点検でも故障箇所が発見できていなかったため、今回消火器購入、消防設備工事依頼で取引がありましたYB社に見積を依頼、金額も140,000円(税引き)ですので、平成21年度から、YB社に変更、年間税込み60,900円削減となります。

#### ⑤特殊建築物調査費について

前回依頼したR社と大規模修繕を担当したIS社に見積を依頼した結果、115,150円でR社が平成

16年2月に調査しました。調査内容を検討しました結果、3年に1回の該調査が当マンションに本当に必要なか疑問に持ち、費用が安くないかを検討しました。その結果、平成18年度の調査では(財)大阪建築防災センターまで出向き、資料をとりよせ、マンション内居住者の一級建築士に依頼、前回調査報告書を参考の上、調査報告書を作成、(財)大阪建築防災センターに持参の上提出しました。費用は、合計29,000円で済ませることができました。

以上、3年に1回の⑤特殊建築物調査費を除いた①から④までの合計年間削減額は333,180円となり、総戸数68戸で除すると、1戸当り4,900円の管理費削減ができました。

## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理⑫

#### 漏水事故の責任は誰に？

**質問** 先日、漏水事故が発生しました。階下の入居者が上の方に「被害を弁償して」と主張しています。

**回答** 一口に漏水事故といっても、種類があります。事故を起こした住人の過失(不注意)が明らか場合は、その人が賠償責任を負うこととなります。ただ、設置不良や経年劣化が原因の場合は、やや複雑です。設置不良の場合は通常、新築2年以内では「アフターサービス」や「瑕疵担保責任」の対象になり、その後、10年までは事故の状況(構造上主要な部分に影響)によっては販売元及び施工者への責任追及が可能です。

**質問** 築15年以上が経過したマンションですが、

**回答** 経年劣化の可能性が高いですね。この場合は、事故を起こした配管が「共用部分」なのか「専有部分」なのかによって判断が変わります。通常、本管は共用部分ですが、枝管は規定によって専有部分の場合があります。規約などで確認する必要があります。共用部分なら管理組合の責任で対処します。専有部分の規定でしたら区分所有者が対応せざるを得ません。また、万が一の漏水事故に備えて管理組合は「漏水担保特約付き施設賠償責任保険」、入居者は「個人賠償責任保険」に加入していない場合は、加入をぜひ検討すべきでしょう。



※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、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。この活動は今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
	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)

労住まきのハイツ(築34年)に住み続けて33年。その間24年間はマンション管理にはまったく無関心でした。9年前輪番で理事が回ってきて、副理事長に指名されたのが関心を持った始まりです。それはちょうど「労住まきのハイツ」の再生が始まる時期とほぼ同じでした。「任せきりの管理」から「主体性のある管理」への変化を傍で実感しながら、マンション管理の重要性を認識し、京滋管対協、全管連の活

動にも参加できました。

マンションは共同生活、共同管理、共同所有の場と言われますが、人間社会はもともと共同生活でしか成り立ちません。人間社会＝共同生活のいい仕組みづくりは、マンションでこそ可能だと思います。

枚管連 監事 乾 光男

(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。昨年末、我が愛車を11年目の車検に出した際、整備士の方から、車体の下面の錆びが非常に激しく、車検は合格したが保証できませんと言われました。原因を聞くと、たぶん地下に潜るタイプの機械式駐車場の

下段でかつサンデードライバーにあるのではないかと言うことでした。下段は雨が降ると湿気が高く、普段あまり乗らない車はすぐに錆びてしまうそうです。これに該当する方は、雨が降った翌日は、こまめに車を駐車場から出すことをお勧めします。