

# 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14号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■速報 枚方市 マンション管理組合運営に関するアンケート調査を実施!

枚方市は今年2月に、市主催の恒例のマンション管理基礎セミナーの案内状に添えて、はじめてのマンション管理組合運営に関するアンケート調査を実施しました。

今回調査は、①マンションの概要、②管理組合の運営、③建物・設備の維持管理、④マンション管理に関して枚方市への要望、⑤NPO法人枚管連の活動、の5項目です。

枚管連についても取り上げていただき、枚管連の情報提供希望欄の回答者情報を枚方市から受領し、22名の管理組合役員の方々に求められた資料をお送りしました。

調査結果にもとづき、今後枚方市として取り組むべき課題などが明らかになると期待されます。

## ■今年度の国交省補助事業「相談体制の整備」に申請準備中!

国土交通省が今年度もマンション等安心居住推進事業(相談体制の整備等に係わる事業)を募集しました。応募締切は5月26日です。

枚管連は今年度も管理組合交流会、大規模修繕工事研修会、理事研修会、個別相談会など本来の活動を対象として補助申請することにして、申請準備を進めています。

### 第31回交流会案内

日時：2010年6月26日(土)午後1時～

場所：市民会館3階第4会議室

テーマ：「何でも相談／情報交換」  
「長期修繕計画作成」

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

## ■「コミュニティ活動」紹介

### くずはセンチュリータウン

昭和49年に分譲の1200世帯のマンションです。春は桜の名所として京阪電車の乗客に喜ばれております。

住民の会には本部を中心に、総務部、青少年部、環境部、文化部、体育部、広報部の6つの専門部があります。最大の行事は夏祭りです。盆踊り、和太鼓、子供みこし、タウン内の小川に放流した金魚すくい、ビヤガーデン等です。毎回の参加者は2000名を超えています。

”KCC”の名称の趣味の会には20のサークルがあります。その中の絵画グループ・書道・俳句・写真は、一年間の作品を、くずはアートギャラリーにて、「文化祭」として、今年は第12回で6/11～16に開催します。毎回、1000名の観賞者があり好評です。

センチュリー和太鼓チームは、夏祭りを盛り上げてくれるほか、校区並びに近隣のイベントに数多く出演しております。

センチュリー在住のプロ音楽家出演の「音楽祭」は今年で15回を数え、普段着で気軽に参加し、一流音楽に陶酔することができます。これまた大好



盆踊り



金魚すくい

評です。

高齢化に伴いご高齢者世帯が増加しております。これらを守るのは「遠くの親戚ではなく近くの他人」しかいないと思います。「くずはセンチュリータウンに住んで良かった」と喜んでもらえるまち作りを、私たちは目指しています。

## ■マンションの防災対策について学習と情報交換

### — 第30回交流会で報告と交流 —

交流会は4月24日に市民会館第3集会室で開かれ、21管理組合から32名が参加しました。

#### <基調報告>

枚方市市民安全部危機管理室鈴木言明氏が、災害対策基本法に基づく枚方市の地域防災計画の概要について報告しました。

①枚方市が想定する最大の災害は生駒断層帯地震であり、それに備えて避難所と防災体制の整備等を進めている。②市内すべての小学校区自主防災会が設置され、防災訓練等の活動を行っている。③地震対策として、住宅の耐震化、家具類の転倒・落下防止対策、非常持ち出し品の準備などが大切である。④大災害では自助、共助の役割が大きい。⑤マンションの防災活動については経験が少なく、枚管連交流会の情報は参考にしたい。

#### <情報交換の部>

枚管連事務局から会員の「マンションの防災対策」の一覧表とその分析・総括データが紹介されました。

主な点は、①防災への関心は概ね高く、地震が最大の関心の的である。②半数が既に防災対策に取り組んでおり、マンション内に防災組織がある。



交流会風景

③30%のマンションでは防災計画・マニュアルがあるか整備中。④半数のマンションで防災訓練をしたことがある。⑤半数近くが旧耐震基準建築である。

防災活動の経験が多い3会員から参考資料に基づく報告があった。①グリーンヒル光善寺では、災害対策委員会が中心となり、地震時の安否確認活動を中心として毎年2回の防災訓練を行っている。②枚野駅前ハイツでは、全住民が協力して防災用住民情報を毎年更新し、3回の救急救命講習をはじめとするさまざまな訓練を行っている。③労住まきのハイツでは、管理組合、自治会の全役員が防災会役員になり、災害時には全住民が隣近所の安否確認に参加する計画としている。

## ■会員紹介

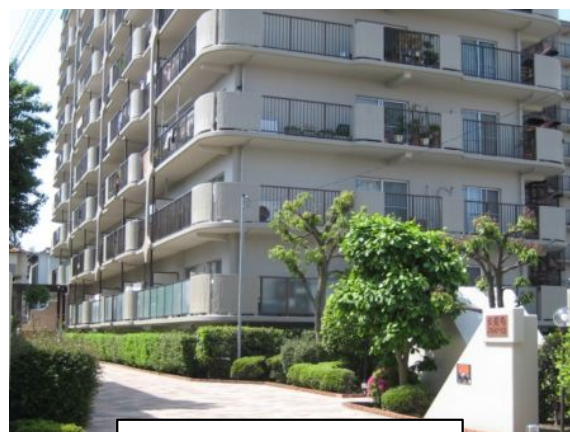
### 枚方光善寺スカイハイツ

1980年竣工、築30年目になる89戸の比較的小規模なマンションです。京阪光善寺駅から徒歩10分弱、近くには国道1号線・170号線が通っている便利な環境にあります。

昨年の2月に、1995年以来2回目の大規模修繕工事を終え、外観も文字通り一新しました。

昨年はさらに、懸案であったデジタル放送対応工事とエレベータの準撤去リニューアル工事も実施しました。

また今年も、集会室のリフォームを行う予定です。以前の住み込み管理員の居室をそのまま集会室として使っており、使い勝手も悪い為、集会室に相応しく改装します。



枚方光善寺スカイハイツ

一方、年々住民が高齢化しており、一人暮らしのお年寄りも増えていることから、集会室の活用を促してコミュニティ活動の活性化が今後の課題です。

#### 「資料」枚方光善寺スカイハイツ

総戸数	89戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1980年

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2010年4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」

### グリーンタウン香里ヶ丘 その②

スケジュールでは、コンサルタントの決定を7月として、引き続き業務を行うこととなるので、費用を予算化して、通常総会に諮ることになりました。予算の算定には、建設省告示(報酬の基準)で算出した額と第三者機関から見積を徴収した額の安い方を採用し、970万円を限度とすることに決定しました。

5月20日の通常総会で大規模修繕委員会が正式に発足し、修繕委員に理事会より任命状が授与されました。また、広報活動の一環である「大規模修繕だより」を掲示する場所をエントランスホールに確保することができました。

区分所有者から承認を得た修繕委員会の最初の仕事は、コンサルタントの選定です。コンサルタントの選定に当たっては、透明性と公平性を常に確保すると共に、「安かろう・悪かろう」にならないよう、総合評価方式を導入することにしました。つまり、見積金額だけの評価ではなく、企業理念・本業務への取組み体制・PR・担当者の実績と人柄を点数化して、総合的に評価し判断することにしました。

6月10日の現場説明会には、8社の応募があり、その中から(株)MTK一級建築士事務所を候補者に

選定し、条件面の交渉を経て7月31日に契約を締結しました。設計業務の契約金額は、450万円(消費税込)、施工監理業務の契約については、仮契約とし修繕内容が確定した段階で本契約を締結することとしました。なお、この時点で施工監理業務の契約金額は320万円を想定しています。

9月30日に、第1回居住者説明会を開催し、コンサルタント決定までの経過報告、修繕工事全体のスケジュールの説明、バルコニー及び住戸内の現状を把握する為のアンケートの説明を行いました。居住者説明会を受けて、10月にアンケートを実施し、回収率は86%(325戸/377戸)でした。居住者説明会への出席状況、アンケート回収状況を見ると、大規模修繕工事に対する居住者の関心が低いように思われます。そのため、マンション内のコンセンサスを計ることを目的として、管理組合・自治会・子供会・淀見会の代表に会議に参加してもらい、各会が活動していく上で、共用施設をどのように改善してほしいかの要望を出してもらうことにしました。また、活動を継続していく上で、イベントの為の備品や資料の保管方法等について話し合ってもらいました。 次号に続く

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### メロディーハイム山田池公園 その①

当マンションは2000年竣工の73戸と言う小規模マンションです。修繕積立金も一度値上げをしていますが、何とか管理経費削減で費用を捻出したと色々取り組んでいます。

昨年秋、一通の封筒が入っており、高圧受電に変更する事によって、管理組合の共用部電気代を半分に削減しませんか？と言う内容でした。

高圧受電に変更すれば電気代が削減できるという事は、枚管連交流会の労住まきのハイツさんのお話で知っていました。しかし、その為には、自前でトランスを保有し、保守管理をしなければなりません。素人理事ばかりの集合体である我々管理組合にそれだけの力量があるとは思われません。おいしい話だけれど無理と、二の足を踏んでいました。

それがチラシによると、めんどろな部分を全て業者が負担してくれて、かつ管理組合の共用部電気代を半減できるとありましたので、さっそくコンタクトを取りました。今回、我々が選択した業者はエフビットコミュニケーションズ(株)と言う通信関連を主体にした会社ですが、電力の高圧受電をマンションに売り込

む業務にも新規参入したという会社です。

業者を選定するにあたって検討した点は、

- ①信頼できる業者か？(騙されているのでは?)
  - ②業者が倒産した場合にどうなるのか?
  - ③数社からの相見積もりをとる と言う点でした。
- ①について、最近の収支報告書を取り寄せて利益を確認。ここ数ヶ月で倒産の可能性はないと判断。騙されているかどうかは、よくわからないが、管理組合として資金提供はしていないので失うものはないとしました。②について、例え倒産しても、電気は関電から供給し続けるので停電の恐れはない。また、トランスを差し押さえられても、重くて簡単に持ち出せるものではない。債権者にとって価値の低いトランスを金に換えるよりも、ビジネスを継続した方がメリットが大きいと考えるはずと判断。
- ③について、中央電力ともコンタクトし、見積もりを入手しました。中央電力は、既に枚方近辺でも実績があり、多くのノウハウを蓄積している会社のような話でした。ただ、削減電気代は少ないと言うデメリットです。 次号に続く

## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理⑭

#### 管理人への不満が出ています！

**質問** 理事をしています。入居者から「依頼したことをやってくれない」との管理人への不満が出ています。

**回答** マンション管理の上で管理員(人)の果たす役割は重要です。ただ、質は千差万別で、苦情や不満の対象になる人もいます。質問の「依頼した内容」が不明ですので、一概には判断できませんが、契約上にとつた依頼かどうかポイントです。つまり「職務怠慢」なのか、それとも「契約外の依頼」なのかをはっきりさせる必要があります。ときどき、「個人的な依頼」をする入居者が一方的に不満を募らせるケースもあります。これを機会に契約内容を点検・再検討することも解決策の一つです。

**質問** 契約の範囲内だと考えています。

**回答** 契約が管理組合(理事会)と直接契約の場合と管理会社契約の場合で、少し対応が分かれます。一般的には管理会社との契約が多いようですが、この場合は、理事会から管理会社に「契約遵守」の申し入れを行います。契約違反が悪質な場合などは担当管理員の変更を要求しましょう。直接契約の場合は、管理員との契約解除を視野に対応します。いずれにしても事態を正確に把握してからの判断になります。苦情申し出者の主張だけでなく、管理員側の弁明も十分に聴くことが大切です。



※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。

## ■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せん。事務局にご相談下さい。



## ■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](mailto:hda01561@nifty.com)

お気軽にお問い合わせください。

## ■編集後記 (山本)

今年のGWは天候にも恵まれ、正に五月晴れの行楽日和でした。私も、家族・親戚といっしょに、箱根の温泉旅館に1泊旅行に行ってきました。清々しい新緑、日頃の疲れがとれる温泉、おいしい料理と、

とてもリフレッシュすることができました。

マンションの大規模修繕も、私たち住処のリフレッシュそのものであるので、気持よくやりたいものです。