

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23号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ マンションの防災、消防、防犯活動

— 第39回交流会で会員の取り組みを報告し交流 —

交流会は10月22日にサンプラザ生涯学習センター第3集会室で開かれ、21管理組合から31名が参加しました。

東日本大震災を目の当たりにし、近い将来必ず起きるといわれる災害に備えるため、今回の共通テーマとして、マンションの防災、消防、防犯活動を採り上げました。

《 会員アンケート調査の結果から 》

防災対策は、①防災会規約と組織づくり、②防災計画・マニュアルの整備、③家庭の防災準備の啓蒙と支援、④防災訓練、⑤防災資機材整備、など。

防災に対する関心は高いが、防災対策を実施し

ているマンションは23%、予定、検討中を加えても46%どまり、ということが明らかになりました。

大震災が起きれば、まず自分自身、自分の家族、次いで隣近所が助け合うこととなります。マンションでは、廊下単位又は階段単位で、協力して安否確認をしながら、負傷者や火災などへの緊急対応をする必要があります。これがマンションの自主防災会の最大の仕事です。

法律で求められている自衛消防組織、自衛消防計画、消防訓練については対応割合が高くなっていますが、未対応の会員も意外と多いことがわかりました。

《 防災活動に関する3会員の事例紹介 》

枚方市で校区自主防災会の取り組みが本格的に始まったのは2005年度。その頃から防災活動に取り組んできた3会員から活動報告がありました。

①グリーンヒル光善寺住宅

災害対策委員会を設置している。主な活動は安否確認であり、毎年2回安否確認訓練を実施している。5階建て階段形式の建物であり、階段単位の助け合いを基本としている。



グリーンヒル光善寺住宅: 安否確認訓練

②牧野駅前ハイツ

独立の自主防災会を設置している。ほぼ全戸の協力を得て防災用住民情報を収集更新している。安否確認後の負傷者の手当と救出を重視して、救急救命訓練を中心に実施してきた。



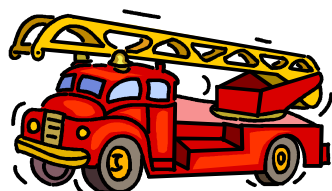
牧野駅前ハイツ: 消火訓練

③労住まきのハイツ

自治会と管理組合を中心にボランティアが協力する自主防災会を設置している。安否確認と緊急支援活動を中心に防災訓練を実施し、防災マニュアルと資機材の整備を進めている。



労住まきのハイツ: 防災倉庫の備品展示説明



■紹介 — 枚管連ホームページ(<http://www.hirakanren.com>)が充実してきました —

枚管連ホームページに「事例紹介」欄と「会員の部屋」を開きました。「事例紹介」欄は、枚管連会報掲載記事を実録マンション管理、コミュニティ活動、大規模修繕工事のノウハウなどテーマ別に整理して掲載しているため、お役立ち情報を簡単にアクセスできるようになりました。

「会員の部屋」は、会員のIDとパスワードが必要

です。今までに蓄積してきた交流会共通テーマに関するデータ、発行した小冊子、理事研修会テキストなどの資料を見ることができます。

この情報は、既に会員メーリングリストでご案内していますが、まだの方は是非一度ホームページをご覧ください。

アドレスは「枚管連」で検索！

■枚管連会報第23号おめでとうございます！

早いもので、枚管連会報も23号になりました。4年近くの会報は枚管連の活動の広がりや会員管理組合の取り組みの成果を映し出しています。

その一つ一つの成果は、当事者にとっては一つの記録に過ぎないかもしれませんが、同じような課題にチャレンジしようとしている他の会員にとっては貴重な道しるべです。

本当に読んで参考にさせていただきたいのは実はまだ枚管連に加入していない管理組合の方々です。

トップ記事の交流会報告、連載記事の経費削減、コミュニティ紹介、「お陰様で枚管連」、ちょっと教えてなど、一読の価値があるものばかりです。

一度チャレンジされたいかがですか。

会報の編集、印刷・発行、記事提供をしてこられた皆様方に感謝です。

第40回交流会案内

日時：2011年12月17日(土)13時～

場所：市民会館第4会議室

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

共通テーマ：「理事会運営、役員業務

マニュアル等」

※事前アンケート調査結果報告

※基調報告又は事例報告

※意見交換

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は、事前の申込みにより、どなたでも参加できます。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

■会員紹介

メロディーハイム楠葉5番館

京阪くずは駅から徒歩5分にある34戸の枚管連加入では最少規模の「かわいいマンション」です。それでも2000年の分譲当時は駅前には10階建てがなく、PRパンフレットに「くずは駅前のランドマーク(目印)マンション」との文字が躍っていました。しかし、数年後に42階建ての「くずはタワーシティ」がそばにそびえ、それまでの「ひまわり」が「月見草」に一変しています。

周辺には「くずはモール」をはじめとする商業施設や病院などが揃っており、住環境に恵まれています。また、ゴルフシューズを履いたまま、コースに行ける距離に「くずはパブリック・ゴルフ・コース」があります。

「資料」メロディーハイム楠葉5番館

総戸数	34戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	2000年



「小さいながらも楽しい我が家」を目指して、夏は「七夕祭り」、冬は「クリスマス会」などを催し、コミュニティ形成に力を入れています。近づく1回目の大規模修繕工事に向け、枚管連からの情報を生かすとともに、先輩組合の経験や教訓を学び、「焦らず、抜かりなく」準備を進めたいと考えています。(片山 記)

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年10月末現在で、団体加入は24、個人加入は11、合計35です。会員管理組合の総戸数は約5600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」

牧野駅前ハイツ その④

★資金計画とのマッチング

総工事代金見積額は、約¥160,000,000.-で、1戸あたりでは、約¥670,000.-/戸となりました。修繕積立金が不足しましたので：

- ・低優先度工事の先送り
- ・借入による資金調達

等の調整で資金との整合を図り、返済計画も明確にして定期総会に諮りました。

★安全祈願祭

工事開始に先立ち、工事の無事故・無災害を祈願して、近隣の片埜(かたの)神社にて「安全祈願祭」を実施し、これを修繕ニュースで入居者に伝えました。

★工事監理

工事の施工監理はコンサルタントによる方式としました。コンサルタントは管理委託会社の一級建築士の方にお願ひし、工事監理料は¥2,340,000.-でした。

★工事管理

工事開始後の業者や監理者との調整は次のように行いました：

- ・監理者による現場打合せ …… 1回/週
理事長が同席
- ・修繕委員会 …… 2回/月
監理者・業者も出席



- ・理事会(監理者・業者も出席) …… 1回/月
この頻度・タイミングで実施することにより：
- ・施工上の課題の早期抽出ができた
- ・修繕委員会審議案件の審議を円滑に進める
為の説明資料等を事前に適切に準備できた
- ・軽微な課題については修繕委員会で対応し、
課題に対してスピーディな対応がとれた

★開けてビックリ玉手箱

工事をして初めて分かったことがいくつもありました。

- (1) ベランダ外に設置された13階まで延びる縦樋や、建物接続部のエクспанションが脱落寸前だった
- (2) ベランダにかすかに防水塗装が残っているのが、防水塗装着手後に判明し、対策が必要となりました。竣工図書にも載っておらず、誰も知りませんでした。 完 (志賀 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

ダイアパレス枚方サウスピア

枚管連の「機械式駐車場の交流会」に参加させていただいています。機械式駐車場の保守点検維持管理に多額の出費が必要だということ、まず知らされました。そのための修繕費の準備が、管理組合にないということにも気づかされました。定期交流会でのテーマごとの各会員の皆さんの取り組み報告から、「管理会社に丸投げしない管理組合」づくりを学ばせてもらっています。枚管連会員の方のコンサルタントを得て、機械式駐車場使用料を管理費会計から独立化を実現できました。今年度から、コスト削減のための委員会を設置し、機械式駐車場をやめて平地化を進めることを中心に会議を重ねているところです。

また、園芸部を作って花を植える活動をよびかけ、季節の変化をより感じるようになってきています。住民相互のコミュニティづくりを目標に、築12年目にして初めて管理組合主催の行事にも取り組みました。その七夕まつりは、思った以上の



参加者で出会うの機会になったと思います。

経営感覚をもった管理組合づくりは、まだ始まったばかりです。枚管連での意見や情報をより活用して、活動報告ができることをめざそうと思います。

(石打 記)

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑱

管理費を滞納している人に支払いを請求する方法はありますか？

質問 管理費を滞納している組合員に、強制的にでも支払ってもらいたいが、何か手段はありますか？

回答 管理組合は、訴訟などの法的手段をとることができます。催促しても払わない組合員に対しては、まず内容証明郵便を利用して支払うように請求します。それでも何の回答もしない時は、支払督促または少額訴訟の制度を利用するとよいでしょう。更に、一向に支払わないようであれば、やむなく裁判所に専用部分の使用禁止、さらに競売請求を申し立てることになります。



※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。

■行事報告(2011年9月1日～10月31日)

- ・9月17日 : 第2回管理コスト削減研修セミナー
- ・9月25日 : 枚方市主催のマンション管理基礎セミナー
(枚管連後援)



■新入会員紹介 最近、新たに入会された会員の方を紹介致します。

- | | | | | |
|-------------|------|------------|------|---------------|
| ① 平成23年 10月 | 団体加入 | ルモン枚方公園 | 65戸 | 枚方市伊加賀北町7-80 |
| ② 平成23年 10月 | 団体加入 | レスタージュ枚方長尾 | 104戸 | 枚方市長尾西町1-28-7 |

■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

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2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800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。

■編集後記 (山本)

今号で、枚管連関係者から、「会報第23号おめでとうございます。」と激励の言葉をいただき、誠にありがとうございます。早いもので、私が編集を担当させていただいてから3年4ヶ月、号数で21となりました。最初の頃の会報を久しぶりに見ますと、当時のことが思い出され、なつかしく感じると同時に、紙面も少しは進歩したかな、という思いです。これは、会報の編集、印刷・発行、記事提供に携わってきた全員の成果だと考えます。

一般的な新聞であれば、その発行部数が反響の指標になりますが、このような会報の場合、皆様へのどの程度役立っているのかが全くわかりません。それだけに、今後も、マンション管理組合及び区分所有者の声にアンテナをはり、皆様のお役に立てる会報にしていきたいと考えています。

