

# 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39号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■6月28日 枚管連第55回交流会開催

— 『高齢入居者等への支援』を主テーマに会員の情報交換 —

6月28日午後1時から市民会館第4集会室において、25会員33名とお試し参加者3名が出席して第55回交流会を開催。

今回テーマは今年度の会員の希望テーマランキング5位になり、初めて取り上げました。管理組合の課題としてなじみが薄いテーマですが、高齢化社会を反映しているようです。

65才以上を高齢者、75才以上を後期高齢者としました。

### 事前アンケート調査とその結果の配布

調査項目は: \* 居住者の年齢構成把握度、\* 高齢者の比率、\* 支援の内容、\* 友人同士、老人会、自治会、管理組合、ボランティア団体による支援状況、\* 管理組合による共用部分のバリアフリー化と専有部分リフォーム支援の状況、\* 高齢入居者等に係わる住民間トラブル状況、等。

アンケート調査結果一覧表と総括資料を事前に会員に届け、交流会ではその説明と意見交換をしました。

### マンション居住者の高齢化と世代交代

会員の45%は住民の年齢構成をだいたい把握し、55%が分からない。把握している会員の回答結果は: \* 1戸当たり人数は築10年程度で約3人～築40年程度で約2人と漸減。\* 居住者の内65才以上居住者の比率は、上記の築年数に応じ、平均約5%～約45%と漸増。\* 65才以上一人住まいの戸数比率は築7年程度なら数%と少ないが、築40年にもなってくると20%弱と大きなウエイトを占めるようになって来る。

築40年頃の高経年マンションでは居住者の年齢分布のピークがおよそ70才になる。築年数がさらに進むと独居住戸が増え、その後次世代の入居者に交代していく。

マンションが適切に管理、改修されていけば、建物設備は100年(3世代)以上、新築時に近い状態で住むことができると言われている。



### マンション内コミュニティによる 高齢者支援

【本人と家族の自己責任】

\* 日頃の健康管理、\* 友達づくりと助け合い、\* コミュニティへの協力等

【自治会、老人会、ボランティア団体等の支援】

\* 暮らしの中での見守り・声かけ、\* 通院・買物の付添い、\* 電球交換・小修理、\* 交流の場等

【高齢者支援の協力体制づくり】

\* 行政主導の校区福祉委員会、民生委員等との協力、\* マンション内団体の協力による支援体制づくり、\* 要支援者の実情とニーズの把握等。

【コミュニティによる支援の限界】

\* 介護保険制度による認定に該当しない場合には、コミュニティによる支援があれば、居住を続ける可能性が高い。\* 「要支援1・2」、「要介護1～5」に認定された場合には、親しい友人あるいは家族同様のおつきあいをしている友人による支援がなければ居住を続けることは難しくなる。

### 管理組合が支援できること

【他のコミュニティ団体との協力・資金支援】

【共用部分の建物・設備のバリアフリー化等】

\* スロープ設置、\* 手すり設置、\* エレベータ設置、\* 車いす仕様トイレ設置、\* 集会所改修等

【専有部分リフォーム細則整備】

\* 福祉目的のリフォームに配慮する。

【使用細則での共有財産使用と共同生活ルール】

\* 高齢入居者等に係わる住民間トラブルに使用細則を適用する場合、一定の配慮をする。

以上

## ■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」

### 大規模修繕のキモ その③

#### 設計価格と談合の関係

緊急連載の3回目は「設計価格と談合の関係」です。一般的には設計事務所がマンションの劣化診断などを行い、「この工事対象なら、このぐらいの費用が必要」と算出するものです。管理組合はこの数字を参考に、工事対象部位の選定や予算化などを検討します。

はじめての大規模修繕工事に取り組む理事会や修繕委員会のメンバーの中には、設計価格を神聖なものとして勘違いするケースがあります。一般的には設計事務所は、後で予算が足らなくなることを回避するために、余裕をもって金額設定します。

その「余裕」は設計事務所や市場環境によって少し変化しますが、見積り平均金額に対して15～20%が多いようです。このため、談合等がなければ見積り金額は設計価格に対して「70%～90%」になることが多く見受けられます。もし、すべての見積り金額が「90%前後」でしたら、談合を疑う必要があります。

#### 1. 設計価格によっては談合がやりやすくなる —— 妥当性の確認を

設計事務所から提出された設計価格によっては談合がやりやすくなります。表1は談合に気づきにくい例です。(考え方のための例示)

(表1)

設計価格	A社	B社	C社
2億円	1.5億円	1.6億円	1.7億円
比率	75%	80%	85%

一見すると設計価格に対する見積り比率は75%～85%で、問題がないように見えます。しかし、大きなからくりがあります。表2は同じマンションでの見積り金額ですが、妥当な設計価格が1億6000万円だった場合です。

(表2)

設計価格	A社	B社	C社
1.6億円	1.5億円	1.6億円	1.7億円
比率	94%	100%	106%

見積り回答が同じでも表2でしたら「談合されたかも」と感じやすくなります。つまり設計価格の妥当性が問題になります。最悪の場合は設計事務所が「高めの設計価格」を提示して、談合を仕切ることもあります。このため、設計価格の妥当性の検討が不可欠です。この作業をしないと、上記の表1の場合は「A社は75%だから割安だ」と勘違いをして契約する危険性があります。

#### 2. 設計価格の明細の開示を求める —— どんぶり勘定からの脱皮を

設計事務所は設計価格に関しては「大枠(大項目)と合計金額のみの提示」にとどまっているケースが多いようです。この場合は「主要な小項目の単価(明細)の開示を求める」ことが大切です。開示に抵抗を示す設計事務所は問題があります。

設計価格が適切かどうかの判定は、多くの落札金額や実際の市場価格との比較をしないと判断できません。多くの見積り金額ではありません。落札金額です。なぜなら見積り金額には談合だけでなく「事実上のお断り価格」が含まれているからです。

#### 3. 「事実上のお断り価格」を見抜く —— 小規模マンションは特に重要

大規模修繕工事の工事費も需給バランスを色濃く反映します。昨年夏ごろには消費税増税対策としての駆け込み需要が急増し、「事実上お断り価格」が多く発生しました。

施工業者からみれば「すでに契約が満杯になっている状態」や「ほぼ満杯」の状態では「高値入札のご挨拶価格」を提示するのは当然のことです。特に大手のゼネコン系や改修専門業者が「儲けの少ない小規模マンションを回避」するのは経営判断としてよくあります。

小規模マンションが施工業者の規模やブランド力を最重視すると「事実上のお断り価格」や「談合の高値価格」の見積りばかりを徴取する危険性があります。

\* 次回は民間工事と談合・リポートです  
(枚管連会員内マンション管理士 片山 記)

## ■会員紹介

### 中宮第4団地住宅

京阪御殿山駅から徒歩約7分、殿山百済通りに面した枚方台地西入り口に当たるところに位置しております。近くに、御殿山神社、御殿山生涯学習センター、殿山第一小学校、枚方第一中学校が歩いて数分のところにあります。

団地の敷地内は緑に囲まれ桜も多く、約150mにわたって桜並木が続き、春はすばらしい景観となります。



当マンションでは、4年前に屋上防水、3年前に排水管更新工事／専有部、2年前に給水管改修工事／専有部を行っております。

今後の課題は、数年後の「大規模修繕の外壁塗装工事」他、様々あります。（米澤 記）

#### 「資料」中宮第4団地住宅

総戸数	240戸
棟数	9棟(内1棟は集会所)
建築・分譲開始	1969年(昭和44年)

枚管連の正会員数は、2014年7月1日現在で、団体会員は28、個人会員は12、合計40です。団体会員管理組合の総戸数は約5500戸です。また、賛助会員数は20です。

#### 会員一覧

「\*」は個人会員

No.	マンション名	戸数	No.	マンション名	戸数
1	グランパティオ枚方	156	21	メロディーハイム山田池公園	73
2	グランフィーネ枚方長尾	192	22	メロディーフォレスト枚方長尾	178
3	グリーンヒル光善寺	600	23	ラウンドコート星ヶ丘	68
4	グリーンヒル第二光善寺	30	24	リパティパーク枚方	761
5	グリーンタウン香里ヶ丘	377	25	ルモン枚方公園	65
6	香里丘ステラシティ	198	26	レスタージュ枚方長尾	104
7	サンブラーサ津田駅前	29	27	ローレルスクエア枚方フォレストゲート	369
8	釈尊寺第一住宅	390	28	労住まきのハイツ	380
9	ダイアパレス枚方サウスピア	106	29	グランコーブ津田	*
10	D'グラフォート香里ヶ丘	294	30	くずはタワーシティ	*
11	中宮第四団地	240	31	香里ヶ丘7丁目アーバンライフ	*
12	ネオライフ樟葉	78	32	中宮第四住宅	*
13	枚方北山アミスタ	129	33	枚方東山住宅	*
14	藤阪パークハイツ	83	34	ファミリー甲子園浦風町	*
15	ベルシャトゥ樟葉	61	35	ベルアーバニティ樟葉	*
16	牧野駅前ハイツ	239	36	プリマード東岸和田	*
17	メゾン枚方岡山手	95	37	レジデンス香里ヶ丘中央	*
18	メロディーハイム樟葉5番館	34	38	ローレルハイツ茨木総持寺第1号棟	*
19	メロディーハイム枚方	126	39	香里山ノ手アーバンコンフォート	*
20	メロディーハイム南樟葉2番館	40	40	香里ヶ丘ヴィアーレ	*

**行事案内****第56回交流会**

日時：2014年8月23日(土)13時～13時30分

場所：リバティパーク枚方C棟集会室

テーマ：「来年度交流会年間共通テーマ選定」

**第9回総会**

日時：2014年8月23日(土)13時30分～

場所：リバティパーク枚方C棟集会室

総会終了後に記念講演会と懇親会を予定

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084



※ 8月は、年1回の総会開催月となります。  
交流会も同じ会場で、総会前に行います。

**■新規入会 会員紹介**

- |           |      |              |      |            |
|-----------|------|--------------|------|------------|
| ① 平成26年6月 | 個人加入 | 香里山ノ手アーバンソフト | 70戸  | 寝屋川市美井元町   |
| ② 平成26年7月 | 個人加入 | 香里ヶ丘ヴィアール    | 158戸 | 枚方市香里ヶ丘三丁目 |

**■新規入会 賛助会員紹介**

- |           |                                 |                               |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------|
| ① 平成26年6月 | 業種：マンションリニューアル工事<br>社名：協立技研株式会社 | 住所：泉大津市なぎさ町6-1<br>きららセンタービル6階 |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------|

**■行事報告(2014年5月1日～6月30日)**

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| ・5月11日：枚管連会報第38号発行  | ・6月 9日：第93回 理事会         |
| ・5月12日：第92回理事会      | ・6月15日：管理組合用会計ソフト説明会    |
| ・5月17日：第6回機械式駐車場交流会 | ・6月25日：枚方市都市整備推進室との話し合い |
| ・5月25日：長期修繕計画作成セミナー | ・6月28日：第55回交流会          |

**■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2009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 + 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)**

最近、特に何もしたわけではありませんが、急に腰が痛くなりました。始めの3日ぐらいは、かなり痛かったのですが、その後、普段の生活には支障がない程度になり、腰に負担がかかる時だけ痛みを感じるようになってしまいました。

友人には、もう年だからしょうがないと言われてきましたが、今まで腰痛には全く縁がなかった自分にとっては、かなりやっかいな事になっています。今度、整体にでも行ってみようかと思っています。