

# 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42号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## 謹賀新年



枚方マンション管理組合連合会  
理事会一同

昨年中の皆様のご協力に対し心よりお礼申し上げます。

本年も会員管理組合のより活発な互助活動を通じ、快適なマンションの維持管理に向けて研鑽したいと思っていますので、どうぞよろしくお願いたします。 平成27年 元旦

## ■12月20日 枚管連第58回交流会開催

— 『長期修繕計画の見直し』を主テーマに情報交換 —

12月20日午後1時から市民会館第4集会室において、27会員41名とお試し参加者1団体1名が出席して第58回交流会を開催。

今回テーマ「長期修繕計画」は2年半ぶり4回目です。管理組合にとり関心が高いテーマです。

### □事前アンケート調査とその結果の配布

調査項目は:長期修繕計画の対象項目・期間、計画作成・見直しの主体とコンサル起用、計画の信頼性確認、機械式駐車場の長期修繕計画、修繕積立金会計の状況、及び将来の再生・建替え計画。

30会員の回答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。

### □長期修繕計画の対象と作成・見直し方法

管理組合主体で見直した会員は47%。管理会社が作成したまま又は管理会社が見直した会員は53%。

見直しの方法としてデータベースによる簡易法26%、調査・診断を取り入れた69%、分からない11%。見直しのためにコンサルタント活用有無と専門委員会設置有無はそれぞれおよそ半々。現状維持のまま修繕とグレードアップも考慮している比率も半々です。

古いマンションで計画対象設備が抜けたままや長期修繕計画の信頼性が分からない会員は見直しが必要です。

### □工事実施と長期修繕計画見直しの関係

長期修繕計画の見直しは:5年又は6年毎37%、大型工事の都度37%、見直していない20%。

修繕工事の実施は:計画に従って実施7%、計画



を参考に劣化度を判断して実施67%、計画どおりでない17%、その他10%。

約半数の管理組合は、工事実績、大型工事時の調査・診断、算定根拠ヒアリング等の方法で計画の信頼性をチェックしています。

### □修繕積立金会計の状況

専有部面積㎡当たり修繕積立金月額平均値は124円です。修繕積立金会計への駐車場収入等の繰り入れを含めると167円です。

### □枚管連指針への反映

今回の調査結果を反映して、長期修繕計画見直しに関する枚管連指針の改定版が確認されました。

### □2つの事例報告

ひらかた北山アミスタから毎年の長期修繕計画実施状況のフォローについて、MH山田池公園から修繕積立金の増額、経費削減の取組、長期修繕計画の見直しについて、報告がありました。

## ■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⑥

#### 主な費目の工事単価を探る

5回にわたり大規模修繕工事の費用に関連するテーマを記述してきました。最終回は主な費目(大項目)の工事単価についての考察です。市場環境の急変などもあり、決定的な数字を提示するのは難しくなっていますが、参考になる考え方を記述します。

工事単価は本来なら、実際の落札価格を提示するのが最適ですが、マンションによって仕様等が大きく変わります。そのため書籍に掲載している数字をベースに、その数字の見方と特徴を解説します。対象書籍は経済調査会の「積算資料、マンション修繕編2014(以下、積算資料)」です。

#### 一戸当たり平均工事費は80万円弱 —— 消費税増税や工事費上昇の考慮を

「積算資料」は経済調査会が平成22年4月～平成25年3月までの見積書データを集計・分析したものです。全体工事費の有効値として60件分を扱っています。一戸当たりの工事費として下記のようにまとめています。

#### 工事費目別一戸当たり平均金額(消費税抜き)

	一戸当たり平均金額
全体工事費	789,000円
仮設工事費	174,000円
下地補修工事費	122,000円
防水工事費	289,000円
廊下・階段防水工事費	56,000円
シーリング防水工事費	71,000円
外壁塗装工事費	108,000円
鉄部塗装工事費	48,000円
諸経費比率平均	10.1%

調査は工事実績のある施工業者へ調査票を送り、回収ならび面接等を行い、経済調査会が決定したものです。ある意味で「施工業者の希望価格」をベースに集計した面もあります。実際の落札価格とは差異があること理解しておく必要があります。また、費目によっては「メーカー公表価格」もあり、そのままが工事価格になるわけではありません。それでも「全体工事費」の一戸当たり平均額は80万円を下回っています。

#### 主な費目の参考金額

—— 規模・仕様によって変化するのを前提に

大項目だけの紹介では「食い足りない」と思われますので、主要費目の参考金額を提示します。少し古いですが経済新報社の「大規模修繕工事のポイント」《2009年版》に掲載している実データです。ただ、規模や仕様、市場環境(工事費の上昇など)によって変化することに留意してください。

\* 最高額は省いています。(施工費込税抜き、円)

	平均値	最低値
鋼管足場(w-600)(㎡)	979	550
(w-900)(㎡)	1,037	700
タイル洗浄(バイオ洗浄、中世洗剤洗浄等)(㎡)	618	160
外壁高圧水洗浄(㎡)	119	50
コンクリひび割れ補修(m)		
(Uカットシール工法)	1,283	750
(ペーストすりこみ)	299	50
鉄筋露出補修(10㍉程、箇所)	1,159	450
タイル・モルタル補修(穴)	261	125
屋上防水(被せ、下地調整込)		
露出アスファルト(㎡)	5,382	3,400
塩ビシート床防水(㎡)		
開放廊下張替(シール込)	4,289	2,000
シーリング(撤去費込、m)		
ポリウレタン系	842	500
塗装(下塗り+上塗り2回)		
外壁	1,428	900
天井	981	650
鉄部	1,318	900

工事費に関しては今回が最終回となりますが、今後、「大規模修繕工事への取り組み方」について機会があれば連載します。

(枚管連会員内マンション管理士 片山 記)



## ■種々雑感

戦争が終わった昭和20年代の前半、多分昭和24年ごろだと思いますが、当時健在だった父親が月刊誌リーダーズダイジェストの記事を見ながら「日本人の男の平均寿命は47歳である」と言っていました。

古い話を思い出して、最近講演会で耳にした「認知症」に思いを馳せています。高齢化社会と言われる様になって、我々高齢者にとりましてはあまりありがたくない言葉ですが、やむを得ません。このセミナーの主題は、認知症について、どんな病気？、この予防はあるの？、もし発症してしまったら、の3点でした。

大雑把にまとめますと、原因は脳の細胞の死亡(神経細胞)、遺伝によるアルツハイマー病の発症に大別される。また仮性認知症はうつ病である。どちらも妄想に悩まされるが、認知症は他人のせいにするが、うつ病は自分を責める。

(認知症)予防はできるの？ 血圧との関係が深い。最近足での血圧検査が有効であるとされているが、手の血圧と足のとを比べてあまりにも開きがあると危険であるといわれています。

まずは「頸動脈超音波検査」を奨めます。最近薬剤が開発されているそうです。

ライフスタイルも大切になります。読書・旅行・文化的行事への参加などがありますが、常に変化に柔軟に対応することを心がける。

また食事も大切で、一日の食材は30種類以上が望ましい。肉は控えて、魚はいつも食べる。献立に迷ったら魚にする。

酒タバコはだめです。一步譲って酒は少しならいいでしょう。ただし、酔っ払ってははいけません。タバコは脳と心臓の血管を詰まらせてしまうので絶対だめ。私は58歳の時にやめました。苦しみました。酒はうまいです！



それでも認知症になってしまったなら、また患者と付き合う時は、毎日の生活に目標を持ちましょう。何でもいから、できることを挑戦しましょう。小さなことでも、達成感は神経再生を促進します。興味・意欲は大変必要です。

家族でしてあげること。散歩に誘う、昔話をする、アルバムの整理を手伝ってもらう、家計図等があれば一緒に見て話し合う、音楽を聞かせる、家族で昔の歌を歌うなどが有効です。

とにかく否定をしない。ご飯を食べたばかりなのに「ご飯まだ？」といっても、「今食べたばかりでしょう」と言わない。「はいはいもうすぐです」と忘れるのを待つ。もし「財布がなくなった」と騒いだら、「一緒に探しましょう」と誘い別の財布を準備しておき、本人に見つけさせる。

トイレの失敗。怒らない。失禁をした場合は、まめにトイレに行くことを促す。オムツは、本人が自分から望む以外は駄目。羞恥心は失わないから。

暴れることもあります。今はいい薬があります。私の母は88歳で亡くなりましたが、70代で発症しました。当時は認知症の言葉もなく、一部で痴呆症と言われた時で、徘徊・喧嘩・暴言と散々悩まされました。今なら何とかできたのにと、悔やみます。

(藤坂パークハイツ 瀬戸山 記)

## ■枚管連HPへのアクセスが1万件突破へ

2015年1月初めには、枚管連のホームページへのアクセスが1万件の大台を突破します。

2005年1月に枚管連の活動がスタートして丸10年になります。広報委員会では、この機会にHPのデザインを一新し、蓄積された膨大な情報を閲覧しやすくするようとり組む予定です。



祝 10,000件

**行事案内****第59回交流会**

日時：2015年2月28日(土) 午後1時～4時半

場所：枚方市民会館3階第4会議室

共通テーマ：「管理コスト削減」

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

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

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2014年12月末現在で、団体会員は30、個人会員は15、合計45です。団体会員管理組合の総戸数は約5400戸です。

**■新規入会 会員紹介**

① 平成26年11月	個人加入	朝日プラザ香里ヶ丘	40戸	枚方市香里ヶ丘7丁目
② 平成26年11月	団体加入	ルイシャトレ枚方	35戸	枚方市西田宮町12丁目
③ 平成26年12月	個人加入	ラフィーネ枚方1号館	29戸	枚方市東田宮1丁目

**■行事報告(2014年11月1日～12月31日)**

- ・11月 5日：枚管連会報第41号発行
- ・11月10日：第99回理事会
- ・11月14日：「管理力向上」小冊子編集会議
- ・12月 2日：第100回 理事会
- ・12月 9日：第19回相談・研修委員会
- ・12月20日：第58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)

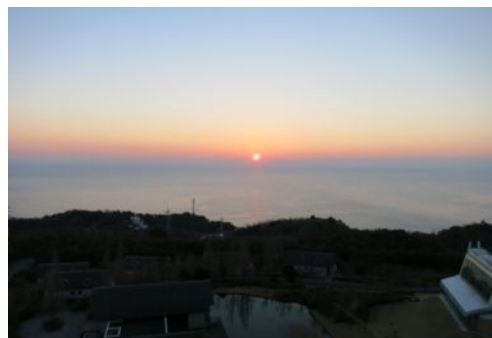
e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

**■編集後記 (山本)**

新年、明けましておめでとうございます。  
本年も、よろしく願い致します。

年末・年始は、静岡県小田原にある某ホテルのリゾート&スパに行ってきました。心身ともにリフレッシュでき、今年もがんばろうと、決意を新たにしました。私も、もうすぐ高齢者の仲間入りをする年なので、とにかく健康第一で、1年を乗り切って行こうと思います。



2015年元旦 初日の出 静岡県小田原