

# 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52号  
発行責任者 山村 隆男  
編集担当者 山本 千秋

## ■8月27日 枚管連第11回総会開催

— 昨年度事業実績から次年度活動に向けて —

8月27日午後1時から、今年度は枚方市市民会館集会所において43会員(委任状11、議決権行使5含む)が出席して第11回総会を開催した。

総会では全議案が承認され、2016年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。

会員数は団体28(昨年30)、個人18(14)、賛助会員24(22)になった。

活動は交流会での情報交換と何でも相談が主体であったが、個別相談や研修会が減少し、インターネット(会員ML)利用の情報交換が普及した。

しかし全般的にマンネリ感もあり、次年度事業計画には、交流会の運営方法の改善とともに、各会員の持つ課題に対して個別相談対応等を充実し、全会員が枚管連情報を有効利用できる活動を目指すことを織込んだ。

理事会運営は、枚管連設立当初から長年貢献された谷口副会長の辞任に伴い、新役員に青木氏、大西氏を迎え、役員職務分担も再編成した。

また、理事会支援や個別相談対応のため相談委員会を再編成し、活動の活発化を目指します。

なお、今後の理事会課題に備え、定款の一部改訂を提案・承認された。

新規会員加入拡大のため、枚方市との協力・公共機関への勧誘ポスター掲示および会報・HP充実等により枚管連活動のPRに努めます。

併せて会員の皆さまのご協力もお願いいたします。

### □来賓ご挨拶

枚方市 景観都市整備課 課長 土井原信治氏

枚方市には約27,000戸の分譲マンションがあり、築後、相当年数のマンションも増加し耐震化・大規模改修工事の必要性が高まっている。

マンション管理の基盤として区分所有者相互の交流・情報共有が不可欠であるが、管理に関して自主的に考えることに馴染みのない居住者がおられるのが実情であり今日の課題となっています。

枚管連ではこのような課題に自主的に取り組み適正なマンション管理を目指した活動をされており素晴らしい事だと感じています。

本日の総会や日頃の活動を通じて、更なる向上心からくる安心の住まいを目指して活動される事を期待します。

### □記念講演

枚管連専門委員の片山幸則氏(マンション管理士)による、「なぜ コミュニティ条項が削除されたのか～改正標準管理規約の狙いを探る～」と題して記念講演を受けました。



講演では今回の標準管理規約改正を巡る国交省検討会の特異性を指摘し、「それまでの標準管理規約とは全く異なる性質がある」と解説されました。そのうえで、コミュニティ条項の削除と建替え促進が深く関係していることを説明し「安易に最新の標準管理規約を準拠すること」の危険性を強調されました。

「反映させたらダメな条項」を具体的に例示する一方、独自で規定を検討すべき条項も説明しました。コミュニティ形成に関しては「予算措置と広報活動」の重要性を指摘し、最後に「これを機会に自らの管理規約や各種細則を再点検すること」の必要性も強調されました。

### □懇親会

講演会終了後、場所をがんこ寿司に移し、29名が参加し、和やかに懇談し、今後の活動にむけてコミュニケーションを図ることが出来ました。

## ■第10期 事業報告:2015年7月1日～2016年6月30日

- ①交流会開催：6回開催(第62回8/22、第63回10/24、第64回12/19、第65回2/27、第66回4/23、第67回6/25)
- ②テーマ別交流会：開催なし
- ③テーマ別研修会：開催なし
- ④新理事研修会：開催なし
- ⑤相談・研修委員会：4回開催(第21回10/20、第22回1/12、第23回2/28、第24回3/27)
- ⑥理事会：13回開催(第107回7/7、第108回7/31、第109回8/10、第110回9/11、第111回10/6、第112回11/7、第113回12/2、第114回1/8、第115回2/9、第116回3/8、第117回4/5日、第118回5/10、第119回6/7)
- ⑦会報(マンション枚方通信)：6回発行(第45号7/13、第46号9/14、第47号11/10、第48号1/8、第49号3/13、第50号5/11)
- ⑧小冊子発行：会員の手引き(改訂第3版)発行
- ⑨その他：\*枚方市マンション管理基礎セミナーに講師派遣  
\*全関連西日本ブロック会議オブザーバー出席

## ■第10期 活動計算書:2015年7月1日～2016年6月30日

単位円		単位円	
経常収益		経常費用	
受取会費		管理費	
団体会員受取会費	738,250	その他経費	
個人会員受取会費	70,400	事務用品費	6,454
賛助会員受取会費	307,000	備品費	0
研修・相談会会費		印刷費	50,222
受取寄付金	30,000	通信費	53,276
その他収入		会議費	89,483
受取利息	464	図書資料費	18,005
<b>経常収益計</b>	<b>1,146,114</b>	活動費	360,000
		雑費	15,330
		施設利用料	45,850
		旅費交通費	80,840
		予備費	0
		その他経費計	719,460
		<b>経常費用計</b>	<b>719,460</b>
		当期正味財産増減額	426,654
		前期繰越正味財産額	1,728,861
		次期繰越正味財産額	2,155,515

## ■第11期 活動予算書:2016年7月1日～2017年6月30日

単位円		単位円	
経常収益	予算	経常費用	予算
受取会費		管理費	
団体会員受取会費	691,300	事務用品費	7,000
個人会員受取会費	86,400	備品費	5,000
賛助会員受取会費	240,000	印刷費	51,000
研修・相談会会費		通信費	54,000
受取寄付金		旅費交通費	111,000
その他収入		会議費	133,000
受取利息		図書資料費	19,000
<b>経常収益計</b>	<b>1,017,700</b>	活動費	436,000
		施設利用料	50,000
		雑費	66,000
		予備費	10,000
		<b>経常費用計</b>	<b>942,000</b>
		当期正味財産増減額	75,700
		前期繰越正味財産額	2,155,515
		次期繰越正味財産額	2,231,225

## ■第68回交流会 — 今年度の交流会共通テーマを選定 —

第11回総会前に第68回交流会を開き、事前に実施した会員の希望アンケート結果に基づき、今年度の交流会テーマを次のとおり決定しました。

- 10月：役員免除・賃貸入居者の扱い、居住者名簿・入居者の手引き
- 12月：管理コスト削減
- 2月：管理委託管理契約、管理会社・管理人勤務
- 4月：電気代・コスト削減
- 6月：(テーマ未定/追って決定)

- \*開催日時は、従来通り第4土曜日13時からとなりました。ただし10月は、会場都合で10/29日、第5土曜日です。
- \*交流会進行内容は、テーマに関する事例紹介を主体にした自由討論に時間を掛けます。また、何でも相談も多くします。
- \*今回のアンケートで出た多くの課題については、各会員との個別相談などで対応したいと思います。

## ■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」

### ■グランパティオ枚方 その②

H26年度 第2回大規模修繕工事体験談

5. 平成16年に施工した屋上防水の完成度が悪く水溜り箇所が多かったため、今回の工事については水溜りが出来ない工事を行うよう注意を促した。

\*完成度が悪い=シート継ぎ目処理、勾配不良  
今回工事の1年目検査では、1箇所水が少し浸入していたが、出来は満足いくものだった。

6. 外壁塗装色がクリームホワイトの明るい色合いなので工事完了後、半年位で水垢のラインが多く目立ち、見た目に汚く、3回目の大規模修繕には塗装色の検討が必要である。

7. 集会所周辺の子供の遊び場所には、ウレタン塗膜防水+クッションマット処理を行い、怪我防止に効果ある工法とした。怪我防止工法の検討に時間を費やした。

8. 2回目の大規模修繕工事を終えて、問題点を考えてみた。

- ① 駐車場、集会所の壁塗装の塗り方の悪さが目についたため、手直しを依頼した。
- ② 玄関枠、PS枠、のシーリング交換は本当に必要なのか疑問を感じた。紫外線、雨水等の影響が少なく、悪くなって作業しても足場が必要でないため、いつでも作業ができる。
- ③ 職人が対価に対して不満があるのか、現場を掛け持っている多忙なのか分からないが、お客を満足させる提案作業が行われていない。階段のシートの剥がれ、駐車場壁の塗装、コンクリートの割れ、アルミ手摺の発錆等の不具合についても知らんぷり。
- ④ 当管理組合は、値引きに関してはきつい要望を申し出していない。強い要望を出して値引きしても職人の対価が少なければ③の状況が考えられ、

職人のやる気を損なう。誰でも、利益の少ない仕事は気が入らないと思われる。

- ⑤ ①の手直し箇所は、1年目検査で変色による再指摘となった。1年経過で集会所階段鉄部の広範囲発錆に至ったのは、素人カアルバイトの仕事ではないかと疑った。
- ⑥ 工事完了後、提出された30年長期修繕計画の金額に驚いた。未来を見据えて、修繕積立金の値上げとなった。専有面積により、毎月1850~2940円の値上げとなった。
- ⑦ 大規模修繕工事完了から1年後に、管理会社から工事の提案がされた。
  - ・消火栓ポンプユニット交換工事(¥3,000,000-)
  - ・避難梯子交換工事(¥2,300,000-)
 上記2項目は、平成27年に工事は完了したが長期修繕工事計画外の工事である。大規模修繕工事完了後、1年少し経過でこの金額、修繕積立金値上げしても追いつかない。経費削減には、管理組合の技量アップが望まれる。また、今回の工事にLED化を考慮に入れていたが、修繕工事に関係ある人は工事業者を推薦できない(管理規約)により断念した。工事見積費用は、蛍光灯部位をLED化して260万円であった。組合が主体的に工事を行うと、LED化でも260万円で済む。2020年から国はLED化にする予定だが、工事を終えた蛍光灯がどうなるのか不安である。
- ⑧ 現状、職人が激減した昨今、今後の大規模修繕工事の品質については、低下の一途をたどりそうだと強く思った。また、国交省の大規模修繕工事の周期は、全国のマンションの修繕周期平均値なので、まず、自分のマンションの劣化状況を把握することが大事だと思う。

以上  
(末永 記)

**行事案内 1**

**枚方市マンション管理基礎セミナー**

日時：2016年9月24日(土)13時30分～

場所：ラポール枚方大会議室

講演：☆「マンション管理の基礎知識と標準管理規約の改正について」

講師：長田 康夫 氏

(マン管センター 大阪支部長)

☆「すぐに始められる震災対策～マンション編～」

講師：御明 雅之 氏

(枚管連 専門委員)

上記のほかに、マンション管理相談窓口をご紹介します。

主催：枚方市、マンション管理センター

後援：国土交通省、大阪府、大阪府住宅供給公社、住宅金融支援機構、マンション管理業教会、NPO法人枚方マンション管理組合連合会

**行事案内 2**

**第69回交流会**

日時：2016年10月29日(土)13時～

場所：枚方市民会館2階第5集会室

共通テーマ：「役員免除・賃貸入居者の扱い、居住者名簿・入居者の手引き」

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：枚管連会長 山村 隆男

TEL 072-855-9546

**<枚管連会員現況>**

枚管連の正会員数は、2016年8月31日現在で、団体会員は28、個人会員は18、合計46です。団体会員マンションの総戸数は約5093戸です。

**2016年度枚管連役員紹介** 8月の第11回総会で次の役員が決まりました。よろしくお願ひ致します。

会長	山村隆男	ひらかた北山アミスタ	事務局長	大河正祀	D'レスティア香里ヶ丘
副会長	山田 毅	労住まきのハイツ	補佐	青木 幹	グリーンヒル光善寺
事務局長	津田芳夫	ロディーハイム山田池公園	理事	大西淳一	ジオ枚方
会計理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘	監事	乾 光男	労住まきのハイツ
			監事	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ

**行事報告(2016年7月1日～8月31日)**

- ・7月11日：枚管連会報第51号発行
- ・7月12日：第120回理事会
- ・7月20日：会計・業務監査
- ・7月25日：第121回理事会(総会準備)
- ・8月 2日：第122回理事会(議案書まとめ)
- ・8月27日：第11回定期総会&第68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。



ホムロジ 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

**★事務局連絡窓口変更**

枚管連への問合せ・連絡窓口は、会長:山村隆男  
〒573-0171 枚方市北山1丁目66-4-105  
TEL : 072-855-9546  
e-mail : yamamura-ta@zeus.eonet.ne.jp

**編集後記 (山本)**

2ヶ月前に、趣味のオーディオで、35年ぶりにスピーカーを買い替えました。現在、ケーブルやインシュレーター、電源ボックスなどのいわゆるオーディオアク

セサリーを使って音質向上を図っている所です。まだエージングも十分ではないですが、だいぶ好みの音に近づきつつあり、今後が楽しみです。