

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 64 号
発行責任者 入口 恭子
編集責任者 大森 祥弘

枚管連、新役員体制スタート

—第 13 回通常総会、全議案可決—

枚管連は9月 15 日、メセナ枚方で第 13 回通常総会を開催、全議案を賛成多数で可決承認し、新役員体制をスタートさせました。総会は会員総数 40 人の内、実出席 25 人、委任状 10 人、議決権行使2人の計 37 人出席で成立し、各議案について熱心な討議が行われました。

総会は山村会長の「枚管連は今回の総会で新しい枚管連に変わります。皆様のご協力をよろしくお願ひいたします」との開会のあいさつで始まりました＝写真⑤。



その後、枚方市の都市整備部景観住宅整備課の堀井博信課長＝写真⑥＝から「枚方市と枚管連は平成 29 年度に協力して2回のマンション管理セミナーを開きました。これからも協力関係の強化をお願いします」との来賓あいさつがありました。

新会長に「ルモン枚方公園」の入口恭子氏

今回の総会の最大の特徴は理事全員の交代にあります。新会長には「ルモン枚方公園」の入口恭子氏が就任しました。各議案の詳細な内容は割愛し、新役員の紹介は2面、事業計画の一部は3面、次回交流会案内は4面に掲載します。

【総会での主な質疑応答】

問 全員の理事が退任し、定款にない顧問契約を審議する総会を通常総会で行っているのか疑問があります。定款の変更や特別総会のような形で開催することを検討しなかったのですか。

答 枚管連の定款の規定による総会は通常総会と臨時総会の2種類で、特別総会の規定はありません。また、現在の定款には副会長の規定はありませんが、前年度から副会長を設けています。同様に顧問を設けることも特に問題はないと考えます。

問 枚管連は自主運営を基本としています。理事候

補が理事になる条件に「顧問との契約」を挙げています。顧問が運営を主導するような心配があるのでは？

答 新理事候補だけで枚管連を運営するには無理があると考えての判断です。もちろん顧問には理事会での議決権はありません。

問 交流会をこれまでの2カ月に1回から3カ月に1回としたのはなぜですか。

答 9月に総会がずれこみ、年内に2回開催することは困難と判断しました。また、1回の交流会に「原則、2テーマを設定」し、回数減を補うようにしています。

問 方針で「賛助会員の活用」が挙げられていますが、賛助会員と正会員とは利益相反関係になることがあります。会員の自由な発言がやりにくくなるのでは？

答 賛助会員には、これまでも「マンション保険」の講演などで協力していただいています。具体的な活用の詳細はこれから詰めますが、必要に応じて会員の討論の場では退席願うなどを考えていきたいと思ひます。

問 顧問の固定契約料が 10 カ月分なのはなぜですか。

答 会計年度が7月～6月です。顧問契約は9月からスタートしますので、10 カ月分の計上となりました。

総会後にビデオ鑑賞会

通常総会終了後に「マンション維持と管理組合の役割」と題して、今春にNHKが放送した「あさイチ」のビデオ鑑賞会を開きました。テレビ放送の利用に関しては文化庁の「著作権情報センター」との打ち合わせのうえ、「引用」の形式で鑑賞しました。



鑑賞に先立ち、入口新会長から自らの管理組合理事会での鑑賞時に、新任理事から「マンションは管理組合がしっかりしないとダメだということを実感した」との反応が紹介されました。

枚管連の新役員・顧問紹介

9 月 15 日の枚管連通常総会で承認された「新役員と顧問」は下記の通りです。

	氏名	マンション名
会長	入口 恭子	ルモン枚方公園
副会長	御明 雅之	D'グラフォート香里ヶ丘
副会長・ 総務担当	立石 裕穂	労住まきのハイツ
会計担当	前田かず恵	香里ヶ丘ステラシティ
事務局長	大森 祥弘	レスタージュ枚方長尾
監事	乾 光男	労住まきのハイツ

* 乾監事は再任です。

顧問	片山 幸則	メロディーハイム楠葉 5 番館
----	-------	-----------------

【入口会長】

総会へのご出席、委任状、議決権行使書のご提出、ありがとうございました。総会を無事に終えることが出来ました。私はルモン枚方公園管理組合で 7 年役員をしています。うち 1 年は副理事長、6 年は理事長です。

夫には理事長だけでも大変なのにまだ会長やるの？といわれました。色々なことを考えましたが、枚管連の存続の為、協力させて頂きます。役員の皆様、顧問を含め体制を整えています。

困っていること、悩んでいること、分からないことを一緒に考えるのが枚管連です。遠慮せずいつでもご連絡ください。

【御明副会長】

現在、D'グラフォート香里ヶ丘の副理事長および、開成校区コミュニティ協議会の副会長をしております。当マンションでも最近、地震や台風の被害に遭いました。防災、減災の決め手は日ごろのコミュニティが重要だと考えています。枚管連副会長として「安心安全なマンション管理」のためのお役に立てればと思います。

【立石副会長】

枚管連の発祥の地は労住まきのハイツです、発足当時のような積極的で前向きな思いで再出発して、みんなで楽しく活動していけるよう、微力ながらお手伝いさせて貰いたいという思いで参加しました。

【前田会計担当理事】

この度、会計を担う事になりました。何かと至らぬ点があるかと存じますが皆様のご協力を得ながら 1 年間努めて参りますので宜しくお願いします。

【大森事務局長】

何らかの形で枚管連に貢献したいとは思っていましたが、まさか役員に就任することになるとは、一寸先は闇という感想です。会員の拡大や交流会の活性化に微力ながら尽力して参る所存です。

【片山顧問】

枚管連理事会を補佐するために顧問に就任しました。会員にとって「何が必要な情報なのか」を重視し、情報発信などに努めたいと思います。交流会や会報等の質の向上に少しでも役立てれば幸いです。

台風被害、保険請求を忘れずに

9月4日の台風21号による被害が広範囲に発生しました。マンションでも共用部分である「玄関扉」「窓ガラス」「サッシ」「網戸」「バルコニー」「隣とのパーティション(右の写真)」などの破損等が相次ぎました。



台風による「風災」は原則として管理組合が共用部分に掛けているマンション総合保険(火災保険など)の対象になります。共用部分かどうかは管理規約に規定されていますので、確認してください。

被害の発生が想定される場合は、管理組合(又は管理会社)は「被害状況の確認調査」を行いましょう。具体的には「被害報告の呼びかけ文」の掲示や「調査票」の配布などがあります。

被害を確認(できれば証拠の写真を撮る)すれば管理会社か保険会社に連絡をとって、保険金支払いに向けての手続きの確認をする必要があります。被害調査を丁寧に行い、「請求漏れ」のないようにしたいものです。

枚管連理事会運営のお約束(7大原則)

9月 15 日の枚管連通常総会で紹介された「枚管連理事会運営のお約束」の「基本事項(7大原則)」は下記の通りです。各管理組合の理事会運営などの参考にしてください。なお、理事会運営に関する「具体的な 14 項目」は割愛します。

1. 基本事項(7大原則)

- ① 理事会を初めとする枚管連運営は「楽しく、効率的に」を基本とする。
- ② 「思い込み、決めつけ」を排し、事実確認に努めて、事実に基づいて審議する。
- ③ 「楽しい管理組合をつくろう」「賢い区分所有者になろう」を意識して運営を行う。
- ④ 日常的に電話、メール等で意思疎通に努め、原則「1日に1回」はメールを確認する。
- ⑤ 担当の事項が「できない」「進まない」場合は、他の理事に早めに知らせ、協力を求める。
- ⑥ 志は高く持ち、「計画性」と「準備は早め早め」に心掛ける一方、無理をしない。
- ⑦ 必要に応じて自費で「お食事会、お茶会」などを開催し、コミュニケーションを深める。

「簡易経営診断」の呼びかけ

枚管連理事会は平成 30 年度の事業のひとつとして「簡易経営診断」に取り組むことにしました。これは会員組合を経営組織体とみなして①現状分析②問題・課題の抽出③解決策の提案——などを行うものです。

診断は①管理コストと管理費②各種使用料設定③会計処理④組織運営⑤長期修繕計画と修繕積立金⑥コミュニティ形成⑦広報体制——などの分野の中から、管理組合の特徴によって 3~4 つを選択して評価、検討します。

新規加入会員は「加入時サービス(1 年間)」として無料ですが、既に会員である場合は、診断料として「10,000 円」の有料となります。団体会員だけでなく個人会員の方でも提出データがそろえば、診断することが可能です。診断を希望される団体会員及び個人会は、枚管連・立石副会長(☎090-3825-9751)までにご連絡ください。

IT(情報技術)で理事会にご協力を

枚管連の理事会体制は大きく変わることになりました。これまで枚管連のホームページ管理などを担当していただいた理事やIT(情報技術)に詳しい理事が退任されました。

新しい理事会と致しましては団体会員、個人会員を問わずワード、エクセル、パワーポイント、ホームページ、メールなどIT関連に知識のある方の協力をお願いすることにいたしました。少しでも枚管連活動にご協力していただける方を募集します。ご協力を検討される方は立石副会長(☎090-3825-9751)までにご連絡ください。

マンション管理基礎セミナー報告

9月2日(日)、ラポール枚方で、恒例の「マンション管理基礎セミナー(枚方市主催)」が開催され、市内のマンション 34 組合(49 名)が参加しました。長田康夫・マンション管理センター大阪支部長による基調講演、「マンション管理の基礎知識と相談事例」があり、相談事例 21 項目についてQ & A形式で詳しい解説がありました。

枚管連は「枚管連の紹介」=写真=と事前に参加者から提出された「アンケート質問(14 件)を基に、自由討論を交えた質疑応答をしました。質疑には長田氏から「管理組合・理事会運営」などに関する助言もありました。



参加者の主な質問は「隣戸間トラブルの対応問題」「大規模修繕工事問題」「空き駐車場問題」「高齢化と管理組合役員問題」などで、枚管連会員が経験事例を紹介するなどして丁寧に対応しました。

セミナー参加者の終了アンケートによると、65%は管理組合関係者でした。セミナーを知ったのは「枚方市の案内 36%」「広報ひらかた 33%」「市のホームページ 14%」でした。「セミナーが参考になった」のは91%で、今後の希望テーマは「駐車場問題」「大規模修繕」などでした。

第 80 回交流会のご案内

日時 2018 年 11 月 17 日 (土)

13:30～16:30

場所 労住まきのハイツ・集会所

(京阪牧野駅から約 8 分)

第 1 部 地震保険の基礎と防災コミュニティ

- * 管理組合として知っておくべき地震保険の概要と限界や、地震の基礎知識などを解説します。
- * 大阪北部地震を体験した上で、防災に必要な日常的コミュニティの重要性を事例報告します。

* 参加者には枚管連作成のミニ読本「マンションと地震保険」を無料でプレゼントします。

第 2 部 アルミサッシの更新と国の補助金制度

* 分譲 40 年前後から検討するアルミサッシの全面更新工事。最新サッシの機能や特徴を説明するほか、国の補助金制度を解説します。

* この補助金制度を使って全面更新した事例を報告します。

第 3 部 なんでも相談会

マンション管理に関する相談に経験豊かな先輩会員らが対応します。

* 問い合わせ:

枚管連・立石副会長(☎090-3825-9751)まで

「再鑑定」で地震保険の保険金支払いへ

6 月 18 日に発生した大阪北部地震で被害を受けた枚管連加入のマンションで、地震保険の保険金支払いが実現することになりました。当初の損害認定は「1%以下で保険金支払いはゼロ」でした。しかし、被害状況の写真を見た枚管連の会員から「再鑑定を実施すれば、一部損の認定が出る可能性がある」との情報を得ていました。

このため、管理組合の役員が繰り返し「再鑑定の実施」を要請しました。9 月下旬に再鑑定をした結果、「3%の損害認定で 2,000 万円弱の保険金支払い」となりました。「簡単にあきらめない」姿勢と、枚管連の情報が生かされた好例といえそうです。

枚管連の紹介

NPO (特定非営利活動) 法人・枚方マンション管理組合連合会 (略称、枚管連) は、枚方市内の管理組合の自主的な集まりです。2、3 カ月に 1 度の交流会を中心に情報交換、経験交流の事業を行っています。



- 毎月毎月、管理費・修繕積立金を払っているけど、他のマンションに比べて高すぎない?
- 大規模修繕工事を効率的に進めるには、どうしたらいいの?
- 管理会社の対応に困っているんだけど、誰に相談していいのかわからない。

いのかよくわからない。

▲ 交流会などを通じてマンション管理で困ったことなどへの対応や、最新の関連情報などを提供します。

▲ 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。

▲ 交流会への「お試し参加」は無料で、枚管連への入会義務もありません。



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

【枚管連への問合せ・連絡窓口は】

副会長：立石 裕穂 TEL 090-3825-9751

e-mail : h-tateishi@u01.gate01.com

【編集後記】 犬を 2 代にわたって飼っています。そんな関係で犬や猫の殺処分について関心があります。海外からは「日本には犬猫のアウシュビッツがある」と言われているそうです。

殺処分ゼロを目指す都道府県が増える中、熊本市は 2014 年にこれを実現しました。個人的には、気軽にペットを購入出来る現状を変えていくことで、殺処分の減少につながるのではと思っています。

(大森 記)