



NPO 法人 枚方マンション管理組合連合会ニュース 第 65号

発行責任者 入口 恭子
編集責任者 大森 祥弘

第 80 回交流会を開催

—地震保険、サッシ更新など学ぶ—

枚管連は 11 月 17 日（土）、労住まきのハイツの集会所で「第 80 回交流会」を開催しました。参加者は「お試し参加」を含め計 48 人でした。「地震保険」「防災コミュニティ」「サッシ類更新」の講演と「なんでも相談」などで、熱のこもった有意義な交流会となりました。参加された皆様に感謝いたします。

交流会では会場となった労住まきのハイツから休憩時間に、参加者にコーヒーが振る舞われました。なお、当日の配布資料の大半は枚管連のホームページ（ひらかんれんで検索）に掲載しますので、ご自由にご覧ください。

【第 1 部】

地震保険の基礎と防災コミュニティ

講演【マンションと地震保険】

枚管連顧問の片山幸則氏が参加者に配布された「ミニ読本 マンションと地震保険（31 頁）」の骨子を講演しました。この中で「地震保険の特徴と限界」を理解したうえで、地震保険に入るかどうかを慎重に検討する必要性を強調しました。地震に遭ったときの保険の鑑定に不満があるときは「再鑑定」を求める重要性も指摘しました。また、火災保険（マンション総合保険等）が来年秋に引き上げられる情報も提供しました。

事例報告【日常的コミュニティの重要性】

枚管連副会長の御明雅之氏が 6 月の「大阪北部地震」を体験したうえで、日常的なコミュニティの重要性を強調しました。同氏が居住するマンションでは地震当日に「地震対策本部」を設置し、火災の有無や住民の安否確認を実施しています。これらの対応がスムーズにできたのも、「ふれあい

食事会」「ふれあいサポート隊」などのコミュニティ活動があったからだ、と強調しました。

地震保険に関しては当初、「ゼロに近い 1% 以下」



の鑑定で保険金はゼロの回答でした。しかし、枚管連顧問の助言もあり、「再鑑定」を求めた結果、3%の損害割合

が認定され「一部損」となり 2,000 万円の保険金がすでに管理組合に振り込まれたとのことでした。

さらに、共用部分が一部損認定されたことにより専有部分に地震保険を掛けている居住者（推定約 200 人）に「40 万円前後の支給があった」との報告がありました。「再鑑定を強く勧めてくれた枚管連に感謝しています。マンション全体では専有部を含めると約 1 億円の保険金となりました」との説明に、会場からはどよめきが起こりました。

【第 1 部関連の主な質疑応答】

問 主要構造部の具体例を教えてください。

答 マンションの形状によって異なりますが、多くのマンションは「柱とはり」部分になります。

問 地震保険を付与するとどれくらい保険料がアップするのですか。

答 火災保険に対する比率（30～50%の範囲内）で変わってきますが、大阪府下の場合「100 万円当たり、1,320 円」となっています。

問 来秋の火災保険料の改定率はどれくらいですか。

答 新聞報道では 5%前後と見込まれています。長期契約の満期が来年末前後の場合は、対応を検討する必要がありそうです。

第 80 回交流会【第 2 部】
アルミサッシの更新と国の補助金制度

講演【補助金制度と最新サッシの機能と特徴】

YKKAPの担当者が同社の「窓改修工事のご提案」として、30 年前と最新のサッシ類（窓枠、ガラス）の違いなどを踏まえた説明がありました。また、小型のサンプルを持参して「動き等」を具体的に解説しました。



国の補助金制度に関しては「1 世帯当たりの工事費の3分の1（上限 15 万円）」や「原則として全戸、全窓の改修が必要」などの制約があることを説明しました。

枚管連顧問から「神戸のマンションで分譲 30 年目に、この補助金を使って全面更新した例がある」との報告もありました。

事例報告【補助金を使ったサッシ改修工事】

労住まきのハイツの修繕委員会副委員長の芹生容一氏から事例報告がありました。当初の計画では「2019 年だったが、窓ガラスの開閉の不具合が多発していた」ことから、2015 年に4年前倒して全面改修工事を実施しました。

前倒しを決断した大きな要因に「補助金があった」こともあります。改修工事の結果は、「断熱・遮熱性、遮音性が高く、居住環境が大きく向上した」と、住民全員から喜ばれるウエルカム工事であったことの説明がありました。

【第 2 部関連の主な質疑応答】

問 補助金を除く工事費は1 戸当たりどれぐらいになりますか。

答 窓の数、サイズなどによって変わってきますが、。労住まきのハイツの場合は網戸（補助金対象外）を含めて1 戸当たり約 36 万円です。個々のマンションの具体的な数字を知りたいければ、見積もりを取ります。

【第 3 部】 **なんでも相談**

恒例の「なんでも相談」での主な質疑応答は次の通りです

問 管理会社お任せ管理からの脱却を目指し、住民有志で勉強会を立ち上げました。理事会との関係をどうすればいいでしょうか。

答 勉強会に理事も入ってもらうなど、理事会と連携する必要があります。少なくとも勉強会と理事会が対立することは避けるべきです。

問 管理組合が直接発注した工事に、管理会社から「5～10%のキックバックを要求されている」との情報を得ました。

答 工事日程の調整や住民への広報などに全く管理会社がかかわっていない場合は、大問題です。事実確認のうえ、最悪の場合は「管理会社の変更も視野」に入れた対応を考える必要があります。

第 80 回交流会 アンケート結果

交流会では参加者にアンケートを取りました。主な結果は下記通りです。

第 1 部の内容について	
・とても参考になった	23 票
・参考になった	5 票
・どちらともいえない	1 票
・参考にならない	0 票
第 2 部の内容について	
・とても参考になった	18 票
・参考になった	8 票
・どちらともいえない	2 票
・参考にならない	0 票

今後の交流会のテーマについて（上位 6 つ）	
・組合資金の保全・運用	10 票
・理事会・総会の運営	8 票
・大規模修繕工事の進め方	8 票
・インターホンの更新	7 票
・給排水管清掃と更新	6 票
・管理コストの引き下げ	6 票

コンサルなしの大規模修繕工事

— 労住まきのハイツの事例 —

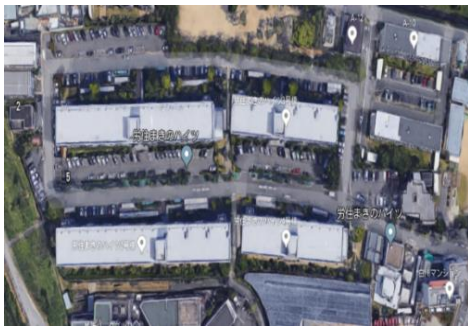
築 42 年 4 棟 380 戸の第 3 回大規模改修工事が昨年 3 月着工し今年 1 月完成しました。今回、どんな考えでコンサルを起用しなかったか、ご参考にさせていただければと思います。

I、工事の重要ポイントと改修仕様

1、重要ポイント

(イ) 外壁旧塗膜の密着力調査

密着力の弱い塗膜は上塗りを重ねることにより剥離することが近年報告されており工事金額が大きく変動する問題になる為事前に調査する。



(ロ) 手摺鉄部塗装の錆劣化ケレン対策

アルミへの切替が工事予算上不可の為、ケレン方法と職人の念入りな作業を如何に徹底するか。

2、改修仕様

建物自主管理で得た現状確認結果から改修箇所と改修仕様を決定。

(イ) 躯体改修方法は前回仕様と同一

(ロ) 外壁・鉄部の塗料は前回のウレタン→シリコンにグレードアップする

(ハ) 防水・シーリングについての劣化程度は良好と思われるので前回仕様と同一

(ニ) 新規改修工事（一部省略）

・雨樋更新（鉄→ビニル管）

既存鉄管が縦接続、横支持とも溶接されている為、溶接出来ないビニル管の接続・支持方法

（工事業者より見積時に提案仕様の図面を提出）

・エントランス階段両側の目隠しパネル劣化更新（工事業者より見積時に提案仕様図面を提出）

II、予算金額

見積仕様書を作成し前回施工業者に見積依頼し予算を計上。

* 以上の内容から工事業者の協力があればコンサルを起用しなくても工事可能でありコンサル費用の削減が可能と判断。

III、競争見積

設計責任施工が可能な少数精鋭 3 社とした。

IV、請負業者

工事提案仕様の評価と、金額も低かった前回と同一業者（建装工業）に決定。

V、工事会議、中間検査、安全パトロール。

修繕委員より工事委員として 11 人を選出し 2 週間に 1 回工事業者との工事会議を開催した。工事中間検査を 2 回実施し安全パトロールも別途行った。

まとめ

コンサルを起用しない工事が問題なく完了したが重要な鍵となる請負業者への要望と労住がこれ迄実行してきたことを踏まえ管理組合としてなすべき事は何かを整理した。

（請負業者への要望）

コンサルの役目も担う請負業者の全面的協力は不可欠。

1、請負業者は幹部を含め工事への強い意気込みと設計責任施工体制が確立している。

2、請負業者は優秀な現場代理人を派遣し、現場代理人をサポートできる 1 級建築士も選任する。

（管理組合）

前回の大規模改修工事でスタートした修繕委員会を一時的なものせず常設専門委員会とし、計画修繕と日常補修工事を一体化し建物を定期的・継続的に管理してきたことが今回成功の要因。

1、建物自主管理により現状の劣化状況を把握し改修工事内容を立案できる力をつける。

2、大規模改修工事経験者が工事委員として力を発揮する。

3、大規模改修工事後の補修工事は同一業者。

4、請負業者に余計な労力をかけないようバルコニーの物置、ラック、植木鉢等の廃棄・移動を広報し工事の進行を妨げないよう協力。

5、請負業者と住民のコミュニケーションが重要でありお互いに理解しあう事。

（修繕委員長 尾崎孝光）

第 81 回交流会のご案内

日時 2019 年 3 月 2 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)

参加無料

第 1 部 最新インターホンの機能と特徴

最新インターホンの機能と特徴を大手メーカーの担当者が説明します。

第 2 部 交流コーヒープレイク

参加者がコーヒーを飲みながら自由に交流できる場を設けます。

第 3 部 管理組合資金の保全・運用

組合員の大切な資金の保全と運用について、「すまい・る債」などを枚管連の役員が分かりやすく解説します。

第 4 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)

* プログラムは都合により多少変更する可能性があります。

枚管連交流ボウリング大会

枚管連は第 81 回交流会の終了後に、交流を深める一環として「ボウリング大会」を開催します。なお、ゲーム代は参加者の負担になります。

日時 2019 年 3 月 2 日 (土)

17:30～19:00

場所 牧野松園ポウル (京阪牧野駅から約 4 分)

* 参加希望者は交流会への参加と同時に申し込んでください。

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 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 裕稔 TEL 090-3825-9751

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

【編集後記】

自マンションで専門委員会 (防災) の委員長をしており、無理を言って現理事会と現自治会から 3 名の方にそれぞれの役員と委員を兼務してもらうことになりました。

その後の委員会の会議では、兼務委員から積極的な意見や行事への協力が得られ、たいへん助けられています。何事も前向きに取り組むことが大切と感じました。 (大森 記)