



NPO法人 枚方マンション管理組合連合会ニュース 第 68号

発行責任者 入口 恭子  
編集責任者 大森 祥弘

## 第 82 回交流会を開催

—広報活動、排水管清掃など学ぶ—

枚管連は5月 25 日（土）、枚方市市民会館（第 3・第 4 集会室）で、「枚方マンション基礎セミナー・交流会」を開催しました。恒例の交流会に枚方市後援のセミナーを合体したイベントで、参加者は「お試し参加」を含め計 50 人でした。

枚方市の都市整備部景観住宅整備課の水阪治夫係長から「マンション管理は合意形成とコミュニケーションが重要」との来賓のあいさつがありました（右写真）。入口恭子枚管連会長の「枚管連の紹介」のあと、「管理組合の広報活動の重要性」と「雑排水管清掃と更新」の 2 つの講演と「参加者による意見交換・なんでも相談会」を実施しました。当日の配布資料の多く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】

#### 管理組合の広報活動の重要性

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 広報活動の重要性とコツ」を使って講演しました。冒頭で「広報は理事会と居住者をつなぐ最大のツール」である点を強調し、「広報紙は入居者へのラブレター」との表現を用いました。

「読まれる広報紙のポイント」や「印刷する前にチェックする項目」について具体例などを用いて解説しました。また、広報紙以外の議事録や総会議案書、アンケートへの取り組みについてもポ

イントを絞って説明しました。

#### 読まれる広報紙作成のポイント

- 何を書くのか明確に
- 事実に基づいて書く
- 見出しを付ける
- 結論から書く
- 読み手を意識する
- 一文を長くしない
- 段落ごとにカラ改行を入れる
- 写真、イラスト、表を入れる
- 推敲を欠かさない

「ミニ読本」には、具体的な広報紙を紹介し、評価と課題も掲載しています。枚管連のホームページから「ミニ読本」を読み出して活用してください。

#### 枚管連会員の広報活動調査のまとめ

交流会に先立って枚管連事務局が実施した「広報活動に関する調査」のまとめ報告を大森祥弘事務局長からありました。調査には 19 管理組合から回答がありました。下記にその一部を記載します。

##### ① 広報紙の発行状態（19 管理組合）

発行していない	7 組合
発行している	12 組合

##### ② 広報紙の配布方法（複数選択可）

入居者への全戸配布	12 組合
掲示板に掲示	9 組合
エレベーター内に掲示	4 組合

##### ③ 発行するうえでの工夫（書き込み）

- ・写真、イラストを入れる。・意外性のある見出しをつける。
- ・できるだけ簡単明瞭に、広く浅く広報。
- ・読みやすく、文章が長くないよう
- ・読みやすく文字を大きくしています。
- ・見出しを必ず付ける ・できるだけ写真、イラスト、表を入れる。

## 【第2部】

### 雑排水管清掃と更新

日本水理(株)事業部長で、かつルミエール西京極管理組合理事でもある能登恒彦氏が、集合住宅における排水設備に図面や配管の実物などを使って講演しました(右写真)。



能登氏は集合住宅の水回りに特化した事業を40年以上やってきた経験から得た「給排水設備の基礎知識」を丁寧に説明しました。その中で「専有部分にある横引き排水管が必要な勾配が取れていないケースがある」点に注意喚起しました。

雑排水管清掃が最も必要なのは「配管が詰まる最大の原因である『油脂分』が排出される台所からの雑排水管である」ことを明らかにしました。また、洗浄する上で必要な清掃口がないケースがあることも指摘しました。

管理組合(理事会)は「清掃業者からの報告書を必ず読み、内容の説明を求めることが大切だ」とアドバイスしました。掃除口に問題がある場合に「適切な掃除口の設置工事提案などをする業者がよい業者」とも説明されました。

清掃の頻度に関しては「関西地区は毎年が多いが、関東地区や中京地区は2、3年に1度が多い」と地域による差も紹介されました。その上で、「きちんと清掃、管理すれば毎年の必要性は低くなる」と述べました。

中長期的な雑排水管の維持管理には「特に築30年を過ぎた集合住宅はカメラを使った調査が不可欠」と強調しました。このことで「将来の修繕範囲や修繕時期を判断する材料が得ることできる」としました。

管理組合の役員に対し「自分のマンションの給排水設備がどうなっているのかを知ること」の重要性を強調しました。

## 【第3部】

### 意見交換・なんでも相談会

事前に配布された記入用紙に書かれた相談内容に対し参加者や枚管連役員が対応しました。主な相談と対応は下記の通りです。

#### ① 【管理規約の改正】

**問** 管理規約が分譲当時のままです。改正したいのですが、どのようにしたらいいのかわかりません。外部の専門家を使うとかなりの費用が掛かると聞いています。

**答** 管理会社の助言を受けながら国交省の標準管理規約を参考に昨年改正しました。民泊禁止なども盛り込みました。費用は掛かっていません。

**問** 変更する必要があるかどうか、が最大のポイントです。必要もないのに国交省案を採用するのは疑問です。管理費や修繕積立金の改定や民泊問題で改定しています。

#### ② 汚水管の更新計画

**問** 長期修繕計画に汚水管の更新がありません。それでいいのでしょうか。

**答** 汚水(トイレの水)管は、他の排水管に比べ劣化しにくい特徴があります。ただ、高経年マンション(築40超)はカメラ調査等を実施し、その結果で更新の必要性(計画)を検討したらどうでしょうか。

#### ③ 塗料のアスベスト含有問題

**問** 近く大規模修繕工事があります。設計コンサル業者から「アスベストの調査が必要」との指摘がありました。しかし、昨年11月に特殊建築物調査を実施した業者は「すでに確認しており、必要ない」との説明を受けています。

**答** 東京都の事例がきっかけで注目されるようになりました。その後、法的に工事前の調査が必要になっています。

#### ④ 契約の見直しについて

**問** 管理コスト見直しの一環で建物洗浄業務の頻度を減らそうと考えてます。都合のいい時期は?

**答** 契約書に契約変更等は「〇カ月前までに」と記載されているのが一般的です。もっと前に変更を持ちかけることに問題はないと思います。

\*交流会参加者アンケートの結果は4面に

## ちょっと教えて マンション管理Q&A

前号に引き続き「ちょっと教えて」です。今回は今年10月に予定されているマンション保険の値上げについてです。

### ～マンション保険の値上げと対策方法～

#### Q. なぜ値上げするのですか？

A. 近年の多発する台風や水害などを受けて、損害保険料率算出機構は参考純率（この機構が算出する純保険料率）を引き上げることを発表しました。（2018年5月）

この参考純率とは、事故によって支払われる保険金にあてられる部分（純保険料）で、これに加えて保険会社の必要経費部分（付加保険料）が上乘せされます。

#### <風水災による保険金支払上位>

順位	時期	災害名	支払保険金
1位	平成30年	台風21号	1兆,678億円
2位	平成3年	台風19号	5,680億円
3位	平成16年	台風18号	3,874億円

一般社団法人日本損害保険協会HPより抜粋



#### Q. どれくらいの値上げになるのですか？

A. 大阪府のマンションにおける上記の参考純率は、12%アップすることになっています。さらに保険会社の経費部分が上乘せされますので、アップ率はそれ以上になる可能性があります。（保険会社によって異なります）

なお、上記のアップは昨年大被害をもたらした台風21号等のことは加味されていませんので、今年10月の値上げ以降にさらなる値上げもあり得ます。

#### Q. どう対策したらよいですか？

A. まず、自分のマンションの保険料が、9月末

までと10月1日以降でどれくらい違ってくるのかの、比較見積もりをとることです。

#### Q. どの保険会社が良いのですか？

A. 細かい補償の差がありますので、一概には言えませんが、現時点で基本的に築年数に関係なく新たに加入ができるのは、次の5社です。

東京海上日動、損保ジャパン日本興亜、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

できればこの5社の見積もりを取ることをおすすめします。そして、細かな補償内容の違いの説明を受けましょう。

（例えば、漏水時の原因調査費用の補償額や内容が異なるなどの違いがあげられます）

#### Q. 気をつける点がありますか？

A. 今加入している補償内容が妥当なのかどうかも見直すことが重要です。見直しのポイントは次のとおりです。

##### ①現在の「補償額」は適切か？

補償額が大きすぎるケースが散見されます。日本の鉄筋コンクリート造りのマンションは全焼する可能性は極めて低いといえます。建物の価格満額を補償額にしているケースがありますが、この機にその妥当性も検討してください。（付保割合の見直しといえます）

##### ②現在の「補償内容」は適切か？

不要とも思われる特約などが付いているケースがあります。あくまでマンション保険は、共用部分の管理の保険です。補償内容をしっかり聞いて必要かを考えましょう。逆に必要な補償が付いていないケースもあります。ハザードマップなどを確認し、自分のマンションはどんな災害リスクがあるのかを把握しましょう。

その他にも色々ありますが、現在ではマンション保険は大きな管理費の支出になっています。

専門の保険代理店からきっちり説明を受けて検討することが重要です。



（記 個人会員：吉村武治）

## 第 81 回交流会参加者アンケート

第 82 回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「管理組合の広報活動の重要性」	
・とても参考になった	11 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
第 2 部「雑排水管清掃と更新」	
・とても参考になった	13 票
・参考になった	8 票
・どちらともいえない	1 票
・参考にならない	0 票

## 今年度の「すまい・る債」

住宅支援機構から 2019 年度の「マンションすまい・る債」の応募受付に関する案内が公表されています。受付期間は「2019 年4月 24 日(水)～9月 19 日(木)」です。

少し残念な情報ですが、今年度の募集利率(10 年間の税引前の平均)は 0.102%と前年度に比べ、下がっています。

年度	2017	2018	2019
平均利率	0.152%	0.143%	0.102%

\*ここ数年では 2016 年度の「0.080%」に次ぐ低い利率です。ただ、大手銀行の定期預金利率(0.01%)よりは高い利率を維持しています。詳細は住宅支援機構のホームページを参照してください。

## 8月31日【第 14 回通常総会】


下記の日程で枚管連の「第 14 回通常総会」を開催します。

日時	8月31日(土) 午後1時30分～
場所	労住まきのハイツの集会所

会員の皆様には8月中旬に議案書を送付します。多くの会員が総会に出席されることを期待します。

## 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。

▲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】「七人の敵がいる」という本を読みました。TV ドラマにもなったそうです。主人公の母親は在職でありながら、PTA や自治会の役員となってしまいます。しかし、彼女なりのやり方で仲間を増やし業務をこなしてゆきます。本編では、一般の保護者たちの無関心、無関係を嘆くシーンが随所に見られ、管理組合の役員をしていて思うことと共通点があるなと感じました。(大森 記)