

「常に管理組合の立場に立って」を原則に 集合住宅維持管理機構（機構）30年を迎えて

機構理事長 梶浦恒男



集合住宅維持管理機構は今年創立30年となります。設立時を思い出すといろいろなことがありました。機構の誕生は関住協の初代世話人代表の杉原貞夫さんからの相談があったことに始まります。

関住協からの相談で技術者の組織化へ

関住協が出来て3年ぐらいたったころ、管理組合の困りごとはいろいろあっても、互いに知恵を出し合い経験を交流しながら解決しているのだが、大規模修繕の時の取り組みについてはどう進めてよいか分からなくて、頭が痛いという組合が多いという。工事の見積もりを数社から取ると、金額の開きが大きく、どこを選んでよいか全く判断が出来ないが、どうしたらよいだろうか、といった悩みが杉原さんのところに寄せられてきました。私のところにも良い業者を推薦してくれとってくる管理組合もあり

マンション交流会
にパネリストとして
出席した筆者
(中央)と杉原貞
夫さん(右)=1980
年代

ました。それは出来ませんと返事しながら、何か良い方法はないものかと考えていました。そんな折、杉原さんと相談しているうちに一つのアイデアが生まれました。それは建築技術者の人たちに協力してもらって大規模修繕

のアドバイスをしてもらったらどうかというもので、アドバイスをしてくれる技術者

マンションの困りごとをお電話ください
関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお応えする相談活動を行っています。最近も管理規約の改正を検討したいとの相談がありました。まず、気軽にお電話 06・4708・4461 ください。込み入った内容などは電話では無理ですので、面談での相談となります。日時を打ち合わせした上で関住協事務所にお越しください。また、世話人が出向く出張相談 実費が必要)も行っています。

の組織を作ってみたらどうだろうというものでした。日当など必要な経費は管理組合から出してもらおうが、利益を上げることはしない。そのような非営利の組織はノンプロフィット・オーガニゼーションと呼ばれて外国にはあるので、オーガニゼーションを機構と訳して、そこから機構という名前を付けることを考えました。私の友人の建築技術者にも話してみることにしました。そうしたところ、マンションの住民が困っているのなら一肌脱ごうと言って、何人かが賛同してくれて、機構の発足となりました。

「技術の総合主事」「現場主義」も原則に

このようにして機構が出発したのですが、初めは少々ギクシャクしました。しかし、その内参加してくれた建築技術者の人たちが自主的に組織の規定などを話し合ってくれて、組織が整備されてきました。業務をするにあたって管理組合の期待に応えるためにどうするかが話し合わせ、「常に管理組合の立場に立って対応していくこと」を業務における原則の一つにしました。これは、どことも利害関係を持たず、第三者的な立

場で管理組合が安心して業務を依頼できる環境をつくることを大事な内容としています。他に「技術の総合主事」「現場主義」とともに3原則として現在も機構の業務の中に生かされています。

「とても助かった」の言葉に喜び

30年を経て3000件程の業務を管理組合から受けてきました。この間嬉しかったことは何と言っても管理組合や住民の方々が機構の支援を喜んでくれたことです。先日も機構の事務局に、ある管理組合の理事長から「アドバイスをいただきとても助かりました」という手書きの手紙をもらいました（ドクターニュース101号に紹介）。このように喜んでいただく機会に接すると、機構を立ち上げ、続けてきて良かったと元気が出ます。これからも設立当初の気持ちを大事にしてより高いレベルの支援活動をしていこうと思っています。

かじうら・つねお 京都大学大学院工学研究科修了。大阪市立大学名誉教授、平安女学院大学名誉教授。著書に『新世紀のマンション居住』（彰国社）など多数。

枚方市が私設メーター 取り替え費用に助成

枚方市上下水道局では「集合住宅等に係る私設メーター取替費用の助成に関する要綱」を制定し、取替費用の一部を助成しています。

助成の対象は①上下水道局が検針を行っている集合住宅等の私設メーター②上下水道

局が市メーターのみの検針を行い「戸数割」を適用している集合住宅等の私設メーター。助成の条件は①検定満期（8年）によるメーターの取替をする場合②故障または回転不良によるメーターの取替をする場合。

助成金額は①遠隔指示式メーター16,400円(1個当

たり取替費用の上限)②平型メーター7,000円(同)となっています。

助成金の申請から支払の手順まではかなり手間暇がかかりますが、マンション管理組合にとってはありがたい制度といえます。問い合わせは同局お客さまセンター07-2-848-5517。

工事見学会の参加者募集 関住協と機構は11月15日（土）午後1時30分から、工事見学会を行います。今回は神戸市灘区の住宅街にある小規模マンション（住戸12戸+店舗1戸）。神戸市・篠原会館本館中会議室で説明を受けた後、サンパレスを見学します。問い合わせ 06-4708-7790 機構。

関住協会費改定の考え方

2014年10月11日

関住協世話人会

日ごろの関住協の活動へのご参加、ご支援に感謝しつつ、会費の改定（値上げ）をお願いするため、その考え方を述べます。

<関住協会費の問題点>

- ① ここ数年、年度予算そのものが赤字予算で編成されています。

昨年度は事務所の移転などがあり、100万円近くの赤字を出し、個人からの借り入れで凌いできました。今年度はこの借入を一部解消しながら、会費の回収に力を入れてきましたが、全額を回収しても年度末には10数万円の赤字になる見込みです。

この赤字体質を解消するには、事業活動を旺盛にするとともに会費を値上げする以外にありません。なお現在の予算では、世話人や監事が世話人会に出席するための交通費も出ません。

50戸を分岐とする定額部分の格差が大きいのも特徴です。

- ② 全管連傘下の団体で、HP等で会費が分かるところと比べても関住協の会費は最低クラスです。調べたのは、道管連・日住協・中部管連・広島管連・県福岡管連・熊本管連・宮崎管連・市福岡管連の8団体です。規模別に見ます。

	10戸	20戸	30戸	50戸	100戸	200戸	300戸	500戸
他平均	20,214	22,743	26,214	31,643	44,429	68,571	92,000	139,000
関住協	11,000	13,000	15,000	25,000	35,000	55,000	75,000	115,000
	54.4%	57.2%	57.2%	79.0%	78.8%	80.2%	81.5%	82.7%

%は、他団体の平均会費と関住協の会費の割合です。このように規模の小さいマンションほど他団体の平均との格差は開いています。

<会費改定の具体的考え方>

- ① 赤字予算を編成する必要のない会費、赤字予算からの脱却を目指す。せめて昨年度の赤字の半分程度の増収を会費の改定により図りたい。年度途中の入会も考慮して、12で割れる額にして、残り月数を納めてもらう。

50戸を分岐とする定額部分の格差を小さくする。

- ② 全管連諸団体の平均に近づきたい。
③ 入会金制度は入会の意思を示すものとして残すが、額は下げる。
④ 個人会員・賛助会員の会費も12で割れる額に改定する。

<会費の改定とともに関住協の活動をどう変えていくか>

- ① 会員にとって目に見えるメリットを増やす。
・現在関住協会員は、3年に1度の「特殊建築物定期報告」の検査と書類作成を集合住宅維持管理機構に依頼をすると、見積金額から10%減額されます。皆さんの要求に応じ

て、こうした会員にとってメリットのある制度を増やしていきたいと考えています。

・出張相談を含め、相談活動とそのあとのフォローがもっと旺盛にできます。

- ② 世話人を増やしたりすることができ、その分、今よりも学習会や交流会の回数を増やすことができます。例えば今年の総会で要望として出されていた「規模別交流会」は、今の世話人会の力量不足もあって計画も出来ていません。世話人を増やしたりすることで、任務の分担がしやすくなり、要望に応えられるようにしたいと思います。
- ③ 入会金は個人会員の場合も額を下げたいと考えており、これにより、専門性のある方に個人会員として参加してもらい、その専門性をマンション管理に生かしてもらえることも考えられます。
- などなどです。

<改定までの手続き>

定款では、会費は世話人会で決めることができるとありますが、大事な課題なので総会で意思を確認するようにします。

さらに次の日程で、「説明会・意見聴取会」を開きます。

1回目 11月29日（最終土曜）午後2時から 機構会議室

2回目 来年1月31日（最終土曜）午後2時から 機構会議室

これについては改めてご案内します。

多くの管理組合会員、個人会員のご参加をお待ちしています。

——参考までに——

①現在の関住協会費のシステム（管理組合会員のみ）

	入会金	年会費
50戸未満の場合	9,000円	9,000円+ (200円×戸数)
50戸以上の場合	15,000円	15,000円+ (200円×戸数)

②検討中の会費システム（管理組合会員のみ）

	入会金	年会費
50戸未満の場合	検討中	10,800円+ (264円×戸数)
50戸以上200戸未満の場合	〃	13,200円+ (264円×戸数)
200戸以上の場合	〃	13,200円+ (264円×200) + (204円×201戸以上の戸数)

マンションセミナー参加者募集 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム協議会主催の分譲マンションセミナーが11月16日（日）午後1時半から、茨木市立男女共生センターで開かれます。

内容は、「大規模修繕工事をムダにしないため

に」（大阪府建築士会橋本頼幸さん）、「管理組合の運営と震災対応」（マンション管理センター大阪支部長長田康夫さん）。定員180名（申込先着順）、参加費無料。申し込み期限11月7日まで。申し込み、問い合わせは06-7669-0012 大阪府住宅供給公社マンション建替・相談グループ。