

個人会員のつどい開催

7月6日に個人会員のつどいが行われ
8名の参加がありました。

個人会員のつどいは2007年に行われ
てから12年ぶりの開催です。

児島世話人の司会で進められ、最初に
浅灘世話人会代表より、意見を忌憚なく
出し討論していただきたいと挨拶があり、
自己紹介もかねて個人会員になった動機
等が参加者から語られました。ほとんどの
参加者から、管理組合の役員になり、
組合運営や修繕工事について、また、管理会社との関係に悩んでいた時に、紹介されたり
セミナー等に参加し、関住協や集合住宅維持管理機構を知った。特に修繕工事では機構に
コンサルタントとして依頼し行ったことが報告されました。



主な意見として、

- ① 管理会社が管理組合の運営をにぎっている。理事は一年交代なので管理会社は理事を上からの目線で見ている。⇒自らの組合であることを自覚し主導権を握れるよう努力する必要があるのではないか。また、理事会の自主性によって管理会社を活用していく必要があるとの意見がありました。（9月28日（土）「管理会社との付き合い方」開催。）
- ② 関住協に個人会員として期待する事、関住協から個人会員に期待する事の論議を深める必要があるのではないか。
- ③ 役員の高齢化の問題。
- ④ 新理事の勉強会（区分所有法、標準管理規約等）開催等の要望。

これらについては検討し進めていくことになりました。

白紙から納得の工事へ

サンクタス南千里管理組合



吹田市の阪急千里線南千里駅から直結の陸橋を渡ると、総戸数 53 戸のサンクタス南千里の 2 階の入り口だ。地上 7 階、地下 1 階建てで、南北方向の横長に各戸が一直線につながり、3 基のエレベーターを、2、3 戸単位で使用する。築後 15 年目で初めての大規模改修工事の 3 割の段階での見学会であった。今回は竣工時と同じタイルを特注で焼かせたとのことで、外観のデザイン仕様を大事にされている。

管理組合の取り組みの経験報告として、修繕委員会の 6 名全員が出席され、委員長から密度の高い実践的な取り組みとその評価や感想が、質疑を含めて 1 時間語られた。修繕委員会は理事会（6 名の半数が毎年交替）の諮問機関であるが、独立性が高く、ほぼ毎月 1 回 2 時間（読書勉強会では 4 時間も）の委員会の議事録を、翌週の理事会に提出し、住民には委員会専用の大型掲示板に議事録という見出しを常備して公開、周知させている。

委員は、理事会から選抜され、全員が建築業や修繕委員などとは無縁の「素人」だった。結束して勉強し、着実に歩みを進め、今春の工事開始までの 2 年間に 24 回の委員会など、44 件の充実した活動記録がある。その「大規模修繕工事へ向けての取り組み」によると—

1. 委員会立ち上げ：国交省の修繕のガイドライン⇒管理会社の簡易診断⇒管理規約に修繕委員会細則を追加
2. 工事情報の収集、勉強会：集合住宅維持管理機構の訪問型勉強会。修繕履歴等の確認。他マンション聞き取り。
3. 方向性、スケジュールの決定：設計監理方式。
4. コンサルタントの採用：公募。
5. 施工業者の選定：公募。
6. 課題。

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで

**30年の
施工実績**

某市 市営住宅 大阪市内 マンション

株式会社 日装

東大阪支店：東大阪市菱江2丁目10番1号 大阪府知事許可（特-25）第81096号
お気軽にお問合せ下さい 一塗装・防水・建築工事業—
本社：大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018 TEL：06-6796-8457
☎ 072-963-1900 ホームページ **日装** **検索**

質疑の中で、「管理会社が修繕委員会や管理組合の意向を聞かずに、改修工事業者の選定や発注をして困惑している」との声が複数あった。機構や関住協にも寄せられる問題だ。今回の見学会は、管理会社やコンサルタント任せにせず、管理組合の方々の白紙の状態からの周到な準備が大規模改修工事を成功させたものだった。今後とも、多くの方が講座や見学会に参加し管理組合の活動に活かされることを期待する見学会だった。

* * * * *

—72%の管理組合が役員報酬を支払っている。福管連の会員調査から—

福岡マンション管理組合連合会（福管連）が2018年7月に行った会員宛のアンケート調査によれば、役員報酬を支払っているマンションは72%になっていて古いマンション程支払っている割合が高く、また自主管理のマンション程支払比率が高く96%が支払っていると言う。これに対して、委託管理のマンションでは支払っているのは68.2%で、3割強のマンションでは支払っていないと言う。さて、関西のマンションではどうなのでしょう。皆さんのマンションではどうされていますか。金額は調査されていないのですが、まったくの無報酬より少ない額でも報酬があった方がよいのではという意見もあります。

(「福管連だより」280号2019年1月1日号より)

失敗しない！「長期修繕計画の策定と活用」



5月25日、集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関住協共催のマンション管理実践講座がアイカビルでありました。講師は機構の後藤主任専門委員（一級建築士）です。

1. 長期修繕計画とは…今後の工事の内容、時期、概算費用や修繕積立金の根拠を明確にし、工事に関する長期修繕計画について、あらかじめ合意しておくことが必要。
 2. どのように進めるか…専門委員会の設立とコンサルタントを選ぶこと、調査・診断による劣化状況が分からなければ計画立案もできないことが強調された。
 3. 長期修繕計画の策定には…立案の時期、期間、対象、修繕費の算定等が必要。
 4. 修繕積立金の立案…基本条件の確認・検討や修繕積立金の検討等が必要。
 5. 長期修繕計画の運用・管理…修繕時期の実施判断、計画はあくまで予定で専門家の判断が必要、経済変動等が生じた時等に計画の見直しが必要「概ね5年毎に」と、5項目について詳しく説明がありました。
- 長期修繕計画は積立金の運用に関する計画で、建物の状況によって修繕時期や仕様は変更されるものであることが説明されました。
- 長期修繕計画の必要性がよくわかる講座でした。

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事

 **株式会社 幸和**

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

大規模修繕・設備・内装工事は建装工業へおまかせください

 **建装工業** 

専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
関西支店 TEL: 06-6821-3611 MAIL: kansai@kenso.co.jp
本社・東京 支店: 北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部・九州 営業所: 青森・福島・新潟・柏崎・茨城 www.kenso.co.jp

豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

専門職種による総合改修工事

38年に及ぶ技術とノウハウ

マンション25万戸を超える豊富な実績

ISO 9001 認証取得



旭技建株式会社

本社 〒566-0054 大阪府摂津市島飼八筋1丁目19番4号 TEL 072-650-6020 (代) FAX 072-653-6810
URL <http://www.asahi-giken.co.jp/> E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

事例に学ぶ大規模改修工事

大規模改修工事の概要を、最近の現場の写真や図表を交え、パワーポイントで100枚をこえる解説で学ぶ、質量ともに充実した実践的な講座だった。

管理組合の取組みの出发点として、国交省や地方自治体などの最新の法令や、管理組合同規約の確認

(区分所有法、共用部分の範囲、建替えなど)、建物の概要と修繕履歴、専門の修繕委員会等の設置と規則、修繕費と(長期)修繕計画などの確認が必須である。

調査診断と設計監理は重要で、「何を依頼するのか」を知って機構のようなコンサルタントに依頼したい。そのためには、講座や見学会に参加して知識を深めるのも望ましい。

管理組合の役割として大事なものは何事もまかせきりにしない、無理な依頼はしない、疑問点は必ず確認(質問)する、報告は必ず受ける(求める)。



防犯カメラの開発・販売・施工・保守まで

株式会社ビデオセンシング

トラブルの
抑止効果！

犯罪への
威嚇効果！

監視記録の
保存・検証！

定額にて機器保証・画像検索等のソフト面をバックアップする
安心のフルメンテナンスパックも御座います！

【防犯設備士有資格者によるシステム設計・御提案から
施工・保守点検・アフターサービスまでお任せ下さい】

■本社 〒604-0857

京都市中京区烏丸通二条上ル蒔絵屋町280
ヤサカ烏丸御所南ビル3F

TEL075-221-3900 FAX075-221-3980

■大阪営業所 〒541-0041

大阪市中央区北浜1-3-14
西川三井ビルディング2F
TEL06-4707-7380 FAX06-4707-7390

■神戸営業所 〒650-0022

神戸市中央区元町通6-1-8
東栄ビル7F
TEL078-381-5001 FAX078-381-5002

■名古屋営業所 ■東京出張所



この秋 マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

相談
無料

まずはお気軽にお電話ください
0120-10-9362

上記電話番号につながらない場合は、TEL:06-6843-9362 におかけください

STI 有限会社 エス・ティ・アイ
〒555-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7
NPO法人京阪マンション管理対策協議会 パートナー
NPO法人枚方マンション管理組合連合会 賛助会員

あちこちのマンションニュースから

2018年度のマンション総合調査の結果が国土交通省から発表された。①マンションの居住状況 ②管理事務委託の状況 ③建物・設備の維持管理状況 ④管理組合運営の状況など多くの項目を含んでいるのだが、興味のある項目を見てみることにしたい。

マンションに暮らす世帯主の年齢についてみると、40代18.9%、50代24.3%、60代27%、70代19.3%とあり、50代が最も多いのだが、過去と比べると70代以上が増えていて、高齢化の傾向が見て取れる。理事など役員の年齢を見ると、40代22.6%、50代26.2%、60代25.3%、70代14.4%となっていて、40代、50代が上記の世帯主の比率より多く、高齢層の負担をカバーしているように思われる。

マンションでの永住意識を見ると「永住するつもり」62.8%となっていて、2013年度の調査より10.4%上昇している。平成5年度（1993）の調査までは「いずれは住み替えるつもり」の方が「永住するつもり」より多かったのだが、1999年度の調査で逆転し、その後永住意識は増え続けている。マンションを終の棲家とする考え方が定着してきているようだ。

管理費を見てみると、戸当たり月額平均10,862円（駐車場使用料などを含むと15,956円）修繕積立金は同11,243円（同12,268円）となっている。

管理費等の滞納が1年以上ある管理組合の比率は、近畿では17.3%あって、全国で見ても多い方だ。

管理委託しているマンションは74.1%で、分譲時に分譲業者が提示した管理会社のところが73.1%とのことだ。

リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. S.におまかせ下さい！！

リフォーム

パイプの取替
水廻り・外装・内装など

介護 リフォーム

手すり一本からでも

修繕 改装 改修

老朽化したお住まいの
修繕・改装工事



株式会社 タイヨーP. U. S

TEL :072-874-5116
FAX :072-873-1286

本社：大阪府大阪市深野2丁目6-5
神戸営業所：兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23

<http://www.tp.us.co.jp/> mail :reform@tp.us.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス



集合住宅維持管理機構との共催の催しもの案内

(ここに紹介するものの詳細については管理組合に送っているチラシを参照してください。
また機構事務局にお問い合わせください。 [Tel:06-4708-7790](tel:06-4708-7790) Fax:06-4708-7791)

＜マンション管理実践講座＞ 場所は、アイカビル5階会議室

- ・第120回 2019年8月31日(土) 13:30「電気設備の修繕とグレードアップ」
北村 順一 主任専門委員
- ・第121回 2019年9月28日(土) 13:30「管理組合運営編～管理会社との付き合い方」

マンションの困りごと。お気軽にお電話下さい。

定例の相談日

毎月第1,3の土曜日 14:00～

※8月3日,8月17日,9月7日はお休みします。

相談料:会員は無料。会員以外は1件 3,000 円です。

予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから
または関住協事務局 TEL 06-4708-4461 まで



住環境の“維持向上”が私たちの願いです

分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは8月23日。正解者の中から抽選で5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。発表は図書カードの発送に替えさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には15人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「結露対策の記事が大変参考になりました。これからも家のお手入れの記事を載せて頂ければと思います。」(枚方市24歳)

「「物言う管理組合」の話は衝撃的でした。自分達で調べて動く事の大事さを痛感です。」(堺市45歳)

▽関住協事務所のお盆休みは8月13日～16日とさせていただきます。19日から通常の業務です。くれぐれも熱中症などに気をつけて、楽しい夏をお過ごし下さい。

**建物の
価値を、
つくれ。**

 **KASHIWABARA**

(株) カシワバラ・コーポレーション

関西支社 TEL: 06-6131-2331 FAX: 06-6131-2332
〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満5丁目14番10号 梅田UNビル12階
東京本社 TEL: 03-5479-1400
〒108-0075 東京都港区港南一丁目8番27号 日新ビル9階
岩国本社 TEL: 0827-22-1255
〒740-0022 山口県岩国市山手町一丁目5番16号

関西営業所 TEL: 06-6460-5335
〒553-0007 大阪府大阪市福島区大開二丁目3番5号 カンザキビル4F

京都営業所 TEL: 075-344-5567
〒600-8107 京都府京都市下京区五条通室町西入東紡屋町186ヤサカ五条ビル3階

神戸事務所 TEL: 078-882-7327
〒657-0852 兵庫県神戸市灘区大石南町三丁目2番2号

名古屋営業所 TEL: 052-419-5432
〒453-0861 愛知県名古屋市中村区岩塚本通6-6 岩田名古屋ビル2F

広島営業所 TEL: 082-942-5570
〒733-0812 広島県広島市西区己斐本町二丁目18番8号

福岡営業所 TEL: 092-714-6011
〒810-0076 福岡県福岡市中央区荒津一丁目4番2号

北関東営業所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所 / 宮城営業所 / 札幌事務所