

2017—2018年度

国際ロータリー第2790地区第12分区

松戸北ロータリークラブ



ロータリー：
変化をもたらす

四つのテスト

言行はこれに照らしてから

- 1・真実かどうか
- 2・みんなに公平か
- 3・好意と友情を深めるか
- 4・みんなのためになるかどうか

第2179回 例会 2017年11月15日

- | | |
|---------------------------|--|
| ■国際ロータリー会長 イアン H.S. ライズリー | ■例会日 - 毎週水曜日12:30より(第1例会18:30) |
| ■第2790地区ガバナー 寺嶋 哲生 | ■例会場 - 流山市前ヶ崎717「柏日本閣」 |
| ■第12分区ガバナー補佐 安蒜 俊雄 | ■事務所 - 松戸市八ヶ崎1-11-13 サライズハイツ101 |
| ■松戸北ロータリークラブ会長 平田 洋一 | ■TEL/FAX- 047-711-5950 / 047-711-5910 |
| ■松戸北ロータリークラブ幹事 大川 高明 | ■Web/Mail- www.rc2790-12.jp / kanji@rc2790-12.jp |

<第2179回：例会プログラム>

12:30	点鐘		平田洋一会長
	ロータリーソング斉唱	【♪奉仕の理想】	
12:30	お客様紹介		高橋一彦会長エレクト
12:35	会食		
13:00	例会再開		
	会長挨拶		平田洋一会長
	幹事報告		大川高明幹事
13:05	卓話	「マンションの大規模修繕のトラブル」	中原光男会員
13:20	【委員会報告】		
	■社会奉仕委員会	社会奉仕基金発表	渕上啓太委員長
	■ニコニコ委員会	本日のニコニコ発表	吉田俊一副委員長
	その他連絡事項		
	45周年行事実行委員会	45周年式典について	寺川忠男委員長
13:30	点鐘		平田洋一会長

<会長挨拶：平田洋一会長>

みなさんこんにちは

11月に入り秋なのか？もう冬なのか？今年は分かりづらい感じがします。私は毎日ヤフー天気で気温や風が強いのか？天気はどうなのだろう？とチェックしています。

寒暖の差が激しいので風邪など引かず体調を万全にして頂ければと思います

11月になるとお歳暮の時期となりますが今日は、お歳暮時期に実際にあったお客様からの質問を2点ご紹介します。

Q. 質問1 毎年お歳暮を贈っていた方の家に、今年の春、ご不幸がありました。

この場合、今年のお歳暮は控えるべきなのでしょうか？

A. 先方にご不幸があった場合とのことですが、贈っても構いません。

お中元・お歳暮は、お祝いではありませんので、贈り主・贈り先のいずれかにご不幸があり、喪中であっても差し支えありません。

ただし、まだ四十九日を過ぎていない場合は、時期をずらして「残暑お見舞い」や「寒中お見舞い」などにして贈られる配慮が必要です。

ご不幸は半年前のことですので、贈っても良いと思います。お中元やお歳暮は、常日頃お世話になっている方への感謝の気持ちを表す贈り物です。先方様が喪に服しておられる時期であっても、いつもどおりお礼の気持ちで贈られて差し支えありません。

Q. 質問2 年末は仕事が忙しく、年内にお歳暮を贈ることができませんでした。

年内届けが間に合わなかった時のお歳暮は、いつまでに贈れば良いのでしょうか？

A. 年内にお歳暮を贈れなかった場合は、年明けの1月15日までに「お年賀」として届けられれば良いでしょう。

さらに遅れた場合は、立春の2月4日までを目安に、「寒中お見舞い」や「寒中お伺い」として贈られると失礼にならないと思います。

以上、会長あいさつとさせていただきます。



<幹事報告：大川高明幹事>

- ・米山功労者への感謝状

第2回米山功労者：長島正巳会員

第1回米山功労者：平田洋一会員

高橋一彦会員

後ほど渡辺米山記念奨学会委員長より感謝状の授与があります。



- ・記念式典の案内

千葉北ロータリークラブ 創立20周年記念式典・祝賀会

日時：平成30年1月24日（水）17：30～

過剰：千葉市中央区 ホテルポートプラザちば

- ・回覧の案内

「財団室NEWS」と「ハイライトよねやま」を確認ください。

- ・新入会員松丸政司会員が今月のガバナー月信で紹介されております。

卓話「マンションの大規模修繕のトラブル」 中原光男会員

2017年10月19日PM10：00から25分間、NHKテレビ番組「クローズアップ現代」で放送された「マンション大規模修繕のトラブル」、大きな反響がありました。

私のマンション（LST松戸）では10人に3人が見てました。

大変関心が深いということです。私の経験したこと、思っていたことが、そのまま報道されてビックリしました。



<管理会社と設計会社>

設計会社はコンサルタント料を含めて格安の契約を管理組合（施主）と結び、工事会社からバックマージンをもらう。

その金額が工事金の10%～20%に当たり、その手助けを管理会社が行う。

<修繕積立金を使い切ること>

管理会社と設計会社は修繕積立金の金額と内容の全てを知る立場にある。だから工事金の概算を組む際、全額を使い切るよう工事項目を設定し、それを実行する。

<設計会社と工事会社>

工事会社の決定は入札方式、見積合わせ方式で競争があったように見える。しかし、業者間の話し合いは当たり前で、しかも設計会社が入札等の条件を設けて話し合いが出来る者とだけ入札をする。設計会社がその段取りをする。

<住民の無関心が一番いけない>

大規模修繕工事は、12年～15年毎に行われます。その際、実施の2年前より「修繕委員会」を立ち上げて検討を始めます。

その際に出来る限り、組合員が参加をすること、又その機会もあります。

(次ページ)

それは、

- (1) 修繕委員会に応募して積極的に参加すること
- (2) 修繕工事に関する説明会、総会に出席すること
- (3) 専門家（マンション管理士、建築士、弁護士、会計士）の選定には協力すること、その委員の一人として参加すること。

管理組合員（住民）の「大規模修繕工事」への無関心が一番いけない。色んな会合に参加して修繕工事への理解を深めること、これが一番大事なことであります。

以上、25分間、NHKテレビで番組「クローズアップ現代」で専門家出席のもと放送されました。LST松戸の10人に3人が見ていたとのことで、関心が多いんだなあと思います。現在、日本の住戸は、6,500万戸と言われております。その約10%にあたる600万戸がマンション住戸です。関心が多いのは当然だと思います。

<LST松戸 大規模修繕工事中>

私の設計した「ライオンズステーションタワー松戸（LST松戸）」は、現在「大規模修繕」の工事中であります。築15年、正にその時期に当たります。普通のマンション（10階建て程度）は12年、超高層等の特殊なものは15年の修繕周期に当たります。

LST松戸は地上26階、床面積約1.0万坪と大規模な複合用途型マンションです。2017年2月に着手し、2018年1月末に完了、11ヶ月の工事期間になります。工事金は4.0億円、修繕積立金の全部を使い切りました。この「大規模修繕」工事において特記することがあります。

- (1) 設計料が異常に安かったこと
- (2) 工事金において、一番札と二番札との差が少なかったこと

前途のようなことが有ったのか、無かったのか、それは解りません。全く証明するものはありません。しかし、本件においては設計会社、工事会社の決定は、「修繕委員会」にて詳しく検討し、そして理事会の多数決で決定し、最終的には管理組合総会において決議されたものであります。よって正当な決定であります。

<これからの課題>

LST松戸で、修繕積立金の値上げが生じております。現在の3倍になるという提示です。1回目（15年目）の大規模修繕で積立金の全部を使い、2回目（30年目）の修繕工事費が大きくなるのでもっと積み増しをしないと不足してしまう。だから積立金を増額するということである。その根拠は「長期修繕計画」により算出された修繕工事金の算出額と積立金を比較して不足するから増額するというので、その額が今の3倍ということでビックリしてしまいます。これからの総会において同意を得られるか解りません。いずれにしても大きな問題が残っております。

なおこの件については、どのマンションでも起こっている問題であり、共通することです。あるマンションでは5倍になるとも聞いております。大変な問題です。

(以上)



■ロータリーの奉仕哲学「超我の奉仕」Service above self■

このServiceの意味は人のためにつくすこと。ビジネスでもServiceの心がけはシェルドンの言葉を借りれば「永続的な顧客を得る道」であり、信用を増して繁栄への道につながる。

WEEKLY REPORT

委員会報告

■社会奉仕委員会 社会奉仕基金発表 渚上啓太委員長

「本日の社会奉仕基金は3,445円でした。ご協力ありがとうございました。」

■ニコニコ委員会 本日のニコニコ発表 吉田俊一副委員長

妻の誕生プレゼントを頂きありがとうございました。
本人も毎年楽しみにしている様です。



大川隆永会員



その他連絡事項

45周年行事実行委員会 寺川忠男委員長



45周年は5年後の50周年を見据えて自クラブの会員向けの式典とし、来賓もパストガバナー・12分区の会長・幹事の方々程度とし派手にならないように行います。
年明けより、皆様のご協力のもと実務に入っておりますので、よろしくお願ひいたします。

米山功労者と渡辺敏弘委員長



受賞おめでとうございます。