

# マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合  
連合会 ニュース 第11号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■速報 枚管連内に相談・研修委員会が発足しました!

枚管連は、国交省補助事業として従来から進めてきた管理組合交流会と大規模修繕工事研修会の他に、個別相談活動を充実し、新たに新任理事等を対象とする研修会を始めました。

これらの事業を推進するために8月総会で相談・研修委員会の設置を決め、9月に第1回会合を開き、山村理事を委員長に選びスタートしました。

まず始めに8テーマの新任理事研修用テキストを作成し、10月に藤阪パークハイツの新任全理事出席のもとで最初の研修会を実施しました。現在4会員から実施希望が寄せられています。

さらに、今までに交流会共通テーマとして経験交流してデータが蓄積されているものを分担して小冊子形式でとりまとめ、活用していく予定です。

### ■会員向け理事研修会の案内

枚管連は新任理事研修会を出前で開いています。理事として必要な基礎的な知識を説明します。

\* 管理組合とは、\* 理事会の役割、\* 管理組合の集会(総会)、\* 管理規約と細則、\* 管理会社への管理委託、\* 管理費と修繕積立金、\* 長期修繕計画と修繕積立金、\* 共同生活の管理などの中からご希望のテーマを説明します。

一般理事研修のための研修会については要望に応じて対応する予定です。事務局にご相談下さい。

### 第5回大規模修繕研修会案内

日時：2009年12月5日(土)13時30分～

場所：枚方北山アミスタ集会所

(大阪工大南側、バス停：北山中央近く)

講演会：

講師 集合住宅維持管理機構主任専門委員  
一級建築士 小薄和男氏

演題 管理組合が主体となる大規模修繕工事のすすめ方

※質疑応答時間を十分とる予定です。

交流研修会：現在大規模修繕工事の工事準備を進めている会員の課題について意見交換を行います。

### 第28回交流会案内

日時：2009年12月19日(土)13時～

場所：市民会館3階第3会議室

テーマ：「何でも相談／情報交換」

「各種契約の見直しと

管理コスト削減」

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

※国土交通省補助事業の一環として開きます。市内のマンション管理組合の役員、組合員の方はどなたでも参加できます。  
※入会をお考えの方のお試し参加もお待ちしております。

## ■「コミュニティ活動」紹介

### グランフィーネ枚方長尾

グランフィーネ枚方長尾は築10年過ぎのマンションで、世帯的には小学生くらいのお子様がおられる家庭が多いので、季節のイベント時期には子供の交流をはかる為、七夕やクリスマス等の時期等に、笹にたんざくの飾り付けやツリーの飾り付けなどを行っています。

また、そういった時を利用して、集会室の開放や、マンション内のマナーやルールをクイズ形式にして、子供たちに楽しく、またわかりやすく教えるようにもしています。



グランフィーネ枚方長尾

また、子供たちと一緒に植栽の苗木を植樹して、マンション内の植物の大切さも伝えていきます。

## ■「特殊建物調査」に疑問の声相次ぐ — 第27回交流会 —

枚管連は11月24日、市民会館第3集会室で第27回交流会を開きました。共通テーマは枚方市の分譲マンションにも3年に1度の報告を求められている「特殊建築物調査」(今年が該当年)についてです。まず、この調査にも携わっている会員組合内の一級建築士から「調査を巡る歴史的経緯と概要」についての講演がありました。

出席者からは「分譲マンションが『不特定多数が出入りする特殊建築物』に当たるには疑問だ」「法定点検といいながら、京都市など多くの自治体で調査対象外になっているのは不公平だ」「他の方法で同様の点検をやっており、相当の費用を掛けて実施する意義が見いだせない」など、調査に対する疑問の声が相次ぎました。条例で自治体ごとに対象建築物を定める「制度そのものが持つ矛盾」を指摘する意見が多く占めました。

一方、「コンプライアンス(法令順守)の立場から、条例とはいえ調査報告を提出すべきでは」との意見もありました。事前のアンケートでは多くの組合が「調査依頼済み」「調査依頼予定」としており、疑



第27回交流会風景

問を抱えながらも、「調査せざるを得ない」実態も明らかになりました。調査する場合の費用を節約する具体的な方法も提案されました。例えばエレベーターなど他の点検と重なっている設備は、その点検報告を活用するなどです。

枚管連では交流会やアンケートで出された意見などを踏まえ、3年後の調査に向けてさらに論議を深め枚方市に改善要望する点などをまとめたいと考えています。

## ■会員紹介

### メロディーフォレスト枚方長尾

JR学研都市線・長尾駅・徒歩12分の、生まれて3.5年のヨチヨチ歩きのマンションです(2006年3月末定礎)。また、管理組合も同じくまだ3年にもなりません。当初からマンションの安心・安全・環境保全・付加価値維持をモットーに活動してまいりました。その為にマンションの不備・問題点を洗い出し、事業主に追加改善をお願いし、具現化してまいりました。今年5月の総会后、与えられた管理費から我々が管理する適正価格の管理費を決めるべく、購買担当理事を設け、既存各契約の価格交渉を始め、また、これからのことを考えた適正な修繕積立金を決める為に、総会議案として修繕積立金検討

#### 「資料」メロディーフォレスト枚方長尾

総戸数	178戸
棟数	地上11階建 3棟
建築・分譲開始	2006年3月



委員会設置の提案を行い、活動を始めました。別途、非常に重要なことはマンション内コミュニティのレベルアップだと思っておりますので、自治会と協力して具現化していきたいと思っております。

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2009年10月末現在で、団体加入は21、個人加入は5、合計26です。会員管理組合の総戸数は約5700戸です。

## ■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

### 枚方光善寺スカイハイツ その②

2回目・大規模修繕工事についての内容詳細の続きです。

#### ③設計業者の選定

修繕工事内容を図面及び工事仕様書の形で作成してもらって設計業者を選定しました。4業者に声をかけ、最も低い価格を提示した業者に決定しました。費用は80万円弱でした。なお、この業者には工事後の検査にも協力をいただきました。業者決定は5月初旬、図面完成は6月末でした。これを元に委員長が独自に工事費用の概算を行い、費用見積の目安としました。

#### ④施工業者の選定

まず施工業者の候補4社を選定しました。選定基準は、資本金1億円以上で大規模修繕工事の実績が豊富な会社としました。4社の中には当マンションの委託管理業者も含めました。次に、各業者に図面・工事仕様書と現場の確認をもらい、見積を依頼しました。7月末に見積書が出揃いましたが、

いずれも目安の費用を超過していました。ここで見積額の高い2社を落とし、2社に絞って費用削減の提案を要求しました。結果として1社は材料や施工方法を変更することで費用を削減する提案をしてくれましたが、もう1社は工事内容の変更はなく、値引きで対応してきました。最終、変更の提案をしてくれた業者のほうに決定しました。提示費用も安かったのですが、要望に応じて提案ができるということはそれだけ技術力が高いと考えられます。

決まった業者は、結局当マンションの委託管理業者(当マンション建築業者の関連会社)でした。しかし、それはそれで良いと考えています。何故なら、違う業者になると、後で工事上の問題が出てきた時、どちらの責任かで揉める恐れがあるからです。我々としては当初からこの業者を本命と考えており、他の業者を競わせることで競争による費用削減を図ったわけです。工事費用は約7000万円になりました。(別途5%程度の予備費を計上)

次号に続く

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### ラウンドコート星ヶ丘 その①

理事長に就任して、修繕費等不定期に発生するものについては、相見積をとり見積内容と金額を比較して工事を実施するようにし、管理費削減に取り組みました。以下、その内容について報告致します。

#### ①給排水設備関係について

給排水設備については、管理会社傘下のFH社が担当していましたが、種々の不適切な対応がありましたので、野外排水設備改修工事を担当したNS社からの見積をとり、比較すると次の結果となり、NS社に変更し、年間 89,100円削減されました。

作業項目	FH社	NS社
給水設備点検	88,200円 (年6回)	31,500円 (年3回)
排水管清掃	310,000円	214,200円
貯水槽清掃	50,000円 *	113,400円
合計	448,200円	359,100円

\* 管理会社負担

給水設備点検については、NS社から年6回の必

要性はないと言われました。貯水槽清掃のように、管理会社請求となり管理委託費として間接請求されるものは金額が低く、その他は高くなっていることが判り、不信感が増幅しました。

#### ②エレベーター保守料について

NO社が担当している保守について、月2回の点検を月1回に変更、金額が66,150円から52,500円となり、年間で163,800円削減されました。

#### ③植栽剪定について

植栽剪定については毎年秋に実施、YS社が担当、金額79,380円に薬剤散布、施肥等が含まれていました。見積をとる段階で、施肥は寒肥と言って冬にするもので、当マンションのように築10年経過している場合必要ないと言われ、金額も60,000円に変更、SZ社が担当することになり、年間で19,380円削減されました。

次号に続く



## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理①

#### ゴミ出しルールを守らない人がいます！

**質問** ゴミを指定日以外に出す入居者がいて困っています。

**回答** ゴミだけでなく騒音などマンション内の生活ルールにルーズな人は、少なからずいます。気がついた人も「人間関係でイヤな思いはしたくない」と注意を躊躇することも多いようです。管理組合によっては「管理会社に対処を依頼」することがありますが、本来は理事会が前面に立って対応すべ問題です。まずは理事会としての「注意書き」の張り出しなどが必要でしょう。ただ、ケースによっては「ルール違反」を自覚していないこともあります。



**質問** 「自覚していない」とは？

**回答** 入居者がルールを知らないことが要因です。転売、賃貸などで新しい入居者に規約や各種細則をはじめゴミ出し日などの生活上、必要なルールに関する書類を配布していないことがあります。エントランスの掲示板やゴミ収集コーナーなどに、必要な情報を張り出すことも重要です。プラスチックゴミ等の分別収集についても、意外に認識不足の人がいます。関係パンフレットの配布のほか、ゴミ収集を担当している枚方市の環境事業部減量業務室に講習会開催を依頼することもできます。

※マンション管理に関する質問があれば、事務局までお寄せください。枚管連に所属するマンション管理士がお答えします。

## ■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は今年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費

団体会員	12,000円
個人会員	3,600円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : [hda01561@nifty.com](mailto:hda01561@nifty.com)

お気軽にお問い合わせください。

## ■役員紹介(枚管連)

この度、理事を仰せつかりましたメロディーフォレスト枚方長尾の村松 進です。2年少しの管理組合活動で未だ未熟ですが、先輩から教えてもらいました活動の基本である、「共同生活・共同所有・共同管理」を全面に打ち出し、真に活発なマンショ

ンコミュニティ形成に努めたいと思っております。よろしくご指導・ご鞭撻をお願い申し上げます。

枚管連 理事 村松 進

(メロディーフォレスト枚方長尾)

## ■編集後記 (山本)

最近、「エコ」という言葉が非常に多く使われています。「エコカー減税」「エコポイント」は残念ながら本年度限りですが、その他は来年度以降もしばらくトレンドとして残るでしょう。CO2による地球温暖化

を防ぐ為に、「生態環境を守る」＝「エコ活動」はもはや必要不可欠ですが、本来、省エネや省資源、環境汚染防止やゴミ削減といった活動は、当たり前に行われるべきものではないでしょうか。