

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7号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■速報 特定非営利活動(NPO)法人 枚方マンション管理組合連合会 誕生!

枚管連は飛躍を目指して昨年8月にNPO法人設立総会を開き、大阪府に設立認証申請しました。今年1月に大阪府知事のNPO法人設立認証書が交付され、法務局枚方支所に法人設立登記を完了してNPO法人枚管連が成立しました。

NPO法人になり社会的信用が高まりますので、今後一層会員の拡大と事業の充実、マンション管理組合支援のための枚方市との協働を進めて参ります。

NPO法人になっても、「交流を通じて管理組合の自主的・主体的運営を支援する」という枚管連の基

本的な目標は変わりません。今後とも気軽に相談を持ちかけてください。

第24回交流会案内

日時：2009年4月25日(土)13時30分～

場所：枚野駅前ハイツ集会所

(京阪枚野駅の西側徒歩2分)

共通テーマ：「管理組合運営のノウハウ蓄積(専門性と継続性)対策」

※入会をお考えの方のお試し参加をお待ちしています。

■「コミュニティ活動」紹介

枚野駅前ハイツ編 その①

枚野駅前ハイツは昭和50(1975)年に分譲が開始された、L字形13階(一部14階)建、1棟239戸のマンションで、築34年を迎えます。

当地区には、自治会・防災会・子供会・老人会・管理組合の組織があり、

- ・自治会：自治・コミュニティ活動
- ・防災会：防災活動
- ・子供会：子供の保護・育成活動
- ・老人会：高齢者の交流活動
- ・管理組合：マンション建物・設備の維持活動

の、それぞれを分担して活動しています。

当マンションの特徴として、京阪本線枚野駅から徒歩2分という至便の場所にありながら、緑が多く、近くには淀川が流れ、生駒山・比叡山等も遠望することができる恵まれた位置にあります。

枚野駅前ハイツ管理組合は、分譲開始から6年目の昭和55年になってようやく設立されました。管理組合の活動は、「維持管理費を抑えつつ、理事の負担も軽減する」をモットーに運営を行っており、地域コミュニティ活動の中心である自治会(任期は1年で、ほぼ毎年交代)との人材交流を毎年行い、規約上の理事の任期は1年であるものの、多くの理事に継続して再任していただき、平均の在任期

間は4年を越えています。これによって、

- ・管理ノウハウの共有と蓄積が容易になる
- ・長期的な取り組みを円滑に行える
- ・理事の負担が減少する

というメリットを生み出しています。

これまでにを行った主な修繕工事として、

- ・外壁や鉄部の塗装、屋上防水更新
- ・給水管・排水管の更新、加圧給水化
- ・エレベータ更新、ガス管更新、地デジ対応化
- ・下水の浄化槽廃止と市下水への直放流化

といったものがあり、現在、外壁・鉄部塗装更新等の大規模工事の再来年度実施に向けての修繕委員会を立ち上げ、準備を推進しているところです。



枚野駅前ハイツ全景

■ マンションの修繕は良い業者・適正な費用で — 経験とデータを持ちよって 第23回交流会 —

枚管連は、2月28日にリバティパーク枚方において、会員31名が出席し定例交流会を開催しました。

「共通テーマ:各種工事の費用と施工業者」

マンションの寿命は建物と設備が適切に維持管理されているかどうかで大きく変わります。組合員が負担する修繕積立金の額は修繕工事が適正な金額で実施されているかどうかで決まります。各会員の過去12年間のすべての大型工事の工事種目、基本仕様、工事費、施工業者、コンサルタントの調査結果が配布され、各会員が報告し、意見交換しました。いくつかのポイントを紹介します。

①管理組合が主体となることが要

競争原理が働いてよい工事を適正な費用で行うようにすることがポイントです。管理会社に全て任せるのは高い工事を覚悟する必要があります。コンサルタントを使う場合でも施工業者に直接発注する場合でも、管理組合はいくらの費用で、誰を、どのように使うか、を判断しなければなりません。輪番制の理事会だけでは大型工事の監理は難しいので、修繕委員会のような専門委員会を公募し、理事会からも参加して取り組みます。組合員の意見を汲み上げ、住民を巻き込んで取り組むことが望ましい姿でしょう。

②まずコンサルタント選びから

小型マンションなどでは直接複数の施工業者に提案を募

集して施工業者を決める場合もあります。一般的には、まずコンサルタントを、複数の候補の中から選びます。工事の為の仕様書や図面の作成、業者への見積依頼書の作成と現地説明、見積比較表作成、工事監理などの仕事を依頼します。

③施工業者選びでは

見積金額が低いことは重要な評価項目ですが、要求されている工事内容を的確に把握していること、工事を遂行する技術力、現場管理能力、下請業者の手配力、アフターサービスの体制、企業倒産のリスクなどを総合的に判断します。そのためには見積書だけでなく評価に必要ないろいろな資料も提出してもらいます。書類審査だけでなく現場代理人のヒアリングも有益です。

④工事中の役割は

工事が進むと予定外のことが起こり、仕様変更や工程変更に対応する必要があります。コンサルタントの判断に頼ることだけでなく、住民との対応など管理組合が判断、調整すべきがたくさん出てきます。修繕委員会が中心になり理事会の判断を求めながら工事監理する必要があります。仮にそれも含めて丸投げすれば高い工事費になってしまいます。

■ 会員紹介

釈尊寺第一住宅

カタカナ表記が主流の枚管連会員の中にあつて、唯一漢字名のレトロ感覚な当住宅は、旧公団が分譲した団地形式の集合住宅です。ゆとりある敷地は弥生時代後期(2000~1800年前)の藤田山遺跡の上に立地していて、大昔より人が住みついていたことから、その安全性と住み良さはお墨付きでしょう。入居当初の樹木も、現在は大木



に成長、緑あふれる景観に心が和みます。

徒歩可能な距離にスーパーや医療機関もあり、整った環境が自慢ですが、近年は少子高齢化の例に漏れず、本年入学の小学一年生は2名で、先細りが気懸りです。もう一つの自慢は、何度も実施の大規模工事等でノウハウを蓄積、入札の業者さんに「ここはプロぞろいで気疲れする」と異口同音に言わせたことです。

「資料」 釈尊寺第一住宅

総戸数	390戸
棟数	19棟(管理棟1含む)
建築・分譲開始	1977年

枚管連の会員数は、2009年2月末現在で、団体加入は21、個人加入は7、合計28です。会員管理組合の総戸数は約5900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」

大規模修繕の進め方 その①

昨年実施した会報についてのアンケート調査において、今後充実させてほしい記事として一番多かった為、今号から取り上げることと致しました。

マンションを快適で安全な住まいとして維持し、大切な資産としての価値を保つ為には、共用部分について計画的な修繕を確実に実施していくことが必要です。大規模修繕とは、一定期間の経過ごとに行う修繕計画に基づき実施される複合的な工事です。その範囲はマンション全体に及び、相当の費用と時間をかけて実施するものです。例えば、外壁の補修、屋上防水工事、鉄部の塗装、給排水管工事、機械式立体駐車場の部品交換などです。

[工事を進めていくポイント]

①人の輪を広げておく

大規模修繕は、居住者一人一人に影響を及ぼす為、管理組合が気配りをしなければなりません。

②楽しさを盛り込む

単なる「修繕」に終わらずに、建物と暮らしを見つめる絶好のチャンスです。住人全員を巻き込んで、楽しいイベントにしましょう。

③あせらない

大規模修繕を急ぐあまり、ステップを省略したり情報伝達を怠ると、後々トラブルに発展する危険性が高くなります。

④専門家をうまく使う

管理組合だけががんばると、トラブルが発生した場合に、役員どうしの責任のなすりつけあいになってしまうことがあります。信頼できるコンサルタントに依頼したり、設計監理者などの代理人を立て、第三者に一定の責任を負わせることも検討してみましょう。

⑤共用部分と専有部分の境界をハッキリしておく

トラブルを防ぐ為には、境界をハッキリしておき、専有部分に立ち入る際には、管理区分と費用負担を明確にしておくことが必要です。

■実録マンション管理(経費削減編)

労住まきのハイツ その①

今回は、3番バッテリー、労住まきのハイツです。

今まで同様、Q&A形式で進めていきます。

問 どのような経費削減実績がありますか？

答 年間合計で965万円です。(内訳は、「削減データ」参照)

問 経費削減に取り組んだきっかけは何ですか？

答 会報で今まで紹介されたリバーパーク枚方は入居開始後3年目で、メロディーハイム樟葉5番館は7年目でそれぞれ大きな成果をあげています。毎年の管理費の無駄使いは早く改善するほど効果が大きいのです。しかし労住まきのハイツでは24年間お任せ管理でやってきたため適正な管理がされず、2回目の大規模修繕工事ができなくなり、やっと自主的な管理組合になる取り組みが始まりました。その2年目に、“手強い管理組合”を目指して、管理委託費をはじめ各種契約の更新時期に見直し交渉を開始しました。

問 交渉はどのように、またどのような工夫をしましたか？

答 その当時は枚管連もなく世間相場がどの程度かということも分かりませんでした。委託契約ごとに、作業項目と内容、数量と単価などの明細の説明を求め、過去の記録を調べて実際の作業との食い違いを問いました。交渉に当たっては一方的に削減を迫るのではなく、話し合っ互いに譲れる点を探りました。誠意ある対応が感じられなければ業者を替える方針で臨みました。結果的に業者を替えたのは消防設備点検業者だけでした。

「削減データ」 労住まきのハイツ

一年間費用削減分ー [単位：万円]	
管理委託費(1999年度、2002年度他):	▲505
エレベータ保守費(1999年度):	▲ 94
消防設備点検費(1999年度):	▲ 30
給排水設備洗浄費(1999年度):	▲ 6
共用電力費(1999～2007年度):	▲330
合計:	▲965

※年度は削減に取り組んだ年度です。

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑦

初めて理事に。何からすれば？

質問 初めて理事になりました。マンション管理のことは全く分かりません。何からすればいいのかわかりません。不安だらけです。

回答 まずは前期からの懸案事項や書類関係の引き継ぎを丁寧に行ってください。総会で決議された事業計画を把握し、実行することが優先されます。次に管理のための基礎的な知識習得が必要になります。それには管理規約や各種細則を通読することが不可欠です。



質問 管理規約は専門用語が多くあり、理解しにくいのですが。

回答 書店にはマンション管理に関する本が多くあります。「理事になったとき最初に読む本」(主婦と生活社)などはお勧めです。また、屋上や機械室など日ごろ見ないマンション全体を視察することも重要です。枚方マンション管理組合連合会の交流会などに参加して、他の組合の経験を聞くことも有益です。いずれにしろ、「問題を先送りしない」との気持ちが一番大切だと思われます。

※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。

■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、情報交換、経験交流の事業を行っています。また、会員の相談にいつでも応じています。

ホームページURL <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

お気軽にお問い合わせください。

■役員紹介(枚管連)

枚方とは不思議な縁がある。昭和40年に、香里ヶ丘6丁目にあった独身寮に入り、約1年の寮生活をしてからは、全国あちこちに転勤し、7回の引越しをしました。平成8年に東京から枚方に移ってからも、ビオルネ→メゾンアプローズ→リバティパーク枚方と転居し、定年を迎えました。以前は、住むなら福岡か仙台を第一候補と考えていたのに、気がつければ、なぜか枚方にすむことになってしまいました。夫婦そろって世話好きである為、各地でボランテ

ィア活動をして来ましたが、現在も懲りずにマンション内外のコミュニティ活動に励んでおります。マンション管理組合や老人会、そして枚管連・市老連や防犯委員など結構忙しい昨今ですが、暇を見つけては、カラオケや切手整理・麻雀などで気の向くままの時間を過ごしています。

枚管連 理事(会計担当) 谷口憲一
(リバティパーク枚方)

■編集後記 (山本)

私が管理組合の理事になって一番驚いたことは、各種修繕工事の費用の高さでした。ほんのちょっとした工事や交換部品でも、すぐに数万円、数十万円

が飛んでしまいます。以前は管理費の高さが疑問でしたが、現在は非常に納得しています。皆さん、共用部分は大切に使いましょう！！