

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15号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■長期修繕計画について学習と情報交換

— 第31回交流会で報告と交流 —

交流会は6月26日に市民会館第4会議室で開かれ、26管理組合から37名が参加しました。

<基調報告>

枚管連事務局長山田 毅氏(マンション管理士)が、国土交通省の「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」とこれに準拠したマンション管理センターの「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」により、基本的事項を報告した。

①分譲業者、管理業者が作成した長期修繕計画は、管理組合がチェックする必要がある。②新しいマンションは、設計図書に基づく数量と修繕費用単価データを用いる簡易法を使うことができる。③大規模修繕工事を経たマンションでは、調査・診断を行い、修繕履歴を考慮した工事方法と修繕間隔を判断し、概算積算法を採用する必要がある。④長期修繕計画は、5年程度毎に見直す必要がある。

<情報交換の部>

枚管連事務局から会員の「長期修繕計画作成状況」の一覧表とその分析・総括データが紹介された。主な点は、①管理組合が独自に長期修繕計画をチェックし、信頼性を確認している会員は約1/3であり、築年数が高いほどチェックしている。②長期修繕計



交流会風景

画を定期的に、あるいは大型工事の都度見直している会員は約半数である。③専有部分面積1㎡当たりの月額修繕積立金は50～187円のばらつきがある。④各会員は、一覧表のデータを参照して、改善すべき点は何か読みとって欲しい。

グリーンタウン香里ヶ丘、釈尊寺第一住宅、ラウンドコート星ヶ丘、労住まきのハイツの4会員が、それぞれの長期修繕計画のチェック、作成、見直しの経験と状況を紹介した。

意見交換の中で出た主な意見：①管理組合は管理業者が作成した長期修繕計画を鵜呑みにすると業者の長期収益計画になってしまう。②簡易法による長期修繕計画は工事費単価が高く、修繕間隔が短く設定される傾向にある為、査定する必要がある。③長期修繕計画作成や大規模修繕工事の為に信頼できるコンサルタント情報が欲しい。

■「お蔭様で」枚管連

ラウンドコート星ヶ丘

私は、平成15年5月輪番で理事となり、理事長に互選されました。理事長となり痛感しましたのは、それまで管理会社まかせの理事会が、14年間続いていたので、問題点が種々有りました。

主体的に管理組合を運営しなければならないとの思いから、その後も理事長を継続しています。最初は職歴経験を生かして自分で考えて、ひとつひとつ改善に取り組みました。平成18年9月、枚管連に加入して、良かった点は次の通りです。

1. 主体的に管理組合運営をされている組合が多いので、問題を提起した場合、的確な回答が得られる。
2. 主体的な管理組合運営を永続的にする方法として、毎年理事が交代する理事会とは別にテーマ別に各種委員会を設けて、住民参加のもとに永続的に問題に対処していることが判りました。



3. 種々な見積もりを必要とする場合、管理会社を経由しない業者を知る事ができ、経費を削減できました。
4. テーマ別にアンケート調査された組合別の情報が得られるので、他の管理組合でも同様な問題が有り、その解決方法も参考になります。又、当管理組合が進んでいる点、改善しなければならない点が判り、改善に向けた行動が起こせます。

■案内 8月28日(土)に枚管連第5回総会を開催

交流会、記念講演会、祝賀会も！

枚管連は8月28日午後1時30分からリバティパーク枚方集会室において第5回総会を開きます。

総会終了後に講演会と祝賀会を開きます。講演会の講師は全国管理組合連合会事務局長 谷垣千秋氏、演題は「管理組合主体の建物管理」です。多数の会員の皆様のご出席をお待ちしています。

なお、総会の機会に恒例の第32回交流会を開きますが、話題は2010年度交流会共通テーマ選定だけとする予定です。

■速報 今年度の国交省補助事業「相談体制の整備」に応募申請

国土交通省が今年度もマンション等安心居住推進事業(相談体制の整備等に係わる事業)を募集しました。

枚管連は昨年度の実績に続き、今年度も管理組合交流会、大規模修繕工事研修会、理事研修会、個別相談会など本来の活動を対象として、5月に補助申請しました。7月中旬に採否決定予定です。

■新任理事研修会／ラウンドコート星ヶ丘

7月11日、定例理事会の後、岡崎理事長他3名の理事の研修会を実施しました(枚管連講師:山田・山村参加)。ラウンドコート星ヶ丘は、築22年、68戸で、2回目の大規模修繕工事を2・3年後に予定されており、全体的に管理が行き届いている印象を受けました。

「管理組合・理事会とは」のテーマで山田理事から説明し、活発な質疑応答がありました。特に、立地環境もあり「電波障害」の難題をもっておられ、近く総務省の補助を受けて地デジ受信対策工事を計画されており、枚管連会員からも情報がほしいと言われていました。



このような機会を通じて、そのマンションに直結した課題について話し合えることは非常に効果的であることを痛感しました。枚管連会員の皆さん、どうぞ理事研修会の開催要望を出していただき、活発な管理組合活動を展開されるお手伝いになればと思います。(枚管連 山村 記)

■会員紹介

メロディーハイム南楠葉2番館

当マンションは1997年に竣工した40戸の小規模マンションです。京阪樟葉駅から徒歩約8分、通勤・通学や買い物の利便性が高い環境にあります。

昨年第1回の大規模修繕工事を行い、屋上の防水補強や外観補修を中心に実施しました。

また昨年コスト改善委員会を発足し、今後の修繕にかかる費用に備えて、長期的視野に立って管理コストの見直しなどを進めてきました。

今後の課題として、継続的なコスト見直しのために管理組合活動の継続性が保たれるよう、理事の任期見直しなどを検討しています。



メロディーハイム南楠葉2番館

住民全員が当マンションの抱えている課題を共有する事に留意して管理組合活動を行っております。

「資料」メロディーハイム南楠葉2番館

総戸数	40戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1997年

＜枚管連会員現況＞

枚管連の会員数は、2010年6月末現在で、団体加入は22、個人加入は8、合計30です。会員管理組合の総戸数は5973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」

グリーンタウン香里ヶ丘 その③

平成19年12月9日に、第2回居住者説明会を開催し、アンケート調査結果、敷地・建物現状調査結果の発表、スケジュールの説明を行いました。

年が明けて、工事内容と予算額の検討に入り、基本工事・改善工事の内容と予算額が大筋で決定されました。基本工事は、建物の躯体と仕上げの劣化による改修工事で27,370万円、改善工事は、共用施設の改修工事で13,250万円、改善工事の中には、平成20年11月までに下水道本管に接続しなければならない浄化槽の切り替え工事:8,000万円が含まれています。浄化槽切り替え工事が高額となっているのは、汚水会所と、それを接続する下水道本管にかなりの高低差があり、汚水管の布設工事に安全性、メンテナンス面を考慮して、地中推進工法を採用せざるを得なかったからです。

施工業者を決定するまでのスケジュールを考える時、まず、平成20年5月開催の通常総会において、施工業者の決定、工事金額確定の承認を得ることを考えました。その為には、見積業者の募集から施工業者決定までの期間を、少なくとも2ヶ月は見えておきたいところです。現実には、スタートが二週間程度遅れてしまい施工業者を決定する為の評価が、見積金額だけになってしまったのが悔やまれ

ます。これについては、見積参加業者の応募資格のハードルを高くしておけばいいとの意見があり、資本金10億以上、特定建設業の許可を受けている総合建設会社、改修工事実績、経験のある現場代理人の常駐配置等を応募資格としました。

しかし、応募資格を満たしていない当マンションの管理会社を見積参加企業として参加させたことは、条件を満たして見積参加してくれた企業に申し訳ないような思いが残りました。

今回、「建通新聞」に見積参加業者公募の記事を掲載しました。新聞記事により、応募した企業は3社にとどまり、これも募集期間が一週間弱と短かったことが影響していると思われます。

4月20日に、第3回居住者説明会を開催し、工事内容の決定、今後のスケジュールの説明を行いました。4月27日に工事施工応募企業7社への現場説明会があり、見積提出日は5月11日としました。この期間の中に、5月の連休が含まれているということ考えると、見積期間が異常に短く、見積企業に考える余地を与えなかったようで、これも反省すべきところだと思っています。コンサルタントが作成した設計内訳明細書を参考として見積りなので、見積期間は、1ヶ月程度必要かと思われます。

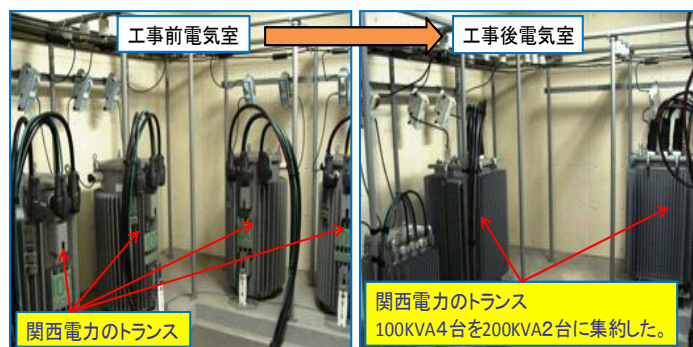
次号に続く

■実録マンション管理(経費削減編)

メロディーハイム山田池公園 その②

高圧受電による電気代削減の後篇です。理事会の決議を経て、昨年3月に臨時総会を開き可決されました。一般決議なので過半数の賛成で決定できますが、大変なのはその後です。居住者全員の関電との契約中止とエフビットとの新規契約書を集めねばなりません。もちろん、この面倒くさい業務は全て業者がしてくれますが、管理組合としてもバックアップをしてあげないと、話は前に進みません。後数人と言う所からの前進が大変です。夜遅くになっても、帰ってきた様子のない家、電話のつながらない家、連絡先の不明な家 等々。

しかし、5月中旬になってようやく73戸分全てが集まり、6月25日工事と決まりました。工事で大変なのは、朝1時間半と午後1時間の停電が発生するという点です。停電中は、エレベータ、機械式駐車場が使えないのはもちろん、水道や電話(IP)も使えない と言う点です。また、停電後にAV機器等の時刻修正が必要になる場合もあります。反面、めったに経験しない停電という状態で、火災報知器のバックアップバッテリーがどの程度持つのか？



とか停電時非常ライトの確認 などが行えました。

特に大きなトラブルもなく、無事高圧受電に変更する事が出来、年間約90万円の電気代削減につながると、目論んでいます。これは修繕積立金1000円/月・戸の値上げ相当です。

皆さんのマンションでも、管理経費削減に色々取り組んでおられると思います。管理組合として、大きなリスクなしに取組めるコスト削減方法だと思います。唯一のデメリットは、工事の時に停電が発生する と言う点と、3年に1回、保守点検のために30分程度の停電が発生するという事です。それに勝る大きなメリットが生まれると感じています。一度ご検討されてはいかがでしょうか？

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑮

住戸門扉の修理費は誰が負担するの？

質問 専有部分玄関のアルコープ前にある門扉の動きが悪く「ギーギー」と音がします。修理したいと思いますが、費用は誰が負担するのですか。

回答 相談の事案に関する規定(規約や細則)が管理組合にあれば、それに従ってください。玄関門扉は通常、規約で共用部分と定めています。修理費は原則として管理組合が負担しますが、多くの場合は長期修繕計画に基づく一斉補修の対象になります。それ以外の時期の修理はケース・バイ・ケースとなります。ただ、「動きが悪くなった原因」が区分所有者の過失による場合は、全額自己負担となります。

質問 特に「物がぶつかった」などの過失はありません。



回答 この場合(主に経年劣化)の取扱いは、管理組合によって判断が分かれると思われます。修繕計画との関係で①一斉補修まで我慢してもらう(潤滑剤利用?)②それ以前は全額自己負担で修理する③経過年数に応じて一定の割合で自己負担し、残りを組合負担とする——などです。③の方法は一斉補修までの年数に応じて段階的に「〇〇%を自己負担」とする方法です。「主に経年劣化とはいえ、取扱いに一定の責任がある」との考え方を反映したものです。ただ、分譲から2年以内の場合はアフターサービスの対象になっていることが一般的です。

※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。

■新入会員紹介

最近、新たに入会された会員の方を紹介致します。

- | | | | | |
|------------|------|---------------|------|------------|
| ① 平成22年 5月 | 団体加入 | ベルシャトウ樟葉 | 61戸 | 枚方市南船橋2 |
| ② 平成22年 6月 | 個人加入 | 中宮第四団地 | 240戸 | 枚方市上野2 |
| ③ 平成22年 6月 | 個人加入 | メロディーハイム枚方・中宮 | 80戸 | 枚方市中宮本町1-5 |



■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

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2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

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。

■編集後記 (山本)

今年は、梅雨入りが少し遅れましたが、入ってからは、非常に蒸し暑いとうっとうしい日々が続いています。バルコニーで少しばかり園芸を楽しんでいますが、この季節は、日照が少なく湿度が高い為、

水やりが難しく、いつも半分ほど枯らしてしまっています。また、雨による被害も各地で多く発生しており、とても心配ですが、サッカー日本代表の活躍に勇気もらって、乗り切っています。