

# 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16号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■8月28日 枚管連第5回総会開催!

— 講演会、祝賀会も —

枚管連は8月28日午後2時からリバティパーク枚方集会室において、28会員・46名が出席して第5回総会を開きました。来賓として全国管理組合連合会事務局長谷垣千秋氏が出席されました。

総会では全議案が承認され、2010年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。今年度は国交省の補助事業申請が不採択になった条件で、  
\* 会員のニーズに応える事業展開を進める、\* 組織体制を強化する、\* 財政問題委員会を立ち上げるという基本方針を決めました。

総会終了後に谷垣千秋氏による「管理組合による建物管理」と題する講演会を開きました。国交省は、二つの老いに直面して管理組合主体の管理が



総会風景

行き詰まるとして第三者管理方式を推進しようとしているが、実際には管理組合が計画修繕コストを合理的に低減していくことが正しい対応であり、そのため管理組合が主体的に建物・設備の日常の定期点検、小修繕、計画修繕をトータルに実施していくというアプローチを詳しく説明しました。

## ■今年度の交流会共通テーマ、新規交流会分科会のテーマ、新規セミナー研修会のテーマを選定

第5回総会前に第32回交流会を開き、事前に実施した全会員の希望アンケート調査の結果に基づき今年度の交流会共通テーマ等を決定しました。

交流会共通テーマは、10月:各種修繕費用・修繕業者・コンサルタント、12月:主体的で継続性がある管理組合の運営、2月:躯体補修・外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水、4月:管理組合が掛ける損害保険、6月:修繕積立金会計と運用です。

今年度新たに機械式駐車場をテーマにして、機

械式駐車場を持つ会員を対象とした交流会分科会を立ち上げることになりました。

また、情報交換の交流とは別に、経験豊かな会員が講師を務めるセミナーを始めることにして、今年度は管理コスト削減と長期修繕計画作成の2つのテーマを決めました。

新しい企画についてはそれぞれ理事会で予定を立て、事務局から案内します。

## ■「お蔭様で」枚管連

### メゾン枚方岡山手

95戸、6階建ての築36年。輪番理事3人で水道委員会を設けた昨年3月、手許にあったのは、数年前に理事長経験者たちが作った「現給水管に樹脂コーティングを施す」という、10年しかもたない、「その後は無い」という案でした。

従来の半地下受水槽、水中ポンプ、高架水槽の3点方式を維持したまま、時期がくる度に取替えや更新を繰り返すのでは、結局高くつくのは明白でしたから、この機にマンションの終幕まで使える方式を探ることにしたものです。

その際、大いに助けられたのが、枚管連のアンケートによる「工事の費用と業者に関する実施経験データ」と交流会の場での「質問時間」でした。窓口役の聴き取り報告から確信をもってコーティング案を退け、最終的に給水管取替えとの組み合わせとし



て、加圧ポンプと地下水槽か、現況の半地下受水槽を継続使用するか、の選択肢が残りました。

焦点は半地下受水槽の信頼度。市水道局の見解は「基本的に建物の耐用年と同一視しうる」というもの。方式と業者を各々総合評価し、僅差で方式は半地下受水槽と加圧ポンプに、業者5社からは、現在、同様の水槽を管理している経験、実績、説明力、提案力、住民との接触場面での対応力等から高い評価で若林設備工業を選びました。

45日の工期中に波乱もありましたが、7月1日、無事、検査を終えた次第です。

## ■速報 今年度の国土交通省補助事業に 枚管連事業が不採択になりました

国土省は今年度もマンション等安心居住推進事業を募集しました。枚管連は昨年度に続き公募申請しましたが、不採択になりました。国土省は決定理由を一切説明しないという姿勢でした。



### 第33回交流会案内

日時：2010年10月23日(土)13時～

場所：市民会館 第4集会室

テーマ：「何でも相談／情報交換」  
「各種修繕費用・修繕業者・

コンサルタント」

の2つです。管理組合がもっとも必要としている情報について交流します。

※市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は、事前申込みによりどなたでも参加できます。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

## ■役員紹介(枚管連)

8月の第5回通常総会で次の役員が決まりました。よろしくお願い致します。

会長	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ	理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘
副会長	増田 博	釈尊寺第一住宅	理事	山村隆男	ひらかた北山アミスタ
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ	理事	村松 進	メロディーフォレスト枚方長尾
会計理事	谷口憲一	リバティパーク枚方	監事	乾 光男	労住まきのハイツ

## ■会員紹介

### メロディーハイム山田池公園

当マンションは、2000年3月に竣工した9階建て73戸の小規模なマンションです。近くに大阪府の山田池公園があり、夏の夜にはクワガタが光につられて飛んでくるほどまだまだ自然が多く残っている環境です。

その反面、蚊が多く困っていたので、1昨年からは防蚊対策としてマンション内にある水溜まり(会所枡)に脱皮阻害剤と言うのを1ヶ月毎に投入しています。単なる殺虫剤では人体への影響も心配なので、色々さがしたところ、ボウフラが成虫に脱皮するのを食い止めるデミリン錠なるものがある事を知りました。人間には影響ないので安心して散布できます。結果、蚊は半減以上したような感覚です。ムカデも時々出没しますが、これのいい対策方法は見つかりません。

#### 「資料」メロディーハイム山田池公園

総戸数	73戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	2000年



小さな組織ですから、自治会も含有したような管理組合運営で、生活環境を高めていきたいと考えています。(管理組合役員が自治会役員を兼務しています。)竣工後10年が経過し、大規模修繕に向けた取り組みを始めて行かねばならないというのが、現在の課題です。

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2010年8月末現在で、団体加入は23、個人加入は8、合計31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」

### グリーンタウン香里ヶ丘 その④

平成20年5月17日に入札が行われ、応札金額の低い上位2社を契約候補企業として選定しました。これは、第一契約候補企業との契約交渉が不調となった場合を考慮したものです。第一契約候補企業となったのは当マンションの管理会社で、応札金額は、37,500万円(100万円/1戸)で最高応札金額との差が1億円余りあり、第二契約候補企業との比較では直接工事費に大きな差は無いが、間接工事費(共通仮設費・現場経費・会社経費)が異常に低く、マンションの管理費を工事費に回そうとしているのではないかと懸念が生まれました。

そこで、翌日の契約交渉の場で、見積内容についての質疑応答、工事期間中の管理費の減額要請、現場代理人の確認と必要書類の提出要請、改修内容が多岐に亘るため、全社的な管理体制強化で現場代理人をバックアップすること等を要請しました。また、提出見積金額の企業努力による更なる値引きの検討及びVE提案の検討を依頼しました。

しかし、順調に進むかに思われた契約交渉に思わぬ事態が発生しました。第一候補の管理会社から辞退の申し入れがあったのです。理由は、今回の入札に参加するための稟議が本会社に提出されて

おらず、本社の承認が得られなかったというものです。この一方的な申し入れは、簡単に受け入れるわけにはいきません。なぜなら、管理組合に何の落ち度もなく、仮に、第二候補企業との交渉になる場合は、足元を見られて、金額交渉が不利になることが予想されるからです。当然、管理組合は再考を求めました。その後、管理会社より辞退の撤回があり、6月30日に契約締結に至りました。

工事実施に伴う説明会を7月27日と8月3日の両日に開催し、居住者の理解と協力を求めました。また、建物の屋根や外壁に使用する材料の色調について、居住者が選定に関与できる場を設けました。9月1日から本格的な着工となり、A棟から工事が開始されました。

工事に対する苦情等は、コミュニケーションシートで受け付け、必ず返信するようにしました。週間工程表及び明日の工事予告を掲示し、周知することで工期の遅れもなくスムーズに工事を進めることができました。

こうして、平成21年6月30日に修繕工事が完了しました。今回の工事を通じて、引き続き、検討が必要な事項があり、これらについてはアンケートを実施して方向性を決めようと思っています。 完

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### 藤阪パークハイツ その①

当該マンションは、1979年分譲、戸数83戸、団地型4階建て(一部5階)の3棟、大規模修繕の実施は過去2回(直近は平成17年)、平成18年管理会社交代 といったプロフィールです。

藤阪パークハイツ管理組合が、平成21年12月～22年4月に実施した、管理費削減に至る経緯と取り組み内容を、以下に紹介させていただきます。

1. 経緯① 平成16年国土交通省の指導に基づき、それまで管理費に計上していた駐車場料金を修繕積立金に組み入れる様、規約改正を総会に提案し、承認を得た。これにより修繕積立金は増加したものの、必然的に管理費が不足した。

2. 経緯② 管理費の出費の内、固定的に発生する金額は、1,140万円を要し、更に予備費を含む流動経費 95万円を計上して合計額 1,235万円が支出合計となる(年額)。これに対して収入見込み額は、平均 969万円です。差し引き 266万円が赤字計上となる。

3. 経緯③ 管理費会計の赤字計上を解消すべく、平成21年の総会で規約を改正して赤字の補填を駐車場料金より行なう様決めた。管理費の赤字は、過去の積立額により直ちに発生するものではないが、必ずその時は来る。修繕積立金の額が減少することにより長期修繕計画の見直しが必要になる。

4. 経緯④ 平成21年枚管連の「管理費のコスト検討」を行った際、枚管連マンション管理士による管理コストの簡易診断を願った。その際の指摘事項で、近い将来の管理費値上げを検討すべきであること、コストの削減はできる余地がある、との指摘を受けた。

5. 経緯⑤ 各戸の管理費の負担額の検討、当該マンションの管理費負担は戸当たり平均 4,340円であり、本来 7,000円位が妥当だろうとの指摘も受けていた。更に、管理会社への支払いも今一度検討すべきであろうとのことであった。

次号に続く

## ■ちょっと、教えて？

### マンションの管理⑩

#### 近くマンション保険の更新があります！

**質問** 管理組合が掛けているマンション保険の更新期が近づいてきました。

**回答** 共用部分を中心とした損害保険の締結は管理組合の重要な業務の1つです。まず現在の保険の内容と、更新までの期間の保険事故と補償内容を確認してください。また「保険契約外のため高額な費用が掛かったケースで保険対象になりうる事故」の有無を調べてください。

管理組合が掛ける保険は、①マンションの規模 ②立地条件 ③付帯施設の種類——などによって「適切な保険」には差が出てきます。一概に「この保険が有利」とは言えません。

**質問** 数年前の契約時に「保険に詳しい人が調べて、選択した保険」なので、そのまま更新しようと考えていますが。

**回答** 保険の業界も自由化が進み、保険料や補償内容も現在ではかなりの差があります。仮に5年前の契約でしたら、その間に保険業界は大きく変化しています。少なくとも3社以上から見積もりを取ることをお勧めします。

一般的には「マンション総合保険(会社によって名称は異なります)」に各種の特約をつけることとなります。「掛け捨て」「積み立て」「各種特約の有無」「満期返戻金の差」など、できるだけ多くの種類の見積もりを取り、「費用対効果」を総合的に判断する必要があります。



※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。

## ■会員コミュニティ情報

「リバティパーク枚方フェスティバル」のご案内

日時:10月23日(土)12時～16時 場所:リバティパーク枚方・敷地一帯

内容:模擬店、フリーマーケット、お茶席、ゲーム、ビンゴ大会、作品展、卓球



## ■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 8月 団体加入 ダイアパレス枚方サウスピア 104戸 枚方市南中振2-60

## ■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)

9月に入りましたが、強烈な残暑が続いています。昼間外出すると、真夏の暑さなのに、蝉の声が全くしないという、少し異様な雰囲気です。早く秋らしい気候になってもらいたいものです。

夏休みに帰省した際、いとこに誘われて17年ぶ

りにゴルフをやりました。汗だく、スコアは散々でしたが、自然の中でリフレッシュできました。その後、毎土曜日は練習場に通い、2時間ほど汗を流しています。良い運動になるので、スポーツの秋ということで、続けてみようかと思っています。