

# 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17号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■各種修繕工事の費用・業者・コンサルタントについて — 第33回交流会で報告と交流 —

交流会は10月23日に市民会館第4集会室で開かれ、24管理組合から34名が参加しました。

### <テーマ選定>

今年度の交流会共通テーマ希望調査では、①管理コスト削減、②修繕工事の費用・業者・コンサルタント がトップに挙がりました。①は昨年12月の、②は昨年2月のテーマとしてそれぞれ情報交換したばかりですから、管理費と修繕積立金を有効に使うということがいかに重要かということを反映しています。管理コスト削減は、枚管連新規事業の研修セミナーで取り上げることになり、今年度最初のテーマとして「各種工事の費用・業者・コンサルタント」を採り上げました。

### <事前アンケート調査>

今回も事前アンケート調査を実施し、全会員の過去12年間に実施した大型工事の主な仕様、工事費、施工業者、コンサルタント及びその評価を提出してもらい、その結果が21ページの資料としてまとめられました。さらに主要工事種目毎に会員が使った施工業者とコンサルタントの一覧表(6ページ)がまとめられ、配布されました。

### <全会員からの報告と質疑応答>

交流会に出席した会員から各自の提出データについて説明し、質問に対して詳しく補足説明していただきました。

主な質問や意見は:①今まで管理会社に任せて推奨された施工業者に発注してきたが、費用や出来映えに問題があった。②主体的に業者選定している会員の取り組みを参考にしたい。③近く消防設備など更新工事を予定しているので、個別に詳しい情報を教えて欲しい。

※ 枚管連共通テーマ詳細データは会員内でギブアンドテイクの原則で交換しています。

※ 枚管連では交流会だけでなく会員同士でいつでも何でも情報交換しています。

※ 何もかも管理会社任せにしている人にとってはこれらの情報は不要な紙くずに過ぎませんが、管理費、修繕積立金を節約したい人にとっては宝の山です。

## ■「お蔭様で」枚管連

### 枚方光善寺スカイハイツ

平成21年3月から右も左も解らない中、PCを辞書がわりに理事長を一年間勤めました。管理組合規約・管理会社契約書を片手に、大規模修繕工事の一部を進行。理事会も月一回ペースで開催。その間、集会室のリフォーム・階下の騒音問題・各種使用細則の作成。夜の一時二時になる事も結構有りました。

その様な中で苦戦したのが修理や工事にかかる費用の低減作業でした。過去、管理会社によるものが殆どで、コストの検討は難しい状況でした。ネットで検索しても業者の良し悪しが判別出来ません。

交流会の出席も仕事の都合で間間ならず、そこでメールを大いに活用させて頂きました。同じ問題



で悪戦苦闘されている他マンションの方々や、専門知識のある方の情報を頂き励まされました。

又、今後取り組まなければならないマンションのテーマについても考えさせられます。今後も情報アドバイスを宜しくお願い致します。

## ■速報1 機械式駐車場交流会分科会が スタートしました！！

平面式駐車場使用料は修繕積立金の大きな財源です。ところが機械式駐車場は保守点検修繕費用が大きく、更に将来の全面更新費用を長期修繕計画に取り入れていないことが多く、大きな課題をかかえています。枚管連では機械式駐車場を持つ10会員だけで交流会分科会を立ち上げ、10月2日に初会合を開き、基本的なデータ交換をしました。

今回は11月20日13時30分からダイアパレス枚方サウスピアで会合を開きます。

## ■速報2 枚管連新規事業として今年度 から研修セミナーを開催します。 — 第1弾として「管理コスト削減」 —

昨年12月に交流会共通テーマになり、大きな反響がありました管理コスト削減について、すでに多くの会員が関連業者と削減交渉に取り組み、成果を挙げています。引き続き、各管理費目についてどれくらいが妥当か、よい業者を知りたい等の要望が強く、研修セミナーを開くことになりました。

第1回研修会を11月21日13時から市民会館第4会議室で開きます。参加希望者を募集中です。アンケート調査と第1回会合での話し合いにより今後の講義内容やセミナーの進め方を決める予定。

## ■案内 財政問題委員会がスタートします！！

8月総会において、任意団体枚管連設立から3年半経つ中で、今後の事業の充実をめざして財政基盤を整えるための委員会を立ち上げることになりました。

11月23日13時からリパティパーク枚方で第1回委員会を開催します。委員を募集中ですので、積極的なご協力をお待ちしています。

### 第7回大規模修繕工事研修会

日時：2010年11月13日(土)13時30分～

場所：グランフィーネ枚方長尾

第一部：講演会

テーマ：「大規模修繕工事の準備、コンサルタント選定、調査診断、工事設計」

講師：集合住宅維持管理機構専門委員

第二部：今後の研修会の進め方について

## ■会員紹介

### グリーンヒル光善寺第二住宅

当住宅は、京阪本線光善寺駅から香里団地に抜けていく坂道の途中にある旧公団の分譲マンションです。隣接してグリーンヒル光善寺住宅があり、自治会・子供会はグリーンヒル光善寺住宅と一緒に活動しています。最近では、大地震を想定した災害対策活動も合同で取り組んでいます。

名前にグリーンが付いているように、敷地内に多くの植栽物があります。緑には恵まれているのですが、住戸数が少ないため戸当たりの植栽費負担が大きいのが難点です。これに対しては、住民ボランティアによる定期的な植栽作業を行うことで費用の削減を図るとともに、住民間のコミュニケーション確保にも役立っています。

管理は自主管理です。前述の植栽作業や1年毎の輪番制の理事(4名)が短い周期で回ってくることから、組合員の管理への意識は比較的高いよ

#### 「資料」グリーンヒル光善寺第二住宅

総戸数	30戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	1987年



うに思われます。ここ数年間の事業としては、①IT環境整備：光ファイバ導入(希望住戸に光ファイバを直接引き込んでいます)とCATVの導入(地デジ対策のため導入しました)、②管理組規約、細則類の改正・新設を進めてきました。

現在は、2回目の大規模修繕の時期を迎え、ワーキンググループを設置して、修繕計画の検討を進めています。枚管連には、情報発信できることもあるかと思えます。よろしくお願いします。

(山下 記)

#### <枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2010年10月末現在で、団体加入は25、個人加入は8、合計33です。会員管理組合の総戸数は6275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」

### 藤阪パークハイツ

— 大規模修繕工事に思うこと —

平成17年の4月某日。或る日何気なく掲示板を見ていたら、「大規模修繕工事の検討委員会」を立ち上げる為のメンバー募集とある。建築工事に関しては全くの素人であるが、面白そうだし野次馬根性もあり応募した。入居したのが平成13年の6月、朝6時に家を出て夜8時に帰る毎日、顔を知っている人は殆どいない。それでも心が動いた。

そもそも大規模修繕のことも全く知らないままの参加であった。技術的な事は暗いので広報を担当させて頂いた。その時初めて、我がマンションは築26年目であること、今回は2回目である事を知った。

修繕工事に前に各区分所有者にアンケートを求め、傷み具合を自分の目で確かめて貰った。業者

が決まってまだ着工までの間に、最上階のお宅で雨漏りがするとの連絡を受けて、屋上に上がった。前回の築12年目の際の大規模修繕の防水シートが、かなり傷んでところどころ破れている。確かに保証期間は10年の契約であるが、更に2年経つと、かくも惨めな姿になるものかと唖然とした。

ともかく委員会のメンバーには沢山の方に参画して頂く、特に女性のメンバーの参加を切望します。豊かな感性と色彩感覚などは男では及びません。

すべからず停滞の原因は、区分所有者の無関心から来るものですから、広報活動が大切でしょう。一度じゃだめ、二度三度懲りずに続けて行きましょう。集会を開いてみんなの意見を出来るだけ聞いて、修繕工事をダシにして、コミュニティの形成を図りましょう。  
(瀬戸山 記)

## ■実録マンション管理(経費削減編)

### 藤阪パークハイツ その②

管理費削減の取り組み紹介の2回目です。

#### 6. 管理費の負担額の検討

各区分所有者の高齢化を考慮して値上げの賛同を得るには相当のエネルギーが必要。今回は見送る。管理会社との契約内容を検討した。管理会社への支払いの内、大半を占めるのは管理員経費である。更に、建物管理、給排水設備管理、消防設備、雑排水管の清掃等がある。

#### 7. 管理会社との交渉

仕様の変更による価格の引き下げを検討。

##### ①前述の通り管理員の人件費が高い！

現行、通勤1名、勤務時間9時～17時、休日：日・祝・夏季2日年末年始4日、週40時間勤務。これを勤務時間10時～17時、休日：土日・祝・夏季2日年末年始4日、週30時間勤務に変更する。これにより、月額206,400円が158,000円となり、48,400円の減額。

##### ②給排水管清掃毎年全戸に実施、果して必要か？

平成22年1月24日、NPO集合住宅改善センター&大阪市立住まい情報センター主催のセミナーに参加。その際、排水管の清掃は不要との見解であった。さらに、出入りの設備業者も1年に1度は不要との見解。又、管理会社も過去のセミナーで清掃は殆ど必要ないとの見解。以上のことから、給排水管清掃1年に1度実施：月額換算17,300円を、2年に1度に変更。月額8,650円となり、8,650円の減額。

##### ③建物管理費：月額21,000円を値引き10,000円

##### ④事務管理費：月額95,000円を値引き4,000円

以上①～④の取り組み(仕様変更・値引き)により、管理会社への支払い月額348,000円を274,650円とし、消費税計上で年間924,216円の削減。

#### 8. 損害保険の検討

火災保険の特約で地震保険に加入しているが、かなり高い。世間の見解ではあまり有効ではない。保険会社の見解を求めた結果、「集めた保険料は右から左に国庫に納入している。地震はいつおこるか分からないが、国は原資がなかったら支払いできない。保険会社としてあまり勧められない」とのこと。これより、解約すべき結論とし、年間で262,736円の削減。

#### 9. 費用の削減

管理会社への支払いより924,216円、地震保険料262,736円で、合計1,186,952円が年間削減額となった。

#### 10. 今後の課題

①管理費の赤字は、金額は減少しても相変わらず解消されない危うい運営になる。そのため更なる見直しが必要となる。

②区分所有者が負担する管理費は、上げ幅は考慮しても、若干の値上げは必要となろう。

③最後の切り札は修繕積立金からの転用となる。今までの繰越金を使い果たし不足金が生じた際、総会での承認事項とする。

④駐車場料金は、近隣の相場に合わせて整合性を図る検討の必要がある。

⑤大規模修繕についての検討。1回目の施工は戸当たり約93万円(仮設工事等に無駄が多く参考にならない)。2回目は戸当たり約69万円で済んでいる。3回目は戸当たり100～110万円位が必要と推測する。現状では資金に不安はない。

⑥いずれにしても、毎年1度は理事会、長期修繕検討会等で検討する必要がある。

完

## ■ちょっと、教えて？

### ペットトラブルで困っています。

#### その① 当事者は管理組合です。

**質問** 管理組合の理事をやっています。入居者から「ペット(犬)の鳴き声やにおいを何とかしてほしい」との苦情が寄せられ困っています。

**回答** ペット問題は「騒音」「駐車場」と並ぶマンション3大トラブルの一つです。前提条件や経緯によっては即効性のある解決策がなく、時間の掛かる難問です。ただ、基本はペット飼育者と苦情申し出者の当事者の問題にしないことです。管理組合(理事会)の問題であるとの認識を役員全員がしっかりと持つことです。

**質問** 当マンションは「ペット禁止」のはずですが、すでに多くの入居者が犬や猫を飼っています。

**回答** よくあるパターンですね。ただ、「ペット禁止」が規約や使用細則でどのように規定されているのかの確認が必要です。ペット問題を考える上で必要な事項は多くありますが、主のものは ①規約・細則の規定 ②飼育実態(動物の種類) ③入居者の意識 ④被害状況(動物アレルギーの有無) ⑤飼育の目的・きっかけ ⑥建物の状況(エレベーターの台数・階段の本数) ⑦これまでの経緯(理事会の対応など) ⑧基本方針・暫定措置の検討などが挙げられます。次回以降、具体的に考えていきましょう。



#### その② 規約の表現は明確に。

**質問** 当マンションの規約では「他人に迷惑を掛ける恐れのある動物は飼育できない」となっています。

**回答** 規約そのものに問題があります。この文章では「どの範囲のペット飼育が可能」なのか、はっきりしません。少なくとも「ペット飼育全面禁止」と読むことはできません。大半の飼育者は動物の種類を問わず「私のペットは他人に迷惑など掛けません」と考えるからです。もし、ペット禁止を目的とするなら、表現を明確にする必要があります。抽象的な表現は主観によって判断が分かれ、トラブルの原因になります。

**質問** 具体的にはどのような表現が適切ですか。

**回答** まず「ペット可」か「不可」の基本を決めます。「不可」を前提に具体例としては国交省のマンション標準管理規約の「区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない(以下省略)」などが参考になります。また、ペット問題の基本を細則だけに定めている組合もありますが、規約に記述することが重要です。売買時(賃貸含む)などに宅建業者はペット禁止など「専有部分及び共用部分の使用制限」を「説明する義務」を負っているからです。細則だけでは説明漏れの恐れがあります。

※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。

## ■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 10月 | 団体加入 | 中宮第四団地     | 240戸 | 枚方市上野2-8-72  |
| ② 平成22年 11月 | 団体加入 | メロディーハイム枚方 | 126戸 | 枚方市池之宮3-4-20 |

## ■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)

11月に入り、一気に寒くなり、今年の秋は非常に短く感じます。「家電エコポイント」が12月からほぼ半減することから、10年間使用したブラウン管テレビ(勿論アナログ)の買い替えを考えています。

プラズマか液晶か、3Dか2Dか、録画機能付きか否か、画面サイズなど、今後また10年以上使用するだけに、非常に迷っています。が、最後の決め手はやはり値段になりそうです。