

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18号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ 管理組合運営のための知識・ノウハウの蓄積と継承

— 第34回交流会で報告と交流 —

交流会は12月18日にリバティパーク枚方集会所で開かれ、24管理組合から34名が参加。

今回の共通テーマとして、管理組合が主体的に建物・設備と共同生活(コミュニティ)を管理、運営するための知識・ノウハウを蓄積、継承するために、①理事選出方法と理事会運営、②専門委員会の設置、③外部専門家の活用、④外部情報収集、の分野でどのように工夫しているかを採り上げました。

全会員の事前アンケート調査の結果、上記の多くの項目のデータが、合計12頁の報告書としてまとめられ、交流会で報告され、意見交換しました。

会員の間で、主体的な管理運営をしている会員の間でも、それぞれユニークな取り組みが浮き彫りになりました。

《1年交替輪番制だけでは実力はつかない?》

1年交替輪番制の理事会だけでは管理組合の課題に十分取り組めず、管理会社任せになりがち。

《理事が長期に留任して実力アップ》

この方法で実力を蓄えてきた築35年のM管理組合と築10年のR管理組合が事例紹介。経験に基づいて効率良く管理できるようになる点ではベスト



ですが、組合員が長期留任する役員任せになる心配も。

《専門委員会が輪番制理事会を支え実力アップ》

常設の修繕委員会、種々の理事会支援制度により輪番制の理事会を支える方法を探っている会員が多数あります。築35年のR管理組合では3つの常設専門委員会が決定権を持つ理事会を支えています。理事会と委員会が意思疎通する必要があります。

《小規模マンションの場合》

小規模マンションでは住民全員の顔が見えるというメリットがある半面、役員数が少なくてもコミュニティを育て、管理組合を支える工夫が大切です。

■ 「お蔭様で」枚管連

ひらかた北山アミスタ

ひらかた北山アミスタは、今年7月に築15年目の大規模改修工事を成功裏に終えることができました。

築7年目頃、管理会社が作った長期修繕計画に基づく大規模修繕工事と、不足する修繕積立金の大幅値上げ、それに見合った工事費見積が提示されました。全く管理会社ペース、「お任せ管理ではダメだ」と気付き、大規模修繕委員会を立上げ、各地の講習会参加、大阪府住宅供給公社の無料指導などで勉強し、同時に枚管連にも加入し個別相談・交流会などに参加させていただきました。

また枚管連では、専らアミスタの為のような「大規模修繕工事研修会」を企画していただき、コンサル



タント選びから工事計画・監理に至るまで、先輩諸氏から沢山の情報・ご指導をいただきました。

おかげで、足かけ5年にわたる大規模改修事業が自主管理によって全うでき、合わせて管理組合運営の諸問題にまで目を覚ましていただき、目下「管理経費削減」にも取り組んでいます。本当に「お蔭様枚管連」です。

今後はこれらの経験を会員相互の情報としてお伝えしてゆくつもりです。 (山村 記)

■機械式駐車場交流会報告

枚管連で機械式駐車場設備のある12会員が交流会メンバーです。

第1回は10月20日にメロディーハイム山田池公園・集会室で、第2回は11月20日にダイアパレス枚方サウスピア・集会室で実施しました。

まず、会議を始める前に、会場の機械式駐車場設備を見学させて頂きました。その後、出席した会員から機械式駐車場設備の概要について説明をしてもらい、意見交換を行っています。

今まで2回の会合で、一応概要の説明は終わり、次回の会合では、

- ・保守点検契約書・点検報告書の交換
- ・長期修繕計画の有無



- ・共用部保険の補償範囲
- ・使用料収入を管理費収入から別会計にした場合の赤字額等について調査する予定です。

■案内 2つの大規模修繕工事見学会同日開催

日時：1月15日10時～12時

場所：グランフィーネ枚方長尾

↓ 車で移動

日時：1月15日13時30分～16時

場所：枚野駅前ハイツ

(枚管連事務局まで事前申込み必要)

第35回交流会案内

日時：2011年2月26日(土)13時～16時30分

場所：枚方市民会館第4会議室

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

共通テーマ：「大規模修繕工事」

※事前アンケート調査結果報告

※基調報告又は事例報告

※意見交換

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

■会員紹介

枚野駅前ハイツ

枚野駅前ハイツは京阪本線枚野駅の西側、府道守口～京都線沿いにあるL字型のマンションです。

枚野駅周辺には、最近でこそ大きな建物も増えてきましたが、それでも、当ハイツからは、

- ・西側：淀川の向こうに山崎～高槻の山並
- ・東側：北河内の丘陵地
- ・北方はるかに比叡山

等が望め、景色の大変良い、自然環境に恵まれた立地にあります。

枚野駅からは徒歩2分の至近の位置にあり、駅周辺にはスーパーや商店街もあって、生活にもとても便利です。

当マンションは、その規模から、当マンションで1つの地区を構成しており、自治会・子ども会・老人会・防災会と管理組合があり、協賛行事として、毎年夏には「夏祭り」を開催しています。

「資料」枚野駅前ハイツ

総戸数	239戸
棟数	1棟+管理棟
建築・分譲開始	1975年



当マンションは築35年になり、今年の夏から第2回目の大規模修繕工事が着工しています。

なお、現在、西隣では、旧郵政近畿レクリエーションセンター跡地に戸建て住宅街(約150戸)が開発中です。

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2010年12月末現在で、団体加入は25、個人加入は11、合計36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」

釈尊寺第一住宅

大規模修繕は通常営繕と異なり、対処が極めて難しい工事になります。とりわけ住戸内給排水管更新工事は作業員の各戸への入室、外壁塗装でもバルコニーへの立ち入りがあり、居住者の生活様式の多様化と相まって戸外で行なう工事と比較にならない濃密な対応が求められます。

管理組合が施工業者さんへ顧客顔を決め込み、おように構えているようでは優良な施工は望めず、適正価格で満足に行く完工を目指したいなら、理事会が汗を流すよりありません。

☆コンサルタントの採用は必須条件であり、

その要諦は

管理組合が管理会社や施工業者さんに工事を任せ切って、安直に対処するほど工費が高くなる原因になります。このため管理組合はコンサルタントや業者、居住者との橋渡し役に徹することが不可欠。管理組合が主体性を持って住民対策を担当して、施工業者さんには工事に専念させ、入札価格の安定を図ることが最も重要です。

コンサルタントの選定については建設関係業界誌新聞等の広告をご参照下さい。業者募集や入札業務を代行して貰い、所要報酬額は工費の4～7%程度です。なお、コンサルタントと業者の選定に際してはヒヤリングを行います。何れも集会所へ来

て貰い、団体交渉の要領で実施します。業者間の談合防止には下見時間をずらせましょう。

☆工事と入札

入札に際し施工業者さんに現場を見て貰いますが、その段階から工事が始まっていると認識すべきです。来訪人数や現場を見る折の準備状態、物腰服装はその業者さんの心構えや意気込みを見分ける指標になり、工事内容の良否に関わると見て過言ではありません。

注意すべき点は格安価格提示の業者に飛びつかないこと。格安では投入作業員数を絞って来て工期が延引し勝ちで、その結果居住者の気分が間延びして無用のトラブルを招く原因になります。安くても手抜きや粗悪工事では貴重な積立金の無駄遣いになるだけです。

☆結論

建設関係の専門知識が不足とご心配の向きは、コンサルタントに委ねて恥ではありません。居住者の中には業界に勤務している方もいる筈ですから、呼びかけて専門委員会を立ち上げ、指導と助言を仰ぎましょう。統括力の発揮こそ管理組合理事の本分とわきまえ、専門知識の不足は上記二者に補って貰えば心配無用。

大規模工事に関する失敗談等は、枚管連・増田まで直接お尋ね下さい。TEL:852-2698

(増田 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

メゾン枚方岡山手

経費削減を目指して —実現までの経緯—

当マンションは1974年竣工、地上6階建1棟、95戸よりなります。建物の老朽化と並行して住民の高齢化、年金受給生活者の増加が進んでいます。

この状況下で大規模修繕を始めとする諸費用を遅滞なく捻出するには、委託管理費を始め、支出の中身の徹底的な見直しと、それを机上のプランに終わらせないで必ず実現させる事を管理組合の「最重要課題」として取り上げて、2007年に「経費削減対策委員会」を立ち上げました。

枚管連に加入しているマンションからの情報も最大限に利用させてもらいました。これは非常に役に立ちました。

結果的には、委託管理会社の変更(これが最も大きかった)を始め、諸々の経費の洗い直しを実現して、年間400万円強の経費削減を達成しました。勿論、住環境の質を落とさないで経費削減を達成するのは言うまでもありませんが、この実現の為には、「管理組合任せ」ではない住民個々の自覚と管理会社との日頃の緊密な情報交換が必須と思われます。(佐々木 記)

■行事報告(2010年10月23日～12月18日)

- ・10月23日:第33回交流会 共通テーマ「各種修繕工事の費用・業者・コンサルタント」
- ・11月13日:大規模修繕工事第7回研修会及び講演会(グランフィーネ枚方長尾)
- ・11月20日:第2回機械式駐車場交流会(ダイアパレス枚方サウスピア)
- ・11月21日:第1回管理コスト削減研修会(市民会館第4集会室)
- ・12月6日:枚方市まちづくり推進課との話し合い
- ・12月18日:第34回交流会 共通テーマ「管理組合運営のための知識・ノウハウの蓄積、継承」

■ちょっと、教えて？

ペットトラブルで困っています。

その③ 実態把握は入念に！

質問 「ペット禁止」のはずですが、2割ぐらいが犬、猫を飼っています。

回答 問題に対応するためには正確な実態把握が不可欠です。「ペット禁止」を2割の人が軽視しているのには、それなりの理由があるはずですが、ひとまず入居者へのアンケートが必要でしょう。アンケートの項目は①ペット飼育の有無②ペットの種類と数③いつから飼育④飼育の目的⑤「ペット禁止」の決まり(規約等)の認識状況⑥ペット被害の有無(動物アレルギー含む)⑦非飼育者の飼育者への意見(規約を守れ等)⑧理事会の基本的方針への意見——などになるでしょう。

質問 アンケートに回答しない飼育者もいますか。

回答 アンケートだけで解決する問題ではありません。理事長や担当理事が直接、飼育者と話し合うことが重要です。特に「飼育の目的」や「規約の認識」に関しては入念に把握することです。また、これまでの管理組合(理事会)がどのように対応してきたかを現職役員が正確に理解していることも大切です。ケースによっては「これまで黙認してきたのに、急に規約を盾に禁止を言われても納得できない」と主張することもあります。動物アレルギーのある被害者がいる場合も役員の聞き取り調査は欠かすことができません。

その④ 主体的に基本方針作成を！

質問 アンケートを取りましたが、飼育者と非飼育者との意見が分かれ收拾できません。

回答 ペット問題だけでなくアンケート結果を基に方針を考えるのは間違いです。アンケートはあくまで基本方針を補強するためのものです。特にペット問題などは「意見が分かれる」のは予想されることであり、集計後に「さあ、どう対処しようか」では主体性に欠けます。アンケートは飼育の実態把握と理事会の基本的な方針に対する入居者の意見集約を目的とすべきです。

質問 しかし、入居者の意見を方針に反映するのは民主的だと思いますが？

回答 「意見を反映する」と「主体的に方針を考える」とは決して相反しません。規約の内容やこれまでの理事会の対応などを踏まえ基本的な方針を作成することが重要です。ペット問題(現状が原則禁止の場合)では、大きく分けて①飼育禁止を徹底する②条件付きで一部の飼育継続を認める(飼育者全員を含む)③原則を飼育許可に変更する——などが考えられます。もちろん、アンケート結果によっては、基本方針を修正・変更する柔軟な姿勢は必要です。



※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 11月 個人加入 グレースコーポまきの 148戸 枚方市三栗2-12-21

■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)

今年もいろいろありましたが、何とか無事に1年を過ごすことができました。景気は一向に回復せず、ここに来て朝鮮半島の緊張も高まり、先行きが非常に心配ですが、7年間の旅を終え奇跡的な帰還

を遂げた小惑星探査機「はやぶさ」を見習い、来年も、あきらめないで地道にがんばって行こうと思います。それでは皆さん、良いお年をお迎え下さい。