

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21号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ 管理費・修繕積立金の管理と運用 — 第37回交流会で報告と交流 —

交流会は6月25日に市民会館第4会議室で開かれ、21管理組合から34名が参加しました。

今回の共通テーマとして、管理費と修繕積立金の管理と運用を採り上げました。管理組合は組合員から集めた大きなお金を安全・確実に管理しなければなりません。他方、積み立てているお金を、リスクを冒さずに少しでも有利に運用する必要があります。

《国交省が管理費等の分別管理の規則を改正》

管理業者による管理組合横領事件が発生した為規則改正を行い昨年5月から施行しました。改正の要点は、①収納口座と保管口座を分離し、徴収後1ヶ月以内に当月の出納業務を済ませて保管口座に移す。②収納口座の印鑑を業者に預ずける代わりに1ヶ月以上の保証契約を義務づける。③保管口座の印鑑は業者に預けない。④収納・保管口座を作る場合も印鑑は業者に預けない。

《会員アンケート調査の結果は》

ほとんどの会員は国交省新規規則に適合した管理組合財産の分別管理をしています。毎月収納口

座の残高を保管口座に移しているかどうかを確認しておく必要があります。なお、管理業者が、財産の分別管理義務違反をした場合は、国交省の監督処分対象になります。

会員管理組合の半数以上は管理費等の取り扱いに関する細則、要領、内規などを定めています。定めのない組合はこの機会に検討されるとよいでしょう。

《修繕積立金等の運用は》

ペイオフ対策のために全て1口座1千万円以下に管理しているとか、決済性預金にしている会員が多いですが、大手銀行が倒産するリスクは無視できると考えている会員もあります。

預金以外の運用先として、かなりの会員が住宅金融支援機構のスマイル債、積立マンション保険を利用しています。



■ 「お蔭様で」枚管連

ダイアパレス枚方サウスピア

枚管連には、山田事務局長の講演を聞いたのをきっかけに加盟しました。その時は、理事長経験時に多くの矛盾を感じており、光明がさした感がしました。でも交流会に参加し、とても当マンションではついていけないと感じました。12年間管理会社にまかせっきりの状態が続き、問題が山積していたからです。

枚管連メンバーの方にコンサルタントになって頂き個別の援助をしていただいた結果、短期で、①管理費に組み込まれていた機械式駐車場使用料の独立会計化、②そのため赤字になってきた管理費会計に対処するため管理委託費の削減と、③管理費の値上げを実現することができました。

殆んどの方が、管理に無関心とっていましたが理解や協力をしてくれる方も何人か出てきました。



しかし、まだ問題が多くあり、素人や無関心層が大半のマンションで「管理会社にまかせっきりにしない管理」を自らで行なうための多忙さや重圧を感じるこのごろです。

また、交流会では、こんなことまでしているの、と驚くことばかりですが、自分のマンションの身の丈に合った形で、一つずつ解決に向け取り組めたらと思っています。素人集団が管理するという仕組みにも大きな矛盾を感じますが、現状ではやるしかないという思いです。このような事に気づかせて頂いた枚管連に感謝致します。(柳田 記)

■案内

枚管連第6回総会／第38回交流会案内

日時：2011年8月27日(土)13時30分～
 場所：リバティパーク枚方集会室
 正式案内：定款に従い2週間前までに案内及び議案書を送ります。
 総会前に来年度の共通テーマを決定するための交流会を開きます。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

■会員紹介

労住まきのハイツ

労住まきのハイツは、京阪電車・枚野駅徒歩7分、枚野ゴルフ場の隣に位置します。

入居当初から管理会社任せの結果、築25年目の2回目改修時期を迎えて大混乱。財政は？ 管理規約は？ 役員は？ 修繕計画は？ 課題は山積み。楽しく、諦めず、着実に。マンションの存続を左右する危機が私たちを結束させてくれました。支えてくれたのは管理組合・自治会が一体となった住民相互のコミュニケーションの力です。

”できる人が・できる事を・できる時に”

「100年マンション」をスローガンに。管理組合の自主運営へ。建物の老朽化と住民の高齢化。この「二つの老い」に立ち向かって、体制建て直し。「100年マンション」「二つの老い」この言葉の発祥地は労住まきのハイツです。

築25年目の危機から10年、築35年を経て ハード・ソフト両面で熟成されたマンションになりつつあり、これからも高齢者だけでなく若者層にも住みやすく、人が集うことを喜び、和やかに楽しく過ごせる街を目指しております。

◇労住まきのハイツの組織は

管理組合	理事 22名 輪番制1年交代 監事 3名 元および前理事長
長期修繕委員会	23名 (計画立案・施設保守管理)
植栽・環境委員会	21名 (別途・住民協力隊50名余)
運営検討委員会	元理事長・各委員長他 10名
自治会	380戸全戸加入 役員 29名
子供会	小学生 30名 役員は父兄
あすなる(老人会)	任意加入 現在90名 支援委員 10名
かけはし(支援サークル)	支援対象380戸全戸 支援役員 56名

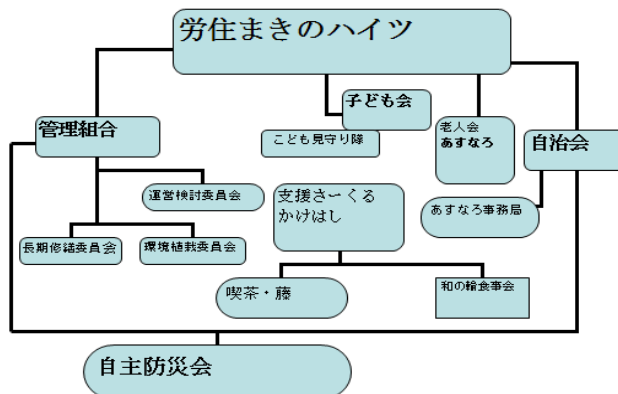
「資料」労住まきのハイツ

総戸数	380戸
棟数	4棟
建築・分譲開始	1975年



◇その他 管理組合・自治会協調活動

- ・労住まきのハイツ自主防災会
:会長・自治会長 副会長・管理組合理事長
- ・駐車・駐輪委員会:委員 6名 管理組合・自治会役員が担当
- ・ペット委員会:委員 6名 管理組合・自治会役員が担当
- ・子ども見守り隊:住民ボランティアグループ



◇「自主防災組織」

自主防災会は一年交代の自治会役員のみならず、住民組織一丸となって、労住まきのハイツ一番の最大組織として発展させたものです。運営費・資材購入等は自治会・管理組合が協調して支援、また、校区コミュニティ協議会が、自主的に取り組んでいる防災・防犯活動にも、積極的に参加することとします。

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年6月末現在で、団体加入は23、個人加入は12、合計35です。会員管理組合の総戸数は5700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」

牧野駅前ハイツ その②

★スケジュールリング

数ヵ月の工期と、場合によっては億を超える費用が必要な大規模修繕には、それなりの事前準備を含めたスケジュールリング(段取り)が大切です。

今回は計画から工事完了まで3年をかけました。

- ・1年目・・・推進体制確立、劣化状況調査
- ・2年目・・・実施決定→仕様検討～業者選定
- ・3年目・・・業者決定、契約～着工

工事に関する重要な決定を定期総会にて行えるように、準備や作業のタイミングを合わせました。

大規模修繕を修繕計画通りに実施しては、耐久性が十分に残っている段階で工事してしまうことになり、もったいないもので、この対策として：

- ・日常から劣化の進み具合を把握する
- ・寿命を使い切る直前のタイミングで工事する

のが賢いやり方といえます。

★足場(工事には必要だが何も残らない・・・(^_^))

大規模修繕工事を確実・円滑に進めるために、仮設足場は必要不可欠といえるものです。その費用は工事費全体の5～10%にもなりますが、工事完了後に足場は撤去され、費用負担だけが残ります。足場費用を相対的に低減させるためには：

- ・足場を組む工事の間隔を長くする
- ・足場が必要な工事をまとめて施行する

といった工夫が必要です。



★建物調査結果の反映

修繕対象個所を明確にし、材料や工法を選定し、修繕費用を適切なものとするために、事前の詳細な建物調査を行い、結果を工事に反映させます：

- ・劣化のひどい所・・・長持ちする材料・工法に
- ・劣化の少ない所・・・実施の先送りを検討

牧野駅前ハイツでの具体例として：

- ・庇・通路・ベランダの防水処理

雨水滲入によるコンクリートや塗装の劣化を予防。特に最上階の天井となる大庇の上面(屋上)の防水は耐久性の高いものとししました。

- ・窓周りや壁継目シーリング打替えの部分施工
通常は10年位で実施しますが、35年経過後も、大半が十分な健全性を保持していましたので、劣化部分のみ施工しました。

(志賀 記) 次号に続く

■実録マンション管理(マンション管理編)

藤阪パークハイツ その①

－管理会社は優秀なパートナーになれる？－

分譲当時から26年間付き合い合ってきた管理会社を変更しました。

何も分からないまま理事長を引き受け、管理組合の目を通して管理会社を眺めることが出来ました。永年の付き合いで、組合員も管理とはこんなものかとの思いがありました。

よく観察すると、全て管理員任せで、フロントは毎月の理事会に出席して、何も発言することなく半日ほど付き合い合っ帰って行きます。戸数が少ない為、ほかに人を雇うわけではなく、管理員は清掃を含めた一切の仕事を一人で賄います。ただ殆んど一日中部屋にいてテレビの番人みたいだ。植栽の水をやる作業は、自分の席から窓を開けて自分は椅子に腰掛けて部屋の中からザアザアとやる。当然その部分しか樹木は水を飲めない。雑草を引き抜くのが面倒な為、除草剤を買ってきて撒く。その為、樹木まで枯れてしまう。5時までが勤務なのに、5分



前にはもう居ない。理事長が本来扱う駐車場の契約を勝手に判を押す。

遂にたまりかねて会社に文句を言ったら、「分かりました」とすぐに管理員を交代させた。しかし、フロントマンは相変わらず指導をしないばかりか、私生活が忙しくろくに顔も出さない。滞納者のことで相談をしたら、「インターネットで調べたらどうですか」ときた。

遂に管理会社を替える腹を決めました。

(瀬戸山 記) 次号に続く

■ちょっと、教えて？

マンションの管理①

隣のギターの音が迷惑！！

質問 隣の住人の息子が、最近ギターを始めたようです。日中も窓を開けて練習しているが、深夜でもお構いなしのため、ゆっくり休むこともできません。直接苦情を伝えると、しばらくは深夜の練習はしなくなりましたが、1週間もすると元に戻ってしまいました。どうすれば良いのでしょうか？



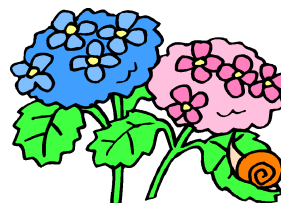
回答 管理組合に相談してみましょう。管理規約に楽器の使用について規則が定められている場合は、貼り紙などで注意を呼びかけられたり、間に入って話し合いの場を作ってくれたりします。管理規約に規定がない場合は、規約を改正して規約を定めもらう様要請されることです。



※マンション管理に関しての質問があれば、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。

■行事報告(2011年5月1日～6月30日)

- ・5月14日:第5回財政問題委員会
- ・6月 7日:まちづくり推進課との定期話し合い
- ・6月12日:メロディーハイム楠葉5番館
新理事研修会



■紹介―「枚管連会員の手引き」を発行しました

会員のみなさまからの要望に応じて初版「枚管連会員の手引き」を発行し、6月交流会の席上、団体会員2部、個人会員1部を配布し、欠席会員には郵送しました。

内容は、①枚管連の理念、目的、事業、会員及び役員、組織、会費及び会計、あゆみなどの概要、

②4つの事業(情報交換・研修、相談・支援、調査研究・成果発行、行政への提案・提言)の内容、
③理事会、事務局、専門委員会、NPO法人等、を紹介しています。

また、定款及び細則類、会員リスト及び交流会共通テーマ一覧を掲載しています。

■NPO法人 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、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。

ホームページ <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。

■編集後記 (山本)

私の住むマンションでは、第1回目の大規模修繕工事を来年に控え、先般、書類選考から絞った5社のヒアリングが実施されました。5社中2社のヒアリングに参加しましたが、施工会社の責任者、見積作成担当者、現場代理人予定者等から、実際に話を伺うと、素人目に見ても、会社の組織力・技術力や、現場責任者の資質・能力等がはっきりわかり、

施工会社選定において、面談の大切さを実感しました。また、公正な選考の為に、会社名をふせてヒアリングを行うという方法も、選考者の先入観や思い入れを排するという観点から、非常に重要なポイントだと感じました。まだ先は長いですが、最終的に、区分所有者から感謝されるような大規模修繕にしたいものです。