

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24号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ 管理組合の運営とその課題

— 第40回交流会で会員の取り組みを報告し交流 —

交流会は12月17日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、25管理組合から33名が参加しました。

今回の共通テーマとして、管理組合役員にとって身近な、①総会と理事会の準備、運営、議事録作成、広報、②理事の任期、改選方法、交代時の引継、③管理委託業務の管理、④管理組合運営の問題点と改善対策等を取りあげました。

事前の詳しいアンケート調査に対して26会員から回答が寄せられ、その生データと分析・総括資料が配布され、事務局からの報告に基づいて意見交換しました。

《 総会と理事会の準備・運営・議事録作成 》

○議案書作成、会議進行、議事録作成、広報は管理組合が主体となって行う必要がありますが、大半の会員はそのようにしています。

○一部会員では管理会社が議案書と議事録の原案を作成しています。

《 理事の任期・改選方法 》

○理事任期は、1年23%、1年・留任併用46%、2年半数交替23%、2年全数交替8%。

○選任方法は、輪番制27%、立候補・推薦制23%、輪番・立候補・推薦併用50%。併用制により役員が長期留任しているケースも。

《 役員交代時の引継 》

長期留任役員や2年半数交替制を除いて、交替にあたって業務に必要な知識経験の引継が不可欠です。○就任前の理事会オブザーバ出席の制度は42%あり。○半数が前理事長の監事残留など工夫している。○担当役員同士の引継はほとんどで実施。○15%で新役員研修会開催。○担当業務書類整備は約半数。業務マニュアル整備は12%。



《 管理委託業務の管理 》

管理会社任せでなく主体的に管理する試金石は管理組合が管理会社の仕事を評価しているかどうか。約半数の会員は、契約内容を把握し仕事を評価しています。

《 管理組合運営上の問題点と課題 》

(主体的な管理組合運営について)

○主体的に運営65%、お任せの傾向12%、どちらとも言えない23%。○お任せ傾向の理由として、知識経験が不十分、組合員の無関心、役員の意欲不足など。○改善対策として、やる気がある役員の残留、組合員への広報改善、専門委員会設置など。

(建物設備老朽化と住民の高齢化)

二つの老いと言われる問題に対して、○その段階である + そろそろ懸念しているは約半数です。○その対策として、適切な費用で計画修繕を実施する、高齢化世代を支えるコミュニティづくり。築35年を過ぎているが世代交代が順調に進んでいるという会員も。

■ 紹介 — 枚管連ホームページ(<http://www.hirakanren.com>)が充実してきました —

枚管連ホームページに「事例紹介」欄と「会員の部屋」を開きました。「事例紹介」欄は、枚管連会報掲載記事を実録マンション管理、コミュニティ活動、大規模修繕工事のノウハウなどテーマ別に整理して掲載しているため、お役立ち情報を簡単にアクセスできるようになりました。

「会員の部屋」は、今までに蓄積してきた交流会共通テーマに関するデータ、発行した小冊子、理事

研修会テキストなどの資料を見ることができます。閲覧には、IDとパスワードが必要ですが、この情報は、会員ML(メーリングリスト)でお知らせしています。会員MLへの登録は事務局までご連絡ください。団体会員の管理組合の組合員なら誰でも参加できます。是非一度ホームページをご覧ください。

アドレスは「枚管連」で検索!

■行事報告(2011年11月1日～12月31日)

- ・11月20日 : グランパティオ枚方:大規模修繕工事勉強会
- ・11月27日 : メロディーハイム 枚方新役員研修会
- ・12月 4日 : 第8回大規模修繕工事研修会



■枚管連入会勧誘の取り組み

12月交流会で理事会からお願いしたように今年度も会員が協力して近隣マンションの入会勧誘に取り組むことになりました。3月頃までキャンペーン期間としています。会報第24号も増し刷りしてお届けします。

■賛助会員の入会案内と申込み状況

今年度の事業計画として賛助会員の入会案内に取り組むことになっています。12月初めに会員から推薦していただいた企業・団体に案内状を送り、今までに12社から入会申込みをいただきました。

詳しくは枚管連HP、交流会、次号会報で報告します。

第41回交流会案内

日時：2012年2月25日(土)13時～

場所：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：「長期修繕計画作成・見直し」

※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

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は、事前の申込みにより、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

■会員紹介

ネオライフ樟葉マンション

京阪樟葉駅から線路に沿って淀川堤防上を走る京守線(旧1号線道路)を大阪方面に約1キロ、道路が堤防から分かれるすぐ右側に私共のマンションはあります。堤防すぐ際に立地するため、眼下には河川敷を利用したパブリックゴルフ場が広がり、淀川をはさんで摂津の山々が連なる景観は素晴らしいですが、それ以外はあまり自慢のできるものも無い築40年近い2棟・全78戸の小規模マンションです。

当マンション管理組合は法人登記をしており、かつ管理会社に管理委託をしないで「自主管理」をしています。これは、分譲時には、建築・分譲販売した会社がそのまま「管理」まで請け負っていたのですが、ご他間に漏れず積立金の使途不明という不祥事を犯し、これを契機に組合員による「自主管理」となったものです。また、法人となったのは、事務所スペースを管理組合名義で買収するにあたり登記



をしたものです。現在、理事長以下10名の理事・監事で運営していますが、理事長が、理事の中から1名の常任理事を任命し、これに職務委任をする形で日常業務を任せ、事務員及び清掃員(シルバー派遣)で管理運営を行っています。

このように、他の会員の皆様のところと、少し管理形態が違い、話題も合わないことがあるとは思いますが、どうか宜しくお願いいたします。

(北井 記)

「資料」ネオライフ樟葉マンション

総戸数	78戸(内店舗5戸)
棟数	2棟
建築・分譲開始	1974年

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年12月末現在で、団体加入は24、個人加入は10、合計34です。会員管理組合の総戸数は約5600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」

ひらかた北山アミスタ その①

●大規模修繕工事の経過

(1995年分譲、築15年目第1回大規模改修工事)

平成20(2008)年6月

; 大規模修繕委員会立上げ、以降、枚管連加入、各種講習会などで情報収集、大阪府住宅公社などコンサルタント会社調査・現地説明会等でコンサルタントを選定。

平成21年1月

; コンサル(集改センター)選定臨時総会、以降、建物診断・工事設計図書・見積仕様書などの作成、工事業者見積・評価・ヒアリングなどを経て発注業者(高分子(株))を仮決定。

平成22年1月

; 臨時総会で発注業者・価格および予算等の承認、2月着工・7月大規模修繕工事竣工。

●ひらかた北山アミスタの経験・あらすじ

★管理会社任せにしない

(管理組合の自主的取組み)

- * 管理会社が作った長期修繕計画の工事時期・予算金額に疑問をもった。
- * 理事会を支援する専門委員会を設けた。
(大規模修繕委員は4名+設備担当理事+他理事・一般住民適宜参加で構成)



- * 建物などの現状から、工事時期と費用の見直しを管理組合で確かめることにした。
- * 枚管連などの情報や各種講習会・実績マンション見学などで勉強した。
- ★コンサルタントを利用した
 - * 管理組合の立場になってアドバイスしてくれるコンサルタントを選択すべく調査した。
 - * 大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム、京滋管対協、集改センターの現地視察・無料指導などを受け、集改センターを採用した。
 - * コンサルタントは2名体制で工事設計・監理までの契約を総会で決定した。
 - * コンサルタントも交えて、原則月1回の修繕委員会を開催し、設計図書・見積仕様書などを作り上げた。
(山村 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

メロディーフォレスト枚方長尾 その①

メロディーフォレスト枚方長尾、178区分所有者、11F建て構成です。分譲マンションをよくご存じの方から初めてのマンション生活の方、いろいろな方の集まりで2006年4月、生活が始まりました。

半年後、管理組合が設立、当初は建物の不備で事業主と戦争。2007年になって、管理費、修繕積立金の全てに関して疑問。誰がこれ等の金額を決めたのか? 区分所有者誰もが価格決定段階において携わっていない。

管理組合主体で一から金額査定を行い、われわれの決定価格にする必要がある。でもどうやっていいのか解らない。とにかく今の業者に値引きをお願いしようということになる。2008年春に主だった業者に値引きのお願い書を送し、価格交渉をおこなう。結果は下記のとおり。

★2008年10月実績(年額)

- ①管理委託費(8.5%レス)
- ②エレベーター保守費(10%レス)
- ③ゴミドラム保守費(20%レス)



- 仕様変更(*)及び業者変更(*1)
 - ④ロボットゲート保守費(*) (26%レス)
 - ⑤水景設備保守費(*) (25%レス)
 - ⑥雨水貯留槽清掃費(*1) (52%レス)
 - ⑦植栽費(*1) (30%レス)
- 上記合計額: ¥1,864,020

(¥16,962,400 → ¥15,098,380)

これらからハッキリしたことは、業者変更の場合は値引き率が高いが、当初の業者は、管理会社と縁深い会社でありコントロールされた値引きしか提示しない(出来ない)様に感じられた。業界構造がよく理解出来ていない状態での交渉結果でした。

その後、枚管連に入会。入会により先輩会員の色々な実績談を聞く機会が出来た。これらがその後の実績に繋がる事になる。
(村松 記)

■枚管連の会長を辞めて

今の枚管連の前身枚方マンション管理組合連絡会を準備期間として、枚方マンション管理組合連合会と改称した時、くじ引きを引く様な決め方で会長職を引き受けました。云わばほんの軽い気持ちでまあ2年もやれば「もう替ろう」の声がかかるだろうと思っていました。そのまま5年が経ちました。何だか詐欺に罹ったような気分です。幸いにして今回「じゃ替ってやろう」という事で重い荷物をやっと降ろしました。要するに5年間何もしなかったことです。

マンションの管理組合を維持し運営するのは大変ですね。私もマンションで生活するのは、最初は、1992年バブルの真っ最中でした。千葉市美浜区です。公団仕様の5階建てが36棟並び1区画で一つの町でした。そこに7年間住んだのですが、いまだに管理組合があったのかどうか覚えていません。管理会社はあり、管理員は男女2人が常駐していました。駐車場がなかなか当たらないので、中元歳暮の時ビールを半ダースずつ管理員に届けたらすぐ空きを見つけてくれました。便利なものだなあと思いました。

その次の住まいが今のマンションです。定年を過ぎて退職する時に安いマンションを探し寝屋川から



引越して来ました。中古品ですから暫らくして「大規模修繕委員会立上げ」のメンバー募集が掲示されたので応募して一員になりました。2度目の大規模修繕工事です。終わってすぐに理事の改選があり当初予定の方が断った為、お鉢が回って来ました。理事長は初めての経験ですからかなり戸惑いました。蛮勇を奮って管理会社を取り換えたり、滞納者を裁判に提訴したりと臨時総会を2度開催しました。任期の1年の後、監事も1年、その間業務運営委員会を立ち上げ、今も管理組合の運営に首を突っ込んでいます。

枚管連の運動は息の長い作業になりましょう。みんなで知恵を出し合って健全な運営を目指して参りましょう。

枚管連 前会長 瀬戸山誠之

■役員紹介(枚管連)

貴重な経験談やノウハウが凝縮されている会報を掲載しているホームページですが、残念ながら検索性が悪く活用されずに埋もれてしまっているのが実態でした。「欲しいデータを探しに行ったらすぐ手に入る」そんなホームページづくりに少しでも力添えが出来たらと理事に就任させていただくことに

なりました。

枚管連のIT化推進に貢献できればと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

枚管連 理事 津田 芳夫
(メロデーハイム山田池公園)

■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 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800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)

新年明けましておめでとうございます。皆様にとって「2012年」が素晴らしい年になりますようお祈り申し上げます。

昨年は、東日本大震災、原発事故、台風による水害、円高、ユーロ経済危機等、非常に厳しい年でした。年が明けてもなお、全く先が見えない状況

ですが、今年の干支「辰」にあやかって、天高く昇る一年になってほしいと思います。

みんなでがんばりましょう！！

