

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25号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■長期修繕工事計画作成・見直しと計画修繕工事実施

— 第41回交流会で会員の取り組みを報告し交流 —

交流会は2月25日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、23管理組合から32名が参加しました。

今回の共通テーマとして、①長期修繕計画作成と見直し、②長期計画の信頼性確認方法、③長期計画と個別計画修繕の実施の関係、④修繕積立金会計の実状、⑤機械式駐車場の長期修繕計画、⑥将来の再生・建替え計画をとりあげました。

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。ラウンドコート星ヶ丘と労住まきのハイツからの事例紹介がありました。

《長期修繕計画作成と見直し》

○長期修繕計画を持っていない会員は1会員のみ。
○長計対象期間は平均約30年。○この間の工事種目として抜けがあると思われるケースもある。
○約半数が管理組合主体で専門委員会を立ち上げて作成。○約半数が約5年毎に見直している。

《長期修繕計画の信頼性確認》

○対象工事種目、修繕周期、修繕費用、修繕積立金との整合性を管理組合が確認する必要がある。
○確認方法として、大型工事種目の独自の調査診断、修繕工事の際のデータを活用、マン管センターの簡易作成でチェック、管理会社による根拠説明など。

《長期計画と個別計画修繕の実施の関係》

○3/4の会員が長計を参考にして、劣化状況を判断して個別修繕工事時期を決めている。○実施に当たっては調査診断にもとづいて工事計画を決め、競争原理が働くように工事業者を決める必要がある。



《修繕積立金会計の実状》

○国交省指針では修繕積立金だけでなく、自走式駐車場の使用料収入も組み入れることとしている。
○回答会員の修繕積立金収入と駐車場使用料等の収入合計額平均値は、国交省指針の必要額よりやや少ない。

《機械式駐車場の長期修繕計画》

○機械式駐車場を持つ会員の約70%が独自の長期修繕計画を持っている。しかし将来の総入れ替え費用を賄える会員はその1/3。○それにもかかわらず、駐車場収入を他の会計に流用している会員が多い。○国交省指針では独立会計を推奨している。

《将来の再生・建替え計画》

○築30年以上の10会員のうち半数が将来の再生計画又は建替え計画について検討したことがあるが先送りすることになり、近い将来に検討するという回答は1回員のみ。○その検討を始める時期として、分譲開始の約60年後の回答が多く、平均値は約50年後である。

■行事案内 (新規参加希望会員は枚管連事務局まで)

① 第3回管理コスト削減研修セミナー

日時:2012年3月11日(日)13時~

場所:労住まきのハイツ集会所

(牧野北町5-5)

内容:管理コスト削減実績報告及び管理コスト簡易診断

② 第9回大規模修繕工事研修会

日時:2012年3月17日(土)13時30分~

場所:メロディーハイム山田池公園集会所

(田口山2丁目10-1)

内容:修繕工事準備・実施状況報告、大規模修繕工事経験報告、コンサル選定・調査診断経験報告

■新シリーズ「管理組合の合意形成事例」開始紹介

マンションの事情、組合員の要求、管理組合の課題に向き合い最善の解決策を見いだすことが管理組合の仕事です。管理組合の運営は組合員の総意に基づいて行われ、通常議案では過半数、特別決議議案では3/4以上の賛成が必要です。

このため、課題によっては、価値観や生活スタイルが異なる組合員の合意を得ることは難しいと思われて、特に輪番制理事会の場合、ニーズがあるけれど問題を先送りする傾向にあります。

意見が分かれている課題について「合意形成」を進めるためにはそれなりの手順やノウハウが必要ですが、それほど難しいことではありません。ニーズがあれば前向きに取り組み解決していくしかありません。このシリーズでは種々の課題について「合意形成」に取り組んできた会員の経験(課題、手順、ノウハウ)を紹介していきます。

次号から開始予定です。

■「相談・研修委員会」メンバー募集

相談・研修委員会は、個別相談と理事研修会への対応及びそのテキストと小冊子編集を目的に、2009年度の国交省補助事業を契機に発足しましたが、その後活動が停滞しています。ついては、委員会メンバーを再編成し、理事会の下部組織として相談・研修や小冊子に関する調整担当を受け持ちたいと考えます。

今回若干名の相談・研修委員会メンバーに参加していただける方を募りますので、3月20日までに申し出てください。詳しいことは山村相談・研修委員長までお問い合わせください。

第42回交流会案内

日時：2012年4月28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：「管理費等滞納者対応」

※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

ルモン枚方公園

ルモン枚方公園は、京阪枚方公園駅の南東約200mにあり、2003年に竣工された総戸数65戸のマンションです。駅から徒歩2～3分と立地条件にも恵まれ、若い世帯から比較的高齢者まで幅広い世代が居住しています。

管理組合は理事5名、監事1名の構成、2年交替の輪番制で運営しており、2月の総会で9期目を迎えました。

一昨年、初代管理員の交代を発端に僅か1年間に3人も管理員が交代するという異常事態が発生し、それをキッカケに管理会社との付き合い方を見直す事になりました。管理会社の変更も含めた検討を素人集団で議論するには限界があるため、昨年秋に枚管連に加盟しました。この加盟により、管理会社との付き合いよりも機械式駐車場という爆弾を抱え、



更に赤字運営がされているという実態を知ることになりました。

現在はこの赤字運営を改善すべく、枚管連加盟のマンション管理士とコンサル契約を締結し、コスト削減に向けて理事会が一致団結してイチから勉強しながら、数年後には「あの時検討しておいて良かった」と思えるマンションにすべく、日々取り組んでいます。(須賀井 記)

「資料」ルモン枚方公園

| | |
|---------|-------|
| 総戸数 | 65戸 |
| 棟数 | 1棟 |
| 建築・分譲開始 | 2003年 |

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2012年3月5日現在で、団体加入は25、個人加入は12、合計37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」

ひらかた北山アミスタ その②

●ひらかた北山アミスタの経験・あらすじ

★工事内容は住民の合意で決めた

- * 建物診断・工事内容をコンサルタントが提案。
 - * 住民アンケートなどを含め大規模修繕委員会で調整。
 - * 住民説明会実施。外壁・屋根・廊下などの色彩見本(CGと実物見本)による住民投票を実施。
- ##### ★業者選定は公平・談合防止に配慮した
- * 見積参加業者公募は業界新聞と広報に掲載。
 - * 応募書類受領はコンサルと修繕委員長自宅に指定。
 - * 開封はコンサルで実施し比較検討資料を作成。(業者名は伏せ、ランダム番号を付して呼称)
 - * 現地調査は社名入りの車・ユニフォーム使用不可、日時予約・1日1社指定。
 - * 各社の見積に関する質問書は一括して回答し情報の共有・レベルを合わせた。

★見積比較検討・絞り込み

- * 見積仕様書は比較評価が容易な統一様式(エクセル)とし、集計表・グラフ化など検討資料を作成した。
- * 評価項目・評価基準点数はコンサルが作成。



- * 見積応募17社から書類選考で7社の見積指定業者を選定した。
 - * 7社から見積金額上下2社を除いた5社で評価。
- ##### ★ヒアリング・最終選考
- * 5社見積評価から3社をヒアリング対象に選定。
 - * ヒアリングは大規模修繕委員会メンバー(理事会含む)で行い一般参加者は傍聴のみとした。
 - * 共通質問項目を折込んだ想定質問書を用意した。
 - * 会社の取組み意欲・姿勢・信頼性と現場代理人の人柄・資格・経験および工事期間・住民への配慮・仮設費用軽減工法など重視した。
 - * ヒアリング直後の印象が強い間に、最終選考会議を行い、全員一致で高分子(株)社を仮決定した。次号につづく (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②

2009年秋に経費削減委員会立ち上げと経費削減コンサルタント採用を次期定期総会議案とすることを管理組合で決定。

2010年5月総会で承認を得て経費削減委員会を立ち上げ、枚管連より紹介のコンサルタントと1年契約(コンサルは枚管連のメンバーでもある)。経費削減委員は公募しました。結果、管理組合理事長、理事3人、公募者1名の計5人とコンサルの計6人で8月より実質スタートしました。

- 1)管理費会計、修繕積立金各会計詳細からコンサルに現状分析してもらい、これをベースに削減項目を、管理委託費、エレベーター保守費、雑排水管清掃費、コピー機費用、エレベーターマット費用、に絞る。
- 2)管理委託費については委託費詳細を確認し、変更すべきものは替える。①管理人の勤務体制変更 ②クリーンスタッフの勤務体制変更
- 3)仕様変更後の管理委託詳細に基づき、委員会で各項目希望価格を決定し、10管理会社に見積と提案を依頼する。
意外だったのは、われわれの算出希望価格を下回った会社が多かったことです。



- 4)その後、各管理会社から委員会にて説明会を実施してもらい、2社に絞り込む。
- 5)2010年3月、管理会社2社より住民説明会実施。管理組合にて最終1社を決定する旨の報告。(結果、管理会社は変わらず)
- 6)5月の定期総会に議案提出。
- 7)管理委託費は¥12,222,000→¥8,661,864(30%レス)。エレベーター保守費は¥1,222,200→¥1,121,400(8%レス)。雑排水管清掃については1回/2年を検討中。コピー機は機種変更、購入で8万円/年ダウン、エレベーターマットは業者変更で2.5万円/年ダウンとなりました。

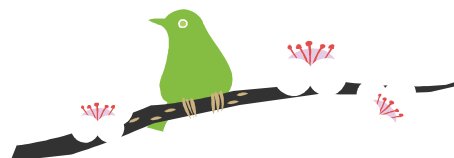
今回、これだけの実績を出せた大きな理由は、①管理組合のやりとおす意気込み、②我々目線のコンサルの存在、③枚管連交流会テーマをはじめとする資料と先輩会員の実績話等のご指導、と思います。 完 (村松 記)

■賛助会員の紹介(順不同、敬称は略させていただきました)

| 業種 | 企業・団体名 | 住所 |
|---------|--------------------|------------------------------------|
| 大規模修繕工事 | 建装工業(株) | 〒564-0051吹田市豊津町18-38 |
| | 高分子(株) | 〒599-8271堺市中区深井北町3418-1 |
| | フジビルサービス(株) | 〒541-0056大阪市中央区久太郎町2-5-30MKD10大阪3F |
| | ヤマギシリフォーム工業(株) | 〒564-0063吹田市江坂町5-13-3 |
| 防水工事 | 京都瀝青(株) | 〒612-8462京都市伏見区中島秋ノ山町98番地 |
| 給排水設備工事 | 若林設備工業(株) | 〒573-1183枚方市渚南町32-28 |
| 電気工事・管理 | (株)ハンシン電気 | 〒615-0863京都市右京区西京極堤町43-13 |
| | (株)システムインテグラ | 〒590-0048堺市堺区一条通13-16 松利ビル3F |
| 消防点検修理 | ヤマト総合防災(株) | 〒537-0001大阪市東成区深江北2-1-10 |
| 排水清掃点検 | (株)タイヨーPUS | 〒574-0072大東市深草2丁目6-5 |
| 植栽 | (株)松原造園 | 〒610-0101城陽市平川広田31番44 |
| | 京阪園芸(株) | 〒573-0061枚方市伊加賀寿町1-5 |
| 清掃 | ビルサービス(株) | 〒531-0072大阪市北区豊崎6丁目14-2 |
| 高圧受電委託 | エフビットコミュニケーションズ(株) | 〒601-8001京都市南区九条室町23番地 |
| コンサルタント | NPO法人集合住宅維持管理機構 | 〒530-0044大阪市北区東天満2-8-1若杉ビル別館 |
| | NPO法人集合住宅改善センター | 〒540-0011大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館9F |

■行事報告(2012年1月1日～3月10日)

- ・3月3日 : 枚管連小冊子作成準備会
- ・3月4日 : ルモン 枚方公園新役員研修会



■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 + 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)

昨年の東日本大震災から早いもので丸1年が経とうとしています。私のマンションの管理組合の本年度事業計画にも、防災に関する案件が2件盛り込まれました。防災機材倉庫の設置と防災用井戸設備の検討です。防災意識が高まっているここ数年で、防災設備や防災マニュアル等の充実、防災委員会の設立などが実現していったほしいものです。

一方、先月より第1回目の大規模修繕工事がいよいよ始まりました。私の住む棟は今年の秋からです。現在行なわれている棟の工事のようすを外から見ますと、建物全体が足場と黒い防護ネットで覆われ、かなり鬱陶しい感じがします。工事期間は4ヶ月と長いので、今から覚悟して待ちたいと思っています。