

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31号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■専有部分のリフォーム管理

— 第47回交流会で会員のリフォーム管理の状況を報告し意見交換 —

交流会は2月23日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、25管理組合から35名が参加しました。

事前の詳しいアンケート調査に対して27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、報告されました。つづいて6管理組合の専有部分修繕工事細則比較表、労住まきのハイツの細則の事例紹介、理事会から専有部分リフォームに関する解説と指針案の提案がありました。これらの報告に基づいて意見交換しました。

《専有部分リフォームのニーズは増える》

新築マンションに入居後、子供の成長等の事情、内装・キッチン・バス・トイレ等設備の老朽化と新製品の普及などによりリフォームのニーズは高くなる。リフォームにより各住戸の資産価値が高まればマンション全体にとってもプラスとなる。

《リフォーム工事を管理する必要がある》

リフォームは区分所有者が意思決定することであるが、マンションの外観の統一、共同生活への影響、共用部分との取り合いへの影響があるため、管理組合が適切に管理する必要がある。

《リフォーム管理の規約・細則の状況》

独立したリフォーム細則を持つ会員は26%である。残りは管理規約だけ又は使用細則と合わせて管理手続きとバルコニー等での禁止工事を定めている。独立細則を持つ会員でも、「承認を必要としない工事」、「条件付き承認の工事とその条件」、「承認できない工事」を明記しているケースは少ない。

ほとんどの会員がリフォーム工事承認申請書の書式を定めているが、ほぼ確実に承認管理をしているのは56%の会員である。

《承認／不承認の基準が欲しい》

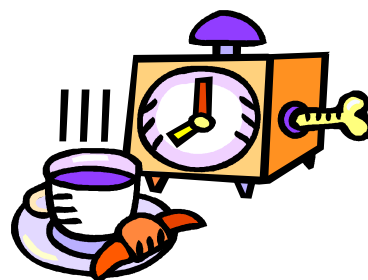
アンケート調査から浮かび上がってくるのは承認申請書を受理した理事長・理事会の困惑である。例えば、管理規約やリフォーム細則に“構造躯体に影響を及ぼす穴あけ・アンカーボルト打ち込み禁止”と規定があると判断不能に陥る。どの程度の穴、どの程度のボルトまで許容されるのかという基準が不可欠である。

労住まきのハイツの事例では専門家の見解を調査して、壁固定用ボルト、エアコン用の2つめの貫通穴に対する具体的な基準を定め、管理組合が鉄筋位置探査をしている。

《国交省は技術的判断基準を示して欲しい》

国交省の専有部分修繕等細則モデルでは具体的な技術的判断基準を示していない。唯一の例外は建築学会が定めたフローリング工事に対する遮音等級である。管理組合が判断に困る技術的なことは建築士その他の専門家に依頼するように勧められている。

特殊なケースには専門家に判断を求めるにしても、壁、床などに対する穴あけ、ボルト打ち込み等の典型的なケースに対して一定の基準を示すべきである。



■行事案内

第1回小規模マンション交流会

日時: 2013年3月23日(土)13時30分～

場所: ベルシャトゥ樟葉 集会室

内容: 事前アンケート調査結果に基づく情報交換と今後の進め方について

第12回大規模修繕工事研修会

日時: 2013年4月6日(土)13時～

場所: グランパティオ枚方 集会室

内容: 今回テーマは施工業者決定後の工事準備、工事監理、竣工検査、保証期間中の点検

新規参加希望会員は枚管連事務局まで

※ 枚管連事務局 TEL 072-856-2084

■合意形成事例紹介

労住まきのハイツ編 第6回

★事例その6：集会所増設

2007年の自治会総会で初めて集会所のバリアフリー化の要望ができました。築31年目にあたり、住民の高齢化により2階の集会所に行けない人が出始めたことがきっかけでした。

暮らしの支援サークル“かけはし”が生まれて6年目です。食事会、唄の集い等の行事に車椅子で参加する人もおられました。そこでかけはし代表からの要望になりました。

【諸団体が協力して検討を開始】

2008年の自治会総会では検討を始めることになり、管理組合総会でも自治会と協力して、集会所のバリアフリー化の検討を進めることになりました。

管理組合、自治会、子供会、老人会、かけはし、公募委員が参加して検討会を設置して検討開始。

有力な選択肢の一つであったエレベータ設置案は効用のわりに費用が高つくため採用せず、その他の案も中途半端であり、最終的に、隣接して70m²程度の平屋の新集会所を増設する案を答申しました。自治会長名義で市民課へ建設補助金500万円を申請し、受理されました。理事会は、集会所が有効に活用されている実績をふまえ、増設案の検討を進めることにしました。

【2009年度に役所協議・調査費用を計上】

2009年管理組合総会で、増設案の検討を進めるため、検討委員会に改組し、今年度中に具体案を作成することと、集会所増設のための役所協議／調査等の諸費用300万円を全員賛成で承認。

その後、枚方市との話し合いで、2つめの集会所に対して補助金が出ないことが確定しましたが、管理組合が費用負担し管理する集会所を各団体の協力を得て建設する方針を確認しました。

【枚方市との建築確認申請の協議】

建築確認申請については思いがけない無理難題に直面して担当者は大変苦労しました。労住まきのハイツの開発時に、開発者から団地開発計画申請され開発許可されたことが分かり、関係書類を整え変更申請をするように指導されました。

労住生協はずでに消滅して書類はなく、市の書類保存期限切れで市にもない状況でした。管理組合が保管している資料を洗い直し、最小限必要なものを新たに作成して、ようやく受理されました。この作業のため設計事務所を使いました。

【新集会所プランの検討と業者選定】

市への建築確認申請が受理される見通しが立って、ようやく9月～10月に設計プロポーザル募集と選定を実施し、12社の応募の中から設計・施工監



新集会所建設前



新集会所建設後

理者を選定しました。このプレゼンテーションに多数の住民が参加し、選定評価に加わりました。

11月に委員会を集会所建設準備委員会に改組し、月2回のペースで具体案を検討し、翌年3月に新集会所の基本設計案と既存集会所の改装案を作成しました。

【建築申請・着工・竣工】

2010年総会で総予算4300万円の集会所建設・旧集会所改装及び付帯工事の実施を全員賛成で決定しました。費用は全て管理費会計剰余金を充てています。集会所建設委員会を設置して対応し、工事契約・工事費計上他重要事項は理事会の承認を経て実施することとしました。

市への建築申請と認可、入札による建築業者決定を経て10月に着工、翌年2月末に竣工しました。

【まとめと現在の状況】

自治会総会の場で提案されてから丸4年かけ、管理組合と全コミュニティ団体が協力して取り組みました。名前とメンバーを変えながら3年間専門委員会が大きな力を発揮しました。説明会、アンケート調査等、住民を巻き込んで意見集約しながら計画を絞り込んできたおかげで、管理組合総会では全員の承認を得てきました。

アンケート調査への回答の中には、自分が1度も利用していない集会所にお金を使うなという意見もありましたが、新集会所ができた後も新旧の集会所とも毎日のように活用されています。

新集会所建設は管理費を節約してきたから実現できました。
(山田 記)

■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」

メロディーハイム枚方 その①

— 大規模修繕工事の実施体験談 —

1. メロディーハイム枚方の概要

住所 枚方市池之宮3丁目4-20

竣工 平成8年8月(1996年8月)

総戸数 126戸 (A棟100戸、B棟26戸)及び

集会室、管理事務室、管理員住戸

A棟 鉄骨鉄筋コンクリート造11階建・塔屋1階

B棟 鉄筋コンクリート造地下1階地上7階建・
塔屋1階

EV3基、駐車場128台 (平面6台、2段式機械
8台、3段式機械28台、4段式機械86台)

バイク置場70台、自転車置場229台

2. 大規模修繕工事への取り組みの概略

(1) 大規模修繕委員会 (平成20年1月)

構成員: 歴代理事長の有志、当時の理事長

任 務: 工事仕様、資金計画、業者選定、
契約、工事監督

(2) コンサルタントの選定 (平成20年3月)

契 約: 平成20年3月16日 (2008年3月16日)

委託先: (株)浪速技建



契約額: 325.5万円 (工事監理を含む)

選定理由: 居住開始当初より当マンションの
建物・設備点検を継続して受託し、建物の
現状に精通している。

(管理会社の系列業者)

業務内容: 建物調査診断、基本計画策定(仕様
書、見積、資金計画)、着手前業務(業者
選定補助、契約補助、施工計画、官庁手続
き)、着手後業務(工事監理、各種報告書)、
管理組合補助(修繕委員会、総会、住民
説明他)

次号に続く。

(加藤 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

ルモン枚方公園 その①

ルモン枚方公園では、一昨年に一般会計で約
400万円の隠れた赤字を契約コンサルであるマン
ション管理士より指摘を受け、コストの見直しに着
手しましたのでその内容をご紹介します。

当マンションは総戸数65戸、駐車場は機械式駐
車場(3段、4段パズル式)で65台分の駐車場があり
ます。京阪枚方公園駅から徒歩2~3分という立地
条件もあり、駐車場は常に15台前後の空きがあり
ます。抜本的な解決には時間が掛かるため、本件
では契約書の確認と価格交渉を行い、その結果年
間20万円程度の減額に成功しました。

宅配ロッカーも契約書と実際の作業を確認する
という基本的なことから始め、年に1回の点検とトラ
ブル時の対応といういわゆるフルメンテナン的な契
約でしたが、緊急対応は皆無であり、年1回の点検
もインクの補充と内部清掃のみで30分以内という
ても作業に見合った費用とは言えない状況でした。
メンテナンス業者に確認したところ、起こりうるトラ
ブルはセンサーの故障ぐらいで発生しても管理室に
あるカギがあれば開錠が可能であること、契約を解
除してもトラブル発生時の1回の出張費用と部品代
でも年間のメンテナンス費用に達しないことから、
契約を解除して年間6万円程度の減額を達成でき
ました。



洗浄清掃は、竣工から7年間未実施でしたが、お
試し感覚で共用廊下と階段の高圧洗浄を実施した
ところ、効果を実感できた所と出来なかった所が
ありました。毎年実施するかどうか悩んでいたところ、
高圧洗浄機を取り扱っているケルヒャー社が購入
検討としてデモを実施してもらい、汚れている部分
を試したところ、説明時に理事が夢中で清掃するぐ
らい効果を実感することが出来たことと、購入費用
が外部委託する費用と大差がないことから、購入
して管理員の清掃業務とすることに決定しました。
こちらは機器を購入したため、コスト削減効果が
出るのは今年以降になります。

コスト削減には契約書と業務内容の確認が絶対
に必要であるということを実感することが出来
ました。次回は防犯カメラとホームセキュリティ
についてご紹介したいと思います。

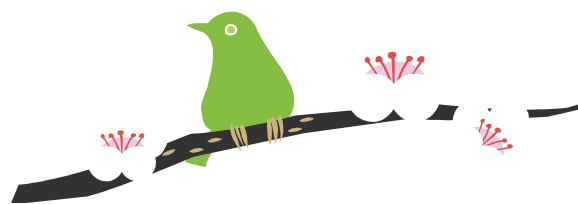
次号に続く。

(須賀井 記)

第48回交流会案内

日時：2013年4月27日(土)13時～
 場所：枚方市民会館第4会議室
 共通テーマ：「マンションの植栽管理」
 自由テーマ：「何でも相談／情報交換」
 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

**<枚管連会員現況>**

枚管連の会員数は、2013年2月28日現在で、団体加入は23、個人加入は16、合計39です。会員管理組合の総戸数は約4600戸です。

■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25年 1月 個人加入 香里ヶ丘七丁目アーバンライフ 118戸 枚方市香里ヶ丘7-4-2

■行事報告(2013年1月14日～2月28日)

- ・1月14日 : 枚管連会報第30号発行
- ・1月19日 : 機械式駐車場交流会
- ・2月23日 : 第47回交流会
- ・2月26日 : 相談・研修委員会／小冊子編集

■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)

3月に入ってから、急に暖かくなり、やっと春らしくなってきました。寒いのが苦手な私にとっては、うれしい限りですが、花粉症の方々にとっては、鬱陶しい季節の始まりです。

早いもので、東日本大震災が起こってから丸2年が経とうとしています。あれ程騒いでいた原発事故や被災者の方々の報道も最近ではほとんどありません。実際には、廃炉に向けた懸命な作業が粛々と進められているにもかかわらず、また、未だ多くの被災者が仮設住宅で暮らしている現状があるにもかかわらず、遠く離れた私たちにとっては、残念ながら、徐々に過去のものになりつつあります。意識して忘れないようにしたいと思います。



季節のスナップ: 淀川の土手にて