

# 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33号  
発行責任者 谷口 憲一  
編集責任者 山本 千秋

## ■管理委託契約とその見直し

### — 第49回交流会で会員の契約とその見直し状況を報告し意見交換 —

交流会は6月22日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、26管理組合から45名が参加しました。役員交代により新役員の方が多数参加されました。

今回、西宮マンション管理組合ネットワークから見学参加がありました。

事前の詳しいアンケート調査に対して28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3管理組合の管理会社変更の事例紹介、理事会から管理委託契約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。

#### 《標準委託管理契約書に準拠した調査内容》

管理会社任せにしている中で、会計・出納業務の不正が多発したことが動機のひとつとなり、国交省がマンション管理適正化法を定め、管理組合に対して主体的な管理を求め、管理会社に対しては各種の規制を課すとともに、標準委託管理契約書を提示している。

管理委託業務は、①事務管理(会計、出納、理事会・総会支援、共用部分維持修繕の企画)、②管理員、③清掃、④建物・設備管理に分かれる。①事務管理は理事会・総会支援を除いて基幹事務と呼ばれ、管理組合が基幹事務を実施している自力管理または自主管理が2会員、管理会社に基幹事務を委託する委託管理が26会員である。

#### 《委託管理業務仕様と管理組合の主体性》

今回、標準委託管理契約書の全項目について各会員の契約内容・使用を調査した。内訳は、業務仕様63項目、契約条件13項目、契約変更・管理会社変更の取り組み経験14項目、今後の枚管連フォロー希望3項目である。

事務管理業務の中で、理事会・総会運営支援と共用部分維持修繕の企画は管理の中核機能に係わるため、管理組合が主体性を持つことが必須である。

また、設備点検保守業務は管理組合が直接専門業者に発注しても過大な労力がかかることもない。これを管理会社に任せてしまうと、管理費が二重にかかるだけでなく、費用が適正かどうかも見えなくなってしまう。

#### 《委託管理契約の金額とその見直し》

肝心の委託管理契約の契約金額とその見直しについては、2012年12月交流会で同じテーマで情報交換し、「管理コスト削減研修会」を開催し、各会員が個別に取り組み、30%前後の委託管理費削減を達成した会員が多数生まれた経験がある。更に、2012年12月の枚管連交流会でも情報交換したため今回取り上げていない。

今回調査で委託管理業務仕様を分析した結果、業務範囲・仕様変更により更に削減余地がある会員もある。

#### 《管理会社選定・変更の事例紹介》

**事例報告1:** 500戸超の大型マンションでの自主管理(一部委託)から全部委託への変更の3年間にわたる取り組みの経緯について、合意形成のステップ、管理会社選定スケジュール、各種書類様式を中心に報告した。区分所有者の高齢化に対応するために全部委託に変更した。

**事例報告2:** 60戸代のマンションでの前管理会社との委託管理費削減の取り組みと引き続く管理会社変更の1年余りにわたる取り組みを併せて報告した。前管理会社は委託管理費削減に応じてくれたが、管理員、フロントの業務遂行能力に問題があったため、管理会社を変更した。

**事例報告3:** 60戸代のマンションでの前管理会社の管理員とフロントマンの対応の問題点、1年近くにわたる管理会社変更に向けた取り組み、変更後の状況を報告した。管理会社8社に対して管理業務統一仕様書と各業務の希望価格を示して見積書提出を求めたことが有効であった。

#### ■季節のスナップ(枚方公園 水面回廊)



## ■大規模修繕工事に備えて — ネットを活用し、知識を身に付けよう! —

マンション管理には色々なノウハウが必要になります。大型書店に行けば関連書籍が数多くありますが、理事会や各種専門委員会メンバーの数だけ購入することは費用の面で困難です。そこで有効活用できるのがネット情報です。

インターネットには玉石混交ですが、多くのマンション管理に関する情報が流れています。十数年前まではとても手に入らなかった有益な情報もあり、活用しない手はありません。

理事会運営や大規模修繕工事の進め方で「どうすればいいのかわからない」と悩んだり困ったりしたとき、枚管連の小冊子の活用や先輩組合の助言を受けるとともに、ネット情報で解決のヒントを得ることがあります。

理事会運営は広範囲にわたりますので、大規模修繕工事に絞って、役立つサイト(主にPDF)を少し紹介します。

「Google」(グーグル)検索ワード

(太字下線の文字を入力して検索してください)

### 1. 「自主点検チェックシート」(PDF)

管理組合が実施する建物・設備の自主点検のチェックシート。マンション管理センター作成の簡易版ですが、写真付きで11頁あります。

### 2. 「大規模修繕工事の4つのポイント」(PDF)

NPO浜管ネットが実施したセミナーの資料。「マンションリフォーム協会」の会長などが講演したものです。大規模修繕工事の基礎を知るのに有効。25頁あります。

### 3. 「大規模修繕に取り組もうとしている

皆さんへ」(PDF)

平成19年作成と少し古いものですが、70頁ある

資料です。「目次」と本文の「一括ダウンロード」があります。工事全体のイメージを理解するのに役立ちます。

### 4. 「大規模改修工事のコンサルタント業務」

(PDF)

NPOマンション管理組合サポートセンターが作成した「設計監理のコンサルタント業務」の内容解説書です。コンサルを活用するうえで、「どんな仕事をしてもらうのか」を知っていることは重要です。

### 5. 「建築塗装ガイドブック」(PDF)

関西ペイント作成の50頁の資料です。かなり専門的ですが、巻末にある「用語集」が便利です。

### 6. 「ドクターライフ」(サイト)

防水工事大手である田島ルーフィングのサイトです。防水工事の基礎を知るのに役立ちます。

大規模修繕工事の進め方は多様です。富士山に登るのに、①ヘリコプターで一気に頂上に行く、②5合目までバスで行き、後は徒歩で登る、③最初から徒歩で登る——などと同様です。マンションの実情に応じた方法を選択することになります。

ただ、管理会社や設計監理のコンサルタントに丸投げする方式(ヘリコプター方式)は楽ですが、管理組合に肝心のノウハウがたまりません。業者の選択次第では結果的に費用が高額になることもあります。

建築の専門家になる必要はありませんが、大規模修繕工事を機会に「基礎知識」を身に付けることは有益だと思われます。

(片山 記)

## ■第3ラウンドの大規模修繕研修会を準備中です

### 【今までの経過】

大規模修繕研修会は、2008年5月に初めての「大規模修繕工事」を予定している2会員を支援する為にスタートしました。2会員の工事がほぼ竣工し、2010年11月に第7回研修会で第1ラウンドが終了しました。

2011年11月に大規模修繕工事のコンサルタントを選ぶ段階の会員からの要望に応じて勉強会を開催し、それを契機にして、工事準備を進めている5会員を対象にする大規模修繕研修会を12月に再開しました。2013年4月に第12回を開催し、2会員の大規模修繕工事が進行中です。

### 【今後の大規模修繕研修会の進め方】

現在工事中の2会員に続いて、6会員がコンサ

ルタントを決めて工事設計中、コンサルタント選び、修繕委員会設置準備中です。

6月交流会終了後に話し合った結果、とりあえず次の点を確認しました:

- \* 大規模修繕工事メーリングリスト登録者を見直し研修会参加希望会員と情報提供会員に絞る。
- \* とりあえず、メール上で情報交換する。今後の会合の持ち方も含めて意見交換する。
- \* ニーズが高いテーマはコンサルタントの選び方と施工業者の選び方である。
- \* 今後の世話役を2, 3人選ぶ必要がある。
- \* 次回会合は特に情報を必要とし修繕委員も出席したい会員マンションで開催する。

## ■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③

— 大規模修繕工事の実施体験談 —

#### 2. 大規模修繕工事への取り組みの概略

##### (5) 工事仕様書の作成 (平成20年9月)

【当マンションでの例】

工事範囲、使用材料、施工基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)、工事時期、保証期間(内外装塗装 5年(天井は2年)、鉄部塗装 2年、廊下床・階段床の防水 5年、ルーフバルコニー床 10年)、塗装仕様(仕上げ材別)、防水仕様(仕上げ個所別)、その他改修工事仕様、補修工事仕様(下地補修・処理・調整(クラック、鉄筋、シーリング、浮き、汚損))、仮設工事(電気、水道、電話、足場、養生)、検査(工事中、完成)、竣工図、説明会実施、提出書類、作業打合せ、作業時間、作業管理、作業員の服装、居住者への安全確保、喫煙、手洗い、損害賠償、廃棄物処理、色彩決定、官公署への手続き、屋上の使用制限、障害物への処置、工事不可能個所、工事写真撮影要領(着手前、工事中(仮設、施工状況・隠ぺい個所)、完了時)、



契約書式(民間(旧四会)連合協定契約及び同工事請負契約約款)、竣工後の点検(3ヶ月、6ヶ月、12ヶ月)。

【留意事項：塗装範囲の明確化】

- ①扉枠、扉の裏側の明記
- ②屋外工作物(フェンス支柱、物置、モニュメントなど)の明記
- ③板厚のある器具等の厚み部分の塗装抜け

次号に続く。

(加藤 記)

## ■実録マンション管理(経費削減編)

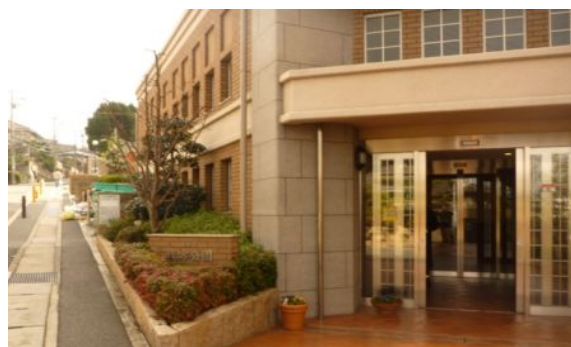
### ルモン枚方公園 その②

第2回目の今回は、ルモン枚方公園における防犯カメラとホームセキュリティのコスト見直し経験についてご説明いたします。

まず防犯カメラについて契約内容の確認をしたところ、レンタル契約をしていることが判明しました。レンタル契約により、約9年間同じカメラを使い続けておりその間故障で取り替えたのは1回限りでした。レンタル契約はリースよりも短い期間の場合にされる契約が一般的だと思いますが、なぜか使い続ける防犯カメラがリースではなくレンタルでした。

当然9年も経過すると技術の進歩もあり、カメラの劣化もあり重要な役割である映像の鮮明さも落ちていると思われました。また、記録時間も1週間が最長という状態で、過去に駐輪場のトラブルで映像を確認中に1週間が経過してしまったことがありました。

この様なこともあり、リースや買い取りも含めて見積もりを取ったところ、買い取りをすることで防犯カメラ1台当たりの月額費用が4,463円から1,850円と半額以下となりました。当然機器も最新ですので、映像も鮮明で記録時間も2週間に延ばすことが出来るようになりました。最終的には割賦契約で契約をし、修理出張費用はその都度15,000円掛かりますが、契約期間中は動産総合保険が付いています。



次にホームセキュリティについて、当マンションでは戸別監視の契約がされていました。戸別監視は各住戸の非常ボタンを押すとセキュリティ会社には非常ボタンを押した部屋番号が分かるような仕組みになっており、予め登録された電話番号に電話を掛けてきてくれて様子を確認してくれる仕組みです。火災や緊急時に折り返し電話をしてもらっても出られるような状況は考えにくく、むしろ119番や110番が対応してくれれば良いのですが、セキュリティ会社は直接119番や110番に電話することが出来ず、現場確認が必要とのことでした。しかも、当マンションでは65戸中30戸程度しか電話番号が登録されていませんが、費用は65戸分支払っていました。登録件数もさることながら、戸別監視の意味についても議論がされ、結論的には代表監視とすることで年間65万円程度の減額をすることが出来ました。次号に続く。(須賀井 記)

**枚管連第8回総会案内**

日時：2013年8月24日(土)13時～

場所：リバティパーク枚方集会室

総会議案書：総会の2週間前頃に届ける  
予定です。

関連行事：総会に先立って30分程度第50回  
交流会を開き来年度の共通テーマ  
を決めます。事前に希望テーマアン  
ケート調査を実施します。  
総会終了後に、記念講演会及び懇  
親会を予定していますが、詳細決定  
後お知らせします。

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6月30日現在で、  
団体加入は26、個人加入は11、合計37です。  
会員管理組合の総戸数は約5200戸です。

**■新規入会 会員紹介**

- |           |      |               |      |                |
|-----------|------|---------------|------|----------------|
| ① 平成25年6月 | 団体加入 | グランコープ津田      | 133戸 | 枚方市津田駅前2-14-10 |
| ② 平成25年6月 | 個人加入 | ファミリー甲子園浦風町   | 14戸  | 西宮市甲子園浦風町9-21  |
| ③ 平成25年6月 | 団体加入 | D' グラフォート香里ヶ丘 | 294戸 | 枚方市香里ヶ丘2丁目-2   |

**■行事報告(2013年5月1日～6月30日)**

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| ・5月11日 : リバティパーク枚方第2次工事見学会 | ・6月22日 : 第49回交流会 |
| ・5月12日 : 枚管連会報第32号発行       | ／管理委託契約とその見直し    |
| ・5月17日 : 枚方市都市整備推進室と定期協議   |                  |

**■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。

**■枚管連小冊子を発行しました!**

今年度の事業計画にもとづき、相談・研修委員会が中心となり次の3冊の小冊子を発行し、団体会員に3冊、個人会員に1冊ずつ配布しました。

- No. 9 長期修繕計画の作成・見直し(改定版)  
(第41回交流会のまとめ他)
- No.10 管理組合運営の基本とノウハウ  
(第40回交流会のまとめ)
- No.11 管理費等の管理・運用・滞納問題への対応  
(第37回交流会のまとめ他)

**■編集後記 (山本)**

非常に鬱陶しい日々が続いています。体調管理には十分に留意していただきたいと思います。  
先般、富士山が世界文化遺産にやっと登録され、静岡県出身者の私は、非常にうれしい限りです。  
こちらの人は、富士山をととてもめずらしがります。小さい頃から見慣れている私には、そこにあって当たり前風景なので、別段思う所はないのですが、世界遺産登録の報道を見るにつけ、あらためて富士山はすごいものだと感じた次第です。  
今年お盆で帰省した折は、久しぶりに、5合目までドライブしてみようかと思っています。