

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34号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■8月24日 枚管連第8回総会開催

— 会員の情報交換・相談・研修が充実 新たな発展に向けて —

《 第8回総会 》

枚管連は8月24日午後2時からリバティパーク枚方集会室において23会員、39名が出席して第8回総会を開きました。

総会では全議案が承認され、2013年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。

昨年度は偶数月に開催している定例交流会での共通テーマを設定しての情報交換が質量共に充実して来ました。出席者も着実に増えています。又、会員メーリングリストを活用したインターネット上での相談と情報提供の交流が盛んになりました。

今年度事業計画の重点方針は、従来どおり交流会、研修会、個別相談を主体にして、会員相互の情報交換・経験交流と情報提供を進めることとしました。

今年度役員は昨年度の理事及び監事全員が留任することになりました。



総会

《 記念講演会 》

総会終了後に来賓出席された全国管理組合連合会(全管連)副会長谷垣千秋氏による『本気で取り組もう! 「管理の改革」「管理組合の改革」』と題する講演会を開きました。

※ 築30年を超える高経年マンションが2011年に100万戸を超え、建物の老朽化と住民の高齢化の2つの老いに伴う諸問題が顕在化してきた。

※ 国交省は昨年、二つの老いに直面して管理組合主体の管理が行き詰まるとして第三者管理方式検討会を設置し、検討してきたが、全管連と管理会社団体が連名反対意見を提出。その後国交省検討会は開催されず、議事録も出ていない。



記念講演会

※ 標準管理規約に準拠した管理組合主体の管理は区分所有者の「居住・管理・所有」の権利と義務を保障した民主的制度であり、これを使いこなすことが求められている。そのためには「管理の改革」と「管理組合の改革」が求められている。前者は、具体的には建物管理の改革と資金管理の改革であり、後者は制度の改革と意識の改革である。

これらの中身を具体的に説明していただきました。その内容は、「マンション管理」と「管理組合の運営」のノウハウがいっぱい詰まっています。

講演スライドは枚管連HPの「会員の部屋」に掲載していますのでご覧ください。

《 祝賀会 》



祝賀会

講演会終了後、会場を模様替えて祝賀会を開き、和やかに懇談しました。ホスト役のリバティパーク枚方の方々が、「ヘルマンハーブ」という珍しい楽器の演奏を披露していただき、みんなで合唱もして楽しみました。

■第50回交流会 — 今年度の交流会共通テーマを選定 —

第8回総会前に第50回交流会を開き、事前に実施した全会員の希望アンケート調査の結果に基づき今年度の交流会共通テーマを次のとおり決定しました。

10月: ペット・騒音・駐車等各種トラブル

12月: 管理力向上策(理事会運営、会計処理、継続性・専門性向上策) 前半

2月: 管理力向上策 後半

4月: 各種修繕費用

6月: 高齢入居者・福祉対応(設備面・ソフト面)

■コミュニティについての考察

それは何の前触れもなくやってきました。平成25年5月2日午前3時過ぎ、寝ている布団の足元に、あと二日先に結婚式を迎える娘が立っていました。まだはっきりと目覚めていないまま「どうした」と聞くと、「トイレの水が出ない」と茫然と答えました。

4階建て83戸の集合住宅の水道は、枚方市から送られて、ポンプで圧縮して各戸に送られます。水が出ないのは? まず停電かなと思いきや電気はこうこうと点いています。ほかの蛇口をひねってみても全く出ません。

一番最初に頭に浮かんだのは、「ゴールデンウイークの初日であること。五日連続の休みである」。しばらく冷静に考え、今何ができるか考えました。給水加圧ポンプの異常であろうことは容易に推察できるのですが、さてどうするか? とりあえずポンプ室の前に行き、ドア越しに耳を澄まして何も聞こえません。この施設の管理は管理会社に委託し、専門業者が保守点検しているものです。夜中のことであり一瞬躊躇しましたが、緊急連絡用電話で管理会社に連絡しました。予測したことではあるのですが、電話の相手は留守番役らしく、用件は受けてくれるものの、どう対応するか結論は出ません。いずれにせよ連絡をもらうことにして電話を切りました。その際、「同様の電話をすでに1件受けています」と言っていました。

これも予想通りですが、回答はありません。とにかく手の打ちようがなく、朝を迎えました。5時を少し回ったころ、ポンプ室の辺りで声がします。管理組合の理事の大半が集まっていました。理事長が、管理会社のフロントマンの携帯電話の番号を知っていたため、寝ていた相手を起こして技術者がこちらに向かっているとのことで、これはうまくいきそうだと一安心しました。その後は、ゴールデンウイークに突入したことであり、そうすんなりと解決できたわけでもありませんが、突発事故が起きた時の対応にいくつか教訓を得ました。

まず今回うまくことが運んだのは、管理会社のフロントの対応が迅速でした。やってきた担当者の説明では、電気系統の故障であること、ポンプは2基の内1基のみ動かしている、応急処理のため

何時止まっても不思議ではない。甚だ物騒な話で大いに不安ですが、止むを得ないかと観念しました。修理が終わって、理事長名で、断水の経過と浴槽等に水をためる必要がある事が掲示板に掲げられました。当然のことながら我が家もすぐ対応しました。

その後5月3日の10時頃また断水しました。ほぼ日中断水しました。後日知ったことですが、休み期間中の対応は限界があると見込みをつけたフロントマンの英断で、取引実績の無い別の業者を採用し、理事会と相談しながら手を打ったため、ゴールデンウイーク中の断水を免れました。建物と同様、設備も古くなってきているのに気付かず対応が遅れたのでしょうか。その後当然ながらポンプの交換等の作業がありました。日頃は何の問題もなく動いている設備も老朽化していることには気付きながら、それでも活躍している間は、突然止まることは予測出来ないものでしょう。住民の皆さんからは何の苦情も出なかったようですが、さぞ吃驚されたことでしょう。

事故や災害も何の前触れもなく突然襲われるものですね。「喉もとすぐれば熱さ忘るる」の格言通り、我が家では今風呂桶に水は入っていません。あまり湯船につかる習慣がなく専らシャワーの厄介になっているためでしょう。災害に備えての準備が出来ていない我が家でもこれを期に、ポリタンクに水を確保しました。さらに5年間保存出来るペットボトルも準備しました。人間とは横着なもので、災害に備えるといっても自分の周りの事しか思いつかないものですね。防災グッズは揃えらると膨大な量のもの確保しなければならず、あれもこれもとやっている内に大変な荷物が出来上がり、収納するのが大変になってしまいます。

自分の安全とか水や食料を確保しても、他人をどうやって助けるか? 大いなる疑問が残ります。足や体の不自由な方は身近にいるか? 一人暮らしの人は? 突然やってくる災害は、電気も水も出ない状態での対応です。日頃「自助・共助・公助」と言っているもいざその時何をどうやる? 考えさせられました。(藤阪パークハイツ 瀬戸山 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④

— 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

(6)資金計画(平成20年10月～平成22年1月)

今回の工事費の負担のみならず、今後の諸設備維持補修費、再度の大規模修繕、機械式駐車場の再構築等の後年計画が賄える修繕積立計画か？

- ①5年毎の長期修繕経計画の見直しを繰り返した。
 - ②建物保険がマンション積立保険のため、解約の是非について検討。
 - ③後年計画が賄えないので、修繕積立金の改正を決断。
 - ④また、2008年9月のリーマンショックに起因する景気の悪化により、工事実施を平成21年予定から平成22年(2010年)以降の実施に変更した。
- (7)施工業者の決定(平成20年10月～平成22年3月)
- ①居住者の推薦業者(募集実施)、コンサルの推薦業者の4社から絞り込む。
 - ②見積りの取付・審査
 - ・コンサルの単価なし内訳書を参考資料として

提供し、見積りを取付けた。

ただし、数量は参考であり現場確認の上、適宜の補正実施を条件とした。

・4社の見積比較で大きく異なる数量については個別説明を求め、是正も。

③業者の絞り込み

・高額提示業者を排除し、3社に個別の日時を指定して、ヒアリングを実施。会社の規模、同種工事実績、提示した工事仕様に対する提案、受注意欲、値引き対応等を総合的に勘案し、2社に絞った。

④臨時総会：工事予算(積立金改正含む)と2社択一方針の承認を求め、議決を得た。

⑤契約：総会后、安価な見積り提示業者と更なる値引き交渉を実施した。

契約：平成22年3月19日(2010年3月19日)

工期：平成22年3月23日～7月31日

次号に続く。

(加藤 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

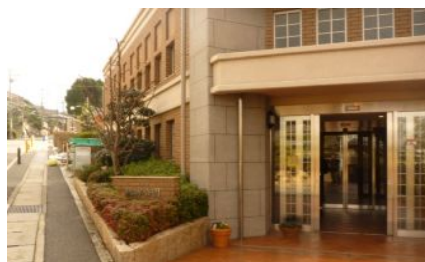
ルモン枚方公園 その③

第3回目の今回は、エレベーターと共用部電気料金のコスト見直しについてご説明します。

エレベーターはメーカー系のメンテナンス業者とフルメンテナンス契約をしていました。契約コンサルからのアドバイスに基づき、これまでの契約と同様に24時間の遠隔監視を必須として、フルメンテ契約とPOG契約の場合や、出張点検回数を4回と6回での費用の提示を見積り依頼の条件として記載し、当時契約していたメーカー系以外に独立系を3社加えた4社の見積もりを比較しました。電話対応や価格面を考慮して2社に来館してもらいヒアリングを行いました。

メンテナンス内容や緊急時の来館時間について両社に大きな差は認められませんでした。当マンションの近くのエレベーター点検も実施していること、保全計画の今年度交換予定がある部品について、順次交換を行いますといった積極的な姿勢が伺えたため、理事会で協議の結果、独立系の業者に委託することを内定し、臨時総会での承認後に契約変更を実施しました。これにより、年間費用を39万円減額することが出来ました。

次に共用部電気料金について説明します。電気料金については年間200万円以上毎年要しており、一昨年加盟した枚管連で当マンションと同規模の戸数のマンションと比較しても割高であることを知



りました。これまでに議論がされてきましたが、タイマー設定が細かく区割り出来ないこと、電球等を間引くと暗くなりすぎて防犯上問題や入居者から暗くて鍵穴が見えないという意見もあり、節電対策として解決方法が見つからず8年以上経過していました。

枚管連加盟の契約コンサルのアドバイスで高圧電力一括契約を考慮することで大幅な電気料金の節約が可能となることを知りました。業者に何度か来館してもらい、関電から契約を変更しても生活に支障が殆どないこと、安全面点検も十分に実施されることから、理事会では平成24年2月の定期総会の議題に取り上げ、業者にプレゼンも実施してもらい総会承認を得ました。

65戸全ての契約変更にかかる時間を覚悟していましたが、幸いにも2ヶ月程度で全ての入居者の契約変更が完了し、総会から7ヶ月後には切り替え工事を実施することが出来ました。電気料金の削減率は50%であり、切り替え工事直後から削減効果が出てきています。

次号に続く。

(須賀井 記)

第51回交流会案内

日時：2013年10月26日(土)13時～

場所：労住まきのハイツ集会所

京阪牧野駅徒歩7分、枚方北郵便局北側
共通テーマ：「ペット・騒音・駐車等各種
トラブル」

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

いつもと場所が
違います！**<枚管連会員現況>**枚管連の会員数は、2013年8月31日現在で、
団体加入は27、個人加入は9、合計36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7月 団体加入 グリーンヒル光善寺第2住宅 30戸 枚方市東中振1-18-21

■行事報告(2013年7月1日～8月31日)

・7月7日：枚管連会報第33号発行

・8月24日：第50回交流会 & 第8回総会

・7月8日：枚方市学びのリーダーバンク登録更新

記念講演会、祝賀会

■2013年度枚管連役員紹介

8月の第8回通常総会で次の役員が決まりました。よろしくお願ひ致します。

会長	山村隆男	ひらかた北山アミスタ	理事	津田芳夫	ロディーハイム山田池公園
副会長	谷口憲一	リパティパーク枚方	理事	佐藤則男	釈尊寺第一住宅
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ	理事	大河正祀	ベルシャトゥ樟葉
会計理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘	監事	乾 光男	労住まきのハイツ
理事	村松 進	ロディーフォレスト枚方長尾	監事	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ

■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。

■行事案内 マンション管理基礎セミナー

日時：2013年9月21日午後2時～

場所：メセナ枚方

主テーマ：マンション管理の当事者意識の育成

主催：枚方市、マンション管理センター

枚管連は第一部で枚管連の活動紹介をし、
第二部のワークショップに協力します。**■編集後記 (山本)**2週間前の猛暑が信じられないくらい、一気に秋
めいてしまいました。同時に、各地で記録的な大雨
による被害が頻発しており、非常に心配です。私の住むマンションでは、雨水排水管の施工ミス
の修復工事が現在行なわれています。この修復
により、近年発生している1階北側の水害が、二度
と起らなくなることを願うばかりです。