

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36号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

10年の節目を迎えて、年頭のご挨拶

明けましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひ申し上げます。

枚管連は連絡会として発足以来10年目を迎え、会員は29団体・9個人会員になり、そのニーズに応えながら活動内容も充実して参りました。

マンション管理組合には快適な住環境維持と共に管理経費節減など日常生活に関わる切実な課題が多く、枚管連活動から得られる情報・データは必ずお役にたっていると確信しています。

今後も、交流会等での情報交換を主体に全員参加をモットーにした活動が展開できるよう、お世話をさせていただきます。

しかし内的には理事会役員の負担が増加し、新役員の参加・交代と活動の継続性が課題になってきており改善して行く必要があります。



市内にはまだ多くの未加入マンションがあり、我々と共に活動出来るよう新規会員拡大も図りながら、枚管連の有意義な活動が継続できる様皆様のご理解ご協力をお願い申し上げます。

またこの広報紙も、多くの皆さまのご意見・要望を取り入れ情報交換の補完手段にしたいので遠慮なく投稿をお願い致します。

枚管連会長 山村隆男

マンション向け防災出前講座がスタート

枚管連12月交流会において、枚方寝屋川消防本部地域防災向上センター御明氏から消防署の防災出前講座を紹介していただきました。

マンションは戸建て住宅と異なる地震被害があり、それに応じた備えが必要です。枚方市内でのマンションの防災準備は遅れています。

何から準備をはじめれば良いのか、マンションを訪問して講習していただけます。

(問合せ先 : 電話072-852-9823)



<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2013年12月31日現在で、団体加入は29、個人加入は9、合計38です。会員管理組合の総戸数は約5600戸です。

第53回交流会案内

日時 : 2014年2月22日(土)13時~

場所 : ひらかた北山アミスタ集会所

(枚方市北山1丁目66-10)

※駐車場は数台可能、事前申込み

バス⇒枚方市駅北口、JR長尾駅から「大工大・摂南大学行」、くずは駅から「ポエムノール北山行」で「北山中央下車」

車⇒招提信号右折、大工大・北山給水塔目印

共通テーマ:「管理組合の運営力
向上・その2」

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

■12月21日 枚管連第52回交流会開催

— 『管理組合の運営力向上』をテーマに会員の情報・意見交換 —

枚管連は、12月21日午後1時から、ラポール枚方研修室において、27会員39名が出席して第52回交流会を開きました。

取り上げたテーマは2年前の第42回交流会と同じですが、調査内容を増やしています。18頁の詳細な調査結果と分析・総括結果を事前に会員に配布し、交流会当日に報告と意見交換しました。

各設問について、枚管連指針で望ましい運営と考える回答選択肢に下線を付け、回答率を示しています。

●管理組合総会の準備、運営、議事録作成等

総会議案書：全て又は会計報告原案以外は理事会が作成する必要がある。約40%組合が実施している。

総会進行と議事録作成：

組合が作成しているが50%程度である。

議事録：全組合員に配布するが2/3である。

普通決議だけの総会の出席率：

実出席率は平均32%。委任状等を含めた出席率は平均85%。

●理事会の準備、運営、議事録作成、広報

理事会議案書：理事長又は幹部役員が会合し作成するが60%。

理事会進行：組合が議事進行するが73%。

議事録作成：理事会が全て作成するが60%。

理事会議事の広報：概要又は議事録を全戸配布するが50%、残りは概要を掲示・回覧等。

●役員任期、改選方法、業務引継

理事の任期：1年、1年留任併用、2年半数又は全数交代がほぼ1/3ずつ。

理事選任方法：輪番・立候補・推薦併用が53%、輪番制30%、立候補・推薦制7%。

業務引継のための工夫：理事就任前の理事会へのオブザーバ出席制度、旧役員退任後の理事会への関与、担当理事同士の書類引継・現場説明、新役員研修会が必要である。約1/3の管理組合が取り組んでいる。



新理事会スタート時に：引継書類を読み、現場を見て、管理会社・保守点検業者から委託内容を確認し、自治会等との協力関係の相互確認をする必要がある。約1/3の管理組合が取り組んでいる。

●委託管理の管理

委託契約内容の履行状況の評価：

事務管理、管理員、清掃、建物設備点検等の業務履行を評価する必要がある。約1/3の管理組合が実施している。

●建物設備の老朽化と住民の高齢化

建物設備の老朽化の進行：約1/3の組合が問題が顕在化しているという回答。

住民の高齢化の進行：1/6の組合が表面化している。迎えつつあるという回答を含めると半数。

●主体的管理に向けての取り組み

主体的な理事会運営をしていると約2/3の管理組合が回答しているが、枚管連の理念と指針と照らして多くの管理組合で改善のための課題がある。

そのため役員と経験者の貴重な経験を継続し、蓄積していく必要がある。



■エレベータ・リニューアル(地震時P波対応型)工事について

ラウンドコート星ヶ丘 その①

当マンションは、1988年定礎、築25年の地下1階(駐車場)、地上5階、エレベータ 1基付き58戸のマンションです。



2000年に第1回大規模修繕工事を実施、第2回大規模修繕工事前の調査診断報告書が、2012年1月 集合住宅維持管理機構の1級建築士から提出されました。

調査報告書は、A～Eランクの緊急度合別に概算工事金額が提示されました。Aランク排水管破損箇所の工事は、直ぐに実施しました。B～Eの概算見積工事金額9千万円は、資金が用意出来る2014年9月以降に実施する予定です。

エレベータ工事は、概算金額14,400千円としてEランク(改善が望まれる事項)に含まれていました。

当マンションのエレベータは、油圧式で、地震、停電、バリアフリーに対応出来ない旧式であり、電気代も高い事が判っていました。

2014年4月から消費税が上げられる予定もありましたので、2013年3月の理事会にエレベータ更新工事の見積依頼する事を提案、了承されました。

【見積条件】

1. 地震・バリアフリー対応更新工事金額及び工事期間
2. 設置後のメンテナンス内容と費用
3. 設置後の事故責任を含めた対応マニュアル

【見積依頼先】

理事長が、3社選定について提案理由を述べ、了承されました。

1. A社 (現エレベータ会社)
2. B社 (スカイツリー等の実績) ※選択業者
3. C社 (社会的信頼)

【3社見積比較表】

※価格は全て消費税抜き	A社	B社	C社
エレベータの性能	規格型機械室レス 9名 600kg 45m/分 可変電圧可変周波数 電動機容量2.8kW	スペーセルGR住宅用 9名 600kg 60m/分 交流インバーター 電動機容量3.7kW	規格型機械室レス 9名 600kg 45m/分 可変電圧可変周波数 電動機容量2.8kW
本体及び工事価格	13,625,000	23,370,000	25,265,000
値引き金額	▲ 292,500	▲ 13,630,000	▲ 12,907,000
値引き後見積価格	10,700,000	9,740,000	12,358,000
値引き前金額として 上記に含まれる物			
車椅子仕様	1,260,000	1,030,000	960,000
視聴覚障害者対応	300,000	240,000	260,000
乗場戸遮煙機能1箇所 別途費用	250,000	500,000	0
モニター設置と既存防犯カメラ 5基取替費用	1,060,300	800,000	1,000,000
その他		総会后防犯カメラ1基 追加発注費用含む	
工事中階段昇降機採用(2名)	1,230,000	1,057,200	1,200,000
定期点検3ヶ月1回 月額	40,000	40,000	63,000
		最初1年間無料	

次号に続く。

(岡崎 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

ルモン枚方公園 その⑤

ルモン枚方公園におけるコスト削減について、これまで4回に渡りご紹介させていただきましたが、皆様のマンションで参考になる内容はありましたでしょうか。

当マンションでは竣工から7年間、管理会社任せの管理組合運営をしてきました。2ヶ月に1回の理事会開催、管理委託契約の更新、設備メンテナンスなど何の疑問も持たず「こういうものなんだ」と思っていました。管理会社だから、費用を支払って管理してもらっているから100%入居者の視点で親身にアドバイスをしてくれていると考えていました。

しかし、ある入居者の方が枚管連を知り、理事会に紹介してくださいました。こう言うのは失礼ですが、枚管連の方々は仕事を定年されてのんびりした老後を過ごせば良いのに、分譲マンションの交流会を開催し、小さなトラブルや課題や疑問にも親切に対応していただける方々が我々の味方になり、自分たちのマンションのおかれている状況を説明してくださいました。



後々コンサル契約をすることになった枚管連のマンション管理士からは「このままでは破綻するよ」とまで言われました。当然管理会社からそのような現実は一切それまで指摘されることはありませんでした。

結果的にコスト見直し委員会を立ち上げ、1ヶ月に2回の理事会開催、更に1回10時間にも及ぶ会議の末、これまでご紹介してきたコスト削減や管理会社、メンテナンス業者の変更をすることが出来ました。枚管連、契約コンサルであるマンション管理士、理事会、そして入居者の全てのみなさまに心から感謝を申し上げたいと思います。

「自分たちの資産は自らが守る」、「全ては現状を知ることから始まる」、コスト削減に限らず、マンション運営においても通じる考えだと思えます。騙されたと思って始めてみませんか？

完 (須賀井 記)

■新規入会 会員紹介

- ① 平成25年11月 団体加入 0-ルスクエア枚方フォルストゲート 369戸 枚方市磯島南町15-1
- ② 平成25年11月 個人加入 くずはタワーシティ 488戸 枚方市楠葉並木2-30-3

■行事報告(2013年11月5日~12月31日)

- 11月5日：第86回理事会
- 11月9日：第13回大規模修繕工事研修会
- 11月9日：枚管連会報第35号発行
- 12月7日：第87回理事会
- 12月21日：第52回交流会

■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。

ホム^°-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。本年も、よろしくお祈り申し上げます。

今年は「午年」。枚管連も10周年ということで、天かける馬のように、さらなる躍進の年になれば

いいなと思います。個人的にも、千里をかける勢いでがんばって行こうと思います。

