

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40号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■8月23日 枚管連第9回総会開催

— 会員の情報交換・交流が充実 新たな発展に向けて —

8月23日午後2時からリバティパーク枚方の大集会室において37会員(委任状6、議決権行使2含む)が出席して第9回総会を開きました。

総会では全議案が承認され、2014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。

今年度事業計画の基本方針は従来どおり、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です。

今年度役員は、昨年度の理事2名が退任し他の理事及び監事全員が留任することになりました。



□ 来賓ご挨拶

枚方市都市整備推進室課長 松下明弘氏

都市整備推進室は、市内の分譲マンションの大規模修繕工事等適正な管理を目指して活動を推進されているNPO法人枚管連とパートナーシップを一層強め、より安心・安全なまちづくりを推進してまいります。

□ 記念講演

総会に来賓出席された京滋管対協代表幹事谷垣千秋氏による『管理を左右する日常管理の重要性』と題する講演を聞きました。

※国交省は高経年マンション増加に伴う諸問題の対策として専門家に任せる第三者管理方式を打ち出したが、法的な問題のためとん座している。専門家に任せるのではなく、主体的に機能する管理組合をつくるしか解決の道はない。

※例えば、計画修繕工事では、選定した建築士が「設計監理方式」で、管理組合の代理人として設計監理に関する決定権を持ち工事を進めている場合が多い。これでは管理組合の管理能力が向上しない。

※管理組合が建築士等の説明を聞き、複数の選択肢の中から納得して意思決定していく必要がある。よい専門家とは、管理組合の人たちと一緒に考え、一緒に答えを出していくコーチング能力を持つ人である。



※二つの老いを乗り越えるためには管理の質を落とさずに支出を減らすこと。中でも金額が大きい計画修繕工事費を減らすこと。工事の品質を高めて工事の耐用年数を伸ばすことにより寿命を延ばしランニングコストを下げること。
※そのため、予防的管理をめざした定期点検・日常管理を実施する。実施すべき定期点検の目的は、予防的管理の実現と今後の修繕工事に向けた合理的な工事仕様書作成の情報収集にある。

□ 懇親会

講演会終了後、懇親会を開き、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には大変お世話になりました。

■第56回交流会

－ 今年度の交流会共通テーマを選定 －

第9回総会前に第56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: 省エネ・エコ対応設備
- 12月: 長期修繕計画作成・見直し
- 2月: 管理コスト見直し、遠隔監視委託
- 4月: ハト・カラス公害、ゴミ出しルール
- 6月: コミュニティづくり、イベント情報



全会員が参加する交流会とは別に、大規模修繕研修会、機械式駐車場交流会を継続します。

■『お蔭様で』枚管連

メロディーハイム山田池公園

－ 枚管連活用術 －

最近医療の世界で、セカンドオピニオンという言葉聞くようになって来ました。医師との絶対的な信頼関係が無いと、治療がうまくいかない医療の世界でさえ、いくつかの意見を聞いて自分の意思で方向性を決めていくことが重要となってきています。

管理会社からの提案に対して、管理組合として判断をしていくために、セカンドオピニオンとして枚管連からのアドバイスを戴くのは大変有効です。もちろん、インターネットで調べたり、質問したり、雑誌を調べると言う手段もありますが、それらも調べながら、加えて身近な成功事例として枚管連の諸先輩たちの意見を聞くと言うのは、大変有効と考えています。

私が取っている方法としては、

1) 交流会で聞く

交流会にはなんでも質問の時間があります。そこで疑問点を投げかければ、いくつかの事例を紹介してもらうことができます。デメリットは、交流会の開催が2ヶ月に一回と言う点です。それまで待てないときは次の手です。

2) ML(メーリングリスト)で聞く

MLで質問すると、1週間ぐらいで数件の返事をいただけます。デメリットは、アドバイス戴けるのはメールを使っている会員に限定されると言う点です。

即効性が求められる場合は、

3) 直接電話でアドバイスを求める



と言う方法です。交流会等で意見を述べられている方の名前を覚えておき、会員名簿を頼りに当たって砕けろ式で直接電話をします。幸い枚管連の先輩方は、いい人が多いので、快く対応いただけています。デメリットは、最初の電話に勇気が要る事ですが、総会後の懇親会などで挨拶をしておくのが楽になります。

その他として、

4) 枚管連HPで調べる

と言うのもあります。過去の会報に載せられた先輩たちの事例や、アドバイスも載せられていますので、質問する前にまず調べてみるというのも必要でしょう。

築13年を経過した昨年に大規模修繕工事を実施しました。危うくコンサルタント主導らしい(?) 談合に呑み込まれそうだったのを、何とかのがれてリーズナブルな費用で実施できたのは枚管連のおかげだと思っています。また、今年は1年目のアフター点検でしたが、チェックポイントをアドバイスいただけたので、1年ぐらいでは劣化も無いだろうと言う甘い安心感ももっての他と言う事も学びました。利害関係のない第三者的アドバイスはかけがえのないものです。(津田 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」

大規模修繕のキモ その④

民間工事と談合・リベート

談合・リベートについての背景編です。一般的に新聞などのマスコミを賑やかすのは公共事業を巡る談合事件です。それでは民間の工事では談合が無いのでしょうか。実際は全く逆に民間の大規模工事の方が談合にまみれるケースが多いのが実情のようです。

それには大きな理由があります。公共事業に関する談合は法律によって罰せられるからです。一方、民間工事では原則として処罰対象になっていません。ただ、民間でも企業が発注する工事は比較的談合対策を講じています。高値の工事費が企業業績に直接響くからです。

一方、マンションの管理組合の場合はどうでしょうか。大半が建築に素人の理事会や修繕委員会の役員が相手ですから、談合する業者からみれば「赤子の手をひねるような」ものです。仮に談合によって高値契約となっても、正式な契約が成立している以上、その他の違法性が無い限りなんらお咎めがありません。端的に言えば、管理組合側が対策を取らずに第三者に丸投げすれば、「やりたいようにやれる」可能性が大きくなります。

談合の3つのパターン

—— 存在を前提に対策を

一口に談合と言っても大きく分けて3つのパターンがあります。①施工業者間の受注調整による談合 ②設計事務所や管理会社などの設計監理者が主導の談合 ③マンション分譲時の施工業者主導の談合——です。いずれにしても談合の存在を前提に対策を取ることが重要です。

①の施工業者間の受注調整による談合は、見積もり対象業者が数社しかない場合に発生しやすくなります。気心の知れた施工業者ばかりの場合は「今回はA社に回そう。次はB社でよろしいですね」と比較的簡単に行われます。この談合に対する最大の対策は多彩で数多くの業者から見積もりを取ることです。



②の設計監理者主導の談合は、比較的大手の管理会社や設計事務所などが設計監理者になっている場合に発生します。「自分のつながりの強い業者に落札させよう」と働きかけます。施工業者側に「大手の設計事務所に逆らうと、今後仕事が来ない(減る)かも」と考えることが背景にあります。

③のマンション分譲時の施工業者が主導する談合は、施工業者が大手ゼネコンなどの場合に比較的多くみられます。施工業者は「自社物件の大型工事を他社に回すことはできない」と考えます。「建築時の工事内容に少し不安がある」場合はなおさらです。このため、他の施工業者も「今回は遠慮しておこう」と配慮します。

この談合を回避するのは比較的簡単です。「分譲時の施工業者を見積もり対象から外す」ことです。ただ、「建設した業者だからマンションのことは詳しい」とか「いざというときに無理が利く」などの反対意見にどう対応するかの問題が発生します。

深刻なリベート問題

—— 損害は賠償請求する姿勢を

大規模修繕工事を巡るリベート(バックマージン、キックバックなど)は談合以上に表面化しにくく深刻な問題です。ネットでは、ある施工業者の「リベートを取らない設計事務所があるのですか」との発言が紹介されています。常態化している可能性すらあります。高額のリベートを貰った会社の建築士が適切で厳格な監理業務ができなくなるのは自明の理です。

また、「リベートを取らない」との設計事務所の誓約書がある見積もり依頼に対し、ある施工業者からは「本当にリベートを考慮しない見積もりを出して大丈夫ですか」などと懸念を示す声も聞かれます。相当に根深い問題のようです。

いずれにしても、「談合やリベートは悪」との認識をしっかり持ち、損害が発生した場合は「損害賠償請求をする」との強い姿勢を管理組合が堅持することが重要です。

* 次回は一戸当たりの金額です
(枚管連会員内マンション管理士 片山 記)

行事案内 1

マンション管理基礎セミナー

日時：2014年9月27日(土)13時45分～

場所：メセナ枚方

講演：

第一部 マンション管理はじめの一歩

長田康夫氏(マンション管理センター)

第二部 適正なマンション管理費用を考える

片山幸則氏(枚管連 専門委員)

主催：枚方市、マンション管理センター

後援：枚管連他

行事案内 2

第57回交流会

日時：2014年10月25日(土)13時～

場所：枚方市民会館3階第4会議室

共通テーマ：「省エネ・エコ対応設備」

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

■2014年度枚管連役員紹介

8月の第9回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	リバティパーク枚方	理事	大河正祀	ベルシャトゥ樟葉
事務局長	山田 毅	労住まきのハイツ	監事	乾 光男	労住まきのハイツ
会計理事	岡崎 孚	ラウンドコート星ヶ丘	監事	瀬戸山誠之	藤阪パークハイツ

■行事報告(2014年7月1日～8月31日)

- ・7月10日：枚管連会報第39号発行
- ・7月12日：D'グ ラフォート香里ヶ丘新役員研修会
- ・7月15日：第94回理事会
- ・7月18日：第17回相談・研修委員会

- ・7月31日：第95回理事会
- ・8月 8日：第96回理事会
- ・8月23日：枚管連第9回総会
- ・8月23日：第56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)

今年の8月は、雨が多く、10日間の夏休みも、はっきりしない天気ばかりで、少し残念な年でした。

また、各地で、記録的な大雨による災害が発生し、甚大な被害となっています。特に被害が大きい、広島の間で発生した土砂災害に関しては、全国の山間のどこでも発生可

能性があるというニュース解説を聞きました。私の実家(静岡県)も山間にあるので、他人事ではなく、非常に心配です。

ここ数年の記録的な大雨は、地球温暖化が原因の一つに挙げられています。一人一人が、CO2削減に真剣に取り組まなければならないと、痛切に感じます。