

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61号
発行責任者 山村 隆男
編集担当者 山本 千秋

■2月25日 枚管連第77回交流会開催

— マンション管理組合の火災保険について —

2月25日(日曜日)、市民会館第1集会室において25会員35名が出席し、第77回交流会を開催しました。テーマ「マンション管理組合の火災保険について」賛助会員(有)エス・ティ・アイ 鮫島氏の基調講演と事例報告2件があり、活発な質疑応答・情報交換が行われました。



①会員アンケート調査データ報告

・22会員からのアンケートデータ集計表を手元に講演と事例報告を聞き、自マンションの保険契約との対比・見直しを考えてもらう資料としました。

②基調講演: S・T・社(鮫島代表)

「大きく変わる火災保険の変遷と対応のポイント」
・マンションの高経年化につれて保険会社の支払いが増えている。
*古いマンションはお断り(築30年は保険料のピーク)の保険会社がある。
*免責(自己負担)を増やし支払を制限する。
*2015年の火災保険料率改定により、各社が保険料を値上げした。

・その後に導入された考え方

- *築年別料率;5年毎に保険料率を設定する。
- *管理状態や事故支払履歴で保険料を調整する。

・保険料の交渉が出来るようになった。

- *管理状態が良い、過去の事故が少ないマンションは交渉が有利になる。
- *まずは保険の内容や条件を知ることです。

・マンション管理組合保険で重要な単語を解説

- *評価額・延床面積・付保割合・保険金額・保険料・補償項目・免責などの意味を学びました。
- *個人賠償・建物管理賠償・管理組合賠償・地震保険特約などの包括契約の説明を受けました。

・見積りや契約を管理会社任せにしない、水増し請求をしない、事故処理を管理会社任せにしないなどについて詳しい事例を織込んだ説明を受けました。なお講演者の理解を得てテキストを枚管連HPにアップさせていただきます。

③事例報告: リスター1枚方長尾(大森理事長)

「新火災マンションドクター火災保険について」
・管理会社主導から管理組合主導へ
*2012年の更新から、理事会が相見積もりを取り自主的に保険を選択した。
*選択の決め手は、代理店との信頼関係と管理状況の診断により適切な保険料金が決定されるという合理的な新保険に注目した。
*マンション管理士の診断内容(必要書類・財務状況・面談など)についての内容が紹介された。
・診断結果は最高のSクラスの評価を受け、従来の保険料に対し20%の低減が出来た。

④事例報告: リバティパーク枚方(谷口氏)

「積立マンション総合保険について」
・管理会社が代理店を持っているので任せていた。
*淀川堤防にあり被雷・浸水などの事故多発で掛金以上の補償(124%)を受けたので、今後は大幅な保険料値上げが懸念される。
*5年間の積立金利回りが0.51%で、今後は併せて見直しされることになると思われる。
・(意見) 最近、雷を寄せ付けない避雷針がある。

【質疑、応答、意見交換】

「築12年目の大規模修繕工事について」
・管理会社主導で進めているが、業者選定・見積り査定・工事中の注意事項などを聞きたい。
*12年目は次期尚早の感があり、劣化診断など実態を見極めて計画すべきである。
*見積りにバラツキが少なければ談合されている可能性がある。
*業者選定は、ヒアリングを重視し、信頼性・協調性・現場監理者の人選などが重要である。
※次ページに続く

■2月25日 枚管連第77回交流会開催(マンション管理組合の火災保険について)

【質疑、応答、意見交換】

「3年毎の特殊建築物検査の業者について」

・枚管連で推奨する業者を絞り込んではどうか。

* 枚管連で業者を推薦するのは難しいが、前回の交流会で講演した集合住宅維持管理機構などは信頼性があると思われる。

「ごみドラムの羽根修理費用106万円は妥当か」

・修理実績のある会員がない。

以上

■参考情報

2018年6月15日から民泊新法(住宅宿泊事業法)が施行されるので、枚方市でも広報ひらかた3月号で3月15日から民泊事業の受付スタートが広報されました。

* 管理規約で民泊禁止が明記されていれば届出は受理されない。

* 規約改訂が間に合わない場合も、総会や理事会で「禁止する方針の決議」があれば、当面は営業を阻止できる。

* ついては、早急に各管理組合の民泊可・否を決定する期限が迫っています。

■平成30(2018)年 賛助会員の紹介 (順不同、敬称は略させていただきました)

2018年2月28日現在

業種	企業・団体名	住所	電話
コンサルタント	㈱ MTK	〒530-0003 大阪市北区堂島2-1-16フジタ東洋ビル5F	06-6348-5565
	㈱ A-1設計	〒541-0045 大阪市中央区道修町2-6-7淀屋橋近藤ビル5F	06-6205-9600
	NPO 集合住宅維持管理機構	〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F	06-4708-7790
	NPO 集合住宅改善センター	〒540-0011 大阪市中央区濃人橋2-1-10大阪建築会館	06-6943-8583
大規模修繕工事	高分子 ㈱	〒599-8271 堺市中区深井北町3418-1	072-278-4157
	㈱ エフビーエス・ミヤマ	〒541-0056 大阪市中区久太郎町2-5-30	06-6243-2243
	㈱ カシワバラ・コーポレーション	〒553-0007 大阪市福島区大開2-3-5カンザキビル4F	06-6460-1001
	関西塗研工業 ㈱	〒553-0001 大阪市福島区海老江8-8-7	06-6454-1271
	建装工業 ㈱	〒564-0063 吹田市江坂町2-1-52	06-6821-3611
設備管理・改修工事	ヤマギシリフォーム工業 ㈱	〒564-0037 吹田市川岸町15-12	06-6382-8410
	エスツーエンジ ㈱	〒533-0023 大阪市東淀川区東淡路1-5-2-603	06-6321-0809
	㈱ タイヨーP.U.S	〒574-0072 大東市深野2-6-5	072-874-5116
	日本水理 ㈱	〒550-0003 大阪市西区京町堀3-3-27	06-6479-2771
	ビルサービス ㈱	〒531-0072 大阪市北区豊崎6-14-2	06-6371-8193
	山本環境整備 ㈱	〒663-8142 西宮市鳴尾浜1-6	0798-44-5500
	㈱ アクシス	〒590-0962 堺市堺区寺地東1-1-16	072-242-3901
電気設備工事	㈱ エス・イー	〒590-0801 堺市堺区大仙中町2-15	0721-26-9215
	エフビットコミュニケーションズ ㈱	〒601-8001 京都市南区東九条室町23	075-672-4111
	吉村金属工業 ㈱	〒581-0068 八尾市跡部北の町1-3-19	072-992-7006
植栽	京阪園芸 ㈱	〒573-0061 枚方市伊加賀寿町1-5	072-844-1134
保険	(有) エス・ティ・アイ	〒560-0054 豊中市桜の町1-2-7	06-6843-9362

■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」

ルモン枚方公園 その②

一番の問題となったのはタイルの想定以上の大幅な浮きです。マンション前面はPC版工法で浮きは全くなかったのですが、マンション横面(妻面)の現場打ちタイルの4割(全体計算すると19%の浮き)が浮いていると報告を受けました。

毎日のように足場上がり、確認を行いました。想定を大幅に超えていた為、修繕費用や工事期間の点を考えると本当に頭が痛い問題でした。修理方法を何度も話し合い、施工先の特許工法による修理を採用しほとんどを張り替えしないで修理し、見た目にも同じ状態を保つことができました。

その後、コンサルタントも交え、マンション建築施工時の会社と交渉を行い(修理前に状態を確認)、かなりのタイル浮きの修理費用を回収することができました。最終的に費用負担の話が終了したのは工事が終わってから半年以上たっており忍耐強い話し合いが必要でした。

屋上防水のうち、露出アスファルト防水箇所は状態を確認のうえトップコートを塗りなおし、まし張りは先延ばしとしました。コンクリート仕上げ箇所は端末の処理を行いました。一部漏水が疑われるところについてはウレタン防水のうえシート張りを施しました。



工事が終わり、当分大規模修繕工事について考えたくはありませんが、タイルの浮き問題の際に、3年おきの特殊建築物調査で事前にタイルの浮きをもっと把握できなかったのが、という思いがありました。今後のタイル調査はこちらからも要望を出して行うことにしました。

工事対応は相当に知識を要し大変でしたが、方々に教えていただき工事を終了させることができました。修繕委員会も足場に何度もものぼり自分たちで確認しました。

その後、1年目点検も終了しました。その際、アスファルト防水の一角所に破れが確認され切開の上修理を行いました。今後も点検を欠かさず状態把握に努めながら、できる小修繕をおこない次回の工事を少しでも先延ばしできるようにしたいと思います。

完

(入口 記)

■自然災害への心構えについて その1

□ アルミサッシ窓の耐風強度

昭和36年(1961)9月の第二室戸台風以来現在まで、強烈台風の大阪直撃は幸いありません。この間に普及発達した住宅用アルミサッシ窓は、どの程度の強風に耐えられるのか? マンションには雨戸がないのも気になり、或る会社の設計担当者と一緒に建築士事務所の方に伺った話を以下にまとめました。

- 1) メーカー各社は独自に風洞実験や水密、気密テストを実施しており、それらのデータを基に設計者が規格に適合した製品を選定している。
- 2) 耐風強度はガラスの種類(普通、強化、合わせ)、ガラス面の大小と厚さ、風の吹き込み角度とも関係して一口で言い表せないが、瞬間風速40m/秒程度が普通ガラス戸の持久限度であろう。何にせよガラス面に受けた風圧でサッシが歪み一瞬で破損するため、ガラスの安全性は破片の生じ方にある。それよりも飛来物が当たって破損する割合の方が高いか?
- 3) 築年数の長い建物ほど普通ガラスの装着率が高く、破損した折には鋭い破片になって大変危険

である。強化ガラスが破損すれば丸みを帯びた小破片になる。

- 4) 合わせガラスは透明プラスチック板を挟んだ三枚構造で衝撃に強く、飛来物が当たってもクモの巣状に破損して破片の散乱は起きにくい。
- 5) マンションや団地建築ではバルコニーが風防になっており、ガラス戸への強い風当たりを目隠しパネルで分散させている。パネルは単なる風除けだけでなく遮蔽物の機能を併せ持つ。

□ 浸水被害にも要注意

平成24年8月14日未明、枚方市は記録的短時間豪雨に見舞われました。思うにあの豪雨がさらに続いていたら、天野川や穂谷川、その他市内の小河川は溢れ出たかも知れません。最近各地でゲリラ豪雨の多発が発表されていて、これまでに経験しなかった氾濫や洪水を予期すべき時代に入ったようです。

因みに、あの折の天野川の増水はかつて見たことがなく、水位は左岸堤防路面下 1.5m まで急上昇して、川幅いっぱいの激流になりました。

次回に続く

(元枚管連副会長 増田 記)

行事案内

『 第78回交流会 』

日時：2018年4月28日(第4日曜日)13時～

場所：枚方市民会館3F第4会議室

テーマ：「滞納問題について」

専門家の講演と会員の事例報告を予定

参考資料：小冊子No.11の復習

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

どなたでも参加できます。

お試し参加しませんか！

問い合わせ先：枚管連会長 山村 隆男

TEL 072-855-9546



<枚管連会員現況>

枚管連の正会員数は、2018年2月28日現在で、
団体会員は29、個人会員は15、合計44会員、

賛助会員は21団体です。

また、団体会員マンションの総戸数は5164戸です。

■会員変動・新規入会 等

- ・新入会・退会は無し。
- ・今年の賛助会員加入21社の名簿を配布した。
- ・パークハイツ枚方からお試し参加があった。



■行事報告(2018年1月1日～2月28日)

- ・1月 6日：第141回理事会
- ・1月 9日：第2回個人会員問題委員会
- ・1月15日：会報「枚方通信」第60号発行
- ・1月16日：2月交流会基調講演講師との打合せ
- ・1月22日：民泊問題で読売新聞の取材に対応
- ・1月30日：ひらせんナビ2月号枚方市から発行
- ・2月 6日：第142回理事会
- ・2月 9日：関西分譲住宅仕上業協同組合と面談
- ・2月25日：第77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

★事務局連絡窓口

枚管連への問合せ・連絡窓口は、会長:山村隆男
〒573-0171 枚方市北山1丁目66-4-105
TEL : 072-855-9546
e-mail : yamamura-ta@zeus.eonet.ne.jp

■編集後記 (山本)

3月11日で、東日本大震災から7年が経ちました。この7年間で、他にも大きな自然災害が数多く発生していますが、直後の原発事故と重なったことに因り未だ復旧途中ということで、鮮明な記憶としていつまでも頭に残っています。

先般、テレビで「福島第一原発廃炉に向けたロードマップの現状」という放送を見ました。これによると

事故により核燃料がメルトダウンし、原子炉格納容器の底に溜まった燃料デブリの取り出し開始が2021年。その後廃炉完了までは30～40年の期間を要すると言う事でした。

たぶん、私が生きている間には廃炉完了に至らない現状を知り、途轍もない負の遺産を背負ってしまったことが非常に残念でなりません。