

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8号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■事業紹介 大規模修繕工事研修会を定期開催しています！

管理組合にとっての大事業はおよそ12年毎に実施する大規模修繕工事です。長期修繕計画に基づいて蓄えてきた修繕積立金を有効に使い、適正な工事ができるかどうかで、マンションの寿命が決まります。初めての大規模修繕工事を迎える新しいマンションにとっては難しい課題で、管理会社に全てお任せしたくなりがちです。

枚管連は昨年から初めての大規模修繕工事を迎える管理組合のために研修会を立ち上げ、4ヶ月毎に定期開催しています。工事準備から竣工までの流れ、管理組合内の取り組み、コンサルタント

選び、調査・診断と工事設計、施工業者への見積依頼と選定等をテーマに研修しています。

第25回交流会案内

日時：2009年6月27日(土)13時30分～

場所：サンプラザ生涯学習市民センター

第3集会室

(京阪枚方市駅北改札口隣接ビル5階)

共通テーマ：「マンション内の

コミュニティづくり」

※入会をお考えの方のお試し参加をお待ちしています。

■「コミュニティ活動」紹介

牧野駅前ハイツ編 その②

前回に引続き、牧野駅前ハイツのこれまでの管理活動の紹介をさせていただきます。今回は、給排水関係工事の紹介です。

昭和50(1975)年の分譲開始から20年を経過した頃から、サビ水や継目部からの漏水が見られるようになり、給水管・排水管の修理が必要になりました。また、

- ・高架水槽配管継目部が阪神淡路地震で破損
 - ・揚水ポンプの老朽化
 - ・14階建のため、上下で水圧が大きく異なる
- といった課題もありました。

工事方法には種々の方法があり、主なものは、

- ・管更新(新しい管に置換え)
- ・ライニング(内部のサビを削り、樹脂を塗る)
- ・脱酸素装置(サビの元の水中の酸素を取除く)
- ・セラミック方式 等々

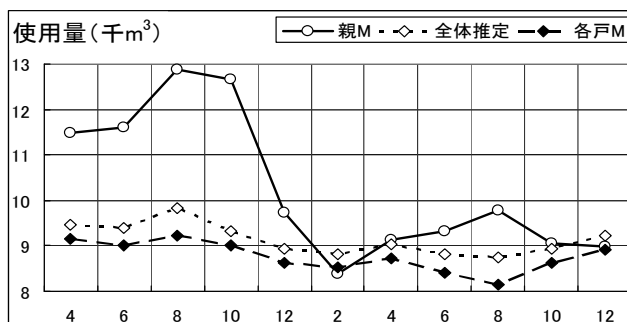
です。これらについて業者ヒアリングを行い、工事費用を含めた今後30年間の費用で判断し、共用部配管(給水管・排水管)の「管更新」に決定し、同時に、

- ・加圧給水方式により高架水槽を廃止
- ・各戸に減圧弁を設置

を実施することにしました。資金も不十分でしたの

で、「特別修繕積立金：5年間で計約65百万円」の追加徴収を総会で決議し、1999年度～2006年度にかけて工事を行いました。

最後に、次のグラフは、2001年4月～2002年12月にかけての水の出入りを表したものです。



給排水系はかなりの部分が地中に埋設されており、それらの部分での漏水を見つけるのは困難です。普段から「出(各戸・共用部)」と「入(親メータ)」をチェックし、異常の早期発見が肝要です。



牧野駅前ハイツ

■主体的な管理組合運営のための工夫と取り組み — ノウハウと経験の蓄積のために 第24回交流会 —

4月25日に牧野駅前ハイツにおいて、会員34名が出席して第24回交流会を開催しました。

「共通テーマ:管理組合運営のノウハウと継続性」

マンションは管理が最も大切です。管理組合が主体となり、管理会社をうまく使う必要があります。主体的に管理組合を運営するためには経験とノウハウの蓄積が必要です。どんな工夫をするのか事前調査結果に基づいて話し合いました。

①まずは理事会の運営の工夫

理事の任期が1年間で輪番制という管理組合が15です。それだけでは経験の蓄積がなく継続的な運営ができないため、多くの組合では、留任を認め、立候補・推薦を併用しています。いくつかの組合では意欲がある理事が長期留任することにより主体的な管理を実践しています。理事の任期を2年にして半数改選する組合は7あり、理事会が継続して役割を果たすようにしています。

②新理事の引き継ぎ、理事研修

新任理事の仕事はまずマンションの実状を知り、自分の役割を理解することから始まります。そのために、研修会、引き継ぎ説明会、就任前の3ヶ月程度の理事会オブザーバ出席などを行っています。理事就任後も枚管連交流会をはじめセミナーなどに参

加して必要な情報を得ることができます。

③専門委員会の活用

理事会だけがすべての課題を担うのではなく、理事やボランティアの組合員が専門委員会の委員として継続的に活動する方法も成果を上げています。例えばきっちりした長期修繕計画を作成し、大規模修繕工事だけでなく、各種の計画工事を着実に実施していくための長期修繕委員会があります。必要に応じて規約委員会、駐輪・駐車場委員会、ペット委員会等様々な委員会があります。ボランティア委員も参加する専門委員会が、権限ある理事会を支えて継続性ある運営ができます。

④管理会社・コンサルタントの活用

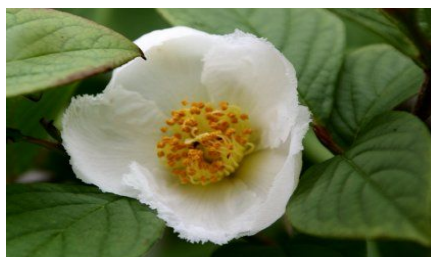
専門的な知識・経験が必要なことは管理会社を使っている管理組合は12。管理会社の使い方は様々ですが、お任せになってしまうと要注意です。必要に応じてコンサルタントを活用している組合は9。各種修繕工事に使う場合が多く、規約改正で使った例もあります。日常の管理運営上のお困りごとについては枚管連の交流会、大規模修繕工事研修会、相談制度、メールによる情報交換が役に立っています。

■会員紹介

香里ヶ丘ステラシティ

当マンションは、建物内部にも、木立が多く配されています。その中に、ツバキ科落葉高木の夏椿が、初夏の頃に緑の木々の中から、清楚な白い花を咲かせくれます。管理組合の中に、植栽チームもあり、今年は春先に、可愛いチューリップも見る事もできました。

最近、入居者の近隣へのつながりが、自主的な運営にと広がって、2008年8月に修繕積立金委員会が発足しました。現在の修繕積立金の見直しと管理委託費等の見直しが提案されています。こういう環がもっと広がり、管理組合の運営等も、居住者が進んで参加できるマンションになれたらと思っています。



夏椿

「資料」香里ヶ丘ステラシティ

総戸数	198戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	平成14年4月

枚管連会員現況

枚管連の会員数は、2009年4月末現在で、団体加入は21、個人加入は7、合計28です。会員管理組合の総戸数は約5900戸です。

■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」

大規模修繕の進め方 その②

マンションの大規模修繕の基本的な流れは次のとおりです。

企画→検討→説明・周知→
合意→実行→確認・監査

工事の内容や進め方によっては、いくつかのステップを同時に進めることもあります。途中のステップが見えない場合でも、管理組合としてきちんとステップを理解しておく必要があります。

[スタート]

マンションの現状を把握し、大規模修繕の必要性や今後の維持管理を考えることが大切です。

まず、長期修繕計画づくりから始めます。大規模修繕は相当の準備期間が必要です。工事の2～3年ぐらい前から検討を始める必要があります。

[ステップ1]

大規模修繕は役員だけで対応するのは大変なので、修繕委員会などの支援体制を作ります。又、専門的な知識と判断が求められるため、パートナーとなる専門家(コンサルタント)の協力が必要です。

[ステップ2]

パートナーに協力を依頼して、マンションの現状を客観的に調査(建物診断)するとともに、区分所有者や居住者に要望などをアンケート調査します。

[ステップ3]

建物の状況について、区分所有者等が皆、共通の理解をしていることが必要です。建物診断結果やアンケート調査結果などを周知します。

次号に続く

■実録マンション管理(経費削減編)

労住まきのハイツ その②

3番バッテリー、労住まきのハイツの2回目です。

先回同様、Q&A形式で進めていきます。

問 管理委託費ではどのような交渉をしましたか？

答 1999年度に過去の管理業務の記録を調べ委託管理費明細と比較しました。実態の伴っていない費目は削りました。例えば本社事務の実態がなくほとんどが現場の管理人任せで、管理人業務では本社の指導がなくムダがありました。2002年度には基幹事務の決算書及び予算書作成を管理組合側に引き取り作成補助に変更し、長期修繕計画作成と大規模修繕を除く修繕の企画・実施を管理組合が指示した場合に限定しました。また清掃員4人の勤務時間を作業量に合わせて減らしました。(清掃員作業時間はその後少し増やしました。)

問 なぜ消防設備点検業者を替えたのですか？

答 勉強不足の管理組合をよいことに過剰なまでの補修履歴が判明し、さらに価格明細の説明をしなかったためです。業務内容を見直し契約先を変更しました。

問 給排水設備の洗浄費については？

答 料金値下げは小幅ですが、保守面のフルカバーを確約させました。2007年度に給排水管の全面更新工事をしましたが、それ以前は給排水管の

詰まりや漏水が増えた時期もあり夜間休日でも迅速に対応してもらっています。住民にも呼びかけ、“毎年全住戸の洗浄をする”ことにより排水管トラブルが減った経験があります。

問 25年使ってきたエレベータの保守点検費を値下げできたのは何故？

答 京滋管対協から独立系業者の情報も聞いていたので強気で交渉しましたが、フルメンテナンス契約のまま値下げに応じてくれました。安全性には問題がないことを確認して保守点検回数を月2回から1回に減らしました。メーカー系の相手業者は多分、すぐにでもエレベータの改修／更新をすると考えていたのでしょう。それから10年近く使ってきましたそろそろ更新の時期がきたと判断しています。

次号に続く

「削減データ」 労住まきのハイツ

一年間費用削減分ー [単位：万円]

管理委託費(1999年度、2002年度他): ▲505
エレベータ保守費(1999年度): ▲94
消防設備点検費(1999年度): ▲30
給排水設備洗浄費(1999年度): ▲6
共用電力費(1999～2007年度): ▲330

合計: ▲965

※年度は削減に取り組んだ年度です。

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑧

どうすれば活気ある理事会に？

質問 理事長をしています。理事会の議論が低調で頭を痛めています。

回答 原因は複合的で一概には言えませんが、時々「会議の目的が明確でない」ことが見かけられます。「会議の正否は準備が8割」ともいわれており、事前に「次の理事会は、これらの議題を討議し決定します」と目的を伝え、関連資料や議論を進めるための「たたき台」を配布することが必要です。

質問 それなりに資料配布などはやっているのですが、意見が少なく結論も出ません。



回答 会議には「情報を共有し議論する会議」と「決める会議」があります。理事会は主に「決める会議」であり、条件が整わない場合でもどんどん「仮決め」することが重要です。仮決めには各理事の担当も含まれそれが「次回の宿題」になります。例えば方針の「たたき台」を担当理事が作成することにすれば「お客様」ではいられなくなります。会議の最後に必ず「本日、決まったことの確認」をすることも極めて大切なことです。

※マンション管理に関する質問があれば、事務局までお寄せください。枚管連に所属するマンション管理士がお答えします。

■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、情報交換、経験交流の事業を行っています。また、会員の相談にいつでも応じています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円
	個人会員	3,600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。

■役員紹介(枚管連)

39年間勤務した会社を退職後、妻から地域の仕事の担当は夫の役目と云われ、輪番で回ってきた理事となり、理事長に互選されました。理事長となって理事会の重要性を痛感し、管理会社依存から脱却しました。理事長を引き受けて、先ず懸案となっていた未収金問題に取り組み、その過程で、延滞金利の徴収、延滞者に対する施設の利用制限等管理規約を改正しました。その後も、1年にひとつの割合で、懸案問題の解決と諸問題に対応できる管理規約の改正に取り組んで6年を経過しました。

昨年からの枚管連の理事の他、自治会の会計、フィリピンで生まれ、先の大戦中避難したルソン島北部山中で、父と姉を栄養失調等の病で失う悲惨な目に合い、その時一緒に避難した関係で元在留邦人マニラ会の世話役、趣味の藤阪将棋クラブの会計を引き受け、世界遺産を訪ねる外国旅行等、人生の最後のホイスルが鳴るまでのロスタイムです。

枚管連 理事 岡崎 孚
(ラウンドコート星ヶ丘)

■編集後記 (山本)

2年後に大規模修繕工事を控えた私のマンションでは、昨年12月に委員会が発足し、本格的な活動が開始されました。4月中旬に、大規模修繕工事中の枚管連会員マンションを見学させていただきました。

壁一面に足場が組まれた部屋の外廊下は、日が当らず、取り外した建材等も置かれ、工事期間中は危険な場所が多く発生することを実感すると同時に、これらの広報が非常に重要だと感じました。