

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22号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■8月27日 枚管連第6回総会開催

— 財政基盤確立議案承認さる 瀬戸山会長から山村会長へ —

枚管連は8月27日午後2時からリバティパーク枚方集会室において、32会員、44名が出席して第6回総会を開きました。来賓として全国管理組合連合会事務局長谷垣千秋氏が出席されました。

総会では全議案が承認され、2011年度の事業計画、予算及び役員が決まりました。また、事業推進と財政基盤確立のための、①経費支出基準改正、②会費値上げ、③受益者負担導入等を骨子とする議案も承認されました。

今年度は事業計画の重点方針として、*会員のニーズに応える事業展開を進める、*それを支える組織体制を強化する、ことを決めました。



5期4年半余りにわたって会長を務められた瀬戸山誠之氏が退任され、山村隆男氏が新会長に就任されました。瀬戸山さん、長い間ご苦労様でした。

《 記念講演会 》

総会終了後に谷垣千秋氏による「標準管理規約改正と区分所有者主体の管理」と題する講演会を開きました。

国交省は、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を推進しようとしている。しかし、専門家活用の前提は管理組合が自立し、管理の問題に取り組む力を身につけることであり、専門家に頼りお任せするようでは何も解決しないことを詳しく説明しました。

国交省が打ち出そうとしている第三者管理方式の内容は、①管理組合の運営、②規約改正、③経理、④建物・設備の維持管理、⑤業務委託契約の



締結など、管理組合の決定権を任せるというものです。営利目的の第三者に任せれば、二つの老いを乗り越えるどころか、坂道を転落するだけです。

《 祝賀会 》

講演会終了後、会場を模様替えして祝賀会を開き、和やかに懇談しました。会員の片山氏が30分ほど得意のマジックショーを披露していただき楽しみました。



第39回交流会案内

日時：2011年10月22日(土)13時～

場所：サンプラザ生涯学習センター第3集会室
(京阪枚方市駅東改札口隣接ビル5階)

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

共通テーマ：「マンションの防災、消防、
防犯対策」

※事前アンケート調査結果報告

※基調報告又は事例報告

※意見交換

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

■今年度の交流会共通テーマを選定

第6回総会前に第38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決定しました。

交流会共通テーマは、10月：マンションの防災、消防、防犯対策、12月：管理組合業務マニュアルと理事会の運営、2月：長期修繕計画作成と見直し、4月：管理費等滞納者対策、6月：駐輪場・バイ

ク置き場、に決まりました。

全会員が参加する交流会とは別に、大規模修繕研修会、昨年度スタートした管理コスト削減セミナーと機械式駐車場交流会を継続します。また、上記のアンケート調査結果等に基づき、理事会から新たな企画を提案します。

■「お蔭様で」枚管連

メロディーフォレスト枚方長尾

弊管理組合が枚管連と出会ったのは3年前、理事が菅原公民館にあった会報くマンション枚方通信>を持ち帰り、理事会で紹介した時でした。

管理組合が発足して1年少しの時、それまでは管理会社主導でいろいろ教えてもらっていました。ただ大きな疑問は我々が発注する全てが、我々が価格決定に全く絡んでいない事への不思議と価格の妥当性への懐疑が大きく膨らんでいる時でもあった為、すぐさま厚かましく、枚管連理事会、交流会に参加させていただき、入会させていただきました。

当時、理事会・交流会に参加させていただいた時の感想は、すこぶるアカデミックな会で、管理会社に支配されている管理組合に情報を提供したいという熱い思いを感じた事、また会費は安く、言い過ぎではあるが会運営の経済感覚は欠如していると感じた次第です。(ボランティア過ぎるという感)

その後、弊マンションの経費を我々自身で査定しようという事になったが、我々自身だけでは具体



的にすすめる事が困難と判断し、我々目線で指導してくれるコンサルタントを枚管連より、会員でもある片山さんを紹介して頂き、コンサルタント契約を結び、弊マンション内に経費削減委員会を発足させ、昨年8月より6ヶ月間集中して経費査定を行いました。結果、大幅な削減を達成いたしました。

これを可能せしめた大きな理由は、①削減委員会の真剣度合い、②我々目線の強力なリーダーシップのあるコンサルの存在、③枚管連から頂いた種々の交流会テーマを始めとする情報、④経費削減を成し遂げた先輩会員からのご指導、であったと思っております。これからもお世話になります。

(村松 記)

■会員紹介

リバティパーク枚方

リバティパーク枚方は、淀川大橋の枚方側入口すぐ近くで、淀川スーパー堤防の上に位置している7棟761戸のマンションです。

2000年321戸、2001年261戸、2002年179戸と3年かけて分譲され、居住者は約2500名の大型マンションで、一つの町と言えます。

居住者の大半を若い世代が占めており、伊加賀小学校へは280名が通っており、子ども達のにぎやかな声が一日中絶えることはありません。

管理組合は、理事13名、監事2名で全棟を管理運営しております。毎月1回の定例理事会、年数回の臨時理事会、及び必要に応じて設置する専門委

「資料」リバティパーク枚方

総戸数	761戸
棟数	7棟
建築・分譲開始	2000年～2002年



員会等で、幾多の問題に対処しております。

現在は、大規模修繕委員会を中心に、来年1月着工予定の大規模修繕工事に取り組んでいるところです。又、自治会、シニア倶楽部、子ども会とも連携し、より良いコミュニティの形成をめざして協力することも管理組合の責務と考えております。

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2011年8月末現在で、団体加入は23、個人加入は12、合計35です。会員管理組合の総戸数は5700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」

牧野駅前ハイツ その③

★耐久度目標／仕様検討

前回(1992(平成4)年度に実施)の大規模修繕では、外壁塗装塗料は主にシリコン系塗料を、部分的にフッ素系塗料を使用しました:

- ・フッ素系塗料・・エレベータ塔屋外壁
- ・シリコン系塗料・・その他外壁

フッ素系塗料は耐久性等の性能は抜群ですが値段が高いため、当時(約20年前)は主に特殊な建物の塗装に用いられ、マンション等の一般の建物の外壁塗装に使用することはまれでしたが、業者の推薦もあり採用し、結果として建物劣化調査時点で:

- ・フッ素系塗料部分・・目立った劣化見られず
- ・シリコン系塗料部分・・チョーキングが目立つ

という状況で、17年が経過して、塗料の耐久性に大きな差があることを確認できました。なお、今回の見積りから、フッ素塗料はシリコン塗料の約1.3倍とその差は少なくなっていることが判りました。

マンションの様な市街地環境では、風雨や直射日光にさらされる外壁においてもフッ素系塗料は20年以上の寿命があると思われます。

この結果を踏まえ、次回大規模修繕20年後を目標として、材料・工法を選定することにしました。

★見積作業／業者選定

見積りは、複数業者の相見積りを原則とし、工事



仕様書により工事範囲と数量を明確にして行いました。見積り参加には下記の資格要件を設定しました:

- ・資本金
- ・(本店・支店)所在地
- ・元請工事实績(近畿圏実績、同等規模実績)
- ・常駐現場代理人資格・実績
- ・経営状況
- ・特定建設業許可

工事实績や枚管連で得た情報等をもとに、候補業者12社を抽出し、絞込みを実施しました:

- ・資格要件評価……………12社→5社
- ・見積参加、見積額・内容評価……5社→3社
- ・ヒアリング評価……………3社→1社

それぞれの評価は、工夫をして項目ごとに数値化を行い、客観的な評価を行うようにしました。

最終的に、今回の大規模修繕工事の発注先を、建装工業(株)に決定しました。

(志賀 記) 次号に続く

■実録マンション管理(マンション管理編)

藤阪パークハイツ その②

ー管理会社は優秀なパートナーになれる?ー

管理会社には、デベロッパー系・ゼネコン系・独立系があることが分かりました。理事会では、独立系を推す声が多く、4社を選び見積りを徴収しました。相談したり評価する基準もない為、取りあえず一番安い業者に決めて、臨時総会を招集して管理会社の変更を行いました。この作業には約2ヶ月半かけました。平成18年の9月の出来事です。

新しい管理会社は、前回より約15%ほど安くなりました。管理組合について、又、管理会社のあり方について様々な勉強を始めました。管理会社はどこまでも利益を追求します。企業ですからやむを得ないでしょう。管理組合はサービスの提供を受ける方ですから、当然綱引きはあります。何処でいかに折り合いをつけるか? 理事の交代の時十分注意が必要ですね。

期を同じくして枚管連に参加しました。交流会等を通して他所の運営を知ることが出来ました。自分達の選択が本当に正しかったのか? 枚管連の研



究テーマ「管理費の節減」の際、我が管理組合も徹底して経費の洗い直しに取り組みました。平成21年9月からのスタートです。全ての経費を洗い直し、管理会社にも値引きを要請し、全体として管理費を大幅に削減しました(詳細は枚管連会報のマンション枚方通信16&17号に掲載済)。

マンション管理の良し悪しの判断基準は、8割方管理員の働きぶりですと決まると思っています。現在の管理員氏は、住人にも評判がよく、安心して業務を任せています。

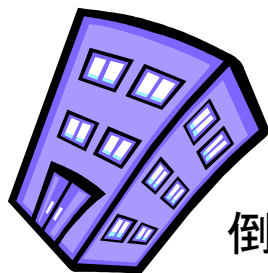
(瀬戸山 記)

■ちょっと、教えて？

マンションの管理⑩

管理会社が倒産したが管理費は大丈夫か？

質問 管理を委託していた管理会社が倒産しました。これまで組合員から集めた管理費や修繕積立金はどうなるのでしょうか？



修繕積立金は？

倒産！

回答 「管理組合名義」の預金口座を最寄りの銀行等に開設して、管理組合が実質的に保管管理しておれば心配ありません。これを管理会社にまかせておれば問題です。預金通帳を管理会社に預けて、管理経費の支払業務を委託している場合でも、トラブル防止の為、銀行届出印鑑の保管管理は必ず管理組合が行いましょう。



※マンション管理に関しての質問があれば、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。

■役員紹介(枚管連)

8月の第6回通常総会で次の役員が決まりました。よろしくお願い致します。

会長	山村隆男	ひらかた北山アミスタ	理事	村松 進	モデルフォーレスト枚方長尾
副会長	増田 博	釈尊寺第一住宅	理事	津田芳夫	モデルハイム山田池公園
副会長	谷口憲一	リバティパーク枚方			
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



■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。

■編集後記 (山本)

今年の夏は、「節電」ということで、出来るだけエアコンを使わないように心がけました。また、冷蔵庫も、今までであることに気が付かなかった節電モードに切り替えました。その他、照明やテレビなども必要のない時は、こまめに消すようにしました。これら努力の甲斐あって、通常、梅雨が明けると、電気代がそれまでの1.5倍に跳ね上がるどころ、1.1倍と微増に収まり、電力事情に少しは貢献できたかなと思います。

9月に入り、まだ厳しい残暑ですが、「節電」は今夏だけではなく、これからも継続して行こうと思っています。

