

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27号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■ 駐輪場・バイク置き場 + ■ 特殊建築物調査

— 第43回交流会で2テーマについて情報・意見交換 —

交流会は6月23日に枚方市民会館第4会議室で開かれ、31管理組合から40名が参加しました。

事前の詳しいアンケート調査に対して25会員から回答が寄せられ、その生データと分析・総括資料が配布され、報告されました。

□□ 駐輪場・バイク置き場 □□

《駐輪場の設備状況》

マンションにより1戸当たり0.6~2台と違いがあります。新しいマンションでは2台を確保しています。1戸1台を切る所や2台あっても子供が多い所では駐輪場不足気味です。

新しいマンションでは台数を確保するため2段式ラックを採用していますが、上段を利用するのは子供や高齢者には困難です。また、半数の会員で駐輪幅が狭くて出し入れしにくいという苦情があります。

《駐輪場の管理状況》

駐輪場利用料は、無料30%弱、シール代のみ20%、有料50%強です。有料の場合の月額が月200円台が最多で次いで100円台です。場所固定60%、指定なし40%弱で、固定の場合でも場所変更要望には対応しています。

駐輪場を適切に管理していくためには、①登録管理、②場所固定、③有料制が望ましいといえます。

《バイク置き場》

会員の平均的なバイク置き場台数は10戸当たり約2台です。約半数の会員は不足(気味)と回答。30%弱の会員が無料で、有料の場合月500~700円が最多です。盗難被害が駐輪場より多いようです。



□□ 特殊建築物調査 □□

《今年は特殊建築物調査・定期報告年です》

不特定多数の人が出入りする特殊建築物に対して防災のための定期調査を求めるのは当然ですが、分譲マンションに適用することに対して、会員の間でも意見が分かれています。しかし、調査対象決定者である枚方市が分譲マンションにも定期報告を要求しているため、枚管連は今回の調査・報告に協力すべきであると考えています。今後のために市に対して改善を求める予定です。

《管理組合が主体的に取り組むことが重要》

調査・報告をする以上、管理組合が主体的に取り組む、建物・設備の実状を把握する機会にすることが大事です。管理会社に任せっぱなしではなく、①適切な調査者に発注し、②現場調査の際に管理組合役員が同行して具体的な状況を見て、③調査報告の内容と市の改善勧告の内容を理解し、④何を改善するかを判断する必要があります。

管理組合が建物・設備の現状を総合的に知る良い機会です。会員の調査費用実績を参考にして適正な費用にすることもできます。

■ 行事案内 (新規参加希望会員は枚管連事務局まで)

□□ 第10回大規模修繕工事研修会 □□

日時: 2012年7月7日(土) 10時~
場所: ダイアパレス枚方サウスピア多目的室
内容: 調査診断後の修繕工事設計

(工事仕様書作成)

工事計画書(工事種目、予算、工程)作成



□□ 第7回通常総会 □□

日時: 2012年8月25日(土) 13時~
場所: リバティパーク枚方集会所
議案書: 総会の2週間前頃に届ける予定です。
関連行事

: 総会に先立って30分程度第44回交流会を開き来年度の共通テーマを決めます。
総会終了後に、記念講演会及び懇親会を予定していますが詳細決定後お知らせします。

■合意形成事例紹介

労住まきのハイツ編 第2回

★事例その2

：敷地利用－駐車場・駐輪場増設

今回は敷地利用をめぐる長年の課題であった駐車場・駐輪場の増設をめぐる過去の経過を2003年度の合意形成の取り組みを中心にとりあげます。

【駐車場増設は昔からの課題】

駐車場台数は1975年に104台でスタートしたが、マイカー時代を迎えて、借地駐車場開設、敷地内駐車場の増設等により211台まで増やしてきた。

その後も増設要求があり増設計画が立てられたが、これ以上緑地を削ることへの反対意見があり、特別決議条件の3/4以上の賛成が得られる見通しが立たずに見送られてきた。

2000年度に駐車場利用料を月額 6000円 から 10,000円 に増額した。この収入が修繕積立金の約1/2の財源になっている。

マンション内市道には駐車場を利用できない住民と近隣団地の人の車が夜間に60台以上路上駐車しており、環境、安全両面から問題になっていた。

【駐輪場不足のためエレベータホール駐輪】

毎年5月の登録台数は、自転車約460～470台とバイク50台足らずである。既設の駐輪場に置かれている自転車とバイクは約330台であり、約190台の自転車が各階のエレベータホールの空きスペースに置かれてきた。エレベータホール駐輪は使用細則違反であり、乱雑な駐輪状態と併せて長年の懸案となっていた。

【2002年度、2003年度の取り組み】

2002年度、2003年度と2年かけて駐車場増設計画を検討した。2003年度に理事会が実施したアンケート調査の結果は約2/3が緑地を削って駐輪場・駐車場増設することに賛成、約1/3が緑地を削る増設に反対という結果であった。また、今後10年以内の予定は、住民の高齢化を反映して、駐車場を手放す予定者が借りる予定者より多かった。

2回のアンケート調査の結果を反映して2004年総会に次の提案を出して、大多数の賛成で承認された：①駐車場増設台数を借地駐車場の返還要求が出た場合の対策として19台分程度とする。賃貸者に借地駐車場利用権を与える。②エレベータホール駐輪を禁止し合計500台規模の駐輪場と50台規模のバイク置き場を整備する。③緑地が大幅に減るため、3年計画で「緑豊かなまきのハイツ計画」を実施し緑の復興を図る。

工事を実施した2004年度までに、駐車場利用待機者数が更に減り、増設台数を16台に抑えて、全ての駐車幅を 2.4m に広げた。

【主な意見と合意内容】

《駐車場》 * 駐車場使用料値上げの際には反対意見があったが、敷地利用コスト回収、近隣民間駐車場使用料とのバランスをとるという意見が多数であり、月1万円案が承認された。 * 駐車場増設台数について、2002年度には 50台増設案があったが、空き待ち者数減少が続き、最終的には16台に圧縮した。

《駐輪場》 * 各棟各階のエレベータホール駐輪については、乱雑であること、エレベータを傷めることなどのため、緑地に駐輪場を増設し移動する意見が多数であった。 * 半面、200台以上の駐輪場を増設するための緑地の削減が広範囲になり、緑地保全派からは整然とエレベータホールに置く方がよいという意見が強かった。 * 最終的には、駐輪場増設台数を最小限に絞り、緑の復興計画とセットで提案することで了解をえることができた。 * 駐輪場、バイク置き場とも従来のシール代を改訂し使用料を設定した。

《路上駐車問題》

* 路上駐車問題は深刻な状況になっていたが、駐車場増設計画とは切り離し、自治会と管理組合が協力してパトロールして自粛依頼するとともに、枚方市と枚方警察署への改善要望を出してきた。



緑地を削って増設した駐車場と駐輪場



駐車場内に増設したバイク置き場

【増設工事後の状況と評価】

①住民の高齢化を反映して、駐車場を手放す人が増え空きが出始めたので、順次、賃貸者、2台目と利用制限を緩和してきたが、現在の空きは10数台に達した。来客用駐車場利用を含めた検討をしている。②駐輪場の利用者も減少傾向にあるため、バイク置き場への転用を実施してきた。③長年の懸案である路上駐車問題に対して、自治会と管理組合が協力して取り組んでいる。2004年以降に2回駐車場所法違反の取締が行われたこともあり、路上駐車台数が大幅に減少した。(山田 記)

■会員紹介

レスタージュ枚方長尾

レスタージュ枚方長尾は、JR長尾駅から西方へ徒歩約15分に位置し、総戸数104戸のマンションです。比較的若い世帯が多く居住しており、昼間は子どもたちの声が絶えません。

管理組合は理事7名、監事1名の構成、1年交代の輪番制で運営しており、5月の総会で11期目となりました。

昨年の夏、管理会社主導の屋上防水工事が予定されており、見積金額の妥当性を問うため枚管連の扉をたたいたのが加盟のきっかけです。

その後、管理組合の運営についての出前講座、コンサルタント導入に関して助言をいただくなど、管理組合の自主性の育成という面で枚管連は大きな助けとなっています。

「資料」レスタージュ枚方長尾

総戸数	104戸
棟数	1棟
建築・分譲開始	2002年



近い将来には大規模修繕を控え、また他の課題も数多くあり前途多難ですが、一步一步、歩を進めていきたいと思っております。

後年ふり返ってみて、「あの時ががんばっておいて良かったな」と思えるよう管理組合の事業に取り組んで参ります。
(大森 記)

<枚管連会員現況>

枚管連の会員数は、2012年7月3日現在で、団体加入は23、個人加入は14、合計37です。会員管理組合の総戸数は約4600戸です。

■実録マンション管理(経費削減編)

ひらかた北山アミスタ

枚管連に加入して1年目の第28回交流会(管理コスト削減の情報交換)で、我がマンションの管理委託費がダントツに高額であり、35%もの隠れた赤字(駐車場使用料でカバー)であることを知りました。

またその後、1年交代の新任理事研修会をお願いし、管理委託費の「簡易診断」に基づき高額な各種費用毎の指摘を受け、過去10年以上管理会社任せであった反省に目覚め、正に「目から鱗が落ちる」思いでした。

新しい理事長も当然びっくり仰天され、理事会での真剣な取り組みを開始され、また、管理規約も原始規約のままであったので、合わせて全面見直しすべく「専門委員会;規約委員会」を設立し、管理会社との交渉が始まりました。

管理委託費の見直しは、当初お願いベースで切り出し、簡単に25%程度の値下げを申し出てきましたが、当然そんなレベルで了解できるわけではなく、再三にわたって交渉を続け、「これ以上になれば管理契約を降りなければなりません」という言はありましたが、委託業務内容の見直しを含めて36%の値下げを実現しました。

しかし、まだまだ枚管連会員のレベルからみれば高い状況にあると考えており、基本に帰って管理仕様の見直し・競合見積・管理会社変更も視野に入れた削減に取り組むことが今後の課題です。



そうした経緯の中でその他の経費節減にも取組み、今まで全て管理会社任せの各種工事等を自主発注し、下記のような節減を図りました。

- ①給水ポンプ更新工事
;1890千円⇒1155千円(業者変更:▲39%)
 - ②ガス漏れ警報器の法定交換
;1200千円⇒769千円(業者変更:▲36%)
 - ③法定特殊建築物検査
;200千円⇒111千円(業者変更:▲45%)
 - ④雑排水管清掃
;609千円⇒420千円(価格交渉:▲31%)
 - ⑤水道メータの法定交換
;1500千円⇒862千円
(業者変更:全額補助金で賄えた)
 - ⑥ポンプ室内配管劣化交換
;500千円⇒441千円(業者変更:▲12%)
- 以上 (山村 記)

■第4回機械式駐車場交流会報告

昨年2月以来の久方ぶりの会合です。5月19日午後、ダイアパレス枚方サウスピア集会室にて、8会員12名の参加で実施致しました。

まず、ダイアパレス枚方サウスピアで最近工事されました現場を見学しました。当初予定の工期より早く工事が終わったとのことで、埋め戻し完了後の見学となりました。

工事概要:26基(52台分)の2段ピット式駐車場を埋め戻して、26台分平面駐車場に変更

工事費:約1500万円

工期:2ヶ月弱

メンテ費用は、点検回数を年4回から3回に変更したことと、上記の埋め戻しにより台数が半分となったため、50%削減となったとのことです。

見学後は、上記工事の説明を受けたのち、各委員から近況報告をし、質疑応答後会合を終えました。

尚、次回の交流会は、課題が出た時点で開催することとします。(谷口 記)



2段式駐車場を撤去し埋め戻し中



平面駐車場の舗装中

■新入会員紹介 最近、新たに入会された会員の方を紹介致します。

- | | | | | |
|------------|------|-------------|------|-----------|
| ① 平成24年 6月 | 個人加入 | 枚方東山住宅 | 136戸 | 枚方市東山2-45 |
| ② 平成24年 6月 | 個人加入 | 枚方東山ガーデンハウス | 87戸 | 枚方市東山2-33 |

■行事報告(2012年5月12日～7月5日)

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| ・5月12日 : 枚管連会報第27号発行 | ・6月15日 : 第11回相談・研修委員会 |
| ・5月12日 : 第10回相談・研修委員会 | ・6月23日 : 第43回交流会 |
| ・5月19日 : 第4回機械式駐車場交流会 | |
| ・5月28日 : 枚方市都市整備推進室及び
建築安全課への要望と協議 | |



■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)

7月に入り、今年も節電の期間となりました。私の場合、昨年からの節電対応(エアコンは出来るだけ使わない、冷蔵庫を節電モードにする、照明やテレビはこまめに消す)は継続して実施している為、もうあまり出来る事はありません。

今検討しているのは、スイッチ付きのコンセントを購入・設置し、使用してない時の待機電力をカットすることです。少し費用がかかるので、迷っています。余裕がある方は、参考にして下さい。