

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29号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■マンション内のコミュニティづくり

— 第45回交流会で会員の取り組みを報告し意見交換 —

交流会は10月27日に枚方市民会館第5集会室で開かれ、23管理組合から28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。つづいて労住まきのハイツからの事例紹介と理事会からコミュニティ育成に関する指針の提案がありました。これらの報告に基づいて意見交換しました。

《自治会・子供会・老人会・校区コミュニティ》

小規模マンションでは独自の自治会等を持つことが難しく地域自治会等に参加するケースが多いが100戸以上あれば独自自治会が望ましい。

自治会加入率がほぼ100%であるところが約半数。子供会、老人会がある会員はそれぞれ80%と68%。82%の老人会は趣味・娯楽だけでなくボランティアの活動もしている。

《住民間のグループ活動とボランティア活動》

住民間のグループ活動はどのマンションでもある。その実態は把握しにくいですが、音楽、美術、スポーツ、散歩等共通の趣味グループが多く、生協などの共同購入グループ等もある。

40%の会員では住民のボランティア活動として、子供の見守り隊、高齢者支援、清掃、交流サロン等の一つ以上に取り組んでいる。

《管理組合と自治会の協力》

【ペット飼育マナー】半数の会員でペットをめぐるトラブルがあり、協力して取り組んでいる。

【夜間路上駐車対策】28%の会員がある程度のトラブルを抱えている。半数の会員が取り組んでいる。

【防災・自衛消防】半数の会員が自衛消防組織を持つ。44%の会員が独自の防災会又は地域防災会に参加。

【防犯】80%の会員がマンション近辺での犯罪のおそれを感じており、72%の会員が季節的パトロール。



《コミュニティが支える強い管理組合》

輪番制の規約により就任する理事だけでは長期的な課題や専門的な知識が必要な課題に取り組むのは難しい。管理会社にお任せすれば楽だが、管理コストが高くなり、財政破綻に陥るおそれもある。

管理会社任せを卒業して強い管理組合をつくり、適切なコストで建物・設備を管理し50年、100年と維持し、再生していく必要がある。

そこで、64%の会員管理組合はボランティアによる修繕委員会、植栽委員会等の専門委員会を立ち上げて理事会を応援している。

労住まきのハイツのコミュニティ活動の事例報告では、自治会等の通常のコミュニティ団体とユニークな“かけはし”の活動を紹介した。これらの活動が、楽しく暮らす場を提供し、強い管理組合を支えている。

《管理組合のコミュニティ育成支援》

“良好なコミュニティはマンションの課題解決に役立つ”80%、”管理組合とコミュニティは車の両輪”52%という回答の反面、実際にコミュニティ支援をしている会員は28%。

管理組合自身のためにも専門委員会設置を含め、応援団とコミュニティ育成に取り組む必要がある。

■行事案内 第11回大規模修繕工事研修会及びリバティパーク枚方工事見学会

日時:2012年11月24日(土)13時～

場所:リバティパーク枚方集会室

内容:第1部工事見学会、第2部大規模修繕工事研修会

新規参加希望会員は枚管連事務局まで

■合意形成事例紹介

労住まきのハイツ編 第4回

★事例その4

：電力料金削減の選択肢

枚管連の10月交流会で電力料金削減に関する研修会を開催すると予告されたので、このテーマに関する労住まきのハイツの経験を紹介いたします。

【労住まきのハイツ管理組合の経験と

マンションでの低圧契約の問題点】

関電は、a. 大口需要家には高圧契約してkWh当たり低い料金を取り、b. 戸建て住宅には低圧契約して高い料金を取っている。この料金差は各住戸までの変圧設備と電気幹線のコストであるとされている。ところが、c. 分譲マンションに対しては、変圧器は関電が設置しているが、電気室は無償で使い、電気室から各住戸までの電気幹線を自己負担させているのに高い料金を取っている。

労住では2002年度に長期修繕委員会が中心となり2回目の大規模修繕工事を実施した。その時に、関西電力に無償で貸している電気室も改修した。管理組合は監事の木村氏を中心に、関電と2年間にわたり交渉を重ねたが、関電は改修費用の負担を拒否した。

上記の交渉は全国管理組合連合会が取り上げるべき課題であり、関電との交渉はいったん打ち切りました。

その後、長期修繕委員会を中心に1年以上検討を重ね、コンサルタントを使わずに工事引合仕様書を作成し、2004年度に電気設備更新と住戸の電気容量アップ工事を実施した。

【電力料金削減の3つの選択肢】

上記の電気工事と平行して共用電気代の削減を検討した。労住まきのハイツでは新築時から共用電力は全て高圧契約し、住戸用電力は低圧契約であった。

選択肢として取り上げたのは、①現状の電気設備所有形態のまま電力料金を削減する、②住戸用を自家所有変圧設備に変更して高圧電力契約する、③住戸用を第三者所有の変圧設備に変更して低圧電力契約する、の3つである。

【各選択肢の長所と短所】

選択肢①の長所は比較的簡単に実施でき、デマンド方式導入に伴い共用電力料金の削減はそこそこ出ること、短所は住戸用の電力料金の削減にはならないことである。

選択肢②の長所は専有部分の電力も対象になり、第三者の利益が差し引かれられないために削減額が大きいこと、短所は変圧設備と各戸メーターの設置と維持管理、戸別検針と請求業務が発生すること

である。

選択肢③の長所は設備の設置・維持管理、検針請求業務を転嫁できること、短所は第三者の利益が差し引かれ、削減額が減ることである。

なお、②、③とも区分所有者全員の同意をとる必要がある。

【当面の選択－現状の電気設備所有

形態のままでの費用削減】

上項に述べた3つの選択肢のうち、まず②を検討した。新築時から共用電気は管理組合が変圧設備を所有し、関西電気保安協会と契約して保守管理してきた。各住戸の電力も高圧電力契約するのであれば変圧設備は管理組合が持てばよく、第三者電力企業に儲けさせる必要はないと考えた。

しかし利益は確実だが、管理面での管理組合の責任力、更に380戸の区分所有者全員の同意とハードルが高く踏み切れなかった。

③については当時、第三者電力企業の実績が少なかったこともあり検討までいたらなかった。

その結果、①の選択肢の既存設備のまま、削減に取り組んだ。



変電設備

【現状の電気設備所有形態のままでの

費用削減の実績】

1999年度～2012年度にかけて高圧電力デマンド方式の業務用季節別時間帯別契約に変更し、30分以上継続する最大使用電力を減らすことにより、年間約300万円削減し、エレベータ制御改善等の節電によりさらに年間約50万円削減した。

【今後の課題】

枚管連会員の中で中規模のマンションでも区分所有者全員の同意を得て専有部分も含めた高圧一括受電に変更した事例がある。労住でもその見通しが立てば自家所有の変圧設備に切り替えて一括高圧受電を再検討することができる。

(山田 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」

グランフィーネ枚方長尾 その②

★これから初めての大规模修繕工事を行う
という管理組合の為に！

さて、大規模修繕となると管理会社が「ぼちぼち建物劣化診断を。そろそろ築10年なので大規模修繕を」といつて来ます。「建物診断もさることながら、大規模修繕工事の総額は幾ら位？」と聞くと、大事な私達の修繕積立金合計額と同じでした。管理組合の貯金の残高を知っている管理会社とはきちんとけじめをつけておきましょう。

白紙委任は絶対駄目です。管理組合の印鑑を管理会社に預けてはいけませんよね。「枚管連」に加入していたお蔭で学習会や交流会で少しは勉強しており、「うーん、忙しくなるけど、やっぱりコンサルタントを探して修繕委員会で大規模修繕を頑張らねば」と思いました。

委員会で「工事はコンサルタント指導による設計監理方式で行う」ことを決めました。「管理会社がコンサルタントというのも無理があるなあ。それなら建物の所有者、施工者ともに対等で話が出来るNPOなんかはどうだろうか。あくまで主導権は管理



組合にある」と考え、自分達でコンサルタント選びに動きました。

各種HPから4法人を選び出してお願いしました。現場確認や見積書やプレゼンテーションで、そのコンサルタントが私達の方を向いてくれているのかどうかを見極めることは大事なことです。立ち会いは必ず複数でやりましょう。出来れば、多くの委員が参加出来る土・日曜日がいいでしょう。名刺で資格(1級建築士等)を確認することも大事です。委員長は名刺を作って下さい。

次号に続く。

(國分 記)

■実録マンション管理(経費削減編)

リバティパーク枚方 その⑤

委託管理仕様見直しにより
2696万円 削減

今回は、2011年4月から仕様の変更による削減の検討を行い、2012年3月の定時総会決定を経て、2012年6月から新規契約の開始となりました。

今回の削減内容は次のとおりです。

(以下、その④からの続き)

2. 清掃員業務の仕様変更及び減額

(1) 2011年7月より清掃員の人数が見直しされ、清掃回数を変更しました。

【現行】: 清掃員7名体制で勤務。

勤務時間 9時～17時(内1名は9時～12時)

【変更】: 清掃員4名体制で、9時～17時勤務に変更。また、各棟『毎日』清掃から各棟『週2回』清掃に変更。

(2) 減額金額: 現行年額 18,000,000円

⇒変更 10,944,000円(▲7,056,000円)

(3) メリット: 契約金額の削減による支出の減少。

デメリット: 清掃員人数の見直しによる各棟清掃回数の減少。

3. 定期清掃業務の仕様変更及び減額

(1) 2011年4月より定期清掃業務の仕様が見直しされ、作業回数を変更しました。



【現行】: 定期清掃業務 年2回(6月、12月)。

【変更】: 定期清掃業務 年1回(6月のみ)。

(2) 減額金額: 現行年額 3,360,000円

⇒変更 1,680,000円(▲1,680,000円)

(3) メリット: 契約金額の削減による支出の減少。

デメリット: 定期清掃業務の回数減少による汚れている期間の長期化。

4. 警備員業務の廃止

(1) 2011年5月より警備員業務を廃止しました。

【現行】: 警備員1名体制で、22時～翌8時まで勤務。

【変更】: 廃止。

(2) 減額金額: 現行年額 5,760,000円

⇒変更 0円(▲5,760,000円)

(3) メリット: 契約廃止による支出の削減。

デメリット: 警備員不在による治安悪化の懸念。

次号に続く。

(谷口 記)

第46回交流会案内

日時：2012年12月15日(土)13時～

場所：枚方市民会館第4会議室

共通テーマ：「各種契約の見直しと管理コスト削減」

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、事前の申込みにより、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

**<枚管連会員現況>**

枚管連の会員数は、2012年11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。

■役員紹介(枚管連)

管理組合や自治会の役を終えた後は、しばらくして自分の居住する地域の情報が少なく、一体どうなっているのか知りたいと言う思いで、幹事会(以前は設備専門委員会という名称です)に入れてもらい、動きが分かるようになりました。

そこでは地域及び住居内の解決しなければならぬ問題が相変わらず山積しており、1件1件早く解決せねばならないと思っております。

釈尊寺第一住宅 枚管連代表増田の体調不良で突然小生にお鉢が回って来てビックリしました。彼の体を思うと引き受けざるを得ないかと思いますが、何処まで遣ってゆけるか疑問です。

枚管連の理事、皆様、よろしく御指導の程お願い致します。

枚管連 理事 佐藤則男
(釈尊寺第一住宅)

■行事報告(2012年9月8日～11月9日)

- ・9月 8日 :枚管連会報第28号発行
- ・9月20日 :大阪法務局に変更登記
- ・9月28日 :建通新聞の取材
- ・9月30日 :枚方市マンション管理基礎セミナー

- ・10月 8日 :大阪府への事業報告、定款変更認証申請
- ・10月21日 :電力料金削減に関する情報交換会
- ・10月27日 :第45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)

私の住むマンション建屋は、現在、大規模修繕工事の真っ最中です。南側のバルコニーの修繕(床防水シート張り替え、壁や天井の修繕と再塗装、サッシのシール材塗り替え、高圧水洗浄など)が終了し、今は、北側のバルコニーや玄関周りの修繕を行なっています。

私の場合、バルコニー全面にタイルを敷いていた

のですが、今回の修繕工事で、このタイルを撤去・廃棄することになってしまい、少し残念な思いをしました。しかし、きれいになった南側バルコニーを見て、今までと雰囲気も変わり、新鮮でうれしい気分になりました。

住み慣れた内外装もいいですが、10年毎ぐらいに模様替えも悪くないと思った次第です。