

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30号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■管理コスト削減

— 第46回交流会で会員の取り組みを報告し意見交換 —

交流会は12月15日に枚方市民会館第6集会室で開かれ、23管理組合から28名が参加しました。

事前のアンケート調査に対して27会員から回答が寄せられ、その生データと分析資料が配布され報告されました。次にメロディーハイム樟葉5番館の片山氏から、「管理コスト削減の要諦」と題しての基調講演がありました。その後事例報告として、リバティーパーク枚方、メロディーフォレスト枚方長尾、ルモン枚方公園、ラウンドコート星ヶ丘から報告があり、これらの講演・報告に基づいて意見交換をしました。

《アンケート調査・報告》

8割を超える会員で、経費削減の経験があると報告。ただし経費削減は、一度削減経験をすれば終わりと言うのではなく、殆どの会員から経費削減への関心の高さと、枚管連への情報共有等の要望が出されました。枚管連の存在意義を強く問われている点が浮き彫りとなったアンケート調査でした。

(※ 枚管連に入会すれば20数テーマにわたる過去の資料が閲覧できます。)

《片山氏 基調講演》

コスト見直し・削減活動のパワーの源泉は必要性です。必要性から来る危機感が有れば、入居者全体の理解も進んでいきます。しかし、必要性を感じてもやる気がなければ、成果も小さくなります。特に理事長のやる気がポイントとなってきます。誰かがやってくれるでは前に進みません。

次に業務の仕様書・契約書・過去の経緯等を把握しながら、実際に行なわれている業務内容の事実確認が基本です。他の業者や他の管理組合と比較する場合でも前提条件の確認が重要で、単純比較はできません。相場価格と言うものはあるが、地



域により異なり書籍等も割高設定されている点に注意する必要があります。当然分譲時の価格設定は、割高に設定されているのが当たり前と考えるべきです。

会計には、一般会計の他に修繕積立金会計があり、総合的・長期的な視点で10年先、20年先も大丈夫か?と見ておくのが必要です。その為に駐車場使用料収入の大半は修繕積立金に回して大規模修繕工事に万全を期すべきです。使用料収入を一般会計に充当して見た目の黒字に騙されないように注意が必要です。特に、機械式駐車場を保有している場合は、会計の3本建てが実態を把握しやすく推奨です。

見直しは、過剰と不足を意識して、自らが考える「あるべき管理仕様」に基づくべきです。場合によっては、管理費等の値上げも検討すべきです。

コスト見直し交渉の仕方は、仕様を決めて相見積もりを取るのが原則です。仕様に加え、希望価格を決めて相見積もりを取ると、本気度が表れて効果的です。また、十分な広報をして入居者全体が理解したうえでの活動にすることも重要なポイントです。

■行事案内

第5回機械式駐車場交流会
日時:2013年1月19日(土)13時~
場所:ルモン枚方公園集会室

新規参加希望会員は枚管連事務局まで

■常時受け付けています

相談・研修委員会では、「個別相談」と「理事研修会」を常時受け付けています。
申込みは山村委員長が事務局まで。

※ 枚管連事務局 TEL 072-856-2084

■合意形成事例紹介

労住まきのハイツ編 第5回

★事例その5

：専有部分の電気容量アップ

2002年度に2回目の大規模修繕工事を管理組合主導でやり終えた後、2003年度には専有部分の電気容量アップに取り組みました。

【電気設備についての当時の状況と課題】

労住まきのハイツは1975年に竣工し、各戸の電気容量は4kWでした。その後の家電製品の普及、特に2台目のエアコンとIHコンロのニーズに伴い6kWへの容量アップの要求が高まりました。

中には、電気工業者に頼んで勝手にブレーカを替えて自宅の容量アップをする居住者が出てきて、それを放置すれば縦幹線のブレーカが落ちるおそれもありました。社会的に6kWは大きな流れで、オール電化マンションも出はじめた頃です。

2001年度に100年マンションを念頭において長期修繕計画を作成しましたが、電気設備については3年後に専有部分電盤を漏電ブレーカ付きに更新するだけで、容量アップを考えていませんでした。

【合意形成と管理組合の取り組み】

2003年度の長期修繕委員会では、電気容量アップの要望が増えてきたため、A)長計どおりに進めるか、B)長計を改定して容量アップするかの検討をしました。

資金的にはB案の場合、10数年後に予定している電気室内の設備更新を前倒しにする他に予定外の電気幹線の費用負担が必要です。また、住民が高齢化し、世帯人数も減っているため、修繕積立金の値上げの心配をするより現状のままで十分だという意見もありました。

これに対して、100年マンションを目指しているのだから、住民の世代交代を考えて、若い人が必要な設備にする必要がある、資金的には長計全体のやりくりと工事費の節約で乗り切れるという意見もありました。

【管理組合の取り組み／2003年度工事準備】

電気使用状況アンケート調査、電力使用ピーク値調査、電気設備現状調査、3回の電気設備改修事例見学等を実施し、関西電力と電気事業者に対する設備改修案と見積を依頼して、改修基本計画案をまとめました。

最初はコンサルタント起用を考えていましたが、上記の過程で、関電が電気容量アップに積極的に協力してくれ、複数の施工業者の提案を受けることができ、管理組合が工事見積仕様書を作成しました。主な工事範囲は、6kW仕様での電気室内設備の更新、各戸までの電気幹線の更新及び専有

住戸内のブレーカ付き分電盤への更新です。

工業者3社の見積を受け、H社に内定しました。見積額には大差があったので、大手企業でなく、実際に現場で工事をやる企業を選択しました。

長期修繕計画のやりくりの中で工事費用をまかなえる見通しがたちました。住民説明会を開催し、理事会と2004年4月総会の承認を得ました。



労住主催電気工事見学会



1・3号棟電気室

【管理組合の取り組み／2004年度工事】

工事監理もコンサルを頼まず、修繕委員会の中に工事委員会を設置して工事監理をしました。1年以上にわたる工事準備期間に勉強したことが役に立ちました。20数名の修繕委員の中に退職した修繕委員が増えてきた、その中にゼネコンで電気工事の仕事をしてきた委員がいたという事情もあります。

工業者にはいつも工事委員に理解できるような説明を求めました。それに応えて、設計図面だけでなくイラスト絵で説明するなどの対応をして貰いました。

工事は追加工事を含め予算内で無事竣工しました。

(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③

★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！

営業部員だけが来るところもあります。確認時間・場所もまちまちです。私達のマンションは11階建ですが、まるで事前に決めたかのように、屋上・11階・10階・2階・駐車場だけ見て帰るとするのが殆どでした。その中で、「2人とも1級建築士。2時間40分かけて、屋上から各階を全て歩いて調査と写真撮影」。やはり、これ位は当然でしょう。選考に当たって、見積書の数字が間違っている法人は問題外です。選定で漏れた3法人に対しては、理事長名で「コンサルタントのお断り」文を送付しましょう。総会において、「大規模修繕工事に係るコンサルティング業務等発注承認」を上程し、組合員の承認を得ることも必要です。修繕委員会設置細則も承認が必要です。

施工業者の選定では、コンサルタントの協力を得て、「大規模修繕工事見積参加の公募」を実施したところ、17法人が応募。公募に応じた法人のプロフィールから7法人を選定し、現場調査を行いました。その結果をコンサルタントが検討資料として作成し、



委員全員が精読、検討し、4法人に絞り込み。さらに時間をかけて質問表を作り、慎重なヒアリングを行い、施工業者を決定しました。公募から最終決定までは約4ヶ月かかりました。この間、委員は出ずっぱりでしたが、本当に奮闘して頂きました。併せて、管理会社からも「集会室は大規模修繕工事のための会議が行われるとのことなので、土・日曜日の組合員の使用を遠慮してもらっています」との配慮もありました。沢山の方々の協力で、大規模修繕工事が9月に始まり、台風の被害も一切なくて、6か月後の2月に無事終了しました。（了）

以上、簡単に書きました。詳しいことがお聞きになりたい方は是非お声をおかけ下さい。

（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⑥

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⑤からの続き）

5. ロボットゲート保守点検業務の廃止

(1) 2011年4月よりロボットゲート保守点検業務を廃止しました。

【現行】： 年2回の定期点検。緊急対応は有償ですが割引あり。

【変更】： 定期点検を廃止。緊急対応は割引なしの有償となる。

(2) 減額金額： 現行年額 444,000円
⇒変更 0円(▲444,000円)

(3) メリット： 契約廃止による支出の削減。

デメリット： 機器の保守点検廃止による故障の増加。緊急対応費の割高化。

6. その他、委託業務の減額

(1) 2011年4月より貯水槽清掃業務、雑排水管清掃業務、消防設備点検業務、給排水設備点検



業務を減額しました。点検業務の仕様変更はありません。

(2) 減額金額：

『貯水槽清掃業務』 現行年額 684,000円
⇒変更 552,000円(▲132,000円)

『雑排水管清掃業務』 現行年額 2,280,000円
⇒変更 2,124,000円(▲156,000円)

『消防設備点検業務』 現行年額 2,850,000円
⇒変更 1,944,000円(▲906,000円)

『給排水設備点検業務』 現行年額 1,026,000円
⇒変更 792,000円(▲234,000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： 特になし。

以上の取り組みにより、年間で、合計2696万円の削減を達成しました。完 （谷口 記）

第47回交流会案内

日時：2013年2月23日(土)13時～
 場所：枚方市民会館第4会議室
 共通テーマ：「専有部分リフォームの管理」
 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、2013年1月6日現在で、団体加入は23、個人加入は15、合計38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)

地方公務員を退職後、少し時間の余裕ができたので3年前にマンション管理組合の理事長を引き受けることとし、懸案であった「管理コストの削減」に取り組むことにしました。これまで管理会社に任せきりにしていたこともあり、マンション管理に関する情報がなかったため、相談の相手先を探していたところ、大阪北浜に財団法人「マンション管理センター」があることがわかり、相談を持ち掛けると、「枚方マンション管理組合連合会」を紹介されました。さっそく「枚管連」に入会手続きをして「管理コストの削減」に取り組むこととし、「枚管連」の方々から

説明を聞き、資料を入手して検討しているうちに、自立ができていない我がマンションの問題点が浮かび上がってきました。管理会社の変更や業者契約を管理組合が直接おこなう等、総会で承認を受け、実施してきましたが順調に進みました。

本年、枚管連の役員の方から枚管連の理事のお誘いがあり、戸惑いでしたがお引き受けすることとし、知識に乏しく、経験がないので会員の皆様にはご迷惑がかかると思いますが勉強のつもりで頑張りたいと思っています。

枚管連 理事 大河正祀(ベルシャトゥ樟葉)

■行事報告(2012年11月10日～12月31日)

- ・11月10日 : 枚管連会報第29号発行
- ・11月24日 : リバティパーク枚方工事見学会及び第11回大規模修繕工事研修会
- ・11月27日 : 大阪府定款変更申請認証申請補正
- ・12月15日 : 第46回交流会
- ・12月16日 : 電気料金削減第2回情報交換会

■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)

新年明けましておめでとうございます。皆様にとって「2013年」が素晴らしい年になりますようお祈り申し上げます。

今年は「巳」年。ヘビが脱皮することから、「再生」という意味が込められているそうです。これにあやかっ、低迷している日本経済が生まれ変わる年

になってほしいものです。ちなみに、私の住むマンション建屋は、第1回目の大規模修繕工事が、先日、無事終了し、きれいに生まれ変わることができました。

