

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第26号

マンションライフ

lineup ● 分譲マンション管理セミナー ● 「すまいるコミュニティ」のご案内 ● 第26回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

特集

管理費節約の工夫



平成23年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー

「使えるのがアタリマエ」
って、ありがたいことよね〜。



生活の要・ライフラインを守るために

マンションが長持ちする 給排水設備の改修ノウハウ

- 1 給排水管の劣化パターンと変遷
- 2 マンションを長持ちさせるための改修方法
- 3 設備改修の最新事情

日時 平成23年9月11日(日) 午後2時~4時
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 設備設計一級建築士・マンション管理士 柳下雅孝
対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定員 100名(先着順)
費用 無料
申込期間 8月22日(月)から9月9日(金)まで
申込方法 電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
ファクスは9月9日の午後5時までにお申込みください。



申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人 中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

管理費節約の工夫

マンションを長期間にわたって良好に管理し、管理組合を運営していくには、健全な財政状況であることが不可欠です。そこで、管理組合には限られた予算を有効に活用していくことが求められています。

では管理組合としてどうしたら、無駄な支出を抑えられるか、今回の特集ではそのポイントを確認していきましょう。

保守点検契約の見直し

▶ 統一仕様により複数の業者から見積もりをとることが効果的です。

① エレベーター関連

保守契約方式にはフルメンテナンス契約、POG契約（消耗品以外の部品交換や修理には別途料金が必要になる契約方式）がありますが、個々のマンションに適した契約方式を検討してみることが重要です。点検業者を保守専門業者に変更することで点検料金の削減に繋がる場合があります。

※点検業者にはメーカー系と独立系保守専門業者があり、それぞれに特徴がありますので管理組合でよく検討しましょう。

② 消防設備関連

エレベーターと同様に点検を専門とする業者に消防設備点検を依頼することで費用の削減に繋がる場合があります。実施した分だけを支払う方法など、契約方式についても状況に応じて管理組合で検討しましょう。





電気料金の削減

▶管理費の中で大きなウエイトを占めている電気料金の削減は管理費の節約に効果的です。

①照明のLED化

照明をLED電球にすることで節約と共に、節電にも貢献できます。LED電球は耐用年数が長いので維持費の削減にも繋がります。

※一般電球に比べて初期費用は高くなりますが、エントランスなど常時点けたままで使用する照明から順次取り替えると、一斉交換に比べて費用が抑えられ導入しやすくなります。

※既存の照明器具によっては電球の交換だけでなく、電気工事等が必要になる場合もあります。

②契約の見直し

電力会社との契約を低圧高負荷契約や主開閉器契約等へ変更することにより基本料金を削減できる場合があります。

※マンションごとに規模・契約方法は様々ですから、電力会社や専門業者の協力を得ながら管理組合で検討していく必要があります。

③必要な時だけ点灯させる工夫

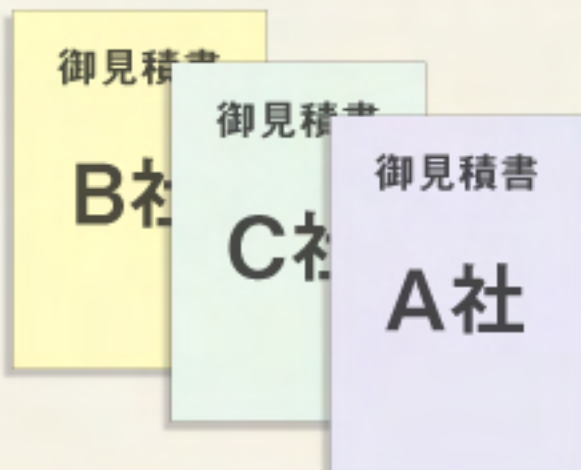
ゴミ置き場、トランクルームなど常時点灯する必要がない場所では、人感センサー付LED照明の設置により電気料金の削減ができます。



小修繕費用の削減

▶小規模な工事でも複数業者から見積もりをとることで経費削減に繋がることがあります。

※修繕については、その修繕が必要なのか、交換とどちらが有効なのかなど、適切な実施時期も含め、その必要性と優先順位を検討しましょう。



保険の見直し

▶加入している保険の定期的な見直しは保険料削減のうえで重要です。

①契約内容の見直し

加入する保険でカバーされる範囲をチェックし、保険の目的、不要な項目や過剰な内容はないかなどを確認しましょう。

②複数の保険会社との比較検討

同一条件でも保険会社や代理店により保険料が異なる場合があります。しっかり比較検討しましょう。



管理委託業務費の見直し

▶管理委託契約書をよく読んで、不要な業務や過剰なものがないかなどのチェックが重要です。

①定額委託管理費

支出の最も大きなウエイトを占める管理会社への定額委託管理費(毎月決まった金額の費用)は複数の管理会社へ見積もりをとることにより、削減できる場合があります。

②管理仕様の見直しと効率化

管理組合が委託する業務内容の精査、人員配置・勤務時間の見直しなどにより管理費用を削減できる場合があります。

支出を抑えるのは家計の無駄の削減や節約に通じるものがありますね。ちょっとだけ家計と違うのは、一人で決めるのではなく、区分所有者皆さんの“合意”を得ながら進めていくということでしょう。区分所有者の皆さんが納得できる、節約方法をいろいろ工夫して、積立金への充当で将来に備えるとともに、管理組合の健全財政に努めましょう。

すまいるコミュニティのご案内

マンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム

すまいるコミュニティ



今年1月に完成したマンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム「すまいるコミュニティ」が運用テスト期間を経て、4月から本格稼働しております。

「すまいるコミュニティ」は、インターネットを利用した会員制ウェブサイトで、中央区内の分譲マンション管理組合に無料で提供されます。

「すまいるコミュニティ」は、管理組合の業務を支援する機能として、理事会からのお知らせや通知、総会の日程や工事の予定などのスケジュールの表示、議事録などの資料の保管、居住者に対するアンケート調査など多くの機能を備えています。また、居住者同士の意見交換や趣味の活動をサポートする掲示板機能なども備えています。詳しくは、各分譲マンション管理組合宛てに発送した冊子(すまいるコミュニティ)をご覧ください。

「すまいるコミュニティ」の利用申し込み

「すまいるコミュニティ」をご利用いただくためには、マンション管理組合から中央区都市整備公社へ申し込みをいただき利用団体として登録することが必要です。

また、登録を行う際には随時開催しております「すまいるコミュニティ」の利用方法等に関する説明会に参加いただき、導入のための事前の打ち合わせが必要になりますので、まずは中央区都市整備公社にお問い合わせください。

【すまいるコミュニティの利用に関するお問合せ先】

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 営業時間 8:30～17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

第26回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

7月16日(土)に第26回交流会が中央区役所大会議室において、「大震災におけるマンションの防災対策」をメインテーマとして次の内容により開催され、43名の方が参加されました。

- ① 原発の影響による夏場の節電対策⇒「LEDの導入の効果等」
- ② 分科会(3班編成)⇒各マンションの日頃の防災対策の実施状況及び今回の大震災発生後に実施した防災対策についての意見交換

③ 全体会(各班で討論した内容の発表)

④ 中央区防災課長の防災対策に関する講話⇒仙台市内の高層マンションの発災直後の居住者の行動や管理組合の活動内容等の事例の紹介、本区のマンションの防災対策のポイント、「高層住宅防災対策 震災時活動マニュアル策定の手引き」の概要及び利用方法。

交流会終了後は、銀座ブロッサムに場所を移し、気軽な雰囲気の中、地震時の体験談や日ごろ抱えているマンションの維持管理に関する諸問題について情報交換を行いました。お互いざくばらんに話し合ったり、マンション管理士の意見を聞くなど大変有意義な懇親会でした。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成23年度の
交流会開催予定



第27回交流会 11月12日(土)

第28回交流会 平成24年3月10日(土)
第9期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を扱った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局:中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その18

普段は使われることの少ない集会室。実は居住者同士の親睦等が目的ならば誰でも使えます。住人の使用は9時から21時まで。遊ばせておくのはもったいないので、ある日〃師範。である住人のYさんがお習字教室をはじめることになりました。するとこれが結構な評判を呼び、先月からは毎週指導することになったのでした。このエピソードが呼び水になったのか、最近では華道や美顔マッサージ等の〃お教室。が増えて、集会室は大層賑やかです。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)