

令和2年12月

## 厚木リバーサイド住宅管理組合 Home



早いもので、今年も師走を迎えました。今年は1月下旬から新型コロナウイルス問題が発生して世の中全体で大騒ぎとなり、現在でも新たな感染症発生拡大が懸念されています。当管理組合でも大いに影響を受け、例年実施していた各種行事・事業については、軒並み中止または実施方法見直し、とせざるを得ませんでした。

さて、今回は以前（令和1年6月）本コラムで管理組合運営における3大課題（重要事業）として紹介した課題の一つである

「管理費（組合費）会計を用いる経常業務の適正な運営」

について、平成27～28年度に実施した内容を中心に、要点を解説してみたいと思います。

当団地のような郊外立地中層マンション（敷地が広い、エレベータ無、機械式駐車場無）においては、管理費会計の中で自分たちの努力で効率化・コスト削減化できる項目は、

- ① 植栽維持管理
- ② マンション保険
- ③ 清掃業務委託

が主になります。なお、上記項目で触れていない「施設・営繕維持管理」については、3大課題の別項目となる「修繕積立金を用いる計画修繕の適正な実施」に含まれる、と考えていただければ良いと思います。

以下、上記各項目について順に解説します。

### (1) 植栽維持管理

一般的に、管理費のうち業務委託費以外で最も支出額の大きい項目は植栽維持管理に係る費用です。そのうちの多くは「樹木剪定費用」で、中でも技術・安全面から専門業者に外注しなければならない「中高木剪定」は最大の管理費予算支出項目です。また、樹木は年々成長しますので、剪定費用はその都度増加します。

そこで、平成28年に団地全体の40%にあたる中高木約90本を伐採（間引き）しました。伐採理由は必ずしも経費削減目的でなく、日照問題、隣地境界侵犯問題、地中配管等設備への悪影響、などがありました。なお、当団地ではその10年前（平成18年）にも50本近い中高木を伐採しています。

このように、緑の多い郊外団地型マンションでは、築20年を過ぎたころから、5年から10年くらいの間隔で樹木の間引きが必要になるもの、と考えるのが良いと思っています。

ただし、一点、懸念点があります。樹木が減れば天敵である野鳥の数も少なくなるため、小さな虫や昆虫類が増えることです。当団地でも4,5年前から夏から秋にかけて小さな虫が極端に増加しています。虫が増え始めた時期と樹木を伐採した時期が妙に一致しています。取り越し苦労であれば良いのですが。

### (2) マンション保険

近年マンション保険の保険料は年々値上げされ、世の中の管理組合としては大変頭の痛い課題です。そこで、当団地では平成28年度に、契約先を従来の大手保険会社から中堅保険会社に切り替え、保険料の低減化を実現しました。

これはどういう仕組みかというと、この中堅保険会社は、契約前に「マンション管理適正化診断」というマンション管理士による診断を行い、その結果に基づいて保険料を決める、というものです。診断の結果、当マンション管理水準は最上位ランクである「Sランク」に認定され、予算計上時点で想定していた金額の約50%の保険料で済ませることができました。

さて、当団地のマンション保険の付保条件には課題もあります。

通常、マンション保険としては、

- (A) 共用部分の火災保険、
- (B) 施設賠償責任特約、
- (C) 個人賠償責任特約、

の3点セットで保険会社と契約している管理組合が多いと思われます。

当団地もこの付保条件で保険契約していますが、最後の「個人賠償責任特約」については、「個人の問題であるのに管理組合が一括で付保すべきものなのか」疑問が残ります。

確かにあるべき姿としては、個人賠償責任は組合員・居住者が自ら対応すべきものです。

しかしながら、万一漏水事故が発生したときに発生元の上階住戸が何らかの形で「個人賠償責任特約」に加入していないと、損害賠償問題で加害宅と被害宅の間でトラブルが生じる可能性が大きくなります。従って、当管理組合では全住戸の個人賠償責任特約加入を担保するために、やむなく「個人賠償責任特約」を付保しています。今後、保険料がさらに増大する事態になれば、再度、問題提起されるのではないのでしょうか。

### (3) 清掃業務委託

この項目についてはここで特記するほどの事ではないのですが、単にマンション創設時の委託条件（週6日作業）を見直して作業日を半分（週3日作業）とした点です。もちろん清掃作業時間削減により清掃結果の品質は低下しましたが、その分は居住者が自主的に清掃して補完してくれています。ただし、3項目の中で定量的なコスト削減効果は最大でした。

いつも通り、[令和2年度事業計画](#)抜粋 はメンバー登録なしでも閲覧できます。

ホームページ内容は、通常2ヶ月に1回、奇数月末ないし偶数月初に改定します。

組合員・居住者の皆様のメンバー登録をお待ちしております。登録を希望される方は、左のMENU欄の「パスワード請求」をクリックし、表示内容に従って電子メールで申し込んで下さい（号棟・室番号は必須です）。

ホームページ担当者  
岡崎 信道

### 更新履歴

	更新日
<b>NEW</b> ホームページ担当者のブログ	2020.12.08
<b>NEW</b> 令和2年度事業計画抜粋 ホームページ担当者ブログからのリンク	2020.12.08
<b>NEW</b> 令和2年10月度、11月度 理事会議事録 メンバー専用	2020.12.08
<b>NEW</b> 広報 第228号 メンバー専用	2020.12.08
<b>NEW</b> 令和2年12月、令和3年1月予定 スケジュール	2020.12.08

過去の更新記録です 

**Copyright** 厚木リバーサイド住宅管理組合 (<http://ribasai.la.coocan.jp/>) が提供する情報等を、  
権利者の許可なく複製、転用、販売などの二次利用をすることを固く禁じます