



I'mネット通信 No. 73

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「大規模修繕工事・実現化への道」の演題で事例紹介

今回は、さんくれーる茨木管理組合で現在進められている大規模修繕工事推進の取組を、当管理組合理事の豊嶋様から、「大規模修繕工事・実現化への道」の演題で事例紹介という立ち位置で説明頂きました。その後、参加各位から忌憚ないご意見を頂く時間を持ち、思いのほか闊達な例会でありました。説明内容は以下の通り。

■事例紹介概要

ご存じの通り、「大規模修繕工事」は区分所有者の大切な資産である修繕積立金を活用し、12年～15年の周期で実施するよう推奨されている計画修繕工事で、マンション管理組合および区分所有者の皆さんにとって重要かつ関心の高いテーマであるため、合意の形成の心を基本に、密なる計画の元進めている点を、パワーポイント資料『全体概念図』を元に、大規模修繕工事の準備フェーズから実現化フェーズの各ステップについて解説を伺いました。特に、ステップ毎の（何をどのように執り行うのか、その時の課題は何か）という活動計画と、その課題解消策とタイミングが紐付けられているデータベースを元にした説明は、参加者に深い納得感を持たれたものでもありました。

■大規模修繕工事・コンサルティング業務

・パワーポイント資料「設計・監理コンサルティング業務」を元に、大規模修繕工事における「設計・監理コンサルティング業務」の概要について伺いました。繰り返しになりますが、この説明からもコンサルタントの必要性、選出に関する区分所有者各位の合意の形成を得る段取りにも触れて頂き、管理組合活動の基盤の再認識をさせられました。

■質疑応答

・事例紹介後、宮部会長の司会で、参加者各位からの意見・質問を伺い、説明内容に関するご質問については豊嶋様が回答し、その他のご意見・ご質問については、参加者全員で課題共有活動の場を持ち議論し、理解を深めていくことができました。

■質疑応答内容

<主題に関するご質問>

○設計コンサルタントを活用するメリット&デメリットは？

→[メリット] 専門家である設計コンサルタントの元で、設計コンサルタントの豊富な知見を活用し、設計コンサルタント業務をモレ無く、ダブリ無く、無駄無く、適切に推進することが可能となります。

→[デメリット] 設計コンサルタント業務に関する費用（コスト）を要します。

○委員会運営は継続的に行っているのか？

→当マンションの場合は、大規模修繕工事に向けて「修繕委員会」を発足させ、現在活動中のステー

タスです。大規模修繕工事が終われば解散という訳ではなく、大規模修繕工事後にコンサルタント会社が実施するアフター点検のサポートおよびその後の長期修繕計画に紐づく各工事の推進を行うため、継続的に運営していく予定です。

○長期修繕計画の作成・見直しについて

→長期修繕計画については、管理会社作成のものを参照しています。今回の大規模修繕工事後、コンサルティング担当によって長期修繕計画を最新化し、5年毎の見直し等についても実施していく予定です。

○設計コンサルタントを活用せず、管理組合内でコンサルティング業務を推進することはできないのか？

→設計コンサルタントの仕事は専門家である設計コンサルタントにしかできません。管理組合のメンバーの知見を活用し、設計コンサルタントと同様のコンサルティング業務を行うことも理論的には可能ですが、現実問題としては難しいのではないかと思います。

<主題に関するご意見>

- ・マンションには、一級建築士等、建築に関する知見を持った居住者も一定数居住していると想定されるため、そうした方々に委員会メンバーとして参画いただくことが大切ではないか。
- ・業者選定方法については、過去に大きな工事をしていただいた業者の中で評判が良かった業者を活用する方法もある。
- ・大規模修繕工事の推進方法としては、設計・監理方式、責任施工方式等の手法があり、それぞれの手法のメリット・デメリットについても理解を深めたい。

<その他のご意見>

- ・管理組合運営方法としては、管理会社活用方式、自主管理方式、第三者管理方式等の手法があるが、それぞれの手法のメリット・デメリットについても理解を深めたい。
- ・立体駐車場の運用保守方法について理解を深めたい。
- ・管理組合・理事会の運営方法について理解を深めたい。

■個人的に気付かされたこと

豊嶋様が IT 系のコンサルタントであることから、作業、課題、その解消策等が合意の形成に寄与させる想いから、紐付けられたデータベースを元に解説されたことは、「大規模修繕工事」という言葉は一つでもマンション文化によってその取り組み方は様々であって、当たり前という今迄の考え（当たり前）を根底から見直すに等しい内容で、ソリューション・フレームワーク（課題解決の仕組み）になってもおかしくないと思いました。今回は、計画推進プロセスの説明でありましたが、具体的活動（工事）完遂後の取り組み段階の解説も期待致したく思いました。

（文責 横須賀 亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）

**次回は定例会を2025年3月14日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html