



I'mネット通信 No. 8

「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。

第 8 回定例会を開催しました

平成 25 年 5 月 10 日(金)の午後 7 時から、茨木市立男女共生センター ローズWAM (ローズワム) 4 階研修室にて第 8 回定例会を開催しました。雨の中、出席会員数 13 名と茨木市都市政策課田邊課長様が出席されました。

連絡事項

まず、茨木市都市政策課の田邊課長様よりご挨拶がありました。平成 25 年 4 月から、市の機構改正により、まちづくり支援課の業務を都市政策課が引き継ぐため、I'm ネットを担当することになった旨と、6 月 30 日(日)午後に茨木市主催の「分譲マンションセミナー」を開催し、テーマは「大規模改修に向けてコンサルタントの選び方」(講師：服部正登氏)を予定している旨の説明がありました。管理組合様には、市から改めて案内をされるそうです。

「管理規約と大規模修繕工事の関係」をテーマに話し合いました

最初に、上田氏より資料に基づいて説明がありました。その後、石井氏が司会者となって座談会形式で話を進めました。

近々、大規模修繕工事を予定している管理組合が、出席者の内 3 管理組合ありました。平成 26 年 4 月からの消費増税に間に合うのが 2 管理組合、間に合わないのが 1 管理組合でした。間に合わない管理組合は、駆け込みで工事業者の質が低下するかもしれないとの噂を聞いたため、消費税 8% を覚悟して進めているとのことでした。

コンサルタントは、途中で担当者が変わると混乱します。そのため募集時に、「契約期間中は専任できる担当者」を募集条件にした事例がありました。面接等もその担当者としてすることをお勧めします。コンサルタント選びは、人間関係、信頼関係が大切だと言われております。

途中で、事情があって担当者が変わったという事例もありました。そのため、追加工事が出てきた時などに責任の所在があいまいになったりして、「それは聞いていない」とか「それは点検しているはずだ」とか、その後の調整が大変だったそうです。「コンサルタントは会社と契約するのではなく、個人と契約する」と、よく言われています。

大規模修繕工事を失敗させない方法は、良いコンサルタントを選ぶことです。また、理事会が苦勞をしない方法は、専門委員会を十分に活用することがポイントのようです。

コンサルタントが小さな設計会社で、施工会社が大きな建築会社であったため、コンサルタントから施工会社に対して、施工ミス等があっても、強い要求が言えなかった事例を聞きました。最終的には、専門委員会が代わって要求したということです。

それとは別に、工事後にコンサルタントが工事の責任者と一緒に点検して、不良個所をチェックして、そのための工事計画書を作らせ、不良個所を工事させたというコンサルタントの良い事例もありました。

施工会社を選ぶ時については、数項目を計数化して順位を付け検討したという話もありました。

ここで、このような意見も出ました。第1回目の大規模修繕工事は、そのマンションを建築した会社に依頼すべきものではない…と。つまり、隠れた瑕疵を発見する絶好の機会だから、無関係の建築会社に工事をさせた方が良いという意見です。

コンサルタントの募集については、新聞広告(建通新聞)に依頼した事例が聞けました。メールで原稿を送付したら、3～4日後には掲載されたとのことです。全部で12社から応募があり、専門委員会において書類審査で6社に絞り、見積り合わせで3社に絞った。その3社の内、どれを選んでも合格ラインである旨を伝え、理事会に決定権を渡したそうです。その後、理事会が面接を行い、さらに会社訪問もしたとのことです。その上で、理事会において1社を決定したそうです。出来ることなら、そのコンサルタントが過去に扱ったマンション管理組合を探して、近隣にあればその管理組合から情報を得ると、良い判断材料が得られるようです。このように、専門委員会が最後の1社を選ぶのではなく、最後は理事会にゆだねることで、クリーンな業者選定ができたという事例です。見積り合わせでは、見積額が異なりましたが、コンサルタントの調査・診断・設計に係る人工数(にんくすう)や工事監理期間に違いがあったためで、単価は全く同じだったとのことです。

出席者の中で、過去の大規模修繕工事を責任施工方式で行った管理組合は2管理組合でした。まず1つの管理組合の理由は、規模が小さく、住民に建築関係の方がいたので、そのようにしたとのことです。結果として、小回りは効くが、お粗末な点もあったとのことです。同じ業者にしていると問題があるようです。もう1つの管理組合は、近隣の棟からの情報で、業者選定をしているそうです。

一般的には設計監理方式が良いと言われています。ただし、姉歯事件以来、施工会社が自ら厳しい点検をしている所も見受けられるようになったと聞きます。コンサルタントに指摘される前に、内部でのチェック体制をしっかりと整えた施工会社もあるようです。施工会社の中で、そうした点検をしているのを見たという管理組合の話も聞けました。

ハード的なことはコンサルタントが点検してくれるとして、専門委員会は建築の専門家だけではなく、逆に素人や主婦の視点で点検することが大切なようです。ソフト面を専門委員会が点検していただきたいと思います。専門委員会のメンバーをどのようにして集めるかが難しいところですが、過去の役員経験者の中などからお願いする等、工夫をしてください。

ある管理組合で、居住者の中に工事に非協力的な人がいて、工事に支障が出ているという相談がありました。長期の留守宅で、時々戻ってくるらしいが、管理組合からのお願いが伝わっていないようです。その対策として、「配達証明付郵便」で伝えるのが良いと思われます。管理組合として、後日精一杯の対応をしたという証拠を残しておくことが大切です。一方、長期不在の場合は、連絡先を伝えておく旨の細則がある管理組合もありました。

お知らせ

4月に、公益財団法人マンション管理センターから、「理事会運営細則モデル」が発刊されました。各管理組合で制定等を検討してください。詳しくは、こちらをご覧ください。

http://www.mankan.or.jp/05_book/book_01.html

(文責：首藤媾平)

次回は

日時：平成25年7月12日(金) 午後7時～9時

**場所：茨木市立男女共生センター ローズWAM(ローズワム)
4階研修室 の予定です。**

茨木市元町4番7号 Tel:(072)620-9920

詳細は、後日お知らせいたします。

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内
TEL / 072-620-1660 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / toshi@city.ibaraki.lg.jp