



I'm ネット通信 No. 24

「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。

今期第 3 回目の定例会を開催いたしました。

今期第 3 回目の定例会を開催いたしました。概要は以下の通りです。

今回は、分譲マンション運営の大きなイベントであります『大規模修繕工事の実例』を演題として首藤様より、実体験を基盤とされたお住まいのグリーンタウンの大規模修繕工事の取り組み実例を具体的、且つ詳細に亘り丁寧に講演いただきました。定例会のご案内にも記載致しましたとおり平成 26 年 11 月のアイムネット定例会の一環として実施された現地見学会の説明でありますことに加え、事前に手元資料を配布いただきましたこともあり、講演終了後の質問も闊達になされ、大きな盛り上がりのある定例会でした。

■専門委員会設立

1、2011 年夏から専門員会委員公募：

対象は、住民で、この分野に詳しい人、熱意のある人、同居する配偶者並びに一親等の親族と幅広く性別年齢等の分け隔てのない内容での公募を行った。之は各住民各位の家族内での話題性に拍車をかける要因になったのではと思いました。同 10 月、委員会メンバーは 10 名の委員、4 名の理事、2 名の管理会社で構成され、同 10 月第一回専門委員会が開催されました。尚、専門委員会設立の理由は、管理組合理事の業務遂行任期と大規模修繕工事の期間の違いとその時の管理組合理事に専門的な知識を持った人がいるとは限らないという課題解消から設立したものです。尚後述しますコンサルタント並びに施工業者の最終決定機能は理事会にお任せする形をとり進めました。之はややもすると立ち位置を見間違っ生じるトラブルに繋がるケースも多いと聞きますだけに賢明な判断と思いました。

2、専門委員会運営細則の作成

2011 年秋から大規模修繕工事部門専門委員会運営細則作成にかかりました、これは財団法人マ

ンション管理センター発行の『大規模修繕工事部門専門委員会運営細則モデル』を参考に作成、草案を理事会に提出、理事会の意見を重ねた上で大規模修繕工事部門専門委員会運営細則(案)として承認をいただき、2012年1月住民説明会実施、翌2月臨時総会で細則案が承認されました。

3、又2012年9月から住民に対し、大規模修繕工事に対する意見徴収のアンケートを実施しました。

尚、アンケート内容は各棟分離会計方式を採用している関係（棟ごとの修繕工事積立金残に大小と差がある）から生じる不公平感を感じさせない目的と、修繕工事の範囲の決定に役立たせたい思いからで、『積立金の範囲内で性能向上を出来るだけ必要な範囲』との回答が64%。尚積立金の差異等の財政状況の違いに関しては、範囲内が71%であり、それらを答申案に盛り込み理事会に提示しました

■、外部有識者『コンサルタントの選定』とそのポイント

- 1、建通新聞にコンサルタント公募広告を掲載した。建通新聞を選んだ理由は迅速で無料で掲載いただけることから選びました。応募は当初12社からでした。それを書類審査で5社に絞り見積もり依頼三社に絞りこみました、尚書類審査を含め寄せられた資料の開封は全て専門委員の立ち会いの上で開封読み上げる形を取り公平性を維持する様に努めました。
- 2、最終コンサルタント選定は2013年4月の総会で承認をいただきました。繰返しになりますが、大規模修繕工事は管理組合並びに居住者にとり最大の組合事業で、費用も多大で準備期間を含めても2～3年の時間を要します。そしてこれらの成功要因は、専門的且つ技術的知識を持った良いコンサルタント選定次第で結果は大きく変わると言えましょう。その意味で良きコンサルの存在は欠かせないものです。

良きコンサル選定の基準は①長期修繕計画が作成できること。②修繕積立金の算出が出来ること、③建物等の劣化状況を把握する為の調査診断能力を有していること。④修繕設計、工事仕様書や修繕図面が引けること。⑤資金計画、借入金等に関する助言が出来ること、⑥法律的側面からの助言が出来ること。⑦必要に応じ専有部分と共用部分の区別が明確化、並びに管理規約改正等の検討提案が出来ること。などの基準をクリア出来る会社を選定すべきです。その

良コンサルタントの事例として、コンサルタントが自ら茨木市役所を訪問し、集会室の改装費用は市から補助が得られることを確認、しかし年度予算は無いことから集会室の工事を一年先送りした結果百万円近い補助が得られたとのことで、良きコンサルは良きパートナーであるという説明は、説得力のある内容でした。

3、施工業者の選定はコンサルタントが専門委員会に加わり修繕計画を進めました。この施工業者の選定も2013年8月『建通新聞』に募集広告を載せ2014年1月臨時総会で施工業者が承認された。コンサルタントが決り施工業者が決れば後は簡単なことで心配するほどのことは無いという説明でした。

■繰返しになりますが、大規模修繕工事は、マンション価値向上の手段である代わりに大きな投資案件でもあり、ややもするとハード面の緻密な計画に目か向きがちですが、それ以上に区分所有者各位に共同生活の場であるという意識を浸透させるための闊達なコミュニケーション環境への気配り、心配りなどのソフト面に対する配慮の重要性がひしひしと感じられる説明でした。

当該マンションは、築38年を経た8棟、817世帯の分譲マンションで、修繕積立金も各棟分離会計方式を取られている関係で棟ごとの積立金も異なり、それだけに不公平感が生じさせないための住民との交流手段は学ぶところ大でした。高齢化等からマンションのトラブルの最大要因は正論でのいさかいが一番と聴きましただけに『合意の形成』を狙いとしたアンケート活用の展開は見事だと思いました。

(文責；横須賀)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご入会ください。**

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

**次回の定例会は 7月8日(金) 19時から
男女共生センターローズ WAM4階会議室にて行います**