



I'm ネット通信 No. 6

「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 6 回定例会を開催しました

平成 25 年 1 月 11 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 階研修室で第 6 回定例会を開催しました。出席会員数 15 名、見学者 6 名と茨木市都市整備部まちづくり支援課の方が集まりました。

連絡事項

まず、会長より次の連絡事項がありました。

- ① 「茨木市のホームページ」から、「各課のご案内」⇒「都市整備部まちづくり支援課」⇒「分譲マンションについて」⇒「I'm ネット」
以上の手順で見やすくなりました。定例会のご案内などもさせていただきます。
- ② 当会は、会員同士の情報交換や交流を目的とした組織です。皆様からのご要望がありましたので、「会員名簿」を整備します。差し障りのない範囲で、電話番号、メールアドレス等をご記入願います。これを次回の定例会参加者に配布する予定です。当会の目的以外の使用はしないでください。
- ③ 定例会は、奇数月の第 2 金曜日の午後 7 時からを計画させていただきます。総会で土日開催のご希望がありましたが、会員のご要望が多くなれば検討させていただくこととし、当面は以上の予定で行います。

「大規模修繕工事、まず何をすればいいの!!」をテーマに話し合いました

今回の司会は、上田氏が担当いたしました。まず、資料に基づいて 30 分程度の概要説明がありました。

- ① 大規模修繕の基本的な進め方
 - ② 大規模修繕工事の専門委員会設置の概要
 - ③ コンサル選定の手順 (例)
 - ④ 見積もり参加者募集 (例)
 - ⑤ 大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル
- この後、会員同士の懇談に移りました。

★長期修繕計画について

ある会員から、「私の管理組合では、長期修繕計画が無いままで、10 年から 11 年経過したら無条件に大規模修繕工事をしている。」という話がありました。参加者に聞いてみますと、約半分の管理組合が長期修繕計画を作成していません。それに対してマンション管理士から、「管理会社または設計事務所に依頼して、25 年から 30 年位の期間の長期修繕計画を作成することをお勧めします。おおまかに必要と思われる工事を計画に組み込みます。その計画に基づいて、必要な毎月の修繕積立金が算出されます。その金額

を算出するためであって、計画に記載された工事の内容が確定するものではありません。大規模修繕工事の時期が近づいたら、専門家に調査・診断させて、具体的な工事の時期・内容等を検討していきます。大規模修繕工事は、建物を長く持たせるために行うものです。5年に1度位の割合で計画の見直しも必要です。」等の説明がありました。

「問題は計画の作成や調査・診断の結果、追加工事等も出て来て費用が掛かるようになると、積立金を増額しなければならなくなる。住民を納得させることができるかどうか心配である。」という悩みをお聞きしました。それに対して、「放置する場合と、改修する場合と、どちらがどのように良いのか検討資料を専門家にお願いして、住民に示してはどうですか？」とアドバイスがありました。理事会に提案し、長期修繕計画を作成し、それに基づいた計画をすることに住民が賛同してくれるか…その過程が難しいようです。長期修繕計画の作成費用は、規模・内容によりますが、280戸で約80万円の事例発表がありました。一方で、財団法人マンション管理センターに、長期修繕計画の作成を依頼する方法があります。安価ではあるが、現場を見ていません。机上の計画なので、十分ではありません。あくまでも、専門家が作成した計画と比較・検討するために作成する…と考えた方が良いでしょう。

詳しくは ⇒ http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

★専門委員会について

理事は、約1年毎に変わります。そのため、長期的な視野で見る部署が必要と考えます。専門委員会を作る意味がそこにあります。ところが一方では、専門委員会にすべてを任せしてしまう理事会になってしまいがちです。また、専門委員会が先輩となり、力を持ちすぎることもあります。そのために専門委員会の権限や会の位置づけ等を明確にした細則が必要になります。それらを推進するための組織作り、マニュアル作りの必要があります。どのようにすれば良いか迷ったら、第三者(マンション管理士等)の知恵を借りると効果があると考えられます。また、近隣の管理組合を探せば、参考になるかも知れません。専門委員会は理事会の諮問機関であり、理事長は通常の場合は入会しません。女性が入会しておくことも大切です。関心を持って熱心な人であれば、専門知識は特に問いません。ペット問題、規約改正等の専門委員会もあります。目的に合わせた内容・期間等を設定すれば良いでしょう。理事もいっしょになって勉強しなければなりません。管理規約等の勉強は、書籍を購入して勉強会をする方法や専門家をまじえてする方法等があります。

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

住民の中で、誰かがやるしかありません。苦労した体験がきっと生きてきます。今回は、管理組合の本音が聞けて、有意義な2時間だったと思いました。

(文責：首藤媾平)

次回は

日時：平成25年3月8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 まちづくり支援課内
TEL / 072-620-1802 (直通)
FAX / 072-620-1730
E-mail / machidukuri@city.ibaraki.lg.jp