

総会までの顛末記(7)

修繕委員長

1 はじめに(2009.04)

平成21年(2009)3月の定期総会で「大規模修繕委員会細則」が決定し、来年度に向けての修繕工事体制が整った。細則で決まった修繕委員はマンションを三つのブロックから1名ずつと、役員推薦2名の計5名が当たることになった。

さつそく委員の募集が行われたが応募者はなく、理事会からの依頼で私もメンバーに加わることになったが、過去に理事長職に何年も加わっており再び管理組合の業務に就くことはないと思っていたが断る理由もなかったので承諾した。

正規の委員の他にも複数の役員などがオブザーバーとして参加することになり、修繕委員会が発足した。5月に開催された最初の委員会で委員長に推されることになった。

入居当時に管理組合を立ち上げての運営は何とか業務をこなしてきたが、修繕工事は当然ながら未知の世界であった。

ただ、理事長時代と違ってインターネットも電話回線からADSLを経て光回線の時代と変化しており、速度もサイトの内容も充実しており修繕工事に関する資料を入手することが容易になったことは有難い。

ネットからは得られる情報は貴重で、私たちも先輩の管理組合やそれぞれの関係者のサイトを頼りに修繕工事を進めることになるはずである。

これから大規模修繕工事を行う管理組合の皆さんにとって、拙い文書でも何かのヒントになればと思って「顛末記」を綴ることになった次第である。

2 バルコニー等のアンケート(2009.07)

修繕工事は最初から特定の業者を選定して補修内容等を打ち合わせて発注する方法がある。

しかし、我々としてはより良い物を低価格で施工したいこともあり、補修内容等をチェックして頂くためにコンサルタントを依頼し、施工会社は公募で選び発注する方式にした。

コンサルタントも公募する管理組合も多いが、経理面や建物の点検業務を依頼している管理会社に委託することにした。

屋上や一般の共用面は比較的チェックできても、バルコニー(ベランダ)は各住戸から立ち入って調査しなければ解らない。コンサルタントが立ち入る前に住戸側にアンケートをお願いし事前に情報を集める作業を行うことになった。

当初、コンサルタント側から「アンケートの回収は70%もあれば良いほうだ」と言われていたが、最終的には90.2%も提出して頂くことが出来た。

アンケートによって解ったのは腰壁にアルミ製の手すりが付属しているが、ビスが緩んだり脱落している箇所が多く見つかったことである。

3 LEDランプの世界(2009.08)

サイト検索で家庭等でも実用的に使用することができるLEDランプが東芝から発売されることを知った。

当マンションの共用廊下には20Wの露出型蛍光灯がついているが、錆等により今回の修繕工事取替えが予定されていた。

40Wタイプでメーカー希望小売価格が10,500円であったが1個購入して試験的に取り付けた。

その直後にシャープが60Wタイプを5,000円台で発売する発表があり、LEDランプの値下げ競争が始まった。

東芝、シャープに続きパナソニックも80Wクラスの発売と、三菱電機、NECの各社もLED事業

に参入することが発表され、我々としては良い時期に修繕工事が行えることになったと言って良い。LEDは昨日のニュースが今日は古い物になっている状態であるほどめぐるましい世界となっている。

4 第一回住民説明会(2009.08)

管理組合によっては工事の直前に住民への説明会を行うところが多い。

当初、工事の直前に説明会を実施すれば良いと思っていたが、工事の大まかな内容とバルコニーへの立ち入り結果についての説明会を8月末に行った。

そんなに集まりは多くはなかったが、こうした説明会を行うことが重要ではないかと考える。

「修繕工事ニュース」も毎月発行することで修繕工事に関心を持って頂けたら良いと思っている。

当管理組合の住戸ごとの修繕積立金はそんなに多くはないが、管理組合設立後に既成の管理会社と縁を切り、主に金銭面の管理を他の管理会社に依頼し「自主的」な管理・運営を行っている。そのため、年間に1,200万円以上を節減することができ、そのほとんどが修繕積立金に積み立ててきたが住戸の負担なしに工事が行えることは嬉しい限りである。

マンションによっては修繕時に数万円も住戸から集めたり、金融機関から融資を受けて工事を行うケースもあると聞いているが、当管理組合は「健全経営」と言える。

仮に、数万円の臨時徴収を行う提案でもすれば説明会等への参加者も増えるかも知れない。

ただ、修繕工事に関することは来年の3月開催の定期総会で工事金額、発注業者、発注内容を提案し来年の春から暮れにかけて工事を行うことになる。

修繕委員会としては、できるだけ情報を公開するため「知らなかった」「聞いてなかった」だけは勘弁してほしいものである。

5 見積り業者の公募(2009.09)

見積り業者の募集は当管理組合ホームページの他、建通新聞とマンション管理新聞で行った。

双方の新聞の広告掲載は無料であるが、マン管新聞が月二回の発行に対して建通新聞は日刊で、募集広告と記事風の掲載を2回に分けて取り扱って頂いた。

マンション管理新聞は広告掲載の基準があるらしく、応募の締め切りが16日と26日に統一されていると後に知った。

委員会の決定で応募の申し込みを9月25日としたが、先方の都合で26日になってしまった。25日でなければいけないこともないので26日までに申し込みがあった分を受けることにした。

また、締切前の19日～23日は「シルバーウィーク」とかで休暇になる企業も大半で、連休前には4通の申し込みしかなかったが最終的には11社からの応募があった。

8月末に行われた総選挙では、戦後初めてといわれるように自民党が惨敗し民主党政権が誕生した。

政権交代により公共事業が減少することが予想され、建築業界からの応募は多くなるものと考えられた。一方では業界が過当競争になり工事施工後の保証問題にも影響するため慎重に業者を選定することが必要になるだろう。