



本当は言いたくなかった・成功失敗例②

1. 管理組合内手続きや合意形成に関わるもの

(1) 築12年、1回目の大規模修繕 住みよいマンションにするためには

① 建物概要／2001(平成13)年3月竣工・SRC造(一部RC造、S造)・12階建て・168戸

② 主な工事内容／仮設(現場事務所、資材倉庫、廃材仮置場の設置、足場・メッシュシート養生等)／躯体回復／外壁タイル／外壁塗装／防水／シーリング／鉄部他塗装／その他建築関連工事

・工期／平成25年1月～平成25年7月

③ 経過

当該マンションは2001年竣工してできた管理組合であるものの、7年後には「建物保全委員会」を発足させて、理事会と連携を保ちながらセミナー参加などによりマンションの維持保全の知識の習得に励



工事見学会で体験談を語る理事長

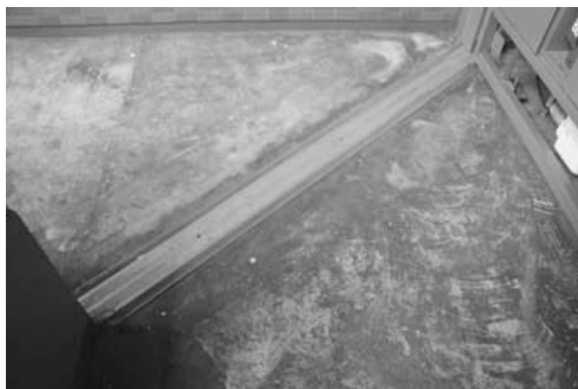


施工者からは仮設経過雨を中心に説明が行われた

です」というのは当時の理事長。管理組合が決めた第1回大規模修繕の基本方針は

- ① 初期性能を戻すことと、居住水準に見合うグレードアップを図ることに重点をおきました。
- ② 情報の開示と合意形成にすべてにおいて丁寧な、わかりやすく、オープンにし、区分所有者の合意を得て進めていくことを徹底しました。
- ③ 安全第一に居住者・地域住民の配慮も考えた工事計画とし、子ども対策なども周知し

みました。
2009年に大規模修繕工事の検討開始し、住民自らの目で経年劣化の個所などを確認し、建物の現状を知りました。
その上でフローチャートの作成、大規模修繕工事の進め方の検討をはじめたのです。そこで設計・監理方式を選択しました。
大規模修繕工事の検討開始に際して、「管理組合が工事を実施する目的・方針を明確にすることが大切です」というのは当時の理事長。管理組合が決めた第1回大規模修繕の基本方針は



東日本大震災で破損したエキスパンション。
その役目をはたした



中庭スペースに仮設事務所を設置

ました。
④資金計画＝修繕積立金の範囲内で工事を実施することを前提に、その後は将来の大規模修繕を見据えて長期修繕計画を見直しました。
理事長は次のように語っています。
①工事の必要性を理解してもらうためには、よそのマンションの大規模修繕工事を見学することが効果的でした。その際、必ず複数の理事メンバーで参加し、特に女性に参加してもらおうとよいと思います。

②工事が始まってからは理事会と修繕委員会で作る実行委員会方式を採用したことが成功しました。設計者、施工者、委員会の3者が緊張感を持つことがいい工事につながりました。



集会所棟の上にバルコニーの鉢植えなど一時保管場所を作った



居住者の小学生を対象とした塗装体験イベントを実施



植栽ポットの仕上げ塗装に子供たちも真剣

(2) よくある管理組合からの合意形成に陥する「不安」事例一般

①大規模修繕工事議案の総会で反対! って多数の意見が出たらどうしよう
大規模修繕工事の実施そのものに反対という人は、この時世にまずいませぬ。ましてそれが総会議決の過半に及ぶことはないでしょう。

②総会や工事説明会に出席していない人が多くて、本当に賛成してくれているのかわからない
そもそも通常の総会でどれくらいの出席率がありますか? 自分たちが理事をしていないときに、理事会に任せていたことがありますか?

③工事中にバルコニー片づけや制約に協力してくれない人が続出して、工事が進まなくなったらどうしよう
原則は片づけは区分所有者個人の費用負担と責任ですが・・・

④工事中に「そんなことは聞いていない!」って人が出てきたらどうしよう
では「なんて聞いてましたか」と尋ねますか・・・

⑤工事が失敗したら他の人たちに責められる、責任をとれとか言われるのではないか
何もしなくて通常の保存行為や管理行為を怠り漏水等の被害が発生しても責任の話はでます。

⑥こんなに多額の工事費用を一度に使用して無駄使いだとか非難されないでしょうか