第119回

管理組合主体の運営への変換をサポートする
－最初の大規模修繕工事を契機として－

マンション管理士
吉田　富美男（柏市在住）

はじめに

私は損保会社に永年勤務し、ビルメンテナンス、プロパティマネジメントを主業とする系社会社に転籍しました。その時、業務に関する専門知識を得る目的で建物管理、ビル経営関係の資格を幾つか取得しました。マンション管理士資格もその１つでした。この過程で、マンションの管理運営には幅広い知識と深い専門性と実務実践能力が必要で、これが備えたマンション管理士がこれから必要とされると確信しました。

そこで、実務能力を早く身に付けるためにある管理士団体が行っている実務研修を受け、またマンション管理関係の各種セミナー、管理士会等の研修会に積極的に参加するなどしてマンション問題を学び、６年前にマンション管理士として独立しました。現在33戸から201戸までのマンションで７件の顧問契約をしています。

以下、私がこれまで顧問業務を担当した２つの事例を紹介します。いずれも最初の大規模修繕工事を機に、管理会社任せにせず管理組合が自分達で事業を完遂させようと立ち上がった事例です。

１　A管理組合での２つの業務

A管理組合（以下「A組合」）は千葉市所在、2000年竣工、RC造９階地下１階建２棟、90戸の住居専用です。2011年６月頃、大規模修繕工事を控えて、管理会社から提示のあった見積りの内容やその説明に不安を感じた役員から、私のホームページを見て電話がありました。そこで、即刻理事長等３役の方々と面談したところ、大規模修繕工事の進め方を教えて欲しいとのことでした。当方から基本的な進め方について資料を基に説明したところ、理事会で承認を得たので直ぐに業務委託等の契約をしたいとの連絡をいただきました。修繕委員会の設置、委員会細則〈案〉作成等を業務内容とする顧問業務を臨時総会の承認を得て、「大規模修繕工事総合コンサルタント」として、修繕委員会の立上げから、設計事務所選定、施工業者選定までの業務を行うことになりました。

ところが、理事会から、どうしても管理会社に不満があるので変更したいと、この業務も一緒に行って貰えないかとの強い要請がありました。今変更すれば理事会の業務が増え負担も大きくなるので大規模修繕工事の終了後が良いのではとアドバイスしましたが、理事会は管理会社との信頼関係は既に無いとして変更することを決めました。「管理委託契約見直し業務」の追加が再度の臨時総会で承認され、２つの業務を同時に進行することになりました。

修繕委員会、管理委託見直し委員会や理事会に、ほぼ毎週１～２回ほど出席しました。大規模修繕工事施工中の管理会社変更に伴う引継ぎや管理規約の全面改正等の業務が重なりましたが、これらの実施スケジュールの管理を徹底することで業務を円滑に遂行できました。この間、理事会・各委員会の皆さんはほぼ毎週参加するなど熱心に取組まれ、大規模修繕工事、管理会社変更、規約全面改正とも予定通り業務を終えることができました。

その後、A組合と年間顧問業務を結び、理事会へのサポート業務の他に、主に「長期修繕計画の見直し」、「駐輪場の新たな運用ルールの制定」等の支援業務を行い、懸案となっていた課題をほぼ

解決しました。最初の仕事から３年後に、充実感を持って顧問業務を終了しました。

２　Ｂ管理組合

Ｂ管理組合（以下「Ｂ組合」）は千葉県白井市所在、2003年竣工、ＲＣ造14階建２棟、201戸の住居専用です。2003年９月頃、修繕委員会の方から、最初の大規模修繕工事の設計監理業務の入札応募への依頼がありました。応募要項（見積要綱書）には、①大規模修繕工事および震災補修工事の設計監理業務、②瑕疵交渉の支援業務、③長期修繕計画の作成とありました。

Ｂ組合では、東日本大震災で受けた廊下側の壁の亀裂などの損傷を補修するために修繕委員会を立上げて、大規模修繕工事と同時に設計監理方式で行うことにしました。また、震災補修は部分的に手直しをしてきましたが、損傷の一部が竣工時の瑕疵と思われる箇所もあり、これも重要な懸案事項としていました。

早速、修繕委員会に訪問して状況を確認したところ、①大規模修繕工事に対する管理会社不信、②修繕委員会の運営方法、③理事会と修繕委員会との連携方法、④デベロッパーの倒産と瑕疵問題への対処等々の問題を抱えていることが分かりました。

当初は私単独での受託は困難と応札しないつもりでしたが、Ａ組合で設計監理を受託したＣ設計事務所がきめ細かな対応で信頼できると実感していたことから、Ｃ建築士との「共同受託方式」で応募をすることにしました。その後、多数の応募者の中から１次、２次、最終選考を経て内定をもらい、臨時総会で承認を経て受託しました。なお、契約は顧問契約と設計監理契約の２本立てとし、私とＣ設計事務所間の相互協力を契約に明記しました。

大規模修繕工事（設計監理から工事竣工までの）総合コーディネート業務、長期修繕計画作成業務、瑕疵支援業務（調査診断、管理組合へのアドバイス、施工会社との交渉支援）等の実施に約１年６ヶ月掛かりました。この間、Ｂ組合の一大事業を円滑に推進するために、理事会、修繕委員会、居住者、管理会社、工事業者等の関係者間の調整役、理事会、修繕委員会でのアドバイザーおよび事務局的な役割は私が担い、Ｃ設計事務所は設計・工事監理を行うなど相互協力して取組みました。

ここの修繕委員会には建築・設備に詳しい方が多く、想定外の新たな課題や問題が起きても知恵を出し合って一緒に解決することができました。多くの居住者の方からも大規模修繕工事が成功裡に終わったことにとても感謝され、思い出のある仕事をなし遂げることができました。

特に、懸案の瑕疵問題の解決にはデベロッパーが倒産しているため施工業者との交渉は、当初は瑕疵に当たらず責任が無いとの厳しい対応でしたが、粘り強い話し合いの結果、管理組合の真剣さを感じた施工業者から、施工時のもので安全上の不具合箇所に対しては全て補修対応工事を実施して貰い、懸案の課題が良い形で解決できたことは本当に感慨深いものを感じています。Ｂ組合とはその後、「日常の管理組合運営の年間顧問契約」を結び、現在も取組んでいます。

３　まとめ

最初の大規模修繕工事は管理組合として初めて迎える一大事業ですが、その時に今までの管理運営や管理会社との関係について、この時期の理事会と修繕委員会等が問題意識を持つようになることは多いと感じています。また、こうしたことを契機にして、管理会社任せにせずに自分達のマンションは自分達の手で管理しようと、理事会主導の管理運営に変わることも多いかと思います。

管理組合が主体となった管理組合運営が図れますよう、これからも管理組合の皆様のサポート役として日々精進努力したいと思っています。

Ｂ管理組合理事長からのコメント

今回お願いした大規模修繕工事では、吉田マンション管理士とＣ設計事務所のペアのきめ細かい、熱心なご支援のお蔭で無事終え大変助かりました。

吉田管理士には今後も当マンション管理組合の顧問（知恵袋）としてご支援・ご指導を得ながら、良いマンションに出来ればと考えています。