

理事長奮戦記

—かえるくん、大規模修繕工事を考える—

とある郊外住宅地に建つ築11年のマンション。そこに住む「かえるくん」は、明日の朝ご飯のことだけを考えて、のほほんと人生を送っていた……はずなのに、気がつけば理事長になって、総会の準備をそろそろしなくてはならない時期を迎えていた。そしてかえるくんは、いつものようにおなかを空かせながら理事会に出席していたのであった……

かえるくん、大規模修繕工事の勉強をする

初夏に行われた理事会の際、いつもここにこしているキツネ似の管理会社の担当者が、初めてお見かけする方をつれてこられた。聞けば管理会社の技術担当者という。長期修繕計画によると、このマンションも来期から大規模修繕工事の準備を行うということらしいので、そのために少しお話をということらしい。いろいろと資料を持ってこられて、大規模修繕工事とはどういうものなのかということ、微に入り細に入り、目の前で朗々と語られたのだけれど、こっちは難しい話は生まれついて苦手な物だから、右耳から左耳へと抜けるばかりに頭に入っていない。しょうがないので、話が途切れたところで、このマンションの役員は輪番制で、来年には別の方が役員になられる予定ですが、来期になったら、今日のように、また一から説明されるのか？と伺ったところ

「マァ ソウナリマスネ……」との返事。

ずいぶん熱心に説明されてしまったけれど、その努力があまりにも報われなさそうなので、隣でここにこしている担当者に、大規模修繕工事に関して、一貫して関わられる担当を作った方が良いのではないかと、
「余所ノ マンション デハ、『修繕委員会』ヲ設立スル所モアリマスヨ」って……そういうことははじめに提案して欲しい。

それでその「修繕委員会」をつくるのはどうしたら良いのかと聞けば、管理規約の一部に「修繕委員会という諮問機関を設立するよ」っていう一文を入れることになるけれど、規約の変更には総会での決議が必要になるとのことなので、次の総会議案の盛り込むことに決定。技術担当者さん、申し訳ありませんが、委員会設立後に再度ご足労ください。

それはそうと、技術担当者さんが持ってきた資料には、工事の内容と長期修繕計画に基づく資金計画がざっくりと書かれていて、その小さな文字を眺めていたら、予定されている大規模修繕工事の翌年、積立金が赤字になっているのに気がついてしまった……入居時には積立金基金という形でまとまったお金を入れ、過去2回の修繕積立金の増額をおこなったにも関わらず、1回工事したら赤字って、どういう資金計画なんだろう……

心配になって機械式駐車場はどうなるのと技術担当者さん聞いてみたら、1回目の大規模修繕工事の時には特に手を入れることは必要ないらしい。ただボクが知る限り、駐車場は常に5%ぐらいの空きがある状態が続いているので、駐車場の積立金が満額積み上がっているとは考えにくい。いずれ工事をしなくてはならない時期がくるのに、建物本体の積立金に不足がある状態では、カバーできないかもしれない。大規模修繕工事の工程表(案)をみても、建物の調査を行ったら、すぐに工事に着手する計画となっているが、資金に余裕があるかどうかはわからない現状では、調査結果を確認してから工事の内容を精査しないとまずいのではないだろうか……あわよくば数年先に工事を延期できないものか……

ここでハタと「こういうことを悩んでもらうために修繕委員会を設立するのではなかったのか」と気がついて、未来の修繕委員の方々にエールを送りながら、意気揚々と夕飯を食べに家に戻るかえるくんであった。 (次回は次々号に掲載予定)

