

開催報告（マンション管理実践講座 2023）

8/26（土） 第136回 大規模改修工事～工事の際、監理者は何をしているのか～（主任専門委員 細井健至）

大規模修繕工事における工事監理者の役割りは、管理組合にとっては分かりにくいものです。今回は工事着工前、工事中～竣工検査、引き渡しまでの期間に分けて、工事監理者の関わりを写真や表を用いて解説しました。

外壁塗装工事は、耐久性や外観の意匠性にも大きな影響を与えるので、事前に職方の技能をしっかりと確認する必要があります。工事前のテスト施工は、仕上がりの模様（パターン）や塗付量、施工方法をはじめ、仕様通りに施工ができることを確認する大切なプロセスです。管理組合の皆さんは、足場から工事の状況を直接確認する機会がないので、工事中は監理者が現場を巡回し、施工者への指示書（監理者と施工者との協議内容や現場確認での訂正事項などを記載した書類）を作成し、工事定例会議に出席して進捗状況や問題点を管理組合へ報告します。工事の現場巡回の具体的な方法や、重点的に監理する内容、また工事費用に直接的に影響がある精算数量の確認方法や、鉄部塗装の塗厚検査等についても説明がありました。

9/30（土） 第137回 駐車場問題を考える（NPO法人マンション管理支援の関住協）

最近では、若者のクルマ離れや高齢者の運転免許証返納、車両の大型化に駐車場枠が対応できないことなどにより、駐車場に空きが出ているマンションが増えてきています。また、多額の費用がかかる機械式駐車場の更新時期を迎えるマンションも増えつつあり、それらによる管理組合会計の圧迫が、大きな問題になってきています。

空き駐車場問題では、駐車場の外部貸しも対応策の一つとして説明されましたが、課税その他対応すべき課題もあることから、まずは現状をよく調査し、ニーズを把握して、居住者で外部駐車場利用者をできるだけ取り込むことが重要であり、そのためには車種制限の見直しや使用者の範囲拡大など、管理規約、細則等の見直しが必要とのことでした。

機械式駐車場の問題では、設備の更新や平面化といったハード面とともに、駐車場使用料会計の設定などにより使用料収入とコストの見える化をはかり、あらかじめきちんと設備更新の計画を立てることが重要であるとのことでした。

ハードとソフトの両面で検討し、空き問題解消と設備更新に取り組んだマンションの事例が紹介され、受講者からは各マンションの実状を踏まえた質問などもあり好評でした。

10/28（土） 第138回 第三者管理の概要と導入の留意点（主任専門委員 大槻博司）

最近話題となっている「第三者管理」とはどういう仕組みなのか。まず前提として、2000年に策定された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（通称、マンション管理適正化法）と、外部の専門家の活用に関する改訂（2016年）、その後2021年の管理計画認定制度の新設、そして現在進行中の区分所有法の見直しなど、マンションをとりまく法制度の状況を説明しました。このような法制度の変遷の主な背景には、管理組合の高齢化、賃貸化、不在所有者の増加などによる総会への出席率の低下や、総会の不成立があります。そして総会が成立しないが故にバリアフリー化や耐震改修工事の遅れを招き、その結果、空き家が増えるという悪循環が、「第三者管理」が生み出された所以です。

実際に「第三者管理」制度を導入するにあたり、管理組合と外部の専門家がどのような関係となるのか。2016年の標準管理規約の改定では、組合員ではない外部専門家が、役員や管理者に就任できる事とする場合の規定例などが整理されており、その活用や関わり方など、図表を用いて紹介しました。

本来的には、管理組合が機能し、建物が適切に管理されて、若年層の居住とコミュニティへの参加が行われていれば、「第三者」という外部の人間にマンションの命運を託す必要などないと、適切な維持管理の重要性を改めて強調したことが印象的でした。

今年度のマンション管理実践講座は、これをもって終了しました。ご参加、ありがとうございました。



マンションドクター®
編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<https://www.kikou.gr.jp/>
「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。



マンションドクターニュースをご希望の方は、上記までお問い合わせください。