

理事会

10年たったし、そろそろ屋上の防水が気になるですね。

みんなで見に行きましょう。



修繕委員会

おやおや、修繕費立金、貯まっていなくていいですね！

値上げするから、一時金とるのか...

工事項目を付すと...

総会

とにかく、総会で修繕立金の値上げを提案しよう

ちゅっちゅと値上げしてから、安心してたけど、安心は、管理費だけだったのね。

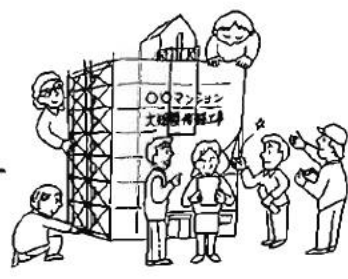
もっと前に分かっていれば、よかったのに。

修繕委員会

積立金の値上げも決まったし、あとは、工事項目と工事の時期ですね。

予算が少ないからできるだけ自分達でやるさ

修繕会社、コンサルはタダはどうしましょう？



大成功！！！！大規模修繕工事 ケチケチ大作戦

ワコーレ甲子園口 築13年・26戸



これは、小規模マンションの第1回目の大規模修繕工事の記録です。 ついとうっかりと、十分な工事費を準備していなかったため、いろいろと、住民パワーでのりきるはめになりました。 逆に、資金が充分なら、専門家にすべておまかせして、今回のような経験を誰もすることがなかったかもしれません。

私達のマンションでは、こんな事情で、日頃は無関心な住人が、思わず、積極的にマンションのことに関わりをもつことができました。 マンションがリニューアルされたこともうれしいけど、少しずつ、少しずつ、管理組合の運営に積極的に関わっていく意識が芽生えていきました。



あせ、!

工事説明会

コンサル・進工会社・修繕委員！ みんなで、現場確認

NMねっと 2011年12月11日 マンションコンテスト

よくよく

ここで、コンサルをいれよう。

見積書がきたけど、みんなバラバラの書き方で、比較がむずかしい！

住人だけでやっただけでやっただけで、もう限界かな

ケチケチ

ほんとうは、ここで、コンサルがほしいですね。

修繕会社は、3社くらいから見積もりをとりました。仕様が、わたしがつくります。

まあ、できるだけやってみよう！

修繕委員会

9

ワコーレ甲子園口

典型的な小規模マンション

築年数：13年

場所：甲子園口

総戸数：26戸

7階建

マンションの特徴

- ・西宮市に多い、小規模マンションです。
- ・住人同士のつきあいは、つかず、つかず（つかず、離れずより疎い）の関係で、日頃あまり行き来はありません。
- ・これまで、マンションのことで大きな問題もなく、管理組合への熱意度も低いまま、管理会社の誘導どおりにおとなしく従ってきました。
- ・理事会の役員も、くじ引きによる1年任期で、その1年間に、半日間を6回、理事会への出席という時間の拘束を耐えれば、それで責任終わり、という状態でした。

問題解決できたこと・きっかけ

- ・きっかけは、大規模修繕工事という必要にせまられて。そして、おせっかいが2人いたということです。1人ではきっと独断的にみられることをおそれて何もできなかったと思います。
- ・資金が潤沢なら、はじめから第三者のコンサルタントをいれて工事実施までの段取りもおまかせできるのですが、素人ながらできるかぎり自分達だけでやっていこうということになり、2年目からは理事会からの参加ももう1人増え、その後、工事項目の決定（なにしろプアなので見積りによってはどの工事を削ろうかという検討もした）、施工会社への仕様書の作成、施工会社募集、施工会社数社への現場説明、相見積り比較検討までできました。
- ・ところが、専門家が作った仕様書ではないので、各施工会社からきた見積りもりの書き方がバラバラで比較するのに苦労しました。
- ・この時点で、今後素人だけで進めるのは無理という判断でコンサルタントを入れることを理事会に提案し承認をもらいました。

うまくいったこと・効果

- ・ラッキーだったのは、ずっと以前の段階で、何げにコンサルタント費用という項目で少額ながら予算計上していたこと。このおかげで、理事会承認でコンサルタントを入れることができました。このコンサルタントさんが、住人サイドに立って工事を監理してくれたおかげで、少ない予算でも目いっぱい良い工事になりました。
- ・住人さんからの工事協力があったこともうれしい出来事でした。ちょっとは共同事業をしているという気になってくれたかな？
- ・その影響がどうかわかりませんが、工事完了の報告を理事会にしたとき、理事会の任期変更（1年任期の輪番制を、2年任期の半数改選に）を提案してみました。現理事の半分がもう1年努めなければならないという犠牲がともなうので、ちょっと無理かなと思っていたのですが、うれしいことに自分からかって出てくださいました。バンザイ！

今後は・・・

- ・現在、長期修繕計画の見直しをしています。本来なら、コンサルタントさんをお願いするのですが、コンサルタント費用を低く抑えるためこの分は入ってなかったので、もう解散した修繕委員がやっています。
- ・見直しの結果、また修繕積立金が値上げになると思われるので、管理費の見直しをして管理費の方をもう少し抑えることができないか、調べていきたいと思います。できれば、管理費見直しの専門委員会を立ち上げて。
- ・そうやっているうちに、住人のみなさんの管理組合への関心が高まっていけばいいですね。