

総合的・専門的サポートのなかった大規模マンションの実態（ヒアリング結果）

○ 築40年で、居住者の半数近くが70歳超、2割強が賃貸化している500戸超の大規模・高経年マンション。

- ・ 都公社の35年所有権留保付きマンションで、管理組合は長い間なく、公社が管理を行ってきた。その後、築35年が経過し、管理組合及び理事会を設置。役員は現在輪番制。専門的知識・ノウハウは豊富ではない。
- ・ なお、従前より管理人はいたが、家族経営の零細業者からの派遣であり、十分なサポート力は無かった。
- ・ 3回目の大規模修繕を控え、区主催の無料相談会等を契機に、マンション管理士と知り合い、助言を依頼。

[計画的な大規模修繕の課題と対応]

- ・ 3回の大規模修繕工事を検討するに当たり、2回目までの大規模修繕が杜撰な工事であったこと、修繕積立金も少なかったこと等から、3回目は理事会において慎重に議論し、修繕を実施。
- ・ 3回目の修繕工事では、当初、ある業者より、建物診断を無料で行うという提案もあったものの、マンション管理士の助言を参考に理事会で審査基準を設け、設計・監理業者の絞り込みを実施。
- ・ 建物診断の結果及び概算工事見積もり等を踏まえ、修繕積立金が少ない中で、どの範囲の修繕工事をするか、修繕の優先順位付け等をマンション管理士や診断業者等と相談。
- ・ 設計・監理業者や施工業者の絞り込みの基準や仕様書は、診断業者とマンション管理士のサポートを受けながら理事会で作成（大規模マンションでの請負実績等、7～8項目を設定）。
- ・ 施工業者の選定については、委員会を設置し、厳正に審査。マンション管理士の助言もあり、低価格だけに流されず、質も重視して区分所有者間で満足のいく工事内容を実現。
- ・ 修繕工事の点検等は、管理組合、工事監理業者、マンション管理士が協同して実施。また、上記3者からなる定例会議を月1回開催し、施工業者に工事状況の説明を要求。

[その他； 日常的な維持管理]

- ・ 公社管理時代から引き継いだ業者は、排水、配管清掃等の工事見積もりが高かったためマンション管理士に相談し、技術力のある大手業者に転換し、コスト面は大きく改善。一方、大手業者になって、管理組合側の不満があったため、現在、管理会社協会に設置された苦情処理制度で対処中。