顧問契約先での業務

（1）Aマンション
61戸　7階建　　単棟住居専用　築28年

【依頼に至る経緯】
管理会社への不信がきっかけ。

顧問契約先での業務

【問題への取組み】

1　管理会社への不信と管理会社の変更

→　フロントマンの交代、課題管理表と理事会前のフロントとの事前、打ち合わせにより事前準備資料の充実や効率化を図る

→　結果としては、不信感はぬぐえず管理会社は変更（信頼関係はリセットされ、今はうまく付き合っている）、管理委託契約の見直し補助、管理会社変更に至る経過説明資料等の作成

顧問契約先での業務

【問題への取組み】

２　駐輪場の増設、防犯対策工事の補助

駐輪場はスペースのみ存在して、区画はなくバラバラに置かれていた。

駐輪場の入り口が外部からも鍵なく侵入可能で自転車の盗難などが多発

近隣の居住者の通り抜けもあり、問題となっていた。

→　自転車置、バイク置場の増設、扉の設置と防犯カメラの設置による防犯対策

プランニングの補助と業者選定の補助、自転車置場、バイク置き場使用細則、防犯カメラ使用細則の提案

顧問契約先での業務

【問題への取組み】

３　大規模修繕工事実施の補助

→　大規模修繕工事を意識する第10期に大規模修繕の進め方に関して、設計監理方式、責任施工方式等のメリットデメリットを説明、設計監理方式を採用することとなり、建物調査診断の設計事務所の選定、その後の設計監理委託の設計事務所の選定補助、その後の大規模修繕検討のための打ち合わせ、組合員への周知文書の作成補助、説明会等の段取り、工事開始後の管理組合、施工業者、設計事務所等との調整役等を担う。

顧問契約先での業務

【問題への取組み】

４　長期修繕計画の見直しと修繕積立金の増額

→　当初から大規模修繕工事実施後に長期修繕計画を見直し、修繕積立金を改定するとの説明をしてきていた経過があり、管理会社が提出した長期修繕計画の内容のチェックと調整を行い、むこう30年の資金計画を把握し、修繕積立金の増額を総会に提案。

組合員への事前説明会の資料作成や説明会の説明、質疑の対応、総会での議案説明と質疑対応を行う。

顧問契約先での業務

【問題への取り組み】

５　役員選任ルールの整備と規約の改正

→　役員選任ルールとして役員候補者選任細則の提案、定数の変更、任期の2年半数交代化、管理規約のマンション標準管理規約への準拠した規約への改正案の提案

顧問契約先での業務

【問題への取り組み】

６　機械式駐車場及び路盤の更新

→　機械式駐車場の故障頻発の状況、法改正によるゲート設置義務化の期限等を鑑み、長期的なコスト試算やニーズの調査等を行い、機械式駐車場を更新（一部3段式を2段にする等）を行った。

併せて竣工時から水溜りが問題となっていた路盤のアスファルトの更新を同時に実施。居住者への説明会資料の作成や代替駐車場確保、総会の議案書作成等の支援を行った。

顧問契約先での業務

【その他の問題への取組み事項】

- 植栽管理の方法と業者選定に関する助言
- 光ファイバーの導入検討に関する助言
- 機械式駐車場の部品交換に関する助言
- ガス漏れ警報器の一斉交換に関する助言
- 防災備品の充実に関する事例紹介や提案、補助金情報の提案
- トランクルーム使用細則の提案

顧問契約先での業務

【その他の問題への取組み事項】

- 入居のしおりの作成と提案
- リフォームに関する手続きと細則変更案の提案
- 広報誌、理事会議事録案の点検、修正案の具申
- 損害保険対応に関する助言
- 役員候補者選任ルールの見直しと細則化
- 損害保険の複数年契約等の内容見直し提案

顧問契約先での業務

【その他の問題への取組み事項】

- 改正した規約及び細則等の冊子作成再配布
- 来客用駐車場有料化と運用細則の明確化提案
- 建物調査診断　実施の補助
- 大規模修繕工事の設計監理の委託先選定補助
- 大規模修繕工事中の打ち合わせへの参加支援
- 直結増圧給水方式の導入検討資料の提案
- アナログ放送終了に伴う電波障害対応の提案言

顧問契約先での業務

【その他の問題への取組み事項（最近のトピックス）】

- 改正個人情報保護法への対応提案
- 民泊への対応提案
- 人件費高騰、電気料金値上がりにより
  管理費の増額説明の提案
- 宅配ボックスの更新検討
- 新型コロナウィルス対応、リモート会議運営に関する助言
- 2回目の大規模修繕工事検討のサポート

etc

ご清聴ありがとうございました。