

板橋区議会（平成 24 年 10 月 30 日）

佐々木としか議員

総括質問要旨（マンション関連質問抜粋）

地域コミュニティの見直しを

佐々木 今、板橋区のマンションが 13 万 2,000 戸あり世帯数の 54%に当たるそうですが、板橋区がマンション政策として進めようとしていることは何でしょうか。

答 弁 平成 21 年度に分譲マンションの実態調査を行い、課題を把握するとともに管理組合や区分所有者への支援としてのセミナーや居住者交流会等を開催しています。そして昨年の震災を踏まえて、マンション住民の避難所として、また近隣住民が一時避難してくる場所としての機能の強化策等、危機管理部門とも連携して対応を図っているところです。

佐々木 私が提案したいのは、モデル地区を定めて、そのマンションの管理組合や理事長等の懇談会や交流会、意見交換会等を開いたらどうか、ということです。またそのマンションは地域の町会、自治会に加入しているか、防災訓練にも参加しているか、こういうことも含めて情報収集するための懇談会を開いてもらいたい。「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」や「豊島区マンション管理推進条例」にならい「板橋区マンション管理コミュニティ活性化推進条例」の制定を提案してもらいたい。

答 弁 現在でも管理組合や区分所有者への支援としてセミナーとか個別相談会をやっているが、板橋マンション管理組合ネットワークという団体もあるが、それらの方々と協力しながらアドバイザーの派遣事業等を行って情報を深めてマンションの適正な維持管理に努めていきたい。

佐々木 居住環境とか住宅に対する部分をまとめて、「住宅環境対策部」といったものを作ってほしい。安全・安心・住みよいまち、地域にするためにも「住宅に対する部」はあってしかるべき、と思う。



われらマンション仲間

みんなの声



皆さんのマンションで業者選定はどのようにしていますか？

最近の相談や見聞きした業者選定プロセスについてお話ししたいと思います。

金銭支出を伴うマンションの管理運営とりわけ中規模以上の修繕工事において、各事業者から見積書を取り寄せることが極一般的になってきましたが、書式及び項目内容が不ぞろいの各々の見積り書であったり、工事総額もほとんど変わらず、かつヒヤリングでもさほど優劣がつけられない場合に、何をよりどころに業者選定をするのが疑問でした。

素人ですから、一般技術的な評価、使用が予定されている材料等の評価、下請業者や職人さんの評価など、これらについての評価検討が困難であると想像することができます。

それでは、素人さんは何をもって工事業者の優劣の評価をし、業者選定につなげているのでしょうか？

自分の住むマンションを含め、どのように選定しているのか考察したところ、説明のために訪問される工事業者さんの適当な人数などにより、工事業者としての熱意の程度をはかり選定しているのだという事象に当たりました。ほとんどのところでは見積り等に優劣がつけられない場合ではこのようにして工事業者選定をしているのだと思います。

しかし、マンションによっては支払期間の猶予期間の長さであったり、アフターサービスの期間の長さであったり、工事業者さんの知名度であったり、値引率の大小に重点を置くところもあるでしょう。

いずれにせよ工事実施については居住者や工事従事者の安全の確保も業者選定の大きなポイントになっていると思います。

ちなみに筆者のマンションでは、工事業者さんの熱意が選定評価の大きなポイントになりました。（NH）

