賢い区分所有者になろう　楽しい管理組合をつくろう　新しい地域コミュニティをつくろう

マンションライフ

編集／発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会
NPO法人マンションセンター京都
印刷　株式会社 京都こぴい

編集人　谷垣千秋　TEL：075-231-8182　FAX075-231-8202
E-mail：info@kantaikyo.org
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

第111号
2018年10月4日発行

紙面案内

1面：大規模修繕関西シンポジウム
2面：第39回総会報告、設備改修セミナー
3面：大規模修繕見学会、
3面：耐震改修工事見学会
4面：山科ハイツ裁判、管理組合勝訴
4面：新しい会員マンション

管理会社・コンサルに頼らない大規模修繕の要件は、管理組合の主体性にかかっている。施工業者の協力を得ながら、管理組合自身が工事仕様書を作成し、工事監理もやり切った労住まきのハイツの大規模修繕は、これからの大規模修繕のモデルとなるだろう。　（写真は昨年の工事見学会）

秋に学ぶ！ 適切で、合理的な修繕工事の方法は 管理組合主体であること！

10／14　管対協・設備改修セミナー　・　11／4　日経・マンション大規模修繕関西シンポ

この秋、管対協は二つの大きなイベントを行なう。一つは10月14日（日）に管対協主催・マンションセンター京都共催で行なう「管対協・設備改修セミナー」（2面掲載）、次は11月4日（日）の日本経済新聞社主催・管対協協力の「マンション大規模修繕関西シンポジウム」である。設備改修は、専有部分を含むことや高い技術力が求められる難しさがある。また大規模修繕は、昨年来の悪質コンサル問題や一部の工事業者や管理会社などによるリベート問題や不当に高い工事費の問題などが発生している。

大規模修繕を取り巻く不正問題の原因は何か？

大規模修繕は、管理組合にとっては古くて新しいテーマだ。その大規模修繕をめぐって大きな問題となっているのは、様々な不正の横行という問題である。不正の中心となっているのがコンサルタントと呼ばれる一級建築士などの専門家である。管理組合と契約して管理組合の情報が手に入る彼らを中心に利権構造が構築され、不当な工事価格が形成されていく。

建築士にすべて任せる設計・監理方式でよいのか？

このような不正が生み出される原因は、多分に工事方式にある。現在、多くの大規模修繕工事は、コンサルタントを務める一級建築士による設計・監理方式で行われている。

この方式では、工事の設計（具体的には工事仕様書の作成）と工事監理（仕様書どおりの工事が行われているかどうかのチェック）を建築士が行なう。そのため、工事に関する権限をすべて彼らが掌握することになる。ここに不正の温床が生まれる。彼らは管理組合の情報と工事に関する権限を掌握することによって、思いのままに大規模修繕という事業を操ることができるようになる。

では、本当にマンションの大規模修繕は建築士による設計・監理方式でないとできないのであろうか？答はNOである

マンション管理の一環として行われる大規模修繕について、建築士による設計・監理が必要という事は、区分所有法やマンション管理適正化法など、マンション管理に関わる法律には一切明記されていない。マンション管理において、判断・決定するのは、建築士ではなくすべて管理組合である。

マンションにおける専門家の役割は管理組合へのアドバイザー

では建築士などの専門家の役割は何かといえば、管理組合が適切な判断・決定ができるように必要な情報の提供、専門的な助言やコーディネートなどを行なうアドバイザーとしての役割である。

この根本的なところを修正していかなと、いつまでたっても管理組合は食い物にされていく。

11月4日の「マンション大規模修繕関西シンポジウム」では、コンサルや管理会社に頼らない管理組合主体の大規模修繕の進め方を実例も交えて紹介する。

管理組合主導で3回目の大規模改修を成功させた労住まきのハイツの経験

管対協会員マンションは、実際にそのようにして大規模修繕を成功させた管理組合がある。それは昨年から今年にかけて3回目の大規模修繕を実施した労住まきのハイツ（築42年・380戸）だ。修繕委員長を務めた尾崎孝光氏は工事成功の要因として、次の7項目をあげている。

コンサルを起用しない

工事が問題なく完了したが、重要な鍵となる請負業者への要望と労住まきのハイツ管理組合がこれまで実行してきたことを踏まえ、管理組合としてなすべきことは何かということについて、次のように指摘されている。

請負業者への要望

コンサルの役目も担う請負業者の全面的協力は不可欠である。

1．請負業者は幹部を含め、工事への強い意気込みと設計施工体制が確立していること。

2．請負業者は優秀な現場代理人を派遣し、さらに現場代理人をサポートできる一級建築士を選任すること。

管理組合の取組み

前回の大規模改修工事でスタートした修繕委員会を一時的なものとせず、常設専門委員会として、計画修繕と日常修繕工事を一体化し、建物を定期的・継続的に管理してきたことが今回の成功の要因である。

1．建物自主管理により現状の劣化状況を把握し、改修工事内容を立案できる力をつける。

2．大規模改修工事経験者が、工事委員として力を発揮する。

3．大規模改修工事後の補修工事は同一業者とする。

4．請負業者に余計な労力をかけないようバルコニーの物置、ラック、植木鉢等の廃棄・移動を強力に広報し工事の進行を妨げないように協力する。

5．請負業者と住民のコミュニケーションが重要であり、お互いに理解しあうこと。

尾崎修繕委員長は、自らの経験に基づいて、以上のようなアドバイスをおくっている。

参加申込は日経新聞社へ

これらを受けて開催される今回の「マンション大規模修繕関西シンポジウム」は、いかに管理組合主体の大規模修繕を実現していくかをテーマに開催されるが、主催は日経新聞社なので、参加申込は管対協ではなく、右欄に紹介されている日経新聞事務局となっている。

京都開催

日本経済新聞社主催・管対協協力

マンション大規模修繕関西シンポジウム

～管理組合主体の大規模修繕を考える～

・日　時：2018年 **11月 4日（日）** 12:30～17:00
・場　所：**TKPガーデンシティ京都**（京都タワーホテル7F）
（京都市下京区烏丸通七条下ル東塩小路町721-1）

・主　催：日本経済新聞社
・協　賛：建装工業㈱、日本水理㈱、㈱カシワバラ・コーポレーション、㈱藤井工業
㈱小野工建、高分子㈱、田島ルーフィング㈱
・協　力：NPO法人京滋マンション管理対策協議会

参加費無料　事前申込制 定員100名

【プログラム】

12:30～17:00　相談会(管対協、協賛各社)
13:30～14:10　講　演
「管理会社やコンサルタントに頼らない大規模修繕の進め方」
NPO法人京滋マンション管理対策協議会　代表幹事　谷垣千秋氏
14:20～14:50　「現場所長からみた大規模修繕工事成功のポイント」建装工業(株)
14:50～15:20　「日常管理から見えてくる設備改修工事」日本水理(株)
15:25～16:00　パネルディスカッション
「ヴィンテージマンションをめざして～価値あるマンションづくりの方法～」
NPO法人京滋マンション管理対策協議会　代表幹事　谷垣千秋氏
一般社団法人マンション計画修繕施工協会　常務理事　中野谷昌司氏

【申込方法】
下記ＵＲＬへアクセスして必要事項をご入力の上お申し込みください。申し込み締め切り：10月22日(月)
https：//events.nikkei.co.jp/7739/　または「日経イベント＆セミナー」を検索
※申込多数の場合は抽選の上受講券をメールでお送りいたします。※当選の発表は受講券メールの発送をもって代えさせていただきます。
お問い合わせ：日経ビジネスイノベーションフォーラム「大規模修繕シンポジウム」事務局
☎ 050-3816-5073（受付10:00-17:00 土日祝日除く）

防犯カメラ、防犯対策のお問合せは・・・

防犯カメラの開発・施工・保守まで
創業24年　株式会社ビデオセンシング

●主たるカメラ国内生産・モニター以外３年機器保証！
●５・６年リース以外、一括買取の場合でも６年までのロングラン保証契約可能！
◆機器保証　◆画像検索業務　◆年次点検ｅｔｃ…

■本社　〒604-0857
京都市中京区烏丸通二条上ル蒔絵屋町280
ヤサカ烏丸御所南ビル3F
TEL075-221-3900　FAX075-221-3980
E-MAIL　info@videosensing.co.jp

■大阪営業所　TEL06-4707-7380
■神戸営業所　TEL078-381-5001
■名古屋営業所　TEL052-589-1601
■東京出張所　TEL03-3355-2302