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

第112号
2019年5月31日発行

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

紙面案内

1面：日経大規模修繕関西ｼﾝﾎﾟｼﾞｳﾑ報告
2面：設備改修セミナー報告
3面：進展する会員ﾏﾝｼｮﾝの耐震改修報告
3面：メイツ四条烏丸管理費値下げ
4面：マンション地震対応箱

会場は正式入場者１４２名のほか、関係者も加えると、１７０名ほどの入場者で超満員の盛況だった。入場者の８割が役員経験者で、講演中も大半の人がメモを取る熱心さだった。別室の相談コーナーや各パートナー企業ブースも順番待ちができるほどであった。

マンション管理の基本に則った大規模修繕を！
管理組合側、施工業者側がそれぞれ提言
11／4 日経マンション大規模修繕関西シンポジウム

昨年11月4日、関西では初となる日本経済新聞社主催のマンションシンポジウムが京都で開催された。「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～」がそれである。管対協も協力したほか管対協パートナー企業7社も協賛した。悪質コンサルの横行による不当な大規模修繕工事が社会問題化する中で開催されたこのシンポジウムは、マンション居住者の関心も高く、会場は超満員となった。シンポジウムでは、大規模修繕成功のカギは「管理組合主体」を確立できるかどうにかかっていると位置づけ、そのための方法について、管理組合側、施工業者側からそれぞれ提言があった。

管理の基本原則が説明されない日本の現実

大規模修繕のときに多くの管理組合が、コンサルや管理会社になんでも任せてしまうのは、なぜなのか？最初に講演した管対協の谷垣代表は、その原因として、管理組合の構成員である区分所有者がマンション管理の基本知識を与えられていない点をあげた。わが国のマンション管理制度は、区分所有法をはじめとする幾つかの法律に基づく社会制度として整備されているが、その普及には、当然社会教育が必要である。たとえば、アメリカでは、パブリックレポートという制度があり、行政がマンションの購入希望者に対して、管理規約や長期修繕計画、管理委託契約などについてのレクチャーを行ない、その内容を購入者が理解するよう努めている。ところが、わが国では、このようなマンション管理についての基本的な説明の場はない。そのため、マンション購入者が、マンション管理についての基本的な知識もないまま入居してくる。ここに管理組合が、コンサルや管理会社に頼って大規模修繕を行なう大きな原因がある。

専門家のミスリードが問題を拡大

したがって、本来、マンション管理士などマンションの専門家は、これを是正し、区分所有者が正しい知識を持ち、管理組合が主体的に活動できるようにリードすべきであるにもかかわらず、区分所有者に知識がないのをよいことに、そこに付け込むように利益追求に走っている。

マンション管理に設計監理方式を持ち込む誤り

代表的な例が、大規模修繕工事における建築士による設計監理方式による工事の進め方である。実は、ほとんどのマンション大規模修繕は、建築工事のように建築士による設計監理方式で工事を行なう必要はないにもかかわらず建築士が入る場合は、ほぼ１００％設計監理方式で行われている。この方式であれば計画も工事監理もすべて建築士が判断・決定し、管理組合の出る幕はない。

マンション管理の原則は、「区分所有者で構成する管理組合が管理の主体である」という点にある。しかし、建築工事の制度である設計監理方式の場合は、建築士が決定権者であり、主体となるため、マンション管理の原則とは矛盾してくる。多くの建築士は、マンション管理の基本原則を理解しないまま、無自覚に大規模修繕に関わっている。

判断・決定は管理組合、専門家はアドバイザー

このように問題は区分所有者の知識不足だけにあるのではなく、専門家の知識不足、認識不足が問題の拡大に輪をかけている。谷垣代表は、大規模修繕の問題点をこのように指摘したうえで、マンション管理の基本原則を正しく踏まえるならば、管理組合の主体性を十分に発揮していくためには、専門家はアドバイザーに徹するべきだと述べた。

何より重要な管理組合と施工業者の信頼関係

このあと講演した施工業者・建装工業㈱の現場代理人である佐井清人氏は、管理組合自身が設計監理を行なった労住まきのハイツの大規模修繕工事を例にあげながら「管理組合がしっかりした考え方のもとに、主体的に工事を行なうと工事業者も良質な工事ができる」ことを指摘した。

次に講演した日本水理㈱の能登恒彦社長は、「設備改修工事の場合、現場で何より要求されるのは経験とそれに基づく知識であり、それをもっとも体現しているのは、実は専門家ではなく、自分達施工業者である。したがって、信頼関係が確立できれば、管理組合は施工業者と共に改修工事を行なうことが最も合理的な工事体制になる」ことをアピールした。

なお、当日は前述の2社のほか、㈱藤井工業と㈱カシワバラ・コーポレーションが相談ブースを設けたほか、㈱小野工建、高分子㈱、田島ルーフィング㈱が協賛した。

野洲のスラム化マンション解体へ！

滋賀県野洲市にある築47年の分譲マンションが管理不全のため野洲市によって解体されようとしている。このマンションは9戸の小さなマンションであるが、現在は誰も居住しておらず管理組合もない。確認はできないが、その荒廃ぶりから、おそらく過去一度も大規模修繕は実施されていないものと思われる。そのため、昨年6月の大阪北部地震の揺れで外壁が崩落し、鉄骨に被覆されたアスベストなどが飛散する被害が出ている。

築４７年、３階建、９戸「美和コーポ」

こうしたことから野洲市が4月に区分所有者に解体命令を出し、実施されない場合は、野洲市が自ら解体を行う。

京都市でも２０１１年に実施した高経年マンション実態調査において、建替えの検討も必要とされたマンションが13もあることがわかっている。

このような現状を見ると、今後、管理不全マンションの問題が、京都、滋賀でも急速に増加してくることが考えられ、早急な対策が求められる。

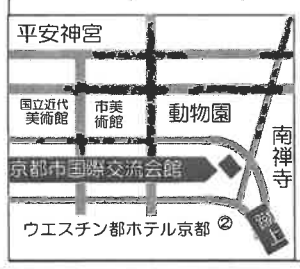
NPO法人京滋マンション管理対策協議会
第４０回定期総会

＜日時＞
2019年６月１６日(日)１３時３０分

＜会場＞
京都市国際交流会館　特別会議室(2階)
（京都市左京区粟田口鳥居町２番地１）
☎０７５-７５２-３０１０

■総　　会・・13:30～15:30
■記念講演・・15:40～17:00
講師：西澤英和氏(関西大学教授)
テーマ:「管対協会員マンションの耐震改修に取り組んで」

■出席申込　管対協事務局
TEL：075-231-8182　FAX：075-231-8202
ＨＰからの申し込みも受け付けています。
※管対協会員マンションの方はどなたでも出席できます。



【アクセス】
・地下鉄「蹴上駅」②番出口より徒歩6分
・市バス「美術館前」より徒歩１０分
・市バス「動物園東門より徒歩１分

より快適で優れた大規模修繕工事をめざして
マンション・ビルの総合改修
高分子株式会社
www.kohbunshi.co.jp　大阪府堺市中区深井北町3418-1 ☎072-278-4157

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。
SOKEN
株式会社　装　研
〒615-0033　京都市右京区西院寿町１番地1
TEL：075-311-5075　FAX：075-311-3936
URL：http://soken-kyoto.co.jp