

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

編集人 谷垣千秋 TEL: 075-231-8182 FAX:075-231-8202
E-mail: info@mc-kyoto.org
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三條下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

印刷 株式会社 京都こびい

第109号

2017年3月31日発行

紙面案内

- 1面：悪質コンサルト問題
- 2面：民泊新法協議決定
- 3面：管理組合も個人情報保護法の対象へ
- 4面：耐震改修進捗状況
- 4面：大規模修繕、業者選定のポイント

設計コンサルトの不正横行する

マンション大規模修繕工事に国交省が異例の警告！

コンサル、管理会社に依存しない大規模修繕を！

管知協も加盟している管理組合の全国総連である全国マンション管理組合連合会（全管連）に今年1月末に国土交通省より1通の書面が届いた。内容は、マンションの大規模修繕工事コンサルトの不正行為に注意を促すものであった。また、この国交省の書面に前後して、経済為に注意を促す週刊ダイヤモンド2月号4日号にも「大規模修繕の闇」と題する特集記事が掲載された。これらで指摘されていることは、いずれも大規模修繕工事に関するコンサルトが、談合やリベートをとって不正を行なっていることへの警鐘であった。

談合をしたり、工事業者からリベートをとったりして不正を行なうことが日常化している現在のマンション修繕事業。なぜ、このような実態を招いてしまったのか、その原因を、まず究明していかないと、解決の道筋は見えてこない。

原因は何か？

そこで、この問題の原因を考えていくにあたって、急がばまわれではないが、まずマンション管理の基本をおさえておきたい。基本のきは、「管理の主体は区分所有者で構成する管理組合である」という点にある。大規模修繕も管理の一環として行われるので、当然この原則に基づいて実施されることになる。

この基本を踏まえて、管対協では、大規模修繕工事の方式として「管対協方式」を編み出し実施してきた。これは管理組合主体方式とも呼ばれ、工事計画から竣工まですべて管理組合が主体とな



住まわりのハイソの3回目大規模修繕の着工式。安全祈願のシャボンパンをかける岡田佐江子理事長と建築工業㈱の佐井清人現場代理人。コンサルを入れずとも工事現場には必ず管理組合の代表者が同行し、大規模修繕工事の進捗や安全確認など、共同定期点検を行なってきた経験が生きている。

原因になっている。マンションでは、管理組合が責任を持って管理に関する判断・決定を行なうことになっているが、設計監理方式ではそれらはずべて建築士に任せられてしまっている。ここに悪質なコンサルトがはびこる原因がある。

自立できていない管理組合では、大規模修繕にあたって、業者選定、工事仕様書の作成、工事監理、竣工検査などこれらすべてを管理会社やコンサルトにおまかせしているのが実態だ。見積りに呼ばれ業者も自分達で工事を始めようとする、検査はすべておまかせで

ある。逆には、自立したような管理組合ではこのように不正はまったく起こっていない。今回の国交省からの通告があつて、管対協でもパートナー企業に集まっ

てもらい、意見交換を行な

NPO法人京滋マンション管理対策協議会 第38回定期総会

<日時>
2017年6月25日(日)13時30分
<会場>
京都市国際交流会館 2階特別会議室
(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
■記念行事・・・15:40～17:00
<シンポジウム>
テーマ:「改正管対協標準管理規約と管理組合モデルポリシー」
高経年化時代に機能する管理組合を以て
■出席申込 管対協事務局
TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202
※1管理組合から何名でも出席可



なったが、そのとき、大規模修繕の見積依頼を管理組合自身が連絡して管理するのは、どれぐらいかという答であった。つまり、今回の工事を受注し、今回の工事を受注した建築工業㈱に技術的なアドバイスを依頼している。こうした事は相互の信頼関係が確立しているという前提で、防方法もあ

大規模修繕の工事方式	
工事方式	工事方式の内容
管対協方式 (管理組合主体方式)	①管理組合が主体となって工事計画から工事監理までを一貫して行う方式 ②下記の二つの工事方式は建築工事の方式を準用しているのに対して、この方法はマンション管理の原則に基づき管理組合が主体となる工事方式である。 ③専門家はアドバイスや情報提供はするが、決して決定はしない。決定はすべて管理組合が行う。
設計監理方式	①設計と工事監理を管理組合が資格を持った建築士に委託し、彼らが管理組合の代理人として設計、監理を行なう。 ②建築士が入る場合は、大半がこの方式を採用している。この方式の場合、ほとんどのことを建築士と施工会社で決めてしまうので管理組合がよほど詳しくないし、建築士主導に陥る。 ③建築士にお任せになりやすいため、工事後の日常管理も管理組合だけでは対応できないケースが多い。
責任施工方式	①設計・工事監理・施工をすべて施工会社が行う。 ②マンションの修繕工事の場合、技術の低い信頼できない建築士に設計・監理を委託するより、修繕工事に精通した信頼できる施工業者に助言や専門的な情報を提供してもらった方が合理的である。

設備改修工事は、様々な段階を踏んで進みます。
設備診断 計画立案 合意形成 設計 工事实施

SUIRI はマンション設備改修工事の専門家集団です。

ニューライフを創造する ● 診断から施工まで一貫して対応いたします。

日本水理株式会社
www.suiri.co.jp 一級建築士事務所

本社 〒541-0043 大阪府中央区高麗橋4丁目4番6号 Tel 06-6222-4481
京都支店 〒601-8135 京都市南区上鳥羽石橋町31番2 Tel 075-692-1851

株式会社 小野工建

WAKE UP
マンション・集合住宅・オフィスビル リフォームシステム

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号
TEL: 06-6389-2831 FAX: 06-6380-6515
URL: http://www.ono-kohken.co.jp