



最近の相談事例から

# 大規模修繕工事

## 管理会社まかせの落とし穴

### 設計コンサル会社を入れるメリットを見直す

森川 純一 (一級建築士)

昨今、建築ネットに寄せられるマンション関係の相談で特に多くなってきているのが管理会社と管理組合とのトラブル。とくにマンション大規模修繕工事に管理会社に関わり、居住者との間で問題が起きているという事案です。

#### 標準管理委託契約書では業務外

相談内容を見ると、「修繕工事費が高くなった」「修繕積立金では足りなく居住者は追加料金を徴収された」「施工が悪く数年で補修部分が劣化してきた」「外壁・屋上防水工事を行ったのに数年で漏水事故が多発した」といったトラブルが目立ってきています。

「マンション標準管理委託契約書」に明記されている管理会社の業務は①建物・設備管理業務②事務管理業務③管理員業務④清掃業務の四つです。本来、管理会社は日常の維持管理・清掃・管理組合のサポートが主な仕事になります。

管理会社が行う大規模修繕工事は管理委託契約の範囲外ということなのです。

#### 競争原理が働かず工事費増の要因にも

大規模修繕工事を管理会社が受けるとしても、管理会社は施工を下請け施工会社に任せます。そこでよく聞くのが、下請け業者からリベート(バックマージン)を取る、あるいは相見積り業者を意図的に選定するので競争原理が働かず、結果として工事費用の高騰に繋がった

りするという事です。

建築ネットは、管理組合主導の下、設計コンサルタントとして、管理組合と協力して大規模修繕工事を進めることを提唱しています。そのメリットは、①工事を居住者の立場で進められる②施工監理を行い品質の高い工事が出来る③工事後の保証を施工業者に担保させる——建物・居住者にとってメリットのある大規模修繕工事になります。設計コンサルが入れば工事費を押さえ、高品質な補修工事が出来ます。皆さんはどちらを選びますか？

資料：業務フローチャート ⇨



第23回

## 定期総会のご案内

日時 / 2024年2月17日(土)

午前11時～午後4時

会場 / 新宿消費生活センター分館  
新宿区高田馬場1-32-10東京メトロ東西線 高田馬場駅  
西武新宿線 // 戸山口  
JR山手線 // //

NPO建築ネットワークセンター

(会員には詳細を後日郵送でご連絡します。)

第36回 高齢者大会in東京

## 「住まいは人権」分科会 (運営:建築ネット) 公営住宅、住み手の拡大を提起

理事 長谷川博道

11月12日、13日、都内で第36回高齢者大会が開催され、全国から延べ2800余名が参加しました。

12日は13の学習講座と14の分科会が開かれました。建築ネットが運営を担当した「住まいは人権、住宅政策を見直す」というテーマの分科会を紹介します。司会から、「昨年の京都大会で採択された高齢者人権宣言の中に書かれている『居住の権利、健康的な環境についての権利』を具体化し、実現していくための分科会として議論してほしい」と発言がありました。

続いて、助言者の佐藤和宏・高崎経済大学准教授が基調報告。日本の住宅をめぐる現状と問題点を明らかにし、住まいは人権の観点で①公営住宅の拡大、②住宅手当の拡大、が必要であり、その運動を進めるために③社会保障の拡大、社会運動との連帯が重要、と結びました。会



場からの発言として細谷紫朗・東京借地借家人組合連合会会長は、追い出し、家賃の値上げ、入居拒否など高齢者の借家問題の実態が報告されました。また、小川満世・NPO建築ネット前理事長は、東京における戦後間もなくの住宅政策の教訓(住宅の確保)にたつて今の住宅貧困を打開していく必要があると強調しました。

討論では、高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の20年再延長を求める運動について、また、あるUR団地の「生活と健康を守る会」の相談会で一番多かったのは「税金問題」、2番目が「住宅問題」だったとの発言があり、住宅の悩みが大きいことが強調されました。

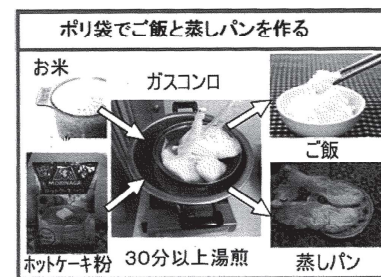
## 10日間過ごす在宅避難 (2023年マンション連続講座 第6回講座より)

マンション連続講座「マンション防災の新常識～10日以上在宅避難の備え方～」と題して、11月22日(水)に新宿消費生活センターにおいて、講師にマンション防災士・釜石徹氏(防災対策研究会所属)をお迎えして開催しました。

講座のテーマにあるように初めて聞かされる防災の新常識が数々ありました。

例えば、①停電期間は3日でなく1週間以上を覚悟する。②自主防災組織は自助の推進を徹底する。③首都直下地震の場合、P波センサー付き地震時管制運転でも、エレベーターに閉じ込められる可能性がある。④非常食を備蓄したローリングストックは、お金がかかるだけでなく長続きしない。⑤通常食べる食料は多めに購

入しておき、災害時はポリ袋で調理する(写真)。⑥トイレなどの悪臭の出る汚物を



「BOS消臭袋」で保管したら、夏でも1週間くらい臭いが漏れない、等々でした。

参加者の関心も高く、活発な意見や質問が出され、あっという間に講座が終わりました。

なお、講座のより詳しい内容は、次の書籍に記載されています。ぜひ購入し防災への関心を高めてください。「マンション防災の新常識」。著者:釜石徹、価格:1,650円