

組織再編で 不適切コンサルに立ち向かう



マンションの大規模修で、安い見積もりで改修設計を請けた設計コンサルタントが、帳尻合わせに施工業者に裏金を要求する不適切コンサルタント問題。

1年5ヶ月前に広報紙でこの問題に火をつけたMARTA（マンションリフォーム技術協会、柴田幸夫・会長）が3月に組織を改編、クリーンコンサルタント連合会（CCU）を立ち上げた。MARTAは、コンサルタントと施工業者（約83社）からなる組織だが、今回、コンサルタントがCCUとして独立、一般社団法人化を目指す。柴田幸夫会長は退き、CCU会長に専念する。

これまで、コンサルと施工業者が一緒になった組織で、コンサルだけが業務の透明さを強調するのは分かりにくい、という声もあった。今回の再編で、柴田会長は「コンサルと施工業者の境を明確にしたうえで、マンション管理組合からの発注業務、特に大規模修繕工事の業務クリーン度をさらに高めたい」としている。

再編で、CCU会員の資格として、以下の5団体に所属する改修設計事務所とした、日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会、マンションリフォーム技術協会、マンション・ユニオン保全設計協同組合、建築再生総合設計協同組合、横浜マンション管理組合ネットワーク技術者部会（浜管ネット）。また、それぞれの事務所が、クリーンコンサルタント宣言を行っていること、も条件とした。発起人として、奥澤健一、島村俊彦、尾崎京一郎、星川晃二郎、今井章晴、田中昭光、町田信男、宮城秋治、山田俊二の9氏が名を連ねている。

MARTAが不適切コンサルタント問題を提起したにも拘らず、マンション大規模修繕の状況は「一部コンサルタントが施工業者からバックマーヅンを要求する悪習はなくなっていない」と柴田会長は見る。

住民の高齢化と高経年化が年ごとに顕著になっているマンションの現状のもとで、管理組合をないがしろにするようなコンサルの根絶はすべての管理組合にとって緊急の課題である。CCU立ち上げを知ってMARTAの25名前後のコンサル会員から5、6名の新規会員が増えたという。志の高いコンサルタントが結集した形だが、不適切コンサルは、関西などをはじめ全国的に聞こえてくる。東京を中心に首都圏を拠点とするCCUのクリーンコンサル運動が全国にまで広がることを期待し、支援をしていきたい。（アメニティ 集合住宅管理新聞第427号）より。

国土交通省は、不適切コンサル問題を受け、管理組合等によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正な実施の参考となるよう、初めての「大規模修繕工事に関する実態調査」を実施し、5月11日にその結果を発表した。

（県福管連：石川）

詳細は国土省ホームページを参照（http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000154.html）

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

「平成29年度第2回マンション管理基礎セミナー」開催報告

1. 日時 平成30年3月25日(日) 13:25~17:30
2. 場所 北九州国際会議場 21会議室
3. 出席者 86名
(会場) (石川会長)



4. テーマ

【講演1】 テーマ：「女性理事長奮闘記」

～活動をつなぎ人をつなく大切さ～

～高齢者対応マンションへの挑戦～

講師：緑ヶ丘第四マンション 理事長 原田 久子 氏



【講演2】 テーマ：「個人情報保護法改正に伴う管理組合の対応」

講師：ひびき法律事務所 弁護士 河合 洋行 氏



【講演3 (第一部)】

テーマ：「熊本地震の被害と復旧に学ぶ」

講師：福岡大学工学部 建築学科一級建築士 教授 古賀 一八 氏

【講演3 (第二部)】

テーマ：「北九州のマンション 地震への備えは...」

講師：福岡大学工学部 建築学科一級建築士 教授 古賀 一八 氏



5. 内容

①【講演1】

原田理事長は、県福管連「かわら版146号」に掲載された方です。当該マンションの管理組合取組は有名で、マスコミや行政からの視察が行われています。講演では管理組合による高齢者対策取組を熱弁され、大いに参考になりました。

②【講演2】

河合弁護士は「県福管連顧問弁護士団」「マンション問題研究会」のメンバーです。

「個人情報保護法」の改正は管理組合でも対象となり、管理組合の今後の対応ルール等を平易な言葉で説明して頂きました。

③【講演3（第一部）】

古賀教授は平成7年1月に発生した「阪神淡路大震災」で、300棟超のマンションの調査・支援を行いました。念頭にあるのは住民の負担を考え、「マンションの1階がつぶれ無ければ修復は可能」という持論を展開されています。熊本地震でも被害マンションへの現地調査、復興取組でご活躍されています。

④【講演3（第二部）】

古賀教授から、「北九州市の市民は地震なんて来ないと思われる方が多いのでは？」と話があり、地震時の対応として「福岡市では『防災・減災マニュアル』のマンション向け冊子が作成、配布（福岡市HPからダウンロード可）されている。」と紹介されました。また、注意喚起として「地震時にはブロック塀の側に近付かないこと。」「理由は、ほとんどが建築基準法違反で倒壊の危険があるから」となるほどの指摘を受けました。

6. アンケート内容の分析

①出席者の半数が70歳以上を占め、60歳以上を含めると78%になりました。

昨今の相談事例として「役員の高齢化、なり手不足」がここでも如実に出ています。今後の管理組合運営に対する悩ましい問題と思われる。

②セミナーに関する種々のご意見を参考に、次回企画を検討していきたいと思います。今後も県福管連を宜しくお願い致します。

防犯カメラの設置補助制度について

朗報です！

北九州市では防犯カメラ導入に対する補助金制度があります。

詳細は、5月15日付の市報(P6)もしくは北九州市HPを参考に下さい。尚、導入条件並びに申請期間（5月15日～7月31日）には注意が必要です。

最近の「防犯カメラ」は、事件の早期解決や犯罪の抑止力として重要視され、また、ゴミの不法投棄、認知症徘徊者の確認等と、多様に役に立っているのが現状です。

導入に際しては県福管連の賛助会員のご検討をお願い致します。

行 事 あ ん な い

開催日時	テ ー マ	会 場	講 師 ・ 出 席 者
5月27日(日) 13時30分～ 16時30分	平成29年度福岡県 マニョン管理組合連合会 記念講演、定期総会	ホテルニューカリア 本館3階 月華の間	会員、賛助会員 役員
17時00分～ 19時00分	懇親会	ホテルニューカリア 本館2階 華栄の間	会員、賛助会員 役員
6月 5日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	中藤弁護士
6月12日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	小倉生涯学習 センター	吉村・山内
6月18日(月) 15時00分～ 17時00分	第1回理事会	県福管連 セミナー室	役員
6月27日(水) 15時00分～ 17時00分	マニョン保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マニョン保険パルマス 西澤氏

よ り ず 相 談 会 (弁 護 士 無 料 相 談) の 案 内 : 会 員 限 定

県福管連では、管理費の滞納、管理規約違反等のマニョンに特化した顧問弁護士による無料相談会を開催しています。(対象：会員の管理組合役員、区分所有者)

記

- ・当日は関係マニョンの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・相談日時：平成30年6月5日(火)17:00～ 中藤弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

「特殊建物定期報告」調査は連合会にご用命下さい。

「特殊建物定期報告」は、3年毎に行政への報告義務があります。(今年は、八幡東区、八幡西区、若松区の地区が該当) 会員価格でご提供できますので是非ご用命下さい。

「モデル管理規約」「モデル使用細則」について

県福管連では、「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員：1,000円/冊、非会員：1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。