

関住協だより

〜〜〜居住者向け〜〜〜

事務局通信 2017

No. 101 2017. 7. 24

NPO 法人

マンション管理支援の関住協

〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4 F
(06) 4708-4461 FAX (06) 4708-4462

ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

マンションは、市民力をはぐくむ日常空間

作家 大垣さなゑさん（会員マンションにお住まい）に聞く

——いつから今のマンションにお住まいなのでしょう。

大垣) 20 年になります。それまでは、市街地の比較的小さな賃貸マンションに住んでいましたが、今は敷地も広く、樹木や花がたくさんあって気に入っています。

——分譲マンションに不安はなかったですか。

大垣) 大規模マンションへの不安はありました、ご近所づき合いとか。でも住んでみると、日々、人の行き来があり、地域に根をはって暮らしている方々の体温が感じられます。

ご近所さんにも助けてもらうことの方が多く、先日も旅行で 10 日ほど家を空けましたが、お隣さんのお世話になりました。

バルト 3 国を走っているとき、黄色い 2 階建ての共同住宅に目がとまりました。「フルシチョフ時代の住宅です」と、ガイドさんが事ありげに言いました。「バルトの悲しみ」を象徴する、旧ソ時代の遺物なんですね。

帰国直後たまたま、モスクワ市の「フルシチョフカ」のことが新聞にのりました。フルシチョフ時代の 5 階建てのアパート 4500 棟を壊し、高層ビルに建てかえる。つぎはどの地域のどんな物件に転居させられるのか、市から何の説明もないまま 60 日以内に出ていくよう告知されるというのです。

自分が暮らす地域や住居を選ぶことは、それだけでも幸せなんだとあらためて……。

——「大規模マンションへの不安」

とは、具体的にどういうものだったのでしょうか。



↑アウシュビッツ・ビルケナウ絶滅収容所への道で

大垣) 規模が大きければ大きいほど、個々の世帯の存在が小さくなったように感じられる。錯覚なんです、無名化されたなかに安住できる。無責任になることができるんですね。そういう人たちが多くて意見もまとまらず、管理や運営がたいへんだらうなあと。

けれど今のマンションは、管理組合の方々が、住環境の維持や改善、住民の合意づくりのために細やかな手だてを講じてくださっている。ご苦労されている様子もうかがえて、頭が下がります。

——管理組合の活動を住民として見ておられて、感じることはどんなことですか。

大垣) 共用部分の修繕や日々の清掃などにも、このマンションをよくしていこうという思いが、目にみえるかたちであらわれています。

人間にとって住居というのは基本ですよ。マンションであれば、そこに住民の声が聞こ

える。笑顔がある。さまざまな人の願いや意思や工夫が生かされている。活気があり、思いやりが感じられる。そうであるのとないのとは、社会を見る目も、共同体とのかかわり方もちがってくると思います。

マンションは自分たちで必要な費用を割り出し、その費用を集め、総会という直接民主制で物事を決めていく。小さな自治体のようなものだと思います。自覚的にかかわれば、その人自身に市民力がつちかわれる。そういう人が増えれば市民力の総体が大きくなり、地域力のアップにつながるでしょう。

などといいつつ、わたし自身は無名のうえにあぐらをかいています。今日から「マンション民」としての自覚をあらため、市民力アップのためのトレーニングをはじめなければなりません。

——話は大きく変わります。先生の作品は天皇を題材にされたものが多く、難しく感じるのですが。

大垣) もともと、天皇権力にいどんだ東国武士の「叛逆」精神に刺激されて歴史モノにのめりこんだのですが、権力の衰弱が王家の分裂をもたらし、一権門化していく時代にモチーフをとった『花はいろ』以来、王権はつねに著作の大きなテーマです。

日本では「天皇」を称号とする王の権力ということになりますが、時代によってさまざまに変遷しつつも、一王家が1300年以上もつづいてきた。世界に類がありません。その秘密がどこにあるのか、相対化することはできないのだろうかということを考えながら、天皇制の存亡に決定的なインパクトをあたえた時代をえがいてきました。

先日、「退位特例法」が成立しましたが、その根拠とされたのが、法とは関係のない「共感」でした。国家の根幹にかかわる問題にメスを入れられず、憲法との矛盾がうやむやに

されたまま天皇制が踏襲されていくことに危惧をおぼえます。

——そういう立場から、平和の問題、女性問題も取り組んでおられるわけですか。

大垣) きっかけは、世界で反戦運動がひろがったイラク戦争だったのですが、以来さまざまな活動にかかわって作品の質も変わってきたと思います。

『ぱんどらのはこ』は長大なアンソロジーになってしまいましたが、そもそもの眼目は「天皇機関説事件」でした。天皇の権能にかかわる憲法解釈を、政治判断してしまった。ために、統帥権という名の天皇大権をふりかざすファシズムの暴走を止められなくなった。

一昨年、これまでの憲法解釈を一内閣が変更し、違憲を指摘する圧倒的多数の声をふりきって「安保法案」が一括採決されました。そのときの異常さとよく似ている。政治判断による「憲法の死」という意味でも示唆的です。

だからこそ史実を知ることが大事。モチーフは変わっても、「いま」につながる過去を真摯にみつめ、後世につたえなければならぬと思うことを書きつづけていきたい。それが歴史をあつかう者の責務だと思います。

——今日は長い時間お邪魔しました。

また管理組合活動をしているものにとって励ましの言葉もいただきありがとうございました。

プロフィール

おおがき さなゑ (作家・日本文藝家協会会員)

近著は『後月輪東の棺 (ぱんどらのはこ)』。ほかに『夢のなかぞらー父 藤原定家と後鳥羽院』・『王の首ー「曾我物語」幻想』・『花はいろー小説とはずがたり』・『ひつじー羊の民俗・文化。歴史』などがある。



住環境の“維持向上”が私たちの願いです

分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス
〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F
☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp

成年後見人制度、任意後見人制度

今はまだまだ元気だが・・・

関住協事務局には管理組合理事長・理事からの相談や入居者からの相談が寄せられます。大半は管理組合の運営に関することや大規模改修等の工事に関するものですが、中にはご自分の今後の身の振り方についての相談が寄せられます。このような相談は法律的なことも多いので、「弁護士さんに相談されては？」とお答えしています。しかし、一口に弁護士と言っても日常的に弁護士とお付き合いのある方はおられないのが普通です。

子どもさんやごく近い身内が近所にお住まいの方はまだしも、一人住まいの方や子どもさんがいない、頼れる身内がいない方は弁護士会などが行っている相談を利用することを検討されてはいかがでしょうか。

特に「今はまだまだ元気だが、これからが心配」と思っておられる方にはお勧めします。

「任意後見制度」は？

将来の判断能力の低下に備えて、財産や身のまわりのことについて（「誰に」「どんなことを頼むか」を）あらかじめ自分の意思で決め、定められた様式の公正証書で任意後見契約を結びます。

本人の判断能力が不十分になったとき、家庭裁判所は任意後見監督人を選任し、あらかじめ結んでいた「任意後見契約」に基づき任意後見人が財産管理や福祉サービスの契約など本人を援助する（大阪市発行のパンフレットから）ことです。

誰に相談する？

普段から弁護士などと親しくしている方はほとんどおられないのが実際でしょう。また知っていてもその方がこのような分野に精通しておられない場合もあるでしょう。むやみに知り合いに相談を持ちかけても逆に悪用されないとも限りません。

この相談活動は？

関住協に連絡して頂くか市町村に設置されている地域包括支援センターや成年後見制度に関わる専門家の団体（各府県の弁護士会、司法書士会、社会福祉士会、税理士会など）が無料の相談会を行っていることがあります。経費が必要な場合もありますので、予め確認の上で相談されては如何でしょう。

上質な管理員を育て、信頼できる管理員を派遣します！



〒530-0041 大阪市北区天神橋2丁目北1-21 八千代ビル東館6階B
TEL: 06-6357-6860 FAX: 06-6357-6870
E-mail: kanri@j-s-k.net URL: <http://www.j-s-k.net>

メンテナンスは、掃除からはじまり、管理は、管理員から始まります。

マンションの快適な「住生活」をサポートする **住生活管理 株式会社**

コンサルタントの選び方

－不適切コンサルタントの問題に要注意－

管理組合が大規模修繕工事を行う場合、①設計監理方式 — コンサルタントを選び、建物の調査診断・修繕計画の立案・工事仕様書(図書)の作成・施工業者選定の支援・工事監理・竣工(図書)引渡し等設計監理と施工を分離した方式。②責任施工方式 — 計画・設計から工事までの業務を一貫して施工業者に発注する方式。③管理会社主導方式 — 管理会社が準備や実施を主導して行う方式。以上の三方式がある。一般的には、調査診断・仕様書作成・施工業者選定の支援・工事監理などを第三者的であるコンサルタントに依頼する「設計監理方式」が採用されている。

しかし、全国紙や業界紙に不適切コンサルタントの問題が報道された。管理組合としてどのように対応すればよいか考えてみたいと思う。

1. 設計監理方式によるコンサルタントの役割とは

コンサルタントが修繕工事を進める管理組合を支援するための役割は、建物の調査診断、工事の立案・設計(仕様書作成等)を行ない、それに基づく施工業者からの相見積による工事費を分析し、管理組合の施工業者の選定を支援する。

現場では品質を確保できるよう、検査等を行い施工業者を指導し、さらに工事の増減実数精算や竣工図書類の確認を行う。したがって、区分所有者に透明性のある適切な工事を実施する責任のある管理組合には「設計監理方式」は最も適切な方式であり、業務するコンサルタントの役割と責任は重いものがある。

2. 不適切コンサルタントの現状と問題点

管理組合は工事の専門家でないため、そこに付け込む不適切なコンサルタントや管理会社が引きも切らない。注意喚起がなされているが実態は闇の中というのが実状である。

(1) 「コンサルタント」側の問題点

10数年前から管理組合が、コンサルタント選定時に見積金額を提出させた場合、著しい低金額を提示するところがあり疑問視されていた。「こんな安い費用で適切な業務ができるのか。

何か裏があるのではないか」と問題視されていたが、特定することはできていなかった。

昨年、コンサルタントの一団体が『不適切コンサルタント問題への提言』を出し、「バックマージンを施工業者から受け取ることは、結果的に管理組合に不利益をもたらす」などの弊害を7項目挙げ、「不適切コンサルタント」の存在を放置すれば「マンション改修業界そのものを取り返しのつかないダメージを受ける」と警鐘を鳴らした。

今年1月に、国土交通省は「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」をマンション関係諸団体に通知した。通知では、実際には業務を施工業者任せにしたり、リベートを払う施工業者に受注させる一方で割高な工事費や過剰な工事項目や仕様を設定して管理組合に経済的な損失を及ぼす「不適切コンサルタント」の事例を挙げて、国が設けた相談窓口などを活用するよう呼びかけている。

不適切な例

- ①著しく低金額のコンサルタント費用を示し業務を受注する。コンサルタント費用だけにとられると、管理組合として結果的にリベート分も含め高額な工事費の負担を強いられる。
- ②リベートを払うと約束した施工業者のみ見積に参加できる条件を設定し、不適切な工作が行われると、施工業者選定経過の透明性が損なわれる。
- ③施工業者に劣化調査診断等や数量積算などの協力をさせ、施工業者選定時の見積依頼先を複数にしたとしても、不適切な工作により、予定されたところに落札させる。コンサルタ

サッシの開け閉めが重い... そんな時は!
はめ込戸車が簡単・便利!
サッシの下溝にはめ込むだけ!
詳しくはWEBで
マツ穴株式会社
http://www.mazuro.co.jp/
商品企画部 TEL:06-6774-2255

ント・施工業者・管理会社が結びついていることがある。

- ④落札した施工業者はリベート（工事費の3%～20%）を払う。リベートの額は工事費に比例するので、割高な工事費や過剰な工事項目や仕様からその費用を捻出する。コンサルタントが工事の見積数量を割り増して施工業者に見積りさせるなどの不適切な工作をする。リベートを受け取る側と渡す側の不適切な関係は、工事が適切に行われるのか、コンサルタントの業務が適正に行われるのかという点からも、大きな問題がある。
- ⑤リベートをもらう側も工事監理が甘くなり、「施工業者に頼まれれば見逃すこともある」と証言している。不適切な問題を挙げればきりがなくらいある。

(2)「管理組合」側の問題点

コンサルタント選定に際し、公募方式（複数見積を取り比較検討）が行われているが以下のような例がある。

- ①見積り依頼内容が不明確（漫然と工事をしようとする認識しかない）で、見積要項の作成は、管理会社まかせなどの場合があり、質疑応答も管理会社まかせとなり、質疑応答が行われないこともある。
- ②面談（ヒアリング）は行われる場合もあるが、ヒアリング時に見積参加している管理会社が同席していることもある。また、時間が短く金額交渉に終始していることが多い。

③マンションの特徴、抱えている課題や要望を十分把握しておらず、見積依頼内容に反映されていない。

④相見積は取るが、最初から決定したところがあり形式的に見積を提出させている場合もある。（役員が複数の見積を取ることで公平性を見せようとしたり、管理会社が同様の主旨で介在している場合がある。）

⑤提出された見積金額（低い方）のみで選定している。（内容をあまり吟味せず費用の支出を少なくできた結果のみに目を奪われて、管理組合に貢献したように錯覚している役員もいる）

⑥インターネットで募集しコンサルタント間の競争（内容を明確にせず金額のみを提出させている）をさせたら管理組合に有利になるような錯覚をしている管理組合も増えてきている。しかし、コンサルタントの業務と報酬の標準化が進まない限り難しいものがある。管理組合がこれから二人三脚で歩むパートナーを選定するに当たって重要なポイントが欠落しているように思われる。

3. コンサルタントを選ぶには

(1) コンサルタントに依頼する業務内容とは

管理組合が依頼する業務とは、簡単にいえば、建物診断、長期修繕計画の立案作成、修繕工事の基本計画作成、設計書（仕様書、図面）の作成、工事監理などが一般的であるが、内容には次のような多くの業務がある。

住宅・マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで

株式会社 日 装

本 社 〒543-0001 大阪市天王寺区上本町6丁目3-31-1018
TEL(06)6796-8457 FAX(06)6796-8458
東大阪支店 〒578-0984 東大阪市菱江2-10-1
TEL(072)963-1900 FAX(072)963-1901

マンション改修工事は私達にお任せ下さい!!!

改修説明にビデオを用意しております。お気軽に御連絡下さい。

ISO9001 認証取得

営業品目

- マンション・工場・事務所の塗装、防水改修工事
- 給排水管工事
- 道路・駐車場の土木、舗装工事
- 建物の増改築、改装工事
- 総合一般建築設計、工事監理



旭技建株式会社

本社/〒566-0054 摂津市鳥飼八防1丁目19番4号
TEL(072)650-6020(代) FAX(072)653-6810
U R L <http://www.asahi-giken.co.jp/>
E-mail asahigiken@asahi-giken.co.jp

- ①マンションの概況調査 ②建物の調査診断
び調査報告書の提出・説明、③修繕計画の立案、
④設計図書の作成、⑤施工業者選定の支援、
⑥工事監理、⑦竣工引渡し等がある。

(2) コンサルタントに求められる能力とは

- ①管理組合が住まいとしての建物を良好な状態で保全し、安全で快適な住環境を維持するためには、管理組合と永く良きパートナーとしては多才な能力が求められる。また、大規模修繕工事をはじめとした建物の維持管理には、新築とは違い改修技術の豊富な経験と知識が求められる。
- ②長期的な維持管理についての総合的な視点があるか。
- ③マンションの維持管理の専門家としての対応力があるか。
- ④組織として責任体制が整っているか。等がある。

まとめ

管理組合が行うコンサルタント選定に際し、公募方式が多く採用されている。公募方式は一見適切な方式のように見受けられる。業務の依頼に際し見積金額は重要な選定条件の一つにな

るが見積依頼には「コンサルタント選定基準」が必要である。施工業者選定にはコンサルタント作成の「共通基準」があるが、コンサルタント選定には何らの「基準」もない。工事の計画の段階から完了までコンサルタントの知識や技術を信頼して依頼することになり、高い能力を必要とする業務を委託する専門家を一片の見積金額だけで選定してよいものだろうか。このように高い知識や技術を必要とする業務で公募方式を採用する場合は管理組合側にも選定する能力が求められている。

コンサルタントの選定には決まりきった方法論はない。マンションの維持管理の現場は、相互の信頼関係が重要である。業務を担当する専門家とは時間をかけて信頼関係を築いていくことが重要である。候補となるコンサルタントについての資料も取り寄せ、一片の見積金額だけでなくあらゆる角度からの質疑応答も行い、十分時間をかけて検討し納得のいくコンサルタントを選定することが重要となる。

不適切コンサルタントの存在とコンサルタントの選定について少しでも理解が深まればと思っている。

リフォームは、水廻りから！ タイヨーP. U. S におまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

**修繕 改修
改修**
老朽化したお住まいの
修繕・改修工事






株式会社 タイヨーP. U. S
TEL : 072-874-5116
FAX : 072-873-1286

本 社 : 大阪府大東市深野2丁目6-5
 神戸営業所 : 兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
<http://www.tpus.co.jp/> mail : reform@tpus.co.jp
 【タイヨーグループ】
 株式会社 タイヨーエコハウス






**マンション大規模修繕は
建装工業へお任せください。**



専門のスタッフが
対応させていただきます。
お気軽にご相談ください。



マンション大規模修繕、設備改修、内装リフォーム等
総合リニューアルの専門企業です


建装工業株式会社 関西支店

〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
 TEL : 06-6821-3611 MAIL : kansai@kenso.co.jp
 本社:東京 支店:北海道・東北・関東・千葉・横浜・中部 営業所:青森・福島・新潟・柏崎・茨城・福岡 www.kenso.co.jp

マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事


株式会社 幸 和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

マンションドクターの知恵袋

ー浴室のお手入れ②ー

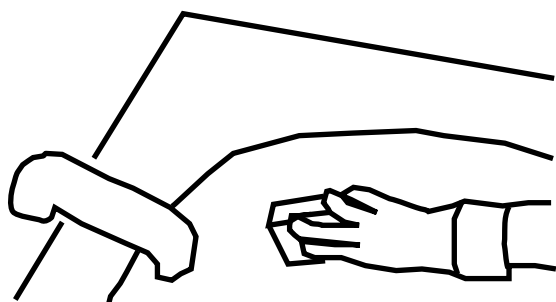
前回に引き続き、浴室のお手入れについて、きれいにするポイントをお話します。前は毎日のお手入れの仕方を説明しました。毎日の掃除で汚れをためない習慣をつければ時間をかけずに、きれいになります。今回は汚れのつきやすい部分のお掃除の方法と、ガンコな汚れの落とし方について説明します。

1. 浴槽のお掃除方法

水道水に含まれるケイ酸塩が堆積すると、ヌメヌメ、ザラザラした水あか、湯あかになります。そして、水道水に含まれるカルシウムイオンが、石けん、皮脂の汚れに含まれる脂肪酸と結合して、浴槽縁などに白い汚れとして付着します。どちらの汚れも放置すると落ちにくい汚れになり、掃除が大変になります。

ホーローやステンレスの浴槽は汚れに浴室用中性洗剤をつけて2～3分置き、スポンジで円を描くように柔らかくこすります。汚れがひどい場合は浴室用クリームクレンザーで落とします。コツは強くこすらず、汚れを4～5回磨いては水をかけ、これを繰り返して汚れを少しずつ落とすことです（浴室用クリームクレンザーなど研磨剤が入った洗剤は浴槽の表面を傷つける恐れがあるので、頻繁に使わないように心掛けましょう）。

最後に洗剤を残さず洗い流すことが要点です。せっかく掃除をしても、洗い残しはシミの原因になります。シャワーで洗剤成分をしっかりと洗い流し、乾いた布でから拭きをして水分をきっちりととることが大切です。



2. 壁のお掃除方法

タイルの目地についた黒ずみの正体はカビです。前回は説明しましたが、湿度が高く栄養分も豊富な浴室はカビが発生しやすい環境です。放っておくとカビで目地が真っ黒になります。普段から汚れを落として予防することが大切です。ついてしまったカビは発生してすぐならば浴室用中性洗剤で落とせます。まず目地部分に強めのシャワーでお湯を掛けて、カビを浮かせます。次にブラシに浴室用中性洗剤を含ませて目地部分をこするようにして洗い落とします。最後に洗剤成分をしっかりと洗い流します。頑固なカビは浴室用クリームクレンザーを歯ブラシにつけてこすり落とします。一度に落ちないカビはお湯を掛けて洗い流しながら4～5回こすり落とします。それでも落ちにくいしつこいものは、カビ取り用洗剤で落とします。

カビ取り用洗剤はふき取らずにたたき込むようにつけてしばらく放置した方が洗浄効果が高まります。塩素系のカビ取り用洗剤を使用する際には注意が必要です。まず、製品の注意表示をよく読み、マスクや手袋を使用し、窓を開けるか換気扇を回します。また、混ぜると危険なので他の洗剤と同時に使用することは絶対に避けましょう。

3. ふろ蓋のお掃除方法

浴室用中性洗剤とスポンジを使用します。凹凸の細かい部分は歯ブラシを使って落とします。よく落ちない汚れは浴室用クリームクレンザーをスポンジにつけてやさしくこすり落とします。平蓋の周辺のゴムについた黒い汚れはカビです。よく絞ったスポンジにカビ取り用洗剤をつけてやさしくこすり落とします。

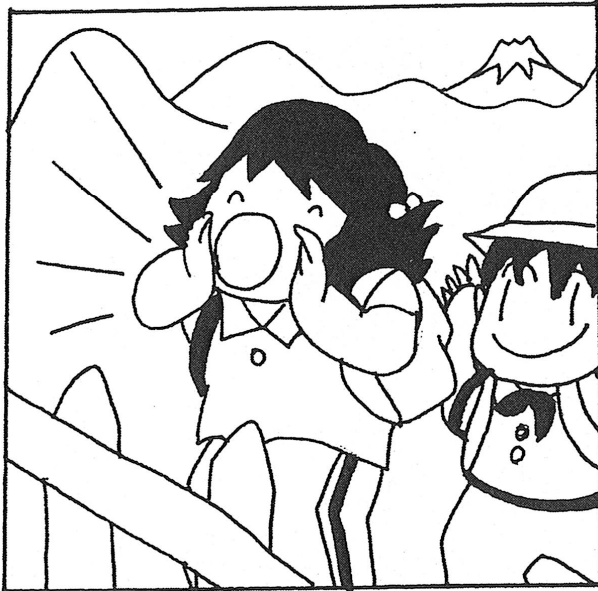
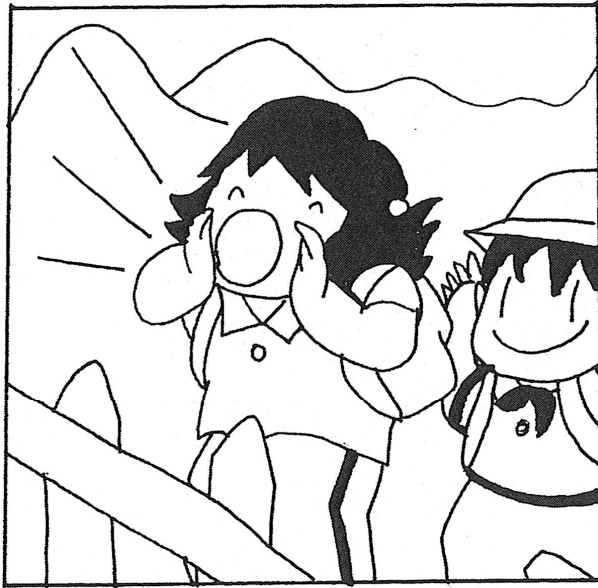
4. 排水口のお掃除方法

トラップカバーを外し、目皿を取り出して毛髪、石鹸カスやたまったゴミを取り除き、歯ブラシなどで汚れをこすり落とします。汚れが落ちにくい場合は浴室用中性洗剤を使ってこすり落とします。最後に洗剤成分をしっかりと洗い流して水気をふき取ります。

(集合住宅維持管理機構機関誌
マンションドクターニュース
No.97 号から転載)

ちがいがし

上の絵と下の絵で7つのちがいがあります。



回答ははがきに下の絵を貼り付け、ちがう所に印をつけてください。住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになった感想などもお書きください。締め切りは8月25日。正解者の中から抽選で5名の方に図書券(500円)をプレゼントします。発表は図書券の発送にかえさせていただきます。

編集部から 前回の「ちがいがし」には十五人の方から回答が寄せられ、次のようなコメントも記されていました。

「築46年の団地に住んでおり高齢化も進み、建て替え問題等もあり、大変興味を持って読みました。」(吹田市四十九歳)

「リフォームに関する失敗のないアドバイスも載せてほしいです。」(大阪市六十九歳)

「“関住協だより”は今回初めて全ページを読ませていただきました。一人暮らしの身ですので色々参考になりました。」(大阪市八十三歳)。

▽関住協事務所のお盆休みは8月11日～16日とさせていただきます。17日から通常の業務です。猛暑が続きますが、くれぐれも熱中症などに気をつけて、楽しい夏をお過ごし下さい。

あらゆる壁を、塗り越えよう。

Painting Innovation.

KASHIWABARA

<http://www.kashiwabara.co.jp/>

株式会社カシワバラ・コーポレーション

関西支社 〒553-0007 大阪市福島区大開2丁目3-5 カンザキビル4F
TEL: 06-6460-1001 FAX: 06-6460-1021

東京本社 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9階 TEL: 03-5479-1400

岩国本社 山口県岩国市山手町1-5-16 TEL: 0827-22-1255

関西営業所 TEL: 06-6460-5335
〒553-0007 大阪市福島区大開2-3-5 カンザキビル4F

京都営業所 TEL: 075-344-5567
〒600-8107 京都市下京区五条通室町西入東勝屋町186ヤサカ五条ビル3F

神戸事務所 TEL: 078-882-7327
〒657-0852 神戸市灘区大石南町3丁目2-2

名古屋営業所 TEL: 052-419-5432
〒453-0861 名古屋市中村区岩塚本通6-6 岩田名古屋ビル2F

広島営業所 TEL: 082-294-9330
〒730-0851 広島市中区榎町2-16 榎町ビュロー1F

福岡営業所 TEL: 092-714-6011
〒810-0076 福岡市中央区荒津1丁目4-2

北関東営業所 / 宮城営業所 / 東関東営業所 / 西関東営業所 / 南関東営業所