NPO かわさきマンション管理ネットワーク広報誌　Feb/2006

THE 川管ネット NEWS

Vol.16

今号の内容

2P 耐震偽装問題セミナー採録
3P 偽造問題関連の相談対応
6P 18年度川管ネット活動予定

2006 所感

業者の理論に惑わない、ユーザーの「見る目」が重要

NPO川管ネット
会長　緒賀　博

昨年末からの分譲マンションの構造計算書偽装問題はマンション住民にとって、とても他人事とは思われないことです。既に各方面の専門家から根の深い制度的な問題として種々の指摘と改善策が提案されていますが、まだまだすっきりした解決には程遠い状況です。私たちユーザーはどう対処すればよいのか。今回のような専門家による意図的な偽装は見抜けるはずもありませんが、マンション販売も、管理委託や修繕工事にしても、業者側の理論や見せ掛けのお買い得に惑わされない、建物自体の質や管理に重点を置いた選択肢を養う「見る目」が重要だと思います。

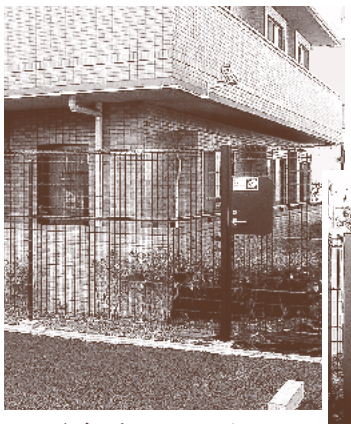
防犯対策の基本！
建物の裏側をフェンスで囲みました

ダイアパレス川崎パークサイド管理組合（築９年61戸）

これまでは、エントランスにはオートロックがあるけれども、裏側からの侵入は警察も驚くほど容易なマンションだった。さらに、建物１階にある駐輪場は開放状態で盗難の被害は後を絶たず、通路は公園への近道として誰でも通り抜け自由であった。今回は駐輪場の増設などに伴い、高さ１８０㎝のネットフェンスとアルミ扉を、建物を囲むように新設した。工事費用は他の工事を含めて約１０００万円。建物の裏側にフェンスを設置したことで、はじめて玄関にあるオートロックシステムが有益になったといえる。

駐輪場も全て施錠の内側に配置したことで、「自転車をいちいち降りて門扉にかぎを入れて中に入らなければならない」「両手に荷物を持っているときは不便」などの苦情もあるが、これは工事前から住民には説明していたこと。

「頭隠しておしり隠さず」のマンションは少なくない。防犯対策として何の機能しないオートロックであれば、それこそ不便で無用なものになっているといえるだろう。



↑ネットフェンスは180cmの高さに

↓アルミ製の門扉を設置

激震！耐震偽装問題

私のマンションは大丈夫？

NPO川管ネットは2月4日㈯、中原市民会館第2会議室で耐震問題説明会・相談会を行った。昨年暮れからの姉歯元一級建築士による構造計算書の偽装問題は、マンションの耐震問題を改めて私どもに考える機会を与えた。そして、一般住民にとって自分のマンションは果たして大丈夫なのかといった不安は共通のものとなった。そこで、この偽装問題の正しい捉え方、川崎市の耐震事業などについて、専門家を招いて説明を聞いた。

講　師

㈱日本建築構造技術者協会
ＪＳＣＡ神奈川
協同組合　川崎市建築家の会
一，坂東 保則氏
一，吉川 謙司氏
一，三橋 弘嗣氏

事件からの信頼回復へ

～偽装問題は姉歯個人の事件～

姉歯元一級建築士による構造計算書の偽装問題が発覚した昨年11月、国土交通省は安全性に問題のあるマンション、ホテル21件を発表した。その後も偽装物件は拡大し、1月24日までに約１００件に上っている。

氷山の一角に過ぎないのではないか―マスコミにあおられるように、社会的事件となった今回の事件だが、ＪＳＣＡ神奈川の坂東保則一級建築士は説明する。「木村建設、ヒューザー、平成設計、総合経営研究所の関与した物件で、姉歯元建築士が関与していない物件での偽装報告は0件（表参照）」。姉歯元建築士の「意図的、悪意を持った改ざん」とした上で、「今回の事件については氷山の一角ではなく、一個人の犯罪と考えていいのではないか」と話した。

昨年12月現在、一級建築士は約37万人。そのうち意匠専門が10万人で、構造専門は1万１０００人という。「神奈川県建築士事務所協会でチェックしても、現在まで偽装は確認されて無い。だが、1万１０００分の1（姉歯）といっても、あってはならないと考える。建築士の社会的信頼回復をしなければ」と坂東氏は語った。

《質疑応答》

Q、耐震強度、耐震診断について、しっかりした建築士を知りたいが、どこでわかるのか

A、NPO川管ネットにまず相談する。賛助会員の㈱川崎市建築家の会などからなどから、個人事務所を紹介してもらえる

Q、耐震診断はどのくらいの期間がかかるのか

A、予備診断は、現地調査、報告書作成などで、1週間くらい。設計図書などの図面の有無で異なる。2次診断については、建物の規模によるが、コア抜き検査から検証まで、約1ヶ月が目安となる

Q、おカネを出して耐震診断をして、さらに耐震補強が必要なら、さらにおカネがかかる

A、1階が店舗やピロティーになっているマンションでの耐震補強は可能だが、住居のみのマンションでは、特定住戸のみ工事を行うための合意形成が難しい。現在、㈱川崎市建築家の会で研究会を立ち上げ、工事技術の研究を行っている

Q、耐震問題について相談する際、気をつけておくことは？

A、建築士が行うイベントで無料相談会がある。このとき、図面も何も持参していない場合が多く、相談にならないケースがある。設計図書等、事前に書類をそろえてから、相談を申し込むことが得策でしょう

偽装物件等の状況

（平成18年2月5日16時現在）

調査対象	調査対象数	調査済				調査中
		計	うち、偽装が判明した報告物件数	うち、偽装なしの報告物件数	うち、計画中止・該当なし等	
姉歯元建築士の関与物件	207件	205件	97件	90件	18件	2件
姉歯元建築士が関与していない物件※	608件	390件（+12）	0件	383件（+12）	7件	218件（−12）
合　計	815件	595件（+12）	97件	473件（+12）	25件	220件（−12）

※木村建設、ヒューザー、平成設計、総合経営研究所の関与物件　（）内の数字は前回公表時からの変更数

求められる業界の倫理観
偽装事件、納得行く解決法の提案を

一級建築士　鈴木義昭

新しい年もすでに2月に入り春の訪れを感じられるこの頃であるが、「耐震強度偽装」事件は、発生から約2ヶ月半を経ても、なお長いトンネルを抜ける事ができないでいる。世間には偽装事件に関与した会社や人間ばかりいるのかとは思いたくないが、これだけ重なって色々な事が起きると、気が滅入りそうだ。

耐震強度が偽装された分譲マンションに関し、公的支援による建替えの試案が提示された。だが、住戸の面積は2割減、自己の追加負担は2千万円強になるという。又、民間で建替えた場合の方が、負担が少なくなる可能性があると言うが…。どの様な案であれば理解を得られるのか、住民が納得の行く解決方法を提案して欲しいものである。

一方ではマンション購入者に対する自己責任論もその1つ、民民の取引だから被害者にも何らかの責任があるとの主張がある。では被害に遭わない（偽装マンションを買わない）ためにはどの様な策がとれたのか、これも又難問である。

保証については、「性能保証（または瑕疵担保保証）」付だったら所有者は助かったのでは、と思われた人は多かったに違いない、ところが住宅保証制度は、品確法上の瑕疵担保責任を保険でカバーするもので、保険をかけた人（売主）の故意または重大な過失があった場合は、保険金は支払われない事になる。

力の強い者がまかり通り、人間が苦難を重ねて築いて来た大切なものが壊されてしまい、失って行く。国民生活の基盤である住宅でこの様な事態が起こっている事は、極めて問題が大きい。長い間信頼してきたものが崩れている、安全や安心の土台も大きく揺さぶられているのだ。

現在、更なる建築業界全体の倫理感が求められている。こういう時こそ、悪質な一部の者に負けない様、業界全体の信頼性を高めていかなければならないといえよう。

構造計算書偽造問題関連の相談対応

〈申し込み注意事項〉 竣工図、構造計算書および構造設計図等がそろっていること

〈申込者の条件〉 管理組合の代表者

〈お受けできない物件〉

1, 構造計算書偽装事件に直接関与している建築物

2, 昭和 56 年6月1日に施行された建築基準法施行令以前の規定に基づいた建築物（耐震診断については別途対応）

〈相談対応方法〉 建築構造専門家が 30 分～1時間程度で竣工図、構造計算書および構造設計図等の内容をチェックします。なお、これは詳細な検討に基づくものではないため、㈱JSCA神奈川、㈱神奈川県建築士事務所協会としては、これらの結果を保証するものではなく、あくまで助言であることをご了承ください。また、構造計算書の再計算、耐震診断等は個別に対応させていただきます（有料）。

申し込み先

㈱神奈川県建築士事務所協会内
構造計算書偽造問題相談窓口
横浜市中区不老町３―12 第三不二ビル４F
TEL 045−228−0755 FAX 045−212−3807

●異なる業種の工事でも「川管保全協」で守ります!!

私どもは“大規模修繕”から“お部屋のリフォーム”までお役に立ちます!
御見積は下記【川管保全協】までご連絡ください
工事の保証は川管保全協が“責任をもって”行います!
請負業者賠償責任保険 三井住友海上火災保険㈱

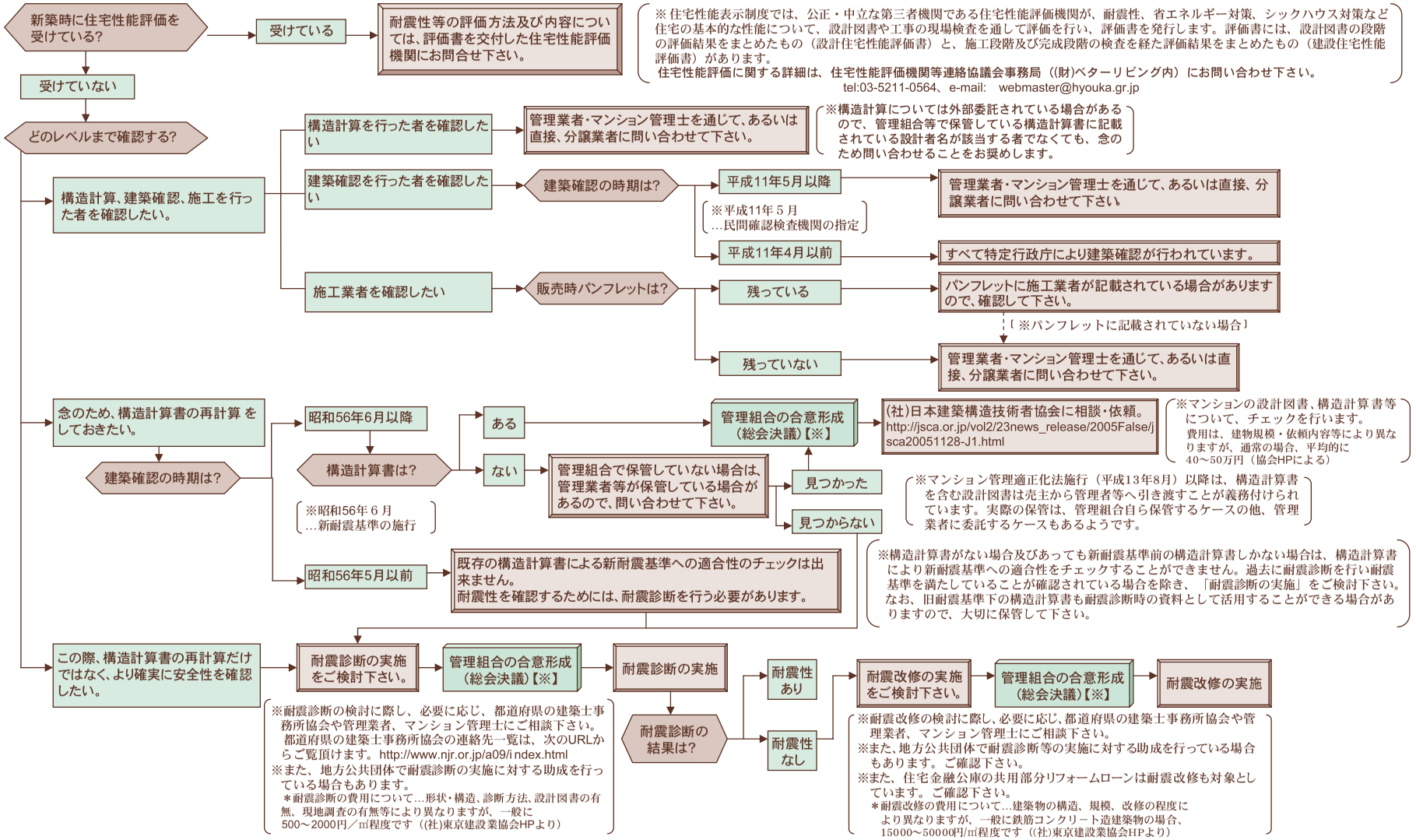
お見積無料

川崎市指令経産 第7号
中小業等協同組合法に基づく認可取得

私どもは7つの卓越した保全技術をもった専門業者の集団です
川崎住宅管理保全建築協同組合
0120-828244 FAX 044-230-3874
〒210-0004 川崎氏川崎区宮本町7−5 川崎建設会館内
URL; http://kjhk.com E-mail; info@kjhk.com

ご自分のマンションの耐震性を確認したいマンション管理組合の皆様へ

(財)マンション管理センター
(社)高層住宅管理業協会
マンション管理士団体連絡会



【※】管理組合の合意形成（総会決議）について…構造計算書の再計算、耐震診断・耐震改修の実施などマンションの共用部分の管理に関することで支出を伴うものについては、一般的には、管理組合の総会決議を要します。
一般的な総会手続きは、理事会で議案を作成の上、管理者（通常、管理組合の理事長）が招集し、出席組合員（書面・代理人によるものを含む）の過半数で議決されます。
（このほか、管理者が招集しない場合には、組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上の同意があれば、開催することが可能です）

マンション居住者の不安解消のため、こうした手続きをはじめ管理組合のサポートは、国土交通省の登録を受けたマンション管理業者やマンション管理士が行います。
まずは、委託先の管理業者、あるいはマンション管理士にご相談下さい（※）。また、一般的なご相談はマンション管理センターでも承っております。

（※）マンション管理士をお探しになる場合は、マンション管理士団体連絡会にご相談下さい（(財)マンション管理センター内 tel(03)3222-1624 fax(03)3222-1520 e-mail kanrishi-renrakukai@mankan.or.jp）
※電話は12月5日から、メールは12月6日から使用可能です

かわさき名所案内

香林寺五重塔

南嶺山香林寺境内の五重塔は昭和６２年完成。高さ３０．３m。麻生区の、そして川崎市のシンボル的な存在である。香林寺は武州稲毛七福神の布袋尊。禅宗の臨済宗建長寺派に属し、室町時代の１５２５年開山。現在の本尊は、行基菩薩の御作で、境内には古碑４基をはじめ、高村光雲作の聖徳太子尊像も安置されている。

◆ 川崎市多摩区細山３－９－１

新会員紹介

《団体賛助会員》

リニューアルネットワーク川崎事業共同組合
（川崎区）　　マンションの修繕工事一般

川管ネット会員現況報告

《会員数》　平成18年1月31日現在

団体正会員(管理組合数)……35(4924戸)
個人正会員……4
個人賛助会員……11
団体賛助会員……28
合　　計……78

賛助企業探訪

川崎住宅管理保全建築協同組合			
事務局所在地	川崎市川崎区宮本町７－５ 川崎建設会館内		
電　話	044-230-3873	創　立	平成13年7月
出資口数	84口（1口10万円）	理事長	後 藤 龍 彦
組合員	12社	協力企業	11社
売上高	15年度 5000万円 16年度 6800万円		
主な事業内容	建築、土木、塗装、防水、設備、電気、造園の7業種		

後藤龍彦 理事長

住宅リフォームに取り組む川崎の地場企業の連合体として、川崎市から「中小企業等協同組合法」に基づく認可を取得し、「川崎住宅管理保全建築協同組合（略称：川崎保全協）」が発足した。組合員の主な事業は、建築、土木、塗装、防水、設備、電気、造園の７業種で、業種を超えて力を合せ、既存建物の維持保全と性能向上や改良を適正に行うことを目的とする。組合員全体の売り上げは16年度だけで３４０億円に上る。

マンション改修については、調査・診断・設計を第一に考え、構造・設備の双方に精通した専従の一級建築士が常駐。設計と組合員である施工業者との緻密・スピーディーな連携を心がける。大規模修繕工事では、異なった多くの専門業者や設計者が作業を行い、連携のよしあしが重要課題となるが、協同組合である川管保全協なら連携の不備による施工品質の低下や費用の増加といったデメリット・トラブルの心配も少ない。

スローガンは「高品質で経済的、そして安心のリフォーム」。見積もり費用は無料。工事は全て〝請負業者賠償責任保険〟に加入し、万一の事故に対する保険への加入と、責任施工の保証体制を整える。

川管ネットとの情報交換、協力、支援も活発で、マンション管理の適正化と居住者の快適生活の向上を専門家の立場から助言することも、川崎保全協の大切な事業の一つである。

組合員名簿

㈱アール・エヌ・ゴトー……（塗装）
㈱一本松工業……（設備）
㈱岡田電設……（電気）
柏原塗研工業㈱……（塗装）
㈱神奈川商会……（防水）
三恵工業㈱……（土木）
㈲柴田造園……（造園）
島田電設工業㈱……（電気）
シンヨー㈱……（塗装）
㈱鈴重建設……（建築）
㈱富士設備……（設備）
㈱藤生工務店……（建築）

平成18年度 NPO川管ネットの活動予定

NPO川管ネット平成18年度の活動計画につきましては、別表の通りに計画しております。
その他に、関連団体と連携したセミナーの開催案内および、管理組合に関する資料の送付を計画しております。会員各管理組合、賛助企業の皆様から新たな要望がありましたら、積極的に計画に組み込んでいきたいと思いますので、事務局までご連絡下さい。

2005年度の定期総会の様子

NPO川管ネット活動予定

各区ごとの相談会……（7回）
セミナー……（1回）
情報交換会……（3回）
- 全会員対象
- 賛助会員対象
- 正会員管理組合対象

工事見学会……（1回）
川管ネットNEWS発行（4回）

What's New

NPO川管ネット賛助企業の活動状況を中心に新着情報を掲載しています

シンヨー株式会社に社名変更

大規模修繕工事等を手がけるシンヨー・サンワテクノス㈱が1月1日付で、シンヨー㈱に社名変更した。旧来「シンヨー」が㈱三和テクノス等を吸収合併して「シンヨー・サンワテクノス」としたが、「社員に一体感が出てきたため、旧商号に戻した」。所在地等は従来通り。

編集後記

構造計算書、瑕疵担保責任…等々、マンションに暮らしていながら、あまりなじみのなかった言葉が連日のニュースを騒がせています。倒壊の危険から解体されていくマンション、その映像からはたとえようのない不条理を感じます。社会的資産としての維持管理の重要性を示したマンション適正化指針も、このような事態は予測していなかったことでしょう。安全に安心して暮らすために…まず、自分のマンションを知ることからはじめてみませんか。

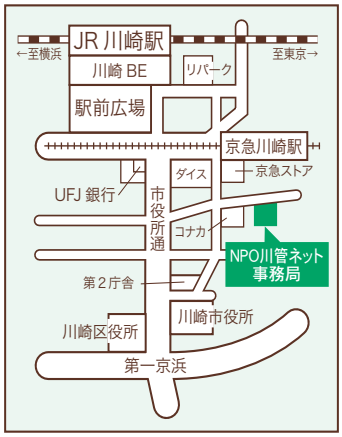
川管ネットからのお知らせ

第9回川管ネット情報交換会

3月4日㈯13:30～16:00、幸区のミューザ川崎（JR川崎駅徒歩3分）で情報交換会とセミナーを行います。セミナーはマンションの植栽管理について、団体賛助会員の柴田造園・柴田社長が講演。第2部では団体賛助会員の紹介と、川管ネットへの要望や各マンションの問題点などの情報交換会とします。
問い合わせは
NPO川管ネット☎044−222−5136まで。

マンション管理相談（毎週木曜日・予約制）

NPO川管ネットでは、管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・大規模修繕工事等に関することの相談を受け付けています。
川崎市まちづくり公社内 ☎044−211−7851まで。

THE 川管ネット NEWS　第16号　2006年2月28日発行

発行元／NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210−0006
川崎市川崎区砂子1−2−4
㈶川崎市まちづくり公社内
TEL 044−222−5136
FAX 044−211−2509
ホームページ
http://www.kawakan-net.or.jp
E-mail info@kawakan-net.or.jp
発行人／緒賀　博
編集人／宮島　茂