

【大規模改修工事実践講座（工事見学会）】

第126回 グランディア香里園山の手

～コンサルタントを選び直した初めての大规模改修工事（4/14）

グランディア香里園山の手は、大規模修繕工事の施工会社と契約する直前までいって、これを中止し、コンサルタントの選定からやり直しました。その経緯を、当時の理事長にお話ししていただきました。続いて大規模改修工事の設計監理を統括している宮崎雅司主任専門委員（一級建築士）から、設計、施工者選定および工事の概略について説明をおこない、その後実際に工事を行っている現場を見学しました。

コンサルタントを替えるきっかけとなったのは、第三者からの客観的な意見をきいたことです。これを機にセカンドオピニオンを外部に求め、時間をかけて計画を精査していくうちに、次々と新たな疑念が浮かび上がってきました。あまりにも相場からかけ離れていると考えられる安いコンサルティング料と高い工事価格。そこから想像される管理組合にとって不利益となるお金の流れ。見積依頼の際に設計者が数量を指定していたため、見積金額に差がつきにくく、結果的に選択肢が狭められているのではないかという疑い。不要と思われる工事内容、等々。コンサルタントというプロが、管理組合という素人との情報、知識の格差を利用して、管理組合により多くの積立金を使わせようとしているのではないのか、進めている大規模改修工事計画そのものが不適正なのではないのかという疑いが払拭できなくなった結果、工事の延期とコンサルタントとの契約解除へとつながったことなどを話していただきました。

見積依頼の際に数量を提示してしまうと現場をしっかりと見なくても見積できてしまう恐れがあること、大事なことは管理会社任せにせず管理組合が主体となる必要があること、また現在工事をおこなっている施工業者は最安値の会社ではないが現場代理人に面談をおこなったうえでの判断であることなど、大規模修繕工事を計画しておられるマンションにとって、とても有意義な情報を共有できたと思います。



【マンション管理実践講座】

第108回 問題のある住民（区分所有者）への対処方法（4/21）



2018年度のマンション管理実践講座がスタートしました。初回は天神法律事務所丸橋茂弁護士をお招きし、共同利益に反する行為をおこなう区分所有者および占有者への対処について、判例を交えながらお話していただきました。最終的な手段である区分所有法第59条の競売請求の事例で最も多いのは、管理費等の長期滞納で、全体の8～9割を占めます。弁護士などの専門家にも相談しながら、管理組合として早めに対応することが事態を深刻化させないための手立てです。

後半は、2017年の法改正により、管理組合も個人情報取扱事業者とみなされるようになったことを受け、関住協の横山幸一郎世話人（司法書士・マンション管理士）が、個人情報の取扱いについて細則例とあわせて解説しました。管理組合は、個人情報（氏名、生年月日、住所、顔写真などにより特定の個人を識別できるもの）なしには運営ができません。取得する際に利用目的を具体的に特定し、それを公表し、集めた情報に関して安全管理措置をとるという基本プロセスを押さえ、本人以外の者に個人情報を提供する場合には予め本人の同意を得ることが求められます。



マンションドクター®
編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階
TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791
<http://www.kikou.gr.jp/>



「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。