



マンション問題を解決する NPO長管連ニュース

特定非営利活動法人 (NPO)

発行日 2017年(平成29年)4月1日 第13号

マンション私物メーター公費負担に決定!

マンション私物メーターの公費負担については、平成25年7月に開催された長管連通常総会で、積極的に取り組むことが議決され、当会会員の大部分を占める長崎市上下水道局に申入れを行うと共に、関係行政機関等に働きかけてきました。これまで、なかなか進展を見せませんでしたでしたが、昨年末に長崎市が「私物メーターの公費負担」について対応している。との情報が入り、内容を確認する必要がありましたので、平成29年2月に長崎市上下水道局を訪問し、担当者から内容の説明を受けました。

制度は、昨年11月1日に改正施行(長崎市水道事業における私物メーター計量等要綱)され、マンションに設置された私物メーターの貸付けが可能になりました。計量法では、水道メーターの交換期限を8年と定められています。該当するマンションには、個別に長崎市上下水道局から連絡しているとの事でした。

貸付けされるのは、口径が13mm、20mm及び25mmの直読式メーターで、遠隔指示式メーターは対象外となっています。殆どのマンションのメーターの口径は貸付対象になると思われます。貸付けを受けるには、管理組合が書類を提出し、許可後メーター現物を長崎市上下水道局に受取りに訪問するようになっています。また、メーターの交換工事費は、マンション居住者の負担となります。細かい手続き、運用については、長崎市上下水道局にご確認願います。私どもの働きかけで、私物メーターの交換費用について一部ではありますがマンション住民の経費負担の削減にお役に立てたことを嬉しく思っています。

以上(文責 NPO長管連住永専務理事)

私物水道メーター貸付制度について

(長崎市上下水道局の説明書から抜粋)

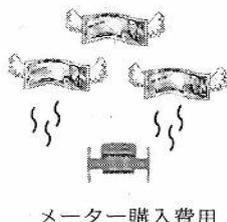
従来、検定満了に伴う私物水道メーター(以下「私物メーター」といいます。)のお取替えは建物所有者もしくは管理組合等(以下「所有者等」といいます。)のみなさまのご負担で、私物メーターの調達からお取替えまで行っておりました。

この度、水道メーターの調達にかかる費用を、上下水道局が無償で水道メーターを貸付けることで取替費用の軽減を図り、今までよりもお安い費用で検定有効期間満了に伴う私物メーターのお取替えができるようお手伝いいたします。

なお、お取替えに係る手配及び費用は、今まで通り所有者等のみなさまにご負担いただきます。

<貸付の条件>

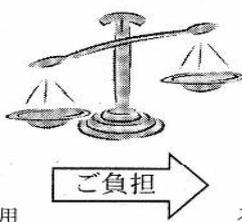
- (1) 検定有効期間満了に伴う私物メーターのお取り替えについてお申し込みください。
 - (2) お申込みができる水道メーターの口径は「13mm」、「20mm」及び「25mm」です。
 - (3) (2)の口径以外の私物メーターも含め、すべての水道メーターを取替えて下さい。
 - (4) お貸した水道メーターを、いつでも直接検針できるようにしてください。
 - (5) 建物に入る為に、暗証番号や鍵が必要なときは、所有者等の責任においてお貸しください。
 - (6) お申し込み時には、建物内のすべての水道料金(各戸の水道料金)の支払いを完了してください。
 - (7) お申し込みは、検定有効期間が満了する3箇月前までに行ってください。(平成30年からの条件です)
- ※(3)(6)及び(7)につきましては、御相談に応じることができる場合があります。



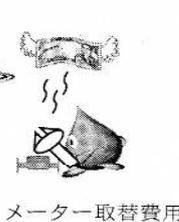
メーター購入費用



メーター取替費用



ご負担



メーター取替費用



メーター購入費用
不要



上下水道局

従来

制度ご利用時

トピック！不適切コンサルタント問題への提言 ～マンション改修業界の健全な発展のために～ martaマンションリフォーム技術協会 個人会員一同

マンションリフォーム技術協会（marta）は平成28年11月30日発行の会報第25号で「不適切コンサルタント問題への提言～マンション改修業界の健全な発展のために～」を発表した。

提言で述べている「不適切コンサルタント」とは、計画的・組織的に工事会社からバックマージンを受け取っている一部のコンサルタントを指す。

また、こうした不適切コンサルタントの問題により、「数多くの弊害が生じている」とし、具体的に7つ弊害を上げている。

弊害1. 割高な工事費

工事会社はコンサルタントに渡すバックマージン分を工事費に上乗せするため、当然その分の工事費は割高になり、結局は管理組合の負担となる。

弊害2. 過剰な工事内容

工事費のパーセントで決まるバックマージンを増やすため、工事費全体を増やす必要があり、過剰な工事項目や仕様を設定する場合がある。

弊害3. 不明朗な工事発注

不適切コンサルタントはバックマージンを出す特定の工事会社が受注できるように不適切な工作をするため、管理組合の公明正大さが損なわれる。

弊害4. 甘い工事監理

バックマージンをもらっている不適切コンサルタントの設計や工事監理は、工事会社に「お任せ」の場合が多く、甘くなりがちとなる。

弊害5. 不適切コンサルタントの拡大再生産

不適切コンサルタントにより安易に利益を得る手法がビジネスモデルとして蔓延し、不適切コンサルタントの拡大再生産は現に進行中である。

弊害6. 真面目なコンサルタントの減少

真面目なコンサルタントは費用面での業務受注が極めて困難となり、一部の理解ある管理組合の業務を細々と続けるか、不適切な行為に手を染めるかとなる。

弊害7. 業界全体の信用が失われる

不適切コンサルタントを客観的に特定することは難しく、排除することはなかなかできないため、コンサルタント（設計事務所）全体が疑われ信用を失うこととなる。



提言では「不適切コンサルタントが蔓延する最大の理由は、彼らが管理組合へ提示するコンサルタント費用の見積もりが異常に安いから」と指摘する。

一方、管理組合のほうも「競争見積もりで、より安い見積金額を提示したコンサルタントをその場限りで選ぶことが多く」とある。

一般的にコンサルタントは委任契約であり、工事会社は請負契約とされる。

・委任契約…受任者が委任された行為の処理を善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）のもとに行う。仕事の完成義務は負わない。

・請負契約…請負人が仕事を完成する義務を負う。仕事を完成させなければ報酬は得られず、債務不履行責任まで負う。

こうしてみると契約内容に大きな違いがあるにもかかわらず、管理組合がコンサルタントを工事会社と同じく競争見積もりで選択することにも問題があるのではないだろうか。

善管注意義務で役務を行うコンサルタントと、仕事の完成が役務の工事会社と同じ「金額」で選ばれることには違和感を覚える。

不適切コンサルタントは契約金が安くても、バックマージンにより工事費は割高になり、結局は管理組合の負担になるという。

コンサルタントの選択は「金額」ではなく、「人」であることを管理組合が理解すれば、提言でいう「業界全体の信用が失われる」こともないかと思う。Martaでは「管理組合の正当な利益のため広く問題提起啓発するとともに、業界の弊害を改善していくことに尽力したい」としている。

スカイマンション高宮（福岡）管理組合法人理事長 石松 裕志

平成28年11月2日、福岡市南区のマンションにおいて、「SRF工法」（包帯補強）による、1階ピロティ部分の独立柱の構造補強工事が実施されました。

当マンション（築38年、20戸）は福岡市中央部を南北に横断している「警固断層」の真上に位置しているため、平成17年の「福岡西方沖地震」（M7.0震度6弱）で外壁等にかかなりの被害を受けましたが、平成23年度に実施した2回目の大規模改修工事で、ようやく完全に修復することができました。

また、平成26年度には「給排水設備大規模改修工事」（専有部分の室内の給排水枝管まで管理組合の費用負担で区分所有者の追加負担なしで実施）、平成27年度には「排気設備クリーニング工事」と工事費用総額約7千万円規模の大規模改修工事を、区分所有者の一時負担金なしに、連続して管理組合の費用負担で実施しました。

昨年4月の「熊本大地震」の発生を受け、耐震改修などマンションの防災対策について、区分所有者の合意形成に取り組みました。

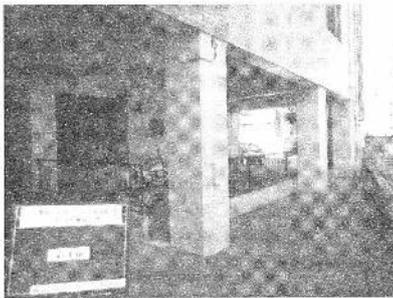
耐震改修を検討するにあたり、政府地震調査研究推進本部や国土交通省、地方自治体、新聞社等からの関連情報や耐震補強工法技術資料などを収集し、論議の結果、8月28日の臨時総会で「SRF工法」による耐震補強工事の実施を決定しま

した。

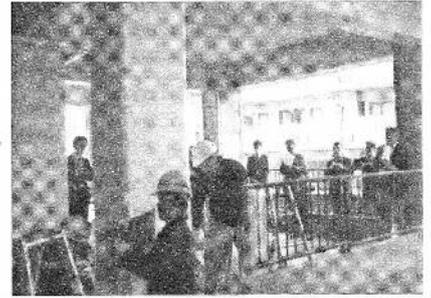
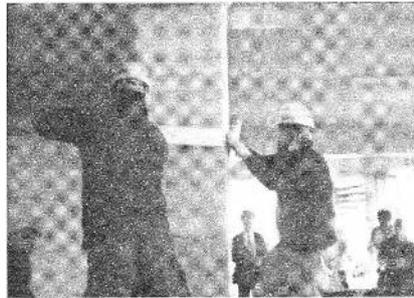
国土交通省「マンション耐震化マニュアル」で例示されている「外付けフレーム工法」等で耐震改修工事を実施した場合、当マンションのような6階建/20戸の小規模マンションでも「耐震診断・耐震改修工事」で6千万円以上の耐震改修工事費用がかかるため、「長期修繕計画」に基づく通常の修繕積立金では到底カバーできません。「SRF工法」（包帯補強）は開発以来15年の歴史があり、総務省第2庁舎の耐震補強など約2,500棟の施工実績を重ねており、「SRF工法」で耐震補強済の建物は「東日本大地震」「熊本大地震」でも地震被害を免れただけではなく、被災後もそのまま継続して使用されています。直近の熊本大地震でも「SRF工法」で耐震補強済の7棟の建物は、全く被害を受けませんでした。（スカイマンション高宮管理組合法人は、現地で独自に地震被害調査を行い「SRF工法」の効果を確認しました。） また今回、構造補強工事と併せて「玄関ホールオートロック化工事」「ガス埋設導管の更新工事」も区分所有者の追加負担なしで実施しました。

*「SRF工法」（包帯補強）とは、「包帯状のポリエステル繊維素材の高延性補強材を、建物1階部分の独立柱に巻き付け接着して構造補強する」耐震補強法です。

（福管連だよりNo.255、'16.12.1P5より転載）



【施工前】



【施工作業の様子】

NPO長管連がお勧めする管理会社（賛助会員）2017.3.1現在 アイウエオ順

(株)あなぶきハウジングサービス 095-826-1200

(株)エルベック 095-820-7374

総合システム管理(株) 095-824-1245

大和ライフネクスト(株) 0120-59-3931

(株)トラスティ建物管理 095-822-3834

***お問い合わせは長管連095-821-3300**



私たちNPO長管連を紹介する「3つ折りしおり」ができました。その内容は

1. マンション管理のアドバイス
2. 競争入札で委託料引き下げの実例
3. 大規模改修の取り組み
4. 明るいマンションライフ
5. 顧問弁護士による法律相談
6. 長管連の主な仕事
7. 長管連入会のご案内

入会方法

<会 員>

- ★事務局へ入会申込書の提出
- ★入会金・年会費の納入
(後日、連合会の預金口座振込先をお知らせします。)

本会の目的に賛同して入会した分譲マンションの管理組合及びその法人又は管理組合活動に関心を持つ個人

<賛助会員>

本会の事業を賛助する個人及び企業・団体

平成28年度長崎県マンション管理基礎セミナー

主催 長崎県・市 後援 長管連・管理士会

第1回

- 長崎会場 平成28年11月24日(木) 13:30
長崎市北公民館(チトセピア内) 視聴覚室
- 諫早会場 平成28年11月25日(金) 13:30
諫早市立諫早図書館 視聴覚ホール

セミナーの内容「熊本地震から学ぶマンション被災の実態と管理組合の活動」KMS支部長 内田正寛 氏

第2回

- 佐世保会場 平成29年1月24日(火) 13:30
佐世保市すこやかプラザ
- 長崎会場 平成29年1月25日(水) 13:30
長崎歴史文化博物館

セミナーの内容 第1回と同じ

会 費

1 正会員(管理組合)

- 入会金 1万円
- 年会費 1万円+300円×戸数
(個人) 年会費 5千円

2 賛助会員

- 入会金 2万円 年会費 2万円

マンション問題で法的にお困りの方に
長管連の顧問弁護士をご紹介します。

<お問い合わせ>

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会
電話095-821-3300 直通090-8624-5847
阿部・清水法律事務所 弁護士 清水康寛
〒850-0032 長崎市興善町4番14号 095-825-0526

NPO長管連の主な事業

- 管理運営についての相談
- セミナー・役員研修会の開催
- 規約改正の指導
- 各種委託契約の見直し
- マンション管理相談会の開催
- ニュース・出版物等の刊行

特定非営利活動法人(NPO)

長崎県マンション管理組合連合会

事務所〒850-0877 長崎市築町4-25 2F

事務所電話 095-821-3300
携帯電話 090-8624-5847

Email: nishikin@chokanren.org

<http://chokanren.org/>