

2005年に耐震強度偽造問題が起り、マンションの問題や管理組合がクローズアップされています。集合住宅の安全・安心はひとりの力ではどうしようもないほど、大きな問題が多いものです。「ひとりで闘ってもダメです。管理組合として立ち向かいます」と



メモを取りながら話を聞く参加者



屋上防水工事のケースを図で説明する尾崎さん

## 個人ではなく、管理組合員全員で働きかける

とMOCの吉澤康博事務局長は、参加者を前に話します。マンションを購入するときに、ローンや保険、駐車場のことは意識しますが、管理委託契約（管理業務の内容や管理会社の決定）や管理規約（マンションの生活全般に係る規約）にはそんなに意識しないことが問題だと指摘します。区分所有者とは、管理組合の仕組みとは、管理員と管理会社の関係は、などといった話が、モニターに映し出された図表を駆使して説明していきます。

参加者は吉澤さんの話に耳を傾

け、モニターを食い入るように見つめます。

**ビジネス感覚を持つ管理組合に**

「管理会社にまかせていけば、会社の都合のよいように管理されてしまいます。管理会社を使っているのは、お金を払っている区分所有者である管理組合なのです。管理組合の理事長や理事は、輪番制だから任期だけの我慢、と考えてしまうのはどうでしょうか。管理の実態に目を光らせていなければ、10年後、20年後「修繕するのにお金がないから、今から何百万円集めます」というようなことも起こってしまいます」。

一級建築士の尾崎英二さんは、具体的な事例を写真

くらしの情報交流プラザから

第16回くらしの情報交流プラザ☆さろん

2006年2月8日(水)

シリーズ「くらしの安心・安全を守ろう」第2回

# 集合住宅の安心・安全を考える

——いわゆる耐震強度偽造問題をきっかけに

●お迎えしたゲストスピーカー

NPO法人マンションオーナーズコミュニティ事務局  
事務局長  
吉澤康博さん

一級建築士 尾崎英二さん

●ゲストプロフィール

NPO法人マンションオーナーズコミュニティ（MOC）  
管理組合（区分所有者）を支援するNPO法人。マンションの管理組合に対し、無料相談や支援、コンサル、情報提供を行っています。'00年から活動を始めています。一級建築士の尾崎さんは、MOCの技術専門員。  
<http://www.moc.npo-jp.net/>

や絵を描いて説明しました。屋上の防水工事がずさん、補修内容をチェックしたら数倍の金額の見積もりになっていった、雨漏りの工事ではその場しのぎの手抜き工事が行われていた、など「えっ」と驚くような事例ばかりです。

しかし尾崎さんは、「こんな不誠

実なケースがたびたび見られます。管理会社と発注された業者がもうけ、お金を出している住民が被害をこうむるのです」と話します。

質疑応答では、参加者の皆さん自身がこのような問題を身近に抱えていることがわかりました。

「以前、管理組合の副理事をして

いました。補修工事にも立ち会いましたが、専門的なことはわからなかった」

「築20年のマンションですが、玄関ホールが雨漏りしています。どうすればよいでしょうか」

「瑕疵担保の期限が切れる前にできることは……」

吉澤さんは、具体的に答えながら「ひとりの意見では管理会社は動きません。管理組合で意見をまとめていくことです。そこで専門家に依頼しようとか、管理会社や業者を組合がコンペで決めようとか、いろいろな選択肢があるはずですよ」と話しました。

## MOCを訪ねました

### マンションオーナーズコミュニティ

吉澤さんが事務局長を務めるマンションオーナーズコミュニティは千代田区にあります。'00年に活動を千葉で始め、'03年に東京に本部を置きました。

理事長の長宗敏治さんは、自身が大規模マンションの管理員でし

た。

「管理の基幹事務以外の業務を、地元の優良企業に分離発注することになりました。すると、管理会社に委託していたときと比べ、明らかにコストが削減しました。こりや、今まで何だったんだ、と」

そこで、培ったノウハウや人脈を生かし、管理組合への支援活動を始めました。



電話を取る長宗敏治理事長



吉澤事務局長（左）と長宗理事長

「以前、管理組合の副理事をしていました。補修工事にも立ち会いましたが、専門的なことはわからなかった」

「築20年のマンションですが、玄関ホールが雨漏りしています。どうすればよいでしょうか」

「瑕疵担保の期限が切れる前にできることは……」

吉澤さんは、具体的に答えながら「ひとりの意見では管理会社は動きません。管理組合で意見をまとめていくことです。そこで専門家に依頼しようとか、管理会社や業者を組合がコンペで決めようとか、いろいろな選択肢があるはずですよ」と話しました。

また、マンションの住民は高齢化が進んでいます。これからは、マンションに設置されている非常警報システムを新しいコミュニケーションツールのツールとして利用していくことを計画しています。

また、マンションの住民は高齢化が進んでいます。これからは、マンションに設置されている非常警報システムを新しいコミュニケーションツールのツールとして利用していくことを計画しています。

「くらしの情報交流プラザ☆さろん」は、毎月第2水曜日、18時30分から20時30分まで行います。テーマなど詳細は、下記までお問い合わせください。また、くらしの情報交流プラザの利用についてもご案内しています。

TEL 03-3443-6216 FAX 03-3443-9005  
URL <http://www.kokusen.go.jp/npo/index.html>

毎月行われる「さろん」は、生活問題や消費者問題に取り組むNPO、消費者団体が集まり、毎回テーマに応じた専門家の話を聞く中から相互に意見交換をすることで、情報交流のきっかけができれば、との目的で始められたものです。