

マンション傾斜に思う

横浜の「傾斜マンション」が10月15日ニュースになって以来、ズート引っ掛かるものが在ります。旭化成と子会社の旭化成建材の偽装問題に焦点が集まっていますが、訴えられるべきは売り主である三井不動産レジデンシャルであり、工事請負業者（元請）の三井住友建設であるはずで、本来の責任主体である事業主の三井不動産レジデンシャルと施工者の三井住友建設はまるで被害者のような扱いでマスコミに登場する、又は、しないと言った方が正しい。何故か孫請け・ひ孫請けに責任を転嫁しており、周到に事前対策が練られたと勘ぐりたくなる。

実は昨年、同じ横浜で住友不動産が2003年に販売した「パークスクエア三ツ沢公園」（敷地面積2万4千㎡11階建て5棟・推定300戸程度）が全く同じ杭長不足で傾いた事件がありました。この事件は入居時より傾き始め2013年に問題が表面化し2014年6月に一部のマスコミに取り上げられました。この時は設計・施工の熊谷組が杭の支持層未到達を認め、下請けのせいにする事はありませんでした。その後半年程度で「買取り建替え」で決着となり情報が途絶えました。この時のマスコミは全く盛り上がりませんでしたが今回は違います。三井不動産レジデンシャルや三井住友建設が轍を踏まないように周到な準備をしたと勘ぐるのは、そんな1年前の事件を覚えている、往生際の悪い斜に構えた小生ぐらいでしょうか・・・ただ、昨年と今回の事件では「偽装した」という一点で決定的に違います。

処で、これらの事件の本当の原因は何か？ 下請け重層構造の産業界の業態が大きく関わっていることは間違いありません。今回は孫請け旭化成のバッシング状態にあり、下請けの会社は出て来ませんし、ひ孫請けの旭化成建材の社員は「契約社員」であることもあまり報道されません。実際に穴を掘り・杭を打つ現場担当はどの位の手間賃で請け負っているのかに想いが巡り、最低賃金に近いものであるとすれば、未達状態を肌で感じていても指示通り工事を続けることとなります。事件の深層原因がこの辺にあるとすれば、今後も事件は発生するだろうし（執筆中に北海道でも次々と出て来ました）、業界の人手不足を解消できるはずもありません。この下請け重層構造と労働者派遣法がスクラムを組んだ時、デベロッパー・ゼネコンの利益は最大となります。ついでに売主責任・請負責任を免れることができれば、こんな美味しい仕事は無いのではないのでしょうか・・・

2000年以降、この手の「大企業の不祥事」が続くのは、派遣法の負の部分が増大化したと云えるのではないのでしょうか。このようなシステムを押し進めれば、建設業界自体が「職人不足」を原因として「自壊」するのではないか、マンション販売も本体同様「傾斜」して行くのでは？と思わせる事件でした。

理事・佐藤 潤平

「民泊」マンション

円安の恩恵を受けて外国人観光客が急増していることで、ホテルが満杯状態で札幌でも宿泊費が高騰しているそうです。北海道新聞によりますと円山地区のマンションで外国人が1週間～1ヶ月の単位で宿泊している記事が掲載されていました。現在では旅館業法違反の疑いが強いのですが、大阪や東京都大田区などで行政特区制度を活用し、積極的に空き家などを開放して受け入れ態勢を創ろうとしています。オリンピック特需に対してよい考えかもしれません。しかし、皆様のマンションでそのようなことが起これば、どう対処すればよいのでしょうか？ 昨年のシェアハウス問題も含めて理事会で協議し対策を練る必要があります。

国交省が標準管理規約改訂にあたりパブリックコメントを募集しています。

募集期間は11月19日まで、年内取りまとめの予定です、改訂案の骨子は

1. 外部専門家の役員千人条項の新設
2. 利益相反取引の防止条項新設
3. 役員の欠格条項の新設
4. 理事会の職務の明確化 など、20項目の改訂案です。 詳細はインターネットでとのこと。

27年度「第4回マンションネットセミナー」開催のご案内

<セミナーテーマ これからのマンション管理3>

- ・と き 11月28日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 60名
- ・参加費 会員 無料 ・一般 500円
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。以下の申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第> 理事長挨拶 14:00～14:05

1. 管理組合運営の諸問題 管理費滞納と総会・理事会運営

14:05～15:20 講師:石川法律事務所 弁護士 石川 和弘

休憩 15:20～15:30

2. 共用部・専有部リニューアル

15:30～16:15 講師:(株)クワザワ工業 部長 吉田 祐次

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29 シャンボール大通第2 1階
会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。 (011) 613-003

27年度第4回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

- **消火器共同購入** は交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。

粉末ABC-4型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 初田製作所製 希望小売価格¥10,476円
 →¥3,800円 (税込み) (割引率63.8% ※税・配送料・旧消火器の引取込み)
 粉末ABC-6型・10型、蓄圧式、初田製作所製 希望小売価格¥15,750円
 →¥4,900円 (税込み) (割引率63.9% ※税・配送料・旧消火器の引取込み)
 粉末ABC-20型、蓄圧式、初田製作所製
 希望小売価格¥27,000円 →~~¥13,500円~~ (税込み) 都度相談となりました

お支払い：現金払い、10本以上無料配達 (ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格 (北海道マンションネット推奨)。取扱本数限定500本 (注文期限未定)

- **LED照明器具** につきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再構築し、その費用対効果をシュミレーションする体制ができました。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ 当NPOでは相談に乗る体制が整いましたので、お知らせ下さい。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>