

行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

理事会・事務局一同

避難経路にまつわる法的な点検 (Part 2) ～ “手抜き点検” 防止策～

前号 に引き続き、今回は「現地での点検業務はチャントやってるの？」との視点でお話したいと思っています。

「人は生まれつきは善だが、成長すると悪行を学ぶ」という性善説(孟子)を採るか、人は生まれつきは悪だが、成長すると悪に傾こうとする心を、理性を持って留め善行を学ぶ」という性悪説(荀子)を採るかは別として(笑)、人間は弱いものなのでクリティカルな状況に追い詰められると「善なるものより悪なるもの」、言い換えると「“社会の利益”より“個人の利益”」に走ってしまうことがあります。例えば何らかの事情で作業が遅れた等の事情により検査・点検業務の工期を守れない恐れが生じた場合、会社にも言わず現場判断で業務の“手抜き”(現場を確認せずに点検シートにチェックマークを付けるだけなので実に簡単(笑))をしてしまう可能性があるのです。しかも、土木や建築又は設備の設置のように目的物が明確に残る仕事と異なり、点検業務を行ったことの確認、言い換えると“手抜き”が無いことの確認は、点検報告書によるしか方法が無いのです。

このような点検業務の特性から、“手抜き”を確実に防止する手立てが必要です。この点が担保されて初めて、どのようなチャランケ(アイヌ語です)にも耐えられ、万が一の訴訟沙汰などにも自信を持って対応出来る点検報告書となるのです。

勿体ぶらずに何をしたら良いかさっさと言え！との声が聞こえそうですが、その前にわがマンションの実態をお話したいと思います。前月号末尾でお話したとおり「消防用設備点検」も「特殊建築物等定期調査」にも“おざなり”と言うか“慣れ”と言うか点検報告に不十分なところがありました。

「消防用設備点検」について具体的に言うと、この会社は WebSite で「当社が行う点検は、ただ消防署への提出をするためだけの点検ではなく、人命を守るという理念から、防災業界のリーディングカン

パニーとして、付加価値をつけた一歩先の点検を目指しています。」と高らかに宣言しています。これを見て余りにも“突っ込みどころ”満載で笑ってしまいました。何故なら、

①不具合事項(防火戸)があるにもかかわらず、発注者(管理組合)への報告文には状況写真もなければ概算見積も添付されておらず、ただ一行「〇〇号室 防火戸は戸枠擦れの為、閉鎖しません。修理が必要です。」とあるだけです。これでは「ただ消防署への提出をするためだけの点検」ではないでしょうか？

②この会社は管理会社の督促により点検結果報告書を提出する際、フロントに複数の号館分をまとめて請求書と共に“置いていった”だけで、報告内容の説明は一切無かったとのこと。推測するに我がマンションではこれまでずっとこのスタイルで通っていたのだと思います。管理組合自体に問題があるのは勿論ですが、このような対応のどこが「付加価値をつけた一歩先の点検」なのでしょう？むしろなすべき事をなしていない「一歩遅れた点検」と言えるでしょう。

このように、一流企業だからと言って、また立派な WebSite があるからと言って“立派な”仕事をする会社とは限りません。また、所詮仕事をするのは“人”ですから、一流会社の社員だからと言って皆が一流の仕事をするとは限らないとも言えます。

さて話を元に戻して、どうすれば“手抜き”点検を防ぐことが出来るのでしょうか。悪い心が「禁断の果実」即ち“手抜き”に走ることを諦めさせ“訴訟沙汰”にも耐えうる点検結果報告書を作るにはどのようにすれば良いのでしょうか。それは「写真」の活用です。点検業務細部の写真の外に背景を含む写真を撮れば(もしくは撮影用看板に場所を記載)位置が明らかになりますし、時計を写し込めば「タイムライン」が明らかになります。これにより三次元・四次元的な特定が可能になります。

点検状況を撮影すること以外の写真撮影のポイントを、長く公共事業に携わってきた私の経験からお伝えします。それは、

①少なくとも1回は発注者側(担当理事など)の立会を求め、その状況を撮影して点検業務の信頼性を担保すること。

②撮影により“存在していないこと”の確認になります。具体的には、「隔て戸」や「避難ハッチ及び梯子」の周辺、更には避難通路としてのベランダに避難の妨げになるような物品が置かれていない

この確認が出来ること、即ち撮影時点で“存在していないこと”の証明になります。もし点検時に支障物品が放置されているとしたらその状況を撮影すると共に管理組合から撤去要請をして貰い撤去後の写真を撮ることになります。

このようにしておくこと、障害物放置を原因とする火災時等の避難遅れや受傷事故に伴う損害賠償請求など“訴訟沙汰”にも管理組合が巻き込まれることは避けられるのではないかと思います。

もし写真が無いとすると、“手抜き”検査の可能性を無いとは断言できないことを前提に「点検時に障害物は無かったと言うが無かったことを証明せよ、出来ないなら障害物が当初からあったことになりそれを放置した管理組合の責任は免れない」との“悪魔の証明”(安倍首相の答弁で有名になった!)を求められる可能性があります。現実には考えすぎと思いますが、目的にかなった適切な写真さえ撮っておけば無用な心配をする必要が無くなるので、点検業者の点検仕様書を充分確認することが肝要かと思います。

2号にわたって書かせていただきましたが、繰り返し言います！ 皆様のマンションでは大丈夫でしょうか？

(理事 若林 典之)

平成29年度「第2回セミナー」のご案内—身近なマンション管理・2—

コミュニティが決め手！マンション防災・防犯・（高齢化）

- ・とき 9月9日（土）13時30分～15時50分（受付：13時00分～）
- ・ところ **かでの2・7**（中央区北2条西7丁目） 550会議室 ・定員 50名
- ・参加費 会員 無料 ・一般 500円
- ・資料配付 丸山様のご好意により「**マンションだから地震に強くなれる本**」と
「**マンションを取り巻く新リスク**」の2冊が配布されます。
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。本ページ・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	13:30～	マンションネット理事長	小笠原 謙
1. コミュニティと防災			
	13:35～	講師：マンション管理士・防犯設備士	丸山 肇 氏
休憩	14:35～14:45		
2. 個人情報と防災・防犯			
	14:45～	講師：マンション管理士・防犯設備士	丸山 肇 氏
閉会	15:50		

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて16時30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： 「北の味 海来（ミライ）」 中央区北4条西6丁目エターナルパシビル2階
ポールスター北側裏

会 費： 男性 3,500円 女性 2,500円

29年度第2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

共同購入について

- **LED 照明器具** 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検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。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？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4 型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円
→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10 型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円
→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20 型、蓄圧式、目安として ¥15,000 円～
複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、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。取扱本数限定500本/年。

※3) 前年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航しています。見積を取り直すケースが発生することも想定されます。後日回収もありますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等共同購入の申込書

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/>