マンション管理士 前島事務所通信
２０１２年（平成２４年）１１月２５日
第00016号(隔月発行)

編集／発行者：前島　英史
住所：京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7
電話：075-462-9100
URL：http://www.mankan-maejima.com

大規模修繕で指示処分

シンショー　監理技術者らを重複配置

国交省関東整備局

国土交通省関東地方整備局は九月一〇日、マンション修繕工事を手がけるシンショー（本社　神奈川県　森哲夫社長）に対し、建設業法に基づく指示処分を行った、と発表した。処分理由はマンションの大規模修繕工事で、現場ごとに選任しなければならない監理技術者・主任技術者が、選任期間中に他物件にも配置されていた点。２００９年から昨年に施工した東京、神奈川、千葉、埼玉の計８５件の大規模修繕工事元請け・下請け物件で、重複があった。

建設業法は、マンションなどの工事に際しては特に特定建設業許可業者に対し、外注費が総額２５００万円以上の工事を元請けする際、工事現場に選任の監理技術者を配置するよう求めている。２５００万円未満の工事や下請けの場合は主任技術者を選任させる義務がある。

専任の期間は、基本的には契約で定めた期間。期間中は、他物件への配置が禁じられている。

今回は専任期間中に他物件への配置があり、この点が技術者の専任を求めた建設業法２６条３項に違反し、処分対象になると判断された。

関係者の話を総合すると、違反の形態は①「工期」の解釈ミスによる重複　②技術者の交代に伴う書類上の不備　③技術者の退職などによる人数不足、などがあるという。①は専任期間に対する認識不足、②は社内処理の仕方に問題があったと考えられる。いわゆる「うっかりミス」も含まれているようだが、シンショー側は「当社の認識が甘かった」としている。

再発防止策として、工事管理部が技術者の配置・専任状況を一元的にチェックし、重複などが起こらないよう管理する体制に改めた。これまでは各工事部長や支店が技術者を配置していた為、結果的に一元的な管理が出来にくかった。

シンショーは「このたびの処分を厳粛に受け止め、今後適切に対応してまいります。お客様の信頼を得ることが当社の事業運営の基礎。今後、全社員が一丸となって全力で再発防止に取り組んでまいります」とコメントした。

関東整備局によると、マンションの修繕工事に際し、業者が処分を受けるのは「ここ数年に行った処分の中では珍しい」そうだ。

「マンションのリフォーム工事が増えていく中で、コンプライアンス（法令順守）も厳しくなっている」と話す。（マンション管理新聞　第885号より）

おふたいむ

大規模修繕・工事業種は建築一式？
適用状況で異なる業法上の扱い

判断はケースバイケースも
「躯体いじるか」が１つの目安

国土交通省関東地方整備局が行ったシンショーに対する建設業法に基づく指示処分が専門工事業界内に静かな波紋を呼んでいる。マンション大規模修繕工事は建築一式工事とみなされないのか、という懸念と関係している。

処分の理由は８５の工事現場における技術者の選任義務違反で、専任すべき現場に同一技術者を重複配置していたとされる。建設業法では請負工事金額が２５００万円以上、建築一式工事は５０００万円以上の場合、監理技術者や主任技術者の専任配置の規定がある。

仮に塗装、防水など複数の工事業種で構成する大規模修繕工事の請負金額が４０００万円で、建築一式と捉えると、「請負金額５０００万円未満の建築一式工事のため専任不要」という解釈が成立する。今回の処分はこうした解釈がダメ出しを受けたのか、２５００万円以上の大規模修繕工事は全部専任にしないとダメということか、と憶測を呼んでいる。

大規模修繕工事が建築一式か否かの議論は以前から業界内であり、ある業者は「数年前各地方整備局に問合せたら見解がバラバラで、担当者でも異なるグレーゾーン」と指摘する。

関東や近畿整備局の建設業担当者に聞くと、「躯体をいじるか否か」が一つの目安になっているようだが、「各現場で工事内容が異なるので一概には言えない。単純に塗装や防水などの複数業種の組み合わせだからといって総合的な企画、指導、調整が必要な一式工事と言えるかどうかは疑問。逆に躯体の大掛かりな補修が伴う工事となれば塗装工事業だけより一式の方がふさわしいともいえるでしょう。ケースバイケース」と話す。

塗装業や防水業の多い改修専門工事業者の中で一式の建築工事業に積極的に力を入れる会社は限られるが、工事の多様化に対応すべく「リフォームゼネコンを目指す会社は今後増える大規模修繕工事の請負金額が４０００万円で、建築一式と捉えると、「請負金額５０００万円未満の建築一式工事のため専任不要」という解釈が成立する。今回の処分はこうした解釈がダメ出しを受けたのか、２５００万円以上の大規模修繕工事は全部専任にしないとダメということか、と憶測を呼んでいる。

大規模修繕工事が建築一式か否かの議論は以前から業界内であり、ある業者は「数年前各地方整備局に問合せたら見解がバラバラで、担当者でも異なるグレーゾーン」と指摘する。

関東や近畿整備局の建設業担当者に聞くと、「躯体をいじるか否か」が一つの目安になっているようだが、「各現場で工事内容が異なるので一概には言えない。単純に塗装や防水などの複数業種の組み合わせだからといって総合的な企画、指導、調整が必要な一式工事と言えるかどうかは疑問。逆に躯体の大掛かりな補修が伴う工事となれば塗装工事業だけより一式の方がふさわしいともいえるでしょう。ケースバイケース」と話す。

塗装業や防水業の多い改修専門工事業者の中で一式の建築工事業に積極的に力を入れる会社は限られるが、工事の多様化に対応すべく「リフォームゼネコンを目指す会社は今後増える」（専門工事団体関係者）という指摘もある。業界内には「判断基準をもっと明確にすべき」という声もあれば「工期の捉え方、雇用のみなし方、新築と改修の違いの見解など、見直すなら抜本的にいろいろ見直してもらわないと」と要望、不満は多い。

処分を下した関東整備局建制部建設産業第一部は「通報を受けてシンショーに請負契約等の書類を提出してもらい、調査の過程で建築一式について見解のやりとりはあったが、判断はケースバイケースで、詳細は控えたい」と話している。（マンション管理新聞第888号より）

消火設備の点検基準・要領改正をピックアップ

この2、3年で消火器や消防設備の点検・要領の改正が相次いでいる。消防用設備の点検・規格等の改正は頻繁に行われている。点検や結果に伴う改善措置で多額の費用が必要になるケースもある。最近の主な改正状況をピックアップする。

昨年1月1日付で施行された消火器の規格・点検基準の主な改正点を示した。

まず、消火器の技術上の規格を定める規則が変わり、標準的な使用期限や加圧式か蓄積式かなどの事項を消火器本体に表示するよう義務付けられた。

旧規格の消火器は今年1月1日付で、規格に適合しなくなる「型式失効」になった。ただ改正規則施行以前に設置された消火器に「耐圧性能」の実施義務が課せられた。10年未満でも容器に腐食等が認められた場合、「耐圧性能点検」を実施しなければならない。

2014年3月31日までに10年が経過する紹介は「抜き取り」での実施が認められているが、それ以降は3年ごとに点検を行う。

このため「3年毎に点検を行うより、消火器を交換した方がコストが低く済む」と指摘する意見が少なくない。

リサイクルは、消火器を廃棄する際リサイクルシールの貼り付けを義務付けた。昨年1月1日以降に製造された消火器はあらかじめシール付きで販売されている。（マンション管理新聞 第886号より）

また、二酸化炭素・ハロゲン化物消火器を除く、製造年から10年を過ぎた消火器に「耐圧性能点検」の実施義務が課せられた。10年未満でも容器に腐食等が認められた場合、「耐圧性能点検」を実施しなければならない。

機器点検では、まず「蓄圧式」の点検開始時期がこれまでの製造後3年から5年に緩和された。消火器にはほかに「加圧式」があるが、「蓄圧式」の方が容器が劣化しても圧力が容器の他に漏れないため、破裂事故等の危険が少なく安全だとされており、点検基準を緩和することで新規設置消火器を「蓄圧式」に誘導するねらいもあるようだ。

主な改正点(2011 年 1 月 1 日～)

- 標準的な使用期限等についての表示を義務付け
- 機器点検開始時期の一部変更
- 耐圧性能点検の義務付け
- リサイクルシステムの運用開始

追加された主な表示事項

- 住宅用消火器でない旨
- 加圧式の消火器または蓄圧式の消火器の区別
- 標準的な使用条件の下で使用した場合に安全上支障がなく使用することができる標準的な期間または期限として設計上設定される期間または期限
- 点検に関する事項
- 廃棄時の連絡先および安全な取り扱いに関する事項
- 消火器が適応する火災の絵表示

判例ファイル

「謄写」の可否は管理規約の規定で決定

会計帳簿の閲覧・謄写求める訴訟で東京高裁

管理組合法人の理事長らの収支・支出に疑問を持つ区分所有者４人が、総勘定元帳・現金出納帳・預金通帳・領収書・請求書などすべての会計帳簿類を閲覧・謄写させるよう求めた裁判の控訴審で東京高裁が昨年９月１５日、閲覧･謄写を認めた一審判決を変更し、閲覧だけを認める判決を言い渡している。管理規約では、理事長に会計帳簿などの作成・保管義務と区分所有者の閲覧請求者が規定されているが、園尾隆司裁判長は、管理規約に謄写請求権についての規定がないことから「本件規約では閲覧請求権を認めないこととしたものと認められる」と結論付けた。

◇

管理規約は標準管理規約とほぼ同内容で、理事長は「組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったとき」は、会計帳簿等を閲覧させなければならない、と定めている。

区分所有者は、この規定を根拠に「閲覧が許される場合には当然謄写も許される」と主張し、２００６年度から０８年度までの、会計帳簿類一切の閲覧・謄写を求めていた。管理組合側は謄写に加え、閲覧も拒んでいたが、昨年３月の東京地裁判決は区分所有者側の主張を認めていた。

控訴審判決で園尾裁判長は、謄写の場合、謄写作業を要したり、また費用負担が生じる、といった点から「閲覧がＯＫだから謄写もＯＫ」にはならない、と指摘。

謄写請求権が認められるかどうかは「規約が謄写請求権を認めているか否か」で決まる、と判断し、規約で謄写請求権が規定されていない以上、謄写は認められない、と結論付けた。

控訴審では管理組合側は「団体の構成員に会計関係書類の閲覧・謄写を認めるか否かは、当該団体の規約によって自主的に決められるべき」と訴えたが、この主張が全面的に認められた形となった。

◇

今回の訴訟における「謄写」は、原告の主張などから「コピー」を指すと思われる。（判例タイムズ No.1375、マンション管理新聞 第886号より）

編集後記

早いもので今年も残り１か月となりました。おかげさまで、顧問先も増え充実した１年でした。マンション管理士という仕事は、守備範囲が広く毎日が勉強です。来年は、より一層皆様のお役に立てるよう努力してまいります。少し早いですが、本紙面をお借りしまして御礼申し上げます。残り１か月、体調に気を付けてガンバっていきましょう！