

CONTENTS:

- 1) **連載** (第4弾) 闘う理事長たちの軌跡
- 2) マンション管理問題"解決の糸口"セミナー
- 3) **連載** (第4回) 結露は建築永遠の命題
- 4) **連載** (第2回) 近未来を先取りするマンションのIT化
- 5) お部屋の健康問題"結露完全解決リフォーム"セミナー

Mansion Community

マンション管理情報誌

2004年 (平成 16年) 12月 10日 金曜日

発行所 株式会社ソーシャル ジャジメントシステム 電話(03) 3663-1175 発行責任者 廣田 茂
〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町3-45-3 <http://www.sjsmdn.co.jp/>

連載 闘う理事長たちの軌跡 第4弾

今回は、神奈川県座間市Sマンション
管理組合理事長 Y Hさん (44歳) にご
登場いただく。

インタビューア 古井 一

駐輪場増設の費用不足から 管理費などにメス

マンション管理においてもブランドを信頼し、「大手だから安心」変なことはないはず」といった考えを持っている人が多い。しかし、実際のケースを知れば、それがいかに根拠のないものかが分かるだろう。Yさんのマンションはその好例だ。大手財閥系の有名デベロッパーが分譲したマンションで、管理は当然、その系列会社だった。

もともと、管理費会計は2年目から赤字。修繕積立金についても、入居3年目に突然、このままでは大規模修繕の費用が足りず、工事の際に各戸100万円支払うか、月々の修繕積立金を値上げするか、どちらかにしてくれという話が出ました。その結果、徐々に値上げを続けて行き、普通のファミリーマンションなのに管理費、修繕積立金の合計が月4万円ほどになっていました。

Yさんは平成11年に輪番制で管理組合の監事になった。当時、管理組合は駐輪場の増設に取り組んでおり、管理会社の見積では200万円かかるといわれていた。しかし、修繕積立金には臨時の工事にまわせるような余裕はない。財源をどうするかでネックになっていたのである。

それまで無料だった駐輪場の使用料をいくら徴収するかいろいろ議論するうち、こんなに管理費、修繕積立金が高いのになぜ資金が不足しているのかという根本的な問題がクローズアップされたのです。その頃、ある雑誌のマンション管理特集で知ったのがSJSでした。電話して、簡易査定を頼んでみたところ、なんと40%以上管理委託費が下がるというではありませんか。理事会に報告したところ、本当にそんなうまい話があるのか、変な会社ではないのか、管理会社は業界を代表する大手系列なのに、などという意見もあり、とにかく一度説明を聞くことになりました。

おかしいと思いながら ブランドへの意識が邪魔

SJSからは、40%下がる根拠をいろいろなデータで説明してもらった。管理会社がよくやる手口などについても聞いた。そして、管理委託費を単に安くするのではなく、本来費用をかけるべきところにかかることが大事だという考え方に、多くの理事が納得した。

そういえば、前からおかしいことが多々あったのです。たとえば、給水設備の掃除をするというお知らせがあるのに、その日時になってもごり水も



ご活躍の Y Hさん

< マンションの概要 >

総戸数 / 67戸
竣工 / 平成4年3月
管理組合の構成 / 理事長、副理事長、理事、監事
管理委託費 / 当初 1136万円 (年額)
見直し後 652万円 (年額)

< 管理組合の活動 >

平成4年3月 竣工引渡し
11年12月 SJSへ問い合わせ
12年6月 定期総会で管理会社を変更、
SJSとサポート契約締結
16年6月 大規模修繕完了

なければ断水もない。外壁のコンクリートにひび割れがあったり、竣工図と実際の建物が食い違う部分があるので売主のデベロッパーに聞いてくれというのに、とりついでくれない。あるいは、鉄製の非常階段の塗装をしたところ、1年で錆が発生し、管理組合の役員を交えてチェックしようといっていたら、その3日前に勝手に塗り直してしまったこともありました。

この鉄部の塗装には700万円かかったが、SJSの担当者によると、他の一般的なケースでは200万円程度でできる工事だった。結局、みんなおかしいと思いながら、ブランドへの信頼が真相解明を邪魔していたことになる。

目が覚めてみれば、話は簡単だ。理事会ではさっそう管理会社に対してSJSの積算根拠を示し、期限を切って、管理委託費の値下げを要求した。しかし、管理会社側は、あと週間、あと週間と引き伸ばしを図り、金額も徐々に下げてきた。理事会の役員の交代を待つ作戦のようだったが、トータル200万円程度の引き下げが限界ということで交渉は決裂。

「どうも、その管理会社は支店レベルでの決裁権がなく、すべて本社がコントロールしているようでした。その本社も、親会社であるデベロッパーのいいなりと思わざるを得ませんでした。理事会としては当初、管理会社

を替えるつもりはなかったのですが、次第にリプレイス(変更)もやむなしという方針でまとまっていたのです。」

この経緯を説明し、所有者にアンケートをとったところ、管理会社を変更して管理委託費を大幅に下げるといった意見が大多数を占めた。そして、SJSから推薦を受けた数社から候補を絞り、定時総会で切り替えとなった。

管理委託費が下がった分管理費を安くするとともに、修繕積立金も見直しました。20年以降の長期修繕計画を作り直したところ、修繕積立金は安くなったのに、大規模修繕の費用に十分目途が立つようになりました。管理そのものも業務内容が明確になり、理事会の議事録の作成と全戸配布など以前よりよくなった点もあります。何よりも大きな成果は自分たちの力で生活環境を良くすることができるという自信が持てたことです。

大規模修繕でも1億が6千万円に

今年度、Yさんは再び管理組合の役員になり、理事長を務めることになった。そして、1回目の大規模修繕として、外壁タイルのチェック、屋上防水のやり直し、エントランスの床と壁の張り替えという大仕事を成し遂げた。

工事費は、以前の管理会社の見積では1億円の予定でしたが、SJSのサポートで広く施工会社を電子入札で募ったところ、6千万円で済みました。また、工事そのものもSJSの専門家が何回も現場チェックしてくれたので、信頼できる仕上がりになったと思います。

結果的に、修繕積立金にはさらに余裕が出てきた。いままでは節約一辺倒でできたが、これからは多少費用をかけて生活環境のレベルアップやサービスのレベルアップに取り組みたいとYさんは考えている。そのため、住民ニーズの調査を行うと同時に、SJSに対して新たな提案を求めているところだ。

Yさんは、他の管理組合との交流などにも前向きだ。

「マンション管理についての疑問や不安は、誰でも感じているはず。もし、我々のささやかな経験がお役に立つのであれば、いつでも見学や質問に対応したいと思っています。気軽に問い合わせてください」とのことであった。

〔 完 〕

セミナー開催のお知らせ

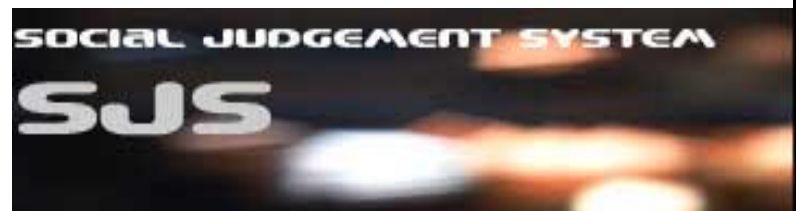
マンション管理問題"解決の糸口"セミナーを下記のとおりに開催します。

日時: 1/30 (日) PM 1受付 PM 1:30開講
会場: 渋谷 FORUM 8 (フォーラム 8) 8階 807号室
(渋谷区道玄坂2-10-7 TEL03-3780-0008)
定員: 20名 (先着順。お早めに！)
テーマ: 1. マンション大規模修繕-最新の実施方法
2. ズバリ! マンション管理費の削減方法
参加費 無料

株式会社ソーシャル ジャジメントシステム

お客様をご紹介下さい。
心を込めたお礼を申し上げます。

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町3-45-3 電話(03) 3663-1175 <http://www.sjsmdn.co.jp/>



一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号

連載 第4回 結露は建築永遠の命題

寄稿 : MAX 河辺
結露予防 通気

今月から結露対策について論じてみたいと思う。

さて、結露対策と言うと「断熱サッシ」を思い浮かべる人が多いのではないだろうか？ しかし、断熱サッシは余剰水蒸気を吸ってくれるわけでもなんでもないので、逃げ場を失った水蒸気は他の場所へ移動する。すると、これまで結露しなかった部分、例えば玄関の扉や北側の壁面などが新たに結露するようになったり、あるいはお部屋全体がジメジメしたりすることになる。

よって、結露対策を考える上では、まずは断熱よりも「水蒸気のコントロール」を中心に考えていかなくてはならない。そこで、今回はその一番手として「通気」というものを覚えてみよう。

「通気」とは、空気を動かすことである。例えば、お部屋の隅々にまで空気がきれいに動いていれば、場所ごとの温度差が是正されるため結露が起き難くなる。また、常に空気が動いていればカビも着床しにくくなる。「家具の裏側」「お部屋の角隅部」「押入れやクローゼット」「未使用室」「寒冷地のリビング」などの結露やカビに対して、この方法は有効に働く。

それでは、以下に「簡単にできる通気方法」を挙げてみよう。

(1) シーリングファン (電灯にプロペラがついているもの)、換気扇など

シーリングファンは、プロペラの回転により空気の対流を助け、暖かい空気がお部屋の角隅部や家具の裏側にも回りやすくなるため、部屋の部位間温度差の是正に有効である。換気扇もシーリングファンほどではないが、空気を動かす原動力となる。

(2) お部屋の整理整頓、模様替えなど

お部屋を整理整頓することにより、空気の通り道を作ってやる。また、外壁側に置いてあった家具を内壁側に移動するなどの模様替えは、外壁側の閉塞空間をなくするため、結露に対して有効に働く。

(3) 未使用室の扉

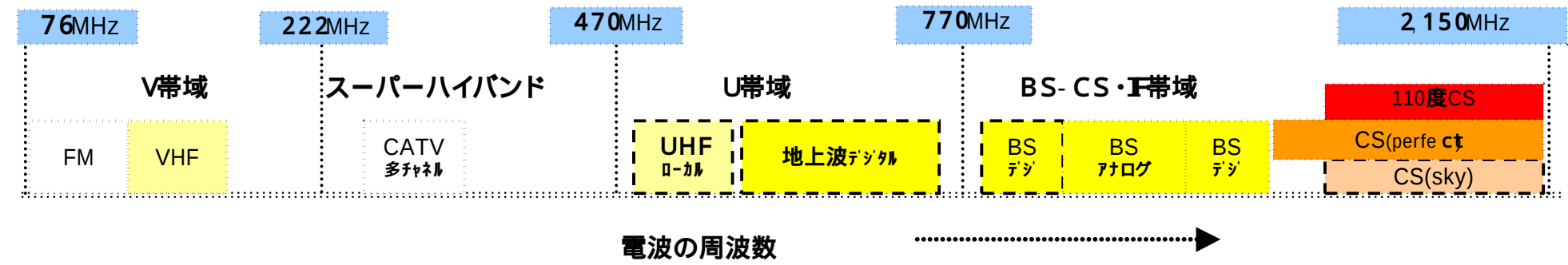
未使用室、押入れ、クローゼットなどは、使っていない時でもできるだけ扉を開けておく。これにより多少なりとも空気を動かしたり、温度差を是正するなどの効果を期待できる。要するに、通気策とは「意図的に空気を動かすこと」と「空気の通り道をつくる。閉塞空間をつくらない。」この2つを考えれば良いということだ。

例えば寝室では、使っていない時は扉を開けっ放しにしておく。カーテンも開けておく。夜間になったらシーリングファンなどを運転させておく。壁際に家具をおかない。寝ている間は24時間換気などでゆるやかに空気を動かしておく。こうした措置を取ることが望ましい。

もちろん、結露対策としては、これだけでは不十分だが、これだけでもお部屋の結露は随分軽減される。

(続く)

連載 第2回 近未来を先取りする マンションのIT化 テレビ放送



テレビ放送の種類

総務省による地上波テレビのデジタル化計画が前倒し傾向で進み、日本の広い範囲で地上波デジタルが見られるようになってきた。そのために、マンションでは少なからず対策が求められている。

ところで、地上波デジタルとは一体何物だろうか。テレビ放送にはどのような種類があるのだろうか、おさらいをしてみる。

上の図は現在、実用化されているテレビ放送サービスをその搬送波の周波数の順に表記したものである。この場合の搬送波とは、テレビ信号を運んでくる電波であり、技術的に使いやすい低い周波数から利用されてきて、技術の発展と共に徐々に高い周波数、表でいえば右側に移行している。

ここで注意すべきことは、設置されて時間が経過しているマンションでは、低い周波数の搬送波の番組でないと受信できない可能性があることである。つまり、建設以降に利用が開始された高い周波数の放送は、アンテナから居室までの間で減衰してしまい、そのための受信機などを準備しても番組を楽しめない場合があるということである。構内の設備を交換することで問題は解決するが、改修費 (例 : 37戸で110万円掛った) を要する。

テレビ放送には、テレビ塔からの電波を直接受信アンテナで受ける地上波放送と、人工衛星を中継して受ける衛星放送の2種類がある。また、搬送波にテレビ信号を乗せる方法にアナログ方式を使うものとデジタル方式を用いる2つの方法があって、その組合せから4種類が存在するが、2010年には全てのテレビ放送がデジタル化されることになっている。

実用化されつつある地上波デジタル放送にマンションはどのように対処したら良いのであろうか。再び、上の図を見て頂きたい。もし、棟内の共聴アンテナシステムが770MHzとか470MHzに対応するものであればアンテナと混合器を増設するだ

けで、後は各戸が地上波デジタル対応の受信機などを準備すれば良い。

しかも、アンテナと混合器も、使用中のUHFアンテナが東京タワーを向いている地域では、その共聴システムが利用できるの、対策のための費用はほとんどいらない。

万一、共聴アンテナシステムを見直す必要を感じたときは、BS、CSなどの衛星放送対応も検討しておくとう良い。

ベランダのパラボラ

マンションのベランダにお鍋の蓋のようなパラボラアンテナが咲いている景色を見ることがある。今の所は各戸の5~10%程度で許容範囲ともいえるが、地上波デジタル放送が普及してくると急増する傾向にある。地上波デジタル放送用の受信機に買い換えると、その大半が衛星放送も受信できる機能を備えているから、電気メーカの戦略に負けて、必然的に衛星放送の受信希望者が増えることになる。

しかし、ベランダは共用部であり、万一の非難路として空けておかなければならないし、第一鍋蓋だらけでは景観を損なうに違いない。問題が重大化する前に、検討だけはしておく。

衛星放送には、放送衛星を用いたBS放送と通信衛星を用いたCS放送があり、やっかいなことにはCS放送帯にほぼ同じ周波数帯の搬送波を用いたCS110度とSKY Perfect TV! 2種の計3種が存在する。CS110度放送とSKY Perfect TV! では、電波の偏波方法が異なり同じアンテナシステムで受信することはできない。したがって各々のアンテナシステムを用意することにより混信することなく各々の番組を受信できる。

ただし、それら全ての信号を各戸に配信するには、3本のケーブルが必要であり、大半のマンションは各戸へのアンテナ共聴システムのケーブルを1本しか備えていないので、棟内に張り巡らされたケーブルを1系統から3系統に

増設する必要が生じ、その改造費が掛ることから、ベランダのパラボラが放任されることになる。

再び、上の図に戻るが、電波の周波数帯には別の使用目的から所々空いているがあるが、搬送波の周波数をその部分に移動し、770MHz用設備でもBS放送が見られるようにしたケーブルテレビサービスが製品化された。これは前回に示した通信と放送の区別がなくなる事例のひとつであるが、あいにくとまだ完璧にテレビ放送を網羅した訳ではなく、受信料を要す。

先にも述べたように、放送サービスは変革期にあり、どこに落ち着くか読めない現状では、必要最小限の変革と投資に止めることが肝要であろう。そこでお勧めは、まず居住者各位からアンケートを採り、最低限実現しなければならぬ改良点を決めることである。そのためには、理事会の下に専門の検討分科会を用意する。

ケーブルテレビに加入して地上波、BS、CS等を試しに視聴するのもよい。もし、ケーブルテレビでは足りない場合は、屋上の共聴アンテナでそのチャンネルを受信するように、徐々に受信可能な番組を拡張しつつ絞込みも行うようにする。

絞り込めたら、改めてニーズをまとめ上げ、最も適当な共聴システムを考え直したら良い。それが最も経費を掛けない手法であり、いずれ確定するより良いシステムにマッチするものと思われる。

(続く)

セミナー開催のお知らせ

お部屋の健康問題 "結露完全解決リフォーム" セミナーを下記のとお開催します。

日時 : 1/19 (水) PM 1 受付 PM 1:30 開講
会場 : 赤坂アークヒルズ 36階アカデミーヒルズ会議室 (港区赤坂1-12-32)
参加費 : 無料

結露はするものとあきらめている方、お部屋のカビ、ハウスダストやダニアレルギーでお悩みの方、お誘い合わせの上、是非ともご参加ください!!!

申込み方法など詳しくはホームページをご覧ください。