

CONTENTS:

- 1) 第5弾 闘う理事長たちの軌跡
- 2) 第1回 業務監査日記
- 3) 第1回 大規模修繕計画
- 4) 第5回 結露は建築永遠の命題



2005年(平成17年)1月11日 火曜日

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 **フリーダイヤル:0120-536-024**
 〒107-0007東京都中央区日本橋浜町3- <http://www.sjsmdn.co.jp/> 発行責任者 廣田 茂

闘う理事長たちの軌跡 第5弾

今回のご登場は、神奈川県川崎市Lマンションの元管理組合理事長 N Nさん である。
 インタビューア 古井 一匡

たまたま入った書店でマンション管理の本を手に入れた

振り返れば、Nさんがマンション管理に深く関わったのは、いくつもの偶然の重なりからである。

購入した新築マンションの管理組合は輪番制で役員を決めることになっており、たまたまNさんは初年度の番だった。理事会での書記役以外ならばどれでも、ということで理事長を引き受けたが、マンション管理について特に経験や関心があるわけではなかった。

理事長を引き受けて数ヵ月後、Nさんは友人と食事をするために待ち合わせをした。ところが、友人が都合で遅れることになり、待ち時間に本屋に入ってふと手にしたのが、「マンション管理費はここまで節約できる」(福岡剛著、文春文庫)だった。パラパラ見ていると、管理委託費は削減できること、浮いた分は将来の修繕積立金に回す方がいいこと、などが説明してあった。

管理委託費の削減について、実際に管理組合をサポートするサービスを提供する会社が存在することも知り、それがSJSだったのです。費用は全て成功報酬。結果がでるまでは全くタダということ、連絡をとってみる気になりました。そして、簡易査定の結果、2割ほど管理委託費が安くなる可能性があることが分かり、何とかしなければと思ったのです。

問題があるなら、それとシンプルに向き合い、着実に解決していく。そんな性格のNさんの心に火が点いた。さっそく、分譲会社の系列管理会社に管理委託費の明細を出すよう求めた。ところが、なかなか回答がない。1ヶ月くらいしてようやく提出されたものをみると、疑問点がいくつも見つかった。

こうなれば、とことんやるしかありません。この経緯を理事会で説明し、SJSにコンサルティングを正式依頼。他の管理会社で同じ業務仕様の見積をとってもらったら、やはり20%の削減が可能なが分かりました。管理会社に対しては、内容証明郵便で値下げを要求したところ、SJSをはずして話し合いをしたいという申し入れがありました。管理委託費の見直しについてはほとんどゼロ回答でした。

引渡し当初にさかのぼって年額700万円の引き下げを実現

Nさんたちはそこで、作戦を練り直した。値下げ交渉の材料とするため、管理会社が契約通りの業務を行っているかチェックしてみたのである。すると、ここでもずさんな点がいいろいろ出てきた。

決定的だったのは、ある設備の点検について、

< マンションの概要 >

総戸数 / 89戸
 引渡し / 平成14年3月
 管理組合構成 / 理事長、副理事長、理事、監事
 管理委託費 / 当初 1,764万円(年額)
 見直し後 1,003万円(年額)

< 管理組合の活動 >

平成14年
 3月 入居。
 10月 SJSに連絡。簡易査定を実施。
 平成15年
 1月 管理会社に管理委託費の値下げ要求。
 2月 臨時総会で値下げを承認。

管理員の日報には記録がないのに、やったという報告書が出されていたのである。要は、勝手に書類だけ作成し、点検費用を請求していたのだ。これを見て、日本を代表する企業の系列だからということで、多少異論のあった理事会の意思は固まった。SJSのアドバイスもあり、年度途中ながら責務不履行による契約解除、管理会社の交替も辞さずの申し入れをしました。これには向こうも驚いたようで、見積を取っていた他社よりさらに安く、しかもマンションの引渡し当初にさかのぼって引き下げるといってきました。こちらとしては、予想以上の成果です。さっそく臨時総会を開いて、承認をとりました。

こうしてNさんのマンションでは、管理内容は一切変わらず、当初から年間700万円も管理委託費が安くなり、安くなった分は全額、不足気味だった修繕積立金にまわすことになったのである。

引き続き建物の瑕疵補修でコンサルティングを依頼

私はサラリーマンです。一般企業では利益を生むために、みんな必死でコスト削減を図っています。ところが、マンション管理の世界では、なぜか誰もコストのことをいわず、なおざりにされたまま、ということがよく分かりました。一番大きな理由は、管理組合が素人集団で無関心だからでしょう。専門的なノウハウを持つSJSに頼んだからこそ、これだけの見直しができたのだと思います。

Nさんのマンションでは、こうして管理委託費の引き下げに成功したが、今度は建物にいろいろトラブルが出てきている。たとえば、台風などで大雨が降ると、地下駐車場の天井から雨漏りし、火災報知機が誤作動するのである。その他にも、窓の周囲に断熱材が施工されていない、キッチンの吊戸棚のビスがきちんと止まっていない、といった箇所もある。これらの多くは、通常2年間のアフターサービスの期間内にきちんと指摘すれば、無料補修してもらえるものだ。

SJSには引き続き、管理業務の監査や建物のチェックを依頼しています。特に分譲会社や施工会社との交渉や対応にあたって、専門的な第三者の立場でサポートしてもらえるので、2期目以降の役員も助かっているようです。

偶然の重なりからはじまったNさんたちのマンション管理の見直しは、いま大きな広がりを見せている。
 [完]

第1回 業務監査日記

資産管理のための業務監査

より理想的なマンション管理に理解を示されるマンションの方々が増えつつあるが、実際に直面すると専門的知識や経験が必要になり、処理しきれないことが多い。そこで、SJSは、管理組合をお手伝いしてマンション管理を監査する業務を重視して、現在推進中である。以降、数回にわたり、SJSの業務監査グループが日々繰り返す活動の記録の一部を紹介する。

12年間火災報知器点検なし

今回ご紹介のマンションは、鉄筋コンクリート14階建て2棟で479戸の北本市にある「Sマンション」である。築14年を経過しており、SJSとは平成15年4月から業務契約している。

監査はまず、管理のレベルが低そうな項目から手掛けるが、Sマンションでは、初回の監査でまず、大きな獲物をつり上げた。

10階以下の専有部分の火災報知器点検の報告書がない。築後12年を経過しているというのに、点検をしたことがないのである。業務委託しているH社に確認すれば、「消防法上規制はない。」という確かに法令化されていないが、いざという時に使えない設備をそのまま使わせておいて良い道理はない。早速、初めての火災報知器点検を実行した。

汚水処理槽の点検は、年に2度、行われていることになっているが、処理槽を開けると綿状のゴミが詰まっている。改善を求めれば、「契約上その義務がない」と反論する点検業者は指導の余地もないので、管理組合にリプレースを推奨することとした。



諸設備の点検定期時には、極力立ち合うようにしているが、エレベータの月次点検の際に各所了承の元で、かご内の非常ボタンを押してみた。非常時に正しく連絡できるかの確認である。はたして保守会社に連絡できない。保守業者に確認すれば、「14年前の機種は、機械の故障信号が出ている場合にボタンを押すと回線がつながる仕様です。」とつれない回答である。故障信号が故障の時はどうなる?、かご内で気分が悪くても対応なしか?、ボタンを押せば連絡できますの張り紙は何なのか?などと葛藤の末、社内で検討した結果、当時の仕様が不適当でしたので、無償で改良します。」という保守会社の回答で一件落ち着いたこともある。

マンションの快適生活を維持するための業務監査は、戦いであることを実感する毎日だ。
 業務監査グループ次長 丸茂哲 記 [つづく]

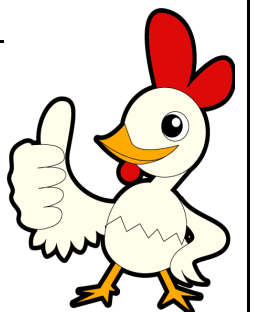
謹賀新年 旧年中は一方ならぬご支援を賜り厚く御礼申し上げます。
 本年もご指導、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

株式会社ソーシャルジャジメントシステム

代表取締役 廣田 茂

〒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/>

お問い合わせは、フリーダイヤル **0120-536-024**まで



第1回 大規模修繕計画 マンションの長寿化のための自分で出来る建物診断

外壁の汚れが気になり始めたので大規模修繕を行おう」とか「そろそろ時期なので大規模修繕を考えよう」となどと、居住者の皆様の中には大規模改修工事に関して間違った認識をされている方をお見受けするので、建物診断の入門知識と、自分で出来る大規模修繕時期の目安をご紹介します。

建物の寿命

鉄筋コンクリートのマンションといえども寿命が無限であると考えないでいる人はいないであろう。しかし、どの位の寿命があるのでしょうか。それは立地条件により異なるが、大規模修繕の時期を決定する目安の1つに違いない。

コンクリートは、セメントと砂、砂利の混合物に水を加えて生成されるので、セメントの主成分がカルシウムの水酸化化合物 $Ca(OH)_2$ であることから、健全なコンクリートはアルカリ性を保つ。

コンクリートの中性化

ところが、空気中の二酸化炭素(炭酸ガス) CO_2 が水に溶けて H_2CO_3 となってコンクリートに作用し $Ca(OH)_2 + H_2CO_3 \rightarrow CaCO_3 + 2H_2O$ なる化学変化が起こると炭酸カルシウム $CaCO_3$ という塩が生成され、コンクリート全体が中性化されていく。これがコンクリートの寿命を決める重要な鍵となる。

この中性化は、初期の段階ではコンクリートの表面に発生する現象であるが、徐々に深部に浸透し、ついには鉄筋を酸化つまり錆びさせる結果となる。この浸透の速度はコンクリートがむき出しの場合に1年間で1mmといわれていて、およそ30年で3cmのコンクリートを酸化させ鉄筋に達することになる。

炭酸カルシウムは白色をし、時にコンクリート表面に白い粉状に表れ、いわゆる白華現象を呈する。「最近、壁に鳥の糞がついて困る。」などと言っている場合ではない。内部鉄筋が錆びるとおよそ体積が2.5倍に膨張するので、ひび割れが生じ、水が入り込み、さらに鉄筋を錆びさせ、ついにはコンクリートが割れ落ちることになるが、その時は最早建直ししか対策はない。

排水溝に育つ雑草を見て、四季を味わっている人がいたとしたらとんでもない事である。これは、ビルの主要躯体が破壊する警鐘と採るべきである。

錆びは鉄材の涙

鉄板の錆びについても触れておこう。写真は、5年前の鉄板が錆びた状態である。日常点検で気がつき、日常補修をしていれば、次の写真のような現在の修復不能の状態にはならなかったであろう。結局日常点検の不足が高価な代償を招いた例である。



自分でできる点検作業

ご自分でコンクリートの柱や鉄板の錆びあるいは壁面のタイルの浮きや剥がれを見つけられたら、大規模修繕の時期かどうかを管理組合でご審議いただき、早めに設計事務所などコンサルタントに相談されることを是非お勧めする。

1級建築士 古賀徹夫 記 [つづく]

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 を下記のとおり開催します。

・日時:1/19(水)PM1受付 PM1:30開講
会場 赤坂アーキヒルズ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、お問い合わせの上、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。

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 を下記のとおり開催します。

・日時:1/30(日)PM1受付 PM1:30開講
会場 渋谷フォーラム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

第5回 結露は 建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

結露予防

結露対策第二の打ち手として、本項では「換気」について触れたい。一般に換気とは、外気と内気を入れ替えることを指す。従って、外気が乾燥している時に換気を行えば、お部屋の中はどんどん乾燥方向へ向かい、外気がジメジメしている時に換気を行えば、お部屋の中はジメジメ方向へ向かう。

さて、例えば冬の夜。外には雪が降っており温湿度計の針が20%を示していたとしよう。一方、室内は乾燥気味で温湿度計の針は24%とする。こうした状態で換気を行なうと一見、室内が潤うかに見えるが、本編冒頭に述べたように20%の湿り空気が室内に入り24%まで暖められると、相対湿度は22%にまで下がるため、お部屋の中はさらに乾燥してしまう。

よって、概してだが、冬場に換気を行えば部屋は乾燥し、夏場に換気すれば部屋が潤う。と覚えておいて欲しい。従って、換気は冬場の結露に対して有効に働き、夏場の結露に対しては逆効果に働く。

しかし、いくら冬の結露に効果的といえども、冬場に窓を全開にすると寒くて仕方がない。しかも、窓を開けるだけでは換気効率も悪い。そこで、今回は冬の結露対策として寒からず効率的な換気の方法・コツを伝授させていただく。

換気は水蒸気の発生源で行なう。部屋中に水蒸気が拡散する前に、排気してしまうのが結露対策のコツ。従って、浴室および脱衣室の換気扇は、入浴中はもちろん、最後の入浴者が出た後、最低1時間は回す。洗濯用に残り湯をする場合は、そのお湯がすっかり冷えるまで(5~6時間)換気扇を回す。浴室に窓がある場合は、入浴後は小窓を開けて置くことよ。調理中、鍋物をする時など、水蒸気が大量に発生する作業を行う時は必ずキッチンの換気扇を回す。

リビングルームの湿度が70%を超えた時、あるいは部屋間温度差が10℃を越えた場合は換気扇を回す。水蒸気や空気にとって、部屋の間仕切りなど、あってないようなもの。従って脱衣室などの換気扇を回しておくだけでも、他の部屋の水蒸気を排出することができる。

よって、寝室の結露が気になる方は、どこか一箇所でのよいので夜間は換気扇を回しっぱなしにするとよい。ところで、人間は、気温が低いと湿度が高くてジメジメ感を感じ難いので、湿度管理は湿度計を設置し目で確認することが重要である。

前項で述べた通気と、今回の換気を組み合わせただけであれば、結露を半分以下にすることは容易である。ちなみに、夏型結露でお困りの場合、例えば梅雨時に便器や水栓金具が結露するなどの場合は、夜間の換気は反って結露を増大させるので夕方以降の換気は厳禁と覚えておこう。「でも、この結露は冬型か夏型か判らん!」と言う方に。水蒸気の発生源が、室内に存在する場合(室内の方が外気よりも水蒸気量が多い場合)は冬型結露、水蒸気の発生源が外気に存在する場合(外気の方が室内空気よりも水蒸気量が多い場合)を夏型結露、と覚えておくとよいだろう。 [つづく]

連載 「マンションのIT化」は、お休みさせていただきます。次号をご期待下さい。



マンションの寿命を30年間で終わらせないためには、白華現象やコンクリートのひび割れなどを早期発見し、早期治療することが肝要である。早期発見のためにその専門業者にゆだねることも必要であるが、注意深く観察すれば自分たちでもその危機を察知することが出来る内容である。

先の写真は、手摺支柱のクラックがサビを呼び、コンクリートを破壊した例である。幸いにして主要構造部でないので、マンションの建替えに至るダメージではないが、手摺支柱を交換することになるので修理費はかさむことになる。クラックを早期に発見できればここまで劣化することなく食い止められたであろう。