

CONTENTS:

- 1) (第10弾) 闘う理事長たちの軌跡
- 2) (第5回) 業務監査日誌 絶縁油のPCB汚染
- 3) (第6回) マンションのIT化
- 4) (第7回) マンションの防犯対策



マンション管理情報誌

2005年(平成17年)5月9日 月曜日

発行責任者: 廣田 茂

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

〒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10弾

今回のご登場は、山梨県上野原町コモアしおつ団地管理組合法人の理事の皆さんです。
インタビューア 古井一匡

大規模ニュータウンでも管理組合の役割が重要

コモアしおつ団地は、平成3年から分譲が始まった総区画数1400の大規模ニュータウンである。団地内にあるのは一戸建てばかり。マンションとは違って管理組合は関係ないと思われるかもしれないが、実はそうではない。汚水処理施設などという共用施設があり、管理組合が重要な役割を果たしている。

コモアしおつ団地では特に「コモアブリッジ」が大きな問題になっていた。「コモアブリッジ」とは、最寄りのJR四方津駅と団地の入り口までをつなぐため山の斜面に設けられた長さ約200mもあるドーム付きの斜行エレベーターのことだ。エスカレーターも併設されており、早朝から深夜まで運転している。国内最大級の規模だけあって、維持管理費は初年度8000万円以上かかっていた。

管理組合では、各戸から分譲時に約100万円の一時積立基金と、毎月1万円の管理費(自治会費含む)を徴収し、ブリッジをはじめ各種共用施設の運営管理に充てているのである。

専門委員会を設置し費用などについて検討

「入居当初から、一戸建てなのに管理費が高いのではないかと声がありました。でも、管理会社とどう交渉していいか、誰もわかりません。管理会社のいいなりだったのです」
こう語るのは、第8期と第10期に理事長を務めたIさんだ。管理組合には理事16名と監事2名の役員がいるが、以前は毎年、5月に全員交替していた。新しい役員は業務を覚えるのに半年ほどかかり、実質的な活動はあと半年だけ。結局、何もできない状態が続いていたのである。

「そこで、平成10年に『長期運営検討委員会』を設け、団地内の有識者など10数名で共用施設の管理や費用について継続的につづこんだ議論をするようになりました。1年くらいした頃、テレビのニュースでマンション管理のコンサルティングをやっているSJSを知り、何かヒントが得られるかもしれないと思い、相談したのです」

SJSの担当者から話を聞いたIさんは、自分たちの管理組合でも見直しが必要であることを確信した。しかし、そのときは時間が足りず、対策にとりかかる前に役員交替を迎えた。

本格的な動きが始まったのは、Iさんが再度理事長になった平成13年のことである。
「7月頃だったでしょうか。SJSの担当者に理事会に来てもらい、管理委託費(注:管理会社に一括して支払う業務委託費)がどれくらい安くなるか説明してもらったのです。それによると、管理会社の変更を前提として、当時年間5700万円かかっていたものが、半分以下の2400万円になるというのです。みんな驚きました。本当にそんなに削減できるのか、手抜きをされるのではないかと、いままでやっ



<マンションの概要>

開発面積	約58ha
総区画数	1410
入居済み	1100戸(計画の79%)
分譲開始	平成3年
組合役員	
理事長、副理事長、理事	(14名)、監事(2名)
管理委託費	当初 8850万円(年額)
	平成13年当時 5700万円(年額)
	見直し後 4700万円(年額)

<管理組合の活動>

平成3年	入居開始
平成5年5月	管理組合法人を設立
平成10年11月	「長期運営検討委員会」スタート
平成11年11月	テレビでSJSを知り、相談 (理事交替でいったん中断)
平成13年7月	SJSに再度相談
11月	SJSへのコンサルティング依頼を 理事会で決定
平成14年1月	SJSの管理委託費削減案に基づき 管理会社側と交渉
3月	値下げ交渉、決着
5月	管理組合の定期総会で契約変更 を決議

てきた管理会社のほうがよく分かっているのではないかと、などいろいろな議論が出ました」
管理会社はブリッジを製造したエレベーター会社の系列。そういう特殊性から結局、管理会社は変えない条件でSJSへコンサルティングを依頼し、管理会社との交渉に乗り出した。

「一つひとつの業務内容を確認し、SJSが紹介してくれた別の業者の見積もりをぶつけていくと、予想以上にスムーズに行きました。もともと、管理会社を変えないという前提だったので、削減額は2年がかりで1500万円ほど。具体的には、コモアブリッジの費用が年間3000万円から2300万円、住宅メーカー系の会社が管理会社から再委託していた汚水処理場の費用が1800万円から1300万円、などです。本当はもっと下げたかったのですが・・・」

コモアしおつ団地ではこのとき、管理組合の運営面での見直しも行った。もともと管理組合に無関心な人が多く、役員のなり手がなかなかいない。そこで、役員任期を1年から2年に延ばし、1年毎に半数交替する制度に変えたのである。

さらに、理事会の中には総務、規約、会計、施設という4部門を設け、理事長、副理事長以外の11人の理事が分担することにした。

修繕工事には第三者による監理を導入

管理委託費が下がれば、もはや外部の専門家は不要ではないと思われるかもしれない。しかし、実は管理委託費の見直しの次には、大規模修繕などの工事チェックという問題が待ち構えているのである。コモアしおつ団地でも2年前、ブリッジの補修工事を行った際、このことが問題になった。

「ドームの天井のガラス破損修理で3000万円、ドームの上と下にある建屋の外壁補修で1500万円という大きい工事だったため、外部の設計事務所を監理を頼もうという話が出たのです。しかし、理事会の中には保障期間があるから必要ない、自分たちでやればいいという声があり、そのときは見合わせました。でも、いざやってみると担当の理事は休日ごとに打ち合わせや工事の立会いで大変な負担です。工事内容もどう判断すればいいか分からないので、お任せになってしまいました。工事中、現場に運び込まれたガラスが、なぜか指定の10ミリ厚ではなく6.8ミリ厚のものがあったことがあります。たまたまそのとき立ち会った理事が、建築関係の仕事をしていて人気があったからよかったものの、そうでなければ6.8ミリ厚のガラスで工事が終わっていたかもしれません」

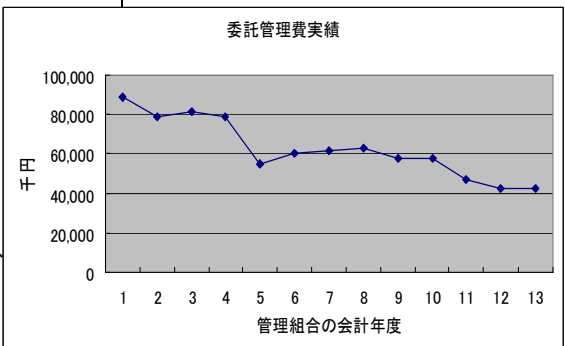
こう振り返るのは、当時理事長をしていたAさんである。この苦い経験から、管理組合ではその後、大きな工事は設計事務所を監理を依頼するようになった。

今後も、ブリッジのエスカレーターの手動ベルトの取替え(1セット800万円)、汚水処理場のタンク補修、各戸に引き込まれているCATVの光ケーブル化など、大きな工事が次々に予定されている。

「さらに将来は、ブリッジを町に移管できないか検討しています。ブリッジは誰でも使える施設で、コモア団地内の居住者だけでなく、周辺の住民も毎日利用しているものです。それなら、道路と同じように町で維持管理してもらおうのが合理的だし、管理組合の負担も減ることになります」

こう語るのは、ブリッジの補修当事、工事担当の理事としてガラスの厚みに気づき、現在は理事長を務めているKさんである。

一戸建てのニュータウンでも、管理の問題を避けて通ることはできない。無駄な出費を減らし、必要な維持管理をきちんと行っていくことが、生活環境や資産価値を守っていくことにつながる。マンションであれニュータウンであれ、この事実には何の違もないのである。
[次号へ続く]



第5回 業務監査日誌 絶縁油のPCB汚染

業務引継作業

春の定期総会を前に、任期終了間近の理事の方が多いが、是非、次期役員への引継ぎを十分に実施して頂くようお願いしたい。所で、PCBをご存じだろうか。

PCB(ポリ塩化ビフェニール化合物の総称)は、猛毒物質といわれるダイオキシン類に属していて、廃棄しようとしても今のところその方策がなく、延々所有者が保管しておかなければならないやっかいな物質である。それがマンション内に保管されている可能性があるの、懸案事項として引き継ぎ事項に加えて欲しい。

PCB

PCBは1972年(昭和47年)以前に製造された高圧トランスやコンデンサの絶縁油に多く使われており、国を挙げての対策が打たれた。ところが最近になって1989年(平成元年)までに製造されたものにも含まれている可能性が指摘されたが、廃棄の為に法令も対策も整っていない。従って15年以前に建設されたマンションの変電室(キュービクル)には、猛毒のPCBが存在する可能性があることになる。

PCBは1881年、ドイツの科学者らによって合成され、化学的安定性や不燃性、絶縁性などに優れていることから、大量に生産された。わが国でも1954年に生産が始まり、電気機器の絶縁油、熱交換器の熱媒体等さまざまな用途で利用されてきた。

ところが、1968年に起きたカネミ油症事件でPCBの毒性が表面化し、1972年には製造中止、回収、保管が義務づけられ、1974年に成立した「化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律」で、製造・輸入・使用が禁止された。



(PCB入りのため廃棄を待つ東京電力のトランス)

1990年以降は、再生油の生産が中止され、機器メーカーは新油のみを使用しているし、絶縁油メーカーは絶縁油出荷時にPCB分析を実施しているので、心配はいらない。

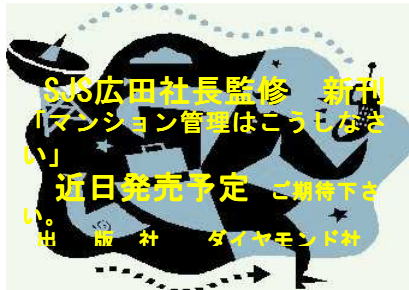
1998年の廃棄物処理法の改正で化学処理によるPCB分解処理が認められ、1971年以前の絶縁油に含まれるPCBの処理が本格的に動き始めたものの、その後生産されたトランスやコンデンサの処置方法は決められていない。PCBを含む絶縁油を所有しているとなると環境省への報告義務が発生し、それを使用中止した場合も設置者の責任で保管せざるを得ない。

万一、あなたのマンションが15年を経過していたならば、まずは、変電室のトランスやコンデンサの絶縁油にPCBが含まれるか否かの調査を専門業者に依頼する。高圧電源が生きている状態は危険なので、法定点検時などで変電室を停電させるタイミングを選びたい。次に、トランスの絶縁油を廃棄しなければならない場合は、どのように処置すべきかを検討しておく。その結果を次期役員への引継ぎ事項に加える。過酷な使用環境でない限り電源トランスやコンデンサの寿命は25~30年と長いから交換時期は先の話かも知れないが、早めの検討が望ましい。「続く」

「連載 結露は建築永遠の命題」は、お休みさせていただきます。次号をご期待下さい。

株式会社 ソーシャル ジャジメント システム

〒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6回 インターフォン編 マンションのIT化

インターフォンのシステム

マンションで広く使われているインターフォンには、玄関子機と室内親機の間で会話が出来るのみのものから、ビデオカメラと連動するもの、集合ドアの開閉が可能なものなど、多機能化している。どのような機能を採用するかは、必要性和予算との兼ね合いで決定されることになる。

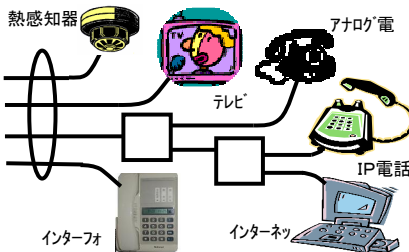
マンション内は管理棟などのセンターを中心に、インターフォンシステムが配線され、警報を始めとした情報伝達がなされている場合がほとんどだが、そのいわゆる媒体が時代と共に変化している事をご存じだろうか。

電話局から来た電話線の束も、各居室の電話機までマンション中を駆け回っているが、インターフォンも同様の布線が必要である。そこで考えられたシステムが電話線を用いたインターフォンシステムである。xDSLと言われる種類のインターネットも同じ着想で構築されている。これらは確かに工事費が低コストだが、相互干渉を生じ、特にインターフォンでは誤動作が気になるため、最近では電話線を利用せずにインターフォン独自の回線を全棟に張り巡らすシステムしか商品化されていない。

結局、マンションの一室には、電源、テレビを始め、電話やインターフォン更にはインターネットなど沢山の線が入り出していることになる。一方、応用面では、インターネットを楽しむパソコン上にテレビを映す事が出来、電話も掛けられるようになってきた。何とか1系統の線で情報のやりとりや電源供給を受けることができないかは当然の要望となる。

電線に信号を乗せる技術も開発されている。既に戸別住宅で実現しつつあるFTTH技術が、マンションに普及し、棟内を光ファイバーが縦横に敷設され、コンテンツ業者がこれで行けるとみた時、大半の情報が光ファイバー1本に集約され、マンションの情報線の張り替えが頻発することが予測される。あいにくと、それまでの期間が後5年かそれ以上かは、法規制の兼ね合いもあり、読むことが出来ない。

マンションのIT化は、光ケーブルの戸別敷設という大変革の兆しを持っているので、出来ることならばリリース時期を先送りし、今は必要最小限の投資でシステムの延命策を探ることが賢明な策である。[完]



第2回 マンションの 防犯対策

侵入の手口

侵入盗による被害総額は、全国で年間1千億円で上といわれ、そのうち、犯人が逮捕され被害者に戻る額は40億円で過ぎないという。つまり、盗まれたら戻らないと覚悟せざるを得ない。従って、盗まれない対策が何よりも必要である。大変に難題であるが、悩んでばかりいても解決にならないので、出来ることから始めよう。

侵入の手口の最近傾向は、「ピッキング」が減る一方で、新手法の「サムターン回し」や「カム送り」、「ガラス破壊」などの手口が急増している。

「ピッキング」とは、鍵穴に特殊工具を差し入れて解錠する手口で、慣れた泥棒ならば10秒とかけずに開けるという。各鍵メーカーが開発したピッキングに強い鍵の登場によって発生件数は減る傾向にある。

「サムターン回し」とは、ドアの内側の鍵開閉のためのつまみ(サムターン)を外側から空けた穴を通して特殊工具で取り解錠する手口で、サムターンの周りにカバーを取り付ける対策が有効である。

「カム送り」は、「バイパス解錠」とも呼ばれる開錠手口で、ドアから錠部分が突き出しているタイプで錠を引っ張ると隙間ができるタイプの錠に対し、その隙間に特殊工具を差し込んで解錠する。

ドアの対策が進んだ最近では、「ガラス破壊」して窓ガラスから侵入するケースが増える傾向にある。1階の住戸に限らず駐車場、駐輪場の屋根や配管などをつたわって、2階以上の住戸に侵入したり、最上階の場合は屋上からベランダに侵入するケースなどもあり、上階だからといって油断はできない。窓ガラスのクレセント錠付近のガラスを割って解錠し、侵入する。

出来る防犯対策

まずは、「ピッキング」対策として部屋のドアに、ワンドアツーロックや「サムターン回し」カバーを付けよう。これらは、犯罪者が用いる手法を変化させるだけの効果を揚げている。但し、玄関扉の外側は規約で共用部分と定められるため「玄関扉に穴を空ける」補助錠の取り付けは共用部分の変更となり、原則として総会の承認が必要になる。管理組合としては、申請者があらわれる都度、総会を開く訳にはいかないの、補助錠取り付けの基本ルールを総会で定め、理事会へ事前申請さえすれば、増設作業が出来るようにしたマンションもある。

正面玄関のドアだけでは不安な事から、エレベータ室や階上の入口に2つ目のオートロックドアを設置したり、駐車場に電動シャッターや防犯カメラを設置して不法侵入者を監視する対策もある。

そのような対策時の必須条件は、住民同士の協力である。片側廊下やエントランスなどの共用部分から専用部分に侵入出来ないような対策を1戸で悩んでいるのではなく、お隣の協力も求めるようにしたい。

防犯対策は、やはり個人の力では限界があるので、管理組合としての活動が重要となる。マンション全体での防犯を強化するために、共用部分に防犯機器を設置したり、規約や細則に、補助錠の取り付けに関する規定をあらたに設けたり、共用部の見通しを良くして全体の照度を確保することや、防犯委員会を設置して防犯対策の実施を組織的に、かつ継続的に検討していくことも大切なことである。

このようなきめ細かい活動が、マンションコミュニティの醸成、ひいては、犯罪を寄せ付けないマンション作りにつながるに違いない。

自分達のマンションは自分達で守ろう。[完]

5/16日経新聞朝刊に、
SJS社長のインタビュー記事掲載予定!
マンションの業務管理とは?