

CONTENTS:

- 1) 耐震構造相談会体験記
- 2) 不正駐輪の撲滅活動
- 3) 将来を見据えた管理組合活動

耐震構造相談会体験記

旧姉歯建築設計事務所によるマンションの耐震強度に関する構造計算書の偽造問題では、多くのマンション住民の方々が「うちのマンションは大丈夫か?」の不安を募らせたに違いない。

本紙の第16号でも、「うちのマンションは大丈夫か?」と題して特集したが、その際に提示した相談窓口に類する施設が行う相談会に出席することができたので、その体験記をお届けする。

耐震構造等に関する相談会

今回参加できたのは、埼玉県と(社)埼玉建築士会などが主催する「分譲マンションの耐震構造等に関する相談会」で、昭和56年6月1日に施行された建築基準法施行令の規定に基いた分譲マンションについては、構造計算書に関する相談を行ってくれる。但し、埼玉県内の分譲マンションの管理組合の役員かその代理人で、建築確認通知書、構造設計図、竣工図書および構造計算書などを相談日に持参できる者に限られ、期間も2月23日から28日までである。



大宮駅の埼玉県住宅供給公社相談プラザ

我々は管理組合の代理人の身分で、前もって申し込んでいた23日に、約20Kgの書類を大宮駅にある埼玉県住宅供給公社の窓口へ担ぎ込んだ。当日は初日なのか埼玉テレビの取材のおまけ付で、インタビューを受けて2度汗をかくハメにあった。



相談会に持ち込んだ書類の山



相談プラザでの相談風景

相談物件は築17年のSRC構造

相談に持参した物件は、北本にある約500戸のマンションで、2棟に分かれている。1号館は、A棟・B棟の居住棟と管理棟に3分され、2号館は、C棟・D棟から構成される。居住棟は、いずれも最大14階建てのSRC構造で、16から17年たっているが、見た目では構造設計上問題がありそうな損傷はない。構造計算書などは、耐震偽装問題が騒がれるまで施主から受理していなかったが、設計元に請求したところ幸いにして保管されていたので、17年ぶりに持ち主の元に納まっている。

相談時間は約1時間半

構造計算書に関する相談は、埼玉県住宅供給公社の入居・相談プラザの奥にある会議室で、2名の1級建築士の方が担当してくれる。背中に埼玉テレビのカメラを意識しながら、まず相談者の身分を明かし、相談物件の概要説明から始める。その際に、時間的制約から1号館、2号館の計5構造体のうちの1号館A棟を選び出し、その審査をすることになる。

持ち込んだダンボールの書類から該当する1号館の構造計算書と構造設計図を引き出し、一人の先生が構造計算書を、もう一人の先生は構造設計図をチェックし始める。

構造計算書のチェックは、全てを見る時間がないので、特定の重要な数値について計算書の始めから最後まで一貫していること、つまり途中で偽造されていないことを確認しているようである。

今回は、各階毎の建物の保有体力「 Q_u 」が、地震の際の外力「 Q_{un} 」よりも大きいことを確認している。地震外力「 Q_{un} 」はビルの自重「 w 」が重いほど大きくなり、上層ほど大きい変形量の度合いを表す係数「 A_i 」に比例するので、まずは計算書前半で計算された各階ごとの自重「 w 」をリストアップし、次に変形量度合いの係数「 A_i 」を記入し、その積である「 Q_{ud} 」を電卓で計算する。 $(Q_{ud} = w \times A_i)$

「 Q_{ud} 」に地域性を加味した係数を掛けると保有体力「 Q_u 」が得られるが、審査は巻末近くに記され

た「 Q_{ud} 」が電卓で得られた値に等しいことから偽造がないと判断する。

チェック作業は相談者である我々のけして専門的でない質問に答えながら約20分で完了し、つづいて、作成したリストを先生自ら丁寧に説明してくれる。

同時に行われるもう一人の先生による構造設計図のチェックは、図面全体に渡って構造上のおかしな設計がないか、断面や背筋との整合性は取れているかを審査された。

相談時間は1時間半であるが、ほぼ30分を残して終了した。

結論としては、構造計算上の偽造と思わしき点は見出せなかったもので、設計上に心配はないが、施工上の手抜きが入り込む余地もあるので、引き続き監視する必要性を付け加えられた。



精査された書類はこの2冊

相談の結果として「当マンションは安心」のお墨付を頂くのはまれであり、疑えば更に次のステップに昇ることになるが、相談者のみならず設計者あるいは販売会社をどこまで信頼するかという所に落ち着くのではないだろうか。その意味で販売会社がどこまで信頼できるかのデータ集めが肝要のようである。

再発防止策はあるか?

構造計算書偽造問題がワイドショーでも大きく報道され、大きな社会問題に広がっている中で、「確認申請を民間に開放したからこのような事態になった」「第三検査機関を作ったらどうか。」などの気になる意見が飛び交っている。

しかし、国には第三者検査機関による住宅性能表示制度があり、別の検査機関が瑕疵(欠陥)住宅を発見した場合に保障するための保証機関による検査も実施され始めている。過渡期には、制度の不足やそれを悪用するヤカラがいるもので、それらが淘汰されつつ改善されると見るべきではなからうか。[編集部]

「連載 **闘う理事長達の軌跡**」は、お休みさせて頂きます。次号をご期待下さい。

不正駐輪の撲滅活動

自転車の不正駐輪に奮闘されているマンションは少なくない。

「自転車の駐輪もどきにくら立てるな」というようなご意見もあるが、モラル低下を招かないためには、小さい芽も摘んでおく必要がある。

永年悩んでいたが、徹底した管理で不正駐輪を克服したマンションがあるのでご紹介する。

埼玉にある約500戸のSマンションは、構内に駐輪場を置き、登録制で貸与している。収容台数は戸数の2倍強の1千台余りで、ほぼ要求を満たしている。また、年2回のマンション内清掃作業の際には、未登録や不正駐輪の自転車を住民の協力で集め、1ヶ月間保管の後、廃棄処分するなどの努力も欠かしていない。しかし不正駐輪は耐えることなく、様々な対応をしつつ、乗り越えてきた。



今回の問題発生は2～3年前に遡る。広い敷地の奥の方の駐輪場を子供達に使わせるには難があるので、消防車用道路にもなっていてあまり使われないスペースを子供用駐輪場に暫定開放したことから始まる。消防車侵入路上にあることから消防法上の問題があるだけでなく、便利な場所だけに大人用自転車も氾濫してしまった。そこで、敷地内中央部の自転車道の端に約60台分のスペースを確保し、暫定駐輪場を移動すると共に、子供用自転車の置場であることを現場と掲示板に張り紙表示し、広報で伝え徹底的にPRしたが、一向に改善されない。

この11月から実施した不正駐輪撲滅作戦は半端でない。まず、毎朝、管理員がそのスペースのチェックを行う。

1回目の不法駐輪車にはそのカゴに不法駐輪しないで下さいという「お願い」文書を入れる。パソコンに登録番号、部屋番号、使用者名、駐輪日などのデータを保存し、2度目の不法駐輪には自転車のカゴと所有者のポストに、不法駐輪であること、そのままでは撤去する旨の「お知らせ」を投函する。3度目には、いよいよ撤去されますので移動しなさいという「通告文」を、居住者ポストに投函すると共に場合によっては管理員から電話連絡をする。5度目の不法駐輪は理事会に掛けられ処分を審議することになっているが、今のところ撤去し廃棄処分に至るに至った例はない。

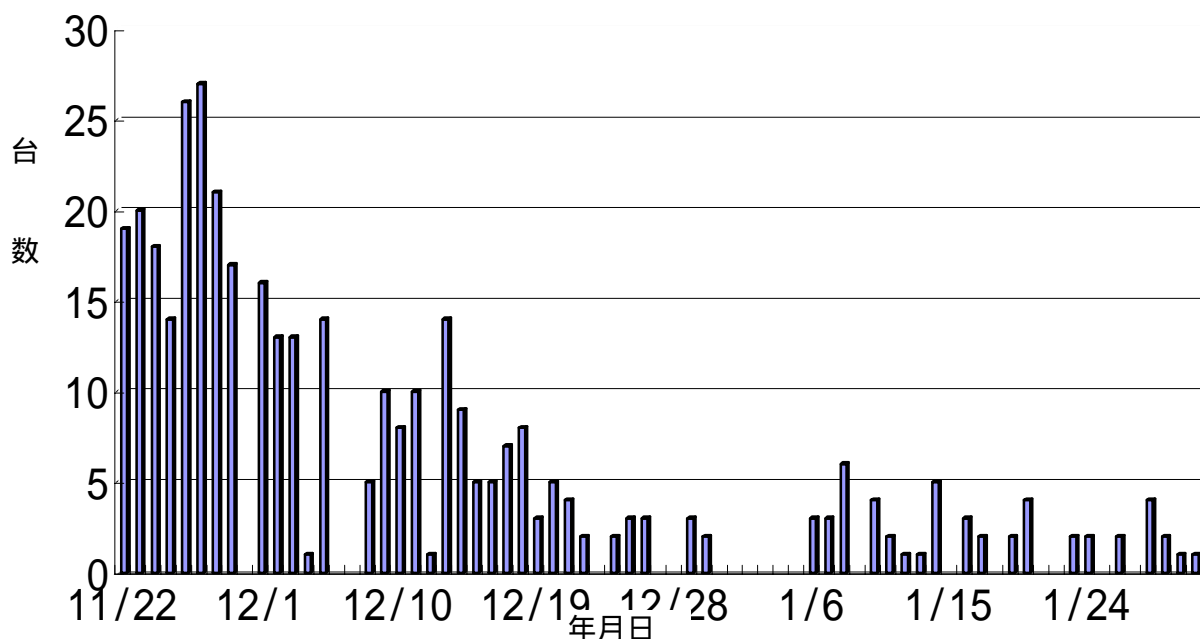
不法駐輪車の中にはバイクや無届車もあったが、無届バイクを警察に届出して引き取っていただく際に、無届自転車もお願いする形で乗り越えた。

それらの努力の結果が、下図のグラフに示す「不法駐輪台数の推移」であり、見事に3ヶ月で不法駐輪車ゼロの日を迎えている。関係者は、その日の達成感にしていたが、この喜びはマンション全体で味わいたいものである。但し、この活動はもう、しばらく継続しないと戻ってしまう恐れがあるので目をはなせない。

この結果は、1千台余りある自転車置場の内のわずか60台の子供用自転車置場に限定されているが、「少し位ならば大丈夫」「ひともやっているから…」などの軽率者に迷惑行為であることを知らしめたことは大きな成果である。心なしか、その他の自転車置場も整頓されてきたし、構内でのゴミのポイ捨ても改善されているように思える。今後のご活躍を懇願する。[編集部]



不正駐輪削減の推移



将来を見据えた管理組合経営

立体駐車場の廃止

本稿は、マンション管理新聞の平成18年2月25日版を引用しての記事である。将来の管理運営を見据えて、敷地内に設置された機械式駐車場の一部を撤去した管理組合の取り組みを紹介する。

「駐車場は増設するもの」という常識を覆しての発想は、ややもすれば住民の反感を呼びかねないが、綿密な理事会の調査・検証が障害を見事クリアして、新たな発想を作り上げている。



工事概要

東京豊島区のシスナブ池袋本町では昨年11月に機械式駐車場の一部を撤去し平置き駐車場への変更工事を実施した。設計管理はソーシャルジャジメントシステムが協力している。

工事は、機械式駐車場361台中、地上の2段式の87台中52台分と、地下の3段式の274台中82台分を撤去し平置きに変更する。

維持コスト大幅赤字

これまでは駐車場稼働率が8割程度で、空きが93台もあり、本来入るべき年間8700万円が7千万円程度と少なく、累積赤字が1億2千万円以上に上っている。

機械式駐車場を撤去するきっかけになったのは、おととしに行われた長期修繕計画の見直しに始まる。機械式は空いても点検費、保守費用が掛かることから抜本的見直しが始まった。

取り組み体制

駐車場が空いているにもかかわらず、ハイルーフや大型車を持つ住民は、数少ない大型社用スペースが空くまで待たなければならないジレンマがある。ハイルーフ車などに対応できるスペースを増やすとしても、利用実態や空き待ち希望者、大型車購入予定者といった情報を正確に把握しなければならない。そこで、理事会、専門委員会、検討部会の三者体制で解決に向けて取り組んだ。

部会は撤去工事のみの範囲を越えて規約の変更、細則の新設などを行い、利用の公平性や管理体制の見直しを図っている。

今回の撤去工事でカットできる向こう20年の駐車場維持管理コストは1億円以上である。この経済的効果が第一の成果ではあるが、外部専門家に頼ってしまいがちな難問を、プロの助言を得ながらもあくまで自分達の判断でことをすすめ結論を得た事実は、組合運営の理想形といって過言でない。[編集部]

〒107-0007 東京都中央区日本橋浜町1-7-6 電話(03) 5825-7701
お問い合わせは、<http://www.sjsmdn.co.jp/>
フリーダイヤル0120-536-024まで

株式会社 ソーシャル ジャジメント システム

一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号