

CONTENTS:

- 1) 闘う理事長たちの軌跡第14弾
- 2) マンションのアスベスト問題
- 3) 結露対策シリーズ
シックハウス入門(2)



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)5825-7701 〒107-0007東京都中央区日本橋浜町1-7-6油本ビル3F http://sjsmdn.co.jp/

連載 闘う理事長たちの軌跡 第14弾 (目黒区Sマンション管理組合・Tさん)

鉄部塗装工事のチェックから管理委託費の見直し、さらに管理会社変更へ

近年、マンション管理について関心が高まっているが、実際に自分たちが住んでいるマンションの管理がどのように行われているのか、具体的にチェックし、見直すケースはさほど多くはない。普通に管理が行われていれば、誰もあえて問題意識を持たないし、何か問題が生じて、先頭に立ってその解決に取り組むリーダーがいなければ、うやむやなまま忘れ去られてしまうからだ。

マンション管理の見直しと適正化が実現すれば、それは多くの場合、何か管理に関する大きな問題が起こり、しかもその解決に立ち向かうリーダーがいる、という2つの条件が満たされたときだといえる。東京都目黒区のSマンションは、この2つの条件が揃い、マンション管理のレベルを大きくアップさせた成功例である。

有名大手のA社だからとノーチェック

理事長のTさんは出版社勤務で日ごろは忙しく、マンション管理への関心はあまり高くなかった。「管理費や修繕積立金の負担が、ちょっと高いな」と思っているくらいでした。

しかし、一昨年、輪番制で理事の順番が回ってきた。その頃、仕事の関係でSJSを知る機会があり、自分なりにマンション管理の見直しに取り組んでみようと考え、理事長に立候補したのである。「就任後すぐ、前の期に契約していた鉄部塗装工事をしたのですが、工事がどうもいい加減なんじゃないのか」という話があちこちから聞こえてきて、まずはそのチェックをSJSに頼んでみました。

Sマンションの管理業務を受託していたのは、業界トップクラスの知名度と実績を誇るA社。もともと別の管理会社があたっていたが、かなり前にA社へと変更され、ほとんどの区分所有者(組合員)は、多少高いかもしれないがA社なら安心、信頼できると思っていたのである。

「そのためか、鉄部塗装の工事は合計500万円近い金額でしたが、すべてA社にお任せ。A社から提案があれば、ノーチェックで判子を押しているような状態でした。それで本当にいいのか、という感じがしたことも、SJSを利用した理由でした」

SJSは一級建築士事務所の登録もしており、社内の一級建築士がさっそく現場を詳細に調べてみた。すると、塗り残しや未塗装の部分があったり、下地処理(錆を削りとり凹凸をならしたりする処理)が不十分な箇所があったり、さらにはSマンションには存在しないはずの工事箇所が見積りに記載されていることまで判明した。

あまりの杜撰さに、Tさんをはじめ理事会メンバーは驚いたという。人のやることではあるが、業界でもっとも業務品質に自信を持っているとされるA社でさえ、場合によってはこういうミスが発生するのだ。この件に関しては、A社から謝罪と手直し工事の申し出があり、再工事が行われた。

<マンションの概要>

総戸数 / 67戸
竣工 / 昭和58年
役員 / 理事長、副理事長(1名)、理事(3名)、監事(1名)
管理委託費 /
従来 962万円(年額、税込み)
見直し後 610万円(年額、税込み)

<管理組合の活動>

平成16年 月 / Tさんが理事長に就任。
平成17年 月
屋上防水工事、鉄部塗装工事を実施。しかし、工事内容に不審な点がありSJSに調査依頼。
平成17年 6月 / 管理委託費についても、SJSに無料査定を依頼。
平成17年 7月 / 鉄部塗装工事についての報告で、手抜きが発覚。また、管理委託費の査定結果を受け、「管理委託費見直しに関するアンケート」を全区分所有者に実施。管理会社A社に対し委託費低減を要請。
平成17年 8月 / 鉄部塗装工事の一部やり直し。A社より委託費低減について第1次回答。理事会として納得できず、SJSに依頼し、他社の見積りをとる。鉄部塗装工事及び管理見直しに関する説明会開催。
平成17年 9月 / A社と面談。
平成17年 10月 / A社より第2次回答。再提示も目標より低く、管理会社変更を総会に提案することを理事会で決定。見積りをとった3社によるプレゼンテーション実施。
平成17年 11月 / 拡大理事会を開催し、変更する管理会社を絞り込む。
平成17年 12月 / 定期総会を開催。管理会社の変更を決議。
平成18年 2月 / B社による管理開始。

「ただ、理事会としては、鉄部塗装工事で不手際はあったものの、知名度の高いA社への愛着」というこだわりがありました。築20年以上を経過し、今後ますます大規模修繕などに費用がかかるだけに、この半分くらいでも下げてくれれば、それでいいかなという雰囲気でした」

そこで、組合員にアンケートを実施するとともに、A社に管理委託費の削減を要請。ところが、A社からの第一次回答は、わずか93万円、10%にも満たないつれないものだった。「これには理事全員がっかりして、場合によっては管理会社の変更もやむなしという方向へ一気に傾きました。SJSには、他の管理会社の見積りを依頼しました。SJSが推薦した大手を含む3社の見積りはやはり、30%~36%のダウンが可能というもの。これを受け、理事会としては20%を目標として、A社に再度削減提案を求めることにした。

しかし、A社からの第二次回答はやはり、135万円(14%)にとどまった。A社では、グループ企業のシンボルとなるような大型物件や有名物件では、他社に絶対取られるわけにはいかないとして、思い切った金額を提示することがある。だが、Sマンションのような途中から受託した物件については、無理に金額を下げてまで契約を維持しようとはしない傾向があるのだ。理事会では、この二次回答を受けて管理会社変更を総会に提案する方針を固め、区分所有者に対する説明会や見積りをとった3社にプレゼンテーションなどを実施。その中から、金額、会社の信用力、担当者の誠実さなどからB社を選定した上で、昨年12月に定期総会を開催。管理会社の変更を決議した。

「管理会社の変更で唯一、不安があったのが管理員の変更でした。うちのマンションは、結構、区分所有者と接する機会が多いのです。以前の管理員さんはちょっとぶっきら棒ですがまじめに仕事をしてくれていましたから、それが変わって大丈夫かという心配の声がありました。しかし、新しい管理員さんも大変熱心な人で、みんなホッとしています」



目黒不動尊

管理会社変更で委託費3割以上カット

こうした鉄部塗装工事のチェックと平行して、Tさんは年間960万円に達していた管理委託費の妥当性についても、SJSの無料査定を利用してみた。

SJSからの報告は、管理業務の内容はほとんど変えず(管理会社は変更)、なんと330万円ダウン可能というもの。

エレベータのリニューアルにも新手法を採用

Sマンションにおける管理委託費の見直しでは、エレベーターのメンテナンスも大きなポイントとなった。従来はA社にメンテナンスを委託し、そこからメーカー系のメンテナンス会社に再委託されていた。これを改め、独立系のメンテナンス会社へ直接委託する方式に切り替えたのである。

さらに、SJSの提案による新しいリニューアル手法も採用した。エレベーターの法定耐用年数は17年。実際にはもっと長期にわたって使われるが、いずれモーターなどの駆動部の取替え(リニューアル)が必要になり、その金額はSマンションのようなロープ式では、大手メーカーに依頼すると700万円から場合によっては1000万円以上にもなる。

そこで、独立系メンテナンス会社の割安な製品を使い、さらに一時金とメンテナンス料金の上乗せを組み合わせることで、費用を抑え、かつ平準化しようというのだ。 [次ページへ]

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

SOCIAL JUDGEMENT SYSTEM

SJS

結露対策シリーズ

(株)河辺明彦

シックハウス入門(2)

呼吸による化学物質の摂取は

こんなに多い

シックハウスの有力な原因のひとつとされる有機化学物質ですが、そもそも工業・商業用に利用される有機化学物質は100万種類を超えていると言われています。我々が普通のご家庭から採取する空気にも、およそ70~120種類程度の化学物質を検出することができます。

こうした住宅内の空気に潜む化学物質は、昔の隙間風だらけの住宅においては、自然に換気・排気されていました。しかし、昨今の高気密住宅においては、汚染物質は換気されず室内にどんどん、こもっていきます。しかも、それを我々は知らず知らずに大量摂取しているのです。みなさんは1日に空気をどれくらい吸っているかご存知ですか？

答えは重さにして約15~20kg、量にして12000リットル、実に大型ペットボトル6000本分。食事や水の約7倍にあたります。しかも、このように大量に摂取している空気の約7割が室内の空気なのです。

もし、腐った食事や濁った水を出されたとしたら、それを食べたり飲んだりする人は誰もいないでしょう。しかし、空気は、仮にそれが毒ガスとわかっていても、ずっと息を止めている訳にはいきません。

即ち、私たちは毎日、毎日、空気とともに室内の汚染物質を大量に体内に取り込んでいるのかもしれないのです。

化学物質の怖さは、シックハウスのもうひとつの有力な原因とされるカビなどと比較するとさらに際立ちます。カビなどの真菌類が体内へ侵入する際、呼吸器ルートでは鼻毛、鼻水、唾液、気管繊毛、免疫細胞などによりブロックされ、経口ルートでも唾液、胃液、腸管免疫、肝臓などにより阻まれる仕組みになっています。

これに対し、化学物質については生体のブロックシステムが殆ど無効か発動されないため、呼吸と同時に容易に体内に侵入することができるのです。

さらに、化学物質の中でも有機化合物と呼ばれるものは、その多くが脂肪との親和性が高いため、一度体内に入ると体脂肪に蓄積し、なかなか外へ出て行ってくれません。

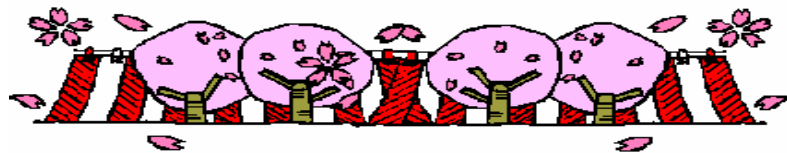
お分かりでしょうか？
空気は大量に吸う、吸うと同時に化学物質も大量に体内に侵入する。体内に侵入したら、居座ってなかなか出て行かない。このような理由から、空気中の汚染物質の中でも昨今は、化学物質が特に要注意と言われるのです。

こうした化学物質による健康被害は、発症にも特徴があります。徐々に体を蝕むと言うよりは昨日までは全然、平気だったのに、今日になったら急に症状が現れるといったケースが多いのです。

それだけに気づきにくく、対応が遅れることになりやすいといえます。 [完]

マンションの管理委託費の比較(年額)

項目	仕様・内訳	従来(A社)	SJS試算
組合運營業務費		1,467,600	1,206,000
保守点検業務費			
建物部分	外観点検月1回	32,400	0
給排水衛生設備	設備補修点検月1回など	223,200	150,000
電気設備	月1回	42,000	42,000
消防用設備	年2回	303,600	240,000
エレベーター設備	年6回	872,400	600,000
緊急対応業務費		364,800	360,000
保全計画業務費	5年ごとに長期修繕計画作成	183,600	0
建物診断業務費	劣化度調査2年に1回など	326,400	150,000
清掃業務費			
日常清掃	管理員実施	1,222,800	0
定期清掃	月1回	360,000	360,000
フロント業務費	月~金7.5時間/日	1,471,200	2,902,500
建物点検業務費	日常点検、月次点検月1回	799,200	0
一般管理費		997,200	0
管理報酬		495,600	0
小計		9,162,000	6,010,500
消費税(5%)		458,100	300,525
合計		9,620,100	6,311,025
差額			3,309,075 (34.4%)



前頁より
一時金の額は、大手メーカーの場合(一括支払いの額)に比べて数分の一。これを予め予算計上しておくことで、大規模修繕計画からエレベーターのリニューアル費用を落とすことが可能となった。また、月々のメンテナンス料も、元々、独立系はメーカー系よりかなり安いので、リニューアル分の一部を分割上乘せしても、メーカー系より低い水準に収まる。

結局、Sマンションでは30%をはるかに上回る管理委託費の削減を達成し、その分は一部、修繕積立金に充当するとともに、管理費の値下げにもまわして、区分所有者に還元することができた。

理事長のリーダーシップをサポート

「ときどき、エレベーターに乗り合わせた人から、管理費が安くなって良かったといってもらったりします。みなさんに喜んでもらえるのが何よりです」
この1年で、Sマンションの管理体制や管理内容は無駄がなくなり、格段に整備され、レベルアップが図られたといえる。

「ボランティアの理事だけではとても実現できなかったでしょう。見直しの進め方に関するアドバイスから、アンケート作成などの細かい点まで、SJSのサポートがあったからこそスムーズにいったと思います。今後も、新しい管理会社や見直した管理方式などが軌道に乗るまで、SJSに引き続き、業務監査を依頼しています」

マンション管理の見直しや適正化は、なるべく早い時期に行ったほうがメリットが大きいですが、多くの区分所有者の合意をえらながら進めざるを得ない以上、なかなかそうもいかない。それだけに、何か問題が起こったとき、理事長がリーダーシップを発揮できるかどうか重要であり、それをサポートするところにSJSの存在意義もあるといえるだろう。
[完]

マンションのアスベスト問題

日本人の特徴であろうか、最早、PCBもアスベストも過去の問題になりつつあるが、10年以上昔のマンションにはPCBもアスベストも埋もれている可能性が大きい。生命や生涯の病に関わると言われるアスベストは最早心配する必要がないか詮索する。

アスベストは、空気中に飛散したアスベスト繊維が呼吸により人体の肺に入り様々な疾病を引き起こすので危険とされている。

一時期、断熱や耐火を目的としてアスベスト(石綿)にセメントなどを混ぜて天井や壁などに吹付ける工法が、昭和30年代から盛んに用いられたが、それら「飛散性アスベスト」と称する素材は昭和55年に使用が禁止され、現在、飛散防止措置が採られている。

しかし「非飛散性」アスベストは、人体に影響することはないとされ、放置されている可能性が高い。そのため、機械室、ポンプ室などの改造、解体時には、アスベスト粉塵が発生する可能性を否定できない。

また、アスベスト含有吹付け材で、経年変化により劣化しているものや衝撃などにより損傷しているものは、アスベスト繊維が飛散しやすい。

そこで、マンションで非飛散性アスベストが使用されている可能性のある場所を把握しておこう。

共用部

- エントランスホール、管理室、管理用倉庫などの天井地下ボード材料 管理室、管理用倉庫など床長尺シート、ソフト巾木、壁下地ボード材料
- エントランス庇軒裏天井ボード
- パイプスペースなど配管スペース内の配管壁
- ポンプ室内の配管壁
- 共用部管ダクト配管のつなぎ部分
- 各部の地下補修用左官材料

専有部

- 住戸内の間仕切壁および天井地下ボード材料
- 台所、洗面脱衣室、便所の床長尺シート
- 寝室や洋室のソフト巾木
- バルコニーの隔板

以上の場所を解体するときは、アスベストが飛散することを念頭に、労働安全衛生法「石綿障害防止規則」(平成17年7月1日施行)に基づいた、業者による有償処理を配慮することが必要であろう。 [完]



〒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