

CONTENTS:

- 1) (第7弾) 闘う理事長たちの軌跡
- 2) (第3回) 業務監査日記
- 3) (第3回) 大規模修繕計画
- 4) (第6回) 結露は建築永遠の命題

SJS
Mansion Community

マンション管理情報誌

2005年(平成17年)2月11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- <http://www.sjsmdn.co.jp/>

連載 闘う理事長たちの軌跡 第7弾

今回のご登場は、神奈川県平塚市Lマンション
 理事長のS・Aさん(42)です。
 インタビューア 古井 一匡

**賃貸比率8割ゆえに
 特定メンバーが経験を蓄積**

マンション管理について語られる際、だいたい
 ファミリー世帯が自ら購入し、住んでいるマンシ
 ョンが想定されている。しかし、実際にはさまざま
 タイプの分譲マンションがある。

駅前の繁華街に建つLマンションは、ワンルーム
 とファミリータイプの住戸が混じり、しかも投資用
 に購入した人が多く、賃貸の比率が8割近いマン
 ションである。こういうタイプのマンションは、「管
 理が難しい」といわれるが、現実にはそう単純に
 決め付けられるものではない。むしろ、Lマンシ
 ョンは管理組合が活発に活動し、管理のレベルア
 ヅに大きな成果を挙げている。その原動力となっ
 ているのが、Sさんをはじめ自ら購入し居住してい
 る30人くらいのメンバーたちだ。

「この30人くらいは管理組合の役員になる頻度
 が高く、一度、役員になると平均5年ほど続けま
 す。そして、副理事長になったら次は理事長、理
 事長の翌年は監事になり、その後、2~3年役員
 からはずれるというローテーションが自然にできま
 した。これだけ継続的にマンション管理に関わっ
 ていると、自然に知識や経験も身についてくるん
 です」
 沈着冷静な印象のSさんは、このように説明す
 る。

**修繕積立金の不足から
 管理委託費の削減へ**

Lマンションにおける管理の見直しは、入居から
 7年目くらいから始まった。きっかけは、10年目に
 予定されていた大規模修繕に対して、修繕積立
 金が不足することが明らかになったことだ。

管理会社の想定では、数千万円足りないとい
 うのです。これにはみんなびっくりしました。そこ
 でまず取り組んだのが、設備工事の入札です。それ
 までは管理会社に任せきりでしたが、小さな工
 事でもすべて相見積もりを取るようになりました。
 そして、自然な流れで管理委託費も下がるのでは
 ないかという話になっていったのです」

こうして管理会社に値下げを求めたが、どこをど
 う安くさせればいいのか、具体的な指摘ができな
 いため、月5万円(年額60万円)のダウンしか引き
 出せなかったという。
 管理会社としては、「安くしてくれ」といわれて大幅
 に下げたのでは、それまでの価格はなんだったの
 かと墓穴を掘るだけである。

どの業務にどれくらいコストがかかるのか、もし
 対応が不十分ならリプレイス(交代)もできる、と
 いった具体的な交渉材料がなければ、「一生懸命
 やっています」「これ以上は無理です」などとかわ
 されてしまうのが落ちた。また、表面的に金額が
 下がったとしても、その後、業務内容が知らない
 間にレベルダウンしていたのでは、意味がな
 い。

そうした交渉材料を提供し、サポートするのが
 SJSの存在意義である。



< マンションの概要 >

総戸数 / 114戸
 分譲 / 平成3年
 組合役員 / 理事長、副理事長、
 理事(3~4名)、監事(1名)
 管理委託費 / 当初1403万円(年額)
 第1回見直し後1341万円(年額)
 第2回見直し後944万円(年額)

< 管理組合の活動 >

平成3年 入居
 平成10年5月 管理会社との交渉により、年額
 で約60万円の削減
 7月 SJSを雑誌で知り、理事が訪問
 10月 SJSの簡易査定で、さらに年間
 約320万円の削減可能なことが
 判明
 平成11年4月 定期総会でSJSへのコンサル
 ティング依頼を決議
 10月 価格交渉及び委託業務の内容
 調整により管理会社と321万円
 の削減で合意
 平成16年12月 臨時総会で大規模修繕の工
 事内容を可決

Lマンションでは、ある理事が雑誌でSJSのことを知
 り、当時、副理事長だったSさんに連絡。無料簡易査
 定を依頼することになった。査定の結果は、管理の
 仕様を変えることなく、年間約20%、320万円削減で
 きるというものでした。しかも、汚れが目立つよう
 になっていた内廊下の壁の定期清掃や、吹き抜け部分
 のガラスなどの特別清掃をプラスしての価格だったの
 です」

翌年、理事長になったSさんのもと、Lマンションで
 はSJSとコンサルティング契約を締結。さらなる管理
 委託費の削減に乗り出した。

全部委託をやめ 分離発注へ

削減の柱に据えたのは、全部委託方式から分離発
 注方式への変更である。

多くのマンションでは、分譲当初の契約によって管
 理会社に管理業務を一括して委託する方式をとって
 いる。
 その中には、エレベーターや機械式駐車場のメンテ
 ナンス、消防設備や給排水設備の点検など丸々専門
 業者に再発注されている業務も含まれる。管理会社
 自身が自ら手がけているのは、厳密にいえば管理員
 の派遣と会計などの事務処理くらいだろう。

Lマンションはそこで、管理会社には管理員業務と
 事務管理業務だけを任せ、その他は各専門業者にそ
 れぞれ直接発注する方式に変更した。これによって、

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: 3/6(日) PM1受付 PM1:30開講
 会場: 渋谷フォーラム 8 5階 513号室
 (渋谷区道玄坂2-10-7 TEL03-3780-0008)
 定員: 10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

たとえば消防設備点検は年間105万円から34.2万円に
 なり、またエレベータのメンテナンスはメーカー系から
 独立系に専門業者も変えることで年間248.8万円から
 126万円へと、大幅にコストダウンできたのである。

もちろん、こうした分離発注方式の場合、各業者との
 打ち合わせや手配、業務チェックなどは管理組合自身
 が行わなければならない。その分、役員負担が増え
 たのでは長続きしないおそれがある。そこで、専門業
 者への発注や監督はSJSに任せたとのである。多少コ
 ストはかかるが、それを遙かに上回るメリットが得られ
 ていることはいままでのまではない。

こうして10以上の業務を無理なく分離発注方式に切り
 替えた結果、年間1300万円ほどかかっていた管理委
 託費が950万円に下がった。一部、清掃業務をプラスし
 た分を差し引いても300万円以上の削減となったので
 ある。

我々だけのときはあれだけ抵抗していたのに、交渉
 は拍子抜けするくらいスムーズにいきました。ここまで
 安くなるなら、管理会社はそのまま変えずにいます」

**内廊下をタイル張りにし
 グレードアップも計画**

こうして管理委託費を引き下げ、修繕積立金に回した
 結果、予定されていた大規模修繕の費用はほぼ全額
 準備することが可能になった。

「工事費は予定通りですが、工事の内容については
 やはり、SJSにコンサルティングを依頼して、いちから
 見直しました。そこでひとつ、提案されたのが、建物内
 部の内廊下部分について床、壁をタイル張りにしてグ
 レードアップすることです。昨年12月の臨時総会でこ
 うした案が正式に決定となり、いまは色など最後の調整
 をしているところです」

今後、電子入札を利用して施工業者を決め、工事は5
 月頃からスタート、夏には完成する予定だ。この大規
 模修繕に合わせ、管理組合では各住戸の浴室、トイレ、
 洗面、キッチンなど水まわりについても、大幅な割
 安価格でのリフォームを所有者に斡旋することになっ
 ている。これは、大規模修繕で使う部材メーカーと交渉
 して実現したものだ。

「マンションの資産価値や居住性を上げるためのピン
 Hはいろいろなところにあるものです。今後の課題とし
 て、2階の談話コーナーなどあまり活用されていないス
 ペースの再活用や、レンタル収納の設置などの案も出
 ています。マンション全体の価値をどうアップするか。
 私自身は来年からしばらく理事会を離れますが、これ
 からがますます楽しみです」

賃貸比率が高く、特定のメンバーが役員をこなしてい
 るハンディを逆にメリットに変えたLマンション。管理の
 レベルを決めるのは、決してマンションのタイプでも管
 理会社の名前でもない。そこに住み暮らす人、一人ひと
 りの意識と取り組みなのである。
 [次回に続く]

第3回 業務監査日記

今日は朝から明日業務監査のため訪問するAマンションのための準備に入った。

平均2時間の監査時間のなか、それも多くて月1回、平均的には3~4月に1回の業務監査で、管理組合の皆さんにそれなりの評価を頂ける内容の業務監査を行うためには、十分な事前準備が必要となる。準備にはデジカメ、記録用紙、チェックリスト、筆記用具等の道具類の用意は勿論であるが、特に重要なのが前回までの監査記録の内容を検討し監査計画を組むことだ。

Aマンションの前回までの記録を見ていく。まず目に付くのが、「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」がないという点だ。

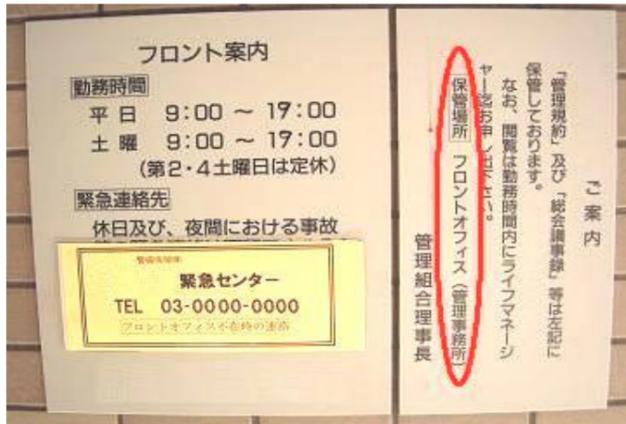
この「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」については区分所有法の第33条3項(管理規約)と第42条5項(総会議事録)で義務付けられている。

通常自分の住むマンション管理規約と総会議事録の保管場所の掲示があるかないかということに居住者自身が関心を持つことは少ない。しかしながら、ペットを飼っている人やバイクを利用している人にとって、購入を検討しているマンションでペットを飼えるのか、バイクを置けるのか、ということは大きな関心事となる。仲介業者のなかにはなんとか業績をあげたいとの一念から、できるだけ楽観的な説明をいう担当者がいて、それが原因で入居後にトラブルを発生させることも少なくない。このようなトラブルの予防のために

も区分所有法では、利害関係人に管理規約と総会議事録の閲覧を許可している。その元となるのが「管理規約と総会議事録の保管場所の掲示」である。購入を検討している人に、「当マンションではこのように情報公開をしていますので契約前によく検討し、入居後は円満にマンション内のコミュニティに参加してください。」というのがその主旨である。

このように住んでいる人たちにとっても、現在の住環境を維持していくという観点からも非常に重要なものであるということも理解して欲しい。その内容も「管理規約原本、総会議事録等は管理室に保管してあります。マンション管理組合」という程度の内容のものを、外部の人でも見られる場所、例えば管理室前にも掲示するだけでよいのであるから費用も手数もかからない。

業務監査グループ アドバイザー 矢島 久也



第6回 結露は建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

結露予防 調湿

通気 換気と続いたので、今回は「調湿」について述べたい。調湿とは、(相対)湿度が高すぎず、低すぎず適正な値にコントロールすることである。先項にて、水蒸気の発生源が生活の中にある場合を冬型結露と言う」と述べた。深刻な結露被害で悩むご家庭の多くは、平均に比べて水蒸気を過剰に発生させる生活スタイル」になっていることが多い。こうなるといくら換気扇をつけておいても、水蒸気の供給量が排気量を上回れば、結露を軽減することは難しい。かと言って、排気量(換気回数)を必要以上に上げてしまうと、結露が減るのに反比例して、お部屋はどんどん乾燥していく。

よって、結露を減らすためには、まずは、自分自身が生み出す過剰水蒸気をコントロールせねばならない。ちなみに、小生の私見による結露 4悪とは、以下のものである。

第3回 大規模修繕計画

マンションにとって「大規模修繕」は多額の費用を要する一大事業であることは、多くの方が認識しているが、いざ直面すると、多くの方が初めての経験であるだけに、どのように進めて良いのか、修繕委員会は何をするのかなど疑問は尽きない。そこで、「大規模修繕」とはどのようなもので、進め方にはどのような方法があるかを説明していく。

大規模修繕とは

「大規模修繕」とは、経時変化などにより劣化したマンションの屋上や外壁などの各部位を原状に回復させるための大規模な修繕をいし、建築物の主要構造部(屋根、壁、柱、梁、床、階段)それぞれについて過半の修繕を行うものであるが、避難経路変更、主要間仕切り壁の変更及び用途変更などを伴わない限り建築基準法の規定とは異にしている。

したがって、排水管の取替えなどはそれに該当せず、最下階の床の全面修復などもそれに当たらないことに注意を要する。

また、ここにいう「大規模な修繕」の「大規模」という表現もあいまいであるが、おおむね建物の足場を組まなければできない規模の修繕を「大規模修繕」と言っている。

大規模修繕の進め方

「大規模修繕」を行う方式には、「設計監理方式」「責任施工方式」「管理業者主導方式」の3種がある。

(1) 設計監理方式

設計事務所などのコンサルタントに、「建物診断」から「設計仕様書作成」「工事会社決定」までの専門的、技術的かつ実務的作業を委託する方式である。

この方式のメリットとしては、

- * 監理者を入れることで、設計仕様書に基づいた施工品質検査が行われる
 - * 総合的で公正な判断から、発注主の立場を主張出来る
 - * 工事見積を同条件で競争が行え、公平な入札等ができる
 - * 特定の組合員に負担をかける事が無く工事が進む
- 一方、この方式のデメリットをあえて挙げれば

| | 行動 | 水蒸気の発生量 | コメント |
|----|-----------|-----------------------|---|
| 1位 | 洗濯モノの室内干し | 9K~10Kg (8kg洗濯) | 干した部屋そのものが水蒸気の発生源になるので最悪。どうしても室内に干さなければならない時は、夜ではなく朝に干す。また乾くまでは必ず最寄の換気扇を回す。 |
| 2位 | お風呂の残し湯 | 14K~20Kg (6h 換気扇1hのみ) | 結露に困っている人は、残し湯をしない。どうしても残す場合は、少なくともお湯が冷め切るまで換気扇を回す。また、お風呂に窓がある場合は、窓も開けておく。 |
| 3位 | 石油ガスストーブ | 約0.6Kg/h (8~10畳用) | 使う場合はエアコンと併用で必要最低限に。また使用中は必ず換気扇を回す。できれば1hに5分でいいので窓開け換気を行なう。 |
| 4位 | ストーブヤカン乗せ | 約1.5~2.5Kg/h | マンションにおいては、ストーブには絶対にヤカンを乗せない。 |

* 設計監理料を事前に把握し、予算化しなければならないという事であろう。

(2) 責任施工方式

信頼のおける施工会社に「建物診断」から「工事見積」さらに「大規模修繕工事」まで請負わせる方式である。

この方式のメリットとしては、

- * 依頼側の手間が省ける
- 一方、この方式のデメリットは
- * 第三者の監理がない為、品質低下の危険がある
- * 競争原理が働かない為、見積不透明や割高になる恐れがある

(3) 管理業者主導方式

マンション管理業者が主体になって、「建物診断」から「大規模修繕工事」までをすすめる方式である。

この方式のメリットとしては

- * 管理業者がお膳立ての大半を準備するため、管理組合の企画力、執行力を必要としない
- * 多くの管理業者はマンションの建設時からの事情に精通して処理に苦労しない
- 一方、この方式のデメリットは
- * 第三者の監理がない為、施工業者の品質低下の危険がある
- * 競争原理が働かない為、見積不透明や割高になる恐れがある

したがって、最近では、設計監理方式を採用するマンションが増えているといえる。

1級建築士 古賀 徹夫 記 完

例えば、気温30、湿度100%と言う蒸し風呂のような状態でも、1?の空気中に存在する水蒸気は約30g程度であることを考えれば、上記値が如何に甚大なものかをお分かりいただけると思う。

また、加湿器も要注意である。人間は体からの水分の蒸発量で乾燥感を感じると言われる。即ち、汗をかかないような気温においては、人間は以外にジメジメ感を感じない。例えば、私が行なった実験では、気温18、普段着の場合は、湿度が85%でも100人中11人しかジメジメ感を感じなかった。

一方、「冬は乾燥している」と言うイメージは殆どの人に浸透している。こうした理由から、湿度が80%を超えているのに、乾燥していると思いついで加湿器を使いつづけていたという例も多々見受けられることがある。よって、結露を止めるには、まずは換気とか通気とか言う前に、自分自身が知らず知らずの内に、水蒸気を過剰に発生させていないかをチェックし、止められるものがあれば止める、止められなければ、こまめに換気するなどの措置をとることが重要である。

また、INAXのエコカラットのような調湿材料と言われる呼吸する壁材などを水蒸気の発生源に張るのも、一つの手であろう。【づく】

連載 **マンションのIT化** は、お休みさせて頂きます。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

SOCIAL JUDGEMENT SYSTEM

SJS

一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号