

CONTENTS:

- 1) (第9弾) 闘う理事長たちの軌跡
2) (第5回) マンションのIT化
3) (第1回) マンションの防犯対策
4) (第7回) 結露は建築永遠の命題

マンション管理情報誌

2005年(平成17年)4月11日 月曜日

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9弾

今回のご登場は、栃木県佐野市にあるFマンション理事長のT.Y.さんです。
インタビューア 古井一匡

分譲マンションと
賃貸マンションを混同

分譲マンションの権利関係やその管理の原則は、かなり広く知られるようになってきた。しかし、実際には分譲マンションと賃貸マンションを混同しているケースも少なくない。今回ご紹介するTさんが直面したのは、まさにそうした誤解や無理解だった。

Tさんの住むFマンションは地元の建設会社が売主となって建てたもので、管理も当初はその建設会社が行っていた。

「ところが、清掃以外ほとんど何もやっていないようなのです。SJSを紹介した雑誌記事を読んだのがきっかけで、どうもおかしいと思い始め、転勤から戻った4年ほど前に立候補して、管理組合の監事にまりました。そして、管理組合の資料をチェックしてみたところ、問題が出てくるわ出てくるわ」

そもそも、定期総会の議事録すらない年があり、役員交代の際には引継ぎが一切なされていない。内訳不明のまま年間650万円もの管理委託費が一括して支払われており、それとは別にコピー代や移動費などの支出もある。さらに驚くべきことに、各住戸のスペアキーが管理員室に保管されており、消防点検の際など不在なら管理会社がその鍵で入って点検していた(その後、希望者については実費負担で玄関の鍵を交換し、スペアキーも返却したが、そのままにしている人もまだいるという)。

管理を行っていた建設会社はマンション事業の経験がほとんどなく、どうやら分譲マンションの管理を賃貸マンションの管理と混同し、自社の都合のいいようにやっていたようなのだ。

「さっそくSJSに相談し、まず管理委託費の査定を頼みました。ところが、管理会社との間には契約書もなければ、管理業務の仕様書もない。管理会社に問い合わせても要領を得ないので、こちらで資料を探したり、以前の役員に聞いたりするところから始めなければならず、かなり時間がかかりました」

そうこうしているうち、定期総会の時期になった。管理会社(建設会社)からは年間550万円に引き下げた予算案が提出されたが、相変わらずどんぶり勘定の不透明なものだったため正式な承認を拒否。暫定予算で管理業務をとりあえず任せることになった。その上で、Tさんが新たに理事長となり、SJSのサポートを受けながらさらに管理会社と折衝を重ねていったのである。

「そうこうするうち、ある日突然、管理会社側が管理員を置くようになりました。もともと管理室はあったのですが、管理員はいなかったのです。管理委託費の用途をしつこく聞いたので、何かしないとい



<マンションの概要>

Table with 2 columns: Item and Amount. Includes total units (42), management fee (650 million/year), and other financial details.

<管理組合の活動>

平成4年 入居
平成12年 管理組合の活動状況をチェックしたところ、さまざまな問題発覚。SJSに相談し、管理委託費の引き下げ交渉開始。
平成13年 100万円下げた暫定予算で委託を継続しながら、引き続き交渉。途中で、管理会社側から契約不更新を申し出る。
平成14年 SJSの推薦を受けた管理会社と新たに契約。管理委託費は以前の約半額に。外壁の補修と塗装など大規模修繕工事を実施。約1400万円はローンを利用

けないと思ったのかもしれませんが。その管理員がまた、分譲マンションを賃貸マンションと取り違えているような人で、ふだんは何もせずに日向ぼっこしているのに、所有者には横柄な態度をとる。まったく困ったものでした」

所有者側にも問題はあった。先ほど紹介したように、スペアキーが管理員室にあっても不思議に思わないというのは一例だ。理事会で管理委託費の見直し事例を説明しても「ここは東京じゃないんだから」という人や、管理会社(建設会社)と仕事上の関係から不満があってもなかなか声を上げないという人もいた。そういう点では、あちこち転動してマンションに住んだ経験があり、管理会社との利害関係もないTさんだからこそ、問題の所在をきちんと認識し、解決のため行動できたのであろう。

「とにかく粘り強く交渉しているうちに、管理会社のほうからさらに年間425万円に下げると言い出し、最後には『降る』とやってきたのです。これ幸い、SJSから紹介を受けた大手管理会社にリプレース(交替)しました。委託費はさらに年間100万円ほど安くなりました」

結局、かつての半額程度になった計算である。安くなった分については駐車場代を下げようかという話も出たが、SJSからは修繕積立金が大幅に不足しているという指摘を受けていたので、そちらに回すことにしたという。

大規模修繕で居住性をアップ
不足分はローンを利用

こうして修繕積立金は増収になったが、見直しがやや遅かったこともあり、必要なレベルにまですぐ達するというわけにはいかなかった。そのため、2年後に行った大規模修繕では、工事費2700万円に対して銀行ローンを1500万円借入れざるを得なかった。

「実際にたまっている金額の範囲で工事をするという考え方もありますが、外壁のひび割れが目立っていたことや、吹きさらしのエントランスをなんとかしてほしいという声が強かったことから、必要にして最大の効果が得られる工事をきちんと行うことにしたのです。ローンも、アップした修繕積立金を回せば4年ほどで完済できる予定です」

外壁については、ひび割れを補修するだけでなく、塗装のトップコートに最新の光触媒を採用。雨だれなどの汚れが付きにくくなった。また、エントランスには自動ドアを設置し、吹きさらしを解消しつつ荷物を持つての出入りなどに不自由がないよう配慮した。工事の結果は、もちろん居住者の多くから好評である。

「その後もSJSには継続的なコンサルティングを頼んでいて、最近では共用部の火災保険の見直しを行いました。普通は保険会社が査定した共用部の資産額いっぱいまで火災保険をかけます。でも、共用部というのはコンクリートの壁や柱がほとんどでそんなに燃えるようなものはありません。そこで、保険額を3分の1ほどに下げ、保険料を安くしたのです」

Tさんが理事長になってすでに4年。管理組合の規約では、理事は2年任期、理事長は3年まで可能となっている。他の所有者からどうしても続けてほしいということでもこまで来たが、さすがに来期は交替を考えているという。

「次の課題は、理事会の合理化でしょうか。42戸しかないのに各階2名、12名も役員がいるので、もう少し減らしたほうがいいと思っています。また、ハード面では屋上防水のやり直しもそろそろ考えないといけません。まだローンを返している途中なので、すぐというわけにはいきませんが、定期的にチェックしながら工事の時期を考える必要があるでしょうね」

誰もよく分かっていなかったマンション管理のあり方をはっきりさせ、道筋をつけたTさんの功績は大きい。その成果を引き継ぎ、さらに発展させることが、新たに役員や理事長となる人たちの目標となるであろう。
[次号に続く]

Advertisement for SJS (Social Judgement System) featuring the company name, logo, and contact information: 〒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/

### 第5回 続インターネット編 マンションのIT化

#### インターネットの通信速度

現在のインターネットの通信速度は、文字信号を送受信している範囲では伝送速度など全く気にならないほど早いですが、信号が音声から音楽、さらに静止画像から動画へと進展するにつれて情報量が増大し、この速度では不十分になる可能性を含んでいます。

インターネット利用者の中には、「そんなに早くしてどうする？」という人もいますが、現状の100MbpsではTV映像をフル画面で伝えるのが限度であり、ハイビジョンや視野調整機能を有するTV放送を実現させるにはまだスピードが足りない。したがってまだ、広帯域化、高速化は続き、お部屋まで光ファイバーが引き込まれる時代がやってくる。

今でも戸建の住宅にはFTTHと称して、末端までさらに広帯域が可能な光ファイバーが導入されている。あいにくと既存のマンションではなかなかFTTHを導入できないが、いずれは光ファイバーの時代が来ると見る方が正しい。そこで、既存のマンションへ光ファイバーが導入できるようになるまでは、費用を掛けずに出来るVDSL方式をお勧めする。

既存のマンションにブロードバンドを実現する方法には、LAN方式とVDSL方式がある。いずれもマンションの共用部分まで光ファイバーを布設するが、共用部分からお部屋までの間に信号線を新設するLAN方式と、既存の電話線を活用するVDSL方式に分かれる。この他に無線方式もあるが制約が多いので説明を割愛する。確かに前者は広帯域、高速の点で優位であるが、導入のための費用が大きい上に、将来的な点で光ファイバーに劣る。したがって費用を掛けずに出来るVDSL方式をお勧めする。

所で、ブロードバンドとその対抗であるナローバンドの境はどこだろうか。その答えは全く流動的で将来、100Mbps以上の通信速度が実現すると、現在のブロードバンドも相対的にはナローバンド・ネットワークと呼ばれる可能性が大である。つまり、相対的な表現であり如何にも流動的な定義といえる。

#### 月額料金とアドレス変更

インターネットの月額料金は、ある時点で比較すれば優劣があるが、時間と共に差異が縮小する傾向にある。したがって、どこのインターネットを採用するかを検討する際にはあまり重視しない方がよさそうである。但し、気を付けなければならないのは、月額料金の表示に情報料を含む場合と回線料のみの場合があることだ。NTTや東京電力のような通信業者の月額料金はプロバイダーの情報料を含んでいない。一方、通信業者+プロバイダーであるユーセン、ヤフーなどは情報料を含む料金であり、割安感がある反面、プロバイダーを選べないから契約先を変更するとアドレスを変えなければならない。

インターネットでメールのやり取りをするには、手紙や電話の場合と同等にご自分の住所つまりアドレスが必要であり、それらはプロバイダーから借りている。NTTや東京電力のような通信業者の回線を利用することに変更しても、ほとんどの場合、従来のプロバイダーとの契約を継続できるのでアドレス変更を避けることができる。しかし、プロバイダーでもある通信業者の回線を利用しプロバイダーが代わることになると、猶予期間においてアドレス変更を強いられるので注意を要する。

インターネットはまだまだ発展し、便利になっていくので活用しない手はない。そこで、今はお金を掛けない方法で、出来れば2社以上のサービスを導入し、インターネット生活を楽しまたい。そして、しかるべき時期に、設備費を投じてお部屋まで光ファイバーが引き込まれるFTTHを導入することにしたいものである。 [次号に続く]

〒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

株式会社 ソーシャル ジャズメント システム

### 新連載 第1回 マンションの防犯対策

日々、テレビなどマスコミから伝えられる物騒な事件を聞く度に、ご自分のマンションの安全性を心配される方々は少なくない。

外出の機会が増えるこの季節には、空き巣などが多発する傾向にあるが、ピッキングなどの対策も大切なことながら、最も大切なことは「犯罪が空き室を促し、空き室が犯罪を呼ぶ」ことにより、マンションがスラム化する」ことを念頭に置き、それらから救済することを考えることである。

#### マンションのスラム化

海外には、犯罪の多発によりマンションの空き部屋が増加し、その空き部屋が犯罪の巢窟となり、悪循環を形成することにより、ついにはマンションがスラム化し、治安回復のためにマンションを爆破解体して建て直すような事例がいくつも発生している。

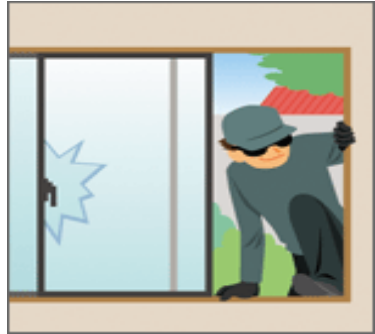
日本でも犯罪が深刻な社会問題となっており、今のところご自身のマンションがスラム化を理由に解体されると考える人は少ないかも知れないが、マンションの安全を軽視すれば、そのような現象は着実に現実化してしまうと考えるべきであろう。

#### 国の防犯設計指針

犯罪の国際化が進む中で、国はマンションやコミュニティを建設する際の「防犯設計指針」を立てている。既設マンションにお住まいの皆様には、必ずしもそのまま実行に移せる内容ばかりではないが、方向性を見出すための参考にしていただきたい。

犯罪を抑制するための直接的設計手法は、①犯罪企画者の動きを限定し、接近を妨げる方法である。これは監視性を確保しようとするものであるが、防犯カメラや警備員の監視だけに頼らず、施設の配置や動線計画によって、出来るだけ「人の目」によって対応するよう促している。次にあげられた、②設備を破壊されにくいものにする方法とは、犯罪企画者が、ねらいにくい対象を避け、ねらいやすい対象に移動する傾向を生かすもので、きれいなところにはゴミを捨てにくい心理を生かしているともいえる。

犯罪を抑制する間接的手法には、③周囲からの見通しを確保する方法や④マンション内のコミュニティ形成を促進する方法があるが、私達のマンションに導入できるアイデアや導入が困難なものが混在する。この防犯設計は、犯罪の動機自体を解消する訳ではなく、潜在的加害者と被害者との間に心理的な遮蔽を持ち込むものであって、日常の人間関係を阻害する恐れもあるので注意を要す。



#### 安全性とプライバシー保護

「死角をなくし敷地を高い柵で囲えば犯罪は防止できると安直に考えてはならない。安全性を確保するに犯罪企画者が侵入できない環境を作ることは、多少の不便さとプライバシーの犠牲が付きものであり、時には施策に反対する居住者も現れるが、少ないながらもスラム化の危険があることを説き、協力を求める必要がある。[次号に続く]

「連載業務監査日記」は、紙面の都合上お休みさせていただきます。次号をご期待下さい。

### 第7回 結露は 建築永遠の命題

INAX 河辺氏 寄稿

#### ⑦ 結露予防Ⅳ：断熱

本稿序段において、「部分的な断熱補強は、結露に対する抜本対策にならない。」と述べた。しかしながら、必要且つ十分な断熱と言うものは、ただ単に結露だけでなく、「省エネ・快適」と言う視点からも必要であることは間違いない。それでは、必要且つ十分な断熱と、過剰断熱との差は、どこにあるのだろうか？

さて、結露はゼロにできなくとも、結露被害をゼロにするためには、水に弱い壁や床に発生する結露をゼロに抑え、わずかに発生する結露は、その全てを水に強い窓ガラスに集中させる。それも曇る程度に。こうした計画が必要になる。

話を換えよう。

- 例えば、床暖房をお部屋に入れた場合、
1. 冬場でも、気温は20℃あれば、とても快適にすごすことができる。
  2. 床暖房は、ガスや石油ストーブと違って水蒸気の発生源にならない。
  3. 床暖房は、エアコンやストーブに比べ、お部屋の温度ムラをつくらない。
  4. しかも、壁や床の温度もエアコンやストーブに比べ高くなる。
- ことから、ただ単に快適だけでなく、結露にとっても非常に起きにくい環境を造ることができる。

それでも、窓や壁の温度が、だいたい5～6℃を下回ると、そこには結露が発生する。

このように、「通気」「換気」「調湿」各項で述べたような適正且つ的確な温湿度管理を行なっているにも関わらず、壁や床に結露が発生するような場合は、「断熱不足」と考えて差し支えない。

もっと、判りやすく言えば、冬場に壁や床の温度が窓ガラスの温度と大差ないような状態であったり、そうでなくても、壁や床が冷たくて手をあてていられないような状態である場合は、壁や床の断熱補強を考えなくてはならない。と言うことだ。

その際は、自分であれこれ考えるより迷わず専門家に相談しよう！

このように、必要且つ十分な断熱をベースに「調湿」「通気」「換気」対策をしっかり守れば、冬場の結露被害は100%防ごうことができる。読者諸氏も是非、お試しいただきたい。

ところで、「冬場の結露被害」と言う表現に「おやつ？」と思われた方もおられることだろう。実は、結露と言うのは冬だけのものでなく、春にも夏にも、一年中、お部屋のあちこちに発生しているのである。

その中でも特に夏場の結露は、気温が高いだけに、すぐにカビに直結するので、冬の結露に比べ、より被害が大きくなる。しかし、多くの場合、夏の結露は、目に見えないところに発生するので、一般には「結露」と言う認識をもたれていない。「夏になると、なんか部屋がカビ臭くなる。」などの現象は夏結露の典型である。今回を持って、冬結露に関する話は終わらせていただくが、季節柄、次回から、放置しておく恐ろしい被害につながる「夏結露」について、新たなお話を展開させていただきたい。[次号に続く]

SJS 佐田社長監修 新刊  
「マンション管理はこうしない」  
近日発売予定 ご期待下さい。  
出版社：アイエムエス社  
発売予定日：平成17年5月