



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒540-0011
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382
URL <http://www.shukai.or.jp/>



マンションの経費を削減する方法は？

来年の4月から消費税の税率が8%になり、最終的には10%に引き上げられる予定です。これに伴い、管理委託費、修繕費、保守点検費などマンションの管理経費の負担が一斉に増加します。また、今年の4月から電気料金も既に値上げとなりました。このほか、火災保険・損害保険や水道料金などの公共料金も値上げ傾向にあります。これらの値上げ攻勢にどう対処するか、集改センターで行っている「経費削減の提案事例」の一部をご紹介します。

枝俊男（マンション管理士・集改センター事務局長）

共用部分の電気料金を削減しましょう

■まずは不要な照明の消灯から始めましょう。ただし、蛍光灯などは管球を外しただけでは100%削減にはなりません。器具の安定器で消費電力が発生しています。電源を切り離すと完璧です。

■LEDへの変換も有効です。今後の照明はLEDが主流になるでしょう。家電ショップでもLEDの照明器具の商品が中心となっています。マンション共用部分の照明をLEDに交換するとどうなるのでしょうか。

①電気代が安くなる。②電球の交換が長期になる。(通常の蛍光灯の約10倍)。③急な球切れが起こらない。(徐々に暗くなって行く)④紫外線を発生しないので「虫」が寄ってこない。等の効果が期待されます。では、LEDへの変換工事はどれ位の費用がかかるのでしょうか。集改センターで調査を行った結果、LED変換に必要な工事代は、削減できる年間電気代等の約5年～8年で取り戻せる結果が出ております。大規模修繕のタイミングに工事を行うと、より効果的です。



共用部分の照明をLEDに交換するのも効果的

■200V動力の基本料金を削減しましょう。通常は、マンション動力(エレベーター・給排水ポンプ・機械駐車機等)は、各電気負荷容量の合計で基本料金の契約が行われていますが、全部の動力が一斉に稼働することはありません。そこで、電子ブレーカーを取り付けて基本料金を削減することが可能となります。これも当初の工事代が約4～5年で取り戻せます。また、削減金額は100%保証されます。

火災保険料も削減できます

現在、保険業界では、保険料金が値上がり傾向となっています。保険料金には消費税は直接転嫁されませんが、保険会社の経費が消費税により影響を受ける分、間接的に値上がりすることが考えられます。

以前は「保険会社は何処も料金は同じ」と言われていましたが、今は、自由化により各社の保険メニューも料金も違います。保険会社各社の比較検討をしてくれるコンサルタントの活躍の場が増えております。①現在かけている保険に無駄がないか、②建物評価が高すぎないか、③契約内容に漏れがないか。これらを診断して保険料金の「効率化」と「経費削減」を提案してくれます。

さて、皆さんのマンションでは、これらの経費削減の調査をされていますか。もしまだなら、ぜひ一度調査されることをお勧めします。調査するのに費用はかかりません。実行するかどうかは、調査結果を見てから検討されたら良いと思います。調査についてはNPO法人集合住宅改善センターがご支援いたします。



コンサルタントから見たルネ大津

～建物を美しく保つ秘けつとは～

松山 功（一級建築士・集改センター代表理事）

集改センターがルネ大津管理組合法人のコンサルタントとして業務を始めたのは、平成17年の管理規約改正が最初でした。その後、この年の長期修繕計画作成に続き、給排水設備等の劣化調査・設計と工事業者選定・工事監理、アルミサッシ更新工事など一連のコンサルティング業務を手掛けてきました。

今年は、私がマンションの大規模修繕工事に携わるようになって13年目になり、これまで延べ60余管理組合（マンション）とお付き合いしてきた経験をもとに、ルネ大津マンションについて振り返ってみたいと思います。

同マンションの大きな特徴は、建物を取り巻く外側の壁面にバルコニー・共用廊下の床と手すりが必要に存在している点です。この特徴を簡単に説明すれば、バルコニー・共用廊下の床が下階の庇（屋根）の機能を持ち、住戸の外壁に直接雨水が掛りにくい構造のマンションだということです。

つまり、もしコンクリート壁にひび割れが生じたとしても、雨水が掛りにくいので、ひび割れからの侵入水の危険度は小さく、侵入水による鉄筋へのサビの発生が極端に少ないマンションなのです。

伝統的な日本家屋の知恵も

伝統的な日本家屋は、夏の厳しい日差しや西日を遮る目的として必ず庇（屋根）があるのは皆さんもご承知のことと思います。日本家屋は、その庇（屋根）のおかげで少々の雨降りでは外壁（板壁・土壁）が濡れず、また広縁や縁側は窓を開けていても濡れることなく風を取り入れることができ、外壁の耐久性（劣化を遅らせる）と内部の部屋の居住性（風通し良い部屋）の両機能を持ち合せた建築です。

同マンションは、この伝統的な日本家屋が持つ庇（屋根）を取り入れた建築であり先に述べた雨による外壁劣化を防ぐ構造をもつ耐久性の高い建築となっています。

またバルコニーと共用廊下の手すりもコンクリート壁ではなく、アルミとスチールで造られているのでコンクリート構造体への劣化の影響が少ないマンションといえるでしょう。



新築時の美観を保つルネ大津

大規模改修工事を始め、建物の維持管理には多額の費用が必要です。これからもマンションのメンテナンスや資産価値向上を目指すには、費用（修繕積立金）を掛け維持管理していかなければなりません。ルネ大津は、『外壁を雨水から守る耐久性の良いマンションである』、そしてこれまでの8年を振り返ってみても『私が携わった他のマンションと比べても劣化の進行が遅い（常にきれいな）マンションである』といえます。

また、管理組合の役員の皆さまや、マンションにお住まいの人たちは、維持管理への関心が高く、定期的なメンテナンスもきちんとされていることが建物を美しく保っている秘けつでしょう。

お部屋の地震対策は大丈夫？

近く発生が予想されている南海・東南海地震は、海溝型の地震といわれ、東日本大震災と同様、海溝のプレートがずれることによって起こる地震です。そういう地震は長周期地震動といって、特に高い建物が地震と共振すれば揺れ幅は大きくなり、ゆーらゆーらという揺れ方をします。

きちんとメンテナンスをしたマンションであれば、建物が倒壊するような影響はあまり出ないだろう、と言われています。ただ、問題は専有部、つまり、部屋の中です。キャスターのついたものはもちろん、テレビ、パソコン、食器棚、家具類が動く、倒れるという危険があります。こういうものは固定したり、普段使わないものは収納するなど、日ごろから部屋の中の整理整頓を心がけることが大切です。また、バルコニー、廊下などには倒れやすい物、大きな物など、避難経路をふさぎそうなものは置かないようにしてください。

こういう普段のちょっとした心がけが、いざというときのけがや二次災害を軽減するはず。あなたの身の回りを今一度チェックしてみてください。

（集改センター理事・森田紀美）

集改センターからのご案内

第4回新時代のマンションセミナー&相談会 ペット・騒音問題を解決！

マンションの管理運営でもっとも多いお悩みがペットと騒音問題——集改センターでは公益財団法人マンション管理センター・大阪市立住まい情報センターの後援のもとに、10月5日公開セミナーを開催します。一般の方もふるってご参加ください。管理規約だけでは解決しづらい問題について、最近のペット・騒音問題の傾向を説明の上、さまざまな知恵を出し解決に導いた事例を紹介し、管理組合に解決のヒントを提示します。

■第1部 マンションとペット問題

▽飼育方法や飼い方のマナーでペット問題を解決

上田 健治(公益社団法人 日本愛玩動物協会 理事)

▽ペット禁止マンションが飼育ルール化で成功した事例紹介

三宅新一(ルネ大津団地管理組合法人 理事長)

▽ペット飼育マンション事情・ペット飼育細則、ペット委員会の設置等とルール作り

枝 俊男(集改センター副代表理事・マンション管理士)

■第2部 マンションと騒音問題

▽マンションの構造からみる騒音発生の仕組み

松山 功(集改センター代表理事・一級建築士)

▽騒音被害について裁判所はどう考えるのか。事件担当の弁護士が報告。

九鬼 正光(弁護士)

▽裁判での勝訴が解決にならない事実、ADRの活用と効果

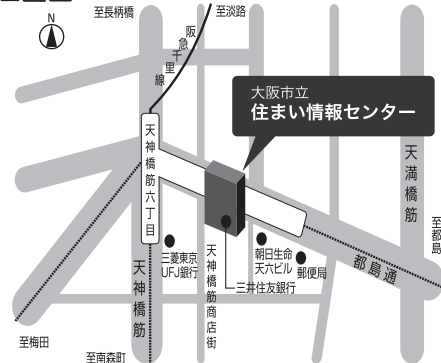
木村 長敏(集改センター管理運営事業部・ADR研究所代表)

■第3部 個別相談会&マンション関連商品サービスの情報提供

【申し込み・問い合わせ先】

本部事務局(電話 06-6943-8383)

■会場位置図



■地下鉄谷町線・堺筋線「天神橋筋六丁目駅」3号出口をご利用ください。

■JR環状線「天満駅」から北へ約650m

日時 平成25年10月5日(土曜日)

午後1時～6時(開場12時30分)

会場 大阪市立住まい情報センター3階ホール
(大阪市北区天神橋6丁目4-20)

定員 セミナー70名 相談会30組

参加料 無料

大規模修繕工事 ワンポイントアドバイス とても大切な「コミュニケーション」

1回目の改修が行われるのは築10～15年目です。主婦の方にとって、初めての工事の経験であり、男性は仕事で帰りが夜遅い場合、最近は1世帯家族なので、幼稚園・小学生のお子様とお母様のみで、工事のあらゆることに対処することになります。

「職人さんのような方はちょっと怖くて…」「アレルギー体質なので早くお布団を干したいのですが…」こうした工事中のストレス解消には、現場代理人との一歩踏み込んだコミュニケーションが大事です。

工事中は、施工側のプラスαの心配りがとても

大切になってきます。そのひとつが「顔の見える関係」づくりをすること。関係者や作業員の顔写真も定期的に掲示することで、お住まいの皆様も安心されます。しかも、顔写真が掲示されていると、防犯にも役に立ちます。

足場が出来て、シートが建物周囲にかけられて・・・そこまではいいのですが、実際に工事が始まると、職人のお兄ちゃんが、どかっとバルコニーに入ってくる。それは女性にとって「恐怖」と感じる場合もあるかもしれません。「恐怖」ととりさるには、挨拶が大切です。ちなみに挨拶が自然とできているマンションは、泥棒も寄ってこないというデータがあります。

(集改センター会員・鈴木陽子)

集改センターからのご案内

「マンション設備の雑学」～調査から知るマンション設備～ 第 107 回 スキルアップセミナー報告

築 20 年以上のマンションが増え続けています。設備の老朽化にどのように対処するか、長期修繕計画に設備の更新をどのように反映するのか。

まずは、公表されている修繕周期を念頭において現状把握をする。次に、劣化状況の診断から始め、劣化状況から寿命を推定、何年後に取替等の計画を立てるというプロセスが行われています。

しかし、その前にすることがあるのではないのでしょうか。

セミナーでは集改センター設計監理事業部の藤井英司氏（1 級管工事施工管理技士）が講師となり▽マンションの給排水設備の仕組みはどうなっているのか▽劣化診断の実施方法と評価▽内視鏡（管内カメラ）による内部観察の実際（ビデオ映像）▽配管が劣化（錆び発生）する原因▽マンションで使われる給水管と排水管の材料はどのように改良・進化してきたか▽最新の配管材料▽貯水槽を無くし、直結給水方式とは▽各地域の導入条件▽排水トラップの重要性などを説明。配管材料については実物を“見て”“触って”確認しました。



さまざまな配管材料

スキルアップセミナー

第 109 回 9 月 11 日	《講 師》江川秀樹（集改センター理事・品質部長） 《テーマ》マンション駐車場は進化する	《内容》駐車場をより便利に使う・機械式駐車機の長期修繕計画（来客用駐車場予約システム・ETC 利用で便利に）
第 110 回 10 月 9 日	《講 師》九鬼正光（弁護士） 《テーマ》未定	《内容》未定
第 111 回 11 月 13 日	《講 師》松山 功（集改センター代表理事） 《テーマ》改修設計仕様書を読む	《内容》工事に携わる監理者・現場代理人・職人が着工前にすべき準備と確認事項
第 112 回 12 月 11 日	《講 師》青木 亨（フィナンシャルプランナー） 《テーマ》大規模修繕工事とマンションにおける賠償責任保険	《内容》請負賠償責任保険、瑕疵保険、集改センター組立保険を理解する。保険が出る・出ないの基準とは。

入会のご案内

■正会員 マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』やブックレットをお届けし、お得なマンション情報やセミナー等をご案内します。

・入会金 6000 円 会費 1500 円 / 月

■顧問契約会員 マンション管理組合が対象です。マンション管理士や建築士等の専門家が顧問に就任し、管理組合をサポートします。『集改ニュース』を全戸分送付、セミナー等にご優待、その他オプションで広報チラシ作成、HP 作成等議事録テープ起こし等のご相談もお受けします。

・入会金、会費等はマンションの戸数によって異なります。本部事務局（06-6943-8383）へお問い合わせください。