

今年もいよいよ、花粉症に悩まされる季節になりました。高度成長期の建設ラッシュ時代に建材用としてたくさん植樹されたスギやヒノキなどの樹木が輸入建材の多用によって使われなくなり、手入れされないまま放置されているのが原因という話もありますね。

さて今回より、マンション大規模修繕に向けて設計事務所が行う劣化診断方法について、シリーズでお届けします。皆様のご参考にしていただけたら幸いです。

劣化診断方法【外壁編】①鉄筋コンクリート

砂や砂利などをセメントで固めて作られるコンクリートは圧縮する力には強いのですが、引っ張られる力には弱いので引張力を補うためにコンクリートの中に鉄筋を入れ、鉄筋コンクリートとして使われるのが一般的です。

コンクリートはアルカリ性のため、大気中の二酸化炭素の影響で、表面から徐々に中性化していきます。中性化が進み、内部の鉄筋まで達すると、コンクリートに保護されていた鉄筋表面の酸化被膜が破壊され、鉄筋が腐食しはじめます。

腐食が進んで膨張するようになるとコンクリートのひび割れや剥離が起こり、その隙間から中性化が進行したり雨水等が浸入するなど、さらに鉄筋の腐食が加速し、構造物の性能が低下してきます。

中性化の劣化診断については、初期の段階では外観を目視して、ひび割れなどがあればその都度ひび割れ注入や断面補修を行うことで隙間からの中性化の進行を防ぐようにします。表面からの中性化の進行を測定するには、構造物からコア(サンプル)採取を行い、フェノールフタレイン試薬を噴霧して赤紫色に変化しない中性の部分の長さを測定します。



コア採取の様子



コアの清掃



試薬の噴霧

もし劣化が進行していた場合は、コンクリートの表面を被覆する方法、中性化したコンクリートを除去して鉄筋に防錆処理を行い修復する方法、電流を流して再アルカリ化を行う方法などがありますので、規模や劣化状況などに応じて最適な方法を選択していくことになります。

次回は外壁に多用されているタイルの劣化診断方法についてお伝えします。

お住まいのマンションのことで何かご相談がありましたら、弊会の相談員が無料で承りますので、お気軽にお問合せ・ご相談ください。

三鷹調布支部 相談員 内島真由美

マンションいきいき 大規模修繕 新聞 Vol.56

マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

TOPICS

- ▶ 代表理事挨拶
- ▶ 機械式立体駐車場問題
- ▶ 管理組合交流ひろば
- ▶ ご相談紹介
- ▶ 支部便り

平成27年3月・4月

大規模修繕実施、総会で紛糾させないための要点

協議会では、大規模修繕に関するご相談を随時受け付けています。先日、私が担当している地域の管理組合様から以下のような問合せがありました。【総会で施工会社の承認決議を行った。しかし、選定理由の説明が不十分であったため、否決とした。否決したはいいが、これからどのように理事会・修繕委員会とコミュニケーションを取って大規模修繕を進めていけばいいかわからない】詳しく伺うと、このマンションは設計事務所がコンサルタントとして入っていましたが、工事概算金額見積書に基づいた施工会社選定を行っていなかったそうです。そのため、選定根拠を尋ねられても、理事会・修繕委員会は答えることができなかったようです。しまいには、「工事を行なう必要あるの？」と振りだしに戻そうとする組合員も出てしまい、総会は紛糾したそうです。組合員の合意が得られず、大規模修繕の実施が行き詰ってしまう管理組合は少なくありません。ご相談を受け、理事会・修繕委員会、そして組合員を対象とした勉強会を行うことになりました。

お伝えしたことは2つです。1つは設計監理方式について。設計監理方式は、長期修繕計画で予定されているから工事をするのではなく、建物の状況やマンション生活を踏まえた上で、工事内容を決めていく方式です。そのため工事の実施時期や内容に根拠が出てきます。また、工事概算金額見積書を作成してから施工会社選定を行うので、工事内容が比較でき、工事金額を適切に抑えることも可能になります。もう1つは合意形成の方法です。大規模修繕の実施は総会で決議しますが、検討している事項や決議内容は、随時、組合員に周知する必要があります。これらのことを総会で全行おうとすると、必ずと言っていいほど、反対される組合員が出てきます。反対と言っても否定ではありません。納得ができないのです。一度に多くのことを理解してもらうことは難しいです。理事会・修繕委員会は1つひとつ丁寧に説明を重ねて、組合員が理解できるように進めなければなりません。そのためには、広報活動に力を入れている設計事務所を選ぶことがポイントです。選定の際には、組合員への周知活動をどのように行っているかをしっかりと確認するようにして下さい。

建物の現状と大規模修繕の必要性の共通認識を高め、マンションをどのようにしていくかを話し合うことが合意形成のポイントになります。協議会ではそのための勉強会を開催しています。お気軽にお問い合わせください。



代表理事
米沢賢治

私のブログアドレスです。
http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/
[米沢 いきいき マンション]で検索してください。

当協議会のフェイスブックページです。
<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢賢治

編集・発行

一般社団法人

マンション大規模修繕協議会 三鷹調布支部

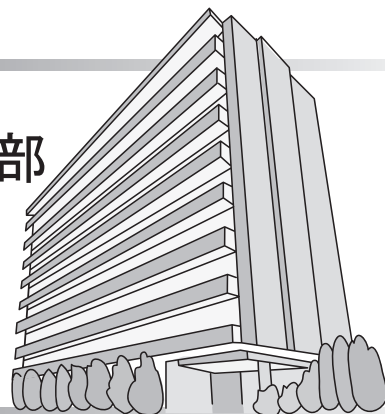
〒160-0022 東京都新宿区新宿4-3-17

FORECAST新宿SOUTH 6F 合同会社 スカイリブ環境計画 内

TEL:03-5361-8629 FAX:03-6850-5512

E-mail contactus@skylive.jp

Web URL <http://skylive.jp>



カネ食い虫の機械式立体駐車場に注意！～問題とその解決法～

狭いスペースでも効率的に車を収容できる機械式立体駐車場の維持・管理に関する問題が、最近多く報告されています。車の所有者が減り、空きスペースが増加したため、駐車場の使用料収入が減って、維持ができなくなっている管理組合が出始めているのです。また、長期修繕計画に機械の更新費用(100～300万円/台)を見込んでおらず、修繕時にその事実を知って、対策に頭を抱えてしまう管理組合もあります。そこで今回は、機械式立体駐車場の問題とその解決方法をお伝えします。

これだけかかる！機械式立体駐車場の維持管理費・更新費

機械式立体駐車場の修繕周期はタイプによって異なりますが、駐車装置は20～25年程度で取替え、昇降装置は10年程度、安全装置は5年程度で修繕・取替え、排水ポンプは10年程度で取替えと言われています。(財)東京都道路整備保全協会の資料によると、維持管理費(保守・点検費用・保険料、電力料を想定)は、7～10万円/台・年となっています。また、更新費用はタイプにもよりますが、100～300万円/台となっています。つまり、安く見積もっても、1台当たり300万円の費用がかかってくるのです。これを月額駐車料に換算すると、12,500円になります。しかし、駐車場の使用料だけで機械式立体駐車場の維持管理費・更新費の全てをまかなうことができる管理組合は多くありません。修繕費が不足した場合、駐車場は共有財産のため、区分所有者から一時徴収もしくは駐車料金の大幅値上げとなります。

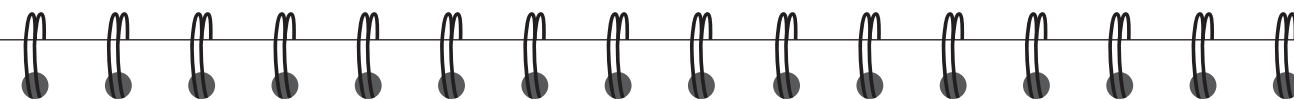


こんなに費用がかかるのに、修繕費の積み立てがゼロ…

国土交通省「マンション管理標準指針」には、機械式立体駐車場の維持管理に多額の費用を有する場合は、駐車場使用料会計を管理費会計及び修繕積立金会計とは区別することが述べられています。しかし、分譲会社によっては管理費の金額を低く見せるために、駐車場使用料を管理費会計に充当させているケースも見受けられます。この場合は、機械式立体駐車場の更新時に修繕費がゼロとなるため、こちらも区分所有者で負担するか、使用料を値上げすることになります。そのため、ランニングコストを比較し、機械式立体駐車場を廃止して、平置きにする管理組合が増えています。また、独立系のメンテナンス会社をしたり、今のメンテナンス会社と交渉したりして、コストダウンを図る管理組合も増えてきました。

機械式立体駐車場問題は金に直結する問題です。会計処理が不明の管理組合は早急に確認し、必要ならば早目に対策を打つようにして下さい。当協議会では機械式立体駐車場の維持についてのご相談も承っております。お気軽にお問い合わせください。

管理組合交流ひろば～組合員同士で情報交換をしよう～



私たちの高齢化対策

私たちの住まいは昭和52年竣工の5棟200世帯の公団型分譲マンションです。高齢化が進み、このままでは限界集落になるという危機感から、理事会で議論し、高齢化対策検討委員会を2010年に発足しました。若手や女性にメンバーになっていただき、さまざまなことに取り組んできました。まず行ったのは居住者台帳の作成です。個人情報の観点から反対もありましたが、東日本大震災もあって、緊急事態に備える重要性を理解いただきました。次に少額でできる対策として、段差箇所を識別しやすい色にしたり、エントランスホールに椅子を設置したりしました。その後、大規模修繕に併せて、共用部の完全バリアフリー化、エントランスドアの自動化等のグレードアップを行いました。また、引きこもりを防ぎ、交流を深められるように、餅つきなど季節のイベントも行っています。最近では、子育て世代が住みたくなるようにと、集会室を改装し、小さいお子さんを遊ばせながら、ママが情報交換や交流を行える場も設けました。高齢化対策で始めたこれらのことは、結果的に私たち全員が暮らしやすい環境作りとなっています。

居住者の豊富な経験と知恵が結集し、集合住宅のメリットを活かした取り組みですね。ご紹介ありがとうございました。

「管理組合交流ひろば」では、他の管理組合に伝えたい体験話や聞いてみたいことなどを募集しています。(掲載内容は事前にご確認いただいた後の掲載とさせていただきます)

一般社団法人マンション大規模修繕協議会 管理組合交流ひろば係

【応募先】 〒141-0022 東京都品川区東五反田1丁目6-3 9F

TEL:0120-965-150 FAX:03-5422-9004 e-mail:info@renovaters.net

皆様からのご応募、心よりお待ちしております。

お電話による理事長さんからのご質問

Q 高齢化が進んで役員のなり手がいないので、役員の資格要件の変更を考えています。資格の範囲はどこまで広げられるのでしょうか？

A 平成23年7月にマンション標準管理規約が改正され、役員の資格要件が緩和されました。【改正前：「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する」改正後：「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する」】しかし、改正後も理事及び監事は組合員であることが前提となっています。ただし、標準管理規約は区分所有法とは異なり、法律ではありません。あくまで参考であって役員範囲は任意です。そのため、「組合員又は当該組合員の配偶者もしくは一親等の親族」と範囲を広げる管理組合もありますし、大きく規約を改正し、第三者が理事及び監事になれるようにしている管理組合もあります。(第三者管理者管理方式)その他、専門知識を有するマンション管理士や建築士と顧問契約する管理組合もあります。いずれにしても、管理組合自身が監査体制を形成・維持できるかどうかをしっかりと検討していく必要があります。