

行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局

編集

保守会社により「EV 定期検査」の判定が異なる？

はじめに

私が暮らすマンションは平成4年頃から販売され6棟からなっています。エレベーター保守点検(定期検査を含む)はメーカー系のA社が全てを担っていましたが、ある時期6棟の内1棟の管理組合がコストの点からA社を独立系のB社に変更しました。その後A社も対抗して値下げしたことからB社は1棟のみ担当しています。

A社とB社の間で保守点検内容に差は無く、当然定期検査報告も“既存不適格(エレベーター改修時に是正すれば良い)”以外に直ちに改修する必要がある“要是正”の指摘はこれまでありませんでした。しかしながら、2017年9月に「エレベーターの外部連絡装置の検査方法・判定基準等」が見直され、「定期検査業務基準書」が改定されたことに伴い両社でその取り扱いに差異が生じ、結果として**管理組合を惑わす次の事態が生じました。**

<A社(メーカー系)担当の○号館>※私の所

定期検査報告で「外部連絡装置」について“要是正”としているため、「H30定期検査報告済証(道建築指導センター)」は発行されず前年の証書が貼付されたままとなっており、「是正措置(インターホンをエレベーター扉付近に増設)完了後に申請により発行する」と同センターからの文書に記載されている。

<B社(独立系)担当の△号館>

定期検査報告で“要是正”事項は無く“既存不適格”のみの指摘なので「H30 定期検査報告済証(道建築指導センター)」が発行され貼付されている。

両号館の建築仕様はほぼ同一でエレベーター保守会社が異なるだけなのに何故このような結果になるのか疑問に思い、定期検査報告提出先の「札幌市建築安全推進課」に対し「B社が虚偽の報告をしているのでは無いか？」と質し回答を求めました。

札幌市の回答

札幌市担当者は当初「同じ法律に基づくのだからA社とB社で報告内容が異なるのはおかしい。仮に虚偽報告であれば報告済証は返納して貰うことになるろう。何れにしても国交省等に確認し回答する」とのことでした。同日の内に回答(電話)がありその内容は以下のとおりです(当初の意見を担当者は修正)。

①そもそも「定期検査報告書」は検査者(乙：保守点検会社)が十分なる説明を発注者(甲：管理組合理事長)に行い甲の責任に於いて甲名義で提出されるものであり、その過程がどのようなであったかを当職は関知しないこと。

②甲乙が合意して提出された同報告書は、誤植等事務的なミスは除きそのまま受け付けるものであり、当職は報告書記載内容の法律上の妥当性を検証・判断する立場には無いこと。

③従って、A社、B社のどちらかが間違っているのでは無く、A社担当号館の報告書もB社担当号館の報告書も夫々の理事長が自己の責任(法的判断)において提出している以上夫々有効である。

何か禅問答のようですが、よって来たる責任は夫々の管理組合の理事長にありその判断を諸官庁は受理するだけのようです。実態論から言えば殆どの管理組合では保守会社の説明を鵜呑みにしているだけ(失礼！(笑))なので、B社が実際どのように理事長に説明したのかがポイントとなります。

この時点で私は、「法律解釈に両社で差異があるわけが無かろう。従って差が出るのは両社のシステムの違いによるものだろう。」と考えていました。要するにB社の既存遠隔監視装置がA社に比べ非常に高度なシステムで、非常時にも十分対応出来るので別途外部連絡装置(インターホン)を設置する必要が無いのだろうとの解釈です。

そこで、確認のためB社を呼び詳しく聞いたところ面白いことが分かったのです！

B社から聴取

B社の説明は以下のとおりです。

①A社とB社で遠隔監視装置の能力に差は無く、何れも監視センターとの連絡は PHS 回線を利用している。従って、電力・通信インフラがダウンするような非常時には連絡は途絶するリスクを包含している。

②2017年9月の法改正に伴う「定期検査業務基準書」改定は読みようによって解釈が分かれているのが実態であり早晚基準書は改められるのではと思慮する。

③そのため当社は地域毎に当該解釈について所管官庁に文書で回答を求めており、北海道においても「北海道建築指導センター」から回答を得ている。同センターからの回答は、「保守会社が設置した装置(保守会社と通話が可能なもの)が外部連絡装置と同機能の場合は、定期検査及び報告しても支障ありません」とのことであり、契約管理組合等に対し「検査結果表「外部への連絡装置」の判定基準変更のお知らせ」により周知している。

④なお、前述のとおり地域によって解釈が分かれており、「保守会社が設置した遠隔監視装置は外部連絡装置ではありません」としている地域もある。そのような地域に於いてはその解釈に従い外部連絡装置(インターホン)を増設している。

B社は管理組合のため無駄な支出はなるべく避けたいとの観点から、ある意味柔軟に対応しているのであって、こうあるべきとの同社としての解釈・判断はしていません。

一方、A社は次の考えを取っており、全国一律に適用しています。

A社の考えとEV保守会社の持つべき姿勢

メーカー系保守会社であるA社の考えは以下のとおりです。

- ①電力及び無線系が全て絶たれるような非常災害時にはエレベーター箱内の遠隔監視装置(非常電源付属、PHS回線)は機能不全となり外部との連絡は完全に遮断される。
- ②エレベーター三方枠に設置する外部連絡装置(インターホン)と箱内の遠隔監視装置とは有線(ケーブルに這わせている)で結ばれ言わば“糸電話”状態であるため、電源が断たれても通話が可能。
- ③発生確率は小さいとは言え、その事態にも対応せよというのが法律改正の主旨と考えるので全国一律に適用している。

A社とB社の対応の違いが何処にあるかと言うと、それは「リスク管理の考え方」です。即ち、A社は「法の主旨からリスクは最小化すべきであって、費用を惜しんではならない」とし、B社は「所管庁が良いというのだから余分な費用を掛ける必要は無い(リスクの説明無し)」としています。

私は、両社を改めて呼び(勿論別々に)、A社に対しては、

- ・非常時に対応出来ないリスクがあると言うが、それをどう取るかの判断は管理組合が行うべきものであり「インターホン設置以外に方策は無い」との御社の頑なな姿勢は“価値観の押しつけ”であると指摘。

B社に対しては、

- ・道建築指導センターの見解がどうあれ、外部連絡装置を付加しない場合のリスクについての管理組合への説明が不十分と思われ、選択肢を与えない御社の姿勢は同じく“価値観の押しつけ”であると指摘しました。

私どもの号館理事会は、このような経緯を経て最終的にリスク管理の観点からA社の提案どおり「外部連絡装置」を設置することが妥当と決定しました。

なお、当マンションは管理会社職員が常駐するコミュニティセンターが別棟にあり、各種監視装置もそこに設置されていることからこのような対応が必要になったもので、このような対応が必要となるマンションは全体の4分の1程度と聞いています。管理員が常駐するような単棟型マンションでは今回の法律改正の適用除外ですので参考にはならないと思われ

おしまい

今回の経験を経て学習したのは、管理会社には管理組合のより良き運営に寄与しようとするインセンティブが働かないことでした。仕方の無いことかも知れませんが……。

また、今回のエレベーター保守会社に限ったことでは無いと思いますが、“この本質”を充分理解せずに管理組合の勉強不足を良いことに“価値観の押しつけ”がまかり通っているのではと心配になった次第です。

なお、執筆者の知識不足により事実誤認なり解釈の誤り等がありましたら遠慮無く指摘して頂きたいと思えます。

(理事 若林 典之)

平成30年度「第2回マンションネットセミナー」開催ご案内

- *と き 9月29日(土) 14時00分～16時30分
- *ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階会議室
- *参加費 会員無料、会員外500円(先着50名)
- *申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。下記申込書をご利用下さい。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

14:00～ 理事長挨拶 マンションネット理事長 小笠原 謙

14:05～ 「マンションの10年後の課題」 前半・後半

内容: *永住施行時代のマンションの価値 *マンションを取り巻く4つのリスク
*「終の棲家」と「空き家」の関係 *将来設計 *発信力 *札幌市の場合

講師: マンション管理士・防犯設備士 丸山 肇 氏

15:00～15:10 休憩
16:20～ 閉会

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から懇親会を開催します。皆様の参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038
会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

30年度「第2回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/>
連絡先	

参 加	<input type="checkbox"/> セミナー参加	<input type="checkbox"/> 懇親会参加
-----	---------------------------------	--------------------------------

共同購入について

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。

- **消火器共同購入復活！** 下記価格が目安ですが、都度3社程度の見積合わせになる可能性もあります。

粉末 ABC-4 型 (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2) 希望小売価格 ¥10,476 円
→ ¥3,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み ※3)

粉末 ABC-10 型、蓄圧式、希望小売価格 ¥15,750 円
→ ¥4,900 円 (税・配送料・旧消火器の引取込み)

粉末 ABC-20 型、蓄圧式、希望小売価格 ¥27,000 円 → 目安として ¥15,000 円、複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達 (ただし各管理事務室まで)

※1) 耐用年数10年、小型、3型も対応可

※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3) 28年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員 (団体) <input type="checkbox"/> 正会員 (個人) <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット
住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>