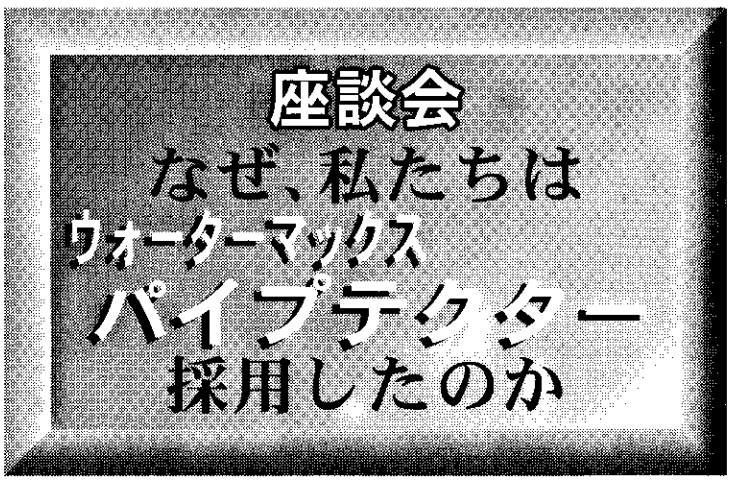
「ユーザー管理組合懇談会」設立の運びへ

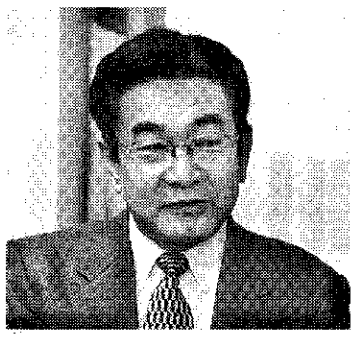
10年保証・効果保証を謳う日本システム企画姿勢を表す

日本システム企画（本社東京）が販売するNMRエネルギーを使用する給水配管保護延命装置「ウォーターマックス・パイプテクター」を設置したマンション管理組合同士が情報・意見交換を行う「懇談会」を設立する運びとなった。このほど、実施された「なぜ、採用したのか」と題した理事長座談会で明らかになったもので、十年保証、しかも効果保証までうたっている同製品に対しての確固たる自信を裏付けとした同社の企業姿勢を現わしたものとして注目される。以下は座談会の要旨。



平本　亘 理事長　ハーズ横浜ベイガーデン　築7年、14階建て100戸

富田憲一郎 理事長　西武拝島ハイツ　築19年、7棟514戸



横島勝秀 理事長　ウェルフェアグリーン柏　築19年、7階建て70戸

配管延命第一に築七年目にして導入

——「ウォーターマックス・パイプテクター」を導入された経緯についてお聞きしたい。平本さんのところは築七年と非常に若い。なぜ、そんなに若くして設置したのか。

平本　当マンションでは二十年間の長期修繕計画を作成しているが、二十年間に必要な修繕費用は約一億二千万円。現在の修繕積立金額では足りない。ある時期に各戸に一時負担をお願いしないといけない。それを避けたいというのが理事会の姿勢。昨年六月に同装置を設置したが、決して赤水が出たり、給水管の痛みがあったわけではない。配管劣化を早めに予防して、配管交換時期を大幅に延期させ、積立金の取り崩しをできるだけ抑制しようというのが狙いだ。あくまでも配管延命が主目的だ。

——具体的な業者選定はどうしたのか。

平本　配管延命装置は数多くあると聞いていた。そこで、管理会社に調査依頼したところ、六社ほどの紹介を受けた。各種データを見せていただき、効果が実証されており、しかもランニングコストがかからない点も併せて、最終的にNMR方式のパイプテクターに決定した。

イニシャルコストもリーズナブルだったこともあり、将来にわたって積立金の有効使用が図れることになった。築年数が浅くして設置できたことから、マンションの付加価値もアップできるのではないかとの期待もあった。

500戸規模の大型マンションに設置

——富田さんのところは五百戸を超える大規模マンション。合意形成までのいきさつは。

富田　築十七年ころから計画的に量水器回りの配管替え工事を全戸対象に実施した。結局、昨年で交換をすべて終えているが、配管劣化が進んでいた。管理員からの提案もあって、劣化した配管の現物や配管内を撮影した写真などを管理事務所に展示、現状の啓蒙に努めるとともに、劣化対策工事に向けた働きが始まった。平成十年六月ころだ。昭島市は地下水供給が九割。格段に水がうまい。しかし、電気ポットに水をためておくとミネラル分が析出、底などにスケールが付着してしまう。これだと給水管にも影響があるのでは、との不安は以前からあった。一年くらいの検討期間を経て、結局、パイプテクターの採用を決定、昨年九月末に設置したが、最大の要因は管を切らない、つまり断水せずに装置を設置できることだった。技術理論にも納得いった。実は理事メンバーに応用化学、応用物理学を学んだ役員がいて、各メーカーの担当者と徹底的に論戦した。中にはひと言も発言できず、「すみません。今度調べてきます」と帰った人もいた。その点、日本システム企画の担当者の説明が一番信頼が高かった。

磁気工法の総会決定を白紙に戻し再考

——横島さんはすでに総会で決定されていた磁気工法を白紙に戻して、もう一度研究し直した上でパイプテクターに決定したとか。

横島　その通り。昨年四月に理事長に就任した。すでに総会で磁気工法で工事を実施することが決定していた。修繕委員会が二年間かけて討議して出した結論を、実施するだけの段階だったが、どうも納得いかない。改めて、業者を呼んで技術的な質問をしたが、十分な回答をいただけない。そのうち業者から連絡が途切れたため、一度白紙に戻し再度、工法選定に入った。結果、確かな理論的裏付けを始め、断水不要の施工などの特徴を利点に、パイプテクターに決定した。前理事、前修繕委員の皆さんからは非難ごうごう。「何か裏があるのでは」との質問も出た。

しかし、長いスパンで物事を見たとき、信頼できるものでないと結果的に失敗になってしまう。

最終的に前理事、前修繕委員会のメンバーの皆さまに理解いただくことが出来た。

他社が追随出来ない保証内容が決定打

——日本システム企画は契約書の中に「十年保証」と「効果保証」をうたっている。保証期間の長さもさることながら、効果保証まで契約の中に盛り込んでいる会社は極めて珍しい。こうした保証内容は導入を決定する上で、大きな要因となりえたか。

横島　確かに重要なファクターだった。「効果がなかったならお金を返金します」と口頭で伝えてくる業者はいたが、契約書の中にまでうたっていた会社は日本システム企画だけだった。しかも、設置二年後にファイバースコープによる効果確認を行い、その費用は会社負担とする旨も記述されている。信頼のおける会社との印象を強くした。

富田　採用にあたっては厳しい基準を業者側に求めた。保証書でも、製造元の日本システム企画と施工会社の連名保証させている。何らかの理由で会社を閉じられても、どちらかの会社が責任をもって保証しろと合い、解決できるような場となればありがたい。

富田　当組合の経験や知識がほかの組合にとっても役に立てるなら、それもまた嬉しい。

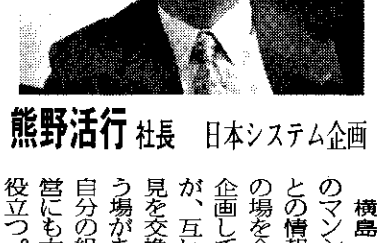
横島　近隣のマンションとの情報交換の場を今年度企画しているが、互いの意見を交換しあう場があると自分の組合運営にも大いに役立つ。

情報交換の場提供へ

熊野　ユーザー同士が連絡を取り合うことを毛嫌いするメーカーが多い。クレームがまとまることを恐れているからだ。しかし、当社は「ユーザー管理組合懇談会」を結成して、情報交換の場を提供していくことにした。クレームに対しても積極的に対応していく。懇談会は単に、配管劣化対策だけでなく、管理組合運営の意見交換の場としても寄与できればと考えている。

——皆さん、どうですか。

平本　共通の悩みを話しあう場提供へ。



熊野活行 社長　日本システム企画

契約書の抜粋

第6条（保証）
乙は甲に対し、商品につき次の事を保証する。
①保証期間：設置日より10日間
②保証内容：次項以外の正常なる使用状態で商品の機能が著しく低下した場合は、乙は無償で交換する。
③保証対象外の条件：火災などで70℃以上の外気温での使用
・地震などで建物が倒壊し、強い衝撃がかかった場合。
・不当な改造による破損（装置の分解含む）
・甲または第三者が無断で設置場所を移動した場合。
・保証内容を無断で変更した場合。

第7条（効果判定）
商品設置日より2年経過後のファイバースコープでの内視調査及び写真判定により、設置前の内視調査時の配管内部閉塞率と比べ5％以上の減少をもって効果ありとの評価する。

第8条（返金保証）
第7条記載の効果が得られない場合、乙は甲に対し次項について約束する。
①設置機器の撤去（無償撤去工事及び設置前状態に復帰）
②支払金額の全額を支払われた同条件にて返金する。