

I 【マンション管理新聞から】

2011.06.15号

- ① 6月11日「東日本大震災によるマンションの被害実態と対処方法」報告会・セミナー開催（一般社団法人マンション学会）
- ② 液状化被害の給排水管等のマンション管理組合共用部分のライフライン復旧費用について3,000万円上限に補助（浦安市）
- ③ 難産乗り越え機械式駐車場から自走式駐車場へ（江東区のマンション築23年394戸）
- ④ マンションの耐震診断等業務報酬 JASO 基準を策定、この夏ごろ一般公表予定、簡易診断3,500㎡で54万円位か、2次診断7階建て25戸1,800㎡で460万円位か（NPO法人耐震総合安全機構）

2011.06.25号

- ① マンション長寿命化協議会設置、「安心して豊かな居住の確保・技術革新・管理改善・新たな課題」をテーマに始動（高層住宅管理業協会）
- ② マンション管理業者への一斉立ち入り検査結果138社中77社に是正指導（国土交通省）
- ③ 各住戸の電気温水器を躯体に固定する耐震化を組合負担で昨年5月実施（築28年56戸）
- ④ 液状化によるライフライン被害復旧費の3分の1を補助（東京江戸川区の対策）
- ⑤ 東日本大震災によるエレベーター閉じ込め事故、地震時管制運転装置つきでも発生かご内からの緊急通報先はどこ？

2011.07.05号

- ① 専門化活用によるマンション管理方式の制度検討に着手、来春をめどに具体的制度改正など対応策を提示（国土交通省マンション政策室）
- ② 災害救助法に基づく「住宅応急修理制度」の対象にマンション共用部分を加える、東日本大震災の被害マンションに限定の特例措置（厚生労働省6月30日通知）
- ③ 東日本大震災の被害マンション共用部分の復旧工事費を補助する緊急支援事業開始、上限1000万円/管理組合（横浜市）
- ④ 高層住宅管理業協会は住宅あんしん保証と提携し、大規模修繕工事瑕疵保険の取次ぎ業務を開始

II 【マンション管理センター通信6月号から】

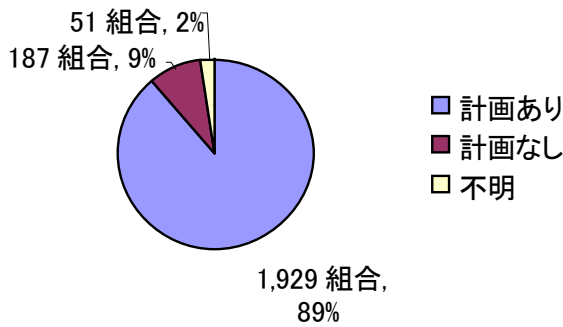
- ① 東日本大震災関係についての相談等から管理組合運営に関するQ&A
停電時の対応に関するQ&A
耐震性の確認に関するQ&A
- ② 基礎から読み解く区分所有法
マンションの共用部分と専有部分及び敷地について区分所有法の規定の説明
専有部分と共用部分、専用使用権、共用部分の保存・管理・変更、建物の敷地と敷地利用権
- ③ ルポタージュ管理組合の現場から
港区・築33年・45戸のマンションが免震工法を採用し、公的助成金8400万円を受けて進める安全安心マンションライフ創出の為に耐震改修工事のレポート
- ④ 平成22年度マンション管理センターへの相談内容について（全体で9625件の相談）
1位 区分所有法・管理規約の解釈関係
2位 役員の資格、専任・解任、任期関係
3位 管理規約の作成改正関係
前年より増えた相談は、財産の分別管理関係（対前年2.8倍）、配線配管等の専有部分と共用部分の区分（対前年1.6倍）
- ⑤ 3年工期の給排水管全面取替改修工実施中の管理組合の情報（札幌の管理組合）
- ⑥ 法律のひろば：マンション管理センター発刊の滞納管理費等の対応マニュアルに関連したQ&A
・ 滞納管理費等請求の相手方について
・ 支払督促関連
・ 区分所有法59条競売の問題
・ その他、弁護士費用の請求について等
- ⑦ 技術レポート：マンション大規模修繕工事における見積書の見方（2）
・ 直接仮設工事
・ 躯体改修工事
・ 外壁と総工事
* 将来の大規模修繕工事に向けた見積書の活用（建設物価調査会総合研究所、経済研究部長橋本真一氏）

Ⅲ【平成 20 年度マンション総合調査から】(第 10 回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

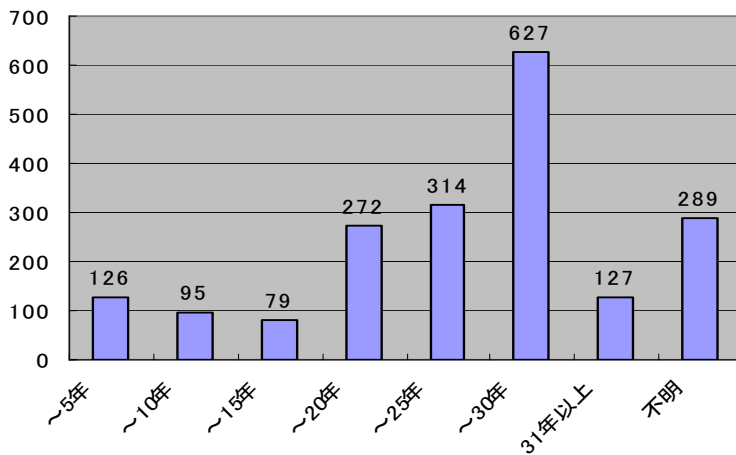
今回は、他のマンションの長期修繕計画の状況を見てみましょう。

1) 長期修繕計画の有無 (2,167 管理組合の回答)



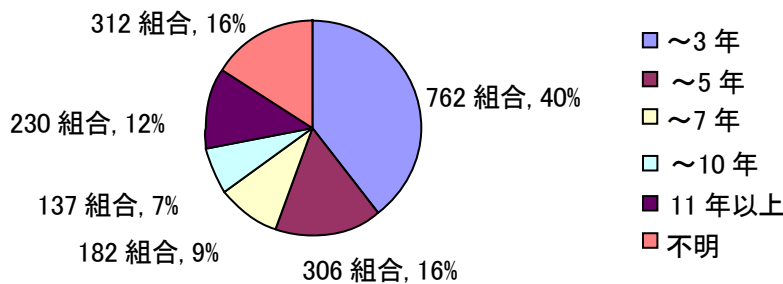
全体では 89%の管理組合が長期修繕計画を作成している

2) 長期修繕計画の計画期間の状況 (計画のある 1,929 組合)



25 年以上の長期修繕計画を作成している管理組合は 754 組合で、計画作成組合の 39%、回答全 2,167 組合の 35%となっている
計画期間の平均は 23.8 年となっている

3) 現在の長期修繕計画の作成時からの経過期間 (計画のある 1,929 組合)



経過期間 5 年以下が 56%、11 年以上が 12%となっている
経過期間の平均は 5.3 年となっている

4) 25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定の組合数

建物完成年次	長期修繕計画に基づき修繕積立金設定				長期計画に基づかない	不明	合計
	25年未満	25年以上	不明	計			
S39年以前			2	2	3		5
～S44年	10	3	6	19	12	2	33
～S49年	26	16	13	55	33	1	89
～S54年	45	25	11	81	34	5	120
～S59年	76	70	32	178	66	17	261
～H元年	63	68	23	154	54	8	216
～H06年	81	112	37	230	59	13	302
～H11年	96	154	48	298	51	20	369
～H16年	55	205	35	295	58	16	369
H17年以降	22	138	19	179	54	10	243
不明	2	2	1	5	4	5	14
合計	476	793	227	1,496	428	97	2,021
割合%	23.6%	39.2%	11.2%	74.0%	21.2%	4.8%	100.0%

25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合は39%

平成元年以降の完成年次以降になるほど25年以上の計画に基づく積立金設定が多くなっている

IV【報告会&セミナー報告】

6月11日の日本マンション学会主催「東日本大震災によるマンションの被害実態と対処方法」に出席してきましたのでその内容等をご紹介します。(第1回)

1, 報告会&セミナーの内容

- ① 浦安市の被災状況、まちとすまいの被害 浦安市長 松崎 秀樹氏
- ② 地震と津波によるマンションの被災状況と課題－宮城県を中心に－
マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ 事務局 泉 清隆氏他
- ③ 地震と津波によるマンションの被災状況と課題－浦安市を中心に－
浦安住宅管理組合連合会 会長 舘 幸嗣氏
- ④ 地震保険の課題 創価大学法科大学院教授 黒木 松男氏
- ⑤ 緊急提言 被災マンションの課題と政策提言 弁護士・日本マンション学会 折田 泰宏氏
- ⑥ 阪神淡路大震災の教訓から、復興の仕方・進め方 弁護士・明治学院大学法科大学院教授 戎 正晴氏

2, 各報告から

① 浦安市の被災状況、まちとすまいの被害

浦安市の被災状況

被災者数	96,473人	全人口約165,000人の58%
被災世帯数	37,023世帯	全世帯数約73,000世帯の51%
液状化面積	1,455ha	全市域1,698haの86%、東京ドーム敷地310個分
下水道破損地区	820ha	全市域1,698haの48%

激甚災害指定・災害救助法の適用もされたが、液状化の被害への認識はないのが現状。

マンションの誘致をしてきた市としては、液状化被害を受けたマンションのライフライン補修費の補助として、一管理組合最大3,000万円の補助及び補修に伴う借入金の利子補給の施策を決めた。

既に、戸建には一棟最大100万円の補助を決めている。

② 地震と津波によるマンションの被災状況と課題－宮城県を中心に－

・今回の特徴

津波による広範囲かつ甚大な被害

3/11 M9.0、4/7 M7.4のダブルパンチ

- ・仙台圏のマンション事情
分譲棟数約 1400（内旧耐震約 220）、仙台駅 10 キロ圏に 9 割以上が立地、
- ・マンションが受けた被害
地盤沈下による被害
建物の高さによる被害（高層タイプほど被害大）
被害の現象として
建物の傾斜、基礎杭の損傷、貯水槽倒壊、高架水槽落下・漏水、ライフライン全停止、壁面クラック、非耐震壁の損傷、ドアの開閉不能、エレベーターの損傷等
- ・旧耐震マンションの状況
旧耐震物件を 3 月中に外観目視点検終了、全損扱いの物件もいくつかあるようだが、新旧耐震基準による被害の大きな差は見られなかった
- ・宮城県マンション管理士会会長からの今後の課題
最初にマンションの被害をどう考えるのか、地震後には建築の専門家・管理会社は「雑壁だから損傷しても・・・」となりますが、マンションをコンクリートの構造物としか見ていない、住宅としてちゃんとみているのかという問題がある。柱と梁だけ丈夫にすればマンションはいいってものではない。被害判定の基準も色々あるが、マンションに特化した基準がないのは問題だ。また支援制度もマンションは継ぎ扱いであり、区分所有建物に対する支援制度は全く整備されていない。そういったことから、今回、区分所有関係からの離脱、解消のエネルギーが働いている、何とかしなければと思っている。

V【トピック】

所沢市主催「マンション管理士による無料相談会」が、8 月 25 日（木）13 時 30 分～16 時 30 分に市役所の市民ホールで開催されます。

管理費等の滞納問題、管理委託費の問題、大規模修繕の問題等マンションのさまざまな問題のご相談に所沢市在住のマンション管理士が対応させていただきます。

この機会を是非ご利用頂き、皆様のマンションの管理運営にお役立てください、なお、事前予約制の相談会です。ので、所沢市街づくり計画部都市整備課 電話：04-2998-9208 までお申込みください。

VI【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 平成 23 年 7 月 21 日（木）18 時 30 分～21 時 30 分 横浜市市民文化会館関内ホール
関内駅北口徒歩 5 分

主催 NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク 参加費 1000 円

申込先 事務局 045-911-6541

URL <http://www.hamakan-net.com/documents/2011/20110721seminar.pdf>

講演 浜管ネット震災フォーラム

地盤の液状化問題と被害の状況	関東学院大学教授	規矩大義氏
マンションの地震対策とコミュニティ	マンションコミュニティ研究会代表	廣田信子氏
マンションの建物被害と今後の対策	一級建築士	星川晃二郎氏
マンションの設備被害と今後の対策	一級管工事施工管理技師	町田信男氏
代震災と今後のマンション大規模修繕への影響	浜管ネット専門業部会	高木正彦氏

- ② 平成 23 年 7 月 21 日(木)、7 月 28 日(木)、8 月 18 日(木)、8 月 25 日(木) 各 19 時～20 時 30 分
練馬区勤労福祉会館 2 階会議室 大泉学園駅南口徒歩 4 分

主催 練馬区立勤労福祉会館（共催）NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 参加費 各日 500 円

講演 マンション入門講座

7/21 住み手の高齢化とマンションの管理運営	マンション管理士	荻原 健氏
7/28 長命化に配慮した大規模改修工事	一級建築施工管理技士	小山勝義氏
8/18 高齢化に伴うコミュニティ対策	NPO 匠 代表理事	毛塚 宏氏
8/25 賢い修繕積立金の使い方（長期修繕計画）	設計コンサルタント	横超和夫氏

VII【ひとりごと】

春過ぎて 夏来るらし 白妙の 衣乾したり 天の香具山

持統天皇が藤原京から香具山を見て詠まれたものとされている万葉集の歌です。

皆様、日本各地に伝えられている炭焼長者伝説をご存知でしょうか？

私は、「炭焼長者黄金の謎」別府温泉の意外な前史を解くという歴史推理小説をつい最近読み、小説の中で故郷大分の旅を楽しみました。

大分県北部から西部には沢山の金山があったのです、「泉脈のあるところ金脈あり」ですね。その金脈による長者のルーツを推理しながら、臼杵石仏（臼杵市）、三重町（豊後大野市）、玖珠町、宇佐神宮、国東半島、別府、鶴見岳（ロープウェイ、火男火売神社）志高湖と楽しんできました。

その中で、万葉集に詠われた天の香具山は、別府湾に面する鶴見岳・内山・伽藍岳の三重連山のなんと鶴見岳と推理されています。

その鶴見岳は貞観9年（西暦867年）の大噴火で山頂付近の3つの池はなくなり、標高も現在の1,375メートルと低くなったようです。

さて鶴見岳の大噴火前後に下記の現象が起きています。

貞観6年（西暦864年）富士山大噴火、阿蘇山噴火

貞観9年（西暦867年）鶴見岳大噴火、阿蘇山噴火

貞観10年（西暦868年）播磨・山城地震

貞観11年（西暦869年）三陸大地震（今年の東北地方太平洋沖地震の震災と重なる大地震と巨大津波）

貞観13年（西暦871年）出羽国 鳥海山噴火

貞観16年（西暦874年）薩摩国 開聞岳噴火

元慶2年（西暦878年）相模・武蔵大地震

平成の地震と火山活動（貞観時代から1140年後）

2007年 能登半島地震（震度6強）

2007年 新潟県中越沖地震（震度6弱）

2008年 岩手宮城内陸地震（震度6弱）

2008年 岩手県沿岸北部地震（震度6弱）

2009年 駿河湾地震（震度6弱）

～桜島火山活動活発化

2010年～霧島山新燃岳噴火

2011年 東北地方太平洋沖地震（震度7、3月11日）

静岡県東部地震（震度6強、3月12日）

宮城県沖地震（震度6弱、4月7日）

九州の火山活動活発化と東日本の地震、何かがあるのでしょうか？

いずれにしても「治に居て乱を忘れず」ということで、HGML2011年4月号の防災準備の記事をもう一度読み返して頂きますようお願いいたします。

以上