

I 【マンション管理新聞から】

2011.08.15、25 合併号

- ① 既存エレベーターに「戸開走行保護装置」「地震時管制運転装置」の取付けを促進すべきであり、マンション長期修繕計画に各装置の設置を盛り込む必要があるとの報告書を提示。また、管理組合への支援策の創設を求めた(国土交通省の諮問機関の社会資本整備審議会)
- ② 8 月末からマンションの耐震化促進に向け実態把握する為、都内の分譲・賃貸マンション全棟対象に調査を始める(東京都)
- ③ 10 月から、管理組合の活動や運営の実態把握し課題の解決に向けた政策支援を推進する為、県内の既存分譲マンション約 3800 棟の管理組合対象に実態調査を実施する(千葉県)
- ④ 平成 23 年度の「マンションすまい・る債」の募集要項発表(住宅金融支援機構)
「マンションすまい・る債」は、修繕積立金で、住宅金融支援機構が発行する債券を定期的に購入することにより、修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理がおこなえるものです
- ⑤ 考察! 東日本大震災 地震保険 損害認定(一部損・半損・全損の3区分)、判定基準は?・・・認定調査結果だけを聞くのではなく、そのプロセス・根拠の開示・説明を求めることが重要

2011.09.05 号

- ① 管理組合が機能していないマンションに対する管理適正化策の検討⇒ガイドライン作成へ(国土交通省)
- ② 施工不良(コンクリートに発泡スチロール、木材混入等)で建替えへ、分譲主(大京)・施工会社(東亜建設工業)ら全額負担(築 14 年、72 戸の川崎市のライオンズマンション京町)
- ③ 津波警報発令時等に「地域にマンションの一部開放を」大阪西区防災フォーラムの討議の中で、マンションと地域の協働を!
- ④ 節電効果が上がらず: 2 基の EV の一方を運転停止し、節電に取り組むも、EV のモーター容量の差などでマイナスの節電効果に(東京都内マンション)
- ⑤ 地デジ対応以降のインフラ整備: 共同受信と光ファイバー(FTTH)についての考察

II 【マンション管理センター通信 8 月号から】

- ① 事例からみたマンションの耐震改修とコスト
2009 年耐震改修工事実施、総工費 1.2 億円
1982 年 8 月竣工 4 棟 203 戸の事例
- ② 高層住宅防災対策「震災時活動マニュアル策定の手引き」について
中央区が 2011 年 1 月発行した震災時活動マニュアル策定手引きについての紹介
(中央区防災課長)
- ③ 基礎から読み解く区分所有法
規約と集会について。
 - ・ 規約で定めることのできる事項
 - ・ 規約の設定・変更・廃止
 - ・ 規約の衡平性
 - ・ 集会の招集と開催
 - ・ 決議の方法
 - ・ 書面決議
 - ・ 賃借人の意見陳述権
 - ・ 規約及び集会決議の効力
- ④ 管理費等の徴収と初期滞納への対応
 - ・ 管理費等の徴収についての基礎知識
 - ・ 管理費等の徴収ルールの決め方と周知方法について
- ⑤ センターへの相談から(大規模修繕工事に関して)
大規模修繕工事実施時期が近づいたら、修繕委員会の必要性、修繕委員会の位置づけ、修繕委員会の構成と役割、コンサルタントへの依頼、調査診断の内容、仕様の検討、施工会社の選定方式など
- ⑥ マンション管理組合の地震保険
地震保険の加入方法、地震による被害と損害保険
(日本損害保険協会業務企画部担当)
- ⑦ 技術レポート: マンションの調査・診断の依頼等について
 - ・ 調査・診断の内容は目的によって異なる
 - ・ 目的に合わせて専門家に依頼する
 - ・ 調査・診断の依頼の仕方の一例

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第12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、他のマンションの耐震診断状況を見てみましょう。

1) 耐震診断の実施状況 (対象 2,167 組合)

建物完成年次	実施した	未実施	不明	計
S39年以前	0	7	0	7
~S44年	13	19	2	34
~S49年	23	69	6	98
~S54年	25	94	11	130
~S59年	53	208	15	276
~H元年	28	184	17	229
~H06年	56	239	21	316
~H11年	58	297	44	399
~H16年	78	288	25	391
H17年以降	28	211	19	258
不明	4	15	10	29
合計	366	1,631	170	2,167
割合%	16.9%	75.3%	7.8%	100.0%

全体では、耐震診断実施 16.9%、未実施が 75.3%
 新耐震基準の建築確認は昭和 56 年 6 月から
 旧基準確認で建設されたマンションでも耐震診断が進んでいません。

2) 耐震診断結果への対応 (診断実施 366 組合対象)

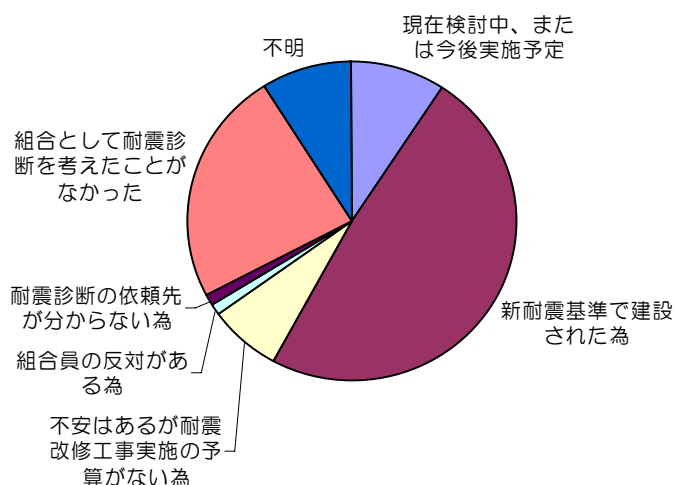
建物完成年次	耐震性確保 改修工事 不要	耐震性不足 改修工事 実施	耐震性不足 改修工事 実施予定	耐震性不足 改修工事 実施未定	耐震性不足 改修工事 実施予定無	不明	計
S39年以前							0
~S44年	7	3		1		2	13
~S49年	7	7	1	5	1	2	23
~S54年	14	6	1	3	1		25
~S59年	34	2	4	4	4	5	53
~H元年	22	1				5	28
~H06年	44	3				9	56
~H11年	51					7	58
~H16年	71					7	78
H17年以降	22					6	28
不明	4						4
合計	276	22	6	13	6	43	366
割合%	75.4%	6.0%	1.6%	3.6%	1.6%	11.7%	100.0%

耐震診断を実施した 366 管理組合のうち、耐震性不足は 47 組合で 12.8%、このうち 40%の組合では改修工事が未定または予定無しとなっています。

3) 耐震診断未実施の理由（未実施 1,631 組合の重複回答 1,813 回答）

建物完成年次	現在検討中、 または今後 実施予定	新耐震基準 で建設され た為	不安はある が耐震改修 工事実施の 予算がない 為	組合員の 反対があ る為	耐震診断の 依頼先が分 からない為	組合として 耐震診断を 考えたこと がなかった	不明	未実施の 組合数
S39 年以前	2		3	1		1	1	7
～S44 年	6	2	4	1		7	1	19
～S49 年	23	2	20	4	1	13	10	69
～S54 年	26	3	32	2	2	26	13	94
～S59 年	50	67	35	5	4	50	23	208
～H 元年	17	117	10	2	2	51	15	184
～H06 年	8	144	15		5	67	25	239
～H11 年	17	190	9	1	4	88	25	297
～H16 年	14	189	3	2	2	72	28	288
H17 年以降	8	156		2		53	17	211
不明	1	4	3	1		5	1	15
合計	172	874	134	21	20	433	159	1,631
割合%	10.5%	53.6%	8.2%	1.3%	1.2%	26.5%	9.7%	

未実施理由 1,813 の回答の構成



診断実施結果による資産価値への影響、診断及び改修工事の予算の問題等様々な理由があると思います。行政の補助制度が用意されてきています。本当の安全安心のマンションになる為に、補助制度を上手に利用した耐震診断・耐震改修工事の検討・実施が必要ではないでしょうか！

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3回最終）

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ー宮城県を中心にー

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

⑤ 被災マンションの課題と政策提言

・マンションの区分所有解消制度創設の検討

被災マンションについての補修又は建替えという議論ではなく、仙台では、液状化により傾き倒壊する危険があるマンションで、解体・敷地売却による区分所有関係の解消を選択する解決策が検討されている。現行法制度では、区分所有解消・敷地売却には全員の合意、さらに抵当権者の合意も必要である。これを、非常事態において円滑に進めるための制度の創設が必要。

・震災関連支援制度がマンションを想定していないことへの対応

被災者生活再建支援法は、自然災害により被害を受けた所帯に対する支援として組み立てられており、マンションの場合、解体・改修は、個人ではなく管理組合が行うことへの配慮が欠落している。支援法の加算支援金については、管理組合が一括申請できるようにする。マンション建物解体費への支援金制度の別途創設が必要。

*以上を踏まえた「被災マンション生活再建支援制度」の創設が必要。

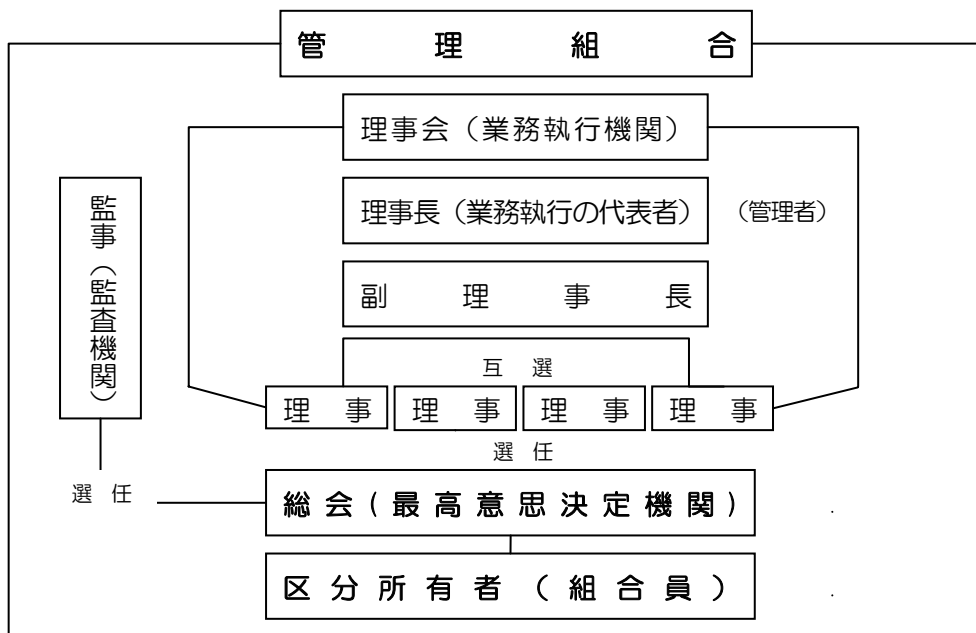
⑥ 阪神淡路大震災の教訓から、復興の仕方・進め方

- ・区分所有法上マンションの復興で大事なものは、全部滅失・一部大規模滅失・一部小規模滅失・損傷のどれに当たるかです。この4つのどれにあたるかで、以後の手続きが大きく変わります。全部滅失になると、区分所有法の適用はできなくなり、民法に戻ってしまいます。そうすると、復旧決議も全員合意が必要になります。こうなると被災マンションの復旧が困難になります。そういうわけで、全部滅失マンション認定は、ほとんどすべきではないと考えています。

V【マンション管理組合の業務と理事会の運営】(第1回 次回は理事会業務他)

1. マンション管理組合の組織と業務

・組織



・業務（マンション標準管理規約第32条）

- ① 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（組合管理部分）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- ④ 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- ⑤ マンション管理適正化法103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- ⑥ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ⑦ 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- ⑧ 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- ⑨ 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- ⑩ 修繕積立金の運用
- ⑪ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑫ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ⑬ 防災に関する業務
- ⑭ 広報及び連絡業務
- ⑮ 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- ⑯ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑰ その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保する為に必要な業務

* 平成16年1月改正で網掛けの5項目追加

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 9月27日（火）13時30分～16時30分 住宅金融支援機構 すまい・るホール 水道橋駅徒歩3分
講 演 「マンション管理組合 震災への対応」
被災マンションの応急措置と耐震化について (社)日本建築家協会 宮城秋冶
マンション管理組合の震災対応について (財)マンション管理センター 廣田信子
機構融資制度について (財)マンション管理センター(独)住宅金融支援機構 各担当
主 催 (財)マンション管理センター (独)住宅金融支援機構 受講料 無料
申込先 (財)マンション管理センター TEL 03-3222-1518
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar230927.pdf
- ② 10月8日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館7A 浦和駅西口徒歩6分
講 演 「マンション設備のリニューアル」 NPO埼玉マンション管理支援センターの 一級建築士他
主 催 NPO埼玉マンション管理支援センター 資料代500円
後 援 埼玉県、さいたま市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク
申込先 NPO埼玉マンション管理支援センター事務局 TEL 048-823-9288
URL <http://www.saikancenter.jp/>
- ③ 10月15日（土）13時30分～15時40分 阿佐谷地域区民センター第四、五集会室 阿佐ヶ谷駅南口徒歩2分
講 演 「解決 マンション大規模修繕」
あなたのマンションにも起こり得る4つのケース 建物診断センター代表 澤田博一
主 催 杉並マンション管理士会 共 催 杉並区 無料
後 援 (財)マンション管理センター
申込先 杉並マンション管理士会 TEL 03-3393-3680 URL <http://suginami-mankan.org/>

④ 10月14日(金) 21日(金) 19時30分～21時 練馬公民館 練馬駅徒歩10分

講演「快適マンションライフ講座」

10/14 マンション住民のためのコミュニティづくり

NPO 匠のマンション管理士他

10/21 間違いだらけの設備管理を見直す

NPO 匠のマンション管理士他

主催 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 参加費 1000円(2回分)

申込先 匠リニューアル技術支援協会事務局 TEL 03-5987-4688

Ⅷ【ひとりごと】

文殊菩薩 普賢菩薩 煩惱の火

「文殊菩薩」とは智慧をつかさどる仏。

「普賢菩薩」とは世界にあまねく現れ仏の慈悲と理知を顕して人々を救う賢者の仏。

今回は、お付き合いを頂いている鎌倉のご住職が雑誌に寄稿された一部を、原文のままではありませんがご紹介させていただきます。(かなり端折ってます)

赤プリ避難、心が重い。福島県から赤坂プリンスホテルに避難された被災者の中には、ホテルから見える夜景に「原発が照らしてきた、都会のネオンだ」と悔しさがこみ上げられる方もいらしたといひます。

福島ではありませんが敦賀市には、もんじゅ・ふげんの名をつけた原発がありますが、原発に菩薩の名前をつけた、現代人の驕りには罪深いものがある。そして、福島第一原発では、温度調節(冷却)ができなくて……原発の火は、我々の慢心と利便追及の煩惱の火だ。その火に私たちが苦しめられている。

こんな話がある。地獄に落ちて、熱く煮えたぎる大釜に入れられた人間が、あまりの熱さに耐えかねて、獄卒の鬼に「もう少し火を弱めてくれ」と懇願した。すると鬼は「わしが焚いて熾した火ならば弱めることもできようが、お前が熾した煩惱の火はわしには止められん」と答えたという。

さて、原発を作らせているのは私たち一人一人の煩惱だ。今こそ真実の仏智が必要といえる。

「そもそも問題なのは、なぜあそこに原発があったのか、だ」

ご住職の寄稿を読み直して、別の雑誌に目を移すと、アメリカの著名なジャーナリスト、アラン・ワイズマン氏への取材記事が目にとまりました。

上記のアラン・ワイズマンの問いかけで始まる記事は、下記のように続きます。

地震多発地帯で、かつ海岸沿い。そんな危険な立地に原子力発電所が建設された真因は、人々の飽くなきエネルギーへの欲求だった。高成長を達成してなお生産力の増強に邁進する。生産と消費の伸びが止まることに、恐怖心すら抱いている。そして原発をリスクの高い場所に次々と建ててしまった。だから、3・11はいつか起きる必然だった。「自然は今、我々に警鐘を鳴らしているのだ」 (日経ビジネスより)

地球環境保全、社会経済産業システムのパラダイムシフトを3・11は、人類に求めている。当然のことながらスクラップアンドビルドからの転換も。さあ、個々のマンションから、その管理あり方から、チェンジ・チャレンジしていきましょう、未来のために。

弱きもの人間

欲ふかきもの にんげん

偽り多きもの にんげん

そして 人間のわたし

みつを

以上