

## I 【マンション管理新聞から】

2011.02.15号

- ① マンション標準管理規約改正案のパブリックコメントが1月28日締め切られ、約400件のコメントが提出された。役員の資格要件関連のコメントが最多
- ② 港区白金台で隣接する2棟のマンションの共同建替えが着工(築41年と28年)
- ③ 丸紅コミュニティの本社会計担当職がリゾートマンション管理組合の資金約4000万円横領(6年間に亘る犯行)通帳等現物確認の欠落

2011.02.25号

- ① マリモコミュニティの管理員が管理組合の資金約5000万円着服(7年間に亘る犯行)通帳等現物確認の欠落
- ② 友愛ビルサービス(秋田)の管理員が管理組合の資金約2450万円着服(8年間に亘る犯行)通帳等現物確認の欠落
- ③ 1都3県40管理組合の敷地内駐車場利用状況等の調査記事
- ④ 洗濯機防水パンの破損事故相次ぐ・・・ドラム式洗濯機へ買替えによる荷重オーバーによる破損

2011.03.05号

- ① 国交省マンション管理業者の違反行為に対する監督処分基準明確の改正案を発表し意見募集中
- ② 地域も助ける防災対策・・・荒川区のマンションが敷地内に防災センターを設置し、緊急発電システム・仮設シャワー・仮設トイレ・防災井戸等を整備→荒川区の「災害時地域貢献優良建築物認定制度」創設のきっかけ

## II 【マンション管理センター通信2月号から】

- ① 自転車置場の配置形態と利用の方法  
自転車置場の種類、運営方法、レンタル自転車等
- ② マンション管理センターは「滞納管理費等の法的対応マニュアル」を作成し発刊  
申込先：マンション管理センター出版事業部  
03-3222-1535+
- ③ ガス配管の管理と改修改善について  
埋設配管は腐食と地震に強いガス管へ：白ガス管(亜鉛メッキ鋼管)→ポリエチレン管  
敷地内諸工事に伴うガス管事故防止について
- ④ 機械式駐車場更新工事進行手順の一事例  
機械10基収容車両20台の工期例・・・撤去7日、施工20日、チェック3日の30日程度(装置製作の準備工は別途の期間必要)  
ポイントは代替駐車場の確保
- ⑤ 札幌市のマンションの取り組み  
敷地内通路等のロードヒーティング(除雪対策)  
高圧受電方式へ変更し電気料金の圧縮
- ⑥ 技術レポート：将来の排水管改修に備える  
マンションで使用されている排水管の種類は、建設年次によりいろいろあります  
種類により老朽化の進行が異なる  
流れる排水の種類・量によっても老朽化の進行は異なる  
排水管改修は、共用部分と専有部分にまたがる工事→無駄なリフォームをなくす事前の施策が必要

## III 【平成20年度マンション総合調査から】(第6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、他のマンションの大規模災害への対応・組合員名簿等の状況を見てみましょう。

1) 大規模災害への対応状況(2167 管理組合の重複回答)

総戸数規模	災害時 マニュアル作 成	定期的 に防災 訓練実 施	防災用 品を準 備	非常食 を備蓄	災害時 避難場 所を周 知	ハザー ドマップ 等防災・ 災害対 応の情 報を収 集・周知	高齢者等 が入居す る住居を 記した防 災用名簿 を作成	その他	特に何 もして いない	不明	計
20戸以下	5	4	7	3	15	2	3	8	64	3	114
21～30戸	15	43	16	4	39	14	4	11	119	7	272
31～50戸	38	124	45	9	88	26	14	27	254	20	645
51～75戸	48	146	58	10	91	31	18	24	209	12	647
76～100戸	39	87	47	11	71	29	20	12	81	11	408
101～150戸	33	88	56	10	63	19	10	16	48	4	347
151～200戸	17	57	26	13	25	10	10	1	23		182
201～300戸	21	73	48	21	42	15	18	12	19	4	273
301～500戸	21	52	38	14	32	7	10	4	18	1	197
501戸以上	16	37	27	11	28	12	10	2	3	1	147
不明	3	11	5	2	3	3	1	3	5	4	40
全体	256	722	373	108	497	168	118	120	843	67	3,272
割合 (対2,167組合)	11.8%	33.3%	17.2%	5.0%	22.9%	7.8%	5.4%	5.5%	38.9%	3.1%	
形態別											
単棟型	159	469	200	50	324	112	68	102	711	56	2,251
割合(対1,648)	9.6%	28.5%	12.1%	3.0%	19.7%	6.8%	4.1%	6.2%	43.1%	3.4%	
団地型	92	244	168	57	170	54	49	18	127	7	986
割合(対496)	18.5%	49.2%	33.9%	11.5%	34.3%	10.9%	9.9%	3.6%	25.6%	1.4%	
不明(23)	5	9	5	1	3	2	1		5	4	35
計	256	722	373	108	497	168	118	120	843	67	3,272
割合 (対2,167組合)	11.8%	33.3%	17.2%	5.0%	22.9%	7.8%	5.4%	5.5%	38.9%	3.1%	

全体では「特に何もしていない」が38.9%で最も多く、ついで「定期的の防災訓練実施」が33.3%となっている。

規模別では、規模が大きくなるほど何らかの対策を実施していることが分かる。形態別では単棟型が何もしていない割合が多い。

全体の傾向に安心することなく、それぞれの管理組合で大規模災害への対応準備をしていくことが大事です。  
(自助、互助、公助のうちの、まず自助から始めたいものです)

2) 組合員名簿及び居住者名簿の有無

総戸数規模	組合員名簿及び居住者名簿がある	組合員名簿はあるが、居住者名簿はない	組合員名簿はないが、居住者名簿はある	いずれも無い	不明	計
20戸以下	73	9	3	12	2	99
21～30戸	155	30	4	26	5	220
31～50戸	398	29	11	54	17	509
51～75戸	378	32	14	49	12	485
76～100戸	212	16	8	22	2	260
101～150戸	177	8	5	14	5	209
151～200戸	88	3	1	6		98
201～300戸	104	8	5	9	1	127
301～500戸	62	13	2	7	2	86
501戸以上	44	3	1			48
不明	17	2		2	5	26
全体	1,708	153	54	201	51	2,167
割合	78.8%	7.1%	2.5%	9.3%	2.3%	100.0%

組合員名簿を作成していない理由（組合員名簿の無い組合 255 からの重複回答）

総戸数規模	今まで作成していないから	管理会社が名簿を保有しているから	組合員の同意が得られないから	個人情報でありその取扱に苦慮する為	その他・不明	計
20戸以下	6	4		2	4	16
21～30戸	9	19		6	6	40
31～50戸	20	31		19	12	82
51～75戸	15	32	1	16	16	80
76～100戸	5	11	2	7	8	33
101～150戸	4	6	3	9	3	25
151～200戸	2	5	1	5	1	14
201～300戸	7	5	3	5	2	22
301～500戸	5	2		3	2	12
501戸以上	1					1
不明				2		2
全体	74	115	10	74	54	327
割合	22.6%	35.2%	3.1%	22.6%	16.5%	100.0%

- ・ 管理会社名簿を保有しているから、組合で保有しなくていいのでしょうか？（管理会社への委託業務として作成されたものを、組合で保有すべきでは）
- ・ 個人情報のため作成できなくていいのでしょうか？（生命に優先する個人情報があるのでしょうか）
- ・ 名簿は、使用目的・保管・閲覧のルールを明確にし、組合員名簿だけではなく、防災用の名簿を具備しておくことが、安全安心のマンション生活に必要なではないでしょうか。

#### IV【超高層マンションの改修】(マンションリフォーム技術協会主催 超高層マンション改修セミナーより)

##### 1) 超高層マンションとは

超高層マンションの法的な定義はないが、建築基準法第20条規定の建築物と同義とされていることから、本セミナーでは20階以上・高さ60m以上のマンション  
超高層マンションの先駆けとしては、1971年竣工の三田綱町マンション(19階建て)がある

##### 2) 超高層マンションの管理面からみた課題

- ① 多様で、大量の施設・設備への対応能力が必要
- ② 多様なライフスタイルの多数の居住者、複合用途(店舗、事務所、住宅)への対応
- ③ 災害時の対応と危機管理体制の整備が必要
- ④ 多様な共用施設、サービスの合理的な運営が必要
- ⑤ 従来の中高層マンション以上にルールを守る生活が必要(強風への対応等)
- ⑥ 近隣対応が必要になる(電波障害、ビル風、公開空地の管理等)

##### 3) 超高層マンションの改修工事の特徴(従来の中高層マンションより重要になる点)

建物の高さが高い⇒気候・風問題(高層階ほど風が強い)、工事のための足場(従来の枠組足場が使えない)  
⇒塗料等の飛散、ゴンドラ足場・コストが高い⇒設計・工事に工夫が必要

- ① 仮設ゴンドラによる工事(壁面の形状、バルコニー利用の検討が必要)
- ② 風の影響を考慮した工事仕様・方法
- ③ 超高層マンションに多く見られる付属設備への対応(非常用EV、タワー式機械駐車場、人工地盤等)
- ④ ALC板(住戸と廊下等の境壁等に使用されていることが多い)のジョイントシーリングへの対応等の超高層ならではの使用材料への対応

要は、マンション建物・設備の特徴・現状(劣化状況)に合わせて、最初の改修基本設計の総合施工計画をしっかりと管理組合がグリップして進めることが重要となります。

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

- ① 平成23年4月9日(土) 13時30分~16時30分 さいたま市民会館うらわ706集会室  
(浦和駅西口徒歩7分)

主催 NPO 埼玉マンション管理支援センター 参加費 500円

申込先 埼管センター事務局 048-823-9288

講演 え~! 私か理事長(理事会の進め方、標準管理規約の改正等)

#### VI【ひとりごと】

3月11日の東北地方太平洋沖地震で東北地方から関東地方にかけての甚大な被害、併せて原子力発電所の放射能漏れ、我々はまさに戦後日本最大の試練に直面しています。

さて、私も11日は帰宅難民となりましたが、以前からご指導を頂いています防災・危機管理ジャーナリスト(まちづくり計画研究所代表)渡辺実氏の教えに従い、帰宅を急ぐこと無く、事務所に戻りそこで一夜をあかし、体力の消耗を少なくし、翌日無事に帰宅した次第です。

また、3月14日の夕方18時20分頃山手線で池袋駅に着き、西武池袋駅に向いましたが、改札規制で長蛇の列に並び19時30分過ぎにやっと改札入場ができて帰宅しました。

長蛇の列ですが、時間とともに列は長くなっていき、その列の並び方も何度か変更されましたが、係員の指示に従い皆さんが整然と変更に応じていく秩序正しさを素晴らしいと思い、また、被災地の皆様の苦難・頑張りを思えば、この位のことはみんなに享受する事はなんでもないのであり、この国難に全国民が絆を・思いやりを大切に力を合わせていかなければとの思いを新たにしました次第です。

最後に、被災された皆様、ご親族の皆様にご心よりお見舞い申し上げます。

そして「頑張ろう日本！」

以上