

I 【マンション管理新聞から】

2011.03.15号

- ① 東日本大震災の被害状況速報
首都圏臨海部で液状化現象
- ② マンション再生法制定をめざす全国集会開催
(NPO 法人全国マンション管理組合連合会)
もはや新規供給の時代ではない。長期使用のための法的整備が必要⇒立法措置の必要性
- ③ フロント担当社員 5億8千万円着服、H21/7～H23/2月にかけて、首都圏複数マンションに被害(管理会社 太平洋興発)
- ④ 福島県の管理組合理事長を組合資金横領容疑で逮捕、容疑総額3400万円(築31年 戸数35戸の自主管理マンション)

2011.03.25号

- ① 東日本大震災の被害状況の中間報告
東北6県の業務受託物件1,584組合対象(高層住宅管理業協会)
- ② 計画停電対象区域の管理組合の取り組み事例(東建座間ハイツ)
- ③ フロント担当社員 2管理組合から約6,500万円着服、H13～22年にかけて、社員退職で発覚(サンキュービルコンサルタンツ)

2011.04.05号

- ① 東日本大震災の被害状況のヒアリング結果報告
8割以上がほぼ損傷なし(高層住宅管理業協会)
- ② 集会室を地域開放、マンション住民だけではなくすべての人に常時開放(所沢市のスカイマンション)
- ③ 地震保険 加入のメリットどの程度?
タイル剥落、外壁ひび割れ、給水管破損による漏水被害・・・

II 【マンション管理センター通信3月号から】

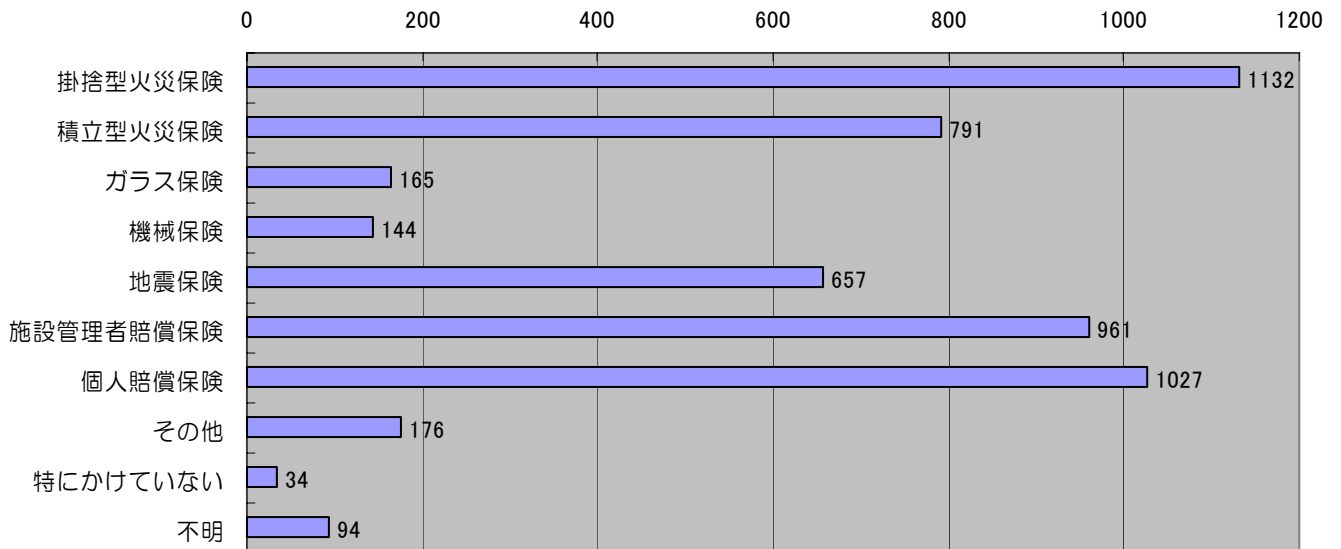
- ① 最近の犯罪傾向とマンションの防犯対策
最近の犯罪傾向、窓の防犯対策、地域住民との絆作り、防犯カメラの設置と管理上の注意事項の記述、結びは、これからのマンションの防犯ではハード面とソフト面で防犯対策のアイデアを出し合うことが重要
- ② マンションの省エネ電化改修について
(電気編)
- ③ 全住戸を二重窓にしてグレードアップ
防音・断熱・結露・隙間風対策のため内窓を、管理組合負担で実施(杉並区のマンション 1974年竣工 7階建 総戸数49戸)
- ④ 管理組合の予算と決算に関する相談から
予算、予算執行、決算についてのQ&A
- ⑤ マンション内で事故が発生した場合の法的責任と、安全確保のための対策(佐藤貴美弁護士)
土地工作物責任においては、所有者等の責任は「無過失責任」となり、責任を逃れることはできない
- ⑥ 技術レポート：排水管改修の近況
排水管延命のライニング更生工法
排水管を取り替える更新工法
工事中の生活ケア
スラブ下排水管の改修

Ⅲ 平成20年度マンション総合調査から】(第7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)

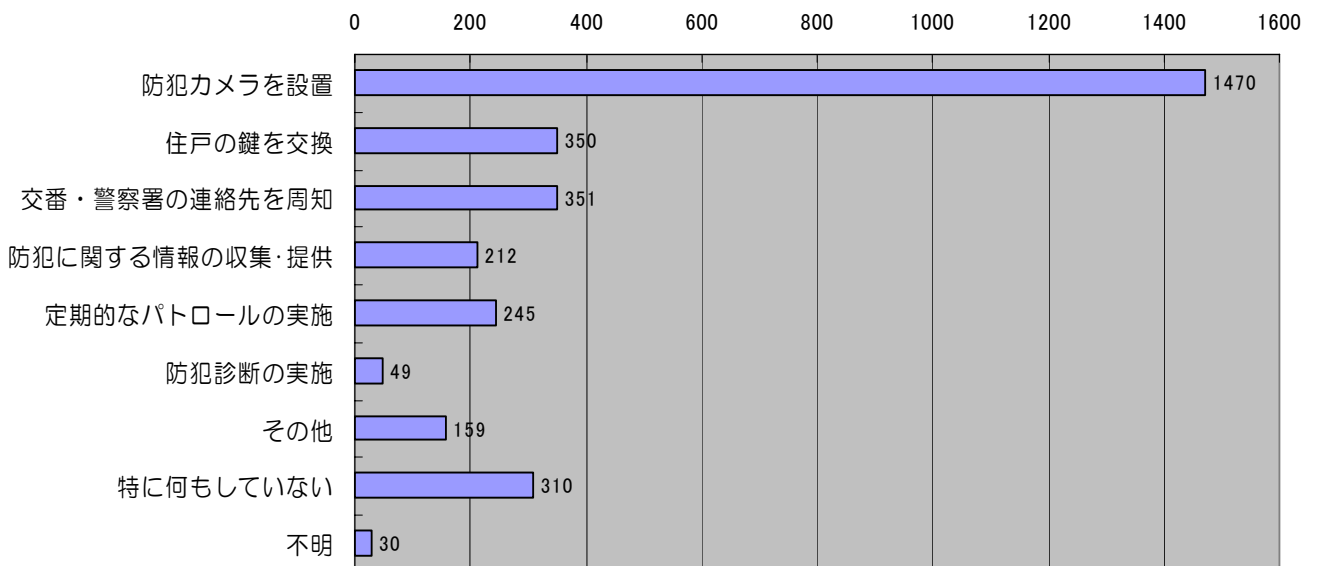
今回は、他のマンションの損害保険契約・防犯対策等の状況を見てみましょう。

1) 損害保険契約状況 (2167 管理組合の重複回答)



*火災保険は、掛捨て型が52.2% 積立型が36.5%で合計88.7%の組合が契約締結している

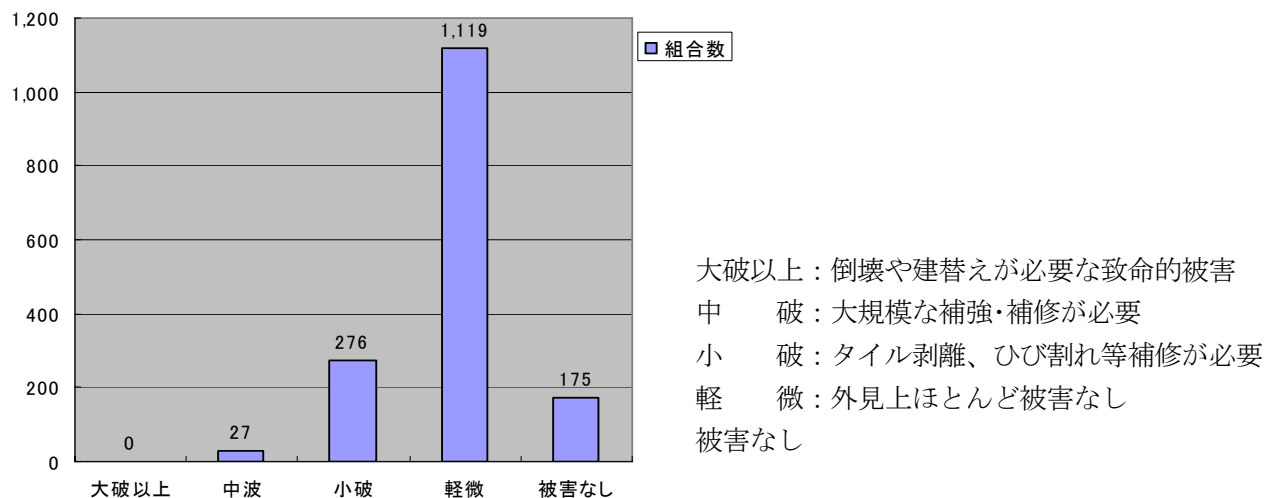
2) 防犯対策の実施状況 (2167 管理組合の重複回答)



*防犯カメラを設置が67.8%と最も多い、防犯パトロールは団地型及び戸数規模の大きいマンションで割合が多くなっている

IV [高層住宅管理業協会のヒアリング調査結果]

管理協の東北6県の会員受託マンションの被災状況ヒアリング調査結果（1, 597管理組合）
各会員社員の目視による状況確認結果をヒアリングしたもの



V [今回の地震による首都圏の被害]

- ①千葉県浦安市 液状化で埋立地の戸建住宅が多数傾く、下水等ライフラインも寸断
 - ②千葉市美浜区 液状化被害 戸建住宅傾く
 - ③横浜市金沢区 液状化被害 マンション機械式駐車場に周辺地盤と 1.5m 段差発生等
 - ④東京都新宿区 長周期地震動被害 都庁舎等で天井部材の落下
- *その他 外壁クラック、エキスパンションジョイント部の歪み・破損、給排水管破損による漏水、専有部（温水器等）から漏水、EV 停止及び閉じ込め等

VI [地震からマンションを守る]

1) 管理組合としての備え

- ① 非常時の対応についての管理会社との取り決め
- ② 所有者・居住者名簿等の整備
- ③ 設計図書・竣工図面等の保管
- ④ 防災体制の整備（防火管理者、防災計画、防災訓練）
- ⑤ 管理組合としての備蓄品（ヘルメット、ハンドマイク、軍手、腕章、懐中電灯、トランシーバー、ラジオ、トラロープ、スコップ、バール、ハンマー、ノコギリ、ハシゴ、救急薬品、台車、バケツ、ポリタンク、テント、ビニールシート、仮設トイレ等）
- ⑥ 所有者・居住者への非常時注意事項等対応の周知徹底
- ⑦ 復旧資金の充実
- ⑧ 耐震診断、耐震改修
- ⑨ マンションの問題点の把握

2) 各住戸としての備え

- ① 初期動作（ドアを開ける、電気・ガス・水道の元栓閉鎖等）
- ② バルコニー等の安全確保（バルコニーは避難路）
- ③ 住戸内安全対策（家具等の転倒防止、開き戸タイプの扉に止め金具、ガラス飛散防止対策等）
- ④ 水と食料の確保
- ⑤ 避難経路の確認
- ⑥ 避難持ち出し物等のリストアップと準備

・最初の避難時に持ち出すもの（例）

飲料水、非常食、携帯ラジオ、懐中電灯、予備の乾電池、アルミ保温シート、手袋、、ナイフ、ライター、10円玉、テレホンカード、身分証明書、住所録、救急セット、タオル、ティシュペーパー、衣類、生理用品、ビニール袋、雨具、笛、携帯電話、携帯充電器等

・避難後の生活に必要なもの（例）

飲料水、携帯浄水器、ポリ容器、非常食、卓上ガスコンロ、食器類、調理器具、ウエットティッシュ、トイレットペーパー、生理用品、簡易トイレ、ロウソク、乾電池、布製ガムテープ、台所用ラップ、テント、ロープ、使い捨てカイロ、ドライシャンプー、洗面用具、下着衣類等

VII【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25日（月）13時30分～16時 中野サンプラザ

主 催 超高層排水管洗浄研究会 参加費 3000円

申込先 事務局 03-3374-4570 担当 山根（ここに問い合わせで申込方法を確認）

講 演 超高層の排水設備を考える

超高層マンションの排水設備の設計・施工品質の管理

超高層マンションの排水設備について管理組合の取り組みの現状 など6テーマ

- ② 平成23年5月14日（土）13時30分～16時30分 埼玉会館 7A会議室（浦和駅西口徒歩6分）

主 催 NPO 埼玉マンション管理センター 参加費 500円

後 援 埼玉県 埼玉県マンション居住支援ネットワーク さいたま市

申込先 埼玉マンション管理センター事務局 048-823-9288

URL <http://www.saikancenter.jp/>

講 演 わかりやすい大規模修繕工事（コンサルタント・工事会社の選び方）

埼玉管センター理事 鈴木俊之（一級建築士）他

- ③ 平成23年5月22日（日）13時30分～16時15分 さいたま市文化センター 3階大集会室
（南浦和駅西口徒歩7分）

主 催 NPO 埼玉管ネット 参加費 500円

後 援 埼玉県 埼玉県マンション居住支援ネットワーク さいたま市他

申込先 埼玉管ネット事務局 048-887-9921

セミナー案内 URL <http://saitama-mansion.net/semina-3-tirasi-h230522.pdf>

講 演 誰でもできる建物の簡単なチェックポイントについて

管理組合は何をすればいいのか（新任役員さん、退任役員さん向け）

Ⅷ トピック

4月18日 国土交通省より「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が発表されました。このガイドラインは、新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、分譲業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供する為に作成されたもの。

新築時から30年間に必要な修繕工事費を当該期間に均等に積立てる場合の月額を示したもの。

例 10階建てマンションの専有面積80㎡の住宅購入の場合

目安の平均値 16,160円/月(202円/㎡)

目安の幅 11,200～21,200円/月

*機械式駐車場があると更に加算される

国土交通省の修繕積立金の目安平均202円/㎡は、2010年下期に全国で新規販売されたマンションの修繕積立金の平均値79円/㎡と修繕基金(一時金)平均5041円/㎡の30年月額換算額14円/㎡の合計93円/㎡の2.2倍になっている。

新築時の修繕積立金設定がいかに不足しているかがよくわかります。

(2010年下期データはマンション管理新聞調査記事引用)

国交省のHPで発表資料は下記URLで閲覧できます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html

Ⅸ【ひとりごと】

さまざまの

こと(事)思ひ出す

桜かな (芭蕉)

桜便りを聞いている中、東京・埼玉の知り合いから、今回の東北地方太平洋沖地震による自宅マンション等の被害の話やらご相談を頂きました。

その中で、温水器及び配管接続部からの水漏れ(熱湯漏れ?)の被害の話をいくつか頂きました。

温水器の設置については、下部は3箇所アンカー等で固定することが必要なのですが、固定されていないと温水器本体が地震で倒れたり大きな動きをし漏水被害が発生します。できれば、温水器天頂部もしっかり支持する処置をされることが望ましい。

温水器には、熱湯が300～400リットル蓄えられていますから、それが階下へ漏水すると大変なことになります(熱湯地獄?)

この温水器の漏水事故の話は地震のたびに起きていますが、事業者は、管理会社は、温水器の設置状態について確認、提案をしてくれているのでしょうか? 事業者の設置時の問題等を気にしているのでしょうか?

また、今回の国交省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」もわかりです、分譲業者設定の修繕積立金は、将来大きな不足が見込めることはずいぶん前の分かっていたことです。

ガイドラインだけではなく、初期の管理費、修繕積立金の健全性を担保する為の事業者への指導・事業者の義務といった仕組みづくりが必要ではないでしょうか。

マンション購入者は購入時なかなか将来の修繕等に気が回らないのが実態です、日本のマンションの歴史は浅いのですから。

以上