

I 【マンション管理新聞から】

2013.01.15 日号

- ① 被災マンション法見直し：解体せずに建物・敷地の一括売却を5分の4以上決議で可能にする制度の骨子まとめる（法制審議会）
- ② 民間投資喚起を目的に、マンション等の耐震改修、建替え、省エネ改修等が1月11日閣議決定した緊急経済対策に織り込まれた。（内閣府）
- ③ ベランダ喫煙は不法行為、他の居住者に著しい不利益、今回5万円の損害賠償（名古屋地裁）
- ④ 管理組合のコミュニティー活動を担保する為に「組合は財産管理だけでなく、良好な居住環境を図る団体」等、マンション管理適正化法の改正要望を国土交通省へ提出（高層住宅管理業協会）

2013.01.25 日号

- ① 元社員等の金銭着服事件を受け、管理組合の小口現金の取扱廃止等の再発防止策を発表（小口現金が必要な場合は会社資金を使用、東急コミュニティー）
- ② 東京都2013年度予算要求、マンション耐震関係予算は前年比1.5倍の5億、太陽光発電の為に屋根台帳作成も予算化（東京都）
- ③ 既存マンションが利用できる2012年度補正予算の補助概要、耐震診断・改修・建替関係、エレベーター改修関係等（国土交通省等）
- ④ 管理員が管理組合資金を着服、物品購入費・持参管理費など約80万円の被害（東洋コミュニティーサービス）

2013.01.25 日号

- ① 東急コミュニティーは、コミュニティワン、マリモコミュニティ、陽光ビルシステム3社の親会社ユナイテッドコミュニティズの全株買収。東急コミュニティグループ受託戸数45万戸超で業界首位へ
- ② 政府は耐震診断等の管理組合への補助を盛り込んだ、2013年度予算案閣議決定
- ③ 区分所有建物が大規模一部滅失した場合の特例、滅失又は取り壊し後の建物敷地についての特例等を織り込んだ被災マンション法見直し要綱案がまとめられ、今国会に法案提出。建物・敷地一括売却決議も盛り込む（法務省）

II 【マンション管理センター通信1月号から】

- ① 持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会について（国土交通省 マンション政策室 武井利行）
 - ・「耐久性・耐用性」「環境・省エネルギー性能」「耐震性」「防災性」「高齢者対応」5つの性能分野から、マンションの再生技術の調査
 - ・性能分野ごとに再生技術情報として個別技術シートに取りまとめた
- ② 分譲マンションの建替え問題を考える（明治大学名誉教授 玉田弘毅）
 - ・区分所有法制施行50周年特別コラム
 - ・現行建替え法制の問題点の検討と新たな法制整備の必要性
- ③ <先月の相談から>総会へ向けての合意形成に関する相談から（マンション管理センター管理情報部参与 吉澤邦彦）
 - ・無関心への対策
 - ・理事会の運営
 - ・管理費等の値上げ
 - ・役員報酬の支給
 - ・管理規約の改正
- ④ <マンションニュース>マンションの外装建具、手すり、貯水槽の維持管理について（一般財団ベターリビング 神永裕光）
 - ・玄関ドア、サッシ、墜落防止手すり など
- ⑤ <法律の広場>区分所有者による会計帳簿等の謄写請求を認めなかった裁判例（弁護士 渡辺 晋）
 - ・平成23年9月東京高裁判決
 - ・標準管理規約第64条と関連問題
- ⑥ <技術ポイント>劣化現象とその対策（1）～自主点検を有効に実施するために～（日本建築家協会 宮城秋治）
 - ・現場で伝える
 - ・骨組みがだいじ
 - ・しわをとる
 - ・赤いシグナル
 - ・白いシグナル

Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第29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)

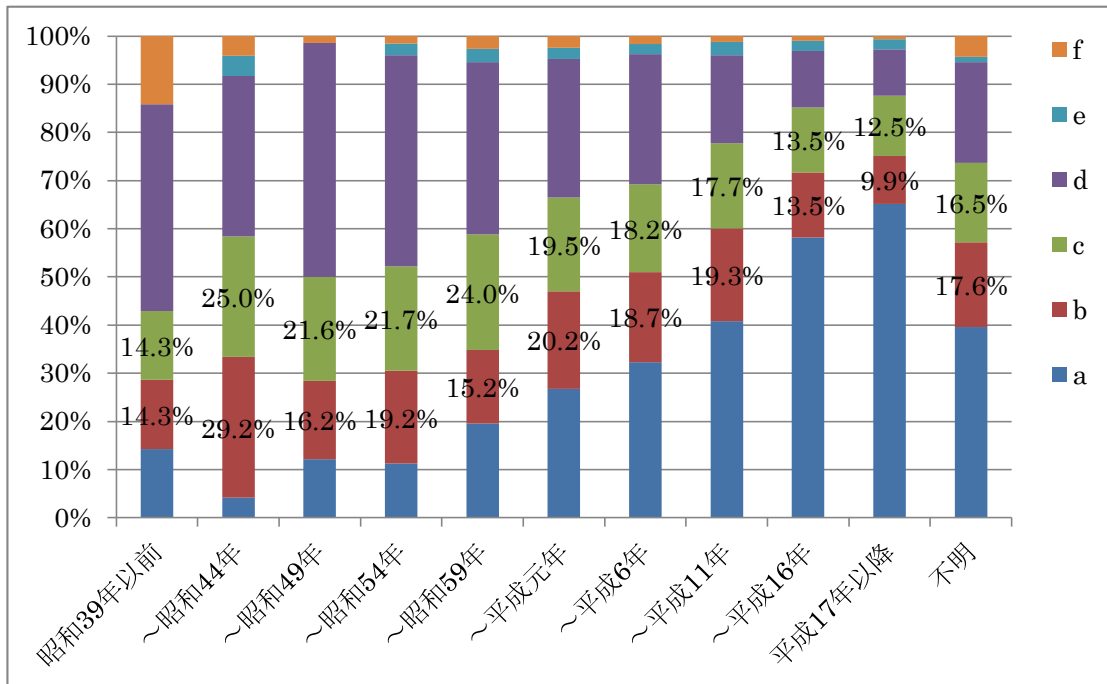
今回は、耐震性について区分所有者の考えをみてみましょう。(区分所有者向け調査)

1) 耐震性についての考え方(4,599人の回答)

マンション取得年次	比較的新しい建物、耐震性が確保されているの建物なので心配していない	耐震性が確保されているかわからないので不安	大規模な地震の場合は被害を受けると思うので不安	地震の不安はあるが、今のままで仕方がない	考えたことがない	不明	合計
	a	b	c	d	e	f	
昭和39年以前	1	1	1	3		1	7
～昭和44年	1	7	6	8	1	1	24
～昭和49年	9	12	16	36		1	74
～昭和54年	23	39	44	89	5	3	203
～昭和59年	71	55	87	130	10	10	363
～平成元年	118	89	86	127	10	11	441
～平成6年	195	113	110	163	13	9	603
～平成11年	415	196	180	185	28	12	1,016
～平成16年	593	138	138	119	21	10	1,019
平成17年以降	494	75	95	73	16	5	758
不明	36	16	15	19	1	4	91
合計	1,956	741	778	952	105	67	4,599
%	42.5%	16.1%	16.9%	20.7%	2.3%	1.5%	

*全体としては、半数以上が地震への不安を抱えている

取得年次ごとの考え方の割合



*平成56年6月以降、新耐震基準の確認申請に基づくマンションの供給が行われているにもかかわらず、「～平成元年」「～平成6年」「～平成11年」と20%近くの方が耐震性の確保が分からない事に不安をもっていることがわかります。<次の総合調査ではもっと不安が多くなっていくのではないのでしょうか？>

IV【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 2月28日（木）13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール
「マンション管理士による相談会」 私も相談員として参加、お待ちしております。
問合先 所沢市役所 街づくり計画部 都市整備課住宅グループ 04-2998-9208
http://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/tatemono/h23mansion_muryou_soudan/index.html
- ② 3月1日（金）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 「マンションの再生に向けた技術的な情報に関する特別セミナー」
「総合」及び「耐久性・耐用性」について 芝浦工業大学教授 南 一誠 氏
「防災」について 東京理科大学教授 河野 守 氏
「環境・省エネ」について 慶応義塾大学教授 伊香賀 俊治 氏
「マンション共用部分リフォーム融資」について 住宅金融支援機構 職員
主催 マンション管理センター 住宅金融支援機構 参加費 1,500円
後援 国土交通省
問合先 マンション管理センター 技術部 03-3222-1519
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar250301.pdf
- ③ 3月10日（日）13時30分～16時 文京区民センター3A会議室 地下鉄春日町駅A2出口徒歩1分
講演 「大規模修繕の進め方とポイント」 マンション管理センター技術部長 菅沼 康雄 氏
「マンションのリスク管理～監事の仕事」 マンション管理士 市川 貴久 氏
主催 文京区他 参加費無料
申込先 文京区 都市計画部 地域整備課 tel 03-5803-1374 fax 03-5803-1376
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/seminar250310.pdf
- ④ 3月16日（土）13時～16時30分 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール
西武新宿線狭山市駅東口より西武バス(31系統)で10分 「御狩場(みかりば)」下車 徒歩3分
事例研究 「エレベーターリニューアル工事」一全7基・全面同時更新工事事例一
主催 NPO日本住宅管理組合協議会 参加費 1,500円
協力 ガーデンシティ狭山管理組合 三菱電機ビルテクノサービス
後援 埼玉県他
申込先 NPO日本住宅管理組合協議会 tel 03-5256-1241 fax 03-5256-1243
URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/seminar/1753.html>
- ⑤ 3月16日（土）13時～16時 春日部市市民活動センター「ほぼら春日部」4階会議室
春日部駅西口徒歩5分
講演 「これから始めるマンションの高経年化問題への対応」 マンション管理士 石村 健一 氏
「意見交換会」 参加管理組合による意見交換（14時20分～16時）
主催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク 埼玉県 春日部市ほか 参加費 無料
協力 埼玉県マンション管理士会
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573
URL http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/seminar250316.pdf

V【トピックス】

① 「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」議論中断

昨年1月に「国土交通省では、この度、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として、『マンションの新たな管理ルールに関する検討会』を設置することと致しました。」としてスタートした検討会が、昨年8月29日の第9回検討会以降中断しているようです。

中断理由は、下記の議論により、その着地点が見出せないからのようです。

数名の委員が、「管理組合は財産管理団体だからマンション標準管理規程の『業務』の条項から『コミュニティ形成』の部分削除せよ」という主張をしています。

それに対し、管理組合団体・管理会社団体等から、マンションの良好な居住環境・財産管理を達成するにはコミュニティ形成は「管理組合にとって基本」との指摘・反発があるということです。

(マンションの現場をよく知らない学者等のコミュニティ形成業務削除の主張は、困ったものですね)

② 「ハの字型」の杭で既存建築物を補強—(2013年2月10日 日経アーキテクチャ)

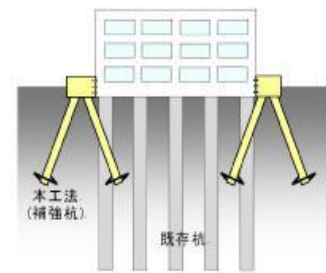
建築物のすぐ脇から「ハの字形」に杭を打ち、基礎杭を補強するという建築では珍しい斜杭を使った杭の耐震補強法を、戸田建設、安藤建設、西松建設、千代田公営の4社が共同で開発した。

狭い敷地でも施工できるのが特徴で、中小規模の建築物を中心に受注を狙う。

地盤は良いか敷地が狭い場合に大きな効果を発揮する

工法であり、3～5階建ての建物であれば、工期は3～4週間

コストも抑えられるとのこと。



VI【ひとりごと】～東京メトロの準備～

「地下鉄乗車中に首都直下地震が発生したら?—本当に大丈夫か、東京メトロに聞いてみた」防災危機管理ジャーナリスト渡辺実氏の日経ビジネスオンラインの記事を見て少しネットで調べてみました。

渡辺氏の記事は、http://business.nikkeibp.co.jp/article/opinion/20130201/243128/?leaf_bn にてご覧ください。

東京メトロの取り組み

- ① 強い地震が発生したときの列車停止：気象庁の緊急地震速報をもとにした早期地震警報と、東京メトロが設置している地震計（コンパクト・コレダス・システム）計測値のいずれかが規定値を超えたときは、全列車を直ちに停止する仕組みを整えている。
- ② 耐震補強工事等（震度7想定）：地下構造物（駅構内、トンネル等）、地上構造物（高架橋、橋梁等）の耐震補強工事は平成23年度末時点で99.9%完了
- ③ 電力確保：非常用自家発電装置による全駅・トンネル全区間への非常用電力供給体制整備（最低4時間）
- ④ 帰宅困難者対策としての飲料水、簡易ブランケット、簡易マット、救急用品、携帯用トイレの配備
- ⑤ 浸水対策：駅出入口の止水版・防水扉、換気口浸水防止機、トンネル内防水壁・防水ゲート設置
- ⑥ 事故災害対策規定、大規模地震対策規則の整備及び同規定等に則る教育訓練の実施

以上のように、利用者等の安全安心のため、かなりの準備を進めているようです。

しかし、地震と浸水（津波・堤防決壊による浸水）がセットできた時、浸水対策の各装置が有効に作動・機能するかは疑問だと思います。地下空間ですから、対応すべき心配（リスク）が多すぎて、地上と比べて十分な対策は困難なのではないでしょうか！

利用者は、東京メトロの対策に安心することなく、個々の意識面における準備等が必要なのかなと思います。準備といっても難しいですけども・・・

以上