より快適なマンションライフを応援します。

らいふあっぷ

VOL. 38
2013.2.1

大阪市マンション管理支援機構通信
事務局
〒530-0041　大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター4階
（地下鉄堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ）
TEL.06-4801-8232　FAX.06-6354-8601
http://www.osakacity-mansion.jp/
〈平日・土曜〉9:00～19:00　〈日曜・祝日〉10:00～17:00
〈休館日〉火曜日（祝日の場合は翌日）、
祝日の翌日（日曜日、月曜日の場合を除く）、
年末年始

平成24年度　基礎講座報告 …… ❶～❺
登録募集中・サポートブック紹介 …… ❷
「大規模修繕工事見学会」報告 …… ❻
催しものガイド　交流会&相談会

管理組合
登録
募集中

マンションらいふあっぷ　2013年2月発行　編集・発行／大阪市マンション管理支援機構　06-4801-8232　〒530-0041　大阪市北区天神橋6丁目4-20　大阪市立住まい情報センター4階

催しものガイド

主催:大阪市マンション管理支援機構/大阪市立住まい情報センター

管理組合交流会&相談会

参加費・相談料無料

交流会

分譲マンションの管理組合が抱えている問題について、他の管理組合と情報交換をしませんか?
お互いの知恵や経験、アイデアを持ち寄って、管理組合活動のヒントを見つけてください。

開催場所　大阪市立住まい情報センター 3階ホール
定　　員　30名（申込多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選）
開催日時　平成25年3月3日（日）13:30～16:30
締め切り　平成25年2月20日（水）

相談会

開催場所　大阪市立住まい情報センター 4階 情報プラザ内相談室
相談時間　1組あたり45分
開催日時　平成25年2月24日（日）13:00～16:00
締め切り　平成25年2月13日（水）
定　　員　12組（申込多数の場合は、登録管理組合を優先して抽選）法律相談6組・技術相談3組・管理一般相談3組

申込方法　はがき、FAX又はホームページから

住所・氏名・年齢・電話番号・FAX番号・マンション名・築年数・総戸数・手話希望の有無
〈交流会希望の場合〉話してみたい、聞いてみたい内容　〈相談希望の場合〉相談の概要
上記についてご記入の上、はがき、FAX又はホームページからお申込みください。

〒530-8582　大阪市立住まい情報センター4階
住情報プラザ内 大阪市マンション管理支援機構
「交流会&相談会」係

お問い合わせ
大阪市マンション管理支援機構事務局
TEL:06-4801-8232　FAX:06-6354-8601
http://www.osakacity-mansion.jp/

支援メンバー瓦版

「不動産協会の環境問題への取組み」
～低炭素型まちづくりアクションプランの新たな目標設定～

一般社団法人　不動産協会　URL http://www.fdk.or.jp/

当協会では、2010年4月に、環境と経済の両立に向けた環境行動計画「不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン」を策定いたしましたが、その後、国内外における環境への取組みが一段と高まり、国土交通省、経済産業省において2010年度から住宅・建築物における2013年度以降の新たな省エネ基準の検討や、2020年以降の省エネ基準適合義務化に向けた検討などが進められ、2012年12月には新たな省エネ基準が示されました。また国際的な中長期的枠組みづくりとなる2011年度に行われたCOP17（気候変動枠組条約締約国会議）において、「2015年までのできるだけ早期に全ての国に適用される議定書、法的文書又は法的効力を有する合意成果を採択、2020年度から発効・実施」することが合意されるなど環境問題への一段の取組みがなされました。

当協会では、2013年以降の「ポスト京都議定書」に向けて、環境性能のさらなる向上についての検討に着手し、国の省エネ基準の見直しを見据えて、会員企業が供給する新築オフィスビル、新築分譲マンションについての、①エネルギー消費量の削減、②廃棄物排出量の削減、③安全・安心と環境負荷低減の両立、④生物多様性の保全について、新たな環境行動目標の設定の検討を行っております。

我が国における中長期的な低炭素化の取組みとエネルギーの安定供給に基づく安心・安全の確保、建築物の環境性能に関する評価の多様性などの観点において、民生業務部門の担う役割は非常に大きく、当協会は実効性、波及性の高い取組みを実施し、より一層の低炭素化と安心・安全の両立を推進してまいります。

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体
- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- （独）住宅金融支援機構　近畿支店

専門家団体
- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- （社）大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- （社）大阪府建築士会

民間事業者団体
- （社）高層住宅管理業協会　関西支部
- （一社）不動産協会　関西支部
- （一社）マンションリフォーム推進協議会　近畿支部
- 大阪ガス（株）
- 関西電力（株）

平成24年度
「マンション管理の基礎知識」

基礎講座報告

第1日目

11/3(祝・土)

講座1 大規模修繕の最近のトレンドについて

長期修繕計画をざっくり立ててやりくりし、工事を行えば居住性も格段に上がります。

〈講師〉社団法人 大阪府建築士会　今井 俊夫（いまい としお）

マンションの現状

日本では2015年頃から世帯数が減って行く一方、マンションは毎年約10万戸ずつ増えています。マンションとしての生き残りを考えると、重要なのがコミュニティです。長年住んでいた方々が離れていくとコミュニティも徐々に薄れてきます。夏祭りやおもちつきなどを企画してコミュニティづくりを積極的に仕掛けることが望まれます。

建物が古くなっても、必要に応じてきちんと修繕を行い、コミュニティを守る努力を怠らなければ、建物は美しく年を重ね、住みやすい安全安心なマンションが実現します。

長期修繕計画の考え方の見通し

マンションの建替えは制約が多く、スムーズに実行できても5年10年はかかります。大規模修繕か建替えの二者択一ではなく、大規模修繕工事はとにかく計画通りに行っておく必要があります。

マンションの長期修繕計画は、極論すれば紙1枚、簡単なグラフだけでもいい、大まかな計画でも、手元にあるのが重要です。できれば必要な項目部位を網羅する。

仮に100戸のマンションで、10年後にエレベーターや立体駐車場の修繕で2000万円資金がショートするなら、今から2000万円をやりくりすればいい。1戸あたり20万円で月にすれば1700円です。長期修繕計画があれば、将来の具体的なイメージがつかめます。

大規模修繕工事も、最初の工事の時、次を考える必要があります。例えばバルコニー防水は、ウレタン防水や塩ビシートなどを貼る方法があります。塩ビシートは、次の時にはがして凸凹部分をならしてまた張るので、費用は最初の1.5倍ほどかかります。ウレタン防水だと次は上塗り1回のみで費用は約8割程度で済みます。2回目の工事のコストが、1回目で決まるのです。

修繕工事の実際

【築40年のマンション例】

中の鉄筋が錆びて腐食、柱の鉄筋も腐食して断面が1/3程減っています。これを大規模修繕工事で修理・補修する。通常はサビを落とし、その上に樹脂モルタルを埋めますが、この場合はコンクリートのアルカリ性を回復させる特殊な溶液を吹きかける作業が必要です。アルカリ性を戻す技術や、鉄筋を錆びさせない技術は進んで来ていますが、費用はそうとう高く、薬品のため取り扱いも特殊です。ちなみにこの建物、コンクリートの塩分量が許容値の1.5倍、塩分量が多いと鉄筋が錆びたり、コンクリートが急激に劣化するので、これをするのが最重要項目になります。

【築30年超のマンション例】

旧耐震の建物なので構造補強が望まれます。大阪市では調査と工事に一部補助があります。旧耐震のマンションに住む方は、耐震補強の検討は避けては通れません。ピロティや独立柱の補強を進め、外から見てわかりにくく、意匠的なデザインもできます。最近は補強材がH鋼でなく丸パイプでも可能なので、これを使うのも1つです。

【玄関扉・アルミサッシの交換】

玄関扉とサッシ、バルコニー側の掃き出し窓も全部替えて、1戸あたり約60万円。防犯性も上がり、ガラスの防音仕様や断熱仕様で、居住性は数段上がります。

【給排水設備】

給排水配管は築30年くらいで、徐々に不具合が出て来る。そこでバルブと、住戸内の給水管、縦の本管を取替えた例です。パイプは地震にも強いポリエチレン管です。また、給水の受水槽をなくしてブースターポンプに替える。これは、安心安全な水が使える上、電気代も以前の約1/3～1/4になる優れものです。

鉄製排水管は内部にサビや汚れが付きやすく、鋳鉄管でも築30年で補修が必要になります。この配管を更正する方法として、研磨剤を投入して風圧吸引しながらかき取ってきれいにして、内面を樹脂でライニングする技術があります。配管取替えだと戸あたり1週間程掛かりますが、これなら1工区1日、制約を受けるのは数日。費用は1軒あたり約20万円ですが、普及すれば、もう少し安くなると思います。

これらは工事後は、今まで悩んでいたのがうそのように快適になります。

まとめとして

ざっくりでも長期修繕計画を立てる。修繕積立金は一般的に1戸あたり月1万円以上（できれば1万3000円以上）。年間12万円、10年で120万円。60万円で一般的な大規模修繕をして、残り60万円でこういう特殊な工事をすればいい訳です。長期修繕計画をまず頭において、工事の情報を集めておくといいと思います。

今あるコンクリートは、ローマ時代のものを復元したといわれています。2000年前に建てられたローマのパンテオンドームは、意外にもコンクリートと石を合体させて作ったもの。コンクリートの寿命は50年ともいわれますが、鉄筋を錆びさせなければ、100年200年もつと本気で思います。保守する人がいないと、建物は朽ちていく。建物に思い入れを持ち、守って行くことが一番重要だと思います。

講座2 マンション管理組合の損害保険

保険の内容とリスクを考えて取捨選択し、マンションにぴったり合った保険を掛ける。

〈講師〉一般社団法人 日本損害保険協会（日本興亜損害保険㈱）　黒田 豊幸（くろだ とよゆき）

マンションに関連する保険

マンションに関連する保険を個別にご説明すると、まずは火災・落雷・破裂・爆発などを補償するベーシックな住宅火災保険。それから車がぶつかったなど、物体の飛来や水濡れ、水災もカバーする住宅総合保険が挙げられます。

加えて2種類の賠償責任保険があります。まず、共用部分の給排水管が破損して区分所有者の家財を濡らした場合などは施設賠償責任保険、区分所有者が物干からハンガーを落として下の人にぶつけた場合などは日常生活賠償責任保険（個人賠償責任保険ともいいます。）です。日常生活賠償責任保険は本来区分所有者個人が手配するものですが、お風呂があふれて階下に漏れたなどトラブルも起こりやすいので、管理組合でまとめて掛けるという考え方もあります。ほかに立体駐車場や機械設備がある場合は機械保険が必要です。

これらがパッケージされているのが管理組合総合保険で手間無く上記の保険カバーを手配できます。ただし地震保険は別で、火災部分にプラスして掛ける必要があります。

専有部分と共有部分

管理組合が保険を手配するのは通常、共有部分のみです。区分所有法に定められた法定共用部分と、マンション管理規約で定めた部分の合計が共用部分となります。

専有部分と共用部分の境目の考え方は、上塗基準と壁芯基準の2つあり、上塗基準は内側だけが専有、壁と躯体は全部共用部分。壁芯基準は、壁の真ん中で区切って内側を住人の専有部分にしますが、所有者が壁に保険を掛けるかなど問題も多いので、標準管理規約では、上塗基準を採用しています。上塗基準なら共用部分は建物全体評価額の60%になります。

保険の設計方法

保険の考え方、保険とは何か、どんな保険があるか、リスクはどうか考えて取捨選択し、条件を決めて保険を掛けていきます。

1.【契約方式】共用部分一括付保方式と専有部分+持ち分（共有）付保方式があります。後者は区分所有者の各自手配で、いざという時に十分な補償が受けられないこともあるので、管理組合が一括して手配する前者が一般的です。

2.【対象とする物件】マンションの建物だけか、付属設備があるのか。ちなみに大きな庭木も共用部分です。オプションとして、集会室の備品など共有動産もプラスできます。

3.【対象とするリスク】住宅火災・住宅総合ベースの他に、費用の補償。これは火災時の臨時の費用や片付け、失火見舞いなどについての費用です。火災保険だけで地震保険に入っていなければ、地震の火事に保険は出ませんが、その時に少し出るのが地震火災費用です。オプションの水濡れ原因調査費用は人気があります。

4.【不担保とするリスク】水災事故・水濡れ事故・建物付属機械設備等電気的・機械的事故・臨時費用・失火見舞い費用・地震火災費用は不担保にできます。たとえばマンション裏に山がなく、川より上なら、水災危険はほとんどありません。また地震保険をつけるなら地震火災費用は外して不担保にすると、若干保険料が安くなります。

5.【契約条件】まず保険金額を決定します。立体駐車場や付属棟がある場合は、その金額も別途勘案し、ぴったりあった金額設定を検討します。補償危険については、不担保も含めて検討します。それから免責金額、つまり自己負担額を設定します。保険料が安くなるなら免責5万、という考えもできます。

地震保険についてとまとめ

地震保険で支払われるのは、全損は保険金額の100%、半損50%、一部損5%、この3種類です。細かくすると時間がかかるので、単純な内容になっています。東日本大震災の時も、7月までにほぼ80%の被災者の方に支払いました。保険は満額で火災の評価の50%までかつ5000万まで掛けられます。マンションの場合、1戸あたり5000万が限度で、個人と管理組合合計で上限を超えないという条件があります（細かい限度規定もあるため実際には保険会社とご相談ください）。耐震基準を満たしていれば割引制度もあります（上限30%）。

皆さんも、管理組合としてどこまでの準備をするか、専有部分は個人としてどう出すのかなどのシミュレーションをして、火災保険、地震保険を今一度ご検討いただければと思います。

登録募集中

大阪市マンション管理支援機構

登録料・年会費等 すべて無料

マンション管理に役立つ情報をお届けします!

大阪市マンション管理支援機構 登録

登録マンションステッカー

大阪市マンション管理支援機構は、適切な分譲マンション管理への各種支援を行うことを目的としています。
登録料は無料で、定期的に当機構主催のセミナー・大規模修繕工事見学会などの開催情報や情報誌「マンションらいふあっぷ」をご提供いたします。また、登録していただいた管理組合のみなさまには、下記のような特典があります。

※ご登録いただいた情報は、コンピューター処理を行いますが、全て事務局内部資料として取り扱い、みなさまへの情報提供のための基礎資料として使用する以外には、一切使用いたしません。

- 特典1 「マンション管理サポートブック」を差し上げます
- 特典2 登録マンションステッカーを差し上げます
- 特典3 マンション管理セミナーDVDを差し上げます
- 特典4 「マンション管理Q&A集」（全10冊）を差し上げます
- 特典5 管理組合の広報活動に役立つツール（文例&イラスト集）を提供します
- 特典6 タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぷ臨時号」を送ります
- 特典7 個別相談会の抽選倍率を優遇します

新たな登録特典! **マンション管理サポートブック**

管理組合総会の運営について、オールカラーで見やすく、そして分かりやすく解説しています。
大阪市マンション管理支援機構に登録いただいた管理組合にお送りしています。
大阪市内の分譲マンションでまだご登録いただいていない管理組合はぜひご登録ください。

マンション管理サポートブック▶総会運営をサポート!!

お問い合わせ

大阪市マンション管理支援機構事務局
☎06-4801-8232

ホームページからも登録できます

http://www.osakacity-mansion.jp/

平成24年度
「マンション管理の基礎知識」

基礎講座報告

第2日目

11/10(土)

講座3 マンションコミュニティの活性化

マンション居住者同士の仲がいいと、管理組合の運営もスムーズで暮らしやすくなります。

〈講師〉千里金蘭大学名誉教授　藤本 佳子（ふじもと よしこ）

4つの共同とマンションの現状

皆さんのマンションであいさつはしていますか? 総会の出席、理事会の開催状況や、居住者向けの広報活動はどうでしょう? イベントやサークル活動、地域の自治会への加入は? 独居高齢者の把握・支援していますか? こうしたチェック項目で、マンションのコミュニティ力をはかることができます。

さて、マンションには4つの共同があります。つまり、1.【共同生活】上下左右の重なり合った住戸、 2.【共同利用】廊下、階段、エレベータ、駐車場、集会所、駐輪場など 3.【共同所有】複数の住戸所有者　4.【共同管理】管理組合による合意形成、この4つです。近所付き合いをしたくないからマンションに、というのは間違いの元です。

国土交通政策研究所の行ったアンケート調査では、居住者のコミュニケーションが活発なマンションほど、管理組合活動への無関心、理事の選任が困難などの問題を抱える割合が低いことがわかりました。コミュニケーションを活発にすることが大事になります。マンション内での活動といえば、草取り、清掃活動、共同購入、ガーデニング、サークル活動などがあり、特に団地内の植栽管理はコミュニティ作りに役立っているようです。

マンションとコミュニティ

マンション住民にとっては、住み心地がいいことが重要です。日々の生活を楽しみながら、住んでよかったと思えるかどうかですね。コミュニティを形成することで、快適なマンション生活が営めます。このコミュニティ形成に有効なのは、サークル活動です。コミュニティ活動の拠点としての集会所の増改築には、自治体の補助金が出るところもあります。

みんなの居場所づくりの勧め

コミュニティを育むには、顔を知ることが一番大事です。西宮市ではマンションの自慢コンテストをして、活性化させています。神戸の東灘マンションコミュニティでは、地域のウエルカムパーティ、お祭り支援などをしています。よく来たね、と簡単なパーティをすることで名前を覚えてもらい、活動を知ってもらうわけです。私がおすすめしたいのは、コーヒー1杯100円程度で、みんなの居場所となるコミュニティカフェ。集会所は、あっても利用に予約が必要なら人は集まらない。この時間にここに行けば誰かがいてお茶が飲める、というのがいいんです。

公共の場としての交流拠点も登場しています。市民活動センター、NPOサポートセンター、コミュニティセンター、あるいは空き家を撤去して作ったポケットパークなど。三々五々人が集まっておしゃべりを楽しむ、これがうまくいってるところもあります。

マンションでも、子どもから高齢者までが行き来できて、互いに支え合う多世代居住ができるマンションづくりを推進して、住み続けられるようにしませんか。

快適なマンションライフのためには、安心安全のために防災訓練、高齢者支援などだけでなく、交流イベントや表札の掲示、コミュニティカフェなどの日常的なコミュニティの活性化も大切です。さらに、同じ種類のマンションでネットワークを作ったり、マンション集会所を準避難場所にするなど、地域との連携も大切です。この時間にここに行けば、人がいる、お茶が飲める、そんなあったかい場所作り、皆さんもやってみませんか。

講座4 電気幹線設備調査と改修

マンションの電気幹線設備（ブレーカー、ケーブル）の現状を把握するためには、調査が必要です。

〈講師〉関西電力株式会社　栗岡 英明（くりおか ひであき）

マンションの電気幹線設備であるブレーカーやケーブルは管理組合が管理する設備であり、この設備の課題としては【設備劣化】、【容量不足】があります。

【設備劣化】ケーブルの劣化要因として、過電流や過電圧、浸水、紫外線などあり、劣化が進むと感電や停電などが起きます。ブレーカーは劣化により絶縁・通電・操作・引外(ひきはずし)不良が発生します。規定以上の電流が流れてもブレーカーが落ちない引外(ひきはずし)不良は、外からわからないため、定期的な交換が有効です。

【容量不足】ブレーカーは使用機器によって定格電流があり、またケーブルも太さにより電流値が決まっています。一方、現在の家庭で使う電気は1980年の1.68倍に増えており、宅内のブレーカーが落ちるなど、設備容量に余裕がなくなってきています。

電気設備は常時目に付くところには無く、課題を解決するためには、まず設備の現状を把握するための調査が必要です。国土交通省による「マンション長期修繕計画作成ガイドライン」では、築後約30年で全面改修が必要であるとされており、築年の古いものほど問題のある設備が見られます。調査による設備の状況により改修の緊急性を把握し、今後の改修計画を策定して下さい。また、専有部にある宅内分電盤に、漏電防止機能のないものがあり、安全、安心な生活を送るためにも改修時に保護機能付き分電盤に変えることもお勧めします。

講座5 マンションの防犯対策

マンション設備の充実もですが、大切なのは防犯意識を持つことです。

〈講師〉大阪府曾根崎警察署　多田 尚宏（ただ なおひろ）

防犯意識が大切

大阪府下における平成23年の刑法犯認知件数は、10年前の平成13年と比較すると半数以下に減少しており、住宅侵入犯罪においても減少傾向にあります。

これ程犯罪が減少した理由には2つの要因があると言われています。

一つ目は防犯カメラが増設された事です。防犯カメラは曾根崎警察署管内だけでも5000台以上あると言われています。

もう一つは、皆さんの防犯意識が高まったことです。犯罪被害を防ぐためには、短い時間であっても、鍵をかけなければならないという意識。これこそが犯罪を未然に防止しているのです。侵入盗被害では、窓ガラスを割って屋内に侵入する手口と同じくらい「無施錠」による侵入が多いのです。

「私の家に限ってそんなことは無い」という油断をせずに、外出時には気をつけていただいて防犯意識を高めていただけたらと思います。

また、大阪府警では、犯罪発生情報や防犯キャンペーン情報をメールでお知らせする情報提供サービス「安(あん)まちメール」があります。大阪府警のホームページから登録可能ですので、皆さん是非登録していただいて、防犯意識向上のきっかけにしていただけたらと思います。

〈講師〉NPO法人 大阪府防犯設備士協会　平野 富義（ひらの とみよし）

防犯はハードとソフトで

マンションで、オートロックを過信するのは禁物です。出入口扉のすき間に紙を入れると、センサーが反応してドアが開く場合、隙間にゴムを入れるなどの対策が必要です。風除室上にある非常押しボタンスイッチの悪用を防ぐため、ブザーが鳴るかどうかもご確認してください。また、マンションの防犯カメラは管理が重要です。設置目的などの周知を図る他、保管期間や方法、閲覧手続きなど細かい規定が求められます。Web上のガイドラインなどを参考にされてはいかがでしょうか。

なお、防犯性能が高いと認められた建物部品にはCPマークがついています。警察庁HPで公表され、小売店で買えるものもあります。中でも補助錠は、引違い窓につけて敷居に突っ張るもので、安価（1000円程）で効果が高く、お勧めです。

ある機関の調査で、侵入盗が犯行を諦める要素として、声をかけられて諦めた、は63%、補助錠で諦めたは34%。ぜひ声かけをしていただきたいと思います。例えば管理組合で声かけしましょうと決めて、マンションに入る時、後ろから付いて来る人（共連れ）と、お互い「○階の△△です」と話せたら安心ですね。逆に挨拶しないと怪しい。このようなハードに頼らないソフト（人による）防犯も心がけていただければと思います。

平成24年度
「マンション管理の基礎知識」

基礎講座報告

第3日目

11/23(祝・金)

講座6 マンションにおける地震対策と防災

地震の被害を想定しながら管理組合で被災時のこと・防災対策を考えましょう。

〈講師〉大阪市耐震改修支援機構　岡崎 芳郎（おかざき よしろう）

地震の被害想定とマンションの被災

日本では地震を経験しながら耐震基準も改正を重ね、特に昭和56年には大幅に基準が変わりました（新耐震）。今後の被害予想については、大阪府HP「大阪府地震被害想定」をご参照ください。ちなみに上町断層帯で地震が起きた場合、上水道復旧は約1ヶ月、電力復旧は約1週間などと予想されています。また集合住宅では、上層階ほど被害が拡大する傾向があります。

もし地震が来て住戸から避難する際、通常は2方向避難ですが、玄関扉が開かないこともあります。その場合、バルコニーから隔て板を破って避難ハッチを下りますが、お年寄りや子どもにはかなり困難です。玄関扉から出ても、建物の連結箇所が破壊されていたり、高層階から階段を下りる間に非常灯が切れたり、エレベーターの閉じ込めなどのリスクもあります。また地震火災を避けるため、避難前にストーブなどを止め、ブレーカーも落とす必要があります。

地震の時注意すべきは、耐力が考慮されていない非構造部材です。先ほど述べた玄関扉もそうですし、外壁や天井などでも2次被害に注意が必要です。

マンションが被災したとき、以下が復興上の障害として考えられます。

1.ライフラインの復旧には全戸の安全確認が必要　2.避難により、合議の場を設けることが困難　3.管理組合の運営上の問題　4.区分所有者の基本的な利害の相違が表面化　5.復旧方針の相違　6.部分被害問題　7.不動産の権利設定の不備で意見対立　8.制度上建て替えが困難なケースがある。

7.は、たとえば倒壊しても、取り壊しには全員の了解が必要です。8.では総合設計制度などの公的な緩和規定がありますが、仮に建て替え可能でも、形状が変わるなどの問題があります。

被災時・防災対策を管理組合としてどうするか

まず地震が起きると、管理会社などが助けに来ない覚悟を持って、対策本部を設置。被害把握や安否確認と救助・救護などをします。避難所からマンションに戻ると、行政からの情報が入りにくくなるので、情報入手方法も問題になります。

こうしたリスクに備え、管理組合が行う防災対策として、以下が挙げられます。

【防災力の向上をめざす】1.防災の専任者を育てる　2.災害対策本部を組織　3.避難経路を確認　4.入居者名簿を作成　5.防災訓練や防災セミナーを企画

4.は重要で、入居者に専門職の方がいれば、いろいろ助かるかもしれません（ただし個人情報の管理には要注意）。

【被災後の生活に備える】1.防災備品の準備　2.地震保険の検討

【防災性能の強化】1.建物の耐震力を知る　2.耐震化の検討（住民の生命を守ることを基準に話し合う）　3.設備の見直し　4.計画修繕として検討（たとえばピロティ型なら1階部分だけ補修するなど）

防災性能の強化としては、たとえば上水なら受水槽を防災に役立てる、電源確保には発電機や太陽光発電、蓄電池も検討項目です。水や食料の備蓄に、備蓄倉庫を分散し5階ごとに1つずつ設けるなども検討してはと思います。

講座7　マンションの耐震診断・改修と補助制度

耐震診断でマンションの危険度を知り、必要な場合は手順を踏んで耐震工事を。

〈講師〉大阪市耐震改修支援機構　浅野 秀隆（あさの ひでたか）

地震に弱いのはどんな建物か

建物の耐震性は、基本的には長方形で整形なものが安定します。反対に1階が駐車場や店舗で壁が少ない、形状が不整形、セットバックして建っているものは要注意です。階高が違う、傾斜地盤も同様です。

建物の構造は、柱と梁で構造を持たせるラーメン構造と、壁で持たせる壁式構造があります。旧耐震でも壁式は比較的強く、古くても補強がいらない場合もあります。注意すべきは、L型など平面形状が不整形な建物。特に構造上分かれていないとねじれる可能性が高いです。また、丘陵地などで断面が不整形な建物も要注意。また、下層階が鉄骨鉄筋造で強く、その上の強度が十分でないといった場合、中層階が壊れることもあります。なお建物の耐震化は、地震の時に建物が倒壊して人命が損なわれるのを防ぐのが目的で、建物が壊れないようにする訳ではありません。

改修に向けて専門家の選定と各種工法

さて、実際の耐震化のためには、まず耐震診断をします。その業者もゼネコンから建築士事務所までいろいろですが、今はインターネットなどで情報収集することもできます。選定は随意（指名）方式とプロポーザル（提案）方式があります。業者を決めて見積を取り、理事会を経て、臨時総会で決議をして工事に入る、というのが大まかな流れです。

大阪市では耐震化緊急支援事業があり、平成24年度の支援事業としては、対象は、昭和56年5月31日以前に建築確認を取得した建物（旧耐震）で、ほかにもいくつか条件があります。耐震診断費用の2/3以内、1棟あたり200万円までですが、棟数が限られています。ほかに耐震改修設計、耐震改修工事についても支援があります。

耐震診断の手順、これはプロの範疇ですが、図面を見て現地を調査、診断解析・構造計算をします。構造耐震指標をIs値と言い、診断の結果、Is値が0.3未満なら建物が倒壊する危険性が高い、0.3～0.6未満なら倒壊する危険性あり、0.6以上なら倒壊する危険性が低い、という判定で、その結果に応じて補強します。耐震補強は、命を守るのが目的です。ただ、この機会に扉を取り替えるとか、総合的な建物維持を考慮するのは大事なので、総合的にアドバイスできるコンサルタントがいいと思います。

各種工法としては、柱なら耐震スリットの設置、鋼板巻き立て補強、炭素繊維巻き、RC巻き立て補強、壁は増設や増厚、新設など。他に校舎の改修などでは、建物に鉄材で補強を入れるブレース工法などがありますが、そのスペースがあるかどうかと、見映えや居住性も問題になります。特許工法としては、柱・壁付柱を補強するSRF工法、工場で作ったコンクリートを現場で組み立てるPCアウトフレーム工法などがあります。後者は、費用が高くなります。

マンションの実例では、たとえば鉄筋コンクリート造／昭和53年築／31軒で、準備に約2年、工事に3ヶ月、工事費約3000万円などの例があります。業者の選定から耐震診断、理事会に総会、これらの手順を踏むのに結構時間がかかります。参考にしていただければと思います。

講座8　共用部分リフォームローンのご案内

マンション共用部のリフォームに担保などの負担なく融資が可能です。

〈講師〉（独）住宅金融支援機構　和田 季之（わだ としゆき）

住宅金融支援機構では、分譲マンションの共用部分の耐震工事、屋上防水などのリフォームについて融資をしています。融資お申し込みの場合は、工事決定を総会で決議する前に、まずご相談いただくようお願いします。

当機構のマンション共用部分リフォーム融資は、工事を実施したいが、修繕積立金だけでは不足する、修繕積立金をある程度残しておきたい、大規模修繕工事と併せて、省エネなど居住性能を向上させる工事も実施したい、といったご要望に応えています。

返済期間は1年～10年、金利は全期間固定で、借入申込時に決まります。ちなみに11月なら年利1.28%、耐震改修を伴う工事は年利1.08%。融資額は対象となる工事費の8割以内・もしくは150万円×住宅戸数のどちらか少ない方です。

この融資の主体は管理組合さんなので、理事長が保証人になったり、担保提供などは必要ありません。融資の条件がいくつかあり、資金を借り入れることや借入金額・期間・予定利率、また（財）マンション管理センターに保証委託をすることなどを総会の議案書に明記する、「商品概要説明書（又は「融資のご案内」）」を総会で配布して、内容を説明することなども必要になります。

詳しくは、下記までお問い合わせください。

住宅金融支援機構　近畿支店
まちづくり推進グループ
電話 06-6281-9266

「大規模修繕工事見学会」報告

単なる修繕でなくより住みよいマンションを目指して

今回は、扇町コーポ管理組合にご協力いただき、大規模修繕工事見学会を開催しました。戸数81戸、築24年のマンションで、大規模修繕工事は今回が2回目です。実際の工事現場は興味深く、参加者の皆さんにとって、とても意義のある見学会となりました。

満足いく工事のためにアドバイザーを

扇町コーポでは、今回が2回目の大規模修繕です。まずは準備段階について、管理組合の方にお話を聞きました。1回目の修繕時は、価格を優先して業者を決めましたが、満足行く工事ができませんでした。そこで今回は理事会のサポート機関として、大規模修繕委員会を設置。コンサルタント（設計監理者）を決めるためにマンション管理士にお願いし、コンペで決定しました。なお施工業者の選定では、3業者の公開プレゼンテーションを行い、価格だけでなく業者の熱心さや相性も考慮して決定したとのこと。

工事内容や進め方にも細心の配慮を

次に設計監理者から工事・設計についてお話しいただきました。今回の工事は、通常の大規模修繕工事に加え、エントランスの自動扉化・ロック化や照明のLED化、対震玄関扉（地震に耐えるのではなく、地震に対応した扉）への交換など、セキュリティや省エネ、防災に配慮した工事内容となっています。さらに給水を直結増圧方式にすることによって、不要となった受水槽のあった場所をトランクルームとして有効利用する予定とのこと。

施工業者からは、工事概要の他に工事中の防犯対策などについてのお話がありました。

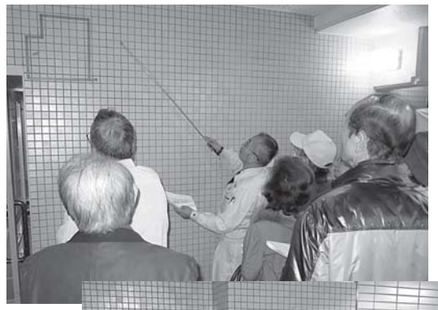
見学マンションと工事概要

●扇町コーポ（大阪市北区与力町）
昭和62年竣工（築24年）・鉄骨鉄筋コンクリート造
15階建・総戸数／81戸

［工事内容］
シーリング工事／下地補修工事／防水工事／塗装工事／タイル工事／長尺塩ビシート工事／その他改修工事

［工　　期］
2012年8月20日～12月20日までの約4か月

現場見学で工事をより具体的に知る

このあと参加者は、4グループに分かれて現場見学へ。1階に設けられた工事掲示板には、詳しく工事の全体概要から今日の工事内容などを掲示、居住者に理解しやすいものとなっていました。また、壁面タイルをテストハンマーで叩き、その音により、剥離した部分を見つけ補修をするなど、補修工事の実際についての説明に、皆さん熱心に聞き入っていました。参加者からは、大規模修繕工事を考えるのに、たいへん参考になったとの意見も多く聞かれ、充実した内容の見学会となりました。

工事の完成は12月20日。扇町コーポの皆さんは、より住みよく快適なマンションで新しい年を迎えられていることでしょう。