

支援メンバー 互版

建物診断、長期修繕計画作成は
マンション保全診断センターへ

(社)高層住宅管理業協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下法律という)及び「同法施行規則」に基づき、国土交通大臣より「指定法人」等の指定、承認を受けています。

当協会では、①会員に法律または施行規則に基づく命令を遵守させるための指導・勧告、②管理組合からの苦情の解決、③管理業務主任者その他マンション管理業に係るものに対する研修、④マンション管理業の健全な発展を図るための調査・研究、⑤マンション管理者の業務の改善向上を図るための必要な業務等を、適正かつ確実にを行うことを第一義と考えております。特に、苦情の解決については、当協会内に「苦情解決対応検討委員会」を設置し対応しています。管理業務主任者については、本年12月に第4回目の国家試験を実施する予定となっております。

当協会のもう一つの業務として「マンション保全診断センター」が行っている業務があります。当センターは1985年4月に当協会に設置した診断等の実務部門です。この分野の先駆者として建物・設備の診断、修繕計画立案、大規模修繕コンサルティングを行っており、公益法人団体としての信頼性と第三者性により、業務内容に対し高い評価を頂いております。それは、当診断センターが修繕計画を作成したマンションの内、この修繕計画に沿って、実に4分の3のマンションが早期に大規模修繕を成功裡に終了しているという事実が、如実に物語っています。

当協会は、法律を踏まえ、マンション管理者の業務の改善向上を図るため更なる努力を重ねるとともに、上記責務及び業務を果たしてまいります。

社団法人 高層住宅管理業協会関西支部
TEL.06-6201-7735

登録募集集中! 登録料 無料
大阪市マンション管理支援機構

登録組合には マンション管理の悩み解決!!
役立つ情報をお届けします

当機構は、2000年6月に、市内の分譲マンションの良好な維持管理を促進するため、公共団体、専門家団体、関連事業者団体の合計15団体が連携・協力し、設立しました。当機構では、大阪市立住まい情報センターが行う分譲マンション管理相談への支援、管理組合や市民の皆様方に対する分譲マンションの適正な維持管理のための情報提供および普及啓発事業などを実施するなど、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、当機構主催のセミナー・シンポジウム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らずには下記のような特典があります。

*ご登録いただいた個人情報は、コンピューター処理を行いますが、すべて事務局内部資料として取り扱い、今後皆様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。

お問い合わせ ☎ (06) 4801-8232

特典1 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2 「マンション管理Q&A」を差し上げます

特典3 管理組合の広報活動に役立つツールを提供します

特典4 専門家相談の抽選倍率を優遇します

催し物ガイド

2005年度大阪市マンション管理支援機構 <マンションらいふあっぷ基礎講座&相談会>

快適で安心なマンション生活を送るには、適正にマンションの維持管理を行う必要があります。その維持管理の主人公は、居住者であり、管理組合です。今回の基礎講座では、新しく管理組合の理事等役員になられた方などを対象として、適正な維持管理を進めていく上で必要となる基礎的な知識について、各テーマ毎に専門家がわかりやすく説明いたします。のべ3日間にわたり合計9講座を開催し、最終日には会場の皆様にも参加していただくクイズ形式の講座を開催します。また別途、個別相談会を実施します。

テーマ 「円滑な管理組合運営と適切な維持管理による快適なマンションライフをめざして」

基礎講座 13:25~16:40

- 10月30日(日)
- 講演1 「管理費等滞納への対策 ~トラブルの回避と解決~」
 - ミニ講演1 「管理会社との委託契約更新の方法」
 - 講演2 「マンション管理とコミュニティ」
- 11月13日(日)
- 講演3 「マンション共用部分の維持管理にかかる住宅金融公庫の支援について」
 - ミニ講演2 「電灯幹線の安全性向上と電気容量アップの改修事例」
 - 講演4 「大規模修繕の進め方 ~事例からみるチェックポイント~」
- 11月26日(土)
- 講演5 「わかりやすい管理組合会計」
 - ミニ講演3 「快適住環境推進運動の展開について」
 - 講演6 「会場全員参加によるクイズ形式 マンション管理Q&A」

- 定員/100名 先着順 (連続受講を基本とし、単独受講も可)
- 申込締切/
・連続受講、10月30日のみの受講は10月27日(木)
・11月13日のみの受講は11月10日(木)
・11月26日のみの受講は11月23日(水)
- 会場/大阪市立住まい情報センター 3階ホール

個別相談会 10/30のみ

- 10:30~12:30 法律相談 (6組)
受付 10:15~ 管理一般相談 (6組)
相談時間 1組30分 技術相談 (3組)
- 定員/15組 (市内の分譲マンションを優先し、申込み多数の場合抽選)
- 申込締切/10月23日(日)
- 会場/大阪市立住まい情報センター 4階 住情報プラザ内相談室

■お申込み方法/FAXかハガキ

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・手話希望の有無を明記のこと。また連続受講か単独講座(日程)の記入と、個別相談会を希望される方は、相談の概要を記入して、FAXかハガキで下記までお申込みください。

FAX. (06) 6354-8601

●ハガキの場合は 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 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「基礎講座&相談会」係

●お問い合わせは TEL. (06) 4801-8232

参加費 無料

マンション らいふあっぷ

MANSION LIFE UP

大阪市
マンション
管理支援機構
通信

Vol. 16
2005年10月1日

より快適なマンションライフを応援します

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階内
(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/



「マンション基礎講座&相談会」

●「北区・扇町コーポ管理組合」…⑥

●「管理組合法人と税金」…⑤

●「目からウロコの管理塾」

●「安心・安全なマンションライフをめざして」…①

●「2005年度大阪市マンション管理支援機構」

《管理組合》
登録募集集中

マンションらいふあっぷ 2005年10月発行 編集・発行/大阪市マンション管理支援機構 ☎06・4801・8232 〒53010041 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階内

安心・安全なマンションライフをめざして ~マンションの防災対策について~



阪神・淡路大震災から、はや10年が経過し、最近では、新潟県中越地震、スマトラ沖地震、福岡県西方沖地震などが発生しました。今後、東南海地震、南海地震等の発生が予想されています。こうした地震に対して、あなたのマンションの防災対策は十分でしょうか。今回のシンポジウムでは、神戸大学の西大教授による「マンションの地震防災と危機管理」と題した基調講演、耐震診断、耐震改修の具体的な事例報告、安心・安全なマンションライフをおくるために、管理組合として取り組むべき課題などについてパネルディスカッションを行い、大変好評でした。その要約をご紹介します。

基調講演 マンションの地震防災と危機管理



地震は防げませんが、
震災は防げます
神戸大学工学部 助教授
大西 一嘉

● 安全とは何か？

マンションに関わるいろんなリスクの中の一つとして地震災害を取り上げますが、その前提として、マンションの安全とは何か、を考えないといけない。ヴィトルヴィウスはギリシャ・ローマ時代の紀元前の建築家で「建築十書」を書いた人です。この人が建物を作っていく時に大事なことが、「強」「用」「美」の3つあると書いてあります。安全を考える場合、私は「コスト」というか「費用」の問題を入れて、4つで考えればいいと思っています。

● 巨大地震と海溝型地震のメカニズム

最近起こった地震で一番大きいのはスマトラ沖の地震です。これがなぜ巨大地震と呼ばれるかというと、神戸でもかなり大きな被害を受けましたが、スマトラ沖の大地震のエネルギーは神戸の地震に対して4000倍とか5600倍ぐらいと言われています。

地震がどうして起こるかという、地球は十数枚のプレートと呼ばれる薄い岩盤で覆われています。プレートは年間数センチの速度で移動しており、太平洋プレートは1年で8センチずつ北北西に移動しています。十数枚のプレートが激しくぶつかっている所では、いろんな問題が起こっています。海側の方が陸側にぶちあたっているところでは、重い海側が沈み込みます。このとき起こる摩擦力が、耐えきれなくなると、ボンと跳ね上がる。これが海の底で起こる海溝型の地震です。

● 震度とマグニチュード

地震とは何か、と言われた時に、実は一般の方の認識と、専門家の認識がちょっと違います。一般の方に聞くと、「グラグラ揺れることだ」と答えられる。ところが、専門家に聞くと、「地下で断層がずれる」という答えが返ってきます。それぞれ別に間違っているわけではありません。「地下で断層がずれる」という現象に着目して地震の大きさを表したのが、マグニチュードであり、「地面が揺れる」という程度を表したものが震度です。

注意していただきたいのは、マグニチュードの値は、一つ違うとエネルギーは32倍違います。だからマグニチュード8と7とでは、エネルギー量が32倍違います。値が2つ違うと、2乗になりますから約1000倍となります。

● 地震の発生確率

地震発生確率が最近発表されるようになりました。この予測値を

どう理解するかも大事です。地震には、大きく分けて直下型の地震と、海溝型の地震の2通りがあります。直下型地震が1000年ぐらいの単位で起こり、海溝型地震が百数十年ぐらいの単位で起こります。次の地震までの期間が長い直下型地震は誤差の幅が非常に大きくて、50~300年くらいずれる事がざらにあるため、発生確率では非常に小さな値しか出ない。だから、直下型地震の場合、3%ぐらいでも十分高い確率として受け止めるべきです。

● 阪神大震災後に変わったこと

阪神大震災の後で、いろいろなことが変わりました。一つは、フロー中心の考え方から、ストック重視の考え方に政策も含めて大きく転換してきている。耐震性の問題にしても、以前から言われていましたけど、この震災後、耐震改修の促進法ができ、今ある建物の耐震性を十分なレベルに上げていくことが努力義務として課されるようになってきました。

二番目に、役所にマンションの担当ができました。これは意外に思われるかも知れませんが、震災前までは、法律の中にマンションなんて言葉がどこにもなかった。最近では法律もでき、役所がマンションを相手にしてくれるようになったということです。

三番目としては、地震防災対策が強化されました。地震の発生確率という形で、地震についての情報提供が行われるようになりました。ここで重要なのは、情報を提供されても、受け止める側がその情報を理解して、適切な対応をとらないと、提供している意味がないということです。

● 書いておぼえる教訓集

書いておぼえる教訓集を用意しました。この3つを覚えて帰ってくださったら、僕の話の半分は理解してもらえたと思います。

まず一つ。「地震は防げないけど、〇〇は防げる」。この〇〇には「震災」が入ります。地震による被害全般を震災といいます。地震と震災とは違います。つまり、地震は地球上で起こる自然現象の一つだから誰も止めることができません。だけでも、その地震を前提にして、例えば、建物を丈夫にしていく、あるいは備蓄を含めていろんな対策をたてることによって、いろいろ起こりうる被害を軽減することは可能なんです。

二番目に、「壊れてからどうするか悩むより、〇〇〇〇のように、どうするかが大事」。これは「壊れない」です。壊れるかどうか分からない時にどうしようかと悩んでも仕方がないから、専門家に頼んで、一定の強さが備わっているかどうかを確認してもらおう。その上で、壊れる可能性が高ければ、きちんと対応して壊れないようにしておく。そうすれば悩みは消えます。

三番目に、安全を技術論にしないで、日頃からの〇〇力を鍛える。ここは「想像」ですね。他のいろんな所で起こっている地震災害とかを注意深く見ていけば、「自分のところだと、こんなことが起こりそうだ」ということがだいたいわかります。ちょっと頭を働かして、いろんな場面や状況を想像することが防災の基本です。

事例報告 マンションの耐震診断と耐震改修について~概要と事例紹介~



耐震・免震・制振。
3つの工法をうまく利用
(社)日本建築構造技術者協会
関西支部 技術委員長
檜原 健一

● 耐震診断とは何か？

建築基準法に基づいて、最低限の耐震性能を持つかどうかを、「現地調査」と「構造計算」によって検討することが耐震診断です。ただ単に計算するだけでは駄目です。建物は個々に状況が違いますから、現地調査をし、住戸の中を見させていただいて、それから計算するという非常に手間がかかるものなんです。

手法としては、建物の構造耐力、変形能力、経年劣化を含めたIs値(保有値)という指標がありまして、それを計算します。これは建築防災協会の基準で決まっています。強度×変形能力、いろんな係数をかけ算していったIs値が求められ、Iso値(必要値)が0.6以上あるかどうかで判定します。今までずいぶん耐震診断をやりましたが、昭和56年以前の建物はだいたい0.6以上ありません。ですから耐震改修の設計施工へと進むことになります。

● 耐震改修について

耐震改修の基本的な考え方は、縦軸を強度、横軸を靱性(変形能力)とします。壁を増やせば耐力があがります。変形能力を増やすには、柱にフープを入れたり、周りに鉄板やカーボン繊維を巻く。結果、ボーダーラインを超えると安全になるという計算です。ですから壁や筋交いを増やすだけが補強ではありません。

一般的な耐震改修工法ですが、建築防災協会が改修指針をだしています。耐力を増やす方法として、壁、鋼板壁、ブレースなどを増設する。靱性向上として、鋼板やカーボン繊維シートを巻く。それから荷重を低減する方法とか、いろいろあります。

最近では、新しい手法として、免震や制振が出てきました。例えば屋上にTMDという水槽みたいなものを置き、地震がきたら逆方向に自分で動いて揺れを止める。あるいは複数棟あると、ここを制振装置、オイルダンパーなどで繋いでお互いにエネルギー吸収する。同じことを足下でやると免震工法になる。こういう大掛かりな方法もあれば、小さな制振ダンパーを入れてエネルギー吸収力を増やす。阪神大震災以降、非常に技術が進歩しました。

一般的に耐震には、言葉として、耐震・免震・制震があります。耐震は力で抵抗する。力には力で抵抗する。免震は、下が揺れてもコロなどで滑るようにして、力を逃がす。制震は、一応は揺れてもエネルギーを吸収する。こういう3つの工法があり、これらをうまく使えば、マンションは大丈夫だと考えられています。

パネルディスカッション

地震に強く、価値の高いマンションにするために

出席者



コーディネーター

大西 一嘉
神戸大学工学部 助教授



パネリスト

廣田 信子
(財)マンション管理センター
総合研究所 主席研究員



パネリスト

檜原 健一
(社)日本建築構造技術者協会
関西支部 技術委員長



パネリスト

岡田 勇
高取台サンハイツ管理組合法人
事務局長

高取台サンハイツにおける防災対策

大西 まず高取台サンハイツ管理組合法人事務局長の岡田勇様から話題提供をいただきまして、それをふまえてパネルディスカッションに移っていききたいと思います。

岡田 私どものマンションは神戸市の長田区にございます。震災で相当火事があった長田区です。1974年に竣工、8階建ての90戸です。1995年の阪神淡路大震災を経験し、その後の防災に関する取り組みをご紹介させていただきます。

まず震災でライフラインが停止しました。電気は早く回復しましたが、水はひと月ぐらい。ガスに至ってはふた月ということで、大分苦労しました。建物は一部損壊です。廊下のひび割れ、花壇・コンクリートのひび割れなどはボランティアで補修をしております。一番問題であったのが、下水管の破損ですね。横引管が折れていることに気がつきませんでした。折れたために汚物や汚水が溜まってくる。ある日突然一番下の住戸のトイレで逆流する。悲惨ですよ。

こういったことを通じまして、安全・安心に対する住民の意識が非常に高まりました。それを受けて、安全・安心に対する対策をいろいろ推進しております。

いくつかありますが、まず隣接建物との防災協定です。隣接する建物はボーリング場や幼稚園がございまして。ボーリング場には屋内消火栓があり、それを私どものマンションで火事があった時は使わせてもらう話をしました。幼稚園の方は、池田小学校の事件もあり、入口が一つしかないため、我々のマンションとの敷地の境界に避難経路となる避難の扉を造りました。

次に住民の緊急連絡先の把握です。住民の情報を集めるのはなかなか難しいんですけど、我々は緊急時以外には開封をしな

い、誰も見ないということで、99%の協力を得られております。今まで使ったのは1回のみです。

それから耐震補強の実施です。マンションが傾斜地に建つため、ピロティの部分がございまして、震災で若干の被害を受けました。住民の不安もあり、神戸市の簡易耐震審査を受け、400万の費用をかけて、ピロティのところに耐震壁を造りました。それから防犯対策の推進です。廊下側の窓の面格子、これを外した泥棒がおりまして、防犯が必要だということで、チェーンゲートや防犯カメラの設置を進めております。

震災から学んだことは、人と人のつながりの大切さです。そこで使わなくなっていた管理人の部屋を改修をして、多目的に使える部屋にし、敬老会や文化祭をやっています。90戸ありますと、いろんな方がいらっしゃる。思いの違う方がいらっしゃるのも事実です。そういう方々と一緒に、安全の取り組み、人の繋がりの取り組みをやっていくという努力をしております。

■ マンション履歴システムがスタート

大西 ありがとうございます。実は、あれほどの被害を受けた神戸でも、なかなか耐震補強の工事が進んでいないのが実情です。岡田さんのところのように耐震補強する例はあまりありません。日頃からどのようなことを考えておくことが、防災安全の取り組みで有効なのかを含めて、マンション管理センターの廣田さんの方からコメントをいただきたいと思っております。

廣田 マンションの現状を確認すると、マンションは今、全国で466万戸、1200万人。つまり日本国民の10人に1人がマンションで暮らしています。さらにここ数年は、毎年20万戸が新しく作られています。このペースだと、25年経つと、マンションのストックは今の倍になってしまいます。一方、買う人の方は、もうすぐ人口頭打ちでどんどん減っていきます。さらに築30年以上のマンションは今でも44万戸、10年後には140万戸、そういう状況です。新しく購入する人は減るのに、マンションストックはどんどん増えていくことになります。

調査報告を見ますと、住んでいる人も変わってきています。世帯主の高齢化が進んで、約60%で世帯主が50歳代以上。しかも世帯人数も減り、1~2人の世帯が42.8%。これは若い単身者や夫婦の方が増えたというよりは、お子さんが育って出られて、ご夫婦二人が残られた。あるいはお一人が亡くなられて高齢者の一人暮らしになった。そういう世帯が増えていることを表しています。そして住んでいる人も永住意識が非常に高まっています。特に高齢の方はこのままずっとこのマンションに住もうという方が大変多くなっています。

ということは、これからのマンションは、ストックとしての価値をどのように維持していくのか。それから、居住者の高齢化にどうやって対応していくか。永住化に耐えるマンションコミュニティをどう育成していくか。こんなところが大きなテーマになるんじゃないかと思っております。

マンションがきちんと管理されているか、そのコミュニティがしっかりしているか、これが外からみてもわかるような仕組みはないか、ということで、実は私どものマンション管理センターで、今年、「マンション履歴システム」がスタートします。

マンションの管理状況、例えばコミュニティはどれくらい充実しているかとか、管理組合運営が上手いっていいか、それから修繕積立金をきちんと積んでいるか、どんな修繕履歴を持っているかということ、インターネット上に登録してもらって、管理組合の運営に生かしてもらい、そして外から見たとき、ここは頑張っているマンションだということが分かり、新たにマンションを探そうという人にも役立ててもらおうというしくみです。さらにはそういうことがマンションの価値にちゃんと繋がっていかればと思っております。

■ 地震保険の活用推進に大きな期待

大西 国交省の委員もされている榎原さんから、耐震改修について国がこれからどういう方向を目指そうとしているのかについて、コメントをいただければと思います。

榎原 国土交通省が「住宅・建築物の地震防災推進会議」を2月から6月にかけてやりまして、その概要がホームページにも載っています。まず「住宅・建築物の耐震化の促進のため実施すべき対策」として、「支援策の充実」があります。全国の市町村に相談窓口を設け、行政と建築士、我々のような団体も協力して、耐震診断・改修に係る情報提供をしようというものです。

また、耐震改修促進法が変わります。現状では、戸建住宅やマンションは、何も規定がございません。見直し案は、病院、百貨店、学校なんかは、耐震診断改修計画を出してもらって実行してもらう。しなかったら何らかのペナルティが科せられる。戸建て住宅、マンションに関しては、密集市街地等の住宅について、指示(勧告)が出てくる可能性があります。

私自身は、「地震保険の活用推進」がひとつのポイントになるかと思っております。といいますのは、住宅ローン融資の減税はあまり実効性がない。そこで地震保険(の掛け金)をもう少し安くしようというのが今回の提言です。地震保険にマンションの皆さんが入っていただきますと、例えば耐震改修をすると割引される。そうすると、保険金を割り引くために改修しよう、という話がしやすくなるんじゃないかなと思っております。



■ 大切な周辺の住民とのつながり

大西 ありがとうございます。いずれ具体化される国の施策の内容を待ちたいと思っております。ところで岡田さん、周辺の自治会とのつながりという点で、何か工夫されている点があるんじゃないかと思うんですが。

岡田 正直いまして、それほどできていないというのが現状です。ただ、先ほどスライドの中で、夏祭りの写真がございました。うちの敷地の中でやりますけれども、カラオケをやるわけですから、近所に非常に迷惑をかけています。ですから、毎年、ピラを配って、ご了解をいただくということをやっております。以前から近所の子どもか、皆さん来られて、実費をいただき参加頂いているという現状でございます。

■ マンション履歴システムがめざすもの

大西 廣田さんへ、私から質問をさせていただきます。履歴システムのご紹介がこれからのポイントになってくると思うんですが、一方で、履歴を蓄積していくことは、情報がどんどん増え続けるということになり、こんどは、誰も判断できなくなる。この辺りは専門家の支援も必要じゃないかなという気がするんですけども。

廣田 この履歴システムの登録項目は、3種類の視点で書かれています。一つは、積み重ねていく情報。例えば、今年はここを修繕しました。1年間の情報だったら書けますよね。毎年登録していくことで、20年たったら20年分の歴史が残っていく。いつ管理費を改定したとか、規約を改正したとか、管理会社を変更したとか。1年間だったら誰も忘れていないから書けますよね。ところが10年前とかになると、記憶が曖昧になってしまいます。そういうのは積み重ねていく。そういう視点で選ばれています。

二つ目は管理組合の管理状況をチェックするのに使う項目。例えば管理組合の運営などの情報は毎年上書きしていく。総会の出席率はどうか、理事会はどれくらい開いていますか。保険はどんな保険に入っていますか。そういう情報は、まず最初の登録のときにチェックをして、そこで、うちはこの保険が足りないとか、図面がどこにあるか分からないから探しておこうとか、次の行動目標にしておこうというものです。総会の出席率が低かったら、次はちょっと頑張って呼びかけると数字が良くなる。2年目の診断の時には、新しい情報でまた診断させてもらい、次の目標につなげてもらおうという視点で選ばれた項目です。

もう一つは、例えば、新しくマンションを探している人が見たときに、このマンションはペットが禁止なのかとか、バルコニーに衛星放送のアンテナをつけてもいいのかとか、もともと何をしてくれて、何をしてくれないのかを、知っていて入ってもらわないと、管理組合が苦労しますよね。外から見た人にぜひ知ってほしい情報という視点。この3つがあります。

■ 良い専門家の選び方、そして耐震改修と基礎との関係

大西 それではここで、参加者の方からたくさん質問をいただいております。一つは、診断とか耐震の改修をする際、良い専門家を見つける方法はないかということ。もう一つは、新しい免震とかを含めた耐震補強技術は上物をどうするかという話ですが、むしろ地盤が弱いとか、基礎との関係で耐震補強工事を考えないといけない点があるのではないかと、というご質問を複数の方から頂いております。

榎原 良い専門家を選ぶと言っても、要は医者と同じで、相性だと思うんですね。依頼される人との信頼関係の方が大きいと思っております。資格はみんな同じですから。我々は1級建築士をとったうえで、建築構造士の認証をしています。これが全国に3500名ぐらいおり、エイベックエンジニアというか、要はアジアでも通用する、外国で通用する資格です。それでもいろんな人がいますから、選ぶのは非常に難しい。ですから、日本建築構造技術者協会の方に問い合わせをして頂いて、いくつか当たってみることだと思います。

それから基礎の話ですね。地盤の条件はやはり考慮しなければならぬと思っております。先ほど説明不足だったんですけども、オイルダンパーとか、粘弾性ダンパーなど柔らかいもので補強すると、壁とか筋交いなどの硬いものよりも、基礎に対する影響が最小限に抑えられます。ほとんどゼロに近いので今より基礎に負担が多くなることはありません。基礎は基礎で、一部分ノッチとか切りかけを入れて変形しやすいようにするとか、いろんな新しい工法も出ています。ただし、まだ一般的な工法になっていないし、費用もかかりますので、マンションでというのは難しいかなと思っております。

■ きちんと維持管理すれば、60年、70年はもつ

大西 残る質問は、私と廣田さんの方に出ています。一つは、建物の寿命についての質問です。耐用年数を延ばして長く住めるような再生型の修繕について廣田さんから少しコメントいただければと思います。

廣田 もう消費財のように取り壊して、住宅を新しく建てるという時代ではありません。マンションは、きちんと維持管理すれば持つと思います。ご質問では、60年、70年を望んでいるということですが、ヨーロッパでも、アメリカでも築100年という鉄筋コンクリートの集合住宅もあります。ただし、生活をしていくうえで、設備なんかは現状維持していただくだけでは古くなってしまいます。それはやはり計画を立てて、少しずつ新しいものにしていく再生工事に取り組んで、それぞれの時代に耐えるように少しずつグレードアップさせていくことで、60

年、70年のはたせられると思っておりますので、頑張って管理をしていって頂きたいと思っております。

■ マンション耐震改修におけるアメとムチ

大西 時間がほぼ予定通り来てしまいましたので、いくつかまだ質問が残っていますが、これで最後にさせていただきます。ご質問の中で、正常化の偏見(自分には不幸なことは起こらないだろうという楽観的な考え)を克服するアイデアはないのか、というのを頂いております。このへんについて少しお答えをしながら、まとめに替えさせていただきます。

一つは、危機に対して、よく見えないリスクを、できるだけ見える形にすることが重要かと思っております。住宅の性能表示制度も始まっていますし、中古住宅についても、構造的な性能をランク分けして表示する。そういうことも危機管理の上では情報提供として重要だと思っております。

それから、地震保険という話ですが、榎原さんからありましたけれども、地震保険は、リスクマネジメントの中でも非常に重要な手法であり、危機の移転により財政的な価値に変えるわけですね。リスクを地震保険という形で金銭化する。リスクを目の前に示すという意味でも大事だと思っております。

3点目としては、コミュニティということがありましたけれども、いろんな取り組みをできるだけ楽しみながらやるような工夫をしていくことだと思います。

最後に、耐震改修が、今日の大きなポイントになっていたと思っております。これから何をめざしていったらいいのか。2つの方向があると思っております。

まず改修の公的な支援策を拡充させていく根拠となり得る規定として重要なのが憲法第25条であり、生存権とか社会権が規定されております。つまり、安全な建物に住むというのは、国民の権利として要求できるのではないかと考えております。

一方、規制強化という観点でみると、耐震改修促進法では、個人住宅とマンションは勝手にやりなさいとばかりに、対象から実質的に除外されている。しかし公的な関わりが強まっているマンションで、本当にこれでいいのか。車には車検制度があります。車検をうけなければ車を維持することができません。住宅にはそういうものがないわけですね。住む以上は、一定の性能をもっていなければ住めないような形が、本来あるべきだと思います。売買時には、そういった検査制度もいるのではないかと。ですからアメとムチの対策が、うまく揃っていけば、マンションの耐震改修をしていくうえで、非常に有効でないかと私は考えております。

今日は、長時間、最後までおつきあい頂きまして、本当にありがとうございました。



目からウロコの管理塾

専門家からの提案
アドバイス



管理組合法人と税金

管理組合法人と法人格を有しない管理組合とは、法人税や消費税、住民税についての取り扱いがほとんど同じです。ただ、住民税の均等割について、減免申請という手続をとらないといけない点だけ注意を要します。

また、公益法人などの非営利法人に対する税務の取り扱い、現在、政府税制調査会で議論されているところですので、改正の動向には注意してください。

1 管理組合法人と法人税

(1) 管理組合法人とは

管理組合法人とは、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」といいます。)第47条に規定されている法人をいい、区分所有者全員が共同してマンションの適正な維持管理を行うことを目的として設立されます。法人として登記されますので、管理組合法人名で契約を締結したり、権利を取得したりすることができ管理組合法人名で不動産の所有権登記をすることができます。

(2) 管理組合法人と法人税

管理組合法人は、区分所有法第47条13項において、法人税法別表二の公益法人とみなされます。したがって、法人税法上の収益事業を行っていないければ、課税されません。

法人税法上の収益事業とは、次に掲げる33の事業で、継続して事業場を設けて営まれるものをいいます。

- ①物品販売業 ②不動産販売業 ③金銭貸付業 ④物品貸付業 ⑤不動産貸付業 ⑥製造業 ⑦通信業 ⑧運送業 ⑨倉庫業 ⑩請負業 ⑪印刷業 ⑫出版業 ⑬写真業 ⑭席貸業 ⑮旅館業 ⑯料理店業その他の飲食店業 ⑰周旋業 ⑱代理業 ⑲仲立業 ⑳問屋業 ㉑鉱業 ㉒土石採取業 ㉓浴場業 ㉔理容業 ㉕美容業 ㉖興行業 ㉗遊技所業 ㉘遊覧所業 ㉙医療保健業 ㉚技芸教授業 ㉛駐車場業 ㉜信用保証業 ㉝無体財産権提供業

マンションの敷地内に区分所有者用の駐車場を設けて使用料を収受している場合は、区分所有者の所有する敷地内での自己の使用であるため、⑩駐車場業には該当しません。ただし、区分所有者以外の第三者に有料で貸付けている場合は、駐車場業に該当します。

2 管理組合法人と住民税

法人住民税には、利益に応じて課される所得割と事務所等を有していることに対して課される均等割とがあります。管理組合法人は公益法人とみなされますので、法人税法上の収益事業を行っていないければ、所得割は課税されず均等割のみ課税されることになりますが、都道府県や市町村の条例により、均等割が減免される場合がありますので所轄の都道府県、市町村に問い合わせ下さい。

3 管理組合法人と消費税

(1) 消費税の課税対象

消費税は、①国内において、②事業者が事業として、③対価を得て行う、④資産の譲渡、資産の貸付及び役務の提供を課税対象としていますので、国、地方公共団体、公共・公益法人が行う取引については、法人税法上の収益事業に該当するか否かにかかわらず、①～④の要件を満たせば、課税されます。

(2) 管理組合法人と消費税

駐車場や専用庭の使用料については、法人税の考え方と同様に区分所有者の所有する敷地内での自己使用であるため、事業者が事業として対価を得て行う取引には該当しません。ただし第三者貸付の場合は課税対象となります。また、基準期間(その事業年度の前々年度)の課税対象とされる収入金額が、1年間で1,000万円を超えなければ、納税義務はありません。

4 管理組合法人と源泉所得税

管理組合法人の理事に対して報酬を支払う場合には給与所得として、その報酬に対して所得税を源泉徴収しなければなりません。

5 税務関係書類の届出

(1) 法人税

収益事業を行っていないければ、税務署に対して届出や申告をする必要はありません。収益事業を開始した場合は、開始した日から、2ヶ月以内に「収益事業開始届出書」、3ヶ月以内に「青色申告の承認申請書」を提出します。

(2) 消費税

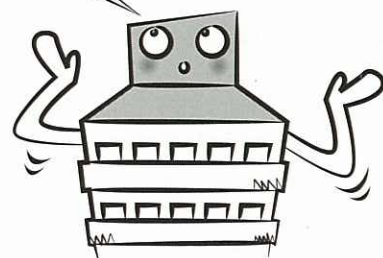
納税義務が生じなければ、届出や申告をする必要はありません。納税義務が生じた場合には、「消費税課税事業者届出書」や必要に応じて「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出します。

(3) 住民税

法人設立後15日以内に、都道府県事務所及び市町村長に「法人設立等申告書」を提出します。なお、均等割の減免の適用を受ける場合は、減免申請書を均等割申告書の提出期限の2週間前までに提出しなければなりません。

(近畿税理士会 税理士 石原健次)

税金はどうなるの?



管理組合
だより No.15

<北区・扇町コーポ管理組合>

違反自転車ゼロのピロティ。美観維持に積極的に取り組む。

JR天満橋駅から南へ徒歩5分の市街地にある扇町コーポを訪れて、誰も驚くのが、広いピロティに1台の自転車も見あたらないことです。すっきりと気持ちが良いものですね。実はこれ、管理組合の理事の方々の努力の結晶ともいべきもの。成功談の中に他のマンションでも採用できる知恵とノウハウがぎっしりと詰まっています。

● 郵便受けの改修で痛感した管理組合運営の透明性確保の重要性

マンションの資産価値を下げないためには、美観の維持も大きな要素です。扇町コーポ管理組合がこの美観維持に積極的に取り組んだのが3～4年前のこと。当時のメンバーが理事長の鳥山大樹さんと理事の方たちでした。手がけたのは、郵便受け、自転車、エレベーターの3つ。まず郵便受けの場合、割れたプレートやピンクチラシ防止用の貼紙などが景観を悪化。さらに郵便物の盗難があったこともあり、郵便受けの交換改修工事を実施。壁面から出ているタイプから壁面と同じ面になるようにし、盗難防止と宅配便にも対応できるタイプに変えました。「しかし総会にかけずに進めて問題になりました。結局、臨時総会で事後承諾をいただきましたが、進め方の順序と透明性の確保の重要性を痛感しました」と鳥山さん。



▲取替改修工事ですっきりした郵便受け

● 駐輪機をスライド式に変え、有料制を導入

次に手がけたのが駐輪問題でした。「きれいなピロティに無差別に自転車が置かれている。これは何とかしたいと思って自転車のプロジェクトチームを作りました。ちょうど2段式の駐輪機が老朽化してきたのと、子どもや高齢者には使いにくかったので、この際、駐輪設備を変えようと、今の軽くて操作性の良いスライド式を採用。台数は、160台から144台に減りましたが、全体の戸数が81戸なので、1戸あたり2台弱の自転車が登録可能です。さらに鳥山さんたちは、この自転車を有料制にしました。料金は、年間で自転車が1200円～3000円、バイク(400cc未満)で1万5000円～3万円。この有料制の導入は、台数制限を図るのに効果があり、同時に、修繕積立金にも貢献しているそうです。



▲2段式からスライド式に変えた駐輪機

● ポスターや警告札を作り、マナー向上に取り組む

同時に取り組んだのがマナー面です。登録自転車には認定シールを貼り、駐輪場以外には置かないルールを徹底。「扇町コーポ・駐輪マナー向上GUIDE」を作って各戸に配布した他、プロのデザイナーである鳥山さん自身が作成したポスターを駐輪場に貼り出しました。さらにユニークなのが、警告札を作成。違反自転車にくくり付けて注意を促しました。警告札の内容は、「シールを貼っていない自転車は撤去します」「あなたは違反駐車をしています」



▲駐輪場の掲示板に貼られているポスター

「無断駐輪です。1週間後に撤去処分します」……etc。「最初が肝心なので、スタートさせた日から1回で勝負しようと、朝からピロティに張りついて、違反自転車があればすぐに駐輪場に入れました。そのおかげで、ピロティから自転車の姿が見事に消えました」。



▲ロビーには1台の自転車も見あたりません

● 住民参加の公開プレゼンテーションを実施

そして3つ目はエレベーターでした。「エレベーターは快適環境の入口であり、社交場だと位置づけて、プロジェクトを発足させ、他のマンションのエレベーターを見に行ったり、業者の方に来てもらい、見積もりをとりました」。各社の提案内容が違い、見積額も40万円～240万円の大きな開きがありました。そこで透明性を図るために、居住者の方にも集まってもらい、公開プレゼンテーションを実施。「堅牢性」「値段」「メンテ」などに分けて採点。こうした住民参加のもと、傷の付かないセラミックタイル仕様の内装に決定。さらに防犯のためにエレベーター内にカメラを設置しました。

「理事の方が友達の不動業者の方に、改良した3つの中で資産価値維持に貢献しているのは何か?と聞いたそうです。すると「自転車の整理だ」との返事。きちんと管理されているマンションだと高く評価されるそうです。その意味では、みんなでアイデアを出し合い、実行したことが報われた気がして嬉しかったですね」。



▲美観維持に取り組んだ元理事長の鳥山大樹さん

マンション概要 所在地:大阪市北区と力町

建築年	昭和62年 (築年数18年)	駐輪場台数	34台
構造・規模	SRC造15階建	駐輪場台数	144台
棟数・戸数	1棟・81戸 (その他、0戸)	付属施設	集会室、管理員室
戸当り 専有面積	67.62～88.46㎡ /戸	付属設備	監視カメラ

役員体制

役員任期	2年	理事会	1回/月
役員数	14人	総会	1回/年
選出方法	輪番制	各種委員会の設置	無(大きな案件時に設置)