

# 支援メンバー瓦版

良質なマンションの好循環めざして  
「無料相談」で事前のアドバイスを

## ■トラブルを防ぐ、事前のアドバイス

(社)大阪府宅地建物取引業協会では、不動産の取引にあたっての不明な点や疑問点・聞きにくいことなど、不動産取引全般に関する相談をお受けしております。宅建協会本部では、直接資料等をお持ちになり相談を受けることも可能です。

また、今年度から概ね月2回、大阪市立住まい情報センターにおいてもご相談を受け付けいたします。是非お越し下さい。

(社)大阪府宅地建物取引業協会

<http://www.hato-mark.com>

## 住まい情報センター不動産無料相談

相談場所:大阪市北区天神橋6-4-20  
大阪市立住まい情報センター4階 宅建協会ブース内  
時間:午前10時から午後4時(12時~1時 休憩)  
(原則第1、第3月曜日(祝日を除く))  
相談方法:来訪のみ  
(開催日は06-4801-8250までお問い合わせ下さい)

## 宅建協会不動産無料相談

相談場所:大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府不動産会館1階  
時間:午前10時~11時30分、  
午後1時~3時30分(来訪の場合 午後3時まで)  
(月~金曜日(祝日・正月・お盆を除く))  
相談方法:来訪・電話  
TEL:06-6943-0621(代表)  
06-6941-8236(相談室専用)

# 催し物ガイド 2008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つぷ「基礎講座&相談会」

## 「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」

分譲マンション管理組合向けセミナー。  
適切な維持管理を行う為に必要な基礎知識を中心に学ぶ連続講座と相談会です。

参加費・相談料  
無料

### ●基礎講座

1日目 ▶ 10月25日(土)	2日目 ▶ 11月9日(日)	3日目 ▶ 11月16日(日)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・国のマンション施策と最近の動向</li> <li>・マンションの防犯対策</li> <li>・滞納問題の解決に向けて</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションのコミュニティについて</li> <li>・管理会社との上手な関わり方について</li> <li>・共用部分の不動産価値を保つために</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕と長期修繕計画の見直し</li> <li>・わかりやすい修繕工事見積の見方</li> <li>・建替えの検討に向けて</li> </ul>

- 開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール
- 開催日時 2008年10月25日(土)・11月9日(日)・16日(日)  
いずれも午後1時30分~4時30分(受付は午後1時~)
- 定員 100名(先着順受付・事前申込必要)  
連続受講を基本とし、単独受講も可能

### ●相談会

- 開催場所 大阪市立住まい情報センター4階相談室
- 開催日時 2008年10月26日(日)午後1時~4時
- 定員 12組(申込み多数の場合は、市内の登録マンションを優先して抽選)  
法律相談6組・管理一般相談3組・技術相談3組
- 相談時間 1組あたり45分
- 申込締切 10月17日(金)



### お申込方法 / はがき又はFAXで

住所・氏名・年齢・マンション名・電話番号・手話希望の有無・管理組合役職名・基礎講座を希望される方は希望日、相談会を希望される方は相談の概要をご記入の上、下記へ送付。

〒530-0041  
大阪市北区天神橋6-4-20  
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  
「マンションらいふあつぷ基礎講座&相談会」係

※お申込にあたっていただきました個人情報、参加証やセミナーのご案内等の発送及びセミナー利用状況統計の基礎データとしてのみ利用させていただきます。

### セミナー受講ノート発行しています!

大阪市マンション管理支援機構の発行するノートで、セミナー・見学会でお渡しする受講済みシールを貼ると、受講の記録になります。また、セミナーノートをお持ちの方に、支援機構のセミナーのご案内をお届けします。

お問合せ

大阪市マンション管理支援機構事務局

FAX送信先 ▶ 06-6354-8601

TEL ▶ 06-4801-8232

より快適なマンションライフを応援します

大阪市マンション管理  
支援機構通信

2008/10/1

vol.25

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】



●2008年度 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  
「連続セミナー」マンション設備の維持管理」報告 : ① ② ③ ④ ⑤  
●マンション管理Q&A  
「マンションの定期報告制度について」 : ⑥  
●催し物ガイド  
「基礎講座&相談会」

管理組合  
登録  
募集中

# 「マンション設備の維持管理」

快適なマンション生活を送るために、設備の維持管理は重要なテーマになっています。管理組合の役員になられた方などを対象に、専門家が様々な角度からマンション設備について取り上げ、わかりやすく説明しました。

7月 <3日間開催>  
6・13・26



第1日目  
7月6日(日)

マンション設備のトラブルに対する対処法をはじめ、消防点検のポイントや防災訓練の大切さ、そして古くなったガス設備のリニューアルなどをテーマに開催しました。

講座 マンション設備のトラブルの事例と対処法



**トラブル時は、逃げ腰にならずに積極的に迅速に取り組むこと**

講師 山田 賀昭(やまだ よしあき)  
(社)高層住宅管理業協会 マンション管理士・1級建築士

●ペット、駐車場、騒音が3大トラブル

(社)高層住宅管理業協会が平成17年に苦情相談状況をまとめた資料をみますと、苦情が多いのは、まずペットの問題。そして駐車場の問題。これは違法駐車の問題です。そして音の問題。最近はこの音の問題が管理組合にとって悩ましい問題になっています。ペット、駐車場、騒音が3大トラブルといわれています。その他、水漏れなどの設備関係の問題や防犯対策の問題などがトラブルとして非常に多くなっています。

●トラブルの対応基本原則

トラブルの対応基本原則をご紹介します。まず対応ルート、すなわちトラブル時にどこに相談すればよいかなどを把握しておくことです。そして逃げ腰にならず積極的に迅速に対応することです。さらに管理組合の理事会などで経過の報告をしておく。このように初期段階から話し合いや分析を進めていけば解決の糸口が見つかります。こうしたことを積み重ねますと大切なデータになります。

お互いの言い分を聞き、2つ、3つと代替え案をだして話しあうことが大切です。さらに理事会、管理会社と密に連絡をとる。当事者同士で解決するのは難しいと思います。そして、理事会の役員になられた方は、管理規約と使用細則、それと管理委託契約書に目を通していくこと。法律的なことを知っておけば、逆に解決のためのアドバイスができるようになります。

●音の問題解決について

音の問題は、昨今、非常に大きな問題になっています。上下階でいろんな音がうるさいという話が聞かれます。洗

濯機、ピアノなどの日常生活音の大きさを理解しておけば、音を出す側の意識も違ってくると思います。ただ、音の感じ方には非常に個人差があります。自分は不快に思わなくても、他の人は不愉快な音に聞こえることがあったりします。そういう時はどうすればいいのか。やはり日頃のコミュニケーションです。上下階でお互いが顔見知りになっておく。顔見知りになっておけば、トラブルにならずにすみます。

●設備関係の漏水トラブルについて

設備関係のトラブルですが、主に漏水についてお話します。専有部分の漏水は、お住まいになっている方が気をつければ解決することはできます。もし機器類から水が止まらないときはどうするか。その時は止水栓を止めます。それともう一点は配管を壊したとか、何らかの事故で配管から水が漏れる時は、まず玄関を出た共用部分にパイプスペースがあります。そこに量水器があります。この量水器横のバルブを止めていただくと、共用部分からの水が供給されませんから水は止まります。緊急の場合は、こちらを止めていただくことが大事です。

●一番簡単な漏水の見分け方

機器類ではなくて配管のトラブルによって漏水をおこすこともあります。我家が漏水しているのか、配管が漏水しているのかの一番簡単な見つけ方は、各部屋の機器を全部閉栓していただいて、量水器の蓋を開けてみていただく。そこでパイロット針がくるくる回っている場合は漏水している。全部閉めているのにここが回っているということは、どこかから漏水していることになります。

●維持管理は誰が行うか

私は維持管理なんて知りません、とは言えません。なぜなら、マンションの所有者である限り、必ず維持管理をする必要があると建築基準法第8条1項にあるからです。そして管理組合をサポートするのが、マンション管理士や管理会社、建築士などです。

講座 ガス設備のリニューアル 経年埋設内管対策について

平成に入ってから全国で古いガス管の腐食が原因でガス事故が起こっています。当時の通商産業省、今の経済産業省から全国のガス事業者に対して、古いガス管の改修を推奨しなさい、という指導がありました。そこで大阪ガスでは平成10年から、昭和56年以前に建築された建物の敷地内に埋設されている古いガス管を取り替える工事を進めています。

資産区分は、道路側のガス管が大阪ガスの資産になり、敷地境界から内側のガス管がお客様資産です。従って敷地内のガス工事費に関しましては、お客様に費用が発生します。4年前から改修費用の一部を、国が補助する「経年埋設内管対策補助金」があります。最大で工事金額の半額(上限1000万円)の補助が国から出ます。ただし、ガス管の



**古いガス管の取替工事をご検討ください**

講師 前山 勝行(まえやま かつゆき)  
大阪ガス(株) 導管事業部 大阪導管部 設備改善チーム

埋設年が昭和50年以前であること、建物が鉄筋・鉄骨系建物であること、ガス管が建物の下に埋設されていること等の条件があります。皆様のマンションでも、対象になっているかも知れません。マンションの建築年数などを確認して頂いたうえで、私どもにご連絡いただければと思います。

<お問い合わせ先>

大阪ガス(株) 大阪導管部 設備改善チーム  
経年内管改善グループ  
TEL:06-6586-1107

講座 消防点検と日常の防災対策



**管理組合には防火管理や点検報告義務があります**

講師 井上 晃一(いのうえ こういち)  
(財)大阪市消防振興協会 総務部 総務課長

●建物火災のうち約45%が共同住宅、併用共同住宅

大阪市内の火災の発生状況ですが、平成19年は1392件発生しました。そのうち建物火災が944件。この建物火災のうち約45%が共同住宅と併用共同住宅の火災です。これは分譲マンションだけではなく、木造の共同住宅なども入った数字です。また、火災原因としては、放火が一番多くて、次にたばこ、天ぷら油、ガスこんろレンジの4つが多くを占めています。

●消防法に定める防火管理制度と点検報告義務

消防法では、防火管理の推進役としての防火管理者を定めて、消防計画の作成や、計画に基づいて防火管理上必要な業務を行うように義務づけられています。同じく消防法では、消防用設備等の種類ごとに、点検の内容と期間が定められています。外観点検、機能点検、作動点検は半年ごと、総合点検は1年ごとに点検することが、定められています。

●防火施設等のチェックポイント

防火施設は、火災の延焼拡大や煙の拡散を構造的にお

さえるもので、耐火構造の壁、床、防火戸、防火シャッターなどで構成されています。点検ポイントは、防火戸・防火シャッターに閉鎖障害がないかどうか、完全にぴたっと閉まるかどうかなどです。そして自動閉鎖装置、一般的にドアクローザーといいますが、これがきちんと機能するかどうか点検のポイントです。

●避難施設のチェックポイント

避難施設としては、避難通路、避難口、階段などがありますが、バルコニーも一時的な避難場所として重要な部分です。多くの場合、隔壁があって、この隔壁を破って隣の住戸に移れるような構造になっています。このバルコニーの管理をしっかりしておかないと、火災が延焼拡大する可能性もあります。ですから日常、各ご家庭で可燃物を置かない等気をつけていただくことが大切です。

●自衛消防訓練

万が一の時に的確に組織だって動いていただくためには、日頃から自衛消防訓練を行うことが必要です。訓練には、通報訓練、消火訓練、避難訓練、そしてこの3つを総合的に行う総合訓練があります。時間をとっていただくのは大変だと思いますが、自衛消防訓練は人命の保護と災害の拡大防止のためにも必要なことです。組織だった活動ができるようにぜひ取り組んでいただきたいと思います。

第2日目  
7月13日(日)

自分のマンションの給排水設備配管や給排水方式を知ることの大切さ、そして維持管理に向けた資金計画、吹き付けアスベスト除去等補助制度をテーマに開催しました。

講座 維持管理に向けた資金計画とすまい・る債



**計画的かつ安全確実に修繕積立金を積み立てるために**

講師 清水 俊夫(しみず としお)  
(独)住宅金融支援機構 まちづくり推進部 推進役

●維持管理から建替えまで、資金面で支援

マンション管理組合の皆様は、修繕積み立て用として、マンションすまい・る債を購入し将来に備えていただくことができます。また実際に修繕する段階では共有部分リフォーム融資があります。建替えでは住宅金融支援機構の融資を活用いただくことができます。

●マンションすまい・る債の6つのポイント

マンションすまい・る債は、毎年1回、私ども住宅金融支援機構が発行する債券です。ポイントは次の6つです。①お預かりした積立金は、機構の資産から優先的に弁済されることが法律で定められており、保全が図られています。②積み立てた債権は、機構が無料で保護預かりします。③管理組合のニーズにあわせた積立ができます。④毎年1回定期的に利息をお受け取りいただけます。⑤修繕のため中途換金は購入から1年経過で可能です。⑥各種特典が受けられます。詳しくは、ホームページ (<http://www.jhf.go.jp>) をご覧下さい。

講座 吹き付けアスベスト除去等補助制度



**今年が補助最終年度です 早めの対応をおすすめします**

講師 都丸 純一郎(とまる じゅんいちろう)  
大阪市計画調整局 建築指導部 監察担当係長

アスベストは、過去に壁や天井等の建材として幅広く用いられてきましたが、吸い込むといちじるしい健康被害を起こす恐れがあります。もしかしたら皆さんが管理しておられるマンションにアスベストがあるかも知れません。アスベストの有無の調査方法は、図面等を確認のうえ、専門機関での分析調査が必要です。分析の結果、アスベストがあると分かった場合、予防対策が必要です。対策工事としては「除去」「囲い込み」「封じ込み」の3種類あります。

大阪市では、アスベストによる健康被害に対する市民の不安を解消するために、露出した吹き付けアスベストの含有調査と対策工事を行うときの一部費用を負担させていただいています。この事業は平成18年度から3年間の事業で、今年度が補助最終年度です。申込受付は11月末までです。申し込み前に事前協議が必要ですので、早めにご相談ください。詳しいことは監察担当にお気軽にお電話ください。

<お問い合わせ先・事前協議先>

大阪市計画調整局建築指導部監察担当  
TEL:06-6208-9318



### まずは自分のマンションの配管の種類と痛み具合を知ること

講師 今井 俊夫(いまい としお)  
(社)大阪府建築士会 1級建築士

#### ●配管の種類は様々あります

主に給排水管の維持管理のご説明をさせていただきます。一口に給水管といっても、道路から引き込んでいる本管、埋設されている管と、ポンプ室から屋上へと上っている管、各戸のメーターボックスの中に入っている配管、メーターから住戸の中の配管と、大きく分けてもそれくらいの種類がありまして、その配管がどういう材料かによって、傷み方と改修の仕方が変わってきます。従って、まず一番重要なのが、お住まいのマンションにどういう配管が使われていて、それがどれくらい年数が経って、どの程度痛んでいるか、ということを確認することが必要です。

#### ●給水管の種類と特徴

一般的に多く使われているのが、硬質塩化ビニルライニング鋼管(VLP)です。鉄管の中に塩化ビニル管(塩ビ管)が挿入されて入っています。耐衝撃性塩化ビニル管(HIVP)は、錆びることはありませんが、ウォーターハンマーなどの衝撃で割れることがたまにあります。高性能ポリエチレン管は一番衝撃にも強く、耐久性もあります。

架橋ポリエチレン管とポリブデン管は主に屋内の専有部分の配管で、最近のマンションはほとんどこの2つの種類のうちのどちらかが使われています。比較的自由に曲がりやすい管です。鋳鉄管は共用部分で、本管からの引き込み等で使われている、口径の太い管です。鉛管は、5年ほど前から国の水質基準が強化され、今は使用できません。

#### ●排水管の種類と特長

排水管として主に使われているのは塩化ビニル管です。一般にVPと呼ばれ、材質は同じで厚みの薄いVUというものもあります。耐火二層管は硬質塩化ビニル管の周りに耐火被覆がされており、防火区画貫通に使用されています。

配管用炭素鋼管は、いわゆるガス管、SGPと呼ばれている配管です。一番寿命の短い配管で、要注意な配管です。排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管(DVLP)は、VLPと同様、鋼管内に塩ビ管が挿入された管で耐久性が高い管です。

鋳鉄管はトイレの排水などに使われている配管です。銅管は非常に耐久性の高い配管で、30年経っても心配いらないし、問題も起きていません。特殊コーティング管は一時流行りましたが、5年くらい前にメーカーが倒産して、代替部品がないため、今後の維持管理に気をつけていく必要があります。

#### ●給水設備の給水方式

一般的なシステムは、高置水槽方式です。15年以上前のマンションはこの高置水槽方式が多いと思います。デメリットは、上階では水圧がかなり低くなることです。ポンプ圧送方式は、高置水槽がありません。受水槽で貯めた後、圧送ポンプを使って各戸に直接給水しています。大規模なマンションや超高層のマンションはほとんどすべてこのタイプです。

ブースターポンプ方式は、増圧給水方式とも呼び、最新の方式です。高置水槽も受水槽もなく、本管から各戸の蛇口まで水槽を経ずにフレッシュな水が送られてきます。直

結給水方式は、大阪市では3階までポンプを使わずに上げられる形式です。タウンハウスや低層マンションに限られます。

#### ●増圧給水方式に改修

増圧給水方式に変更する場合、最寄りの水道局に行き、事前協議をします。30年くらい経った古いマンションで、配管を替えるだけではなく、ブースターポンプを入れるなどの改修工事を同時にやれば、画期的な改修ができると思います。増圧給水方式の長所は、水の安全性が高いことと省エネの2つ。そして維持管理費の軽減で、水槽の清掃や水質検査がいらなくなります。また、上階の水圧の低さが解消され、受水槽ポンプ室の跡地が有効利用できます。耐震上も高置水槽を取ることで、若干のメリットがあります。

#### ●排水方式

排水管は、住戸の中で流した水が高いところから低いところへ問題なく建物の外に流れていくことが基本です。ただ、排水管の方が給水管より問題点が多すぎます。なぜ難しいかということ、自然の力でスムーズに水を流してやらないといけないということで、ちょっとでも勾配が緩いと水が流れません。また、緩いところに一気に水を流すと、ポコポコという音が鳴りますし、洗面所とか洗濯機のところに吹き上がってくるというようなことが起こりえます。そういうことを未然に防ぐことが必要になります。

#### ●給排水管の更新と更生

「更新」は、配管を新しく取り替えることで、「更生」は配管を取り替えずに、配管の内部を樹脂でコーティングすることです。給水管ですが、基本的にはメーターまでの配管が共用部分で、メーターから内側の配管が専有部分です。給水管は原則、「更新」で対応します。中には管理組合が専有部分の配管まで直さなくてもいいとおっしゃる方もいると思いますが、住戸内の洗面所の床下などを各個人がまじまじにやるよりは、管理組合が専有部分を含めて給水管と排水管、できれば給湯管の3つの配管をまとめて交換するのがベストだと思います。また、「更生」についてですが、給水管の「更生」は、技術的にも改善され、改修工事の実績もできてきています。

一方、排水管の「更生」は、比較的最近の技術で、急速にライニング工法が普及してきています。排水管は取り替えようと思うと、台所からトイレ、洗面所、お風呂などすべて床下を通っていますから、リフォームするくらいあちこちの床をめくらなくてはなりません。その上、排水管の取り替えに、3日も4日も家にいないといけません。だから排水管は「更生」がベストだと思います。



### マンション内のトラブル対策に保険を上手にご活用ください

講師 中島 義浩(なかじま よしひろ)  
(社)日本損害保険協会(三井住友海上火災保険(株))

#### ●マンション共用部分の損害

マンションの共用部分で保険の対象になる事故にはどういふものがあるのか。代表的な事故は火災事故です。風災事故は、台風が来たときに、物が飛んできて壊されるといった事故です。水災事故は、地下駐車場に水が入ってきて、電気式の昇降装置が壊れてしまう事故などです。給排水設備に生じた漏水事故で、共用部分の天井が濡れてシミができることがあります。それから破壊行為等による事故として、落書きや、盗難に入ろうとしてエントランスを壊すといった事故があります。これらの事故は、すべて広い意味での火災保険の範疇になります。

#### ●マンション内の賠償事故

もう一つは賠償事故があります。賠償事故には3つの類型があります。まず居住者間の賠償事故があります。それからマンション管理組合の管理に起因する賠償事故。例えば、壁の一部がメンテナンス不足のために崩落して、下の誰かにぶつけて怪我をさせてしまう場合。それから居住者によるマンション共用部分に対する賠償事故。エントランスホールで子どもが遊んでいて、何かを壊してしまう事故などが考えられます。これらはすべて保険の対象になります。

#### ●マンション管理組合用の保険とは？

マンション管理組合用の保険ですが火災、落雷、破裂・爆発、風、ひょう、雪災、この6つの損害については住宅火災保険に伝統的な補償内容です。ちょっと補償を広げたものとして住宅総合保険がありまして、外部からの物体の飛来や水ぬれ、水害に対する損害も補償します。

ここまですが住宅総合保険の補償内容ですが、さらに各社、保険の自由化以降、いろんな保険を出しています。一般的に追加補償されているのが、電気的事故、機械的事故です。それから賠償責任について、特約の形でセットで保険に入ることができます。一般的にこれを全部一つのパッケージしたのが、マンション管理組合用の保険として販

売されています。

#### ●個別付保契約方式と共用部分一括付保契約方式

次にマンションの保険のつけ方ですが、まず区分所有権は、専有部分に対する所有権と共用部分についての共用持ち分、この2つからなっています。そこで保険のつけ方も2つあります。一つは、個別付保契約方式、それからもう一つが、共用部分一括付保契約方式と呼んでいます。個別付保契約方式は、マンションの居住者の方が、それぞれに自分の専有部分と共用持ち分にかける方法です。それに対して、専有部分については各区分所有者の方でかけていただいて、共用部分は管理組合がまとめてかけるのが共用部分一括付保契約方式です。保険上は、一括方式をお勧めしております。

#### ●上塗り基準と壁芯基準

では一括方式で保険をかけようと思った場合、共用部分はどこまで保険をつけるのか。エントランスや階段が共用部分だということはわかりますが、学説も分かれているのが、住戸の境界の壁の部分です。上塗り説と壁芯説の2つがあります。上塗り説は、境界壁はすべて共用部分で、上塗り部分だけが専有部分だという説です。学者の方は上塗り説を採られている方が多いです。壁芯説は、境界の壁の中心線を境界とする説です。学説は分かれています。保険上は上塗り基準でつけることをお勧めしています。

#### ●ご契約金額の決め方

次にご契約金額の決め方ですが、まず新価と時価という考え方があります。同じ建物を再度建てるときにかかる金額、これを新価といっています。これに対して時価は、再調達価額から使用による消耗分を差し引いた金額をもとにつける方法です。新価でつけるメリットは、建て直す、あるいは修理するときに自己負担がない。一方、時価のメリットは、保険のご契約金額が低くなるので、安くかけられる。保険料が安いということです。我々は新価をお勧めしています。事故が起こったときに、保険金で全部まかなって頂ける。それが保険の使命と考えておりますので、ぜひ新価でつけられることをお勧めします。その他にも、全部保険と一部保険という考え方もあります。どういう契約方式になっているのかをよくご確認のうえご契約いただきたいと思

古いマンションの電気設備には大きく3つの問題点があります。1つ目は経年劣化です。ケーブル劣化によって漏電する可能性、あるいはブレーカーの劣化によって遮断性能が劣化する可能性があります。通常は30年以上十分寿命がありますので、それほど問題はありません。2つ目は安全性です。昭和40年代に建ったマンションなどに、漏電ブレーカーや主幹ブレーカーが付いていない事例があります。漏電ブレーカーがない場合は、感電事故や漏電による火災の可能性がありまして、主幹ブレーカーがない場合は、一気に複数戸数で停電する可能性があります。3つ目は容量不足です。20、30年前は、電化設備が現在ほど使われることは想像されていなかったもので、対応できないこと



### 電気容量不足の解消と安全性を高めるために

講師 辻 裕伸(つじ ひろのぶ)  
関西電力(株) お客さま本部 営業計画グループ

が考えられます。

そこで安全性を高めるため、あるいは電気容量不足に対応するため、幹線改修、オール電化、厨房電化など、さまざまな電化リニューアル工事を行うことが考えられます。まず、自分のマンションがどんな設備かを調査しないとけません。管理会社や電力会社にご相談ください。長期修繕計画の中に、電気設備のリニューアルの計画を入れることを、ぜひご検討いただければと思います。



**2011年にデジタルに移行  
早めの対応と周知を**

講師 稲葉 則明(いなば のりあき)  
総務省 近畿総合通信局 放送部有線放送課長

**●放送のデジタル化の意義**

現在、世界20カ国以上でデジタルテレビ放送が開始されています。さらに今後、順次デジタルテレビ放送が開始される予定になっており、放送のデジタル化は、世界的な潮流になっています。放送をデジタル化することで、どうなるかといえば、高画質・高音質の放送が可能になることはもちろんですが、その他に、データ放送でさまざまな情報がリアルタイムで入手可能になってきます。また字幕放送が標準装備されることで、高齢者、障害者に優しいサービスの充実が期待できます。それから携帯端末向けサービス、いわゆるワンセグといわれていますけど、屋外でも移動中でもテレビの視聴が可能になります。

**●国民の理解とこれからの課題**

アナログ放送終了時期の認知度は約64.7%、それからアナログ放送が終了すること自体の認知度は約92.2%です。デジタル受信機の普及が約3500万台、世帯普及率は43.7%になっています。送信エリアは、世帯カバー率が約93%。近畿管内でいえば、約750万世帯、95%がカバーされています。

受信側の課題の対策として、まず来年度までに5000円以下の簡易なチューナーを開発し、流通の環境整備を進めます。また、2009年度から生活保護世帯にチューナーやアンテナを無償現物給付することになっていますが、具体的な方法は、今後検討することになっています。

**●受信者支援センターを設置**

今後、地域特有の問い合わせですとか、個別具体的な受信方法に関する問い合わせなどが増加するものと見込まれます。こうした状況に適切に対応するためには、地域の実情に応じたよりきめ細かい対応が必要になってくるということで、今年の秋に全国に10箇所程度、受信者支援センターが設置される予定です。さらに来年度、各都道府県に少なくとも1箇所は設置されることになっています。

**●集合住宅の共聴施設の現状**

地上デジタル放送対応の現状ですが、対応済みの共聴施設は、改修不要と改修済みを合わせて約54%。半数近くが改修が必要になっており、そのうちの約89%が改修計画が未定になっています。

また、比較的建築年数が新しい高層マンションは、改修不要又は、機器の調整程度で済むケースが多くなっています。逆に、VHFしか電送できない施設は、大規模改修になるケースが多いのですが、改修方法によっては少ない費用で行なうことが可能な場合もあります。

**●都市受信障害共聴施設の地デジ対応に係わる考え方**

基本的な考え方ですが、デジタル放送で受信障害が解消された世帯では、受信障害対策は不要です。それからデジタル放送でも受信障害が継続する場合は、受信障害を発生させる建物の所有者と受信者を当事者とする協議により対応します。つまり、あくまでも当事者相互による自治的処理が原則です。従って、協議が整った場合は、その協議の内容が優先されます。

費用負担の考え方ですが、個別受信との公平性といったものを考慮すると、当事者がそれぞれ応分に負担することが妥当です。具体的には、受信者はデジタル放送の受信に通常必要とされる経費、それから所有者は受信者負担分を超える経費をそれぞれ負担するのがいいのではないかと、いうことです。

また、2011年にいきなりテレビが見られなくなると大きな混乱が生じることとなりますので、改修や個別受信への移行といったことに限らず、住民に対する説明をぜひやっていただくようお願いします。

**●地上デジタル放送に便乗した悪質商法が頻発**

地上デジタル放送の認知度もあがるにつれ、切替工事と称して、工事もしないで金銭を前もって支払わせるケースなど、悪質な商法による被害が発生しています。地上デジタル放送の対応で、総務省や放送事業者が、お金を請求することは一切ありません。被害に遭わないためには、よく分からないまま、請求に応じたり、お金を振り込まないようにすることが大切です。十分注意していただきたいと思います。



**地上デジタル放送が受信できますか？**

共同受信施設で使われるアンテナ、増幅器、伝送路設備などがデジタルに対応していないと映りません。



全国で地上デジタルテレビ放送が段階的に進められ、2011年7月24日までに地上テレビ放送は、アナログからデジタルに全面移行します。同時に現在の地上アナログテレビ放送は終了します。共同受信施設でテレビを視聴している場合、施設(伝送路を含む)がデジタル化対応していなければ、最新のデジタル対応テレビなどを接続しても地上デジタル放送を受信できません。

**POINT 1** お住まいの集合住宅で共同受信施設を利用している場合、地上デジタル放送が受信できているか確認しましょう。

**POINT 2** 地上デジタル放送が受信できていない場合、施設の改修等を行うことで視聴できるようになります。詳細は、設備を設置した工事施工業者、又は、メンテナンスしている保守管理業者などに相談しましょう。

デジタル移行までの残された対応期間を考慮して、管理組合等の合意形成、予算措置、工事対応など**早めのデジタル化対応**が必要です。

具体的な対応方法は、総務省の地デジのホームページなどをご参考にしてください。  
[http://www.soumu.go.jp/joho\\_tsusin/whatsnew/digital-broad/how02.html](http://www.soumu.go.jp/joho_tsusin/whatsnew/digital-broad/how02.html)  
(ページの階層)  
総務省HOME>地デジ>受信方法>集合住宅の共同アンテナで受信する場合

- ◆共同受信施設のデジタル化全般に関するお問い合わせ  
総務省近畿総合通信局有線放送課  
(TEL: 06-6942-8571、8572)
- ◆共同受信施設のデジタル化施設改修についてのお問い合わせ  
(社)日本CATV技術協会近畿支部(TEL: 06-6353-7827)  
受信相談コンサルタント (TEL: 0120-77-4673)
- ◆地上デジタル放送全般についてのお問い合わせ  
総務省地上デジタルテレビジョン放送受信相談センター  
(TEL: 0570-07-0101、03-4334-1111)  
(社)デジタル放送推進協会(Dpa) <http://www.dpa.or.jp>

**マンション管理Q&A**



**マンションの  
定期報告制度について**

建築物を安全に保つためには適切な維持管理が重要です。定期報告制度は、建築基準法第12条で定められている制度であり、特殊建築物等<sup>(※1)</sup>の所有者・管理者<sup>(※2)</sup>は、建築物や建築設備、昇降機などが適切に維持管理されているかを定期的に有資格者に調査・検査させ、その結果を特定行政庁に報告することが義務付けられています。(概略については下記の表をご参照ください。)特殊建築物等定期調査については3年に1度(建築設備、昇降機などは1年に1度)の報告が義務付けられており、共同住宅については平成21年度が次回の報告年度となっています。平成20年4月1日に定期報告制度が改正され、定期調査項目、調査方法、判定基準が国土交通省告示に明記されるなど内容が厳格化され、報告内容も詳細化されています。定期報告を通じて日常の安全性をチェックし、未然に災害を防止するよう維持管理につなげてください。

名称	対象となる条件	頻度	点検者	概要
特殊建築物等定期調査(共同住宅の場合)	地上3階以上で1000㎡を超えるもの又は、地上5階以上で500㎡を超えるもの	1回/3年	1級、2級建築士、特殊建築物等調査資格者	敷地、構造、防火、避難など
建築設備定期検査 <sup>(※3)</sup>	非常用EVを設置するもの	1回/1年	1級、2級建築士、建築設備検査資格者	換気設備、排煙設備、非常用照明装置
昇降機定期検査報告	昇降機の有る建物	1回/1年	1級、2級建築士、昇降機検査資格者	調速器試験、非常止め試験、油圧試験など

※1 特殊建築物とは、劇場・百貨店・マーケット・旅館・ホテル・病院・共同住宅・寄宿舎など不特定多数の人々が利用する建築物のこと。  
※2 分譲マンションの場合、管理組合(代表者)が報告者となります。  
※3 建築設備定期検査は非常用エレベーターが設置されている共同住宅で、住戸以外の共用部分に設置されている設備が対象となります。

**定期報告の受付窓口・相談窓口**

(財)大阪建築防災センター  
HP: <http://www.okbc.or.jp/division/report/>  
TEL: 06-6943-7253

**定期報告制度の見直しについて**

国土交通省HP:  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/teikihoukoku.html>

**登録募集中! 大阪市マンション管理支援機構**

マンション管理の悩み解決!!  
登録組合には**役立つ情報をお届けします**

**登録料 無料**



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し、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ぱ」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。

**特典1**

タイムリーで新しい情報を載せた「らいふあっぱ臨時号」を送ります

**特典2**

「マンション管理Q&A集」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

\*ご登録時にいただいた情報は、コンピューター処理を行います。すべて事務局内部資料として取り扱い、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。

お問合せは **大阪市マンション管理支援機構 TEL:06-4801-8232**