

マンション 管理センター通信

特集

マンションの防災対策を考える
～災害に強いマンションを目指して～

■マンション管理基礎講座 計画修繕の基礎知識 第3回

■最近の相談から 建物・設備の維持管理に関する相談から



マンション管理組合役員の皆様へ

分譲マンションに必要な損害保険を ご提案します！

私たち日本総合住生活(株)は分譲マンション総合管理の一環として、共用部分の様々な事故を補償する東京海上日動火災保険(株)の「**新マンション総合保険**」をお勧めしています。

(「新マンション総合保険」はマンション総合保険のペットネームです。)



「新マンション総合保険」は、火災、落雷、破裂・爆発、破損などといった事故はもとより、水濡れ事故が発生した場合の原因調査にかかった費用、あるいは特約により共用部分の管理不備による偶然な事故により第三者に損害を与えてしまった場合の法律上の損害賠償責任も補償されるなど、マンションを取り巻くさまざまなリスクに備えることができます(地震による損害は、地震保険をご契約いただくことにより補償されます)。

また、弊社は補修工事も承っておりますので、事故発生時の復旧対応も迅速に行うことが可能です。是非、お気軽にご相談下さい。

※ご契約にあたっては、必ず「重要事項説明書」をよくお読みください。

(損害保険代理店)

JS 日本総合住生活 株式会社

<http://www.js-net.co.jp/> TEL 03 (6803) 3412

(引受保険会社)

東京海上日動火災保険株式会社

2014年1月作成 13-T-09910

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成27年9月号(通巻357号)

特集	2
マンションの防災対策を考える ～災害に強いマンションを目指して～	
国崎 信江(株式会社危機管理教育研究所代表)	
連載 マンション管理基礎講座	6
計画修繕の基礎知識 第3回	
第2回目の大規模修繕の工事項目と注意点	
水白 靖之(一般社団法人マンションリフォーム技術協会)	
連載 最近の相談から	10
建物・設備の維持管理に関する相談から	
鈴木 了史((公財)マンション管理センター技術部長)	
行政情報	14
その1 港区マンション建替法容積率許可要綱について	
東京都港区 街づくり支援部 都市計画課 マンション建替え支援担当	
その2 福岡市のマンション施策について	
柴田 桂(福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課長)	
法律のひろば	18
マンションの騒音問題 -東京地裁平成26年3月25日判決の解説-	
牧山 美香(グリーンヒル法律特許事務所 弁護士)	
ちょっといっぷく	22
マンションの名称あれこれ	
高田 卓二((公財)マンション管理センター企画部・業務部長)	
活躍するマンション管理士(第116回)	24
居住者の高齢化に備えて	
田代 雅稔(マンション管理士 福岡市在住)	
技術レポート	26
エレベーターの基礎知識 第1回 ～構造と運転方式について～	
坂田 幸司(一般社団法人日本エレベーター協会部長)	
各地からの情報	28
建物と居住区分所有者の2重の老いへの取組	
中居 浩二(ラポール錦町管理組合(仙台市)前理事長)	
マンションみらいネット インフォメーション NO.88	29
共用部分リフォーム融資債務保証のご案内	30
センターからのお知らせ	31

マンションの防災対策を考える ～災害に強いマンションを目指して～

株式会社危機管理教育研究所 代表 国崎 信江



1 私たちの国土と災害の関係

わが国は災害多発国です。それは、わが国の地形に関係しています。「山地」「丘陵」「台地」「低地」および「内水域など」の5つの区分のうち「山地」と「丘陵」の占める割合が7割で、国土に占める可住地面積の割合はわずか3割程度です。そのため、急峻な山を切り開いて斜面の直下や谷の出口付近まで住宅地が開発されていることから、土砂災害の危険箇所は、全国に約52万箇所もあります。

さらに、大都市の多くの区域がゼロメートル地帯等に位置し、洪水、高潮、津波などの被害に遭いやすいほか、日本近海のプレート運動が島弧に強い歪みを与えるため、地質は地殻変動により複雑です。世界の活火山の1割弱、M6以上の地震の2割がわが国で起きている世界でも有数の地震多発帯、火山活動多発帯です。このように、自然災害が発生しやすい脆弱な国土の上に、台風や豪雨等に見舞われやすい気象条件や地球温暖化の進行により、豪雨や局地的大雨の回数、雨量も増加傾向にあります。

2 私たちの暮らす社会と災害の関係

東京、名古屋、大阪などのわが国の大都市は、たいてい軟弱な地盤という地盤工学上の問題を抱えています。都市機能の集中化、人口増加、工業

の発展により海岸の埋め立て造成、建物の高層化、地下空間の高度利用化の開発が進められ、巨大都市が形成されてきました。しかし、大規模な災害が起これば、揺れの増幅、液状化現象、地盤沈下、津波の浸水、大雨時には内水氾濫や地下空間への浸水などの高いリスクが潜在しています。

巨大都市として施設や設備も近代化し情報伝達の手段も整備されると、人は、自らの力で災害の危険性を意識しなくとも施設・設備を頼り、緊急時の速報や誘導に従って行動すればよいという依存型の意識が強くなります。とくに、近年は訓練が定期的に行われマニュアルが整備されてきたことにより統率のとれた行動が重んじられ、自主判断で行動する機会が失われていることから、訓練で経験していないこと、マニュアルで想定していない事象に対して、災害時の人の対応能力が脆弱であると言われてしています。

この現実のなかで、物理学者で地震学者の寺田寅彦氏の「文明が進めば進むほど、災害は激烈さを増す」という言葉が示すように、社会構造や環境が変化すれば災害の様相が変わるという認識のもと、私たちの暮らしの中で今後起こりうる新しい問題を見据えながら、科学的な知見で効果的な取組をしていくことが求められます。そして、私たちは日本が災害多発国であることを認識し、防災を流行り廃りのように捉えるのではなく、防災は「日本で生きていく以上必要不可欠な知識・技術」と位置付け、生活に定着させて生涯にわたって対応していくことにそろそろ気付くべきなのです。

3 マンションと防災

マンションは主として都市部に存在しています。文化的な機能が充実した都市部は生活が便利な故にそこに住みたいと願う希望者が多く土地代が高いためにマンションのような集住型の居住形態が成り立ちます。最近のマンションは高層化が進み、タワー型のような超高層の建物ほど人気ようです。確かに、そのようなマンションには眺望、採光、プライバシーの確保、高スペックの構造、最新設備など生活上のメリットが多くあるでしょう。

一方で、災害が起きた時にどのようなリスクがあるのかについても関心を持つ必要があります。募集時のパンフレットに記載されている安全設備だけで被害を軽減できるわけではありません。多くの人が1つの建物に集住していることを災害時のメリットにできるか、はたまたデメリットにしてしまうかは、日頃の居住者の防災に対する意識に委ねられます。

タワーマンションのように、エレベーターなどの設備が特注の場合、地震の揺れで停止や損傷があった場合、資材の調達や復旧作業に時間がかかることも考えられます。タワーマンションの高層階ではエレベーターが使用できなければ、建物に損傷がなくとも自室での継続した生活が難しくなることや、災害時の対応者が階段を何度も行き来して居住者の安否を確認することを一例にしても、災害時の対応者の体力の消耗や疲労を考慮した戦略的な対応策を検討する必要があります。また、先述のように、都市部は脆弱な地盤であることから、マンションの敷地は液状化対策がなされていても、敷地を一步出たら地域が液状化して出るに出不来な状況に陥ることや、液状化による道路の陥没、隆起などの損壊により緊急車両や物資の輸送車も通行できないことから、しばらくは公的な救助が望めないことも考えられます。このように、建物や設備を過信することなく、地域やマンションの防災上の課題について居住者全員が問題意識を持ち、居住者の力で被害軽減に資する取組を発展させていかなくてはならないのです。そして、マンションは1つとして同じ建物はありません。立地、居住者数、単棟、複数棟、階層、共有スペースの床面積、内階段、外階段、避難方法などの特性に鑑み、そのマンショ



左：東日本大震災における液状化被害
右：地盤沈下し建物と駐輪場との間に大きな高低差ができた様子
画像：国崎信江撮影

ンごとに課題を洗い出して防災対策を実施していくことになります。

4 マンション防災の基本対策

①被害予測

災害が発生した際に建物や設備、居住者にどの程度被害が出るのかを知り、自然災害に対応した保障を考えます。国や自治体の住宅再建支援制度の仕組みや、被害軽減に資する関係機関への相談、協議（設備業者、保守点検業者、管理会社、マンション管理士等）を行います。

②初動対応

安否確認、救助、搬送、消火、要配慮者支援、建物の被害調査など、実際の被害を迅速に把握し、効率よく対応するための訓練や、活動に必要な備品の調達と配置の対策を災害対応組織の組成、マニュアルの作成をもって体系的に計画します。

③復旧対応

地域の避難所へ避難すべきかどうかの判断や自室で継続して生活する居住者の生活上困ること、施設や設備の損壊に対して応急補修または完全修復するまでの期間・費用・補修または建替えの際に居住者の仮住まいが必要かどうかについて情報を得ておきます。また、誰に相談するかについても検討しておきます。

④管理規約等の見直し

緊急対応のための費用をどのような場合どのよう

に出兵するかの決定や、速やかに出兵するための仕組みを管理規約で定めておくことは、居住者間のトラブルを回避する上で非常に重要です。復旧・補修費用の拠出先をあらかじめ決定しておくという大きな枠の設定から、災害時の名簿作成、自室でのカセットコンロの使用の可否などの細かい点までを話し合い、必要であれば管理規約や使用細則で定めておきます。

⑤地域との連携

大規模な災害ではマンション単体では解決できない問題も多く発生します。また、地域がマンションの力を必要とすることもあります。とにかくマンションではどのような人が住んでいるのか分かりづらいため、日頃から定期的に地域との関わりを持ち、お互いの課題をどのような支援で解決できるのか話し合っておきます。

5 地震対策のポイント

①高層階ほど被害が大きくなる

耐震構造の場合、階層が高くなるほど室内の家具類の移動が激しくなり、それに伴いケガや家財の被害が大きくなります。この点を踏まえた居住者への啓発強化、高層階から安否確認を行う優先活動などを考えます。

②避難の必要性の判断

高層階では揺れが大きく精神的に耐えられない、物資の調達のために階段を往復するのが辛いなどの理由で自室に留まることができない場合、避難所が人であふれているなら、共用スペースや低層階の居住者宅で一時避難などの対処が必要になります。

居住者は「持ち出し袋」より「継続して生活するための自宅での備蓄」を重視します。

③安全に避難するための見直し

地震後、火災の発生などで速やかに避難しなくてはならないときに、玄関から避難できない最悪のことを想定しておき、隣戸との隔て板の蹴破り方、蹴破る方向、階下に避難梯子を降ろす際に障害物がないようにするバルコニー使用時のモラル、ルールの徹底、避難ばしごからの落下防止のためロープの着用の徹底、非常階段の混雑具合による上り下りの際の通行を円滑にするため「片側空けルール」など、1つ1つの行動について検証し、安全に避難



大人が並列して非常階段を降りてくると階下の人は上階に上がることができなくなる。 画像：国崎信江撮影

できる環境かどうかを確認します。避難の途中で火災を見つけた時は、非常用ベルを押し火災を居住者に周知しながら消火栓や消火器具を用いて速やかに初期消火を試みましょう。日ごろから、消防設備の種類、場所、使い方を周知しておきましょう。

④エレベーター対策

万一、エレベーターで閉じ込めがあった際、保守点検業者への連絡先と、指示を通じて管理組合で救助するための研修の受講、かごの中にいる人にわずかな隙間を作り飲み物や食料を供給する方法など、マンション特有の被害について対策を考えておきましょう。

6 豪雨・台風・洪水対策のポイント

最近では気象の変化が顕著になってきており、「異常気象」を表す「スーパー台風」「爆弾低気圧」「ゲリラ豪雨」「歴史的大雨」など、時間当たり100mmを越えるような雨量が観測される回数はここ数年明らかに増加傾向にあります。わが国では過去に昭和22年のカスリーン台風と昭和34年の伊勢湾台風で、高潮、堤防の決壊、河川の氾濫により甚大な被害が出ました。その後、大規模な治水対策事業整備が進められてきましたが、未だカスリーンや伊勢湾台風と同規模の洪水には対応できていないため、再来すると治水能力を超え氾濫する危険性があります。その環境下において、近年のわが国の都市部は地下鉄や地下街等の複雑に接続しあった地下空間が形成されているため、氾濫して浸水すると瞬く間に地下空間に拡大化することが懸念されます。

マンションでも、地下階がある場合は注意が必要です。特に、地上が浸水していないと地下の状況を認知しにくいため、大雨の際は地下への人の立ち入りを禁止する措置を早い段階で講じておくことが大切です。また、電気設備も浸水の被害に遭うことで停電になり、エレベーターやインターネットの使用ができなくなることもあります。浸水被害のない場所に電気室を設置するか、または、停電に備えた対策などを考えておきましょう。日ごろからハザードマップや過去の浸水状況から浸水レベルを調べ、外への避難の必要性や、土嚢の積み上げ、止水版の設置、下層階の居住者や管理員室の重要書類や機材を上層階に上げるなど、浸水前にすべき対応についても考えておきましょう。

7 火山噴火対策について

昨年の御嶽山から、口永良部島、蔵王山、箱根山、西之島などわが国では火山活動が活発化しています。9世紀にも三陸沖で大きな地震が発生したあと、火山活動が活発化しました。このことから、これから大規模な噴火 ー ろかもしれないとも言われています。

火山噴火により、土石流、火砕流、融雪型火山泥流、大量の火山灰噴出が発生すると、影響範囲が広域に及ぶため、多くの地域で避難を余儀なくされることがあります。

万一、富士山が噴火した場合、首都圏にも数cmの火山灰が積もることが想定されています。火山灰は1cm程度降り積もっても道路の通行不能、鉄道の寸断、空港の機能停止など都市機能が麻痺するほか、人への健康被害が予測されます。降灰のあと雨が降れば、濡れた火山灰は導電性を生じるため、漏電等による電子機器への影響も懸念されることから生活の多方面に甚大で深刻な影響をもたらすことが予想されます。しかしながら、都市部のマンションでは、地震対策に比較して火山噴火への対策については未対応であることも少なくなく、知識や備えがないだけにさらに被害を拡大化させる恐れがあります。マンションではショベル、降灰袋、火山灰対応マスク、長靴、目張りテープ、電気機器を覆うためのシートなどの用意をして、バルコニーやサッシ、車両に積

もった降灰の処理方法や、給気口からの降灰の侵入を防ぐ対策について周知しておきましょう。

8 雪害対策について

昨年2月、関東甲信地方で記録的な大雪に見舞われました。大雪に不慣れな都市部では交通事故や歩行中の転倒事故が増えました。今後も地球温暖化が進む中で降雪量が多くなることが予想されることから、雪害対策も考えておきましょう。

マンションでは、駐輪場の屋根が雪の重さに耐えられず損壊するおそれや、マンションの入り口などのタイル張りは滑りやすくなるので転倒する人が出るかもしれません。雪下ろし作業をする場合、梯子からの転落に注意して安全帯、命綱、ヘルメット、滑りにくい靴を身につけ、複数人数で対応しましょう。

エントランスには、マットを敷くなど滑り止め対策をしましょう。マンションの駐車場で車が立ち往生していたら、マフラー付近の雪をどけて、排ガスが車内に入って死亡しないようにすることも重要です。新雪や晴れた日の雪のゆるみで落雪する危険性のある場所は早めに立ち入り禁止措置を講じましょう。

最後に、日頃から気象情報をこまめに見る習慣を持ち、信頼できる情報源を整理し、どのレベルでどのような行動をとるかについて体系的に行動をシミュレーションしておきましょう。自治体からの「避難勧告等が出たら行動する」という指示待ちでは、被害を最小にすることはできません。避難勧告等の発令が間に合わない場合や発令から現象の発生までに時間的余裕がない場合もあるからです。事前に集めた情報の分析能力や、現在起きている現象から判断する能力を高めるには、図上訓練などが役に立つでしょう。

防災とは、豊かな生活をずっと続けるために必要な行動であり、家族を想う気持ちの表れです。マンション防災に積極的に参加することは自分の命や家族を守ることにつながっているということを居住者全員が理解することで、マンションの防災力が向上することを願っています。

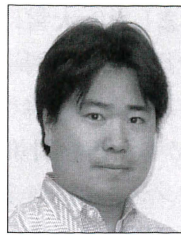
※編註 当センターでは、「管理組合のための『震災対策チェックリスト』」を発刊しておりますので、防災対策のご参考にしてください。

計画修繕の基礎知識

第3回

第2回目の大規模修繕の 工事項目と注意点

一般社団法人
マンションリフォーム技術協会
水白 靖之



前号に引き続き、最初の大規模修繕工事の際に実施されることの多い工事項目から鉄部の塗装や金物工事などを解説した上で、第2回目以降の大規模修繕工事の際に検討することの多い工事についても説明します。

主な工事対象と注意点（1回目の大規模修繕工事）（前号のつづき）

5 鉄部塗装工事

鉄が錆びることは周知の事実であり、マンションの維持保全においても鉄部の修繕は避けて通れない課題です。また、鉄部に用いる塗装は外壁等の塗装に比べて塗膜の厚さが薄く、必然的に塗替えの周期が短くなってしまいます。長期修繕計画上では、バルコニーの鋼製手摺や外部鉄骨階段などの塗装工事を4～6年毎に実施するように設定しているケースが多いようです。

一般的には、大規模修繕工事の際に鉄部塗装も併せて実施することが殆どなのですが、大規模修繕工事の中間期の場合（鉄部塗装工事を単独で実施する場合）には総工事費に対する仮設足場費用の割合が高くなってしまうため、止む無く次回の大規模修繕工事の時期まで「先延ばし」をする管理組合も多いようです。この場合には、10年以上の修繕周期に対応した塗装工事の仕様の検討が望まれます。

一方、近年、多くのマンションにおいて広い範囲で使用されているアルミやステンレス製品は、鉄や

鋼材に比べ錆びにくいといわれていますが、建物の環境によっては錆が発生します。状況に応じて、研磨清掃や保護塗装を検討する必要もあるでしょう。

6 金物・その他工事

マンションの建物には、様々な金物が付いています。前述のとおり、塗装が施されている鋼製部材やアルミ・ステンレス製の金物類は、第1回目の大規模修繕工事において塗替えや清掃程度の工事が一般的です。しかし、錆や腐食の著しい部材や破損している金物また他に悪影響を与えているものについては、補修や取替えを検討する必要があります。軽微な腐食や部分的な破損の場合には板金や溶接による補修も可能ですが、不具合の著しいものや補修費用が嵩む場合には、新しい金物に取り替えるケースも考えられます。

●破損して水漏れしている雨樋、大きな地震等の影響で変形してしまったエキスパンションジョイント金物、外れかかっている屋外階段の滑り止め金物など、1回目の大規模修繕工事の際に部分補修を必要としている事例も多く見られます。

●7階建て以上のマンション等に設置を義務付けられ、外部に面した廊下などに見られる連結送水管（消防活動のための設備）のホース接続口を納めた箱が鋼製である場合には、錆や腐食が著しいためにステンレス製の箱に交換したケースもあります（写真1）。

●「ガラリ」と呼ばれる建物外壁面などに設置されている換気口の金物についても、一般的には塗装や清掃による修繕が多いのですが、排気によって周囲の外壁や天井面を汚損してしまったり換気口から結露水が垂れていたりする不具合がある場合には、ガラリ金物の交換を検討する場合もあります（写真2）。

また、大規模修繕工事では仮設足場を必要とする箇所が優先対象となりますが、スケールメリットや部材の耐用年数（修繕周期）を考慮し、マンションの敷地内にある建物以外の各種構築物の修繕工事を併せて実施する例もあります。

●駐輪場の屋根や柱、外灯器具等の鋼製部材の塗替えは建物の鉄部塗装と同じ「工種」ですし、照明器具の交換（電力消費を考慮し、LED型器具を採用）時期も、大規模修繕工事の時期と近いことなどから併せて検討される管理組合も多いようです。また、段差の解消や補助手摺の設置など、バリアフリーを目的とした改善工事を実

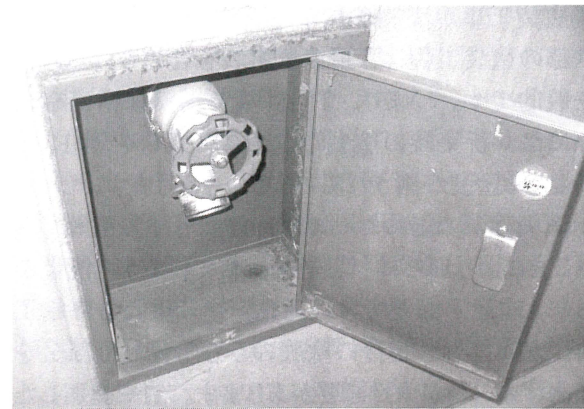


写真1 連結送水管送水口収納箱の内部（腐食が著しい）

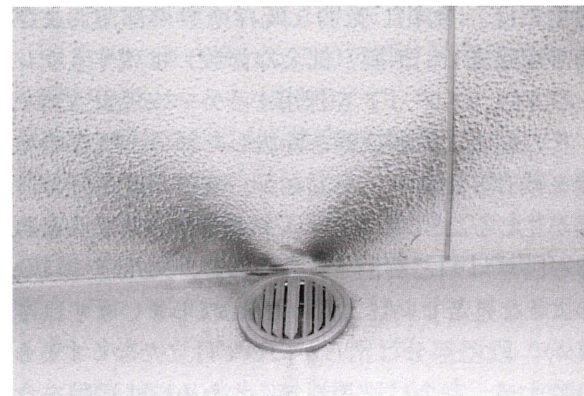


写真2 廊下側外壁面にある換気ガラリ（天井面の汚損）

施する例もあります。

金物やその他工事として検討すべき内容は、建物の現状や組合員の要望、さらには、修繕積立金の財政状況によって大きく異なります。居住者の生活に密接に関わってくる部分も多いことから、部材の状態、耐用年数、補修や交換のための費用を把握し、十分な検討をすることが望まれます。

2回目の大規模修繕工事 で想定される工事項目

築25年目前後に行われるケースが多い2回目の大規模修繕工事では、第1回目の工事内容（前述ならびに本誌8月号6～9頁参照）と基本的には同様であるものの、経年数に起因する新たな不具合事象を改善するための検討が必要となってきます。工事の項目数や工事金額は1回目のものよりも増加する傾向が大きく、また、設備関係（給水、電気、空調、エレベーターなど）の修繕工事時期とも重なってくるケースがあることから、修繕積立金の財政状況が厳しくなってくる時期でもあります。

当然のことながら、建物の状況や組合員の要望、さらには、修繕積立金の状況により検討すべき工

事対象は異なってきますが、2回目の大規模修繕工事の際に実施するケースの多い工事内容や「2回目ゆえの注意点」を、以下に解説していきます。

1 屋根防水工事

1回目の大規模修繕工事の際に、建物屋上の露出アスファルト防水を部分補修や保護塗装のみ実施した場合には、2回目の大規模修繕工事の際に、（状況によっては1回目と2回目の大規模修繕工事の間に）全面的な防水改修工事が必要となる場合が多くなっています。

一般的に、露出アスファルト防水の最初の全面改修の場合には、既存の防水層を残しその上に新しい防水層を設ける「かぶせ工法」が主流となっています（立ち上がり部分等の部分的な防水層の撤去は行う）。

また、本誌7月号で触れたルーフテラス（下階が住戸の居室となっている部分）の防水改修についても、2回目以降の大規模修繕工事の際に実施するケースが多いのですが、改修工法としてはコンクリート床の上に新たなシート防水やウレタン塗膜防水を「かぶせる」工事となります。保護コンクリートの下にある既存の防水層に手を掛けることは、騒音の発生や費用の観点から、殆どありません。

勾配屋根（傾斜のついた屋根）の場合には、仕上げ材（屋根葺き材）により修繕の時期が異なってきます。アスファルトシングル（フェルト類にアスファルトを含漬させ、表面に砂粒で着色したもの）を葺いた屋根などは、粘土瓦や化粧スレート（セメントと補強のための繊維を混ぜて成形・着色したもの）を葺いたものに比べ耐用年数が短い傾向にあり、2回目の修繕工事の際に全面葺き替えを行う事例もあるようです。

また、瓦葺き屋根の場合でも屋根下地材（木材であることが多い）の一部が腐食している可能性もあることから、部分補修（最高部＝棟瓦の下地材劣化が多い）が必要となるケースも見られ、注意が必要です（写真3）。

2 床防水工事

バルコニーや共用開放廊下、外部階段などの床面に新築時に塩ビシートが施されて、その状態が良く1回目の大規模修繕工事では部分補修程度とした場合には、2回目の大規模修繕工事に合わせて床シート材の貼替えを行う場合があります。また、1回目の床防水工事の際には全面ウレタン塗膜防

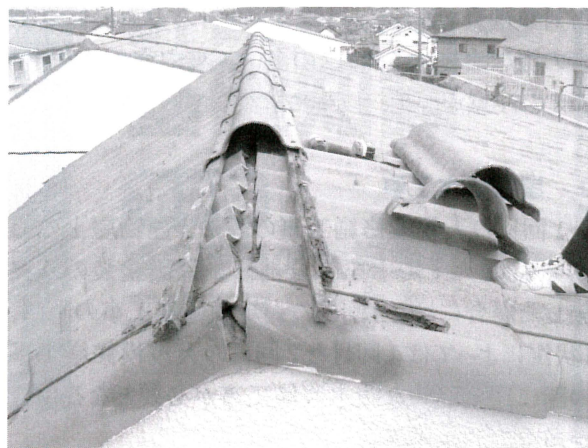


写真3 セメント瓦葺き屋根の最高部（棟瓦）下地の腐食

水により修繕を実施したものを、2回目の工事の際には美観性を考慮しシート貼りに「グレードアップ」する事例もあります。

3 外壁改修工事

大規模修繕工事の中心となる工事で、躯体と呼ばれるコンクリートなどでできた構造体の補修とその上に施された仕上げ材（塗装やタイル）の修繕が含まれますが、基本的には1回目の大規模修繕工事と同様の工事となります。しかし、建物の経年数が増えていることもあり、特に躯体の補修については注意が必要です。

コンクリートは乾燥収縮や熱膨張によってひび割れが生じることは前月号で述べましたが、コンクリート内部の鉄筋が錆びて体積が膨張し表面のコンクリートにひび割れや欠損を生じさせることがあります。「鉄筋曝露」と呼ばれている現象で、鉄筋のかぶり厚さ（コンクリート外側表面から内部鉄筋までの距離）の不足やコンクリートの中酸化（元来アルカリ性であるコンクリートが、空気中の炭酸ガスによって、アルカリ性を失っていく現象）等が原因となります。

特に、コンクリートの中酸化は理論上経年数によって進行するため、1回目の大規模修繕工事よりも2回目以降の工事の際に、その対策を検討する必要があります。中酸化の進行程度が理論値より大きい場合には、仕上げ塗装の塗膜を厚くしたりアルカリ材を付与したりする工事を実施するケースがあります。

4 鉄部塗装工事

前述の「5 鉄部塗装工事」では鉄部塗装の修繕周期を4～6年と述べました。つまり、2回目の大規模修繕工事の際には、それまでに3回以上の鉄

部塗装工事が実施されている建物もあるでしょう。鉄部の塗装工程は、錆止め塗装を含め3回塗りが一般的です。つまり、2回目の大規模修繕工事の際には、新築時の塗装を含めて、既に合計12層からなる塗装が施されているものもあります。

鋼製建具などにおいては、何度も塗り重ねてきたことにより扉と枠材とが接触してしまう可能性があります。注意が必要です。通常、塗り重ねる修繕工事においても、既存の塗膜のうち劣化した部分を除去する（剥がす）必要があります。錆や脆弱した塗膜を剥がす工程を「ケレン」といいますが、一般的には、「劣化し脆弱な既存塗膜の部分および錆等を除去し、活膜（健全な塗膜）は残す」ケレンの方法（グレード）を採用するケースが殆どです。

その結果、脆弱塗膜を除去した部分と既存の塗膜を残存した部分とが混在し、塗膜の厚さ分の段差が生じることになります。新たな塗装を塗り重ねても段差は殆ど解消されないため、「あばた模様」のような見苦しい仕上がりとなってしまいます（写真4）。段差部分は滑らかにして目立たなくするものですが、完全に段差を無くするためには活膜を含めた「全面ケレン」が必要となり、コストも跳ね上がります。玄関扉等の美観性が求められる部位において、全面ケレンを採用することはあっても全ての鉄部塗装部位を対象とすることは非現実的であり、組合員への事前説明が重要となります。

5 金物・その他工事

最初の大規模修繕工事では、鋼製金物類は塗替え、アルミやステンレス製の金物は清掃程度といった事例が殆どでしょうが、築25年程度となると、金物自体の交換が必要となってくるケースが多く出てきます。錆や腐食が進行し塗装による修繕が困難な状態となってしまうものや、今後のメン

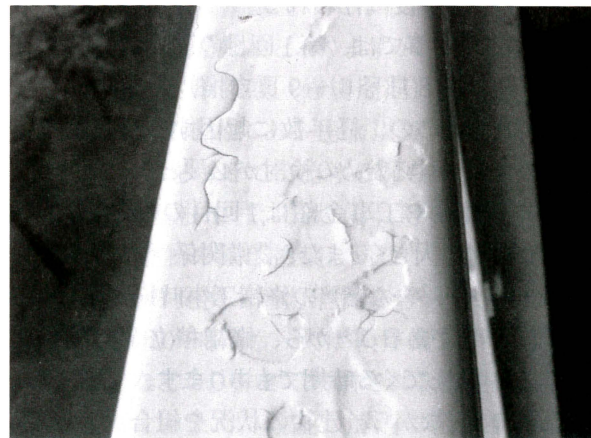


写真4 塗膜の段差による「あばた模様」や剥がれ

テナンスを考慮し、補修よりも交換の方が費用を抑えられるといったこともあるでしょう。

鋼製の金物のみならずアルミやステンレス製の金物、さらには、樹脂製の部材にも経年による劣化事象が出てきます。窓の面格子や住戸玄関の表札（室名札）、バルコニーの物干し用金物などに用いられるアルミ材は、表面に細かい埃などが付着し雨等の水分が滞留すると点状に白い錆が発生します（写真5）。ステンレス材も環境によっては錆びることもありますし、エアコンの配管のために設けられたスリーブ（貫通穴）キャップのような樹脂製の部材も、紫外線によって脆くなってきます。

日常的に使い続けることで部材が消耗劣化し、交換が必要となるものもあります。マンションのエントランス回りなどにある集合郵便受けのダイヤルタイプの錠や掲示板の貼付けボード面などは、使い方にもよりますが壊れたり汚損したりしてきます。さらに、古いタイプの郵便受けや掲示板の場合は、現在では一般的となっている「A4サイズ」ではなく少し小さい「B5サイズ」の書類に対応した規格となっているものもあり、「使いづらい」という理由で交換を検討するケースもあります。

部材の消耗劣化は、アルミサッシや玄関扉などにも見られるようになってきます。クレセントと呼ばれる窓サッシの鍵や戸の開閉を滑らかにするための戸車に不具合が発生し、「開け閉めしづらい」といった事象も多くなってきます。玄関扉について機密性を保つためのゴム材が劣化し隙間風が入るといったことも良く耳にします。窓サッシや玄関扉を全て交換する工事は、どちらかといえば3回目以降の大規模修繕工事の時期に実施している事例が多いようですが、少なくとも戸車やエアタイトゴムなど建具の部品交換については、2回目の大規模修繕工事の対象として考えておいたほうが良いかも知れません。

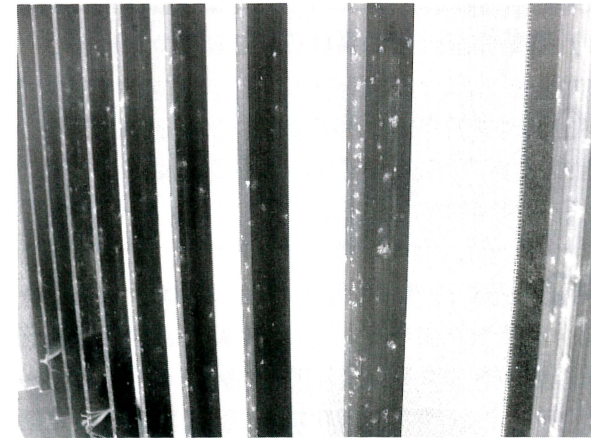


写真5 アルミ製の窓面格子に発生している点状の錆

大規模修繕工事と長期修繕計画の見直し

以上のとおり、2回目の大規模修繕工事の場合には、1回目の場合に比べ工事の項目が増えたり工事の種類が高額なものになったりする傾向が強く、十分な資金計画の検討も重要となってきます。さらに、築25年を過ぎると、躯体本体やその仕上げ材のみでなく給水設備（配管類）やエレベーター、機械式駐車場設備の交換工事といった出費の大きな工事が「頻発する」時期となってきます。

マンションの分譲時に販売会社等で設定した修繕積立金の額は、1回目の大規模修繕工事分までは賄える程度の「安めな」設定としているケースも多く、2回目の大規模修繕工事以降の各種工事を実施するためには積立金の値上げが必須となっている場合が殆どといっても過言ではありません。積立金の値上げを先送りし続けると、その後の計画修繕工事の時期を迎えた際に資金が足りず必要な工事ができないといった問題を生じてしまう可能性もあります。1回目の大規模修繕工事が終わった段階で、長期修繕計画をしっかりと見直すことが重要といえます。

修繕費積立金の資金不足を解消するための方策は、「値上げ」のみではありません。建築関係の大規模修繕工事は12～15年ごとに実施されるものですし、給水や排水管のように1度更新すると半永久的な耐用年数を期待できる工法もあります。つまり、支出の大きな工事の時期は一時に集中する場合が多く、一時的な資金不足を解消するために「借入」をして工事の少ない時期に「返済」していくという考え方もあります。修繕工事費を借入れする場合に、住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」等を活用することも一例でしょう。

次号では

第3回目以降の大規模修繕工事では、高経年マンションに見られがちな部材の物理的な劣化のみでなく、生活様式の変化や生活水準の向上に対応できなくなる「社会的な劣化」に対応する工事が求められてきます。省エネ対策や耐久性向上のための大幅な改良工事など、現在の高経年マンションで実施されているグレードアップ工事の例を挙げながら解説すると共に、大規模修繕工事とは別途に行うことも多い、設備関係の修繕工事にも触れる予定です。

建物・設備の維持管理に関する相談から

(公財) マンション管理センター
技術部長
鈴木 了史



当センターに寄せられた「建物・設備の維持管理」に関する相談の中で多いのが「長期修繕計画」や「修繕工事の進め方」に関するものです。今回は、それらの相談事例等をご紹介します。

1 マンションの維持管理

1) 日常点検や法定点検と長期修繕計画や大規模修繕工事等の関連について

Q1 日常点検や法定点検は、費用もある程度かかるので特に実施する必要性を感じません。また、長期修繕計画や大規模修繕工事等との関連も良く分かりません。どのように関連しているのでしょうか。

A1 マンションにおける日々の生活は安全かつ快適であり、その状態が継続するものでありたいものです。また、仮に将来、老朽化により建替えるとしても、建築基準法の改正等により現在の規模が再建築できないこと（既存不適格）もあり得ることから、それぞれのマンションに応じた適切な「維持管理」を行うことによって、できるだけ長く使うことを目標とする必要があります。そのためには、建物や設備の不具合や異常について定期的に「点検」を行うことと、「調査・診断」を行い劣化状況を把握して適切な「長期修繕計画」を作成し、必要な修繕積立金を積立て、計画的に修繕工事を実施することが不可欠です。

表1にマンションの維持管理の目的を整理してみました。人命の安全の確保が優先されることは当

然ですが、永く住み続けるには、経年に伴う社会的背景や生活様式の変化などに応じて、マンションの性能・機能の水準をどのようにしたらよいかも課題になります。

表1 マンションの維持管理の目的

- ・人命の安全が確保されること
- ・建物や設備の劣化による被害、損失（財産の被害、生活の支障等）を最小限に抑えること
- ・建物や設備の性能、機能を長期に最大限に発揮させること
- ・快適な居住環境を確保すること
- ・資産価値を最大限保全（向上）すること
- ・建物や設備が環境に与える負荷を最小限に抑えること

なお、マンション維持管理の流れ（フロー）図（図-1）を末尾に掲載いたしますのでご参考にしてください。

2 長期修繕計画

1) 長期修繕計画の委託先について

Q2 長期修繕計画の作成は、どんなところに委託するのでしょうか。また、委託先はどうやって探すのですか。

A2 平成25年度に国が実施しましたマンション総合調査^{*1}によりますと、長期修繕計画がある管理組合のうち①新築時にデベロッパーが作成したが11.9%、②管理委託契約に基づき管理会社が定期的に作成しているが57.4%、③管理委託契約とは

別に委託発注して作成しているが22.2%となっています。③の内訳は、管理会社が38.7%、設計事務所が32.0%、工事が9.6%などとなっています。

一般的に、設計事務所を探す方法としては、当センターのホームページのテクノサポートネット^{*1}で検索するか、各都道府県の設計事務所協会、建築士会、建築家協会等に紹介を依頼することなどがあります。

※1 「平成25年度マンション総合調査結果報告書」は、当センターで販売しております。

※2 http://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/tecsupport.html

2) 長期修繕計画の計画期間と見直し時期について

Q3 長期修繕計画の期間は25年以上と聞きましたが、なぜ25年としているのでしょうか。また、この見直しの時期はいつが良いのでしょうか。

A3 長期修繕計画は、工事費が多額である外壁等の修繕周期が12年程度ですので、外壁工事の2回分を含む期間として計画期間を25年以上としています。また、見直しの時期は、経年劣化や計画にある費用に含まれる物価変動や消費税等の不確定な要素などの変化に対応するため、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。

また、併せて修繕積立金の額も見直します。長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と次の大規模修繕工事の中間の時期に単独で行う場合と、大規模修繕工事の直前または直後に行う場合があります。

前述のマンション総合調査によりますと長期修繕計画を作成している組合のうち長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している管理組合が79.5%で、25年以上の長期修繕計画に基づいている場合は51.7%に過ぎません。また、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定していない管理組合が18.2%もあります。もし、皆様の管理組合で25年未満の長期修繕計画を作成している場合は、長期修繕計画見直しの時点で少なくとも25年以上にすることが必要です。長期修繕計画が未作成とか長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定していない管理組合は論外ですので、早急に作成し是正する必要があります。

また、長期修繕計画の25年以上の修繕積立金の累計額と推定修繕工事費の累計額を当然に同額とします（修繕積立金の累計額を赤字にはしません。）。

3 計画修繕工事の進め方

1) 配慮が必要な点について

Q4 計画修繕を進める上で管理組合が配慮しなければならないことは、どんなことでしょうか。

A4 計画修繕工事の実施に当たって配慮が必要な（トラブルが生じやすい）事項を下記に掲げます。経験が豊富な建築士事務所や管理会社等からアドバイスを受けるなど、時間を要しても誠実に対応していくことが、計画修繕工事の円滑な実施、さらには、良好なコミュニティが形成されるためのポイントと考えられます。

①区分所有者等の生活への影響

居住者（区分所有者、賃借人）に工事の予定（施工方法、作業時間、期間など）とその影響や対策を、十分に周知しておくことが必要です。障害や影響が生じる事例は、次のようなことがあります。

- ・工事中は、どうしても騒音、振動、粉塵や塗料の飛散、臭気などが生じます。
- ・材料等の搬出入、資材置き場の確保、既存の建物や設備の養生などによる通行の障害、駐車場の使用制限、移動などが生じます。
- ・仮設外部足場の設置に伴う、日照や通風の障害、プライバシーの確保や防犯対策などに配慮することが必要です。
- ・バルコニーの洗濯物干しの制限、鉢植えやエアコンの室外機・配管の移設などが生じます。
- ・工事に伴って、共用部分の給水、排水や電気の一時使用停止、エレベーターの使用停止などが必要なことがあります。
- ・共用排水管の取替えなどの共用部分の工事を、専有部分に立ち入って行う場合があります（居住者の了解を得て工事を行いますので、事前に日程の調整を行わないと、工事が予定通り進まないことがあります。）。

②工事請負契約の契約時点では修繕工事の範囲（数量）が確定しない。

外壁の補修などは、設計段階では施工する範囲（数量）が確定できないため、一般的には、調査・診断の結果などにより仮定した数量（指定数量）で見積りを行って契約を締結し、修繕工事の完了時に確定した数量で請負工事費を精算する方法（実数精算方式）が採られます。

また、工事に取りかかった後、新たな修繕工事の必要性が判明することもあり、このような場合は、修繕設計の変更（契約変更）を行います。

なお、資金計画の検討に当たっては、上記のような修繕工事費の追加を見込んでおく必要があります。概算の予備費は少なくとも請負金額の5～10%程度は用意しておきましょう。

2) 費用負担について

Q5 計画修繕工事を行う際に、専有部分の修繕工事が必要となる場合があります。その場合の修繕費用負担について、管理組合が考慮しなければならないことは、どんなことですか。

A5 共用部分の修繕工事または改修工事に伴って専有部分の修繕工事が必要となる場合（いわゆる道連れ工事）は、管理組合が費用を負担します。また、管理規約において専有部分と共用部分との区分が明確に定められ区分所有者に周知されていないと、計画修繕工事の実施に当たって、費用負担が問題となることがあります。

次の事例などについては、ご自分のマンションの管理規約の規定や長期修繕計画の対象範囲等に照らして判断する必要があります。

- ・各住戸のエアコンの室外機は、一般的に、各区分所有者が管理組合の承認を受けて専用使用部分であるバルコニーに置かれ、その配管がカー等で共用部分の外壁に止められています。外壁塗装やバルコニーの床防水などの計画修繕工事に伴い、これらを一旦移設し、修繕工事の終了後に復旧を行う場合の費用負担をどうするか。

- ・共用部分の給水管や排水管の取替工事を行う場合に、同様に劣化している専有部分の給水管や排水管を同時に取り替えた方が望ましく、また、経済的と考えられますが、その費用負担をどうするか。

なお、これは、マンション標準管理規約第21条関係コメント⑤では、区分所有者負担としています。

- ・専有部分の中にある共用排水管の取替工事を行う場合に、専有部分の仕上げ材の撤去・復旧の費用を管理組合で負担しますが、その仕上げ材のグレードの差異と公平性の確保の検討。
- ・共用電気幹線の改修工事（電気容量の増量、単相三線（200V）化）を行う場合に、専有部分である各住戸電気メーターから住戸内に引き込むケーブルや住戸内分電盤の取替工事が必要となる場合の費用負担をどうするか。
- ・インターホンの取替工事を行う場合に、管理規約において住戸内子機が専有部分とされている（共用部分の専用使用としていない。）場合の費用負担をどうするか。
- ・サッシの取替工事を行う場合に、一部の区分所有者が既に取り替えていた場合の公平性確保の検討。

3) 計画修繕工事関係の書籍について

Q6 2～3年後に大規模な計画修繕工事を予定しています。大規模な計画修繕工事関係で参考になる書籍を教えてください。

A6 まず、地方公共団体や当センターが主催す

る大規模修繕工事のセミナーに管理組合の役員や大規模修繕委員会の委員の方等が参加されると良いでしょう。その上で、書籍を購入するには、大きな本屋さんに行けば1級建築士等が書かれた本がありますし、当センターでも昨年9月に改訂した「計

画修繕工事実務マニュアルー 2014 改訂版ー」がありますので参考にしてください。

また、その他マンションの維持管理等に関する文献等を掲載いたしますので、ご参考にしてください。

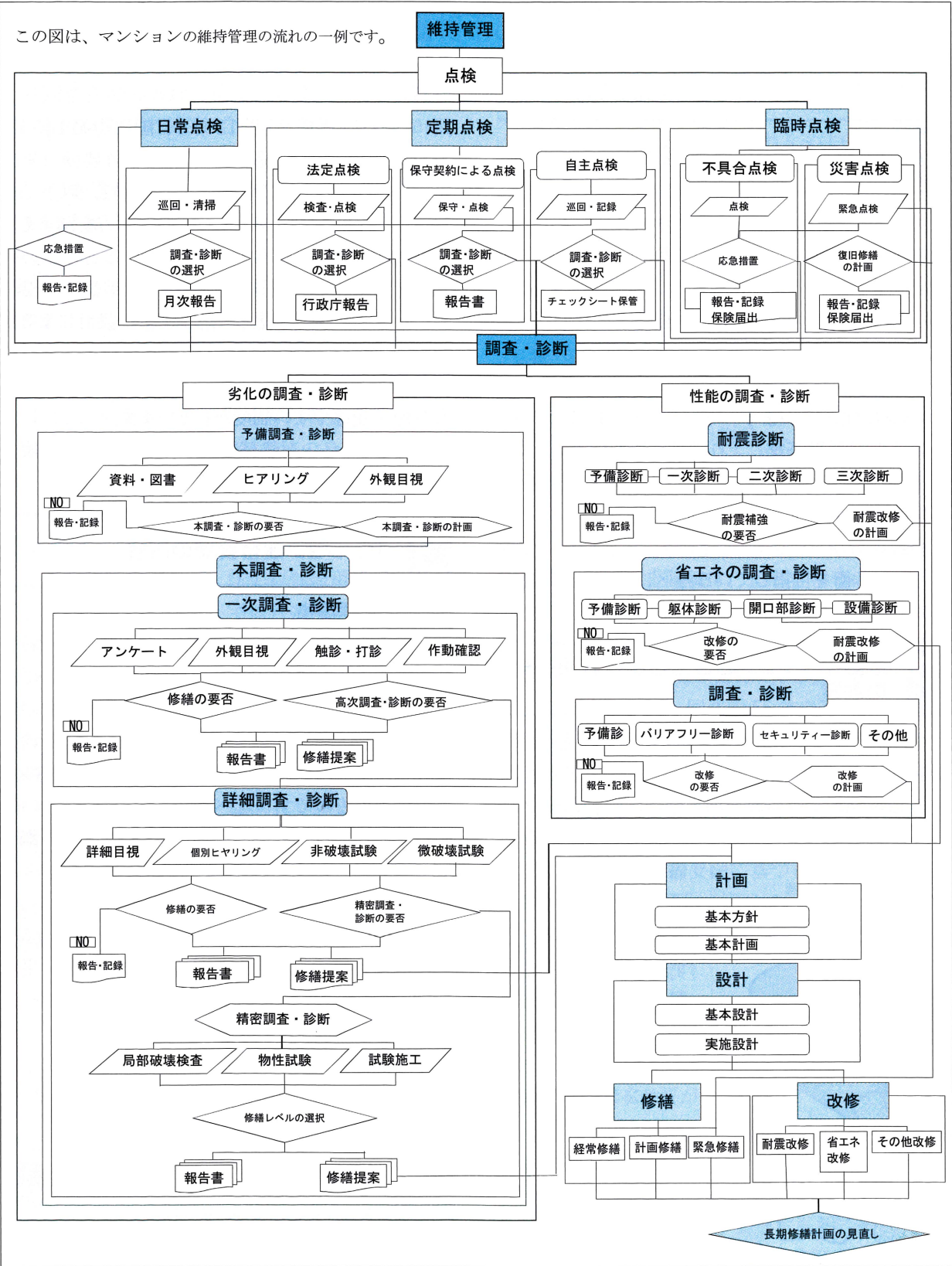


図1 マンション維持管理の流れ（フロー）図

【参考】マンションの維持管理に関する文献等

資料名	編著者	発行	発行日
長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター	2008年7月
大規模修繕工事専門委員会運営細則モデル	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター	2010年3月
マンション標準管理規約第22条第2項細則モデル	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター	2007年5月
マンション管理組合会計の手引き	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター	2014年4月
マンション管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則について	(公財) マンション管理センター	(公財) マンション管理センター	2014年12月
積算資料ポケット版マンション修繕編	(一財) 経済調査会	(一財) 経済調査会	2015年7月
マンション改修モデル事例集	(一財) 経済調査会	(一財) 経済調査会	2014年11月
マンション改修見積	(一社) マンションリフォーム技術協会	(一財) 建設物価調査会	2010年10月
マンション改修価格情報	マンション改修価格情報編集委員会	(一財) 建設物価調査会	2011年6月
まんがマンション大規模修繕	マンション大規模修繕等編集委員会	(一財) 建設物価調査会	2014年5月
住まいの管理手帳 マンション編	溝渕 木綿子	(一財) 住宅金融普及協会	2010年11月
マンション住戸内設備改修～やっつけてはいけないこと～	マンション住戸内設備改修編集委員会	(一社) マンションリフォーム技術協会	2014年10月

港区マンション建替法容積率許可要綱について

東京都 港区 街づくり支援部 都市計画課 マンション建替え支援担当

7 港区における住宅の現状

東京都港区は、東京23区の中央南側に位置し、面積は20.37平方キロメートルです。サラリーマンの街・新橋、繁華街の赤坂・六本木、スポーツとファッションの街・青山、住宅街の麻布・白金・高輪、ペイタウンの芝浦・港南など、さまざまな魅力を有しています。

人口は約24万人で、そのうち8割以上の方がマンションに住んでいます。そして、1981（昭和56）年以前の旧耐震基準により建てられた分譲マンション（以下「旧耐震分譲マンション」という。）が数多く存在しています。

旧耐震分譲マンションの建替えは、安心して住み続けられる街を目指している港区にとって喫緊の課題であります。

2 港区マンション建替法容積率許可要綱の制定

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「法」という。）に容積率緩和特例が設けられたのを受け、旧耐震分譲マンションの建替えを推進するため、容積率の緩和に係る基準として、港区マンション建替法容積率許可要綱（以下「マンション建替要綱」という。）を平成27年6月1日に制定しました。

マンション建替要綱は、国土交通省住宅局市街地建築課長名により示された、マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について（平成26年12月5日国住街第145号）や東京都マンション建替法容積率許可要綱（平成27年3月27日26都市建企第1233号。以下「都マンション建替要綱」という。）の考え方を踏まえつつ、従来のマンションの建替えにかかる容積率の緩和特例である建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2の規定に基づく総合設計による許可基準の港区住宅型総合設計許可要綱に比べ、許可要件を緩和し、容積率の割増の計算においても評価を受けやすい制度としています。

以下、マンション建替要綱の内容について、解説します。

3 マンション建替要綱の内容

（1）対象建築物

許可の対象となる建築計画は、耐震診断を行い、現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合しないことが確認され、法第102条第1項の除却の必要性に係る認定を受けた分譲マンションの建替えで、港区内における延べ面積10,000平方メートル以下のものです（延べ面積10,000平方メートルを超えるものは東京都が都マンション建替要綱に基づき許可することとなります。）。

（2）敷地面積の最低限度

計画建築物の敷地面積の最低限度は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令（平成14年政令第367号）第27条の規定に基づき、用途地域の区分に応じて定めています【表1】。

（3）前面道路等の幅員と接道長さ

計画建築物の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接するものであることを要件として

いますが、計画建築物の延べ面積が3,000平方メートル以下又は高さが15メートル以下の敷地については、用途地域の区分に応じて、道路及び歩道状空地（以下「道路等」という。）の幅員を合わせて6メートル（近隣商業地域又は商業地域にあっては8メートル）以上の幅員に接するものとするができます。

計画建築物の敷地の接道長さは、該当する道路等に敷地境界線の長さの合計の8分の1以上、かつ、10メートル以上接するものであることとしています。

（4）公開空地等

計画建築物の敷地には、公開空地等として歩道状空地又は広場状空地を設けることとしています。公開空地等には、日常一般に公開される貫通通路、ピロティ、人工地盤の他、中庭や高さが12メートル以下にある屋上の部分も含めることができます。これら公開空地等の面積に種別に応じて、有効係数【表2】を乗じ、公開空地等の有効面積を算定します。（公開空地等の有効面積の合計÷敷地面積）×100により、有効空地率を計算し、10パーセント以上の確保を要件としています。

（5）用途

計画建築物の用途は、住宅以外の用途の部分の床面積の合計が従前の住宅以外の用途の部分の床面積の合計より増加せず、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこととしています。

（6）外壁面の後退距離

計画建築物の外壁等の外面から敷地境界線及び道路境界線までの水平距離の最低限度を、敷地規模に応じて定めています【表3】。

計画建築物の外壁等の外面の周囲に公開空地等を設ける場合は、外壁の開口部を開閉しない仕

【表2】 公開空地等の有効係数

公開空地等の種別	有効係数
歩道状空地	1.5又は1.0
広場状空地	1.2、1.1又は1.0
貫通通路	1.0又は0.8
ピロティ等	0.8
人工地盤等	0.8又は0.6
中庭等	0.5
屋上	0.3

【表3】 外壁面の後退距離（m）

敷地面積	敷地境界線までの水平距離	道路境界線までの水平距離
500㎡未満	1	2
500㎡以上 1,000㎡未満	1.5	
1,000㎡以上	2	

様とすることなどの危険防止の措置を講ずることも定めています。

（7）割増容積率の算定

公開空地等を設けることによる割増容積率は、有効空地率に応じて算出されます。

公開空地等による割増容積率の計算式
(P-10) × (Vo÷400 + Kx)
P：有効空地率（%）
Vo：基準容積率（%）
Kx：区域別係数
（敷地が存する区域により5又は6）

地域の市街地環境の整備改善に資する施設を設けることについても、当該施設の床面積の合計に相当する容積率が割増されます。その際は、公開空地等による割増容積率以下で、かつ、100パーセントを限度としています。

地域の市街地環境の整備改善に資する施設

- ア 医療施設
- イ 子育て支援施設
- ウ 障害者支援を行う施設
- エ 高齢者支援施設
- オ コミュニティ活動施設
- カ 防災施設
- キ その他地域の状況に応じて認める施設

割増容積率の上限値は、基準容積率の0.5倍又は200パーセントのいずれか低い数値となります。

（8）高さ制限等（建築基準法や都市計画）

建築基準法第56条（道路高さ制限、隣地高さ制限、北側高さ制限）、同法第56条の2（日影規制）、同法第58条（斜線型高度地区）の緩和はありません。そのため、これらの制限は遵守することとなります。

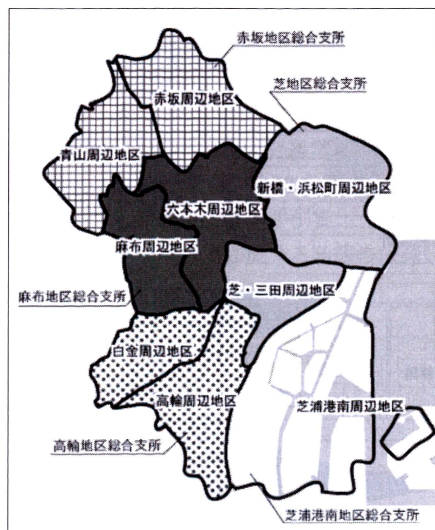
平成27年10月1日から絶対高さ制限を定める高度地区の運用を開始します。絶対高さ制限についてはマンション建替要綱に基づき容積率の緩和を受ける場合の緩和特例を設けています。

4 手続きの流れ

建築主は、許可申請前に、計画について区と協議を行い、法第102条第1項の除却の必要性に係る認定を受ける必要があります。

区は、許可申請受理後、建築審査会及び消防署の同意を得て、許可となります。なお、計画の規模に応じて公聴会を実施する場合があります。

建築主は、工事完了後、工事完了報告書を提出します。また、公開空地等を管理する管理責任者を定め、3年毎に管理報告書を提出します。



【図】 港区地図

福岡市のマンション施策について

福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課長 柴田 桂

1 はじめに

福岡市には、平成25年住宅・土地統計調査によると、居住のある住宅約74万5千戸のうち共同住宅は約57万8千戸あり、共同住宅率78%は政令市の中で最も高く、そのうち持ち家の共同住宅（分譲マンション）が約13万2千戸で18%を占めており、本市の主要な居住形態の1つとなっています。

また、福岡市の人口は平成25年に150万人を突破し、今後20年間は人口の増加が続くものと予測され、マンションの新規供給も堅調に続くことが見込まれます。一方で、築30年以上の高経年マンションが約4万2千戸あり、今後も更に増加すると考えています。

1つの建物を多くの人々が区分所有するマンションには、意識や価値観の異なる区分所有者がおり、維持管理を行う上での合意形成の困難さや、管理組合役員の輪番制による選出など、マンションの適正管理が必ずしも容易に行えない状況にあります。

マンションを適切に管理運営し、老朽化に備えた

計画的な改修を行わなければ、居住者の安全性や居住性が損なわれるだけでなく、居住環境にも大きな影響を及ぼす恐れがあり、特に高経年マンションでは、居住者の高齢化が進行し、耐震性やバリアフリー性に劣っているなど様々な課題を抱えており、適切な維持管理が求められています。

そこで当市では、様々な課題に対応するため、次のような施策により支援を行っています。

2 福岡市のマンション施策

(1) 福岡市マンション管理支援機構

分譲マンションの管理組合が自立的な運営による適切な維持管理を行い、長寿命化や周辺地域も含めて良好な居住環境を確保するため、平成16年に公的団体、マンション関連団体、専門家団体等とで構成する、「福岡市マンション管理支援機構」を設立しました。

ここでは、分譲マンションに関する問題や課題の把握、改善策や支援策の検討をはじめ、マンション

管理に関する手引きの作成やセミナーの企画などを行っています。

(2) マンション管理基礎セミナー等の開催

マンション管理に関する意識向上・啓発を図るため、分譲マンションの管理組合役員や管理業者を対象に年2回セミナーを開催しており、あわせてマンション管理無料相談会も実施しています。

(3) マンション管理士派遣

分譲マンションの「管理運営」、「管理規約」、「管理委託契約」などに関する相談に対して、管理組合の円滑な運営を支援するため、マンション管理組合へマンション管理士を派遣し、相談に応じています。

(4) マンション管理規約適正性診断

マンション管理士が依頼のあったマンション管理組合の現行規約について、国土交通省が定める標準管理規約や区分所有法に照らすなどして適正さを診断し、管理組合の現状に応じたアドバイスを行います。

(5) 住宅相談・マンション管理相談

市民が抱える、住まいに関する様々な相談に建築相談員が対応する、住宅相談コーナーを常設しています。

また、マンション管理などの専門的な相談にも対応する、特別相談も実施しています。

表 特別相談の内容

項目	相談員	頻度
①法律	弁護士	1回/週
②不動産	不動産相談員 (宅地建物取引士)	2回/月
③資金計画	ファイナンシャル プランナー	1回/月
④マンション管理	マンション管理士	2回/月
⑤住宅設計相談	住宅設計相談員 (一級建築士)	1回/月

(6) 冊子・HP等による情報提供

マンション関連団体等と連携し、マンション居住者向けに、マンションの管理組合運営や維持管理等についての手引きを作成し、無料で配布しています。

また、福岡市ホームページ内に、「福岡市住まいのインフォメーション」を設け、マンション関連情報をはじめとする、住まいに関する情報を提供しています。



① マンション管理の手引き

② マンション管理の手引き
Q&A集

(7) 共同住宅の耐震化支援事業

現行の耐震基準を満たしていない共同住宅の所有者に対し、耐震診断及び改修を促し、耐震性・安全性を高めるための費用の一部を助成する制度を実施しています。

(8) 共同住宅の耐震化に関する出前講座

地震被害に対する認識を深め、地震に対する備えが必要という意識を啓発するため、共同住宅の耐震化に関する出前講座を実施しています。

3 おわりに

福岡市においては、今後も住宅ストックにおけるマンションの割合は増加が見込まれ、マンションの適正な維持・管理の促進は、本市の住宅施策にますます重要性が増してくるものと考えています。

引き続き、行政だけでなく福岡市マンション管理支援機構をはじめとした、各関係団体と連携し、分譲マンションの適切な管理の支援に向け、良好な共同住宅ストックの形成に向けた取り組みを推進していきます。

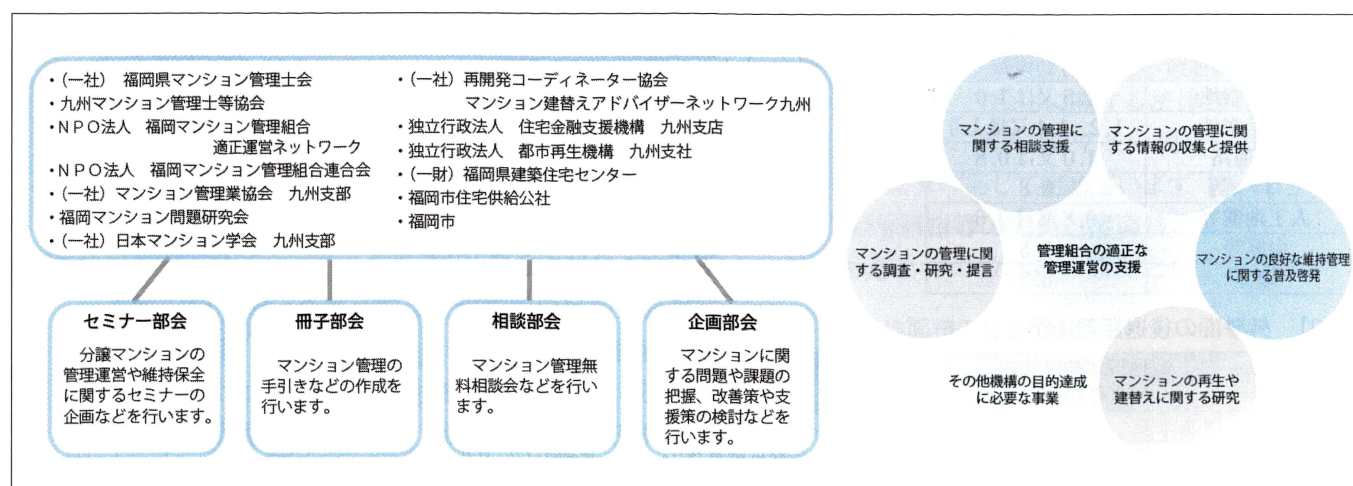


図1 福岡市マンション管理支援機構 構成

マンションの騒音問題 —東京地裁 平成26年3月25日判決の解説—



1 はじめに

マンションは、多数の人が生活する共同住宅という性質上、お互いに快適な生活を送るためには、一定の配慮が必要となります。その点、「騒音問題」は、マンション居住者にとって最も頭の痛いことの1つかと思われます。日常生活において、他人が出す音、例えば、ピアノの音や上階の足音、廊下の話し声やペットの鳴き声が気になって眠れなくなるなど、生活に支障を来すこともあるでしょう。一方、子供の飛び跳ねる音がうるさいなど、自分の住戸から出た音に対するクレームを受けた場合も、平穏な生活を送ることは難しくなるでしょう。

他人が出す音にイライラしながら日常生活を送ったり、逆に、音を出さないように気を遣ってビクビク生活しなければならないとなると、せっかく手に入れたマンションでの生活は、快適なものとは言い難くなります。さらに、近年は、快適な生活を送れなくなることに留まらず、近隣トラブルに発展し、訴訟にいたるケースも少なくありません。

そこで、今回は、東京地方裁判所平成26年3月25日判決を分析し、マンションの騒音問題について考えてみましょう。

2 東京地方裁判所 平成26年3月25日判決

(1) 事案の概要

本件は、東京都中央区の商業地域にある13階建てマンションの8階住戸を区分所有し居住する夫婦が原告となり、階下の7階住戸の居住者および区分所有者を被告として、原告が被告に対し、以下の3つの請求をした事案です。

①被告（居住者）に対する騒音差止め請求

被告（居住者）が、長時間にわたりロック調の歌を大音量で歌い続け、原告居住の8階住戸内に受忍限度を超えた騒音を及ぼしたことにより、原告（妻）のストレス症状が悪化するなど心身に変調を来し、鎮静剤を大量に服用するようになったため妊娠中絶を余儀なくされ、原告らは転居せざるを得なくなるなど甚大な精神的苦痛を受けたとして、所有権に基づく妨害排除請求権^(※)として騒音の差止め請求をしました。

(※) マンションの区分所有者は、所有権者として、所有する住戸を居住に適した状態で使用できる権利があり、通常の使用を妨害する行為があれば、その行為の差止め等、妨害行為者に対して妨害行為の排除を請求することができます。

②被告（居住者）に対する不法行為に基づく 損害賠償請求

前述のとおり、被告（居住者）の歌声は深夜を含めて長時間に及ぶこともあり、その頻度、音量は受忍限度を超えており、その結果、原告（妻）に心身の不調が生じ、原告らは転居を余儀なくされ甚大な精神的苦痛を受けたことから、不法行為に基づく損害賠償請求として、精神的苦痛に対する慰謝料の支払や引越費用、転居先賃料、弁護士費用等、騒音から生じた損害の支払を求めました。

③被告（区分所有者）に対する不法行為に基づく 損害賠償請求

被告（区分所有者）は、住戸の所有者として賃借人である居住者に対し、受忍限度を超える騒音を生じさせないように騒音の発生を禁止や改善を求め、賃貸借契約の解除をするなどして違法な使用状態を除去するための是正措置をとる義務があったにも拘わらずその義務を怠り放置したため、被告（居住者）との共同不法行為が成立するとして、上記②の不法行為に基づく損害賠償を連帯して支払うことを求めました。

因みに、被告に対する損害賠償請求のうち、騒音被害に対する慰謝料として原告がどのくらい請求しているかにも関心があるところだと思いますが、本件においては、原告（妻）は、受忍限度を超える騒音により心身に変調を来し妊娠中絶をし転居を余儀なくされるなど、著しい肉体的、精神的損害を受けたとして400万円、原告（夫）は、子供を持つことを断念し転居を余儀なくされ著しい精神的被害を受けたとして100万円の慰謝料をそれぞれ請求しています。

また、本件においては、ピアノなどの楽器の演奏音やスピーカーから流れる音ではなく、階下の人の発する生の歌声が「騒音」とされ問題となっていることから、「マンションの室内で歌を歌うことも騒音になり、裁判になってしまうのか。」と心配になった方もいるでしょう。

さらに、大声で歌を歌ったのはマンションの居住者なのに、なぜ、区分所有者が連帯して損害賠償責任を負わなければならないのかと疑問を持たれた方もいるでしょう。

それでは、裁判所はどのような判断を下したのでしょうか。

(2) 裁判所の判断

①被告（居住者）に対する騒音差止め請求について

裁判所は、過去に被告（居住者）が深夜に年数回は受忍限度を超える歌声を8階住戸内に伝播させたという事実を認定しましたが、8階住戸を原告から賃借している現在の居住者が、7階住戸からの騒音被害について特に苦情を述べていないことから、現在および将来にわたる原告の所有権の具体的侵害のおそれは認められず、騒音差止め請求には理由がないとして認めませんでした。

②被告（居住者）に対する不法行為に基づく 損害賠償請求について

裁判所は、被告（居住者）が深夜に年数回は受忍限度を超える歌声を8階住戸内に伝播させたという事実を認定し、この限度で不法行為責任を負うとして原告の請求を一部認め、原告（妻）について24万円（内訳は、慰謝料として20万円、弁護士費用相当損害額として4万円）の損害賠償義務を、原告（夫）について12万円（内訳は、慰謝料として10万円、弁護士費用相当損害額として2万円）の損害賠償義務を認めました。

③被告（区分所有者）に対する不法行為に基づく 損害賠償請求について

居住者の違法な建物使用状態を放置したという事実は認められないとして、共同不法行為者としての不法行為に基づく損害賠償の責任を認めませんでした。

3 裁判例の考察 —①被告（居住者）に対する騒音差止め請求について—

現在の8階居住者は、被告（居住者）の歌声について苦情を述べておらず受忍限度を超えた騒音は発生していないので、居住目的での通常の使用が可能な状態といえ、所有権の侵害行為は存在しないことになります。

被告（居住者）が歌声の音量を下げるよう配慮しているのか、あるいは、音に対する感受性は個人によって異なるので、現居住者が音に対して敏感ではないのかもしれませんが、いずれにしても、差し止め対象の騒音が存在しないので、請求には理

由がない（根拠がない）ことになります。

4 裁判例の考察 －②被告（居住者）に対する不法行為に 基づく損害賠償請求について－

（1）生活騒音と受忍限度

生活している以上、全く音を出さないのは不可能であり、音の受け止め方にも個人差があります。

本件においても、被告（居住者）の歌声が、原告の住戸内において、受忍限度を超えた「騒音」となるか否かが大きな問題となります。このため、本件では、裁判手続において、実際に専門家が現地に赴き、被告（居住者）が7階居室内で歌を歌い、8階居室内において、JIS Z 8731 1999「環境騒音の表示・測定方法」（1999年、工業標準化法に基づき、日本工業標準調査会の審議を経て、通商産業大臣（当時）が改正した日本工業規格）に基づき音量を測定する「検証」^{（※）}が行われています。

検証の結果、被告（居住者）の歌声の音量は、最大41デシベル程度であったということです。

音の大きさはデシベル（dB）という単位で表示され、目安として例をあげると、エアコン（約41～59dB）、目覚まし時計（約64～75dB）、ピアノ（約80～90dB）、犬の鳴き声（約90～100dB）、ふとんを叩く音（約65～70dB）、人の話し声（日常）（約50～61dB）、人の話し声（大声）（約88～99dB）となっています（出典：東京都環境庁ホームページ、「生活騒音の現状と今後の課題」（環境省））。

（※）「検証」とは、民事訴訟法232条に規定された証拠調べのひとつで、裁判官の五感の採用により、検証対象物の性状を調査する方法です。

（2）受忍限度の判断基準

上記の音の大きさの目安は音の発生源における音量ですから、音の伝わり方、音の種類や音の発生する時間、場所等、さまざまな条件により、同じ音量でも、気にならなかったり、うるさく感じたりする場合があるはずで

す。裁判所が受忍限度を超えるか否かを判断する際、主観的基準として、「一般人が不快に感じるか否か」という観点から判断しており、具体的には、音の音

量のみならず、音の種類や音が発生する時間、場所等を考慮し、その条件で発生した音について、一般人の感覚で不快に感じるかどうかを総合的に検討しています。

さらに、何デシベル以上の音量は受忍限度を超える騒音であるという客観的基準が設定できればよいのですが、同じ音量の音でも、音の種類や音の発生する時間、場所等の条件の相違により感じ方が違ってくるため、一律に受忍限度の客観的な基準を設定することは困難です。

（3）東京都環境条例

そこで、この裁判例においては、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（環境条例）136条の示す規制基準を、受忍限度を超えるか否かの判断基準の参考数値の1つとしています。

たしかに、この環境条例は、騒音等の測定場所が音源の存する敷地と隣地との境界線とされ、本件のように音源と測定場所が上下の関係にある場合に直接適用することは想定されていませんが、環境条例制定の目的が、都民が健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境の確保にあり、環境条例136条が、「何人も別表第13に掲げる規制基準を超える騒音、振動を発生させてはならない」と定めていることから、受忍限度を判断する客観的基準の設定が困難である以上、客観的判断基準として参考にすることには十分合理性があるといえるでしょう。

本件について具体的に検討すると、被告（居住者）の歌声を原告居室内で測定した検証の結果、被告（居住者）の歌声は最大41デシベルであり、環境条例136条別表第13「日常生活等に適用する規制基準」の規制基準によると、商業地域においては、午前6時から午前8時までは55デシベル、午前8時から午後8時までは60デシベル、午後8時から午後11時までは55デシベル、午後11時から翌日午前6時までは50デシベルが騒音の規制基準となっており、環境条例の騒音規制基準は超えていませんでした。

（4）コメント

しかし、最終的に、裁判所は、被告（居住者）の歌声は環境条例の規制基準を超えるものではな

いものの、音の種類や音の発生する時間、場所等、さまざまな条件を具体的に検討し、被告（居住者）の歌声は、深夜（午後11時以降）以外の時間帯においては一般人が特段不快に感じるものではないが、深夜の時間帯においては生活音とは異質な音であり入眠が妨げられるなど生活に支障を生じさせ、音量が最大41デシベルに留まったとしても環境条例が建物外における規制基準であることから、建物内においてはさらに厳格な基準が求められること等総合的に考慮して、深夜における被告（居住者）の歌声は受忍限度を超えるものであると判断しました。

そして、被告（居住者）が深夜に歌った頻度については年に数回程度と認定し、その限度で不法行為責任を認めています。

騒音の受忍限度を判断するに当たり、音量だけでなく音の種類や音の発生する時間、場所等、具体的条件を考慮し、環境条例の規制基準も参考にして総合的に合理的な判断を導いている裁判例と評価でき、今後の参考になるでしょう。

5 裁判例の考察 －③被告（区分所有者）に対する 不法行為に基づく損害賠償請求について－

（1）区分所有者の義務

マンションにおける生活は一棟の建物に多数の居住者がいる共同生活ですから、自分の住戸内の使用であっても他の居住者に迷惑をかけないように生活する必要があります。

建物の区分所有等に関する法律第6条1項も、区分所有者の建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止し、同条3項において、区分所有者以外の専有部分の占有者にこの条項を準用しています。

したがって、区分所有者および区分所有者以外の占有者は、他の居住者に迷惑をかけないように専有部分を使用する義務があります。

すると、例え、区分所有者が専有部分を使用しておらず占有者のみが使用している場合であっても、区分所有者は、占有者の使用状況について相当の注意を払い、占有者が他の居住者に迷惑をかけるような使用状況であることを認識したり、認識可能であった場合、その迷惑行為を禁止し改善を求め

るなどの是正措置をとる義務があることとなります。

本裁判例でも、迷惑行為を除去する措置をとらずに放置し他人に損害が発生した場合、区分所有者が占有者の違法な使用状況を放置した行為自体、不法行為を構成する場合があるとしています。

（2）コメント

しかし、本件の場合、裁判所は、被告（区分所有者）が占有者である被告（居住者）の歌声が受忍限度を超えるものであることを認識し、または、認識できたという事実は認められないため占有者の違法な使用状況を放置したとはいえず、被告（区分所有者）は不法行為の責任を負わないとしています。

本裁判例は、住戸を使用していない区分所有者であっても、占有者の違法な使用状況を認識可能な場合は是正措置をとる義務があり、その義務を怠り是正措置を講じない場合、その放置行為自体から不法行為責任が生じる場合があることを示しており、今後、同様の紛争が生じた場合の参考になると思われます。

6 管理組合としてできること

マンションにおける生活を快適なものとするために、居住者間に本件のような騒音のトラブルが生じた場合、管理組合としてはどのように対応すべきでしょうか。

例えば、居住者が、上階の住戸の足音がうるさいと感じ、直接、上階の居住者に苦情を申し入れるとなると、トラブルが解決するどころか感情的対立が深まり、かえって紛争が拡大しかねません。

そのため、管理組合としては、マンション生活上の苦情があれば気軽に相談できるよう、相談受付ポストを設け、相談内容を記載した書面を受け付け、管理組合理事会等で検討し、個人が特定されないような方法で、掲示板に「階下への足音にご配慮ください。」「夜間のピアノ演奏は他の居住者の迷惑になるのでご遠慮ください。」などの注意書を掲示するとともに、全戸に注意書を配布するなどして、各居住者に対して他の居住者に対する配慮を促す対応をとることが考えられます。

マンションの名称あれこれ



高田 卓二

(公財)マンション管理センター企画部・業務部長

1 アパートからマンションへ?

日本のマンションの始まりは大正時代から昭和初期まで16カ所で建てられた「同潤会アパートメント」と言われています。この同潤会アパートメントは合計で2,500戸ほどが建設されたとのことですが、今では全て姿を消してしまいました。

この同潤会アパートメントのアパートメントという言葉は、英語の共同住宅を表すapartmentが使われています。

その後、日本においては幾度かのマンション建設ブームを経て、これまでたくさんのマンションが供給され続け、平成26年末のストック戸数は613万2千戸(国土交通省公表「全国のマンションストック戸数」)にまで達していますが、当初の同潤会アパートメントで使用されていたアパートメントという言葉が名称に使われているマンションはかなり少なくなっているようです。

さて、現在ではどのような名称が多いのでしょうか。ということで、今回は、マンションのネーミングについて調べてみたのですが、色々面白いことが見えてきました。

2 マンションのネーミング

まずは、名称の中には地名が織り込まれているネーミングがとても多いことに気がきます。これにより、マンションの名称だけを見ればおおよその物件所在地が分かります。ただ、中には既に町名等が変更されて地名と一致しない例もあるようですが、それはそれで土地の歴史も知ることができるメリットかもしれませんね。

次に目立つのは、ブランド名が織り込まれているネーミングです。この例もかなり多く見受けられ、ある種のステータスを示すネーミングになっているようです。

そして、高級感のある語感の外国語を盛り込んだネーミングも目立ちます。「ヴィラ」、「アビタシオン」、「メゾン」、「シャトー」・・・

さらに、最近では超高層マンションを示す「タワー」が使われている例も増えているようです。

3 どんなワードが多く使われているかな

そこで、マンション管理センターにご登録いただいている8千余のマンション管理組合のマンション名称に、どのようなワードが使われているかを調べてみました。

その結果、最も多かったのは、やはり「マンション」というワードが使われているマンションで、全体の15.5%を占めていました。

次いで多かったのが「ハイツ」で12.3%、「メゾン」が6.8%、「コーポ」が4.2%という結果で、この4つのワードで約4割をカバーしています。

(注) 当センターに登録された管理組合のマンション名称の中にワードが含まれている場合を1件としてカウントしました。よって、2つ以上のワードを併せ持っている場合はそれぞれにカウントしています。また、「その他」は「マンション」から「ヴィラ」までのワードのいずれも使われていないものをカウントしました。

表1 マンション名称に含まれるワード

ワード	%
マンション	15.5
ハイツ	12.3
メゾン	6.8
コーポ	4.2
パレス	2.7
ハイム	2.5
コート	2.4
タウン	2.2
プラザ	2.1
団地	2.0
ヒルズ	1.2
シャトー	0.7
タワー	0.7
ヴィラ	0.6
その他	44.1

4 時代とともに

マンション名称は時代とともに変化しているのでしょうか?

名称に使用されているワードを、マンションが建築された年代ごとに分析してみました。その結果が、図1、図2のグラフです。

全体で15.5%を占めていた「マンション」のワードは、1979年以前に建築されたマンションでは4件に1件の25%を占めていましたが、その後急激に減少しつづけ、2000年以降に建築されたマンションでは5%を下回っています。

また、「ハイツ」は1970年代が中心、「メゾン」は1980年代が中心で、いずれも次第に減少しているようです。

一方、最近ではこれらのワードに代わって、「パレス」、「コート」、「ヒルズ」などのワードが増えているようですが、特に最近目立って増えているのが「タワー」

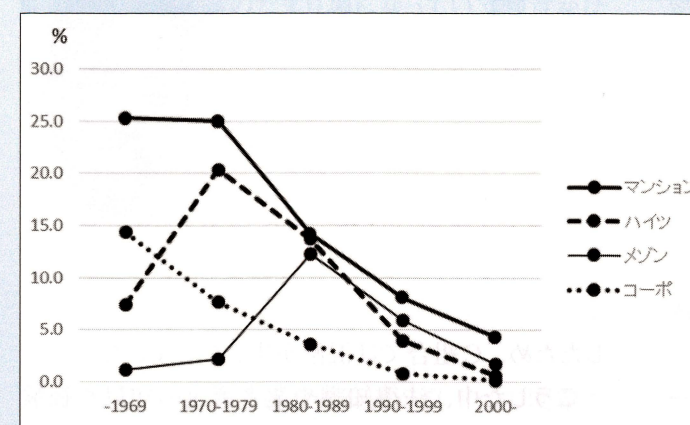


図1 建築年度ごとの名称の変遷1

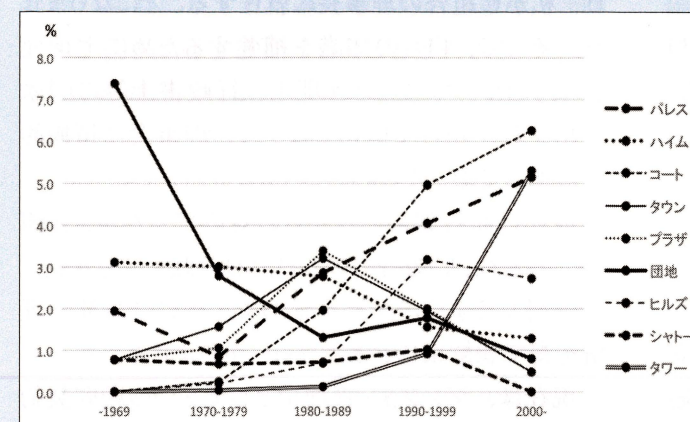


図2 建築年度ごとの名称の変遷2

です。1989年以前まではほとんど見受けられませんでした。1990年以降から急激に増えて2000年代では5%に達し、「マンション」を超えています。昨今のタワーマンションの供給増がうかがわれます。

5 地名のランキング

次に、マンションの名称に盛り込まれた地名のランクを見てみました。

表2 マンションに含まれている地名

全国対象		北海道内	
順位	地名	順位	地名
1	中野	1	札幌(さっぽろ)
2	浦和	2	円山
3	目黒	3	平岸
4	横浜	4	宮の森(宮ノ森)
5	川口	4	琴似
6	大森		
7	札幌		

結果は表2のとおりで、「中野」が第1位、次いで「浦和」、「目黒」、「横浜」、「川口」、「大森」、第7位に「札幌」でした。

ランク上位は関東地方が続きましたが、第7位に「札幌」が入っているのが興味深いですね。札幌市内はマンションの比率が高いことが影響しているものと思われます。

その北海道内だけで見てみると、「札幌(さっぽろ)」、「円山」、「平岸」の順でした。

6 さいごに

さて、マンションの名称はどのように決められているのでしょうか?

一般的には、分譲マンションを供給する事業者が、販売戦略上の重要なテーマとして練りに練った結果で付けられているものと想像できます。

分かりやすく、覚えやすく、高級感もあって、それにブランド名と地名も加えて、ということでしょうか。

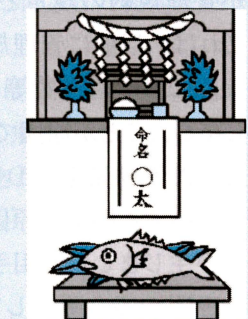
しかし、一旦付けたマンション名称は、おそらくそのマンションが建替えられるまで、ずっと使い続けられる場合がほとんど

でしょうから、ネーミングは責任重大でもありますね。

気に入らないからとか飽きたからといって簡単に変えられるものではないのがマンションの名称です。

ちなみに、マンションの名称を変更するには、総会の特別決議での了解を経て表示登記の変更と住居表示の変更を行えば可能なようですが、それに加えて、居住者の方々自身も住居表示の変更に関係者や知り合いに連絡したり、マンションの銘板や看板等を作り直したり、その他諸々の届出等々相当な労力・負担がかかりそうですね。

マンションの名称についていくつかの切り口で見てきましたが、時代とともに変化するネーミングは、そのマンションの歴史やその立地の文化まで背負っているのかもしれないですね。



居住者の高齢化に備えて

マンション管理士

田代 雅稔（福岡市在住）



はじめに

14年ほど前まで私は、小さいながらもコンピュータソフトウエア開発会社の経営者という立場にあり、マンションの管理とは無縁な環境にありました。

福岡市における事業開拓の一環として、従業員の社宅にする中古マンションを購入したことから、今のマンション管理士としての道を進むきっかけとなりました。

マンション管理士取得の契機 —2つの現場から—

当時、社宅としていた中古マンションを2つ所有していましたが、どちらの管理組合でも様々な問題を抱えていました。1つは投資用のAマンション（以下「A組合」）で、管理運営をB管理会社に全て任せていて、理事長（管理者）にはB社の役員が就任していました。A組合では年1度の総会や会計報告もなく、また、理事長代理の報酬を、委託契約にも記載なく総会決議も経ないで月数十万円支払っていました。

もう1つのCマンション（以下「C組合」）は複合用途型で、理事会や管理規約および総会など管理組合運営は機能しているものの、管理費等の徴収が管理規約の規定と異なるようになっていました。これは、以前に管理規約を変更した際の手違いで、実際の徴収管理費等と管理規約の規定に齟齬が生じていたことが原因でした。こうした中、競売で落札した不動産業者D社との間で、この管理費の規定に関する齟齬を原因として、徴収に関するトラブルが生じました。相手方は、区分所有法等に関する専門知識を駆使して自らの考えの正当性を主張

したため、C組合では混乱が生じていました。

こうした中、法律知識や業者選定の知見や経験がある私に期待した組合員の方々から強い要望があり、私がC組合の理事長に就任することになりました。そこで、自らの知識を補強するために宅地建物取引士、マンション管理士、行政書士等の国家資格を数年掛けて取得しながら、理事会に積極的に参加して参りました。

最初は試行錯誤しながらの対応でしたが、A組合でのB社、C組合でのD社と粘り強く誠意を持って説得するように交渉を進めて、遂にはD社の理解を得て和解案にこぎ着けるに至りました。

現在は、マンション管理士として2つの顧問契約を締結し、自らも区分所有者として理事長、監事も務めるほか、大規模改修工事や大規模修繕委員会の立上げを進めるなどで3件を手掛けております。最近では組合員の方々から他の管理組合へ顧問契約の紹介もいただくようにもなりました。

次に、マンション管理士としての業務事例を、一部ご紹介いたします。

忘れられない事件が起こる

マンション管理士としてここ6年間顧問契約を継続しているE管理組合（福岡市西区所在、築31年、RC造10階建て、住戸35戸）でのことです。

総会や理事会に仲睦まじく参加していた老夫婦Fさんらは、2、3ヶ月毎の理事会にも必ず参加されていました。ある日突然、ご主人の体調が悪いと奥さんだけの傍聴参加となりました。その後、奥さんも理事会や総会に不参加となりましたが、その直後に起きた出来事です。

賃借人Gさんの住戸付近の共用廊下付近から、ボヤ騒ぎが起きました。Gさんの子の中学生による非行が原因でした。さらに調べると、常日頃からGさん宅が少年達のたまり場になっていて騒音がひどく、隣の居住者の方から何度か注意を受けていました。実は、Gさん宅の真下がFさん宅で、ほとんど毎昼毎晩にわたって騒音等に悩まされ、ついにはノイローゼ状態となり一気に認知症が進んでしまったと後で解った次第です。毎回の理事会でいつでも意見を言えたにも拘わらず、なぜこの騒音について問題提起をしなかったのか、今でも残念に思います。

この騒音問題は、迷惑の範囲が真下への問題だけでなく隣家等の複数住戸にも及んでいたことから共同の利益に反する行為と考えられ、また、今回のボヤ騒ぎは刑事事件に当たると考えられますので、これらの問題への対処は管理組合が当たるべきと助言しました。次いで、事情を詳しく調べるために、Gさんと話し合いの場を設けるよう理事会に提言を致しました。

そこで、理事会がGさんに事情を聞いたところ、母子家庭で子の行動には悩んでいるとのことでした。理事会では、これを管理組合の問題だが同時に社会問題でもあると捉え、行政などへの相談など改善できる方法等を共に考えようと全面的な協力を決め、Gさんを支援していくことを話し合いました。しかし、結局、Gさんは「皆さんに迷惑を掛けて本当に申し訳ない」と、その後引っ越していきました。

しばらくして、Fさんをご主人が亡くなり奥さんも病院で寝たきりとなってしまい、およそ半年前まで理事会に参加していた頃の元気な姿からは想像もできないことです。

改めて思うこと

私はマンション管理士として管理組合に対して、建物・設備の維持管理および改善、理事会・管理組合の運営と支援を行って参りましたが、今回のことを契機に管理運営と高齢居住者との関係に潜む問題点を改めて知らされました。つまり、建物の老朽化と同時に居住者も老いていきますので、生活弱者である高齢者には気を配り問題や悩みを聞きだす必要があることを痛感致しました。

高齢者だけの居住は、防犯面、災害面等で事故のリスクが高く、一度事故が生じればマンション全体へ影響を及ぼすことも考えられ、注意を払う必要があると思います。

今後ますます居住者の高齢化が進む状況に対して、マンション管理士も成年後見制度の知見等の高齢者を支援できるスキルも身に付け、常日頃から最も身近な相談相手として対応できるようにすることが必要かと思っています。

おわりに

そもそも住環境を考える上では、プライバシー権（「私生活をみだりに公開されない権利」および「自己の情報を自由にコントロールしうる権利」）を最大限に尊重すべきことで、マンションに住まわれる多くの方々が最も気にされるところでもあるでしょう。これは先の高齢者の場合の「問題や悩みを聞きだす」ことが必要と申し上げたこととは、相反することかもしれません。

特に福岡市のマンション化率は29.24%（2014年、東京カンテイ）と全国トップクラスですが、これから高齢化社会を迎えるにあたり、理事会およびマンション管理士においては、高齢者に対してプライバシー権を尊重しつつも一定の配慮、つまり、その高齢者の生活環境へも気を配り、より細かい支援をしていく必要が今後増えていくのではないかと考えております。

理事長からの一言

元々マンションの管理については管理会社へ任せれば十分だと思っていましたが、田代マンション管理士と知り合い、色々とアドバイスを頂く中で、マンション管理の難しさ、適正な見積査定およびその根拠が解るようになり、大変ためになっております。

今後も管理会社への丸投げではなく、マンション管理士のお力を活用して無駄のない、良好な管理組合運営を行っていきたいと思います。



1 はじめに

エレベーターは、マンションの人や物が上下に移動する手段として重要な昇降設備となっています。ある時期、低層階のマンションでは、北側斜線規制等により建物の上に機械室のない油圧式エレベーターが多く設置されました。しかし、現在では、各メーカーとも油圧式エレベーターの製造を停止したため、リニューアルを含む新設工事では機械室なしロープ式エレベーターに替わってきています。また、高層階のマンションでは、複数台のエレベーターを効率よく管理する群管理方式のエレベーターが設置されています。

2 エレベーターの構造比較

エレベーターの基本的な構造としては、ロープ式と油圧式に分けられます。その代表的なものとして、次の5種類があります。

1) 機械室ありロープ式エレベーター

昇降路上部機械室に巻上機と制御盤を置き、かごと釣合おもりとをロープでつないで昇降させる代表的な構造のエレベーターです。

2) 機械室なしロープ式エレベーター

1990年代からできた構造で機械室の機器を小型化して昇降路に納めたエレベーターです。

3) 巻胴式エレベーター

ロープを巻上機のドラムに巻き取る方式のエレベーターです。巻胴式は、釣合おもりがなく、モーター容量が大きくなるため主に低層階のビルに設置されます。

4) 直接油圧式エレベーター

シリンダー内のプランジャーにかごを直接取り付け、油の圧力で上下させるエレベーターです。油圧式は、油圧パワーユニットとシリンダーとを油圧配管で繋ぐため機械室の配置が自由にできる特長があります。

5) 間接油圧式エレベーター

プランジャー頂部の綱車にロープをかけてかごを上下させるエレベーターです。

3 エレベーターの安全装置

マンションではエレベーターが日々の移動手段として使われますので、安全で安心な乗り物でなければなりません。そこで、エレベーターが装備し法令で設置が義務付けられている主な安全装置について簡単に説明します。

1) 調速機及び非常止め装置

調速機は、エレベーターが昇降する速度を検知する装置で、かごと連動した調速機用ロープでかごの動き（速度）が調速機に伝えられます。速度が定格速度の1.3倍を超えた場合にモーターの電源を遮断し、さらに1.4倍を超えた場合には非常止め装置を作動させます。

非常止め装置は、ガイドレール（このレールに沿ってかご、釣合おもりが昇降する。）を掴んでかごを止める装置です。

2) 緩衝器

かごが最下階を越えて下降を続けた場合にピットへの衝突を避けるために設けられる装置で、ばね緩衝器（定格速度の遅い場合に適用）と油入緩衝器とがあります。

3) ドア周りの安全装置

エレベーターのドアは、各階の乗り場とかごに設置されています。

乗り場のドアには、かごがその階に停止しているとき以外は開けられないようにドアロック装置と、乗り場のドアが開いた場合にかごを運転できないようにするドアスイッチとで構成されたドアインターロック装置が取り付けられています。

また、ドアの開閉時に衝突したり、挟まれたりすることを防ぐため、次のような装置が取り付けられています。

- a) ドアセフティシュー：ドアの側面に設けた可動シューに人や物が当たるとドアを反転させて開ける。
- b) 光電装置：光線ビームで、接触前に人や物を検出する装置。また、光線ビームを数十本にしたマルチビーム光電装置もあります。
- c) タッチレスセフティシュー：専用のセフティシュー

の本体で静電容量を感知し、人、物を検出するとドアを開ける。

4) 戸開走行保護装置（UCMP; Unintended Car Movement Protection）

戸開走行保護装置は、ドアが閉まる前に意図せずかごが昇降した場合にかごを制止させる装置です。

この装置は次の3つの装置から構成され、戸開状態でかごが移動した場合でも重大事故に至らないように安全に制止させ、利用者の挟まれや転落を防止します。

- a) 二重化された制動装置（ブレーキ）：1つが故障しても、他の1つで安全にかごを制止し、保持する装置。
- b) 特定距離感知装置：かごが通常の着床位置から所定距離以上移動したことを感知する装置。
- c) 戸開走行判定装置：ドアが開いている時にb)の特定距離感知装置が感知すると、a)の二重化された制動装置を作動させ、判定機能をもつ通常の制御装置とは独立した装置。

4 エレベーターの運転方式及び管制運転

マンションのエレベーターで採用されている一般的な運転方式、各種の管制運転について、簡単に説明します。

1) 乗合全自動方式

1台または2台で、登録された乗場呼びとかご呼びに、進行方向に向かって順次応えていく基本的な運転方式です。順方向の呼びがなくなると反転して逆方向の呼びに応えます。

2) 群管理方式

大規模マンション等では、複数台のエレベーターが設置されます。群管理方式は、マンション内の複数台を無駄なく合理的に最適な運行が出来る制御システムです。このシステムは乗降利用者の多さとかごの昇降行程の長さを総合的に判断して全体のサービス効率が最適になるようにするもので、個々の呼びの最も近いかごが応答するとは限りません。このため、一般的には乗場に階床表示器（インジケーター）を設けません。

3) 地震時管制運転装置

耐震に関する法令、基準は、大規模な地震の被害等から都度見直しがなされています。2009年の法令改正で特定のエレベーターを除いて地震時管制運転装置の設置が義務付けられました。

地震感知器がP波（初期微動）を感知すると最寄り階に停止させ、利用者を退避させます。その

後のS波（主要動）の震動が大きくなければ、一定時間後に自動復旧しますが、大きなS波を感知すると、保守の技術者が点検するまで停止を継続し、二次災害を抑制しています。

4) 火災時管制運転及び非常用エレベーター

火災時管制運転は、法的には設置の義務がない付加機能として設けられ、火災信号を受けると避難階まで走行して運転を停止する機能です。

非常用エレベーターは、一定の高さ及び広さのあるビルに設置が義務付けられています。通常は一般利用されていますが、火災時には消防隊が消火、救出活動を行うための機能を備えたエレベーターです。

5) 車いす兼用エレベーター

車いす利用の方々にも安心して利用できるようにしたエレベーターです。

これは、車いすのマークが付いた操作盤に専用の呼びボタンが取り付けられています。このボタンを押すと、車いすでの乗降時間を考慮してドアの開いている時間が長くなり、さらに閉める速度も遅くなります。

なお、複数台が設置されている場合、車いす兼用エレベーターのみがこの呼びに応えるため、専用ボタンと一般のボタンとを同時に操作すると、停止時間の増加、かごの二重の呼び寄せ等、サービス低下の要因になります。

5 おわりに～エレベーターの安全利用～

以上、エレベーターの構造、安全装置、そして運転方式を解説しました。

エレベーターには種々の安全対策がされており、自動で動く安全性の高い乗り物となっています。ご利用者の事故、機器の故障を防ぐために、次のことに注意し、安全にご利用ください。

- ・ かけ込みでの乗車、ドアへのぶつかり
- ・ ペットのリード（ひも）や縄跳びのひもなどの挟まれ
- ・ 定員、積載量を超えての利用
- ・ ドアにさわることによる戸袋への引き込まれ

一般社団法人日本エレベーター協会の下記ホームページの「ご利用について」及び「安全性について」には、関連情報を掲載していますので、ご参考にしてください。

○ URL : <http://www.n-elekyo.or.jp/>

建物と居住区分所有者の2重の老いへの取組

ラポール錦町管理組合（仙台市）
前理事長 中居 浩二



はじめに

当マンションは、仙台市役所とJR仙台駅のほぼ中間に位置し、JR仙台駅や地下鉄勾当台公園駅にも徒歩10分以内と、どこにも移動するにも便利な場所に位置しています。

構造・規模はSRC造14階建て、戸数は97戸で築35年になりますが、立地の良さから建築当時から現在においても比較的评价が高いマンションです。

近年、高齢化とともに居住区分所有者の平均年齢も60歳半ばを超えといった状況になっています。このように、建物も居住区分所有者も時間の経過とともに老いていくことは避けられません。

ここでは、当管理組合の2つの老いへの取組の様子をご紹介します。

大規模修繕の歴史

マンションは、日常的な維持修繕とともに定期的な大規模修繕によって建築としての老化を極力抑えて、長期にわたり安全で安心して住み続けられるようにしなければならないと考えます。

当マンションにおいても、この考えの基に、これまで以下のような大規模修繕を行って来ました。

- ① 築後15年頃に、外壁改修工事を実施しました。
- ② 築後20年頃に、屋上防水工事を実施しました。
- ③ 築後25年頃に、給水管更生および屋外階段改修工事を実施しました。
- ④ 築後30年頃に、エントランスにオートロック式ドアの設置、各階に存在した床の段差解消、避難階段への手摺の取り付けなど、セキュリティ対策とバリアフリー対策を行いました。さらに、宅配ボックスの設置と、エレベーター改修工事として巻上機の転倒防止対策による耐震化、地震時管制運転装置の設置、戸開走行保護装置を設置しました。
- ⑤ 築後35年を迎える前の平成23年には、東日本大震災により被災した住戸の玄関ドア交換や躯体のクラック補修などの復旧工事を行い、併せて

外壁や屋上の防水等の大規模改修工事を実施しました。

このように、当マンションが築後15年を経過した頃から、建物の状況を適切に把握し、また、居住者のニーズを取り入れ社会情勢の変化に対応した改修によって快適な居住空間づくりを目指してきました。

管理組合の現状と課題

当管理組合は、居住区分所有者の高齢化が進み、賃貸化率も約50%と高い状況になっています。このため、理事等の役員になる人材の不足を招き、特定の方が役員を続けざるを得ないという固定化が続いて来ました。

これまでは、自薦、他薦を基本に役員を選出してきましたが、前回の総会で輪番制を採用してはどうかとの提案も出されました。輪番制を採用した場合にどのような問題があるか等について、マンション管理に関する専門家の団体などの情報を参考にしながら、管理運営の機能低下を招かない理事会運営を目指し、今後の課題として検討することになっています。

2重の老いへの対応

建築や設備機器の高経年に伴って劣化が進むと、維持修繕費はこれまで以上に掛かります。しかし、居住する区分所有者の高齢化が進むのに伴って、経済的にゆとりがない世帯も増えるため、管理費や維持修繕積立金の値上げが出来ないなど、2重の老いによる様々な問題が発生しています。

このことから、日常の維持修繕を徹底して長期修繕の費用の抑制を計っています。この他、高齢者が安心して暮らせるようにするため、日常の安否確認、緊急連絡先の把握、災害時の救助体制など、マンション単独の町内会と連携した取組を目指しています。



マンションみらいネットは、マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通して組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。文書や図面を電子化して整理・保管することも可能です。

マンションみらいネット インフォメーション NO.88

Aコースの図書電子化メニューに新たにPDF版図面電子化サービスを追加します！

これまでAコースの図書電子化メニューは、文書についてはPDF形式に電子化してデータセンターに保管し、図面については当センターが指定する専門業者が直接図面をお預かりしTIFF形式に電子化の上、CD-ROMに電子データを収納して管理組合にお渡しするサービスを提供して参りました。

昨今、図面についても文書と同様に、電子データをインターネット経由で共有化したいという管理組合からのご要望が多く寄せられているため、9月より新たにPDF版図面電子化サービスをご提供することといたしました。

PDF版図面電子化サービスは、以下のようなメリットがあります。

- ① 電子データをデータセンターに保管することで、区分所有者はインターネットを通していつでもどこからでも図面の閲覧、印刷ができます。
- ② CD-ROM版の場合は、媒体を保有している人しか閲覧ができないのに対して、PDF版の場合は、インターネットを通して複数の区分所有者が同時に図面を閲覧できます。
- ③ データセンターで保管する電子データは、常にバックアップデータも併せて保管していますので、万が一の時にも安心です。

便利で安全なマンションみらいネットの図面電子化サービスを活用して、管理組合の大切な財産を守りましょう！

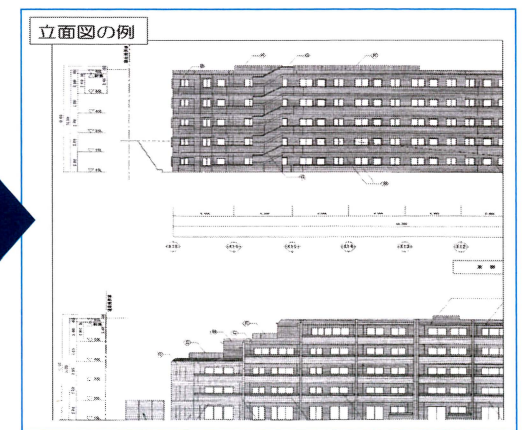
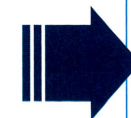
注1 AコースのPDF版図面電子化サービスには**オプション料金が必要**です。詳細は当センターホームページにてご確認ください。

注2 PDF版図面電子化サービスは**A3判サイズまでの対応**となります。A3判超のサイズについては、従来通りCD-ROM版電子化サービスをご利用ください。

【電子化図面の閲覧イメージ】

組合員専用画面の組合図書室から図面を選択して閲覧。

図書分類	対象年月	タイトル
その他管理に関する書類	2000/03	竣工図面集(車庫図)
その他管理に関する書類	2000/03	竣工図面集(構造図)
その他管理に関する書類	2000/03	竣工図面集(図面一覧)
その他管理に関する書類	2000/03	竣工図面集(電気図)
その他管理に関する書類	2000/03	竣工図面集(設備図)
その他管理に関する書類	2000/03	構造計算書



マンション管理士が訪問してマンションみらいネットの説明を行います（無料）。

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>
QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます！



お問い合わせ先 (公財) マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520
ホームページ 「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>

共用部分リフォーム融資債務保証のご案内

マンションの大規模修繕には、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」をご利用ください。マンション管理センターでは、融資債務の保証で、借入のお手伝いをします。

「マンション共用部分リフォーム融資」は1戸当たり150万円までの融資を受けることができます。

さらに、耐震改修工事を実施する場合は1戸当たり500万円までの融資が可能です。

ただし、工事費の8割以内で、毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である必要があります。

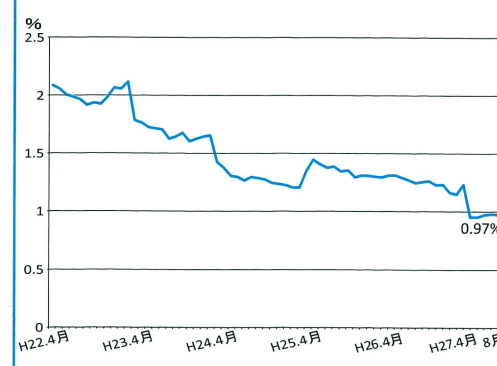
金利等 ※ 詳細は住宅金融支援機構にご確認ください。

融資金利は年0.97% (平成27年8月3日現在)

耐震改修工事を行う場合又はマンションすまい・る債積立組合の場合は 年0.77%
マンションすまい・る債積立組合が耐震改修工事を行う場合は 年0.57%

- ・申込時の完全固定金利。
- ・申込時の金利は毎月見直し。
- ・融資手数料は不要。

参考 (最近の金利推移)



保証料等について

10年返済で1,000万円の融資を受ける場合の保証料は298,600円です。
なお、次の特定管理組合に該当すると保証料が約2割引の240,100円になります。

★特定管理組合とは…

- ①マンションみらいネット登録管理組合
- ②マンションすまい・る債積立管理組合
- ③耐震改修工事・省エネルギー対応工事・バリアフリー対応工事実施管理組合 等

マンションみらいネットの登録について

マンションみらいネットとは、管理組合に必要な文書類の安全な保管や修繕履歴の蓄積等をはじめ、マンション管理組合の運営に役立つ各種の機能を備えた、マンション管理組合のためのサービスです (詳しくは本誌29ページをご覧ください)。

さらに、マンションみらいネットに登録すると特定管理組合に該当し、保証料の割引対象になります。

マンションみらいネットの登録にはスピード登録というメニューがあり、当初の登録申請にはA4判の申請書1枚で申請手続きを開始することができます。

保証に関するお問い合わせは
(公財)マンション管理センター 業務部
TEL 03-3222-1518

融資制度、金利については、住宅金融支援機構のホームページ (<http://www.jhf.go.jp/>) をご覧ください。

大規模改修・建替えのご検討の際は、
「マンション再生協議会」のホームページで
最新の情報や事例等をチェックできます。

<http://www.uraja.or.jp/mansion/>

「マンション再生協議会」は (公社) 全国市街地再開発協会が事務局を担当し、国土交通省の協力を得て情報提供をしています。

センターからのお知らせ

平成27年度 マンション管理士試験

受験申込受付・締め切り間近!

試験日	11月29日 (日)
受験申込受付期間	9月1日 (火) ~ 9月30日 (水) ※当日消印有効
受験手数料	9,400円
受験申込方法	<p>受験申込書・受験手数料払込用紙等を入手し、以下の手続きをしてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆受験手数料を郵便振替もしくは銀行振込 (「受験手数料払込用紙」をホームページからダウンロードで入手し使用する場合は銀行振込のみです。) により払い込み、その際に発行される払込受付証明書を受験申込書に貼付してください。 または、郵便局もしくは銀行のATMで払い込み、ATMの利用明細票 (金融機関によって名称が異なる場合があります。) を受験申込書に貼付してください。 ◆顔写真 (縦4.5cm×横3.5cm) を受験整理票に貼付してください。 ◆受験申込受付期間中に、受験申込書及び受験整理票をマンション管理センターへ特定記録郵便にて郵送してください。

受験案内・受験申込書は当センター本部・大阪支部、都道府県庁・政令指定都市市役所及び全国の主要書店等にて配布しています。その他ご不明な点についてはお問い合わせください。

TEL 03-3222-1611 (試験案内専用)

平成27年度マンション管理士 法定講習のご案内

平成27年度の法定講習の実施概要について、以下のとおりご案内します。

なお、受講申込書の配布は、平成27年11月頃を予定しております。講習会場、受講申込書の入手方法等の詳細につきましては、決定次第当センターのホームページ等に掲載します。

本講習は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号) 第41条に基づき、当センターが国土交通大臣の登録を受けた登録講習機関として実施する講習です。マンション管理士は、5年ごとに、登録講習機関が行う講習を受けなければならないとされています。

■実施概要

日 程	実施年月日	申込受付期間 (末日消印有効)
第1日程	平成28年1月19日 (火)	平成27年12月7日 (月) ~ 12月21日 (月)
第2日程	平成28年2月9日 (火)	平成28年1月8日 (金) ~ 1月22日 (金)
第3日程	平成28年2月27日 (土)	平成28年1月22日 (金) ~ 2月5日 (金)
講習開催地	札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、その他	
受講料	16,300円 (振込手数料別途)	

マンション管理基礎セミナー (草津・大津・豊中・岡山・松山)のご案内

10月に下記5市で基礎セミナーを開催します。受講料は無料です。皆さま是非ご来場ください。

草津会場	日 時	10月3日(土) 13:30～16:30
	会 場	フェリエ南草津 5階大会議室(草津市野路1-15-5)
	テ ー マ	①短時間で集中講義! 管理組合の財政について ②ゼロからスタート マンション管理 ー組合運営の基礎知識ー
	定 員	100名(先着順)
	問合せ先	草津市建設部住宅課 担当 TEL: 077-561-2395

大津会場	日 時	10月24日(土) 13:30～16:30
	会 場	コラボしが21 3階 大会議室(大津市打出浜2-1)
	テ ー マ	①ゼロからスタート マンション管理 ー組合運営の基礎知識ー ②管理会社勤務の経験から語る長期修繕計画と大規模修繕
	定 員	100名(先着順)
	問合せ先	大津市都市計画部住宅課 TEL: 077-528-2786

豊中会場	日 時	10月18日(日) 13:30～16:50
	会 場	とよなか男女共同参画推進センター すてっぷホール (豊中市玉井町1-1-1-510 阪急豊中駅西隣「エトレ豊中」5階)
	テ ー マ	①マンション管理組合の安全・安心のために ～安全・安心に暮らせるマンション生活に必要なこと～ ②マンション管理の基礎知識 ～区分所有法と管理規約の関係を考える～ ほか
	定 員	150名(先着順: 10月13日(火)まで)
	問合せ先	豊中市住宅課 TEL: 06-6858-2741、2397

岡山会場	日 時	10月25日(日) 13:00 ～ 16:00
	会 場	西川アイプラザ 5Fホール(岡山市北区幸町10-16)
	テ ー マ	①マンション生活を快適におくるための法知識 ②管理組合とコミュニティ活動紹介 ③マンション管理の基礎知識 ほか
	定 員	130名(先着順 9月28日(月)～10月16日(金))
	問合せ先	岡山市住宅課 TEL: 086-803-1466

松山会場	日 時	10月25日(日) 13:30～16:20
	会 場	アイテムえひめ 4階 第1・2会議室(松山市大可賀2-1-28)
	テ ー マ	①マンション名簿細則モデルについて ②マンションでの紛争解決のためのADR(裁判外紛争解決手続)
	定 員	100名(先着順: 9月17日(木)～10月19日(月))
	問合せ先	愛媛県 建築住宅課 宅地建物指導係 TEL: 089-912-2758

センター発行図書の割引価格のお知らせ

皆様には、日頃当センター発行図書をご購入、ご愛読頂き、ありがとうございます。

登録管理組合及びセンター通信定期購読者に適用されます当センター発行図書の割引価格を、平成27年10月1日から10%割引の価格にさせていただきますので、よろしくお願い致します。

マンション管理サポートネットの利用申込み受付中!

マンション管理サポートネットの利用申込み(年間利用料3,085円)を受付けています。

マンション管理サポートネットは、マンション管理組合をはじめマンション管理関係者の皆さまに、マンション管理に関するQ&A、裁判例、関係法令、実務様式及び細則モデルなどの有用な情報を、インターネットを通じて提供するものです。

詳細は、当センターのHP(http://www.mankan.or.jp/03_supportnet/supportnet.html)をご覧ください。



※マンション管理サポートネット起動用CD-ROM、USB

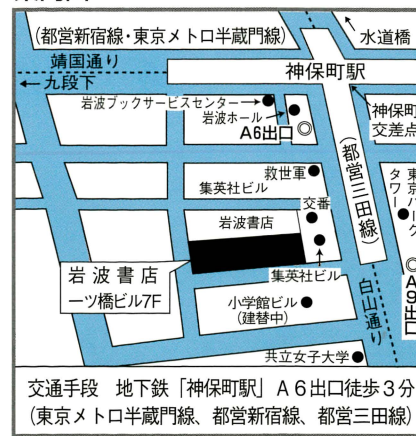
編集後記

日中の日差しは多少和らいでも未だ夏の名残の暑さがありますが、18時頃には以前とは違い薄暮となり、肌を包むそよ風に少し肌寒さも覚えるようになります。喧しいほどに自己主張を競い合っていた蝉も絶え、コオロギやスズムシ、ウマオイなど過ぎ去った夏を懐かしんでセレナーデを奏でる芸術家を気取ったバツタ目の昆虫たちが主役となります。9月27日仲秋の名月では、ススキとハギに里芋を供え、しみとほる白玉を味わいながら望月を愛でるのは如何でしょうか。

二百十日を過ぎたこの頃は、何度かの台風の影響が予想されます。管理組合では被害を防止するために事前に対策を講じることが肝要です。

今月の特集は、「マンションの防災対策を考える」との記事です。ご参照下さい。

案内図



公益財団法人 マンション管理センター (国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

- 代表 03-3222-1516
- マンションみらいネット 03-3222-1518
- 組合運営、管理規約等のご相談 03-3222-1517
- 建物・設備の維持管理のご相談 03-3222-1519
- 組合登録、住宅金融支援機構融資の債務保証 03-3222-1518
- マンション管理士試験・登録のご案内 03-3222-1578
- 書籍の出版販売、センター通信 03-3222-1535
- 大阪支部 06-4706-7560

月刊マンション管理センター通信 9月号

平成27年9月15日発行 第357号

発行人/公益財団法人マンション管理センター

発行所/公益財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL. 03-3222-1535 FAX. 03-3222-1520

ホームページ <http://www.mankan.or.jp/>

定価/1部 410円

印刷所/株式会社大成出版社 東京都世田谷区羽根木1-7-11

TEL. 03-3321-4131 FAX. 03-3325-1888

ホームページ <http://www.aisei-shuppan.co.jp/>

本誌掲載記事(写真、図表等を含む。)の全部または一部の転載を禁じます。

本誌掲載記事のうち意見にわたる部分については執筆者の見解であって、当センターの見解ではありません。

Monthly Condominium Management Center Journal

