

マンション暮らしのフォーシーズン

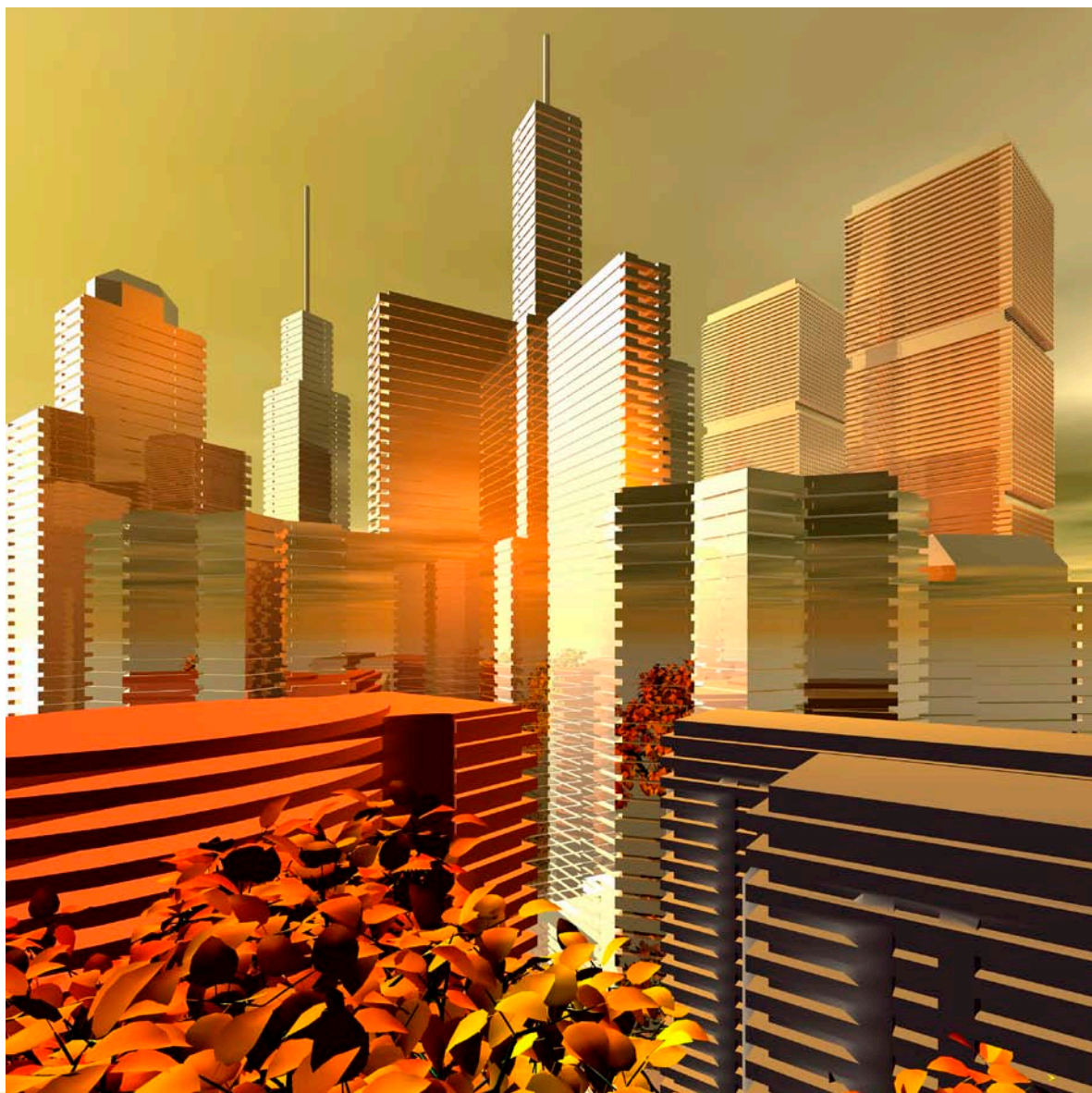
35

2011.10
Autumn

特集

3.11以降のマンション管理を いかに考えるか

2-6



© MIXA CO., LTD. /amanaimages

CONTENTS

第3回 西区防災フォーラム(大阪市)	7
マンガで事例研究	
お悩み解決! 居住マナーと解決法	8-11
マンション生活で始めるエコ活動	12-13
建築家によるリフォーム紹介	
共用部分のアイデアリフォーム	14-15
歴史コラム	
歴史にみる、アパート暮らしと管理	16-17
マンションと地域コミュニケーション	18
マンションクロスワード/編集後記	19
フォーシーズンニュース	20-21
~第9回 マンション川柳大募集 ほか~	



3・11の経験

2011年3月11日午後2時46分に発生した東北地方太平洋沖地震から半年あまりが経過した。被災された皆様、今なお不自由な生活を余儀なくされている皆様に謹んでお見舞い申し上げます。

その時、筆者は震度5強を観測した東京西新宿の高層ビル街にある25階の研究室にいた。経験したことのない数分に及ぶゆっくりとした大きな揺れ、エレベーター停止による上下移動の困難、帰宅困難を経験した。家族とは夜遅くになってやっと連絡が取れ、翌日午前には何とか帰宅し、自宅マンションの無事を確認

3・11以降の マンション管理を いかに考えるか



した。

建築学を専門とし、職場ではBusiness Continuity Plan (BCP・事業継続計画)と呼ばれる、震災や事故などの予期せぬ出来事に対して事業の継続と復旧を確実にする行動計画の検討等にかかわってもいたが、公私においてその備えの不十分さを痛感した。

3・11の経験は、世の中の様々な仕組みに対して見直しを迫っているように思う。本稿では、われわれ分譲マンション居住者がそれをいかに教訓とすべきか、その材料のいくつかを提示したい。

工学院大学 建築学部 建築学科
教授 遠藤和義

高度経済成長期という
シンクロニシティ

66年前になる戦後の住宅事情は、推定420万戸の住宅不足で始まった。それが2008年には、総世帯数4990万世帯に対して総住宅数5759万戸と、1世帯当たり1・15戸の住宅ストックを抱えるに至っている。数だけで見れば40年前の1968年に充足し、その後は規模拡大、耐震性や設備の水準等の質的向上に取り組んできたことになる。

この住宅ストックの形成を支えた経済発展は、戦後のベビーブームによる若年労働力の急増がもたらした人口ボーナスと呼ばれる経済的利益によるところが大きい。これには、現在、世界一の長寿国となったわが国も戦前の平均寿命は50歳以下で、当時は社会全体に高齢者扶養の負担が少なかったことも効いている。若年層は、政府が持家政策を進めるなか、マイホームを夢見て積極的に貯蓄し、それが金融機関を通じて成長産業に効果的に融資され、雇用拡大、所得増につながる好循環を生んだ。加えて、この3・11を経験して

気付いたのは、1990年代前半までの高度経済成長期が、戦災はもろろん阪神・淡路大震災や東日本大震災のような壊滅的災害がごく少ない時期にあたったというシンクロニシティ（意味ある「偶然」の一致）である。私事になるが、1933年（昭和8年）3月3日、「昭和三陸大津波」の当日に福島県浜通りで生まれた私の父は、横浜に出て工務店を40年以上経営したが、その間、自分の建てた建物に修繕を要するような災害にただの一度も遭わなかった。近代以降でも、明治・戦中の災害史をひもとけば、そのありがたさがよく分かる。

3・11は、わが国分譲マンションの歴史60年によって形成された562万戸のストック（2009年現在）も、少なからずそうした幸運の働いた結果だと教えてくれているように思う。

もはや考えざるを得ない
地震のリスク

ずいぶん以前から、日本列島は地震の活動期に入ったと聞いている。政府の地震調査委員会が震災

直前の2011年1月1日に発表された「長期評価」は、日本列島の広い範囲が発生確率の高い海溝型地震や活断層の影響を受けるという内容であった。

同評価は、今回の震源域に含まれる「三陸沖南部海溝寄り」「宮城県沖」「茨城県沖」等でM7を超える地震が30年以内に発生する確率を80%以上、とくに宮城県沖については同99%と予想していた。千年に1回とか、想定を超えたとはいわれるのは、前述の震源域が連鎖したM9という地震の大きさと、それによる巨大津波の発生を指している。

同評価から今後懸念される地震の一部を引用する。首都直下地震の一つである「南関東で発生するM7程度の地震」はM6・7、7・2程度で同70%と予測されている。また近年、連動して発生することが懸念されている「想定東海地震」はM8程度で同87%（参考値）、「東南海地震」はM8・1前後で同70%程度、「南海地震」はM8・4前後、同60%程度と予測されている。

もはやこれらのリスクを無視して、われわれの平穏な生活は成り

立たない。

個人が出来ること、
管理組合がすべきこと

こうした状況に、分譲マンション居住者は、いかに対応すべきであろうか。まず、専有部分である住戸内の家具の配置や固定方法の確認、揺れからとっさに身を守る方法や場所の確認、防災備蓄品や非常持出品の準備、マンションが被災した場合の避難場所等の確認、家族や親類との連絡方法の確認等がある。これらは個人の責任で今すぐにでも行動に移せる。

分譲マンションは、前述のような専有部分に加えて、骨組み（躯体という）である基礎、柱、梁、床、壁、天井、配管、配線等やエントランス、エレベーター、廊下等、居住者の共用部分からなる。一般に分譲マンションの耐震性能とは、この躯体の強度や共用部分の仕様で決まる。

この共用部分は、各戸が持分割合を決めて区分所有し、分譲マンションの購入者（区分所有者）はこれらを管理するための管理組合に入る。つまり共用部分は居住者

個人の考えや、支出によって変更することはできない。この共用部分に手を加えたり、管理の方法を変えたりするためには、管理組合の特別決議が必要で、区分所有者および議決権の4分の3以上の賛成が必要（建て替え決議は5分の4以上の賛成が必要）となる。

つまり、管理組合の意思決定が、居住者個人の生命や財産に大きな影響を及ぼすことになる。

分譲マンションの倒壊はなかった

今回の震災による、建物全体の被害の実態については、国や自治体、日本建築学会等による最終的な調査結果を待たねばならない。

分譲マンションについては、本誌を発行している(株)高層住宅管理業協会によって、同協会の会員企業が管理業務を受託しているマンションの被災状況の調査結果（参考文献1 6ページ参照）が4月21日に発表されている。

調査結果によると、『東北6県の1642棟（全マンションに占める割合は約90%）のうち、「倒壊」や「大破」はゼロで、構造体

の補強や修理が必要な「中破」は26棟（1・6%）、構造耐力に支障はないが補修工事が必要な「小破」は283棟（17・2%）、外見上ほとんど損傷がない「軽微」が1024棟（62・4%）、「被害なし」が309棟（18・8%）だった」とある。

1981年（昭和56年）以降に建てられた建物に適用されている「新耐震基準」は、震度5強程度では損傷を生じず、震度6強から震度7程度であっても、一部に損傷は発生するものの人命に危害を及ぼす倒壊等の被害を生じないことを目標としている。調査の結果は、最大震度7を観測した今回の巨大地震においても、現状の耐震基準が有効なことを裏付けている。

旧耐震基準マンションはまず耐震診断を

前述の結果には、1981年以前に建設された82棟も含まれているが、それらの耐震改修の履歴については不明である。(株)東京カンテイの調査によれば、阪神・淡路大震災では、対象5261棟のうち83棟が大破、そのうちの73棟が

1981年以前に建設されたものであったという。地震の性質が異なるので、単純な比較はできないが、阪神・淡路大震災の教訓は、今後も生かさねばならない。

まず、当該マンションが1981年以前に建設され、まだ耐震診断や耐震改修が行われていないのであれば、管理組合は早急に耐震診断を受けることを決断すべきである。

耐震診断とは、既存建物の構造的強度を調べ、想定される地震に対する耐震性や受ける被害の程度を判断するものである。耐震診断のアウトプットの 하나가、耐震指標 I_s (Seismic Index of Structure) 値である。少々専門的になるが、 I_s 値は次の式で求める。

$I_s \parallel E_o$ (保有性能基本指標) $\times S_d$ (形状指標) $\times T$ (経年指標) E_o (保有性能基本指標) とは、

建物が保有している基本的な耐震性能を表す指標で、具体的には C (建物の強度を表す指標) $\times F$ (建物の粘り強さを表す指標) で求める。 S_d (形状指標) とは、建物の形状や壁の配置バランスを表す指標である。 T (経年指標) とは、建物の経年劣化を表す指標で

ある。

要するに I_s 値は、建物の強度と粘り強さ、形状やバランス、経年劣化といった耐震性能にかかわる要素を総合的に判断する指標である。

阪神・淡路大震災を教訓に1995年に制定された耐震改修促進法では、 I_s 値が0・6以下の建物については耐震補強が必要であるとされている。言い換えると、 I_s 値が0・6以上であれば、その

▼東日本大震災・陸前富山駅の被害の様子



建物は「必要な耐震強度に対し100%の強度を持っている」と判断されたことになる。

なお、2010年4月1日現在で、全国の市区町村の27・1%がマンションの耐震診断に対する補助制度を整備している。なお、制度の内容は、マンションの所在する市区町村によって異なるので確認が必要である。

進化している耐震改修技術

耐震改修促進法の後押しもあって、この15年間、わが国建設業界は耐震改修技術の開発に注力してきた。耐震診断同様、マンションの耐震改修に対しても全国の市区町村の20・1%が補助制度を持っている。

耐震診断の結果に応じて、図1、図2にあるように、強度の向上、靱性能（ねばり強さ）の向上、構造上のバランスの改善、地震力の低減等を実現する多様な補強工法が開発されている。

工法が多様化しているのは、耐震性能の改善に加えて、居住者や管理組合にとって関心の高い、「コスト」「工期」「建築・設備と

の整合性（補強による空間への影響）」「居ながら施工性（搬入や工事中の振動・騒音、粉塵など影響）」等に対応する必要からである。例えば、居住者に高齢単身者が多く、引越しなど一時的な転居の負担が大きいという事情があれば、管理組合はそれを最優先して工法を選ばばよい。こうした配慮が耐震改修の実現に向けた居住者の合意を得るうえで重要となるのはいうまでもない。

図1 耐震補強技術の目的と工法の種類（工法のねらい）

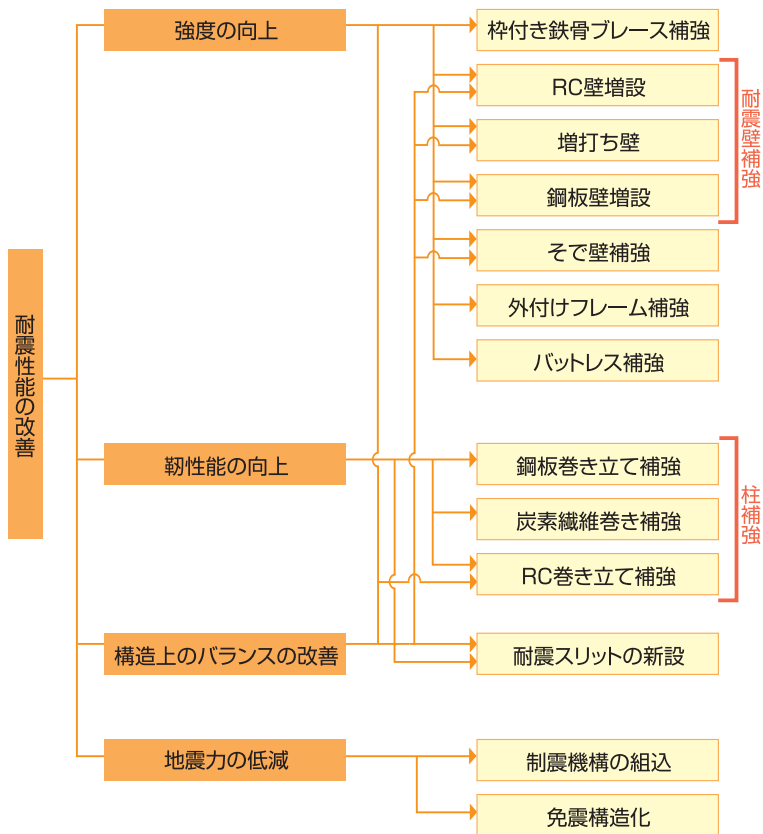
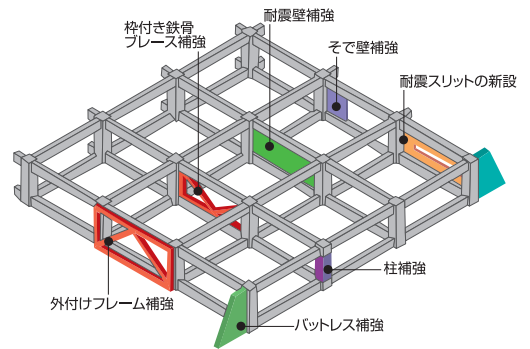


図2 補強工法の例



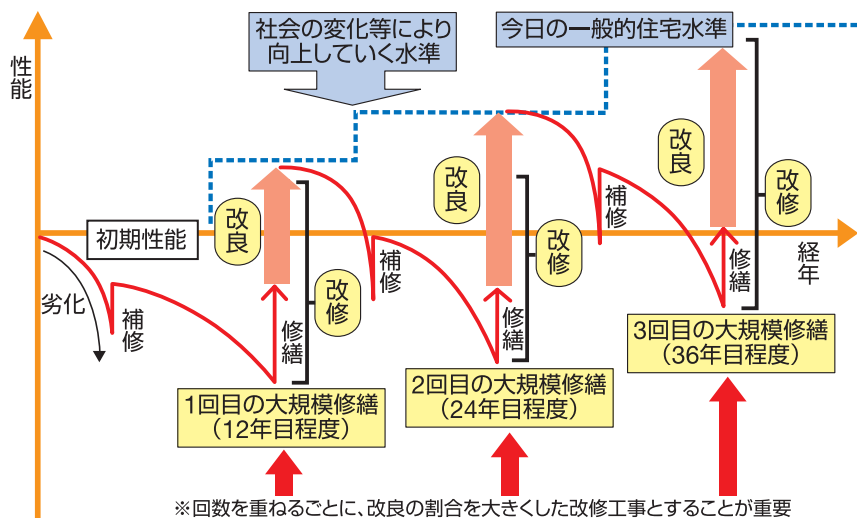
耐震性能の劣化を抑える

現在の地震予知は、すでに紹介したように、今回のような巨大地震でも30年というタイムスパンで発生確率を定めることしかできない。30年間、常に準備万端身構えて、何時起こるか分からないそれに立ち向かうのは実際難しい。その間、新耐震基準の物件であっても、現在のIs値が0・6以上あっても、時間の経過による避けがたい劣化も考慮しなければならぬ。

国土交通省は2002年時点で、分譲マンションの平均寿命を46年と推定し、それを延伸する施策を展開してきた。自民党政権の2007年には、それまでの新築持家中心の施策をストック重視へと大転換し、いわゆる「2000年住宅」も提言された。

こうしたライフサイクルの延伸は、その間に躯体強度の劣化のみならず、美観や設備の劣化、陳腐化等も生じさせる。国交省のマニュアルから引いた図3を見ると、それらに対応しているうちに、耐震基準が再び改正されたり、社会の要求水準が高まったりして、耐震改修も含む大規模修繕がなけれ

図3 計画修繕と改修の重要性



ば、性能が陳腐化し資産価値も低下することを示している。
阪神・淡路大震災、3・11の経験を踏まえ、分譲マンションストックを維持するためには、耐震改修を特異な問題と考えるのではなく、分譲マンションのライフサイクルに組み込まれたルーティンともはや考えるべきことを示している。

マンション管理に戦略性を

分譲マンションは、居住者である区分所有者にとつてはもちろん、社会全体にとつても、安全で健康的な生活を実現するための重要な資産である。一方、ストック形成に伴うマンション市場の成熟は、その管理の状態で、中古市場等における評価に大きな影響を与えるようになってきている。3・11を踏まえ、既にいくつかの調査は、マンション購入者の物件選択にかかわる意識の変化を伝えている。

居住者は自らの資産、社会の資産を守る責任を自覚しなければならぬ。もちろん行政やマンション管理にかかわるプロフェッショナルも、マンションのスラム化や境界マンションといわれるような状況を生み出してはならない。
望ましいのは、図3に示されるような適切な長期修繕計画が管理組合によって立てられ、それに

基づいて蓄えられた長期修繕積立金を原資として、適切な時期に適切な内容の修繕や改修が実行されることである。実態は、劣化の可能性のある築後年数の経過したマンションほど、こうした長期修繕計画を持たないものがあるという。国土交通省もこうした状況に対応して、「長期修繕計画作成ガイドライン」や「長期修繕計画標準様式」を策定し、マンション管理の標準を示している。また、それらに準拠し、管理組合が意思決定をするうえで参考となる出版物（例えば、参考文献4、5）もそろいつつある。管理組合にとつては心強いマンション管理の専門家も多数控えている。
3・11以降のマンションの管理は、現状の生活空間としての価値、管理における性能や資産価値の維持・向上の戦略性、その実現に向けて蓄えられた修繕積立金という意味ある「必然」の一致したマネジメントによって、様々なリスクに対応していくべきであると考え

【参考文献】
1. 社団法人高層住宅管理業協会、東日本大震災被災状況調査報告平成23年4月21日、2011年
<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/hisaihokoku110519.pdf>

2. 国土交通省、マンション耐震化マニュアル平成19年6月、2007年
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/news/gyounews/file/070625a.pdf>
3. 国土交通省、改修によるマンション再生手法に関するマニュアル平成16年6月、2004年
<http://www.mlit.go.jp/kishna/kishna04/07/070603.html>
4. 「社団法人マンションリフォーム技術協会編著、(社)日本建築積算協会編集協力、マンション改修見積、(財)建設物価調査会、2010年「マンション改修物価情報」編集委員会、マンション改修物価情報、(財)建設物価調査会、2011年」
※2、4ページに掲載している写真は(財)消防科学総合センターより抜粋しています。

遠藤 和義
Endo Kazuyoshi

■学歴
1983年 芝浦工業大学建築工学科卒業
1985年 東京大学大学院工学系研究科建築学専門課程修士課程修了、1987年同博士課程中退
2010年 筑波大学大学院ビジネス科学研究科経営システム科学専攻修了博士(工学)、修士(経営学)
■職歴
1987年 京都大学工学部助手
1993年 工学院大学工学部講師、1995年同助教授を経て、2003年より現職
他に早稲田大学大学院非常勤講師、九州大学大学院非常勤講師
■所属学会等
日本建築学会、土木学会他
(財)マンション管理センター「長期修繕計画のあり方検討委員会」、(財)物価調査会「マンション改修工事費マクロデータ調査委員会」、(社)高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」委員

大震災、一人でも多くの命が助かるために ～支えあう関係づくり、みんなで考える減災～

災害時に備えて何をすべきか？―防災意識向上を目的とした地域防災フォーラム「大震災、一人でも多くの命が助かるために支えあう関係づくり、みんなで考える減災」(主催：大阪府立西中学校)で開催した。

当日、台風12号の影響で実施予定だった震災訓練は中止、体育館での基調講演やパネルディスカッションが行われた。防災意識の高まりを反映してか雨の降る中、地域住民約180名余りが聴講した。

開催に先立ち、半野田孝郎西区長は「将来起こりうる地震による津波被害(木津川・安治川など隣接する河川に対して)の備えを地域全員が周知徹底することが必要。被害を減らすため今、何をすべきかをこの場で話し合いましよう」と呼びかけた。

最初に石井孝義西消防署長が東日本大震災の「被災地支援活動報告」として甚大な被害を被った津波による発生前後の映像を紹介した後、平松邦夫大阪市長がサブライズ来訪、「地域のコミュニケーション形成と日々の防災

訓練など自分たちの命をどのように災害から守るかを再認識してほしい」と述べた。

続いて黒住昌昭理事長は「管理会社の業界団体として、マンション居住者はもちろん周辺地域住民に対しても人命救助を最優先課題として建物の緊急避難場所の提供など『地域共生』の実現に向け、管理組合の合意形成がはかれるようサポートしていきたい」と述べた。

続いて、ワークショップ(グループ討議)では2つのテーマ(①家族の安否確認、②津波がきたらどうすればよいか)についてそれぞれの対処法を参加者が4グループに分かれて意見を出し合い、その集約結果を同中学校の生徒が発表した。携帯電話や災害伝言ダイヤルの活用、マンションなどの高所への避難などが多数意見を占めた。

森栗茂一大阪大学コミュニケーションデザイン・センター教授の「巨大災害は西区の底力で乗り切ろう」と題した基調講演もあり、森栗教授は「災害時の『助け合い』普段からのつながり」が大切。事前に避難場

所や支援してもらおう・する人の確保。まずは何から始めるかを一緒に考えよう」と語った。

最後に行われたパネルディスカッションでは森栗教授をコーディネーターに、西区長、西消防署長をコメントーターとして、西区地域振興会会長、西区身体障害者団体協議会会長、地元企業代表黒住理事長、西中学校生徒のパネラーによる防災に対する討論が行われた。

同教授から「津波被害の危険回避には何が必要か」の問いかけに、各パネラーから高齢者や障害者などの避難方法やマンション・ビルなどの高台確保、住民名簿リストの早期作成―など活発に意見が交わされた。

総括として同教授は「まだまだ課題は多いが一つひとつ解決していくこと。今日はその入口にすぎない。皆が一緒になって取り組んでいくことが重要だ」と締めくくった。

会場内には東日本大震災への救援模様をパネル展示し、フォーラム終了後、参加者には西区から乾パンなど非常食が配布された。



▲森栗教授



▲黒住理事長



▲石井西消防署長



▲半野田西区長



▲パネル展示



▲パネルディスカッション



▲中学生



▲平松大阪市長

お悩み解決!

マナーと解決法

Trouble
何を備えればいんだ!?

はじめて管理組合の理事になった。今年は地震があり、これを機に管理組合の体制を見直すことが課題といわれたが、一体何を見直せばよいのだろうか。

たくさんの食料を備蓄すればよいのだろうか？ 簡易トイレを用意すればよいのだろうか？ 一体何を備えればよいのだろうか？

防災の日に、今年は地震に備えた活動をしようと思っていたけれど、結局、何もしなかったな。地震に備えて、何をすればよいのだろうか。

Example
地震で何が起ったのか？

災害への備えは、防災訓練や備蓄だけではありません。もちろん、こうしたことも大事ですが、東日本大震災からの教訓として、これを機に自分のマンションの管理体制を見直すことも大切です。地震が起こってから対応するのでは、遅くかつ困難なことが多いのです。そこで、東日本大震災で、「困っ

た」事例から、わがマンションをチェックしてみましょう。

●「困った」編／建物の備え

①東日本大震災による被害は、東北3県では、旧耐震基準でつくられた1981年以前竣工マンションでは、「中破」と「小破」が4割を超しました。これは新しいマンションよりも被害が多かったということです。耐震診断をし、その結果により耐震補強をしていいたら…と後悔しているマンションがあります。

②液状化による被害もみられました。建物の被害のほかに、液状化地区では、給排水理設管や駐車場等に大きな被害を受けました。これを機に、地震に弱く、メンテナンス代の掛かる機械式駐車場の利用を見直すマンションがあります。駐車場の必要台数から確認をしています。

③温水器の転倒による漏水がみられました。住戸内が漏水し、住戸が使えなくなる被害は深刻ですね。場合によっては、温水器の転倒防止策の強化が必要です。

●「困った」編／施設・設備の備え

④津波によるマンション被害がありました。1階に管理員室があり、管理書類がすべて流され、使えない状態となりました。書類の保管の場所や、

控えの図面や書類は大丈夫でしょうか。

⑤計画停電等により首都圏の超高層マンション等では、建物そのものに被害がなくても、生活への影響がありました。エレベーターが使えない状態となり、外から帰ってきた人がロビーに約百名も待機したケースがありました。車いすの人が、自宅に帰りたくても、火災時等に上階から地上まで降りてこられる設備を持っていても、地上から高層階へ上がるための設備は用意しておらず、大変困りました。

⑥自家発電機を持っていたマンションでは、停電の際でもエレベーターを動かすことができました。しかし、発電機の利用のルールを決めておらず、結局は使わなかったマンションがあります。また、発電機の使い方がよくわからず、混乱したマンションもありました。こうして地震に備えて持っていた備品、設備や施設を実際に作動したことが



▲給水に並ぶ居住者(浦安住宅管理組合連合会提供)

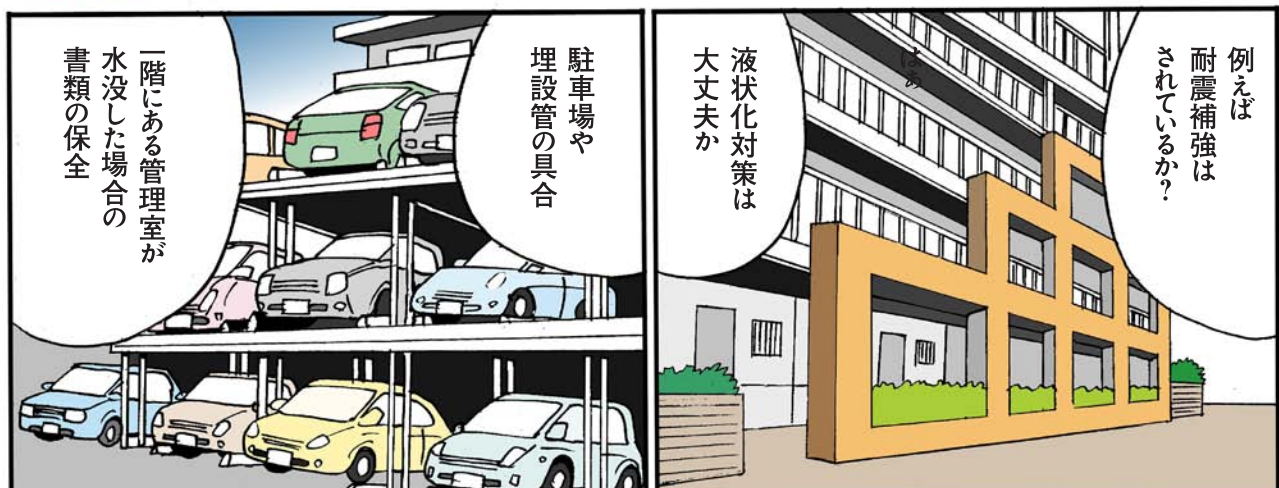
管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法など…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。



もつとわかりやすく！マンガで解説





▲炊き出しの様子(東北マンション管理組合連合会提供)

ないために、使い方が分からないで「困った」等がありました。

●「困った」編／管理体制の備え

⑦理事会や管理組合が機能していないマンションでは、復旧工事が進まず、住民の不安が高まり、トラブルになっていきます。

⑧安否の確認のための、入居者名簿は大活躍でした。特に避難に支援が必要な人リストは速やかな安否確認を実現しました。停電に備えて、パソコンデータではなく紙ベースでの保有は有効でした。一方では、所有者名簿がなく、復興方針の意思確認に手間取っているマンションがあります。

⑨深夜に起こった余震の際に、管理員がいなくて、非常ベルが鳴っても誰も何もできず、皆がおたおたしていました。

たというマンションがありました。逆に、こんな時のために、自分のマンションの設備や施設がどうなっているのか、理事の交替の際に、新理事全員で見てまわるマンションがあります。

⑩緊急時の対応体制が決まっていなくて困ったマンションがあります。夜

間の対応体制を決めていても、平日昼間の地震には機能しなかったという反省が多く聞かれます。

⑪マンションの竣工図面がなかったため、復旧・復興工事の第一歩が図面の整備となったマンションも少なくありません。

⑫団地型マンションで棟により、建物被害に大きな差があるマンションがありました。しかし、棟別の会計がなく、復旧につまずいています。

Rule マンションの強さ

マンションはめんどろな？と思われるかもしれませんが、実は、マンションの強さも確実に明確になりました。

●全員参加型組織の存在

マンションには全員参加型組織、管理組合があります。管理組合と自治会、あるいは防災会等がマンション内ですぐさま機能したケースは少なくありません。役員による即座の安否の確認、非常用館内放送や掲示板を使つての情報伝達、水の運搬や確保など、すぐに臨時理事会や対策委員会を設置し、生活支援・復興に向けて組織的な対

応が行われました。

●共用施設の存在

マンション内にある共用施設や設備も有効に機能しました。受水槽に溜まっていた水をすぐさまコントロールし、各世帯に行きわたるようにしたマンションも多いです。あるマンションでは、受水槽に毎日2トン、市から給水してもらい、近隣住民にも配りました。集会所は余震が続く不安な人たちの緊急避難場所になり、その後は救援物資の受け取りの場、地域の人にとっても情報や救援物資の収集の場となり、地域の拠点となりました。津波の際に、避難ビルに指定されていたマンションでは、近隣の人が多く避難し、救命に寄与したのです。

●支援者の存在

日常的に管理組合を支援する管理員がその場にいたこともマンションの強みでした。組合役員が不在のなか、即座に、ハンドマイク等で津波警報が出たことを呼びかける、1戸1戸安否の確認をしてまわり、高齢者の避難を誘導しました。また、2次被害を防ぐために、温水器の水抜きを各住戸に依頼する、水の運搬、ガスの開栓

の立ち合い、避難所まで行き地域の正確な情報収集に努め、情報伝達などが行われました。

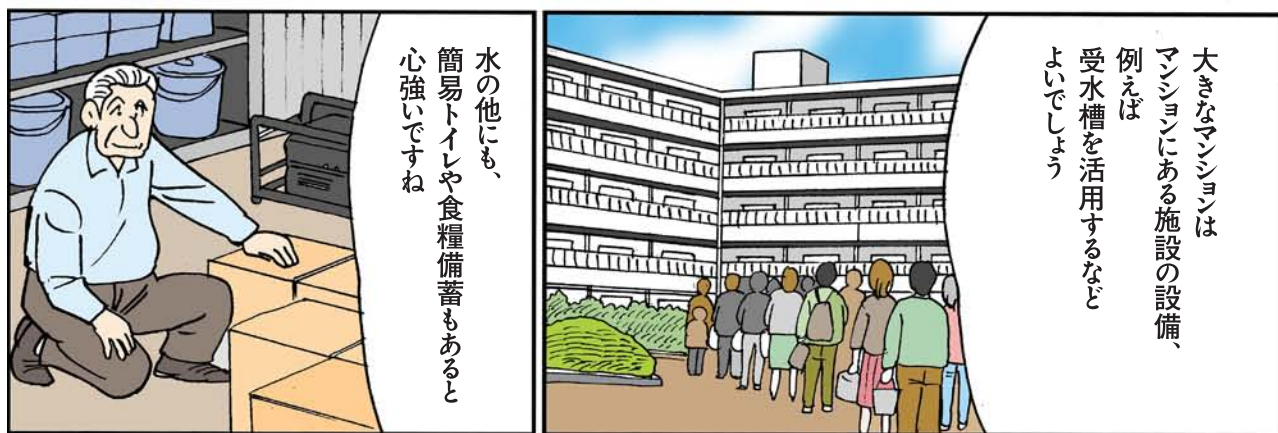
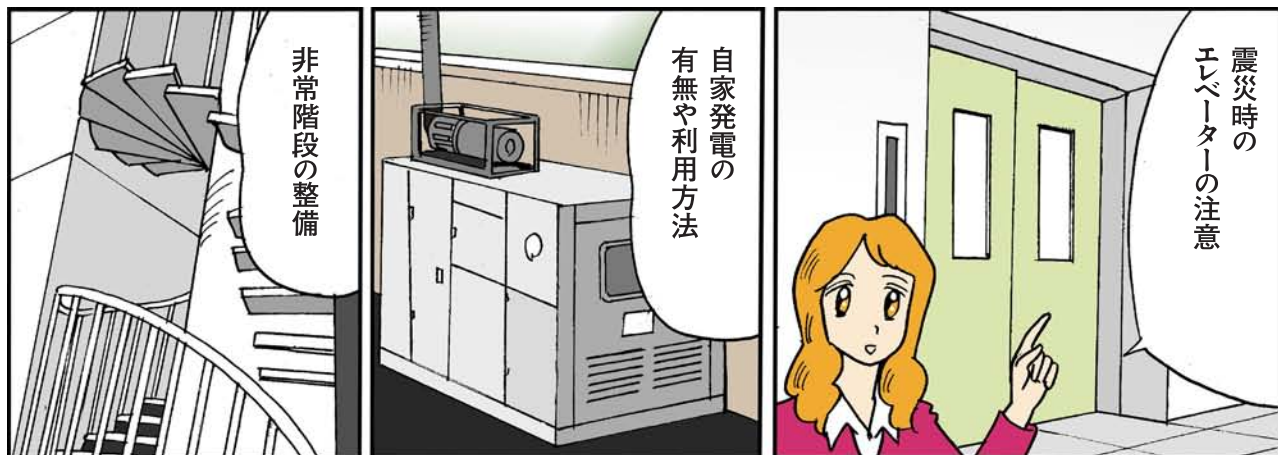
Rule 弱みを無くし、強みを大きく

「備えあれば憂いなし」です。特別なことではなく、管理組合の体制をきちんと整え、災害に備えたりリスクマネジメント体制をもつことです。ぜひ、みなさまのマンションも災害に備えて、「困った」点をチェックし、マンションの強みを大いに発揮できるようにしましょう。



齊藤 広子
Saito Hiroko
明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。(社)高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」座長。専門は住まい学、住環境管理学、居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。著書に「不動産学部で学ぶマンション管理」(鹿島出版会)、『これから価値が上がる住宅地』(学芸出版社)、『住まいと建築のための不動産学入門』(市ヶ谷出版)、『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる～』(学芸出版社)など多数。

もつとわかりやすく！マンガで解説



マンション生活で始めるエコ活動

～自転車シェアリング～

「マンション生活で始めるエコ活動」は、4月号の「身近なエコ活動」をテーマに始まり、7月号では、マンション住民全体で考える「CO₂削減のための共用部の設備機器関係」を掲載いたしました。10月号では、マンション管理組合で始められる活動のひとつとして、「自転車シェアリング」をご紹介します。家族1人に1台、4人家族で4台の自転車を保有している居住者も珍しくありません。駐輪場不足も解決するため、また、車ではなく、積極的に自転車を使用することでCO₂の削減にもつながります。

自転車シェアリング活用事例

施設	マンション内で運営のシェアリングシステム
場所	都内、複数路線乗入駅より徒歩3分
戸数	約420戸(地上40階程度のタワーマンション)
登録者数	47名
1日平均利用者	10名
稼働時間	24時間
利用料金	年間3,000円
導入機種(台数)	シティ車(8台)・電動補助自転車(12台)

資料:(財)日本自転車普及協会調べ

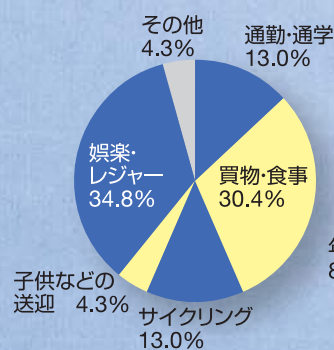
平成22年3月に財団法人日本自転車普及協会が実施した調査結果によると、「自転車シェアリング」の利用目的は『娯楽・レジャー』が多く、利用頻度は、休日『月1回程度利用している』方の割合が高くなっています。「自転車シェアリング」を認知したきっかけは、マ

ンもあります。自転車は、通勤や業務用以外では、短時間しか使用されていないのが実態であり、自転車の「シェアリング」は駐輪場解消に有効だと考えられます。最近では、坂道や重い荷物を楽に運べるというメリットのある電動自転車のニーズが高まっているようです。しかし、1台10万円以上と高額のため、マンション居住者間で手軽に乗ることのできる電動自転車シェアリングが注目され始めています。管理者側の利点として、放置自転車や増え続ける居住者保有の自転車を抱えるリスクが回避でき、居住者へのサービスとしてのマンションの付加価値に繋がるのではないのでしょうか。

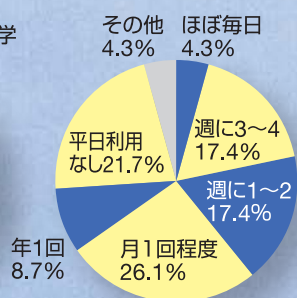
電気自動車以外の移動手段として、エコにつながる自転車シェアリング(バイクシェアリング、コミュニティサイクルなどともいう)があります。多くの分譲マンションでは健康志向やCO₂削減効果もあり、自転車保有の居住者が多く、駐輪場が不足して頭を悩ませます管理組合も少なくありません。駐輪場不足で放置自転車が増加し、駐輪場を増設しているマンション

自転車シェアリング

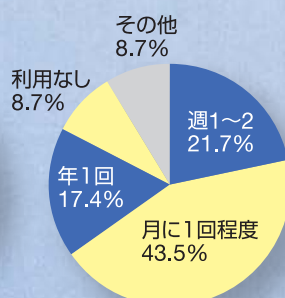
●利用目的



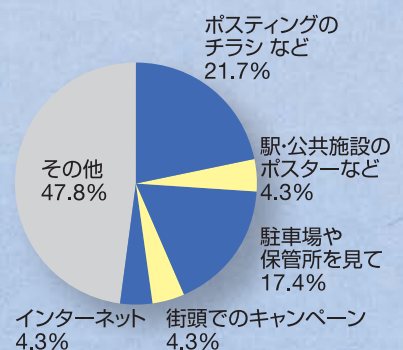
●利用頻度(平日)



●利用頻度(休日/土・日・祝日)



●利用のきっかけ



資料:(財)日本自転車普及協会調べ

マンションの中の広報活動という意見が多くを占めました。また、サイクルシェアリングの不都合な点は『自転車のデザインが良くない』、更なる普及への意見としましては『自分で自転車を持たなくてよいこと』と『利用時間帯（24時間貸出し・返却できる）』が重要であり、利用して実際に満足している結果となっています。

世界でも展開 自転車シェアリング

世界各地でも自転車シェアリングのサービスの活発化はしています。



既に展開している都市では設備の拡充が進み、ニューヨーク市、ハワイのカイルア市、イスラエルのテルアビブ市など、導入を決める都市も世界規模で増加しているようです。

仕組みはシンプルで、利用者は自転車を所有しなくても、少額の料金で自由に乗り回すことができます。従来では、小銭を投入する方式でしたが、新しいレンタルポストは、従来の小銭を投入する方式とは異なり、コンピューターで管理されているそうです。太陽光発電が組み込まれ、設置も容易でお手頃価格、また、多くのレンタル自転車はGPS追跡装置を搭載しているため、盗難防止にも対応しています。スマートフォンで予約ができたり、カードキーをかざすだけでロックが外れるなど、簡単に利用できるシステムが多いのも魅力。走行中に消費したカロリーまで算出してくれる場合もあります。

出典…一部資料、写真
財団法人日本自転車普及協会
<http://www.ppai.or.jp/>

ちょっとした買い物に便利な、自転車シェアリング

マンションで実際に
お聞きしました!

東京都八王子市にあるマンション（133戸）の管理員鈴木豊さんにお話を伺いました。「この辺りは坂が多いのが難点なの



所有している電気自転車

で、居住者の方には便利でラクに暮らして頂こうと、マンション発売当初から施設の一つとして自転車シェアリングを導入しました。現在、3台の電気自転車を所有しており、管理員が管理員室で業務を行っている10:00～18:00の間、1回50円で貸出しを行っています。電気自転車はバッテリーが必要になりますので、鍵と共に充電済みのバッテリーも管理員室で管理しております。普段は『車を運転するほどでもないが近所へ買物にいき



管理室にてバッテリーを充電中

たい』という方が自転車を利用されます。東日本大震災のときは交通機関が止まり『勤務先までの移動手段のために長時間使用したい』との声を頂きまして臨時的に、この期間のみ24時間使用可能にしました。近い将来、自転車シェアリングの導入を考えられているマンションへのアドバイスとして、電動自転車はサドルの後ろに荷台のあるタイプを使われるのが良いと思います。前カゴタイプの自転車（ハンドルの前に荷物入がある自転車）だと荷物の重さによっては自転車の安定感がなくなるのでご注意ください。』



管理員の鈴木さん



共用部分の

アイデア リフォーム

「終の棲家」として、居住者に長く愛されるマンションとなるためには、修繕工事を有効的に活用し、マンション建物の価値を上げていくことが大切になります。

今回は「ランドスケープまで含めた大規模修繕」と「総コールディネート」。「記憶に残るものづくり」オーダーメイド。「みんなでつくる」ワークシヨップ」の3つをキーワードに、「長期間居住したくなるマンション」を解説してまいります。



成瀬 敏一
Naruse Toshikazu

株式会社ウイツツコミュニティ 修繕工事部部长

1976年生まれ
(株)東京ランドスケープ研究所にて公園、庭園、駅前広場などランドスケープ空間の設計・デザインに携わる。
建築とランドスケープが一体化した大規模修繕工事を目指し取り組んでいる。
受賞作品には、「相模大野コリドー等グレードアップ事業 最優秀賞」、「西門買物公園道路再整備事業 最優秀賞」など

50年先、100年先も住み続けたいと思うマンション

日本の人口は2025年には1億2000万人を下回るといわれており、長期的な人口減少が予想されています。そのような社会背景の中、国民の10人に1人が居住している分譲マンションも、将来的には多くの空室の発生や、十分な修繕が行えず著しく劣化した状態の危険なマンションの発生などが危惧されており、数十年後には「コミュニティが醸成し活気のあるマンション」と「老朽化が進み、空室が目立つスラム化マンション」とに二極化が進んでいくのではないかと考えられます。

このような中、人々の終の棲家として、居住者に長く親しみ愛される分譲マンションとなるためには、12年程度に1回実施される大規模修繕工事を有効的に活用し、50年先、100年先も住み続けたいと思えるマンションへと改修していく必要があります。それらを進めていくためのキーワードとして、「①ランドスケープまで含めた大規模修繕」「②記憶に残るものづくり」「③オーダーメイド」が挙げられます。

①ランドスケープまで含めた大規模修繕とオーダーメイド

これまでの大規模修繕工事の多くは、建築物だけのリニューアルを行っている事例が多く、ランドスケープと建築を一体的に考えている事例は多くありませんでした。しかし、より魅力的な大規模修繕を行うためには、そのマンションのおかれている自然環境、地域文化、周辺景観との調和などを考慮し、ランドスケープと建築が一体となった大規模修繕工事をすすめていく必要があります。周辺と調和する色彩計画の検討、植栽計画、舗装・エク

ステリア計画、サイン施設計画、ライティング計画など、トータルな視点に基づいた計画が必要です。その結果、居住者に長く愛されるマンションになるとともに、周辺地域からも愛されるマンションに



▲建築とランドスケープが一体となった大規模修繕事例

なっていくことが期待されます。

②記憶に残るものづくり 「オーダーメイド」

また、大規模修繕工事の中に、



▲記憶に残るものづくりで作られたサイン

居住者の人々が「これは自分たちがつくった、考えた計画だ」と思える、記憶に残るものづくりを組み込むことも、長く親しみ愛される分譲マンションに導くための手段であります。そのような意味で、私たちはオーダーメイドの工事を進めております。マンションのエントランスサイン・階数表示サインなど既製品は使用せず、みんなが工夫し一工夫加えた、このマンションにしかないオリジナルのサインを居住者のみなさまと一緒にデザインし創りあげています。

「パリにたたずむマンション」をコンセプトに

マンション居住者にとって、大規模修繕工事は12年に1回にやってくるある意味お祭りのなものです。この機会を利用して、マンション内のコミュニティを活性化させるために修繕委員会を活用すべきです。私たちは居住者のみなさまに参加してもらい、ワークショップ形式で一緒に計画内容を創りあげていくという方法を採用しております。12年に1回の機会

に、改めてマンションの劣化状況を見つめ直し、意見交換し、工事内容を決定していく過程において、マンション内のコミュニティが向上していきます。

③みんなで作る 「ワークショップ」

次に紹介する事例は、ここまで述べた取り組みを実践しながら、



▲パリのリノベーション事例を参考にした、セザール淵野辺

工事を完成させた事例になります。築20年が経過している案件で、周辺に大学が立地していることから、若い世代の入居が期待されるマンションにリニューアルする必要があるありました。

改修にあたっては、修繕委員のメンバーから発案された「紫」「パリのような」「モダンな」というキーワードをもとに、私達がそれらを具現化するため約20案にも及ぶカラープランの作成など各種提案サポートをしながら完成に至りました。外壁は、パリのリノベーションの事例などを参考にしながら、紫色のアクセントを使用し、モダンなデザインにリニューアルしました。また、ベランダに設置されていた緑色のハトよけネットは、黒い色のネットに変更し、全くネットが目立たない外観となりました。

昔風な印象を与えていたエントランスサインも、ステレンスのパーマネント仕上げの切文字としモダンな雰囲気としました。

みんなが創意工夫を行った大規模修繕工事を12年ごとに積み重ねていくことにより、今後新たに建設されていく新築のマンションには決して真似できない、歴史が作りだす趣や味わいがマンションに加わり、『50年先、100年先も住み続けたいと思われるようなマンション』に生まれ変わります。

歴史にみる、 アパート暮らしと管理

～民間初の分譲マンション「四谷コーポラス」～

日本の集合住宅は関東大震災後に建設された「同潤会アパート」から始まり、戦後初期の集合住宅「蓮根団地」、「晴海高層アパート」、専用庭を持った長屋建て低層住宅「多摩平団地テラスハウス」へと続き80年を超える歴史があります。その歴史の中で今回は、日本で最初に販売された分譲マンション「四谷コーポラス」を紹介していきます。

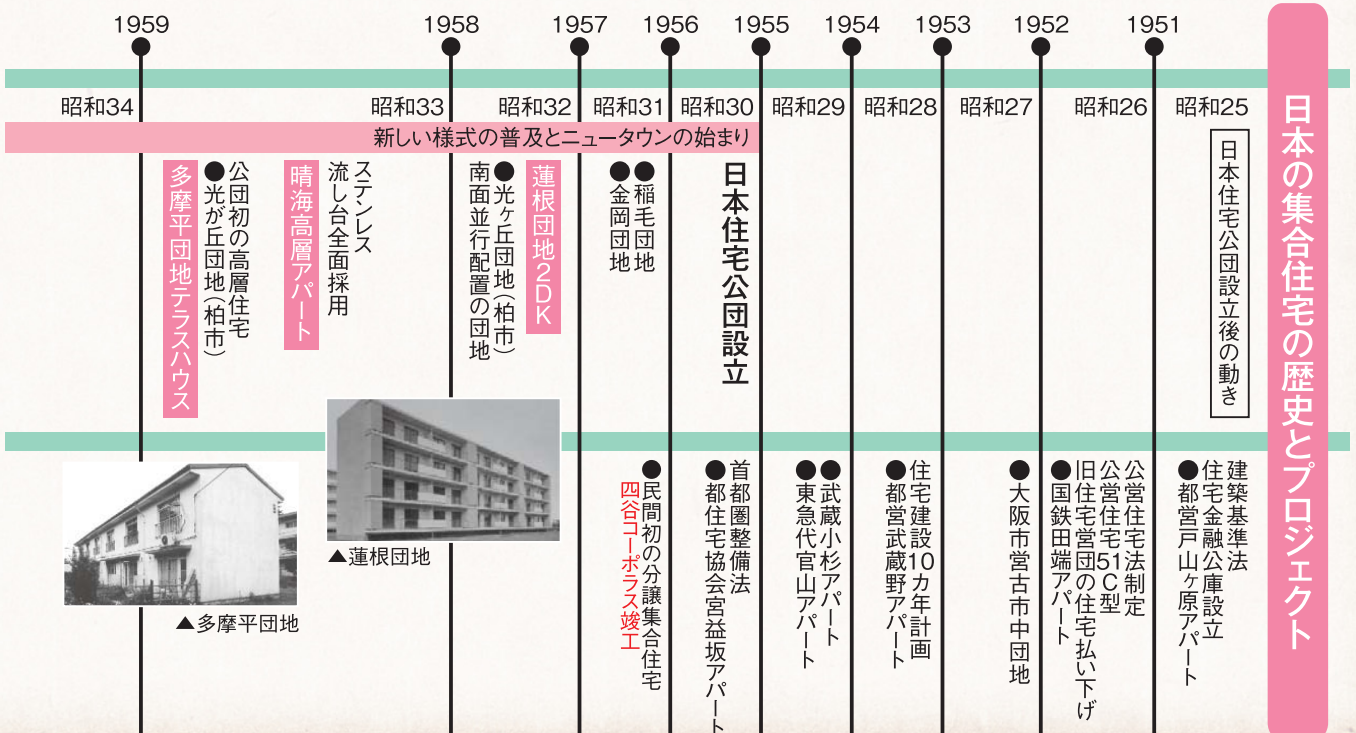
「日本住宅公団」設立

関東大震災の住宅復興を目的に設立された「財団法人同潤会」は、震災に強い鉄筋コンクリート構造の集合住宅を多く建設した。

昭和12年に日中戦争が始まり、地代家賃統制令が出されるなど、住宅問題が深刻になる中で、軍需産業に従事する工場労働者用住宅を大量に建設するため、同潤会解散後の昭和16年に「住宅営団」が設立された。後に、戦災と都市への人口流入解消を目的とした昭和30年、「日本住宅公団」が誕生。日本住宅公団は、戦後初期の集合住宅におけるテーマのひとつ「食寝分離」に応え、昭和32年に「蓮根団地」を建設。

また郊外の住宅団地に、長屋形式の「テラスハウス」を、そして来るべき高層化時代に向けての試作のために「晴海高層アパート」を建設した。この「日本住宅公団」設立により、日本の住宅建設は大きく前進することとなる。

同じく昭和30年代、首都圏整備法「※1」が設立され、民間初の分譲マンション「四谷コーポラス」が竣工、分譲が開始された。



歴史に見る、アパート暮らしと管理 ~民間初の分譲マンション「四谷コーポラス」~

一般庶民からは高嶺の花
だった「四谷コーポラス」

昭和31年、民間で初の分譲マンションとして売り出された「四谷コーポラス」(販売元・日本信販不動産部門 現/日本開発株式



▲発売当時「四谷コーポラス」パンフレットの一部分。当時のマンション共用部と専有部での生活の様子を写真で紹介

会社)。現在も中古マンションで販売されており、築年数が50年以上経過するにもかかわらず、いまだに入居希望者が絶えない。

「四谷コーポラス」は5階建て総戸数28戸の物件で分譲価格は3LDK約230万円。大卒初任給がおおよそ1万円の当時としては破格の高額物件で、著名人や医師、大学教授などが多く入居していた。

住戸タイプがA型とB型の2つあり、A型は77・02平方メートルで上下2層のメゾネットタイプ(約233万円・昭和31年当時)24戸。



▲昭和30年代の「四谷コーポラス」



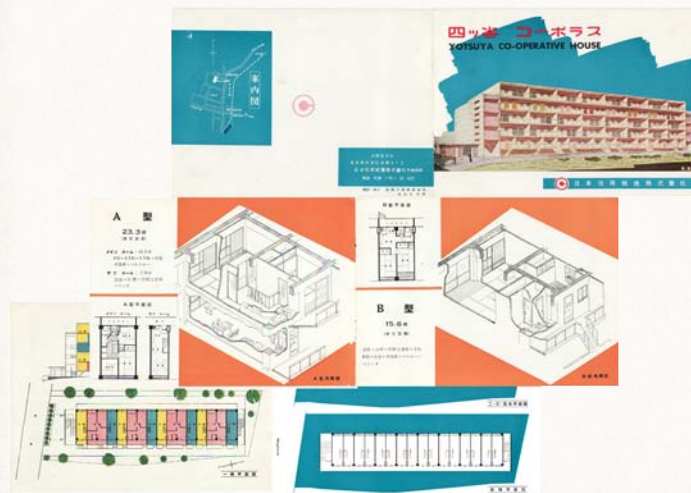
▲1969年当時、信販コーポラス(株)が「コーポラスマンション」シリーズで配布していた会報誌

B型は、51・57平方メートルの平面タイプ(約156万円・昭和31年当時)4戸。間取りや内装はA型B型とも、水回り以外は、購入者の希望を取り入れるという「フリーオーダー形式」が採用されていた。

また、設備面も共用廊下にダストシユートやアメリカ製のデイスポーターを設け、ゴミ捨ての手間を省くアイデアや、全戸に設置された電話機やテレビの屋外アンテナ端子など、時代の最先端を追求したものであった。

また分譲主が信販会社ということもあり、マンション購入において月賦販売がされたのも「四谷コーポラス」が初めてだった。昭和37年にマンションの基本法である「建物の区分所有等に関する法律」(マンション法)【※2】が制定され、その後、賃貸マンションの法的位置づけが明確となったため、マンション所有が個人の資産として認められるようになった。

担保の対象として高額所



▲昭和31年「四谷コーポラス」販売のために、制作されたパンフレット。間取りや建物平面図を紹介している

得者が銀行から融資を受け、住宅ローンを利用した住居購入が可能となるという大きな変革が起こったのも、この時代からだった。

その後、昭和39年開催の東京オリンピックを機にマンションの供給が増えていく。

※1 首都圏整備法は、首都圏の整備に関する総合的な計画を策定し、その実施を推進することにより、日本の政治、経済、文化等の中心としてふさわしい首都圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的として制定された法律

※2 マンション法は、一棟の建物の一部(区分建物)を独立した所有権の対象とすることができるよう、その場合の権利関係について定める法律



（社）高層住宅管理業協会は9月17日（土）に横浜市歴史博物館において、これからのマンションと周辺地域のコミュニティの形成をテーマにしたセミナー「地域共生セミナー〜これからのコミュニティを考える〜」（共催：横浜市都筑区）を開催いたしました。

残暑が残る9月の連休初日、地域住民、関係者他約100人が聴講に訪れた。主催者あいさつで、黒住理事長は「東日本大震災で、地域住民とのコミュニティが盛んなマンションでは地域の方を高齢階に避難させるなど、多くの人命を救助できたと聞いています。当協会では、更にマンションと地域住民のコミュニティが加速するようお手伝いをしたいと考えています」と述べた。

セミナーは最初に自治会加入率が93%という熱心な促進活動により高い加入率を誇る港北ガーデンホームズ自治会の安井正秀氏が講演を行った。

テーマは「港北ガーデンホームズ自治会と地域社会との絆」「私ども自治会の役員は1年任期の輪番制です。これが自治会の熱心で活発な活動に結びついているかと思えます。活動内容は、年2回の

自治会費を徴収する際に自治会未加入の世帯に対して自治会活動を紹介し暮らしの中で自治会の入会が必要であるかということ役員が説明します。新しい住民には転居後すぐの勧誘を行っております。周辺地域の住民の方とは厚生活動の夏祭りなどが親睦の場となっております。より良いマンション生活を送るためには、隣近所の顔を知る事、自治会活動に積極的に関与することが大切です」。

続いて自治会町内会への加入促進活動に取り組んでいる、横浜市都筑区の地域振興課長 新堀嘉代



▲上から安井正秀氏、新堀嘉代子氏、日高昭夫教授



▲横浜市都筑区「自治会・町内会」加入のご案内

子氏が講演を行った。テーマは「横浜市都筑区の取組み」「都筑区は平成6年に新しい区として誕生。平均年齢38・31歳（平成22年1月1日現在）で子育て世代が多く平均居住年数が4・5年と短いため自治会加入率は、横浜市内で最も低い状況です。自治会町内会加入促進活動に積極的に取り組むようになつたのは、地域のつながりの希薄化、自治会町内会の担い手不足を懸念していた際に、地域の方からも『行政として問題解決に取り組んで欲しい』とのニーズが出たからです。そこで区の毎年度、

区の組織目標として掲げている区政運営方針に自治会町内会の加入促進を掲げ、自治会町内会と行政が共に協力し合って加入促進を進めています」。

最後は山梨学院大学 日高昭夫教授が講演を行った。テーマ「今後のマンションと地域コミュニティの形成について」

「町内会自治会というのは日本独特の住民の組織。日本は明治維新の過程の中で町村合併を繰返して、横浜市という街が出来るまでも大きな町村合併を繰り返してきました。町村合併は近代地方自治制度の形成と密接な関係があります。町村で近所に住む、地縁で繋がるということは、いざという時に皆で協力をする組織を作るということ。これが自治会町内会であり日本の歴史が生み出した財産だと思えます。マンション生活では、近隣の町会と情報交換しながら、マンション全体のコミュニティの一員として、住んで良かったと思えるコミュニティ形成をして頂ければ嬉しいですよ」と締めくくりました。セミナーは盛況にて終了した。

解けばスグに使える! マンションクロスワード

ドリル形式のクロスワードパズルです。タテの問題、ヨコの問題にチャレンジしてパズル面がすべて埋まったらA～Eの文字をひろってある言葉を完成させてください。

解答欄

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

タテのカギ

- ① 壁・床・柱などの建築物の主要構造部分で、通常の火災による火熱が一定時間(最上階から2以上4以内の階の場合は1時間)加えられた場合に、構造耐力上支障のある変形や溶融、破壊その他の損傷を生じないもの。これは建築基準法で規定されている
- ② 現代のこれは凄まじい進歩を見せている
- ③ こんなふうに言うつもりはない
- ④ 空の王者
- ⑤ 建物の内外装に使用する、直接目に触れる部分の表面材料
- ⑥ この果物の葉はガンを抑える効

ヨコのカギ

- ⑦ 「排除が困難な厄介者」の意味でもコウは言われたくないもの。〇〇う、〇〇く：共通して入る言葉は?
- ⑧ 江戸時代に制定された法令。江戸幕府が、天皇及び公家に対する関係を確立するために定めた
- ⑨ 一定期間、特定の仕事を他の人に任せました
- ⑩ ならし、準備運動を表すときこの言葉が用いられます
- ⑪ 故・岡本太郎のような人のことをいうのだろう
- ⑫ 俗にいう絵描き
- ⑬ エビ、丹、神宮。前につく言葉

- ⑭ 果があるといわれている
- ⑮ 「排除が困難な厄介者」の意味でもコウは言われたくないもの。〇〇う、〇〇く：共通して入る言葉は?
- ⑯ 江戸時代に制定された法令。江戸幕府が、天皇及び公家に対する関係を確立するために定めた
- ⑰ 一定期間、特定の仕事を他の人に任せました
- ⑱ ならし、準備運動を表すときこの言葉が用いられます
- ⑲ 故・岡本太郎のような人のことをいうのだろう
- ⑳ 俗にいう絵描き
- ㉑ エビ、丹、神宮。前につく言葉

ヨコのカギ

- ⑳ このスケジュールは少し厳しい
- ㉑ 丸太材を回しながら良質な丸太面を探し、順次、外側から内側へ鋸を挽き入れる方法
- ㉒ 中世から始まったといわれている日本有数の古陶。産地は三重県のあの市
- ㉓ このうえない
- ㉔ 都会ではこれが増えていく一方
- ㉕ 英語でいうと「see you」?
- ㉖ ねずみの次にゴールした。これも結構、足は速いんです
- ㉗ これだけは曲げちゃいけない
- ㉘ 違う畑も見てみたい
- ㉙ これの移植も日本で認められるようになりまし
- ㉚ これを誤ると先が思いやられる
- ㉛ 和
- ㉜ これを味方につければ怖いものなし
- ㉝ 論理学、倫理学、美学など一定の価値目的を実現するための学問
- ㉞ 下見
- ㉟ 保険もあるし、駅もあるし人もいる?
- ㊱ 空港に設置された、飛行機の誘導などを行う塔状の施設
- ㊲ この枕が良くないというのは迷信みたい!?

●編集後記
 マンション勧誘の深夜電話や再勧誘禁止の業法省令が改正され、今年の10月をメドに施行されるそう。今回の改正案では、禁止行為として「深夜の勧誘」や「再勧誘」「勧誘目的であることや事業者名を告げずに行う勧誘」などを明らかにし、現行法で禁止行為とされている「電話による長時間の勧誘や、私生活又は、業務の平穩を害するような方法により困惑させること」の解釈の一部を明文化、これに違反した場合は宅建業法違反となり、業務停止など行政処分の対象となるようだ。
 私事であるが、しつこいマンション勧誘に困ったことがある。休日の夜に掛かってきた勧誘電話は、どこで個人情報を探ったのか驚くくらいに自分にぴったりのマンションを紹介して来た。早々に話を切り上げようとすると、電話を切らせないよう質問責め。相手が女性だったので優しく逃げようとしたが相手のペースにはまってしまう。
 ところ構わず、売ることだけを目的にした勧誘電話を行うことは、少しでも購入を考えていた人の気分を害することとなるだろう。売る方も買う方もお互いに気持ち良く、売買が完了すれば良いのだが...

フォーシーズンニュース①



第9回 マンション川柳

大募集

日頃、マンション生活、マンション管理で感じていることを、17文字の「粋な笑い」に仕上げてください。優秀作品には以下の要領で賞品を差し上げます。また、優秀作品は本誌新年号で発表いたします。

これまでの
受賞作品例

委任状 口を出すなら 顔を出せ

政府より 厳しい仕分け ゴミ置場

徒歩5分 タワーの我が家へ また5分

水漏れて 初めて知った 上の顔

【応募要領・選考委員会】

募集期間 平成23年10月1日(土)~11月4日(金) (当日消印有効)

課題 マンション生活、マンション管理に関すること

応募資格 マンション居住者など

応募点数 1人3首まで(未発表に限る)

応募方法 ファクスまたは郵便(住所、氏名、電話番号をご記入ください)
またはメール(応募用紙はこちら)にてご応募ください。

選考委員会 社団法人 高層住宅管理業協会・黒住昌昭理事長を選考委員長に有識者5名が選考にあたります

送付先 社団法人 高層住宅管理業協会事務局 マンション川柳応募係
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階
ファクス 03-3500-2722 メールアドレス m-senryu@kanrikyo.or.jp

【表彰要領】

表彰 社団法人 高層住宅管理業協会理事長賞 1名(賞品・3万円相当のギフト券)
同副理事長賞 1名(賞品・2万円相当のギフト券)
同広報委員長賞 3名(賞品・1万円相当のギフト券)
株式会社 住宅新報社社長賞 3名(賞品・1万円相当のギフト券)

発表 本誌第36号・新年号(平成24年1月発行)

※表彰対象以外の優秀な作品についても、作品・氏名を掲載させていただくことがございます。応募作品は、お返しいたしかねますので予めご了承ください。

社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等などを行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。現在、405社が加入しています。



社団法人 高層住宅管理業協会

編集人/株式会社 住宅新報社

発行人/社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F

電話/ 03-3500-2721 ファクス/ 03-3500-2722 協会ホームページ/ <http://www.kanrikyo.or.jp>

平成23年10月1日発行 通巻35号(年4回発行)

フォーシーズンニュース②

昭和56年以前に建てられたマンションの自主管理組合の皆様へ
簡易耐震診断をお薦めします。

簡易耐震診断制度の概要

対象となるマンションは？

昭和56年(1981年)5月31日以前に着工又は建築確認を取得した旧耐震基準建物が対象となります。

※特に旧・旧耐震基準といわれる昭和46年(1971年)以前の建物を優先致します。

診断方法は？

必要書類(構造図等)を基に、建物の耐震性能を各階毎に評価し、報告書を提出します。
なお、図面を中心に実施し、現地調査は行いません。

※重要事項説明書に耐震診断実施済と表記することはできません。

必要書類は？

- ①図面関係……意匠図(必須)
構造図(必須)
- ②写真……外観(東・西・南・北面)
敷地全体

報告書の内容は？

- ①耐震診断・改修設計・改修工事の流れ
- ②簡易耐震診断結果
- ③耐震改修工法の提案
- ④耐震診断・改修設計・改修工事概算費用
- ⑤耐震診断・改修設計・改修工事助成金資料

費用・作業期間は？

- ①費用の目安は1棟157,500円～(7階建、50戸)
- ②作業期間は必要書類受領後約30日間

お問い合わせ先

(社)高層住宅管理業協会
マンション保全診断センター
TEL:03-3500-2719 FAX:03-3500-2723

※長期修繕計画内容の確認も致します。

→[詳細はこちら](#)