

豪雨から マンションを 守るために

今年、6月28日から7月8日にかけて、西日本を中心に広い範囲で過去に経験をしたことのないような集中豪雨が発生し、洪水により200人以上の方が亡くなり、多数の住宅が全壊するなど大きな被害が出ました。地階等への浸水、断水などの被害を受けたマンションもあったと報道されています。

洪水による被害は「内水氾濫」と「外水氾濫」に分けられます。

◎内水氾濫とは、市街地に降った雨が下水などによる雨水処理能力を超えたり、河川の水位が上昇することで排水できないことによる洪水です。

◎外水氾濫は、川の水が堤防を溢れたり、堤防が破堤した場合におきる洪水です。大量の水が一気に市街地に流入します。

千代田区は2種類の千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ)を作成、配布、ホームページにも掲載しています。

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kurashi/bosai/suigai/map.html>

◎「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ)」は、神田川・日本橋川・隅田川が大雨によって増水し、既存の下水道施設や河川の処理能力を超えて水があふれた場合の浸水予測結果にもとづいて、浸水する範囲とその程度並びに水害時の避難場所を示した地図です。

◎「千代田区洪水避難地図(洪水ハザードマップ荒川版)」は、荒川流域で200年に1回程度発生が予想される大雨が降り、荒川の下流域で堤防が決壊した場合を想定した浸水想定区域図をもとに、区内の浸水する範囲、浸水深、避難場所を示した地図です。

河川や下水道を管理する東京都は2013年度(平成26年度)に東京都豪雨対策基本方針を改定し、おおむね30年後を目標に時間75mmの降雨に対し床上浸水等の防止を目指し、河川整備や下水道整備を進めています。目標を超える降雨に対しても生命安全の確保を目指し、浸水被害を最小限にとどめる減災対策を進めています。

千代田区には地下街やビル等の地下施設も多数あります。雨水等が地下への流入を防ぐ対策も行われています。地下に電気室や駐車場などが設けられているマンションでは、土嚢や止水板を用意するなど、雨水の侵入を防ぐ対策を進めてください。

また、マンション居住者が日頃から心がけたいのはバルコニーのスムーズな排水です。排水溝や排水口に落ち葉などが溜まると大雨のとき水があふれ、自宅だけでなくや階下のお宅が浸水し被害を与えることがあります。くれぐれもご注意ください。

◎大雨警報・洪水警報等

大雨によって災害が起こるおそれのあるときは大雨注意報や洪水注意報を、重大な災害が起こるおそれのあるときは大雨警報や洪水警報を、さらに重大な災害が起こるおそれが著しく大きいときは大雨特別警報を発表して警戒や注意を呼びかけます。なお、警報や注意報の基準は地域によって異なります。

◎記録的短時間大雨情報

数年に一度程度しか発生しないような短時間の大雨を、観測したようなとき、各地の気象台が「記録的短時間大雨情報」を発表します。この情報が発表されたときは、お住まいの地域で、土砂災害や浸水害、中小河川の洪水害の発生につながるような猛烈な雨が降っていることを意味しています。なお、情報の基準は地域によって異なります。

江戸時代からの伝統を受け継いで、 芳林公園の夏

1923(大正12)年9月1日に発生した関東大震災で、神田・秋葉原一帯も大きな被害を受けました。被災地の復興と災害時の延焼防止のため公園や緑地が多数つくられましたが、その一環として昌平小学校の前身である芳林小学校の学区も「震災復興52小公園」の対象となり、1930(昭和5)年に小学校の隣に芳林公園が誕生しました。

公園がある場所は江戸時代、神田明神下石坂下同朋町東新道といわれ「南総里見八犬伝」の作者として名高い滝沢馬琴の住居があったといわれています。

関東大震災から95年目の今年の夏も、芳林公園では同朋町会によるラジオ体操会や外神田文化体育会主催の納涼大会(盆踊り)が開催されました。江戸時代から続く下町・神田の伝統を次の時代につないでいきます。



未来のために、今をつくる。 マンション総合コンサルタント



一級建築士事務所
株式会社翔設計

《主なコンサルティング内容》

◎大規模修繕 ◎給排水設備改修 ◎マンション再生建替
◎耐震診断・防災対策 ◎長期修繕計画見直し ほか

TEL 03-5410-2540 改修コンサルタント事業部マンションサポート室 担当: 杉本
～お電話の際は「マンションサポートちよだを見て」とお伝えください～
FAX 03-5410-2560 info@sho-sekkei.co.jp <http://www.sho-daikibosyuzen.jp>
本社所在地: 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-24-15



千代田区マンションセミナー マンションで生まれる、 “たすけあい”の輪

昨年は「町会とマンション」をテーマに開催した千代田区マンションセミナー。今年も地域や自宅でいつまでも安心して暮すためにはどうしたらいいのかを、住民福祉総合研究所代表の木原孝久さんにお話しをいただいた後、区内のマンションにお住いの医師(あやめ診療所所長)の伊藤憲祐さんをコーディネーターに、パネルディスカッション。参加者の皆さんと一緒に考えます。



木原 孝久さん (住民福祉総合研究所代表)

日時 2018年9月29日(土)
14:00～16:35(予定)

会場 千代田区役所1階
区民ホール(千代田区九段南1-2-1)

主催 公益財団法人まちみらい千代田
後援 千代田区社会福祉協議会(予定)

参加費 無料

プログラム

第1部 14:10～15:10

基調講演

「あなたのマンション、“お付き合い”の流儀は？」
木原孝久(住民福祉総合研究所代表)

自分の殻に閉じこもりがちと思われるマンション居住者の皆さんが、実は困っている人が目の前にいるようなときは、手を差し伸べる心を持っていることなど、目からうろこの実例を交えてお話いただきます。

第2部 15:15～16:35(パネルディスカッション)

パネリスト

木原孝久(住民福祉総合研究所代表)
三枝雅代(千代田区マンション連絡会会員)
廣木朋子(千代田区社会福祉協議会地域支援課長)
大塚立志(公益財団法人まちみらい千代田事務局長)
コーディネーター
伊藤憲祐(あやめ診療所所長)

(敬称略)

お問い合わせ

公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ
電話 03-3233-3223

マンションセミナーを開催します



マンションの将来

大規模修繕工事を通して考える



長期修繕計画にもとづく大規模修繕工事（計画修繕工事）は、管理組合の最も重要な業務です。マンションの建物・設備を良好な状態に保つために必要な工事ですが、多額な費用がかかるため、区分所有者が毎月納めてきた修繕積立金を取り崩すことに加え、工事中、居住者の生活にも様々な影響が及び、迷惑をかけることもあります。

それだけに、大規模修繕工事の準備や実施には、多くの区分所有者や居住者が関心を持たざるをえません。10数年に1度行う大規模修繕工事の準備と実施を通じて、マンションの現状と将来について考え、じっくり話し合い、考えるようにしたいものです。

マンションの将来を決める長期修繕計画表

一見、数字だけが並ぶ無味乾燥な計画表ですが、実はマンションの将来にとって重要なことが記載されているのが長期修繕計画表です。いつ頃、どのような工事をするのか、費用は幾ら位かかるのかといった、基本的な内容を区分所有者みんなが理解できるようにしたものです。

国土交通省が作成した長期修繕計画標準様式と長期修繕計画ガイドライン・同コメントは、大規模修繕工事を12年ごとに行うことにしています。しかし、これはあくまでも「標準」です。実際のマンションの劣化の進行状況は、建物等の仕様、周辺環境、日頃の管理状態によって違います。このためマンションの中には、工事の費用対効果や各部分の耐用年数を考慮しつつ、15年程度ごとに工事を行うことを前提に、必要な資金を積立てる計画をしているマンションもあります。



経年と共に変わる大規模修繕工事の内容

10数年周期で工事を行うケースについて、工事内容を見てみましょう。

築後10数年頃を目安に行う1回目。工事は外壁、屋上等の防水、鉄部の塗装等といった建物の仕上げ部分が主な対象になります。時間の経過とともに失われてきた新築当初の輝きを取り戻すとともに、建物の傷みを早期に補修することで劣化の進行を防ぐのが目的となります。管理組合にとっても初めての工事ですから、組合の意見をまとめるためにも早めに準備を始めます。建物診断の結果や専門家のアドバイスを役に立ちます。

築後20数年目頃を目安に行う2回目の工事。1回目と同様に外壁等の建物の仕上げ部分を補修する工事とともに、竣工からおおよそ四半世紀経過したマンションを、時代の趨勢にあわせてグレードアップすることもテーマになります。例えばエントランスのドアや照明等を変えるだけでもマンションのイメージはかなり変わります。

この頃は管理組合としても脂ののった時期。例えば30

代で住み始めた方が50代後半になるなど、住み続けるための知恵や工夫も必要です。そしてこの頃から3回目の工事の計画準備に入っていきます。

築後30数年頃を目安に行う3回目の工事。それまでの2回の内容とは大きく違い、費用も増えてきます。3回目は建物の劣化の防止とともに、マンション生活の根幹を支える、上下水道、電気、エレベーターといった設備機器が耐用年数をむかえ、交換等が必要になります。区分所有者や居住者のライフスタイルも変化してくる時期です。設備機器の交換にあわせて暮らしをグレードアップするための工事を行うことや、共用部分の大規模修繕工事にあわせて各戸（専有部分）のリフォームをされるお宅も多くなります。

このように大規模修繕工事の内容は同じことの繰り返しではなく、実施時期によって違います。工事の実施時期、工事内容、費用の目安を区分所有者が知っておくことが必要です。

3回目の大規模修繕工事に入る前に、マンションの将来の検討も

3回目の大規模修繕工事を行う頃は、住宅ローンの返済が終わり、お子さんが独立をするなど生活にも大きな変化がおきる方も多いでしょう。ご自身の老後のことも考える時期を迎える方もいらっしゃると思います。この時期はマンションの将来について、長寿化を目指すのか、それとも新築への建替えをめざすか、管理組合で話し合いを始める絶好のタイミングです。

長寿化をめざすにせよ、建替えをめざすにせよ、区分所有者の皆さんの一人ひとりの生活設計にかかわる問題ですから、本音の話し合いが簡単にできるわけではありません。まず、マンションの現状について、区分所有者の皆さんが正しい情報を知ることが大切です。大規模修繕工事を行う

前に建物診断をするのが普通ですが、3回目の大規模修繕工事の前にはコンクリート躯体の劣化がどの程度進んでいるかをも調査、把握し、将来どのような工事が必要になるのかを共有し、理解を深めることが、事実にもとづく有意義な検討をするための前提条件になります。

また、建替えを検討する場合は、マンションの敷地の広さと建物の大きさの関係（容積率）等をもとに、建替えをした場合に、どの程度の費用負担が必要になるかも理解しておく必要があります。

長寿化と建替えのそれぞれについて、必要な資金や解決すべき課題といった基本情報を、区分所有者の皆さんが共有することが話し合いの第一歩になります。

長寿化を検討

建替えを検討

いずれにせよ早い時期からの検討が大事

区分所有者の中には、住戸を賃貸しているためマンション外に居住する人もいます。こうした外部居住の区分所有者にも情報を伝え、検討に参加できるように配慮することも重要です。また、売買等で新たに権利を取得した区分所有者もいます。新築時に購入した区分所有者と違い、住宅ローンの残債の有無が、将来についての考え方の違いとなることもあります。さまざまな区分所有者の立場の違いをお互いに理解出来るように、アドバイザーやコンサルタントの協力を得ることも一つの方法です。

特に築年数が浅いマンションの区分所有者は、まだ長寿

命化や建替えといった将来の課題を考える段階ではないと思うかもしれません。しかし、2回目の大規模修繕工事をむかえるマンションは築20数年。長期修繕計画は少なくとも25年先のことを想定して作成しますから、決して縁遠いテーマではありません。

大規模修繕工事が終了した時点で、次の25年あるいは30年先を展望する長期修繕計画を作成するときにマンションの将来ビジョンも検討したいものです。まだ早い、その段階ではないと思う時期から考えることが、マンションの将来に役立ちます。

マンションの一大イベント、大規模修繕工事の仕組みを理解する

大規模修繕工事は、準備から工事終了まで3年から4年かかる、マンションの一大イベントです。輪番制で1～2年で交代することもある理事会だけでは負担が重いため、理事会の諮問機関として修繕委員会を設け、実施するマンションが多くなっています。

また建築に詳しいコンサルタントを活用し、工事の進め方を相談し、工事が適切に行われているかを監視してもらうことも広く行われています。管理会社の系列会社に工事を発注することもあります。この場合、管理業務委託契約とは別の契約になります。



大規模修繕工実施の主なポイント

