

注目  
pick up

## 千代田区マンション管理講座から 共用部分の自主点検の実施方法

(公財)まちみらい千代田は、昨年に続き今年もマンション管理について実践的な知識を学んでいただく「マンション管理講座」を開催しています。7月には「基本編」(全3回)として第1回「管理組合員の役割と心得(講師:親泊哲氏)」、第2回「マンション生活のルール(講師:近藤俊一氏)」、第3回「マンションの建物・設備を知ろう(講師:澤田博一氏)」を実施、それぞれ有益な講義となりました。

第3回の講義のなかから「共用部分の自主点検」について、下記点検の部位と内容をご紹介します。自分たちで点検してみませんか。

① 屋上	水溜り、土砂の堆積、雑草の繁茂、排水溝や排水金具の詰まり、漏水、露出防水層のひび割れ・ふくれ・はがれ・やぶれ・しわ、押さえコンクリート層のせり上がり・表面風化・伸縮目地の異常
② 外壁	躯体(下地の)ひび割れ・鉄筋露出・欠損・モルタルの浮き、塗装の変色・褪色(色あせ)・チョーキング(*チョーキング:手で触れると白塵の粉のような白い汚れが付く現象)・タイル面のひび割れ・欠損・浮き・エフロレッセンス(*エフロレッセンス:表面に石灰のような白い汚れが出る現象)
③ 鉄部	腐食、発錆、塗装のはがれ・変色、褪色、チョーキング
④ 共用廊下・外部階段床	水溜り、ひび割れ、仕上げ材のはがれ・欠け・浮き・磨耗
⑤ 手摺りやその他金物類	ぐらつき、脱落、変形、損傷、付け根のひび割れ
⑥ 共用内部	損傷、汚れ、ガラス割れ、建具開閉不良
⑦ 照明器具	点灯不良、ちらつき、器具の温度上昇、器具の損傷、汚れ・発錆・腐食
⑧ 分電盤・制御盤	うなり、異臭、盤の発熱・すす付着・損傷・腐食
⑨ インターホン・オートロック	作動不良、機器損傷、映像音声の乱れ
⑩ 避雷針・TVアンテナ	傾き、ぐらつき、損傷、腐食、発錆
⑪ ポンプ類	異音、うなり、発熱、バックিংからの漏水、発錆
⑫ 水槽類	基礎や架台の損傷、本体の損傷、漏水、塗装の変色・褪色・はがれ
⑬ 給水管	漏水、赤水、青水、給水量不足、ウォーターハンマー(水撃音)発生
⑭ 排水管	異音、異臭、漏水、排水量不足、つまり
⑮ 舗装	水溜り、沈下、ひび割れ、縁石のかたつき、欠け、ラインの消滅、磨耗
⑯ 門扉・フェンス	開閉不良、損傷、腐食、塗装の変色・褪色・はがれ
⑰ 腰壁・擁壁	ひび割れ、損傷、傾き、塗装のはがれ・変色・褪色・チョーキング
⑱ 屋外灯・サイン類	照明器具、案内板他に劣化が認められるか
⑲ 遊具・園地工作物	損傷、腐食、塗装のはがれ・変色・褪色・チョーキング

注意:手すりの無い屋上や、照明の無い地下など危ないところには行かないこと。  
強風や豪雨時はちゅうちよなく取りやめること。  
念のため参加者に当日のみ有効な傷害保険を掛けること。  
滑らない足元、汚れても構わない服装など事前に注意事項を広報しておくこと。

【基本編】に続き、【応用編】を開催

## マンション管理講座「マンションの維持管理と修繕」

(公財)まちみらい千代田では、千代田区内のマンション居住者や所有者の方からのご要望が多かったマンションの大規模修繕をテーマとした、3回シリーズのマンション管理講座を開催します。是非ご参加ください。

◆第1回 マンションの維持管理と修繕……11/25(水) 18:45-20:15

◆第2回 大規模修繕の進め方……………12/2(水) 18:45-20:15

◆第3回 維持管理の限界とマンションの再生…12/9(水) 18:45-20:15

受講料:500円

定員:30名

\*上記の内容については変更となる場合があります

報告  
report

## 九段三丁目町会が協定を結んだ三輪田学園で AEDやスタンドパイプの使い方も体験した防災訓練

九段三丁目町会は三輪田学園と、災害時の一時避難場所として利用する協定を結んでいます。平日の7月9日午後、台風が接近している悪天候にもかかわらず、三輪田学園の百年記念館に集まった約50名の町会の皆さん。麹町消防署員と消防団員の指導で、防災訓練が実施されました。

まず2班に分かれて、エントランスでは初期消火訓練を行いました。お馴染みの消火器の使い方の他、スタンドパイプを使った訓練です。スタンドパイプは住民の方が道路下にある消火栓などに差し込んで使用するもので、大地震で消防車がすぐ到着しない場合などに大きな力を発揮します。

室内での応急救護訓練では、AEDの使用訓練を行いました。心停止を起こして倒れた人を、その場に居合わせた人が助けるAED(自動体外式除細動器)は様々な場所



給水管に直接取り付けられるスタンドパイプも自分たちで扱えるようになります



災害時助けられるのはご近所さんです。普段からのお付き合ひも重要となります



いざという時に備えて、AEDに真剣に取り組む皆さん

コーヒーチェーン店の協力で本格的なコーヒーを楽しむ

## 8月のちよだマンション・カフェ

もうすっかりお馴染みになった、ちよだマンション・カフェ。富士見みらい館で開店した8月1日のカフェでは、有名コーヒーチェーン店が出張サービス。スタッフの方の解説付きで、本格的なコーヒーの香りと味を楽しみました。

前号でご紹介した、麹町警察署の地域課のお巡りさんたちが、今回は制服を脱いで沖縄の衣装で登場。大きな掛け声と太鼓の音に合わせて伝統芸能のエイサーを披露。見事な踊りでカフェを盛り上げました。

10月のちよだマンション・カフェは、3日(於:神田公園区民館)と24日(於:神保町区民館)で開催します。



太鼓の音もリズムカルに、麹町警察署のエイサー隊



入れ方だけでなく、原産地やテイस्टینگなどもレクチャー

ニュース  
news

ちよくる

防災計画策定をお願いに

で、ただいまマンション訪問中!

まちみらい千代田が、今年5月より試行していたマンション訪問。7月から町丁目単位での訪問を本格的に開始しました。目的は“マンション防災計画”の策定をお願いするためです。首都直下地震等の有事に備え、ひとりでも多くのマンション住民の方に、防災へ関心を持ってもらい、マンションの防災力向上を促進する活動です。まちみらい千代田の担当者が千代田区のコミュニティサイクル「ちよくる」\*\*を使って区内のマンションを訪問しています。今回は、外神田の「外神田フジハイツ」を訪問し、管理組合理事長の新井さんをお願いをすることができました。

まちみらい千代田では、防災アドバイザーを派遣し、計画策定のお手伝いや、防災訓練を行うための手助けを行っています。理事長や管理員の方にお会いできなかった場合は、資料一式を管理組合ポストに投函させていただきます。担当者の訪問があった際は、投函された資料をお読みいただき、まちみらい千代田へ気軽にご相談ください。

\*マンションの防災計画とは?

マンションの管理組合等が、自助及び協力の防災対策を理解し、かつ発災時に地域と連携しながら災害に対応するため必要な事項を定めた計画。計画を策定すると、災害用資器材等の購入費用の助成なども受けられます。

▶防災計画の内容

- マンションの概要
- 居住者等及び災害時要配慮者の安否確認
- エレベーター閉じ込め対策策定
- 居住者数の備蓄食料の確保・保管方法
- 地域及び避難所防災訓練への参加
- その他必要事項 等
- 居住者の役割策定
- 避難所への避難方法
- 防災用資器材の確保と保管方法
- マンション内防災訓練の実施
- 地域との連携・協力体制



訪問したマンションでは、まずは立ち話から



「ちよくる」がマンション訪問の便利な足に

\*\*千代田区のコミュニティサイクル「ちよくる」は、どこのサイクルポートでも自転車のレンタル、返却ができるレンタサイクルです

マンション管理セミナー開催

首都直下地震に備えて

あなたのマンションは大丈夫? 今、考えたい「旧耐震マンションの再生」

日時 平成27年 9月12日(土) 14:00~16:00

場所 千代田区役所 1階 区民ホール

内容 第1部:築45年目の耐震改修を終えて  
ニュー九段マンション管理組合理事長 中西俊夫  
(聞き手:公財)まちみらい千代田顧問 飯田太郎)

第2部:  
(仮題)選択肢が増えた、旧耐震マンションの問題解決策  
国土交通省住宅局市街地建築課長 香山幹

※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布しています。



# 旧耐震マンションの皆さまの生命と暮らしを守るために 新しい制度も活用、マンションのこれからを、真剣に考えてください。

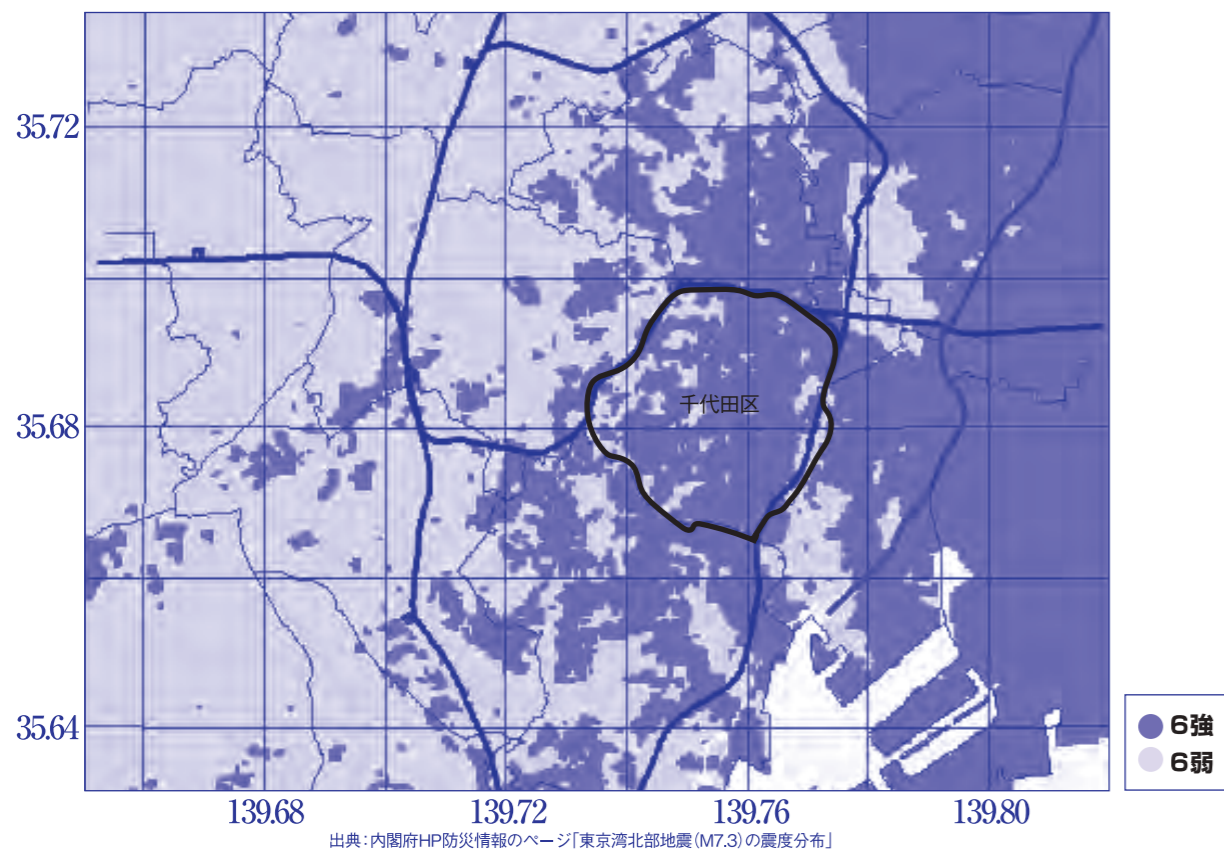


皆さんご存知の通り、30年以内に70%の確率で、マグニチュード（M）7級の、首都直下地震が発生するといわれています。この場合、千代田区全域を震度6強か6弱の揺れが襲うと想定されています。

千代田区には分譲（区分所有）マンションが432棟ありますが、約31%にあたる135棟は1981年（昭和56年）以前の旧耐震設計基準の時代に設計・建設されたマンションで、震度6弱を超える地震が発生した場合、建物が大きな損傷を受け、居住者の皆さんの生命にかかわる危険性もあります。（平成25年度千代田区分譲マンション実態調査より）

かけがえのない生命を守るために、一日も早く管理組合や居住者の皆さんが話し合いをはじめて、自分たちのマンションにあった対策を検討してください。

首都直下地震で千代田区全域は震度6強か震度6弱の激しい揺れに襲われる



RC造・ラーメン構造の住棟5階建て  
旧耐震基準のRC造ラーメン構造の住棟。(左写真)柱の耐力不足により、1階住戸部分が圧壊し死者が出てしまった。5階建てが4階建てになり、傾斜している。(右写真)1階部分の圧壊した部分の柱には、帯筋が飛んでしまったのか数本しか見受けられない。  
資料：国土交通省「マンション耐震化マニュアル」(平成26年7月再改訂)

## ■新耐震マンションとは

マンション等の鉄筋コンクリート造の耐震設計基準は、関東大震災（1923年）の直後に世界で初めて定められ、その後も、新たな地震による被害の経験をもとに改定されてきました。（表1）

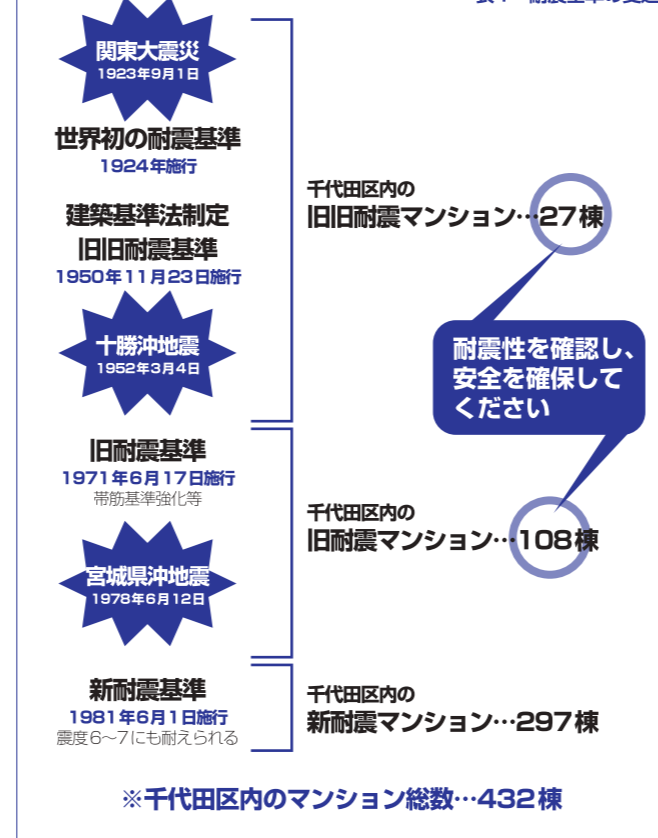
「新耐震設計基準」といわれる現在の耐震設計基準は1981年（昭和56年）6月に定められたもので、この基準が施行される前に設計されたマンションのことを「旧耐震マンション」とよんでいます。

新耐震設計基準が旧耐震設計基準と大きく違うところは、震度6強～7程度の地震に遭っても、命にかかわるような倒壊や崩壊をしない強度をもたせたことです。

旧耐震設計基準は震度5強程度の地震でほとんど損傷しないという基準でしたが、新耐震基準はこれに加えて、居住者の命を守ることを重視し、震度6強～7の激しい揺れにも耐えられるように強化したわけです。

区内にある135棟の旧耐震マンションを、現在のままにしておくとも首都直下地震が発生した場合、人命にかかわるような崩壊や倒壊が起きる恐れがあります。至急、対策を検討する必要があります。

表1：耐震基準の変遷



## ■旧耐震マンション、対策の選択肢

耐震性に劣る旧耐震マンションの選択肢として、これまで耐震補強工事をするか、建替えをするかの大きくわけて2つの方法がありました。このたび、それぞれの方法を実施しやすくするために、法律が改正されました。（表2）

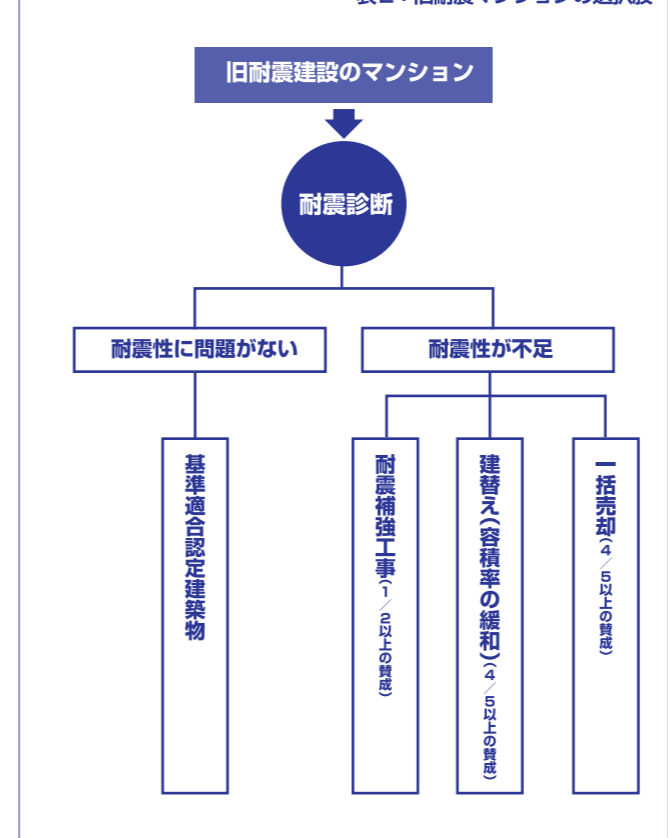
### ◆耐震補強工事は、管理組合の普通決議で実施

耐震補強工事をする場合、これまでは4分の3以上の賛成（特別決議）が必要でした。しかし“耐震改修促進法”が改正され、計画修繕（大規模修繕）工事と同じように普通決議で実施することができるようになりました。

### ◆旧耐震マンションを建替える場合、容積率を緩和

“マンション建替え等円滑化法”の改正により、耐震性不足の認定を受けたマンションを建替える場合、新たに建設されるマンションが一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資することを区役所が認めた場合、容積率を緩和する特例が設けられました。

表2：旧耐震マンションの選択肢



### ◆新しく一括売却制度も選択肢に

管理組合で話し合いを重ねても、耐震補強をする、または建替えするかの意見がまとまらないこともあります。しかし耐震性が不足する危険な状態を続けるわけにはいきません。このため、“マンション建替え等円滑化法”の改正により、マンション敷地売却制度が新たに創設され、管理組合総会で5分の4以上の賛成でマンションとその敷地を一括してデベロッパー等に売却できるようになりました。

### \*一括敷地売却制度のメリット

- ①個別売却より有利に  
マンションと敷地の購入を希望するデベロッパー等が区長の認可を得て「買い受け計画」を作成し、これを管理組合で審議して一括売却するかどうかを決めることになります。区分所有者の方が個別に住戸を売却するよりも、有利な条件で売却できるはずです。
- ②資金調達の目的が立たない場合にも可能性が  
マンション敷地売却制度は、皆さんの大切な財産にかかわることだけに、知事や区長の認可が必要な仕組みになっています。今回新しくできたマンション敷地売却制度は、耐震改修工事や建替えに必要な資金が用意できない管理組合にとって現状を変える有力な選択肢になるかもしれません。

## コラム

### ◎新耐震と旧耐震は、どこで見分ける？

対策を考えるためには、まず自分たちのマンションが「新耐震」か「旧耐震」かを正確に知る必要があります。一般にマンションの「新しさ」と「古さ」を判断する基準は、竣工年月ですが、新耐震と旧耐震の違いは竣工年月では分かりません。新耐震と旧耐震の境目は、行政が建築確認（許可）をした日だからです。具体的には、昭和56年6月1日以降に行政が建築確認をしたマンションは、新耐震と判断することができますが、自分たちだけでは判断できないこともあります。これは、専門家が建物と設計図を調べれば容易に判断できます。

### ◎安全性認定制度もできました

耐震診断の結果や耐震補強工事等を行ったことで、現在の耐震基準と同じ耐震性が確保されていると認められたマンションは、「基準適合建築物」としてマークを掲示したり、広告に表示する制度も設けられました。

## ■旧耐震マンションを応援する制度も充実しています

管理組合の中には、耐震診断をした結果、地震に弱いことが分かったと、マンションの資産価値に影響が出るといったことから診断を回避しがちですが、いつまでも現状を続けるわけにはいきません。

千代田区は、マンションアドバイザー派遣や耐震診断助成など、様々な支援制度を設けています。（公財）まちなみ千代田にご相談のうえ、積極的に活用してください。

## ■マンションオーナー(区分所有者)としての責任も

国土交通省が作成した。「マンション管理標準指針」（平成17年12月）では、旧耐震基準のマンションについて「耐震診断を行い、専門委員会等において検討している」ことを管理組合としての「標準的な対応」とし、「耐震診断の結果に基づいて、必要な耐震改修工事を実施している」ことを「望ましい対応」としています。

阪神淡路大震災では賃貸マンションが倒壊、賃借人が死亡したことに対して、所有者が損害賠償を命じられた判例もあります。旧耐震マンションについては、今後、司法の判断も厳しくなると考えられます。こうしたことも考慮して、マンションとしての方針を検討してください。

## ■重要事項説明書に記載されない、マンション管理業協会の「簡易耐震診断」

耐震診断を行った場合は、宅地建物取引業者が耐震診断実施済と、その結果を重要事項説明書に記載しなければなりません。管理組合の中には、このことを懸念して耐震診断を受けないところもありますが、自分たちのマンションの耐震性が分からないことほど恐ろしいことはありません。

（一社）マンション管理業協会が実施している「長期修繕計画モニタリング・簡易耐震診断制度」は、旧耐震基準のマンションの簡易耐震診断を実施し、耐震性や耐震改修方法、工事概算金額、各種補助（助成）金制度等を、組合内部の検討資料として管理組合に提出するものです。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が、管理組合内で話し合うための資料として役立つ仕組みです。

費用の目安は1棟（7階建、50戸程度まで）あたり15万円（消費税別）です。

問い合わせ先 一般社団法人 マンション管理業協会 技術センター  
TEL：03-3500-2719 FAX：03-3500-2723

お詫びと訂正 “マンションサポートちよだ”第21号のエレベーター安全確保の記事の中で、「国土交通省は安全装置等の設置を行う防災対策工事に必要な費用の一部を補助する制度を設けています」としましたが、この制度は今年度は実施されていません。お詫びして訂正します。