

#### 発行 特定非営利活動法人 集合住宅改善センター

〒540-0011 大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館 電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382 URL http://www.shukai.or.jp/

# 「マンション防災を考える」セミナーを開催 普段から十分な対策と心の準備を

集改センターは昨年10月28日、大阪市北区 の毎日インテシオ会議室で「マンション防災を 考える」と題したセミナーを開きました。当日、 第一部では元湖南広域消防局消防局長・岩佐卓 實氏が「行政の対応」について講演。第二部で は大和ライフネクスト㈱事業開発部の丸山肇氏 が、「グラッと来たら、どこに避難する?」をテー マに、参加者とともにワークショップ(体験型 講座)=2面に概要=を行いました。岩佐氏の 講演要旨は次の通りです。

日本は世界有数の地震国で、海洋プレートの移動 が原因で起こる海溝型地震、東南海・南海地震は いつ起こってもおかしくない状態です。また、活 断層はいたるところにあり、その上に多数の人が 住んでいます。大阪でも上町断層帯は日本でもチャ ンピオン級の断層帯で、大変なエネルギーと高い 発生確率が指摘されています。

地盤の状態も揺れに大きく関係します。プリンの ように柔らかい地盤の上では揺れも大きくなりま す。活断層の上や海のそば、河口付近などはプリ ンの上で住んでいるようなものです。もちろんマ



岩佐卓實氏

ンションなどは地盤強化が された上に建っていますが、 影響は受けます。

かつての阪神・淡路大震災 で被災された方は、皆さんが 言葉にならないような強烈 な体験だったようです。とこ ろが、今まで経験したこと のないことを経験をすると、 「正常化のバイアス」という 心理的状態になることがあ



セミナー会場

ります。

「正常化のバイアス」とは異常な事態が起こって いるのに、逆に「大丈夫だ」と思う気持ちが強く なることです。この状態になると、正しい状況判断、 行動判断が阻害されます。

阪神大震災の瞬間を録画したビデオをみると、人 は3秒ぐらい何もしないで固まっています。その 時、少しでも逃げていたら助かっていたかもしれな いというケースがありました。阪神地区ではいつか 大きな地震が来るという考えが少しでもあったら、 すぐ適切な行動ができたかもしれません。

地震は揺れ始め、大揺れ、収まる、というパター ンがあります。直下型地震の場合はあまり時間的 な猶予がありませんが、東日本大震災のように揺 れ始めから大揺れまで間があり、大揺れが長く続 く地震もあります。

常々、大きな地震が起こったら、私たちは何を するべきか考えておく必要があります。

家の中での対策、避難場所、マンション・町内で の訓練、安否確認の方法、助けが必要な人の名簿作 成、などをふだんから確認し、準備しておきましょ う。

#### もくじ

被災経験の語り継ぎが大切-----2面 ----3~6面 紙上名刺交換----

「理事会のあり方と昨今のトラブル事例」-----7面 「熊本地震で被災したマンションの実例」-----8面

# 「正常化のバイアス」の排除を 震災を知らない世代に語り継ぐことが大切

(1**面からつづく**) 地震の揺れ始めは1~8秒程度 で、そのあと数十秒から3分ぐらい大揺れ(本震) が続きます。阪神淡路大震災では数十秒、東日本大 震災のケースでは大揺れが6分も続いたそうです。 大揺れが始まったら、頭に物をかぶる、机の下に もぐるなどの行動が大切です。

大きな地震が起こったら、家庭ではまず身を守 ることを優先し、次に出入り口の確保、ガスの元 栓を閉め、電気のブレーカーを落とします。

そのあと、家族の安全を地域に知らせ、一次集 合場所に避難します。一次避難場所では町内会単 位で安否を確認し、応急手当てや要援護者の支援、 炊き出しなどを行います。

一時集合場所での対応のあと、小学校などの広 域避難所に移動することになります。

こうした自助、共助が被災時の初期の段階で大 変重要です。

第二部では丸山肇氏が講師となり、地震が起き た際の具体的な避難の方法について、グループワー ク形式で参加者自らが考えました。

丸山氏は「災害対策は『正常化のバイアス』を 排除し、常に臨機応変に対応する必要があります。 被災経験は語り継がれないといけません。私はお にぎりを食べて震災を思い出す「毎月17日は防災 おにぎりデー」という運動に参加しています。小 さな子供さんたちはもう阪神淡路大震災を知りま せん。それを教えてあげないとまた同じ目に遭い



丸山肇氏



第二部のワークショップ

ます。「『正常化のバイアス』にみんなが立ちもどっ てしまいます。どうか震災を知らない人に皆さん の経験を教えてあげてください」と述べました。



最後に松山功代表理事は「昨年、草津市で同様 なテーマのセミナー・ワークショップを開きまし た。その時、お話を聞いていて思ったことがありま す。それは誰もが自分の身は安全だという思い込 み、『正常化のバイアス』から逃れられないという ことです。『地震は明日起こるかもしれない』とい う思いで毎日暮らすことで、共助の精神や『近所力』 が必ず出て来るはずです。今後もこうしたセミナー はNPOの社会貢献の一環として、より充実した 内容で企画していきますので、奮ってご参加くだ さい」と結びました。



松山功代表理事

# アーキヤマデ株式会社

#### 代表取締役社長 山出 敬太郎

〒564-0053 吹田市江の木町24-20 電 話 06(6385)1261 FAX 06(6337)0192

# アイホン株式会社 大阪支店

所長 佐野 浩二

〒540-0005 大阪市中央区上町 1 丁目5番16号 電 話 06-6765-0229 FAX 06-6766-0202



#### アキツエ業株式会社

代表取締役社長

〒553-0001 大阪市福島区海老江1丁目9番23号 E-mail.kojima@akitsu-kogyo.co.jp tel.06-6454-3700(ダイヤルイン) fax.06-6454-1248 tel.06-6454-0221(代) 株式会社アクシス

代表取締役 高橋 秀行

〒590-0962 堺市堺区寺地町東1丁1番16号 電 話 072-242-3901 FAX 072-242-3918

ISO - 9001 認証取得

# 加技建株式会社

代表取締役会長 辻田 清輝 代表取締役社長 長尾 育将

本社〒566-0054 摂津市鳥飼八防 1-19-4

 ${\tt TEL:072-650-6020}$ FAX: 072-653-6810 株式会社 ウェイズ

代表取締役社長 渡邉 健司

〒657-0846 神戸市灘区岩屋北町4-3-16 電 話 078(871)3826 FAX 078(871)3946

### AIG損害保険株式会社

北大阪支店長 太田 隆栄

〒560-0082 豊中市新千里東町1-4-1 阪急千里中央ビル5F

TEL 06-6835-3644 FAX 06-6835-3673

AGCポリマー建材株式会社

大阪営業所 所長 清川 和人

〒553-0001 大阪市福島区海老江5-2-2 電 話 06-6453-6401 FAX 06-6453-6605

# 株式会社大阪防水工業所

代表取締役 佐伯 忠雄

〒570-0015 守口市梶町1丁目40-5 TEL 06-6903-0016 FAX 06-6905-1572



ISO9001 / ISO14001 認証取得企業 ISO9001 / FS70328 ISO14001 / EMS509304

# 岡崎電工株式会社

〒600-8843 京都市下京区朱雀内畑町7 TEL 075-314-1158 FAX 075-314-1382 www.okaden.kyoto.jp

# || AKE || 永年の信頼と実績!



# 株式会社小野工建

代表取締役社長 小野展康

〒566-0001 大阪府摄津市千里丘6丁目4番2号 TEL.06-6389-2831(代) FAX.06-6380-6515

株式会社 カシワバラ・コーポレーション リフォーム事業本部 西日本事業部

執行役員事業部長 井上淳一朗

〒553-0007 大阪市福島区大開 2-3-5 カンザキビル4F 電 話 06(6460)1001 FAX 06 (6460) 1021



新

年あけまして

おめでとうござい

# 新 めでとうござい

# カンサイ建装工業株式会社

代表取締役 草刈 健太郎

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5 TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414



大阪販売部 販売部長

前川 克彦

関西ペイント販売株式会社

〒541-0042 大阪市中央区今橋2丁目6-14 TEL 06-6203-5701 FAX 06-6203-5603 E-mail: maekaw05@als.kansai.co.jp

関西ペイントHPアドレス http://www.kansai.co.jp





株式会社ケンスイ

代表取締役

千原 重信

大阪府大東市深野北1-3-40 〒574-0071 TEL 072 (863) 1123 FAX 072 (863) 1124 URL: http://www.ken-sui.co.jp E-mail: info@ken-sui.co.jp

世紀を超えて快適サポート

建装工業株式会社 関西支店 社団法人 大阪府建築士事務所協会会員

執行役員支店長 山本 保俊

**KENSO** 〒564-0063 吹田市江坂 2-1-52 TEL: 06-6821-3511(代)

FAX:06-6821-3511(代)

本社 〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

# 株式会社 興 亜

代表取締役 滝川 太郎

社 〒601-8411 京都市南区西九条南田町56 電 話 075(672)0161 FAX 075(672)0164

滋賀支社 〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918-1 電話 077 (586) 2636 FAX 077 (586) 2637

大阪営業所 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22 電 話 072(661)6657 FAX 072(661)6657



朗 山口 代表取締役

本社 〒599-8271 大阪府堺市中区深井北町3418-1 tel: 072-278-4157 fax: 072-277-4936

コニシ株式会社 大阪本社 土木建設営業本部

本部長 巖 利彦

〒541-0045 大阪市中央区道修町1-7-1 北浜TNKビル 電 話 06-6228-2961 FAX 06-6228-2927 トータルセキュリティお任せください。

# 株式会社 サンノーベル Sunnobel Co., Ltd.

代表取締役 諸

〒550-0013 大阪西区立売堀 1-3-13 第三富士ビル 電話 06(6531)9351 FAX 06(6531)9357

建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役

松本俊



株式会社 ショウユウ建工

代表取締役 童井 紀男

〒583-0009 大阪府藤井寺市西大井2-271-1 電 話 072(931)1155 FAX 072(931)1156

# ジャパンマテリアル株式会社

本社 大阪府吹田市江坂町1-23-5大同生命江坂第2ビル3F 〒564-0063 TEL (06)6192-9101 FAX (06)6192-9102 honsha@japanmaterial.co.jp http://www.japanmaterial.co.jp

テレビ·防犯カメラ·LED·インターホン工事

株式会社 袖 西 诵 信

〒601-8213京都市南区久世中久世町1丁目10 TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624

y-jinzai@cpost.plala.or.jp http://www.jinzaitsushin.jp/



防水•外装•塗床 シーリング・補修材

コンストラクションケミカルカンパニー **DYFLEX** 

株式会社 *タイフレックス* http://www.dyflex.co.jp/

大阪支店

TEL06-6292-0511 FAX06-6292-0522



ダイワテック株式会社

信頼をカタチに。

#### 大和技研株式會社

代表取締役 井出 立也

〒664-0020 伊丹市寺本東1-3-30 TEL 072-777-3366 FAX 072-777-3367

事業開発部 西日本事業開発課

www.daiwalifenext.co.jp

大阪市淀川区西中島5丁目14番22号

TEL **06-6306-3836** FAX 06-7662-8642

#### タキロンマテックス株式会社大阪支店 大和ライフネクスト株式会社

取締役 大阪支店長 久我 直人

ONLY ONE SOLUTION 建物の隅々まで診断、3Dを駆使し、ニーズに応える 最適なソリューションをご提案致します。

〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3 ノースゲートビルディング16F TEL 06-6453-8170 FAX 06-6453-8177

中井エンジニアリング株式会社

山脇幸雄

リニューアル営業所

昏

〒564-0053 吹田市江の木町36-6

所

# TOHO株式会社

〒532-0011

TOHO株式会社 関西支店

常務執行役員 金澤 尚一 支店長

〒541-0058 大阪市中央区南久宝寺町2-1-9 電話 06-4964-1621 FAX 06-4964-1623

電 話 06(6388)9806

FAX 06(6388)5862

大阪支店長 北村 克己

日新工業株式会社

〒550-0013 大阪市西区新町12-22 電 話 06(6533)3191 FAX 06(6533)3195

# 0 全日本雨漏調査協会

雨漏り解決王 あらゆる漏水の検索 http://www.amamori-kaiketuou.com

なにわ建築保全

一般社団法人 全日本雨漏調査協会 (特許第5366338号) ※会員 A27-11001

〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号 電 話 06-6783-8811 FAX 06-6783-8822 info@amamori-kaiketuou.com

ニューライフを創造する 日本水理株式会社

取締役社長 真清田 忠司

〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4-4-6 TEL 06 (6222) 4481 (代) FAX 06 (6222) 6311

日本ペイント株式会社

代表取締役社長 相田 新吾

〒531-8511 大阪市北区大淀北2-1-2 TEL 06 (6455) 9320 FAX 06 (6455) 9325

本社 〒140-0004 東京都品川区南品川4-7-16

RM lisk Consultant 日本リスクマネジメント GROUP

有限会社日本リスクマネジメント 代表取締役 株式会社関西リスクシェアリング 代表取締役 株式会社総合保険代理店 取締役関西営業本部長

青木

大阪府池田市城南2-2-1-302 (〒563-0025) TEL.072.751.8109 FAX.072.751.8209 携帯.090.4496.4054 E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp

鳥害対策専門会社 株式会社バードストッパー

取締役部長 杉本 英知

〒559-0012 大阪市住之江区東加賀屋2丁目7-16 TEL 06-6683-5132 FAX 06-6683-5142



DAIWA-TEC











# 株式会社長谷工リフォーム

取 締 役 専務執行役員 関西支社長

佐竹仁志

〒540-0026 大阪市中央区内本町2丁目4番7号電話(06)6941-4152 FAX(06)6941-4153

# 株式会社ビアンコジャパン

長束 義浩 代表取締役

〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地 **BIANCO** TEL. 075-693-5531 FAX. 075-693-5522 http://www.biancojapan-online.jp/





人に、環境にやさしい建築リニューアル。

# ンテック株式会社

#### 岸本 輝彦 代表取締役

〒547-0025 大阪府大阪市平野区瓜破西2-6-12 TEL.06-6704-7114 FAX.06-6704-9662 info@bikentec.co.jp http://www.bikentec.co.jp

#### 株式会社ビッグビート

代表取締役 西川 雅雄

〒533-0032 大阪市東淀川区淡路5-9-19 TEL 06-6309-6211 FAX 06-6309-6212

# FUJIKEN.CO.,LTD.



株式会社 フジケン

品質管理部長 一級建築施工管理技士·RST講師 口 允 -H.P:080-1490-1750



大阪市西成区南津守6丁目1番85号 TEL:06-6655-5455 FAX:06-6655-5456 E-mail:office@fk-fujiken.com U R L:http://fk-fujiken.com

### 屋上設備基礎 革命!コンクリートから鋼製へ



#### 的場商事株式会社

代表取締役 的場 広宣

〒564-0037 吹田市川岸町21番45号 TEL 06-6381-3818 FAX 06-6381-3496

#### LIXIL

リニューアル

株式会社 LIXILリニューアル

第一事業本部 関西支店

山下 智 久 支店長

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11 LIXIL新大阪ビル8階 電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206

#### YKK AP株式会社 リノベーション本部 大阪改装支店

支店長 太田 哲也

〒540-8534 大阪市中央区谷町4-8-7 TEL 06 (6944) 8762 FAX 06 (6944) 8790

# 思いいたしま





# ~集改センター「スキルアップセミナー」より~

# 「理事会のあり方と 昨今のトラブル事例」

講師:九鬼正光(集改センター会員/弁護士)

理事会は管理規約に定めることによって設置でき、設置されると管理組合の運営は理事会を中心に行われていきます。理事会は総会で選任された理事で構成され、理事の互選で理事長が選任される。そして理事長は管理組合を代表する、と多くの管理規約で規定しています。実際には、総会で理事長の候補者として明記して決議されていることがほとんどだと思われます。

理事会は管理規約に設立根拠があると言いましたが、その管理規約は区分所有法第30条の範囲内であれば、管理組合独自のものを作ることができます。国土交通省の標準管理規約はあくまでモデル規約であって規範性はありません。

理事に、区分所有者の配偶者や親族を選任する ことも管理規約に定めておけば可能です。理事と 管理組合の関係は委任の関係にあり、理事には善 管注意義務があります。

裁判事例をあげますと、ある管理組合の会計担当 理事が5000万円を着服、当時の理事長と監査担当 理事(監事に相当)が善管注意義務違反で訴えられ、 裁判所が義務違反あり、と認めた判決があります。 理事・監事の責任は重いものがあります。

一方、理事、理事長の権限について錯覚している人が時々おられるようです。特に、理事長は株式会社の代表取締役のような権限はない、ということを理解しておくことが重要です。総会や理事会の決議を経ずに、勝手に契約を締結してよいと勘違いして、管理組合とトラブルとなった事例もあります。理事長、理事の方は気を付けてください。滞納金の回収は管理組合が主体

区分所有法の考え方は自主管理なので管理会社 のことは触れられていません。最近の管理組合とい うか理事会は、管理会社ありきという考え方になっ ているのではないでしょうか。

例えば、滞納金の回収は管理会社ではなく管理 組合が主体だ、ということが忘れられていないで しょうか?管理会社は管理業務委託契約に則って 管理組合運営をサポートするものであり、理事によ る合議体である理事会が業務執行機関であり、管 理組合の運営を担っているということを認識して、 理事会の運営に携わってください。

# 「鉄筋コンクリート造の 構造としくみ」

講師:新保勝浩(集改センター会員/1級構造建築士)

鉄筋コンクリート造(RC造)とは柱や梁などの主要構造部に鉄筋の入ったコンクリートを用いたものをいい、圧縮力に強いコンクリートと引張力に強い鉄筋を組み合わせているため、耐久性、耐震性、耐火性、遮音性に優れておりマンションによく用いられています。一方、居住用ではない高層建築物においては鉄骨造(S造)のものが多くなっています。

RC造を構成するものとしては柱、梁、壁、床、基礎それに階段、手すり、パラペット等があります。壁には地震などへの抵抗力を持つ耐震壁や耐力壁と住戸内の間仕切りの雑壁があります。雑壁には耐震スリットという隙間や目地が設けられています。床は180 mm~200 mmのスラブ厚となっているのが多数ですが、小梁を用いない厚さ250 mm~300 mmのボイド床を利用するケースも増えてきています。ボイド床は自重を減らすためにコンクリートの中に楕円型の空洞が発砲スチロール等で作られています。

構造物にはどういった力が加わるのか。垂直方向に加わる荷重として建物自体の重さや家具などの居室の重さを組み合わせた長期荷重と積雪荷重があります。水平方向に働く荷重としては地震荷重、風荷重、土圧荷重・水圧荷重があります。地震荷重については耐用年数期間内に1度遭遇する地震に対して無被害とする一次設計と震度6強の大地震でも人命を損なわないとする二次設計があります。タワーマンションと免震装置

免震設備のないタワーマンションでは、上層階では揺れにより室内の物はほとんど倒れてしまいます。またエレベーターはまず動かなくなります。免震設備がある場合はエレベーターの問題は生じないと考えられています。免震装置は取り替えることを前提に設計されており、ジャッキアップ等で交換できます。また免震装置に使用されているゴムは、 $50\sim60$ 年は持つと言われております。

# 新耐震でも大きな被害 「熊本地震で被災したマンションの実例」

講 師:上村 允郎 (集改センター会員 / 設計監理事業部長・建築担当)



熊本地震が過去の地震に比べて特異と言われている のは、震度7の揺れが短期間に2度発生したということ です。昭和56年6月以降の建造物は新耐震基準によっ て建てられています。その新耐震基準も震度7クラスの 地震が2度、立続けに起きることは想定していません。 このため復旧工事に携わったマンションも被害が大きく なったと思われます。

現地では 2006 年 8 月竣工の地上 10 階建て、35 戸の被 災マンションを調査しました。耐力壁や柱などの躯体部 分には大きな問題はありませんが、共用廊下やEVホー ル等のコンクリートの損壊、外壁タイルの亀裂、バルコ ニー・外構部の破損がみられました。また、玄関扉のゆ がみにより扉が開かなくなり、外からバールで開けても らった住戸もあったそうです。

補修内容としては損壊の大きなコンクリート部分は無 収縮モルタルで成形し、タイルやモルタル仕上げを行い、 外壁タイルについては落下の危険が大きい個所について は取替えを実施、危険の少ない部分についてはエポキシ 樹脂を注入しステンレスピン止めで対応しました。バル コニー・外構部についても同様の作業を実施。玄関扉に ついては問題があったのは13戸でしたが、問題がなかっ た住戸を含め、不公平にならないよう耐震性扉に取り替 えました。

# 新築時に原因も

雑壁や外壁の破損が大きくなったのは構造スリット目 地がタイルで塞がれていたり、幅木と床の取り合いスリッ ト目地が隠されていたことも要因です。

また、他のマンションにおいては駐車場部分の柱の主 筋部分の内部にコンクリートが詰まっていない、かぶり 厚さ不足が見られたり、アルミ製品の着色に電解発色を しなかったため、チョーキングを起こした事例がありま した。

いずれも元の施工業者が改修工事を行っていた場合は 表に出てこずに隠されていた可能性があります。今回、 改修のコンサルタントを依頼されたのも被災マンション が元の施工業者に不信感を抱いていたことによるもので した。新築のことを知らなければ、鉄筋のかぶり厚の不 足等は見過ごしてしまうことも考えられます。

改修工事を施工する業者、我々コンサルタントも改修 についてだけではなく、新築のことについても勉強して いくことが重要だと考えています。

# スキルアップセミナーの予定

月日	部門	講師/進行	内 容
第 156 回 2月7日	管理 運営		■「団地型」と「複合型」の管理規約を検証する マンション標準管理規約の「団地型」「複合型」は問題が多い。一元管理の「管理費会計」 と棟別「修繕積立金会計」で様々な問題が発生している。安易に作成された団地型 管理規約。複合型も同様です。大規模修繕でも棟別負担に問題が発生。

### \*\*\*\*\* 集改センターの概要 \*\*\*\*\*

NPO 法人集合住宅改善センター(略称・集改セ ■正会員(入会金 6,000 円、年会費 18,000 円) ンター)は、建物の大規模修繕・改修工事などのハー ド面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の 両面から、マンションにお住まいの方々を支援する 専門家の集団です。

- ■代表理事 松山 功(一級建築士)
- ■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など66名

■NPO法人認証

平成 15年 1月 31日(認証番号 府活第 2-290 号)

■一級建築士事務所登録の年月日

平成 18 年 12 月 1 日

### \*\*\*\*\* 入会のご案内 \*\*\*\*

- NPO のメンバーとして活動しませんか。マンション管 理士、建築士、弁護士、司法書士、税理士他、専門家 の集まりです。マンション管理組合の支援活動を中心 に、さまざまな課題に取組んでいます。
- ■賛助会員(入会金 30,000 円、年会費 60,000 円~) 大規模修繕施工会社、資材メーカー、販売、管理会社 他マンション関係企業による勉強会や技術研究等に取 組んでいます。
- ■メール会員 (会費無料・メールアドレスをお持ちの方限定) 区分所有者、役員等、マンションに関する情報をお届 けします。毎月開催するスキルアップセミナーのご案 内と参加ができます。
- 級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ハ-第 22027 号 ◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合せください