



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

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

「マンションは自宅避難が基本」 震災対策実践講座を開催

集改センターは2018年10月27日、大阪市北区の毎日インテシオ会議室で第9回新時代のマンションセミナー&ワークショップ「マンション震災対策実践講座」を開きました。第一部では松山功集改センター代表理事が講師となり「大阪府北部地震からみる～マンションが地震で倒壊しない理由」について講演。第二部では大和ライフネクスト株式会社開発部の丸山肇氏が、「マンション防災組織力を発揮できる組合・できない組合」をテーマに、参加者とともにワークショップ形式で、マンションに合った防災マニュアルの作り方を考えました。松山代表理事の講演要旨は次の通りです。

大阪府北部地震は6月18日午前8時前に起こり、高槻、枚方、茨木、箕面、吹田などの市域に大きな被害をもたらしました。

建物だけに限りますと、被害は比較的少なかったのですが、ブロック塀の倒壊によって小学生が亡くなる悲惨な事故がありました。ブロック塀はマンションにも多く使われています。建築基準法では1.2m以上のブロック塀には控えの壁が必要ですが、それが無いブロック塀もまだ多く残っています。

地震の後、マンションで一番多い問題はエレベーターが止まることです。エレベーターの止まり方も、古いか新しいかで違います。古いエレベーターでは閉じ込められる危険性があります。大阪では339件の閉じ込めが起こったそうです。

「新耐震」以降のマンションは安全

マンション管理業協会のアンケート調査により

ますと、近畿2府4県のマンションのうち、今回の地震で大破または中破したマンションはゼロでした。つまり、今回の地震程度でしたら、マンションは安全だといえます。

マンションの構造は、柱と梁で支えるものと壁と床で支える2つのタイプがあります。昔の団地など5階ぐらいまでの比較的低い建物は壁と床タイプですが、最近のマンションのほとんどは柱と梁の構造になっています。柱は地中深くの固い支持層まで杭を打ち、しっかり固定しています。どちらの構造でもしっかり造られていれば、耐震性に問題はありません。

マンションは形によっても強度に違いがあります。正方形に近いシンプルな形ほど揺れに強くなります。逆に1階の開口部が多い、いわゆるピロティ形式だとバランスが悪くなります。壁がないと柱に地震の揺れの力が集中してしまうためです。阪神淡路大震災でも、こうしたマンションの多くに重大な被害が出ました。

歴史を振り返ると、日本の建築基準法は震災の教訓を取り入れてきました。日本の建物の法律は大正8年に施行された市街地建築物法が最初で、大正13年に市街地建築物法施行規則改正、昭和25年に建築基準法ができています。(2面へ)



講演する松山功代表理事

も く じ

組織力を発揮できる組合・できない組合----- 2面
防災マニュアルの作り方----- 7面

紙上名刺交換----- 3～6面
改正民法の影響について----- 8面



管理組合役員らが熱心に聴講

(1面からつづく) 建築基準法は大きな地震が起きると改正されています。大きな改正があったのは、1978年の宮城県沖地震のあとです。

1981年の改正では「新耐震基準」が導入されました。簡単に言いますと、それまでの耐震基準は「横揺れ」だけへの対策で、中地震までしか想定していませんでした。

新耐震では、大地震でも建物が倒壊しないことが求められています。地震のあと使えなくなっても一瞬ではつぶれない、というのが新耐震の考え方です。阪神淡路大震災でも新耐震の建物が倒壊した事例はありませんでした。

旧耐震でもしっかりした建物があります。ただ、大きな揺れは想定していないので、補強が要する場合もあるということです。新耐震の建物は倒壊しないので安全だといえますが、二次被害は少なからず受けます。建物がもっても、部屋の中の被害は防げません。

また、今年9月の台風でも、マンションに多くの被害が出ました。マンションは台風の風に弱いということを改めて感じました。バルコニーのガラスが割れ、バルコニーに出られないところもたくさんあります。地震だけでなく、風水害の対策にも備えが必要です。

組織力を発揮できる組合・できない組合

第二部・丸山肇氏の講演要旨は次の通りです。



防災マニュアルはマンションと戸建て住宅では違います。戸建て住宅のマニュアルをそのままマンションにあてはめると、大きな間違いを記載することになりかねません。

マニュアルづくり自体は難しくはありません。例えば、今年は「安否確認」、来年は「被災生活期に入っ

てから助け合うための訓練」など、毎年1つだけテーマを変えて防災マニュアルをつくっていけばいいのです。

マニュアル作成にあたっては、マンションの住民どうしが話し合う必要があります。本日はグループごとに分かれ、ワークショップで同じような議論をしていただきます。

結論から申しますと、防災マニュアルは「防災訓練」のためのマニュアルです。実際、大地震が来た時にマニュアルを取り出して読むことはできないと思います。訓練マニュアルをつくり、それに基づいて訓練を行い、体で覚えることが大切です。

マンションの弱みと強みを知る

マンションの「弱み」は、その「高さ」にあります。エレベーターや水道が止まると、生活が困難になります。人は1日3リットルの水が必要だといわれます。飲料水を確保しておく必要があります。また、簡易トイレを各住戸で備えておくことをお勧めします。臨時のマンホールトイレを設置することも可能ですが、とても全戸は使えません。

逆にマンションの「強み」は、建物の「堅ろうさ」です。もう一つの強みは「コミュニティ」にあります。マンションの「近所力」が役に立ちます。

行政は戸建ての人たちの人数分を想定して避難所を考えています。むしろ避難所に行くリスクよりも、自宅マンションで避難生活を送るほうがリスクは少ないのです。熊本地震の場合でも、地震の直接の被害で亡くなった方より、被災後の生活で亡くなった方のほうが多かったのです。

被災後もマンションで生活できるなら、それに基づいたマニュアルをつくるべきなのです。

(7面へ)



講演する丸山肇氏

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 大阪リニューアル営業所

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

アキツ工業株式会社

代表取締役社長

見島 一利

kazutoshi kojima

URL: http://www.akitsu-kogyo.co.jp

〒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丁目1番16号
電 話 072-242-3901
FAX 072-242-3918

ISO - 9001 認証取得



旭技建株式会社

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
TEL : 072-650-6020
FAX : 072-653-6810

AIG損害保険株式会社

北大阪支店長 太田 隆栄

〒530-0011 大阪市北区大深町3-1
グランフロント大阪タワーB 35F
TEL 06-7223-3034
FAX 06-6375-6545

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電気・換気・空調・防災・省エネ・映像音響
地域に根ざした、
確かな技術、確かなサービス

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

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

MAKE UP

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 大阪府摂津市千里丘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
近畿エリア執行役員
エリア長 板取 圭二〒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

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

新年あけましておめでとーございます

匠の会



新年あけましておめでとーございます

匠の会

KANSAI PAINT 

大阪販売部
販売部長

関西ペイント販売株式会社 **前川 克彦**

〒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: maekawa@kai.s.kansai.co.jp

関西ペイントHPアドレス <http://www.kansai.co.jp>

住宅塗装のエキスパート
おまかせ塗装サービス

 **株式会社 ケンスイ**

代表取締役
社長

千原 重信
CHIARA SHIGENOBU

大阪府大阪市東野1-3-40 〒574-0071
TEL 072 (883) 1123
FAX 072 (883) 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**

 **建装工業** 〒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**

本社 〒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

 マンション・ビルの総合改修
高分子株式会社 www.kohbunshi.co.jp

代表取締役 **山口 朗**

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

取締役上席執行役員 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
TEL 06 (6228) 2961
FAX 06 (6228) 2927

建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役
松本 俊一

 **JAPAN MATERIAL**

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>

株式会社 ショウユウ建工

代表取締役 **壺井 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

テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事

 **株式会社 神西通信** じんざいつうしん

〒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.jinzaitsumshin.jp/>

大和技研株式会社

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

大和ライフネクスト株式会社

事業開発部 西日本事業開発課

〒532-0011
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号
TEL **06-6306-3836** FAX 06-7662-8642
www.daiwalifenext.co.jp

タキロンマテックス株式会社大阪支店

取締役 大阪支店長 **久我 直人**

〒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

TOHO株式会社

TOHO株式会社 関西支店

常務執行役員
支店長**稲田 俊是**〒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**雨漏り解決王** あらゆる漏水の検索
<http://www.amamori-kaiketuou.com>**株式会社なにわ建築保全**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

有限会社日本リスクマネジメント

営業部長 **山下和伸**大阪府池田市城南2-2-1-302 (〒563-0025)
TEL 072-751-8109 FAX 072-751-8209
携帯 090-3847-0476
E-mail: jrm0063@osk3.3web.ne.jp
<http://www.dairitenhp.com/jrm/>鳥害対策専門会社
株式会社バードストッパー代表取締役 **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**株式会社ビアンコジャパン**代表取締役 **長束 義浩**〒601-8362 京都市南区吉祥院長田町47番地
TEL 075-693-5531 FAX 075-693-5522
<http://www.biancojapan-online.jp/>**BIANCO**
J A P A N

株式会社ビッグビート

<http://www.b-beat.co.jp>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リニューアルのトータルシステム
FUJIKEN.CO.,LTD.

株式会社 フジケン

品質管理部長
一級建築師 谷口允一

谷口 允一

H.P:080-1490-1750

〒557-0063 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
URL: <http://fk-fujiken.com>

屋上設備基礎 革命!コンクリートから鋼製へ



工期短縮・軽量化工法

ベルベース株式会社
ベルテック

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

支店長 **山下 智久**

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11

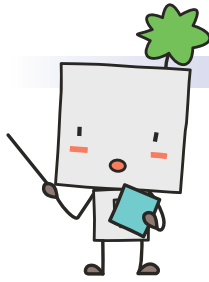
LIXIL新大阪ビル8階

電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206

新年あけましておめでとうございます

匠の会

集改塾 「第1回外部公開セミナー」を開催



集改センターでは昨年11月3日、「第1回外部公開セミナー」を開催しました。

主に入社2年目以後の技術者を対象に、改修工事における基本的な専門知識と施工技術を学ぶ場を設けたものです。

当日は約70人が参加。大規模修繕工事に関する下地補修・シール・塗装・防水工事についての講義と考査問題を行いました。



スキルアップセミナーより

「建設現場における新築工事と改修工事の違い」

講師：安達 博好（集改センター正会員 設計監理事業部・設備担当）

マンション等の集合住宅で改修工事が行われるのは、新築時から10～15年程度経過した頃になります。新築時よりも施工方法・技術も向上しています。また使用する材料も技術の進歩により同一素材を用いていてもその性能がアップしています。

例えばビニール管は火災等の熱に弱くて従来は使える箇所に制限がありましたが、熱で溶けることによって管内の酸素供給を止める、という方法によって弱点をクリア、使用範囲が広がっています。また建築基準法などの法律の改正によっても施工方法の変更が必要な場合があります。

目指すところの違い

新築工事はデベロッパー等が売れる物件を作ることを第一に考え、外国製の豪華な印象の洗面台やキッチンを使うなど購買意欲を刺激するものを取り入れるが、少々問題があっても、納期を重視してコストカットを図ります。

一方、改修工事の目指すところは、住みよい環境

を維持するということにあります。新築時にコスト優先でおざなりにされた部分を、今後の保守・保全を考えて新たな設備を付け加える場合もあります。

新築工事においては、購買者の注意をひきつけないメンテナンス関係の設備を削ることによってコストダウンを図ることがあります。改修工事においては、将来のことを考えてメンテナンスに必要な設備が欠落している場合は、新たに設置することにより、トータルでのコストダウンを考えます。

新築時には、見た目の豪華さに目を奪われがちですが、設備を改修する場合はどうするのだろう、という観点からも見る必要があります。難しいことですが、改修工事を行う場合は今回の工事だけではなく、今後10年、20年いや50年先くらいまで先を俯瞰して判断することが大事です。改修工事の良し悪しによって、資産価値も変わってくるという意識を持ちましょう。



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



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

防災マニュアルのつくり方

(2面からつづく) 引き続きワークショップに移り、具体的な事例をもとにグループごとに議論を深めました。



丸山講師はマンションの強みと弱みを考えた場合、どの部分が間違いで、正しい対応はどうあるべきかを参加者とともに考えました。

戸建てとマンションとの違い

(例1)「大地震で停電になったら、エレベーターも動かない。安否確認や備蓄品の分配もあるので、全員、階段を使って、エントランスに集まってもらうようにしよう」

ー安否確認はフロア単位で、その時マンションにいる人が行います。また、備蓄品の分配は被災生活期に行うべきで、発災期は安否確認や救助に徹します。火災でない限り、地震直後に安易に階段で降りないようにしましょう。高齢者や妊婦など、自宅に戻れない人も出てしまいます。

(例2)「大地震になったら避難しなくてはならないので、避難場所の地図をマンションに掲示しておこう」

ーマンションでの避難の考え方を示さず、避難場所の地図を掲示してしまえば、発災したら避難所に行くということを植えつける恐れもあります。マンションの基本は「自宅避難」です。



各グループからの発表を受け、丸山講師は熊本地震の事例を挙げて説明しました。熊本地震ではマンション住民の多くがマンションを離れたため、災害ゴミが放置されたり、給水復旧後の漏水、長



ワークショップではグループごとに議論



グループの代表者がまとめて発表

時間車中で過ごしたことによるエコノミークラス症候群などの二次災害が起きました。



防災マニュアルづくりのコツは、テーマを絞り込んで一歩ずつ進めることです。例えば「今年の防災訓練は、マンション内の安否確認をしてみよう」と決め、安否確認だけのマニュアルを作ります。来年は、再来年はと、防災訓練に合わせて作成します。

防災訓練マニュアルができると、次は復興マニュアルが必要になります。これには法律や行政の関係など、専門性も必要になります。

「楽しさ」を加える工夫を

防災マニュアルづくりで大切なことは「楽しさ」を加える工夫です。楽しくなければ、誰も参加してくれません。はじめに、真剣に防災マニュアルを作成しようという志は素晴らしいのですが、それでは同じ価値観の人しか参加しません。そこに「楽しさ」を加える工夫が必要です。

楽しい工夫の例として「防災七夕まつり」はいかがでしょう。願い事の短冊を吊るす竹を2本用意します。1本は願い事を、もう1本は「防災の備え」をテーマに、子どもたちに書いてもらい、コンテストとして表彰なども行います。

「防災机上訓練」もいいでしょう。マンションの住民が集まって、防災をテーマに楽しく話し合います。話し合いを通してイメージをふくらませ、全体で共有していきます。コミュニティの中で顔を合わせ、話し合うことで近所力も深まります。



ワークショップ終了後は、参加者どうしの交流会を催し、盛会のうちに終了しました。

スキルアップセミナーより

「改正民法はマンション管理の現場に どのような影響を与えるか」

講師：九鬼正光（集改センター正会員・弁護士）

改正民法は、2020年の4月1日に施行されます。今回のセミナーで説明する管理費の時効、瑕疵のある建物に対する各種の請求などの法律関係は、施行日以降に適用されることをご理解願います。

消滅時効は5年に

管理費等の時効については、5年説と10年説が争点となっていました。今回の改正により5年説が明確となりました。管理費等の滞納が4年を経過すれば、訴訟等の法的手段をとることが重要になってきます。滞納の起算点については、理事長や管理組合ではなく、入出金の管理を委託している管理会社が滞納を知った時、と考えるのが妥当だと思われま

損害金の利率について

利息を発生させる債権の法定利率が年5%から3%へ引き下げられました。多くの管理組合においては標準管理規約を参考に年14.6%と管理規約に規定されていると考えられ、この場合は管理規約の規定が優先されるので、問題はありませ

瑕疵担保責任は契約責任に

今回の改正において、「法定責任説」が否定され「契約（債務不履行）責任説」が採用されました。

改正前において用いられてきた「瑕疵」「瑕疵担保責任」という概念を使うのを止め、「契約の内容に適合しない（契約不適合）」という概念を用いることとしています。

従来、売主は建物の瑕疵については担保責任、つまり法定責任を負うだけと考えられていましたが、今後は売買契約の内容に適合しない場合は、買主に追完請求権や代金減額請求権を認め、損害賠償請求権・解除権をも認めています。改正民法施行後は、例えば外壁タイルの剥離があった場合に、契約不適合ということになれば、買主は売主にその修補等の履行の追完を請求することができるようになります。

分譲契約の内容の理解を

マンションのような区分所有建物において、契約不適合の箇所が「共用部分」に存在している場合は、追完請求権を行使できるのは、区分所有者の団体としての管理組合や管理者（管理組合の理事長）と考えるのが適当だと思われま

個々の区分所有者に行使を認めることは、統一的な見解が出なくなり、混乱を生じるため、個々の権利は制約を受けるものと考えられます。

また、売主も改正民法の施行に備え、契約書の内容について検討を進めてくると思われるので、購入を考えている場合は、分譲契約の内容をよく理解することが重要になってきます。



***** 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75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

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録ハ-第22027号

***** 入会のご案内 *****

■正会員（入会金6000円、会費1500円/月）

マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください