

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2006年7月15日発行
第78号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F
編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット Tel 048-887-9921 D-Fax 020-4664-6209

メゾン浦和

さいたま市
1棟・8階
130戸
昭和54年竣工
委託管理

新会員
マンション
紹介



夏号

Summer

- 全管連代表者会議報告
マンション学会報告…p.2~3
- セミナー報告
「マンションの耐震対策」…p.4~7
- 特別寄稿
「地球は温暖化・防止へ第一歩」…p.8~9
- 災害にそなえた
「自主防災組織の確立」…p.10
- 連載マンショントラブル
「資金横領②」…p.11

全国マンション管理組合連合会

第52回代表者会議開催

NPO 埼管ネット 会長 佐々木 一

全国マンション管理組合連合会（穂山精吾会長）は、5月16日（火）道民活動センター（札幌市）において、全国17団体（参加16）32名の参加のもとに、第52回代表者会議を開催し、以下8議案を審議し承認可決しましたので報告いたします。

・第1号議案

全管連独自の保険制度の創設

保険料が安く保証内容が充実した全管連独自の保険を創設することについて、前回の代表者会議において決議されたのを受けてその具体案が提示され審議を行いました。

既存のマンション保険に比べて保険料を20%程度低減、補償内容を充実した全管連独自の新しい保険の概要がある程度見えてきましたが、より良い保険創設に向けて、更に

検討を重ねることにしました。

・第2号議案

構造計算書偽装問題の経過報告と今後の取り組み

穂山会長より全管連の国に対する要望結果や国土交通省社会資本整備審議会の部会委員としての取り組み状況などが報告されました。

・第3号議案

マンションみらいネットへの取り組み

国交省及びマンションセンターが開始したマンションみらいネットは、参加管理組合が予定数の半分以下と低調の様相です。全管連としては、これまでシステムの創設や管理組合への普及に向けて提案し、登録募集の資料配布等に協力してきましたが、結果的に見て利用されただけの印象も強

・第4号議案

全管連創立20周年記念事業への取り組み

全管連創立20周年記念式典は、平成19年度春の代表者会議開催時に京都で開催すること決定しました。

・第5号議案

デジタル放送開始及びアナログ放送終了に伴う電波障害対策費用の国庫負担を求める件

既存マンションの近隣への電波障害対策は、マンション建設時点での障害対策設備であり、その後他の高層ビルの建設や電波発信もとの変更などが行われており現時点で当時のマンションが電波障害になつていないとは限りません。今回の放送方式の変更は、国

く条件付協力を考慮することにしました。

・第6号議案

耐震偽装により取り壊される区分所有者への義捐金拠出の提案

耐震偽装マンション被害者へ義捐金を送ることを満場一致で承認可決しました。

（昨年3月20日福岡県西方沖地震で被害を受けた福管連の提案）

・第7号議案

神管ネット及び岡住協の専門委員会参加について

神管ネットは事業専門委員会へ参加・岡住協は欠席につき決定は次回に

・第8号議案

各専門委員会報告（省略）

の施策として実施されるものであり、近隣電波障害対策設備関連諸費用は、原因をつけた国の負担とすることを求めて行くことを、決議しました。今後の具体的取り扱いは、行政委員会に任せることになりました。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

「日本マンション学会」第15回札幌大会に出席して

NPO 埼管ネット 会長 佐々木一

高齢化社会への対応 (第3分科会報告)

1、はじめに

本分科会は少子高齢化の急速な進行や劇的な社会構造の変化において、高齢者が安心して居住できる住まいとしての「集合住宅」の特性を検証すると共に今後の分譲マンションの可能性について検討するものであります。少子高齢化時代では、出生率の低下に加えて老齢人口の増加というダブルの課題が都市の空洞化・地域の衰退化・財政の破綻等大きな課題をなげかけています。

日本の総人口が減少するという局面の中で、世帯分離や単身世帯の増加により、「総世帯数が増加」することも見込まれています。これは世帯構成人数が

少人数化するということであり、ライフスタイルの変化

などにより独身者が増えると共に高齢者夫婦のみ世帯や高齢者単身世帯も急増しており、「求められる住宅」や「住まいのあり方」更に「生活できるエリア」や「都市構造・社会構造」などにも大きな変化がおきています。

2、統計数値の確認

分科会のテーマを概観するにあたりいくつか統計数値を確認します。

(1)人口

平成18年3月概算値によれば、日本の総人口は、1億2765万人で、うち(20・4%)が65歳以上と総務省統計局人口推計月報で報じられました。

(2)世帯数は増加

2003年10月「日本の所

帯数の将来推計(全国推計)

によれば、2006年の一般世帯数の総数は4926・9万世帯であり、10年後の2015年まで世帯数は増加し、5047・6万世帯となりますが以降は、減少が予測されています。この10年は人口が減少するにも係らず世帯分離あるいは、単身世帯の増が続きと予想されているわけです。

(3)総住宅数

総務省統計局の2003年度の住宅土地統計調査によれば全国の住宅総数は、4686・3万戸とされそのうち共同住宅(賃貸住宅共)1873・3万戸です。又、空き家は659・3万戸あり、このうち共同住宅は423万戸となっています。

(4)新設住宅着工戸数

新設住宅戸数は、毎年およそ120万戸で、少子高齢化社会といえ減少傾向は見られません。分譲マンションも毎年20万戸近く供給されています。ストック数が増え続けると、2004年の例で出生乳児110万人に対して120万戸の新築着工では、誰が考えても疑問が残ります。

(5)高齢者持ち家率

住宅土地統計調査によれば高齢者主世帯の持ち家率は、①65歳以上の夫婦主世帯総数444・2万世帯のうち、84・9%376・8万世帯であり②65歳以上の単身主世帯総数が338・1万世帯のうち、219・8万世帯の65%。相対的に高齢者所帯の持ち家率は、高いが単身者所帯では、夫婦主世帯に比べて持ち家比率が下がっています。

少子高齢化社会を迎えて集合住宅に居住する高齢者は、安全・安心をどう確保すべきか……? 次号へ

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1

TEL 044-366-4807(営業部)

FAX 044-366-4810

URL <http://www.sinyo.com>



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

第28回マンション管理組合実践セミナー報告

5月21日 第28回 マンション管理組合実践セミナーが開催され下記の2つのテーマで講演が行われました。

テーマ1 「マンションの防犯対策」

テーマ2 「マンションの耐震対策」

今回は紙面の都合上テーマ2「マンションの耐震対策」について報告します。

尚、テーマ1「マンションの防犯対策」についての報告はホームページ <http://www.saikan-net.com/> でご覧になれます。

「マンションの耐震対策」について



コーディネーター：マンション問題総合研究所

理事 鳥海 順一 氏

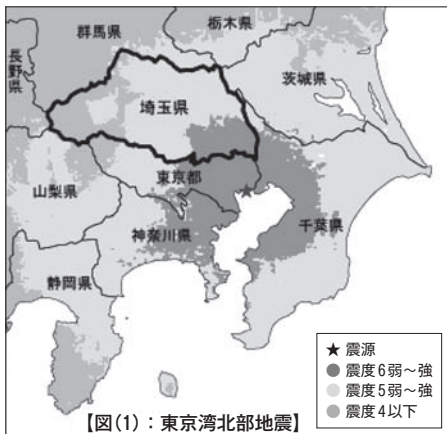
講師：株式会社 DO 設計 代表取締役 穴戸 英彦 氏

(日本建築技術者協会会員 一級建築士)

災害に関する危機管理には耐震補強のような予防対策（リスクマネジメント）と起きてからの危機管理として応急・復旧対策（クライシスマネジメント）があります。今日はこれらについて考えていきたいと思ひます。

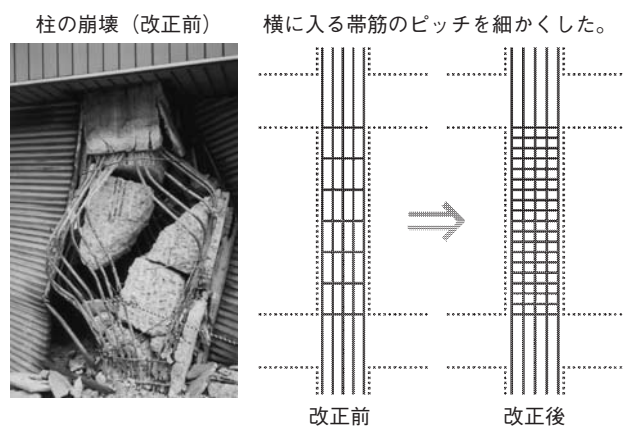
地震の被害想定

埼玉県で被害が想定される大地震は東京湾北部地震と関東平野北西縁断層帯地震とがあります。断層による地震は南海地震のようにプレートのずれによる地震と違い、予測が非常に困難です。いずれもマグニチュード7.2から7.3の大きな地震で被害も大きいと考えられています。



地震と建築基準法の変遷

まず過去の地震と建築基準法の変遷についてですが、建築基準法は1950年（昭和25）に制定されました。その後1964年の新潟地震と1968年に起きた十勝沖地震により1971年に建築基準法の耐震設計が改正になりました。大きな改正点は鉄筋コンクリート構造の柱内コンクリートがはじけないようにしっかり鉄筋で拘束し、地震による変形が起きても壊れにくい柱にしました。従来帯筋といわれる柱を巻いている鉄筋の間隔が30センチほどであったものを10センチほどに細かくしました。



1978年宮城沖地震が起き、1981年これをうけて建築基準法の耐震設計の考え方が改正になりました。従来は、震度5弱程度までの地震では構造部材（柱・梁・床・耐震壁）は被害がほとんど起きないように設計をしますが、大地震に関しては規定がありませんでした。この改正で、震度6弱から6強の大地震が起きた場合、建物にひび割れや変形などの損害が生じても柱や梁が崩れ建物が全体崩壊や層崩壊することなく人命を確保できるように設計

することとなりました。大地震が起きた場合は人命の確保を優先し、建物に被害があっても許容するという考え方です。

また、耐震壁ではない壁（非構造部材）に被害が出て補修に費用が掛かることから開口部に沿って耐震スリットを入れるよう指針で推奨しています。

阪神淡路大地震の被害状況

阪神淡路大震災で神戸市中央区の被害状況を各改正年代の期間に建てられた建築に分けて調査した結果、倒壊・大破は旧建築基準法(1971年以前)が多く、軽微・無被害は旧建築基準法(改正)の1972年から1981年までと新耐震設計法が使われた1981年以降が多くなっています。



1階の崩壊



中間層の崩壊

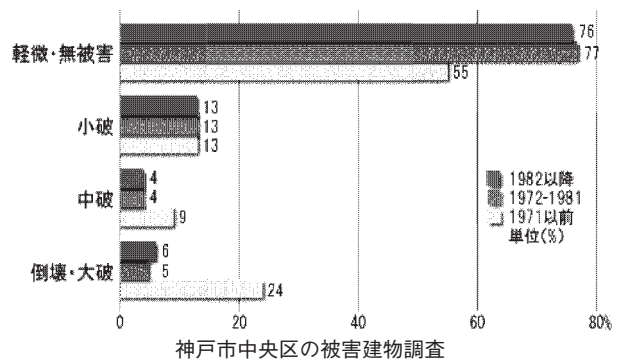
耐震診断は3段階

次に耐震診断の話に移ります。耐震診断には一次診断から三次診断に分けられます。一次診断は簡易診断で、延べ面積に対して十分な柱と壁の断面積がバランスよく配置されているかを判定します。二次診断は一般的な診断方法で、柱・壁のコンクリートの強度・鉄筋量から建物の耐震性を診断します。三次診断は骨組みを構成するすべての部材を考慮して詳細に耐震性を診断します。通常は二次診断までで耐震性が判断できます。

国土交通省の調べでは共同住宅の7%が耐震性不十分と推計しています。さらに旧耐震基準1981年以前に建築された共同住宅に限れば24%が耐震性不十分と推計しています。



サッシュ間の壁が被害を受けた



耐震補強

耐震診断で耐震性が不足していると診断された場合、耐震補強の方法として以下の方法があります。

- ①耐震壁の増設
- ②ブレースの増設
- ③外付けブレース補強
- ④柱等のFRP巻補強・鋼板巻補強
- ⑤免震補強
- ⑥制震(振)補強

⑤と⑥に関しては現実的には費用が掛かりすぎるためマンションでの採用は難しいと思われます。

①から④の方法に関しては学校等の公共建築で行われています。1階が駐車場等で使用されピロティ形式になっている場合は補強が可能と思われます。しかし、共同住宅の場合はこれらの方法で補強することは構造的に困難であり、居住性も失われ、それが各住戸で不平等になる場合もあります。耐震診断をしても補強の方法が物理的に困難であり、補強工事が区分所有者の合意を取りにくい場合が考えられます。耐震診断をする前に「耐震性が不足していたらどうするか」というシナリオまで考えてから診断することをお勧めします。

耐震診断を実施するには

財団法人マンション管理センターは「ご自分のマンションの耐震性を確認したいマンション管理組合の皆様へ」<http://www.mankan.or.jp/051202kenchiku.pdf>として耐震診断及び改修にいたるフローチャートを発表して

います。これらを参考に耐震診断の実施決定のための要素をまとめて見ますと以下の項目があげられます

- ①建設の時期・耐震設計基準
- ②構造計算書の有無
- ③建物の形状（ピロティ・複雑な平面や立面）
- ④建物の工法（PC工法・壁式工法・超高層）
- ⑤診断の費用
- ⑥補強工事の可能性

これらを総合的に判断するには建築士のアドバイスが必要と思われます。

家具等の転倒防止対策も

耐震対策には建物本体だけではなく家具の転倒や設備機器の転倒・脱落対策があります。家具転倒と避難経路に関しては株式会社日立東日本ソリューションズが「室内危険度診断システム」をホームページ上で公開しています。

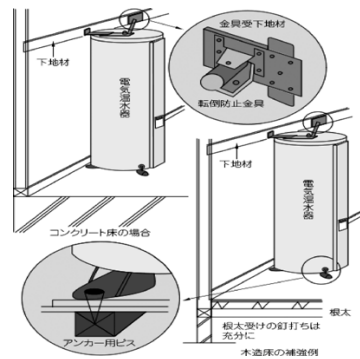
<http://www.hitachi-to.co.jp/products/sindan/index.html>

また、電気温水器の固定やエレベーターの地震制御の確認をすることも大切です。大規模修繕時に玄関ドアを建物変形対応仕様に変更することも必要です。

「災害時対応マニュアル」の作成を

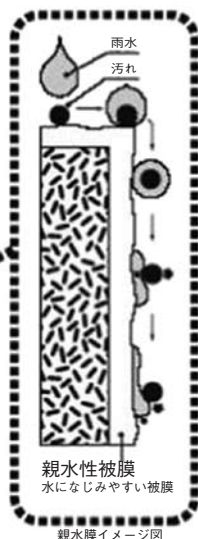
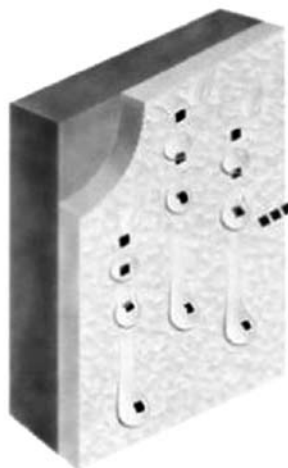
地震が起きてからどのように対応するかは「災害時の対応マニュアル」を作成し周知しておくことが大切です。ある調査ではこのマニュアルを作成している管理組合は平成15年で12.3%となっています。まずはチラシを

作る感覚で作成してはいかがでしょう。そのなかにならず「災害用伝言ダイヤル171」を明記しておいてください。地震保険の加入についても埼玉県は保険料が引き下げになりますので是非ご検討ください。



Q & A (参加者からの質問を抜粋)

Q1: 神戸市中央区の被害建物調査で旧耐震基準(改正)の1972年から1981年に建てられた建物の被害状況



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレセラフッソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

を比べてみると新耐震1982年以降に建てられた建物と同じような被害になっていますがどうしてでしょうか。

A1：1971年に改正された内容の主なものは帯筋の間隔を細かくしたことです。結局このことが建物の崩壊を食い止めた大きな要因になっていると思われます。ただしこの調査は神戸市中央区の狭い範囲であり全体的にいえることかどうかはわかりません。

Q2：昨今のように耐震診断を薦めるようになったのは耐震偽装が発覚し社会問題になったからではないのでしょうか。それ以前に旧耐震基準の元での耐震強度不足はあったわけでそれまでの行政の責任はないのでしょうか。

A2：1977年に既存建物の耐震性に関し耐震診断・耐震改修の設計指針が出ています。公共建築はこれに基づき計画的に診断・改修を行ってきました。民間の建築は建築基準法が改正されてもこれにあてはまるように建物を改修しなければならないとはしていません。既存不適格建物とされますが、大規模改修や建て替えるときに現行の基準法に当てはめればよいわけです。

Q3：素人でもわかる構造計算書のみかたを教えてください。

A3：構造計算をする場合、建物の総重量が基準になります。総重量とは建物自体の重さと建物に乗る人や物さらには雪の重さを足したものです。それを延べ面積で割った数値が1.3t/m²程度であれば妥当と思われます。多少の差はありますが1.0t/m²を下回ることは共

同住宅の場合まずありません。これは計算書の最初に出てくる概要書に載っているはずですが。チェックしてみてください。それ以降は専門家に依頼してください。



相談会

実践セミナー終了後同会場にて、個別相談を約1時間に渡りお受けしました。スタッフ一同、今後もより良いセミナーを企画して行きたいと考えております。

また、セミナーにご協力頂きましたコーディネーター、講師の皆様ありがとうございました。この場をお借りして深謝申し上げます。

(事務局)
以上



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

地球は温暖化・防止へ大きな第一歩

マンション問題総合研究所 理事長 喜田大三

桜が早く咲く

地球は確かに温暖化しています。七十二年前の小学一年生の時、播州平野には雪も降り、桜も四月入学式後に開花。国語の時間に教科書の『サイタ サイタ サクラガサイタ』を実感もって読んだことを今でも覚えています。この五十年間に地球温暖化で、桜の開花は全国平均五日も早くなっています。特に、二〇〇二年は十二日も早く開花しました。

本年の各地のソメイヨシノ開花日を気象庁のホームページで調査結果。(表参照)一般に、開花は平年より二〜七日早くなっています。

東京	3/21	京都	3/27
熊谷	3/27	岡山	3/29
前橋	3/28	広島	3/22
水戸	3/30	福岡	3/23

満開は開花の四日から八日後。

気温上昇を気にする 果樹栽培

果樹は北のリンゴ、南のミカンと言われるように、特に気温によって最適な栽培地が異なります。地球がさらに温暖化すれば、適地は北に移行するでしょう。そこで、温暖化の果樹栽培への影響予測と対策が研究されています。

気温上昇は未来でなく現実の問題にもなっています。夜の気温が下がらない地域では、表皮の着色不良や着色遅れが、リンゴ、カキ、ブドウ、ナシ、ウンシュウミカンなどで広くみられます。青々したミカンでも十分食べられます。

着色するまで収穫をおくると、果肉が老化して収穫量の減少、果実の軟化、成熟異常、貯蔵性の低下などが二次的に発生します。栽培農家は、このような面倒な問題を

少しでも解決するため、栽培技術を種々工夫しています。

世界各所で 増える異常気象

現在、世界各所で地球温暖化に関連しているといわれる異常気象が多発しています。

猛暑、熱波、冷夏、台風、ハリケーン、豪雨、大洪水、干ばつなど。当然ながら、自然生態、農業、商工業、生活環境、健康、生命はひどい被害をうけています。以下に、最近の事例を紹介します。

二〇〇三年、日本は冷夏でしたが、ヨーロッパはすごく暑くて、三十五度以上の熱波で、多数の死者がでました。

(次の項目で説明)

二〇〇四年、日本の夏は高温の記録を更新。梅雨には集中豪雨、夏から秋にかけ十個という最多記録の台風。一方、隣の中国南部は五十年間で最もひどい干ばつでした。

二〇〇五年、アメリカ南部をハリケーンが襲いました。その惨状をテレビや新聞で知っておられるでしょう。被害実態を伝えつづけた新聞二社

が米報道界最高の〇六年ピュリツァー賞を本年四月十七日に授与されました。

熱波による過剰死亡事件

二〇〇三年八月、ヨーロッパは熱波におそわれ、多くの死者がでました。熱波も地球温暖化の異常気象の一つ、日最高気温が三十五度以上の日が五日以上連続する現象とされています。

表には、西ヨーロッパ各国について、平年死亡人数に比べ過剰に死亡した人数および過剰死亡率を示しています。

国名	過剰死亡数 (率)
イギリス	2,045 (16%)
フランス	14,802 (60%)
イタリア	3,134 (15%)
ポルトガル	2,099 (26%)

熱波による過剰死亡者は二万二千余人と推定。フランスは死亡数も率も最高でした。

最新報道では、過剰死亡者数を見直したら、四万余人と二倍に増えています。

なお、過剰死亡率は高年齢ほど顕著で、七十から九十四歳で七十%、それ以上では百二十%にもなります。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287

地球温暖化は国際問題

平均気温は、過去百年間に約一度上昇、今後百年間に約二〜四度上昇と予測。短期の異常気象と長期の温暖状態によって自然界や人間生活が深刻な影響を受けると予想。地球温暖化は早急に防止すべき重要な国際問題です。

一九九二年、ブラジルで国連環境会議（地球サミット）を開催。私たちは地球環境をかってない勢いで悪くしている。地球温暖化など八つの事象（註）を解決し、地球環境を保全することにした。

一九九三年、日本でも二十六年前の公害対策基本法（一九六七）を廃止し、その七つの公害に地球環境の八つの事象（註）を加えた環境基本法を制定しました。

（註）◎七公害…大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、悪臭、騒音、振動、地盤沈下

◎地球環境の八事象…地球温暖化、オゾン層の破壊、海洋汚染、生物種の減少、有害廃棄物の越境、酸性雨、砂漠化、森林減少。

温暖化ガス削減の

京都議定書会議

一九九七年十二月、世界約百七十ヶ国が参集し、日本が議長国になって地球温暖化防止の国際会議が開かれました。ご存知のように、化石燃料を燃やした際に排出する二酸化炭素は温室効果ガスまた温暖化ガスといわれ、温室のガラスのように、熱が外にでていくのを防ぎます。メタン・フロンなども同性質ですが、主たる温暖化ガスは二酸化炭素です。

二酸化炭素は経済成長の指標で、北半球の先進国が大量に排出しています。そこで、表のように、温暖化防止のため一九九〇年を基準に各国の削減率を決め、二〇〇八〜十二年に目標を達成する京都議定書をつくりました。なお、増減のない国、増加する国もあります。

関係国が京都議定書を批准して発効します。（次項）

日本	-6%
EU	-8%
スイス	-8%
ハンガリー	-6%
カナダ	-6%
アメリカ	-7%

京都議定書が発効

小泉総理メッセージ

二〇〇五年二月十六日に、地球の温暖化を防ぐ京都議定書が発効されました。その翌日の内閣メールマガジン第一七六号に、小泉総理はメッセージをよせています。

総理は二〇〇六年九月に退任されますが、その趣旨は引き継がれると思います。長文を少し省略して紹介します。

【本文】小泉純一郎です。発効当日、八年前に議定書を採択した京都国際会議場に、議定書作成に努力された世界各国の関係者や一般市民が集まり、発効の記念行事が行われました。私も官邸からテレビ会議で参加しました。

地球温暖化の原因とされる二酸化炭素などの温室効果ガスを排出し続けられ、地球規模で、そして将来の世代にわたって、さまざまな影響が生じます。

日本は、議定書の採択以来、一刻も早く発効するように、各国に批准を働きかけてきました。地球温暖化防止に

世界が協力していく枠組みがようやく発効したことを心から歓迎します。

日本は、世界の先頭に立つて地球温暖化対策を進めていきます。日本の太陽光発電や燃料電池、低公害車など優れた環境技術を各国へ普及し、地球規模での温暖化対策に貢献していきたいと思えます。

米国など温室効果ガスを多量排出している国で未だ批准していない国、中国など義務のない国が温暖化防止に協力していきけるように、努力してまいります。

日本の温室効果ガス削減の目標達成は決して簡単ではありませんが、政府の公用車を三年間ですべて低公害車に切り替えたように、これからも政府が率先して対策をとるとともに、国民一人ひとりの行動を支援したいと思います。

京都議定書の発効は、地球温暖化防止に向けた大きな一歩です。かけがえのない地球を子や孫の世代に、より美しく保全していくために、世界のみなさんとともに協力していきましょう。



柏原塗研互業株式会社

建設業許可 国土交通大臣許可 特14-3103
資本金 250,100千円

創立 昭和24年3月
売上高 18,441,150千円 (2004年1月末)

リフォーム事業部
〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL 044-211-1596 FAX 044-211-1597

北関東営業所
〒335-0034 埼玉県さいたま市南区辻8-19-12
TEL 048-837-2791 FAX 048-837-2792

フリーダイヤル0120-00-4095 ホームページ <http://www.kashiwabara.co.jp>

マンション独自の 自主防災組織の確立を

自主防災活動とは、住んでいる地域を「安全で住みよい、災害に強いまち」にするための住民を主体とする活動です。

災害に強い安全な地域社会をつくるためには、住民一人ひとりが、日頃から自主防災の意識をもって、災害が発生した場合に的確に対処できるような基礎的知識を身に付けておくことが大切です。

大規模な災害がおきたときには、電話が不通になり、道路交通網、電気、ガス、水道施設が寸断されて、消防などの防災関連機関の活動が制限されることが予想されます。

その様な事態に備え各マンション単独の自主防災組織を確立し、日頃から災害時における情報収集伝達、避難体制の整備、防災用資機材の備蓄などを進め、防災訓練を積み重ねておくことが必要です。

各自自主防災組織には、行政より

(1) 自主防災組織運営補助金

(2) 防災訓練助成金

(3) 防災用資機材購入の4分の3

等々の助成があります。消火器詰め替え費用の4分の3

自主防災活動の三原則

(1) 楽しく参加できること。強制的な活動ではなく、少しでも多くの住民が参加できるように工夫が必要です。

(2) 政治色や宗教色抜きであること。

(3) 活動目標や内容が明確・適切であること。抽象的な目標だけでは効果がありません。

中高層マンションの 防災上の課題

中高層マンションは基本的に耐火構造になっており、一般住宅に比べてハード面では災害に対する強さを持っています。しかしソフト面ではいくつかの課題があります。

(1) 昼間人口指数の低さ。これには女性の戦力化、女性の防災意識の強化が必要で

す。

(2) 潜在的危機の認知度の低さ。マンションは比較的地震や災害に強いという安心感があるので、危機把握の強化が求められます。

(3) 中高層マンションの実状に応じた防災訓練内容と回数の強化。所属している町内会の訓練参加だけでは不十分で、各マンションに即応した訓練を実施する必要があります。

(4) 行政への依存の面で、各マンション単独で自主的に行政と連絡のとれるルートを確認しておくことが必要です。

自主防災組織の 基本的日常活動

(1) 年間防災計画、規約の作成、組織の役割りを明記しておく。

(2) 公的防災機関などとの連携を確保する。

(3) 随時、災害防止の啓蒙活動をする。

(4) 消火器などの点検と設置場所の周知徹底を行う。

(5) 初期消火訓練の実施（特に消火器の使い方の訓練）

(6) 災害時の公的避難場所の確認と避難誘導訓練の実施。

(7) 組織内の高齢者、乳幼児、病人などの把握

(8) 応急医薬品及び防災資機材の備蓄と点検

防災資機材整備の 一般的な例

〔消火関係〕消火器・バケツ・ヘルメット・鳶口

〔避難誘導関係〕電池式メガホン・ロープ・懐中電灯・リヤカー・誘導旗

〔救出・誘導関係〕救急用医療用具・担架・テント・毛布・梯子・自家発電機。投光器

〔情報収集・伝達関係〕携帯ラジオ・仮設掲示板・筆記用具〔給食・給水関係〕炊飯用かまど・ガスバーナー・釜・鍋・燃料・ビニールシート・大小ビニール袋・簡易トイレセット

*資機材は、訓練などを通じてできるだけ日常的に使い慣れていることが大切です。

災害時の公的救援活動は即時には期待できません。少なくとも二、三日は自主的対応が出来るよう対策しておくことが必要と思われれます。

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

Kenso 建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



連載 マンショントラブル

『管理会社と組合 役員の資金横領』

②

誰でも魔がさすことが、それが人間です

資金横領を防ぐためには、そうしたことをしない管理会社・組合役員を選ぶことです。

なんだと思われるでしょうが役員になるのが嫌で、現れた候補者にそれ幸いとのつたりしていませんか。その方が賃借人であったり、管理費を滞納していたり、開業資金に困っていたり。気が付けば横領が進んでいたという事例が多いのです。

最近では大型マンションが多く、400戸を超すと数億の積立金があります。慎重に選んでください。管理会社も同様で、早い時期にチェックし直さなければなりません。ところが立派な人を選んで、「魔がさす」可能性を否定できません。資金繰りに困っている時、大金を自由にできる立場にあると、すぐ返す

前号は横領の実態とそのテクニック例を紹介しました。今号は対策です。住民が関心をもつことが最大の対策です。

からとついつい手をつけ、それが深みにはまるのです。

横領が行われたら、お金が返ってくることは極めて稀です。横領を起こさないことに全力を尽くすべきです。

したがって、徹底して管理会社・組合役員を選ぶ努力をすると同時に、任せ放しにしないこと、性悪説に立ったルールづくりをすることです。

残念なことにはどんな組織でもそうですが、理事長の多選と横領は比例するということがあります。したがって、任期の長さには比例して、資金管理の透明度を上げねばなりません。



どうすれば 横領は防げるか

どのような防止策を講じてもそれを打ち破ろうとすれば無力となります。ただ、策のあるなしでは心理的影響が大きく、魔がさした程度の犯行は阻止できます。

備えておくべき基本的なルールは以下の通りです。

- (1) 通帳と印鑑の分別管理
- ・ 通帳と印鑑は別々に保管
- ・ できれば契約印と銀行印は別に
- ・ キャッシュカードは作らない
- ・ 残高証明書を6ヶ月単位以下で
- (2) 会計処理規則の制定
- ・ 資金運用は元金保証商品の
- ・ 予算準拠主義を貫く
- ・ 支出決議書での支出(伝票主義)
- ・ 現金払いは消耗品等のみ
- ・ 振込は振込書・振込先で確認

- ・ 月次での収支報告を確実に
- ・ 会計書類の保存期間
- (3) 第三者による監査

・ 監事の会計監査業務を成文化

・ 常設の財務委員会を設置

・ 外部の公認会計士に依頼

犯行が行われるのは、お金が動くときです。資金移動時には複数のものが立ち会うこと、明確な証拠(領収書・通帳・証券・債券預り証等)で早めに確認することです。

さらに、大事なことは、面倒がらないこと。とかくルールを決めても忙しいとかで誰かに任せてしまうことがありますが、そこに隙が生じ、人格者が魔をさしてしまいます。

とにかく愚直に決められた手順・ルールを守ること、それが不正防止の王道です。



暮らしをSUPPORT 明日をPLANNING



朝日火災

おかげさまで



朝日火災海上保険株式会社

首都圏統括営業本部 大宮支店

〒330-0802

さいたま市大宮区宮町 1-38-1 野村不動産大宮共同ビル

TEL 048-644-7744 FAX 048-644-8342

サムターン回しの被害増加

浦和警察署生活・安全課より6月にはいり、さいたま市南区において、サムターン回しによる住居侵入犯罪が急増しており、マンション関係者に対し至急連絡対応をお願いしたいとの連絡をいただきました。サムターン回しとは、玄関扉と枠の隙間、郵便受け、ドアスコップの穴やドリルで開けた穴などから、針金や特殊工具等挿入し、ドアの内側にあるサムターン（施錠するためのつまみ）を回転し開錠することです。

対策としては、鍵を2カ処以上つけ開錠に時間がかかるようにする、針金などがかからないよう予防カバーを付けるなどの方法があります。

また、マンション内で知らない人にも挨拶する声かけは犯意をくじき防犯上有効だと言われています。犯人は2〜3名くらいのグループで活動しています。不審者を見たら、早めに最寄の交番や警察署に連絡してください。

関連記事をNPO法人埼玉管ネットのH・Pでも掲載しています。

平成18年度 NPO 埼玉管ネット 通常総会開催

日時…18年5月21日(日)
場所…さいたま市民会館浦和

議案

- 第1号 H17年度事業報告
- 第2号 H17年度決算及び監査報告
- 第3号 H18年度事業計画案
- 第4号 H18年度予算案
- 第5号 役員改選案

佐々木会長挨拶の後、佐々木会長が議長に選出され各議案を審議、全議案が満場一致で承認されました。役員改選では理事2名、監事1名が新たに就任しました。新理事・新監事の今後の活躍が期待されます。

「キーボード」

東京港区のマンションで起きたエレベーターの突然の上昇による高校生の痛ましい死亡事故は私達のマンション生活に欠かせないエレベーターが利便性と隣り合わせに危険性を持っていることを教えました。事故の原因は現在調査中ですが製品の欠陥説、保守管理の問題、などがあげられています。事故のあったマンションでは保守業者選定には入札制が導入されており、入札により保守点検業者が替わった際に安全維持に必要な継続的な保守点検や機械の情報が正確、適正に伝達されていなかった実態が報道されています。エレベーターの維持管理費の節減は管理費節減するために管理組合にとって比較的手を付けやすい部分であり、エレベーター保守管理専門会社も安さを武器に受注を増やしている面もあります。適正な費用で、適正な保守管理を望む管理組合としてはエレベーターの維持管理に関して今後の報道を注視していく必要があります。

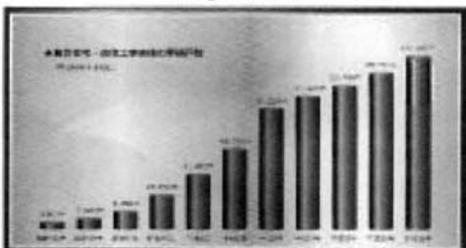
ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

- NPO 法人埼玉管ネットでは建物保全に関する調査の一環として超高层マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。



マンションLife
バックナンバー
ユーザー名
saikan-user
パスワード
6715

改修工事のバイオニアとして歩んだ実績は
13万5000戸を越えました



ヤマギシは、居住者との一体感で
工事の進行を安全に管理します。

<http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900
東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941
横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1 横浜センチュリービル Tel 045・242・6640