

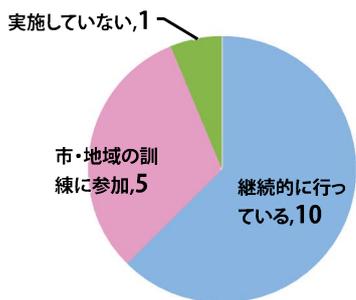
[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2016年9月5日発行(不定期刊)・第8巻第3号(通巻21号)



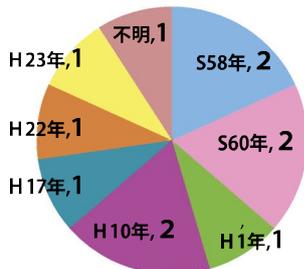
特集 「防災訓練の実態調査」報告

多摩ニュータウン地域で想定される大災害は、立川断層帯地震(多摩直下地震)でしょう。マグニチュード(M)7.3、震度6強と熊本・本地震並みです。地域の団地・マンションは、その震災対策として、どのような防災訓練をしているのか、実態調査の結果を報告します。個人記入を含めて回答数は12組合です。

Q1. ここ何年か自主防災訓練を継続的に行っていますか?

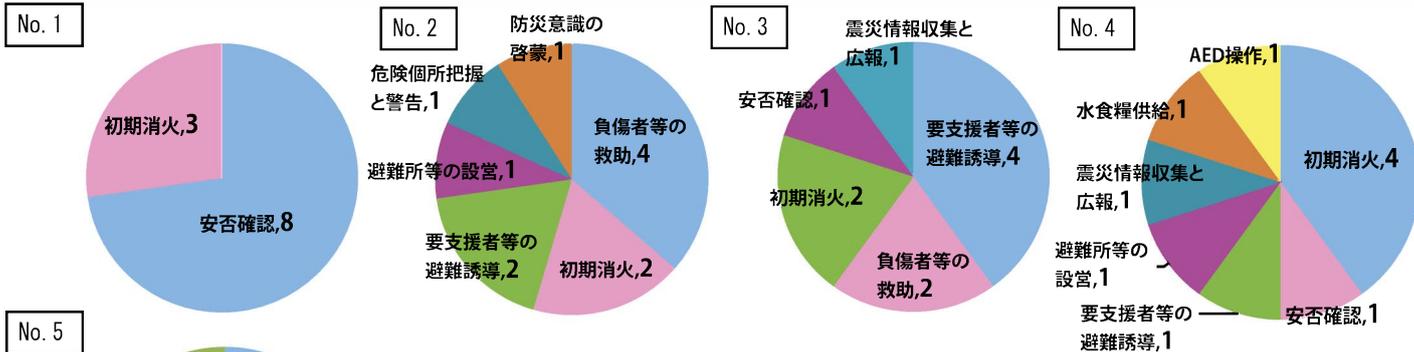


訓練を始めた時期

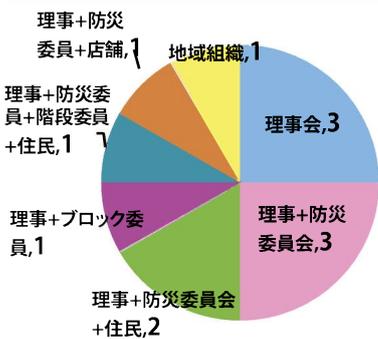


なお、訓練実施月については、年1回実施の組合では、1月、12月が各1組合、11月が2組合、10月が4組合であった。一方で、年2回実施している組合もあり、6月と11月、3月と10月、3月と11月に実施している組合が各1組合ずつであった。

Q2. 訓練の目的を重要度の順にお答え下さい。



Q3. 訓練の実施主体は?



訓練参加者数は50~80人が中心。小規模マンションでは10人程度、中規模以上では100人、150人もあった。



平成28年 第2回全員集会を 10月2日に開催します

今回は2つの講演です。1つは「最近のマンション・トラブル事例と対応策」です。マンション居住者の高齢化や多様化により、コミュニティ活動での意見対立、リフォーム工事トラブル、管理会社との関係、さらに滞納などの問題が増えております。そこでトラブルの解消等に当たっている内藤弁護士に、最近のトラブル事例から、管理組合として、どのような知識を持っておく必要があるか、どのような対応方法があるのか、法的な面も含めて説明していただきます。

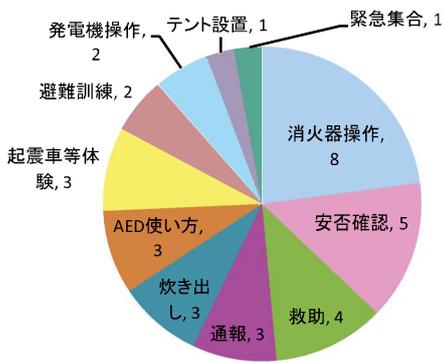
もう1つは、「標準管理規約の改定ポイント」です。昨年11月の連絡会総会後の講演で、改定案の検討状況を説明していただいた、花房創価大学法科大学院教授に、今年3月の改定はどのようにして決まったのか、管理組合運営はどう変わるのか、について解説していただきます。

いずれも管理組合役員の方はもちろん、居住者の方にも参考になるテーマです。多くの方の参加をお待ちしております。

- ・日時 : 平成28年10月2日(日) 午後2時~5時(受付開始は午後1時30分)
- ・場所 : パルテノン多摩(4階)第2第3会議室
- ・講演 : ①講演 「最近のマンション・トラブル事例と対応策」
講師: 内藤 太郎氏(コンパサーレ法律事務所弁護士)
②講演 「今年3月の標準管理規約改正ポイント」
講師: 花房 博文氏(創価大学法科大学院教授、マンション学会副会長)

- ・懇親会 : 午後5時半頃から、希望者のみ(参加費1,000円)
- ・申込み : 9月23日(金)までに、氏名・住所・電話番号・所属の管理組合名を記載の上、FAXかメールにてお申込み下さい。
【宛先】 連絡会事務局(常光宅) FAX:042-339-4992
Eメール: gakugak_tunemitu@msn.com

Q4. 訓練の内容は?



Q5. 防災委員会を組織し活動していますか? また、防災マニュアル、安全確認カードは作成・配布済みですか?

全組合に防災委員会があった。だが実質的には理事兼任が半数ある。防災マニュアル配布は8組合、安全確認カード配布は4組合であった。

Q6. 組合で防災器具や救急器具を備えたり、水・食糧を備蓄していますか?

防災器具	
発電機	6組合
担架・バール	各5組合
ハンマー・ツルハシ・テント・毛布・簡易トイレ・ヘルメット、AED	各3組合
照明器具・リヤカー・鍋釜・救急箱	各2組合
車椅子・携帯ラジオ・給水ツール・居住者表・ブルーシート・危険警告表示具・エレベーター内防災備品・メガホン・シャベル	各1組合
備蓄品	
飲料水	5組合
乾パン・アルファ米などの食糧	4組合

Q7. 防災訓練等を通じて浮かんできた、改善策や課題はありますか?

- ① 毎年の防災訓練を定着させること・いざ災害の時、理事や防災員が居ない恐れ・集会所を震災時の本部化する改造工事・各世帯での防災減災の徹底。
- ② 理事や防災員が毎年交代し訓練が深化しない・参加者を増やす・団地内の専門家の協力を得る・住民への緊急集合意識浸透が不十分。



◆◆◆ 結果考察 ◆◆◆

○年1回以上の訓練実施がほとんど

自主防災訓練は全12組合のうち11組合が毎年、定期的に行っています。それも年1回にとどまらず、春秋や3月夜間訓練などで年2回実施したり、多摩市の訓練にも参加しているなどの組合が半数近くあります。

始めたのは昭和末から平成初めが多く、入居早々から行ってきたとみられます。訓練日は防災の日(9月1日)より少し後の、10月が多数です。その他では、多い順で11月、12月、6月、3月、1月に実施されています。

○訓練は住民の安否確認を重視

最も重視する訓練の目的は、住民の安否確認が圧倒しています。初期消火もそれなりにありました。2番目で多いのが負傷者等の救助、3番目が障害者や乳幼児を含む要支援者等の避難誘導、4番目が初期消火、そして5番目が避難所・救護所の設営となりました。



○目的と実際の訓練内容にずれも

ところが、実際に行っている訓練を見ると、消火器操作が目立ちます。次いで安否確認、救助訓練、119番など通報の仕方の順となります。どうも目的との間に少々ずれがありそうです。多分、東日本大震災より前の、従来型の訓練をしている組合がかなりあるからでしょう。今後、改善・修正が求められるかと思われます。

○訓練には50~80人が参加

訓練は理事会だけで行うや、理事会と防災委員会、さらにこれに住民が加わる場合が多数です。それでも中規模以上のマンションでは50~80人が参加しています。100人、150人が参加という組合もありました。

防災委員会は全組合で組織していました。しかし、実質的に理事が兼任しているが半数近くあります。これで十分な体制といえるのかどうか、疑問附が付きます。

○約7割で防災マニュアルを作成

独自の防災マニュアルを作って、全戸に配布済みが8組合あります。そのなかには市などの防災計画まで盛り込んだ防災資料集を作ったり、最新情報を元に改訂版作成中の組合もありました。

訓練時に玄関扉の外側に掛ける安全

確認カードの配布も4組合ありました。このカード出しは、訓練時に安否確認の有力材料になっているようです。訓練のさいは事前に掲出要請時間を予告しますので、90%前後の高い掲出率となり、訓練評価の好材料とされています。

しかし、本当の震災時には、耐震性の無い玄関扉は開閉出来なくなる恐れがありますし、住戸内がメチャメチャになったり、負傷者や要支援者が居たりすれば、掲出する余裕がまずないでしょうから、かなり低率になる可能性があります。実際時での安否確認の仕方や対処方法を確立しないまま、カードに頼った訓練は、リスクを伴いそうです。

○意外と多い、発電機を備えた組合

組合が備える防災器具のトップに発電機が登場しました。消火器は消防法上の常備品であり、特に挙げていないようです。次が担架やバール等です。テント、簡易トイレ、毛布、AEDなども目につきます。給水ツール、居住者表、危険警告表示器具、エレベーター内防災備品といった目新しいものを備えた組合もあります。

○大きな課題は、震災時の人手確保

訓練を通して浮かんできた大きな課題は、何といても人手の確保です。地震が発生した時、指令塔役を担ったり、実践部隊となる、理事や防災委員が居なかったらどうするかという問題です。肝心な時、人が集まらなければ、何も出来ません。

訓練では、この事を十分考えて行うことが重要です。平素から役員だけではなく、多くの居住者が参加して、安否確認や救助・救護の仕方などに習熟したり、指示役を経験しておくことが大切です。そして、いざという時には、動ける居住者は自分や家族の身の安全を確保したら、速やかに集合場所に集まり、様々な役割を果たしていく。そんな共助意識を浸透させることが、3・11以降の訓練の大きな目的の一つになったのではないかと思います。

**連絡会第9回通常総会
11月20日開催します**

連絡会は第9回通常総会を11月20日午後2時から、バルデノン多摩・第2第3会議室で開催します。

議案は、①今年度の活動報告、会計報告、②来年度の事業計画案、予算案、③役員選任案、④その他です。

なお、総会後に講演会と懇親会も予定しておりますので、会員の出席をお願いします。



お役立ち情報

連絡会が7月24日(日)、パルテノン多摩で開催した第5回新任理事実務講座では、理事入門、正副理事長、営繕理事、植栽理事の各編で活発な質疑応答がありました。その概要を掲載します。

【理事入門編】

Q:回覧等をする場合、個人名などにどのように配慮したら良いか。

A:プライバシー保護意識が高まっており、役職者以外の個人名はなるべく伏せた方が良いでしょう。

Q:修繕積立金には余裕があるが、管理費は不足。積立金を転用できるか。

A:修繕積立金の管理費への繰入れは駄目。ただし、一時的に修繕積立金からの借入なら可能だろう。積立金の徴収額を減らし、その分管理費を増やす方法もある。

Q:標準管理規約の改定で、監事権限が拡大されたが、同一人が理事兼監事になれるか。

A:出来ない。両者は利益相反の関係にある。それは、これまでも同じ。

Q:災害時、より効果的な緊急処置が出来るよう、住民中の医師、看護師など医療関係者の名簿を作成したいが。

A:管理組合は個人情報保護法の適用対象ではない。しかし、保護法に準拠した対応が求められている。名簿作りでは、その目的や使用方法を明示し、登録するしないは本人の自由意思であることを示すことが大切だ。名簿管理は、管理室金庫内に施錠保管し、理事長のみ開錠可としている組合があるが、それで緊急時に活用できるかどうか。各組合で実情を踏まえながら、保管方法は工夫してもらいたい。

【正副理事長編】

Q:年度により、理事会、委員会の活動格差が大きい。どうすれば良いか。(築11年のマンション理事長)

A:理事長が取組むことの第1は安心、安全及び静穏な環境づくり。第2は資金計画の見通しづくりだろう。築11年なら大規模修繕を準備する時期だし、資金計画はより重要になる。また、リフォーム申請も出てくるので、専門的な対応がど



新任理事実務講座の Q & A 特集

こまで可能かも問われてくる。正副理事長が率先して、こうした問題を把握し、理事会や委員会で検討するようにすれば、自ら活性化するのではないかと。

Q:駐車場区画内の見辛くなった番号表示を、書き直すより、区画外の道路に新たに書いた方が費用は安いですが、これは総会決議事項になると主張する専門委員がいる。規約に「軽易」な事項は理事会決議で可とある。この件は「軽易」に該当しないのだろうか。

A:番号の書き直しは駐車場会計を使って、理事会判断で実施している場合が多い。新たに道路側に書くといのは微妙な点もあるが、それほど大きな問題とは思われない。管理行為では、利用行為から軽微な変更行為まで、規約で別段の定めをすることが出来るとしている。「軽易」規定が、そのような内容なのかは見てみなければ何とも言えない。

Q:大規模修繕は新任理事長では対処し難い。専門家に理事になってもらい、年度を超えて継続担当して欲しいと考えるが、良い方法があるか。高齢化で理事のなり手不足もある。

A:標準管理規約改定により外部の専門家を理事等になってもらう制度が出来た。規約改定が必要だし、有料となるが、この制度を応用出来るのではないかと。



Q:慣例で地域のお祭りに予備費からだしてきた。規約に関連規定は無い。今回の改正で出来なくなるか。

A:管理費から協賛金などへの支出は原則的に好ましくないようだ。改定でコミュニティ条項(第27、32条の該当号)を削除したのは、定義が曖昧で、拡大解釈や誤った解釈をされ易く、これに起因する裁判が多発しているためだという。一方、改定されたコメントや指針ではコミュニティの重要性を強調している。この一見矛盾したことの意味は、管理費と

自治会費やサークル活動費とをきちんと分けて会計すること、さらに管理費から自治会的な費用を安易に支出しないよう戒めていることである。

Q:理事会を傍聴したり、理事会議事録等の閲覧は認められるのか。

A:理事会傍聴を規定した規約は少ないのではないかと。理事会は秘密とまでは言わないが、公にする前の情報を取扱うことも多い。通常の場合は理事のみの討議で良いのでは。

閲覧範囲は改定で拡大した。該当事項を文書により提供を受けることも出来るようになった。開示は区分所有者だけでなく、利害関係人(多くは不動産業者)にも求められれば拒否できない。

【営繕理事編】

Q:販売業者等に建物の不具合を瑕疵として認めさせるには、非常な努力を要する。修繕資金計画への影響も大きく、適切な対処が求められる。理事長として行うべきことは何か。

A:営繕理事のみに任せず、理事長を先頭に理事会が一体となって取り組む必要がある。設計事務所などに任せきりでは解決しない。

Q:図面、契約書、会計書類を電子化したい。電子化の現状はどうか。

A:電子化は時代の流れ。すでに多くの組合が実施している。しかし、印刷された図面等も必要とされている。

【植栽理事編】

Q:講師の団地では植栽の自主管理により経費を節減していると聞く。どのようにしているのか。

A:中高木の剪定だけを業者委託している。低木(植込み、生垣等)や、草取り、芝刈りは年3回の除草デーに住民で行い、ボランティアグループが協力している。

Q:また、相当数の樹木を計画的に伐採したと聞く。伐採反対の住民対処は。

A:日照障害等の樹木による住戸への悪影響は放置できないとして理解を求めた。すんなりとは行かなかったが、3カ年間の伐採計画を作り、総会決議を経て、各年度で実行した。



管理運営問題部会 報告

◆第76回 2016年4月9日(日)

区分所有法の読込み(14回目)
第11条の共用部分の共有関係の検討。まず共有関係について、区分所有法は民法とは様々な異なっている点を確認した。共有物の分割請求や持分の処分は民法ではOKだが、区分法では不可としている。また、敷地、建物などの共有物を売ったりして処分する場合は、区分法にルールがないため、民法の全員同意規定に依ることになる。ただし、2014年の改正建替え円滑化法により、耐震性不足の認定を受けたマンションでは、5分の4の同意があれば、建物を解体し、敷地を売却出来るようになった。

管理組合の団体や東京都などでは、さらに老朽マンションの建替えを促進する意味から、この敷地等の売却条件の緩和を求めている。

◆第77回 2016年6月26日(日)

区分所有法の読込み(15回目)
第12条の共用部分の共有関係(2)について。区分法が整備・充実される過程で、共有関係では民法と異なる規定が順次追加されてきた。すでに90%は差異があるとされる。それとは別に、最近、注目されているのが「みなし共用」規定の導入である。築30年以上の団地等では配管改修が大きな課題となっている。そのさい専有部分給排水管なども共用部分配管と一緒に、組合が修繕積立金を使って改修工事を行うため、規約で専有部分配管を、みなし共用部分とするものである。現状は、標準管理規約第21条2項の専有部分の設備で共用部分と

構造上一体となった部分の管理は、必要がある時、組合が行うことができる、という条項に基づき、総会で決議するケースが多い。しかし、みなし共用とする場合、改修工事終了までの一時的なものとするか、永続的とするのかの、詰めが必要となるだろう。

◆第77回 2016年7月31日(日)

区分所有法の読込み(16回目)
第13条の共用部分の使用について。条文からは、具体的なことは何も分からない。標準管理規約では、敷地や共用部分をそれぞれ「通常の用法」に従って使うとし、その詳しい用法は使用細則等で定めるとしている。その基本は共同の利益に反する行為の禁止である。また、区分法独自の用法として共用部分の専用使用権設定がある。

メンテナンス部会 報告

◆第79回 2016年5月18日(月)

「多摩ニュータウンの現状と課題」(日本マンション学会千葉大会2016年メインシンポジウムにて首都東京大学、吉川教授が発表した内容)を検討。(1)地域差がある高齢化率。諏訪・永山は高齢化率30%だが、若葉台はまだ10%程度。(2)多摩ニュータウンとしての事業

は2000年代初めに終わっているが、民間業社がマンションや戸建てを分譲しているため、人口は増えている。(3)高低差の多い立地など、利便性・高齢化問題などにも配慮して、今後検討する必要がある。

◆第80回 2016年6月13日(月)

1.熊本地震災害資料による現地状況説明。(1)ピロティ形式の建物の崩壊。(2)熊本市内の分譲マンションは約850棟あり、地震保険の加入率は約25%。(3)構造スリットの有効性が証明された。2.外コンクリートの中性化と鉄筋の腐食

の理化学的説明。(1)コンクリート内の鉄筋が腐食に至るメカニズムの要点。(2)鉄が腐食するメカニズムの要点。

◆第81回 2016年7月11日(月)

1.霧が丘グリーンタウン第一住宅ライフライン改修工事説明。改修工事は平成23年より開始し、平成27年11月末に工事完了。計画から委員会立ち上げ、設計事務所・施工会社の選定、総会での承認までの経緯を説明。総工事予算金額5.57億円に対し、総工事実施金額4.96億円であった。2.コンクリート中性化が進むときの対処方法。(1)中性化試験の方法。(2)中性化が進行していない場合の措置。(3)すでに鉄筋の腐食が始まっている場合などの対処方法。

VOICE

全国のマンションの照明をLED照明に替えることが出来れば原子力発電所は不要となる

多摩マンション管理組合連絡会 理事 宮村 忠夫 氏
(メゾン落合6 在住)

八王子市某マンションに建築設備定期検査に行ったとき、共用部の照明を全てLED照明に取替えたら電気代が約半分になるし、危険な電球や蛍光灯の交換作業が無くなって大変に有り難い照明ですとNECのOBの管理員さんが話していた言葉です。ヤマダ電機が今までは法人対象にコスト削減の提案やっていたましたが、全国のマンション管理組合へ向けて、LED照明への入れ替え提案を強化しています。共用部にかかる照明電気代は、点灯時間が長いので消費電力量は大きくなります。この部分の直管形蛍光灯や電球をLED照明へと入れ替えることにより、電気代の大幅削減が確実に実現できます。また、気になる初期コストは年間電気代の削減金額の約4年分で投資回収が出来る事に加え、長寿命によってランプ交換のための費用と危険な交換作業の激減が大きなメリットとなります。居住者の暮らしぶりを変えることなく出来る確実な経費削減策として、皆さんのマンションでも検討して見てはいかがでしょうか。

◆◆◆
◇温熱環境に満足せず、が半数以上
旭化成建材が首都圏のマンション・戸建て居住者を対象に調べたところ、性能表示基準の一つで室内の温度に関する評価である「温熱環境」について、満足しているが45%、満足していないが55%となった。住宅購入時には温熱環境や温熱性能という意味を余り知らなかったという人に、満足していないが多かった。
(出典=R・E・port)

Info

■管理組合員(14管理組合 / 2016年9月現在・順不同) ☆個人会員(25名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D' グラフォート多摩センター-煉瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	エステート聖ヶ丘-3団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	クオース永山
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	アルテヴィータ	
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	豊ヶ丘5丁目3番住宅	

■賛助会員(15社 / 2016年9月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	加藤商事 株式会社	南海工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	株式会社ジョイン建築設計事務所
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和アルミ工業株式会社
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	株式会社長谷工リフォーム	



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>