賢い区分所有者になろう　楽しい管理組合をつくろう　新しい地域コミュニティをつくろう

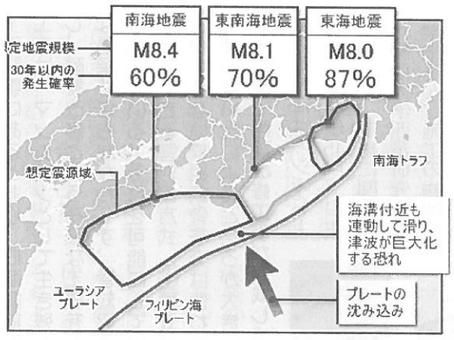
マンションライフ

第105号
2015年12月7日発行

編集／発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会
NPO法人マンションセンター京都

編集人　谷垣千秋　TEL：075-231-8182　FAX075-231-8202
E-mail：info@mc-kyoto.org
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

紙面案内
1面：耐震改修が必須に！旧耐震期マンション
2面：耐震改修工事完成！シャトー銀閣
2面：国交省標準管理規約改定について
3面：新しい建物管理への挑戦、パートナーセミナー
4面：管理組合が新入居者に管理のレクチャー
4面：電気室を集会室に改造



いつ発生してもおかしくないと言われている南海トラフ地震の発生確率は、それぞれ30年以内に、南海地震が60%、東南海地震が70%、東海地震が87%となっている。

耐震改修が必須となった旧耐震期マンション

（1981年（昭和56年）6月以前に建設）

国交省マンション政策

現在、管対協会員マンションでの耐震改修工事が活発に行われているが、今回の標準管理規約改定に至る国交省の一連の政策を分析すると、「耐震」という問題が単に住民の安全・安心のために考えられているわけではなく、多数の高経年マンションに対する体のいい切捨て策でもあることが見えてくる。名指しされている旧耐震期（1981年〔昭和56年〕6月以前）に建てられたマンションにとっては、今や耐震改修は生き残るためには選択の余地のない必須事業となった。

売買時の重要事項説明に
耐震診断報告書の内容

マンションで売り物件が出ると、不動産業者が管理組合に要求してくる書類の中に、耐震診断報告書がある。これは宅地建物取引業法の重要事項説明として、旧耐震時期に建てられたマンションについては、耐震診断報告書の内容が含まれているためである。

耐震診断の結果、耐震性があると認められるためには、法律で定める耐震指標であるIs値が0.6以上であることが条件とされている。マンションの場合、耐震改修の結果、耐震指標が0.6以上となった場合は、管理組合が所管行政庁（京都市等）に基準適合の申請を行なうと、基準適合認定書が交付される。旧耐震時期に建設されたマンションは、当時の建築基準法の耐震基準が低く、現在の基準であるIs値0.6より低い場合が多い。このため耐震改修を行なって現在の耐震基準をクリアする必要がある。

2011年3月11日に発生した東日本大震災。この地震以後、日本列島は地震の活動期に入ったと言われ、2014年9月までにM5．0以上の地震は800回以上発生している。（写真は地震と津波で壊滅した宮城県女川町）

耐震性のないマンションに対する評価は？

では、旧耐震時期のマンションが耐震改修を実施しないままでいると、どうなるのだろうか？売買時のこうしたマンションの不動産評価について、全国不動産コンサルティング協会の岡本秀巳副会長に聞いてみた。

まず、耐震改修が実施されず、耐震性が基準以下のままということは、そのマンションの管理に対する評価として、適正な管理を実施していく管理力のないマンションという評価になる。さらに、管理レベルが低く、耐震性もないということになると、銀行の融資条件にも影響があり、融資金額、金利、融資年限などの条件に影響してくる。さらに耐震性がないと、不動産業者は売りにくいので、当然売買価格にも影響してくるということである。

空き家が増える
耐震性のないマンション

このように耐震改修を行なっていないマンションは、中古マンション市場において、評価が低下していくことが避けられない。市場での流動性が低くなると、結果的に空き家が増え、管理費の回収も難しくなり、管理組合の財政を脅かすようになってくる。

先述したように、耐震性をクリアした旧耐震時期のマンションには、マル適マークが交付される。表示は義務づけられてはいないが、差別化は進む。

耐震性のないマンションは更地化・再開発の対象

さらに市場価値の低下した耐震性のないマンションに対して追い打ちをかけるように、昨年、マンション建替え円滑化法が改定された。その内容は、耐震性のないマンションを対象として、5分の4以上の賛成でマンションの敷地を売却できるというものである。敷地売却の後、各区分所有者は土地の売却金から建物の解体費を差し引いた金額をもらって出ていくということになる。つまり、マンションに建て替えるのではなく、更地にして再開発用地として確保しようというのが、国の狙いなのである。

結局、旧耐震時期のマンションは、耐震性を口実にして解体→更地→再開発の渦に飲み込まれる対象とされているのである。標準管理規約の第三者管理方式の導入やコミュニティ条項の削除などの本当の狙いは、住民の意思形成を分断し、国の政策を実行しやすくするために、管理組合の活動を、営利を目的としたビジネスとして行う者に役員をさせるようにしたのが今回の標準管理規約改定にほかならない。

都市部の再生とマンションの役割

右記案内のとおり管対協シンポジウム「地域とマンションを結ぶコミュニティ活動」は、12月20日（日）2時から蹴上の京都市国際交流会館で開催される。

今回のシンポジウムでは、京都市地域コミュニティ活性化推進審議会会長である同志社大学社会学部教授の立木茂雄氏に「地域力を高める5つの方法」と題する講演をお願いするほか、パネルディスカッションとして、祇園祭山鉾町の一つである太子山町の川口良正氏（太子山保存会理事長）と都心部の城巽学区突抜町の町内会長であり、また同町内にあるマンション「アルス京都姉小路粋匠庵」の住人でもある石踊昌一氏、そして山科ハイツにおいて、管理組合と地域との新しい関係に取り組んでいる川内美智雄氏（山科ハイツ管理組合理事）をパネリストに招き「地域とマンションを結ぶコミュニティ活動」について考えていく。なお、コーディネーターは、京都市地域コミュニティ活性化推進審議会委員でもある管対協事務局長の森三知子が務める。

マンションの子供達も一緒の突抜町の地蔵盆

管対協シンポジウム2015
地域とマンションを結ぶコミュニティ活動

■開催日時：12月20日（日）午後2時～4時半
■会　　場：京都市国際交流会館2階 特別会議室
（左京区粟田口鳥居町2番地1）

■参加費：無料
■主　催：NPO法人京滋マンション管理対策協議会
■共　催：NPO法人マンションセンター京都
■講　演：「地域力を高める5つの方法」
講師：立木茂雄氏（同志社大学社会学部教授）
■パネルディスカッション
「地域とマンションを結ぶコミュニティ活動」
パネリスト：立木茂雄氏（同志社大学社会学部教授）
石踊昌一氏（城巽学区突抜町町内会長）
川口良正氏（祇園祭太子山保存会理事長）
川内美智雄氏（山科ハイツ管理組合理事）
コーディネーター
森三知子（NPO法人京滋マンション管理対策協議会事務局長）
■参加申込：NPO法人京滋マンション管理対策協議会事務局
TEL:075-231-8182　FAX:075-231-8202

マンション大規模修繕は建装工業へお任せください。

マンション大規模修繕、設備改修、内装リフォーム等
総合リニューアルの専門企業です。

専門のスタッフが対応させていただきます。
お気軽にご相談ください。

建装工業株式会社　〒564-0063　大阪府吹田市江坂町2-1-52
関西支店　TEL. 06-6821-3611
本社：東京　支店：東北、関東、千葉、横浜、中部　営業所：札幌、青森、福島、柏崎、茨城、福岡

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。

SOKEN
株式会社　装　研
〒615-0033　京都市右京区西院寿町1番地1
TEL：075-311-5075　FAX：075-311-3936
URL：http://soken-kyoto.co.jp