

R6年3月23日(土)情報交換会・テーマ:「高齢化」「マンション防災」対策は?
 管理組合として考えておきたい内容(自治会があれば一緒に考えておきたい対応策等)

1. 「高齢化」で考えること・・・建物と区分所有者の高齢化

1) 建物の高齢化＝高経年化(老朽化)・・・管理組合(管理会社)が定期的に修繕を実施しての長寿化
 主な対策・・・大規模修繕による長寿化へ(外観及び設備仕様の定期的な修繕＝長期修繕計画)

- ①共有部外観(外装塗装・バルコニー・手すり:防水・鉄部・廊下・階段・玄関・その他駐車場や植栽等)
- ②設備仕様(エレベーター・給排水関係・火災報知器及び消火栓関係・電気設備・ドア・インターホン・サッシ・TV アンテナ・集会室等)そのマンションの仕様による。
- ③建替えの検討(50年以上または大規模修繕4回目を目処の検討及び費用)区分所有者の同意

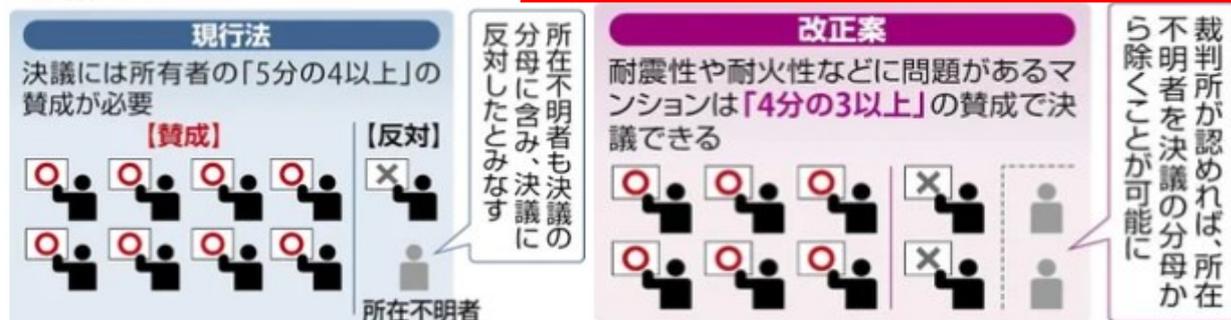
2) 区分所有者の高齢化(体の不自由・認知症等の病気・死亡による相続者なし等による空室)

- ①高齢者の役員(欠席がち)のなり手(配偶者・近親者・委任者等の代理出席・WEB 等によるリモート出席・規約違反による反則金罰則対応による対策)当該マンションの規約変更等
- ②区分所有者の死亡(高齢者への安否確認:インターホンや各戸への訪問確認)定時等に双方確認管理組合(自治会)・管理会社(管理人)・・・全居住者名簿登録(災害にも有効)と管理
- ③区分所有者自身の手法(体の不自由及び病気等は施設へ)としては住居の売却。

※1.これらを最終的に考えると建物が残り、取り壊し又は建て替えを考えることになる。その場合、現在は区分所有者の5分の4の同意が必要(合意形成困難⇒現在、国で緩和措置、規約対応等)

●老朽マンションの建て替えに関する決議のイメージ

改正案：来年の通常国会で区分所有法改正案提出を目指す



※2. 区分所有者(死亡等や高齢化による維持管理が難しい)、空室増加による。取り壊しまたは建替え(建替え1戸当たり引越し借家含め最低でも1,400万・修繕積立金は建替え費用負担には不可)を考えるが、その費用が集まらない。(老朽化マンション増加による行政執行⇒行政側では避けたいので法律の修正変更等)・・・管理不全マンションの管理＝行政(川口市でも「川口市マンション管理適正化推進条例」を令和4年4月施行:参照)⇒市は管理不全回避の為に調査・資料提供・助言・指導・施策(詳細不明)を講じることが出来る。(管理不全マンションへ勧告及び公表)

※3. 建替え額の補填⇒現在の場所で建物を倍以上の戸数にして等価交換方式等{デベロッパー等の土地建物等請け負う会社探し＝ネットで相談会社(多々有)の掲載あり}

2. マンション防災対策(地震・風水害等による、給排水の断水・停電等の被害を想定して)耐震化は別途

◎電気設備:国交省令和2年6月付け「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」発表

1) 個々の居住者の対策では川口市で発行の防災本(ネットにより市の危機管理課ホームページ)を参考にして下さい。(管理組合での避難訓練等での居住者への周知徹底)

- ①停電・断水等による対策:居住者は飲食物の1週間分手持ち及び簡易トイレの保有マンションとしても準備(管理組合や自治会として数日分の確保等の取り決め)
 - ②在宅避難で飲み水以外はお風呂に水を溜め置く(断水時に排水機能があれば風呂水使用)飲料用では濾過浄水器(市販品99%除去機材)等の個人、掘り井戸有では管理組合(自治会)
 - ③自宅以外の避難が生じたときの家族の取り決め(171 伝言ダイヤル・場所の取り決め)等
- 2) マンションの防災で考えること(電気設備・エレベーター・駐車場・給排水・トイレゴミ・通常ゴミ・救出救済機材)
- ①電気設備:内水氾濫他水害対策＝出来れば2階(浸水想定)以上に設置又は防水扉(不可ならばマウンドアップ・空堀他、防水テープで目張り・土嚢・止水板等準備)大規模修繕等での移設
 - ②エレベーター対策(09年以前の装置対策:A 地震時管制運転装置の設置 B 主要機器の耐震補強措置 C 戸開走行保護装置の設置 D 釣合おむりの脱落防止措置 E 主要な支持部分の耐震化)現在は「地震時管制運転装置」「停電時自動着床装置(予備電源)」「戸開走行保護装置」
 - ③駐車場(機械式から平置きまたは自走式の改修及び平場の代替え地購入)
 - ④給水(井戸を掘る及び浄水濾過装置設置または受水槽からの供給)飲料水の確保、受水槽から水を抜く蛇口等又はバケツ等で救って確保⇒要調整水道局(給水車は市県立の学校他スポーツセンター等にて、個別マンション等の施設では届けてくれない。
 - ⑤給排水は流せるかの確認(建物被害時には下層階から順番に上階へと水を出して給水漏れ・排水漏れを確認する＝時間をかけて管ごとに1階ずつ確認)
 - ⑥災害時トイレ等のゴミ対策(置き場所の取り決め＝自宅内・マンション内指定場所)市販の簡易トイレは吸収剤が入っていれば一般ゴミ処理他は市のゴミ回収部署へ確認)
 - ⑦救出救助機材と対応
 - a.ドアやサッシの歪みによる閉じ込められる(ドア・サッシガラス等を破壊機材:バール・大型ハンマー・ジャッキ等)
 - b.エレベーター停止等による物資の上げ下げ(簡易クレーン設置)負傷者等階段を下ろす機具
 - c.下層階浸水時、通路は上層階へ垂直避難路及び一時避難場所(コミュニティ連携・規約決め)
 - ⑧自宅が住めない状態(ガラスや家具等の飛散)避難施設や場所(テント・集会室・車中泊等)その他長期に備えお風呂施設等。

※.マンションで備えたい設備資機材では川口市「防災体制認定マンション」の「ゴールド・シルバー・ブロンズ」各認定基準内容を参考にして下さい。それ以外は当該マンションで検討して下さい。



E V 椅子の仕組み

