

県福管連

かわら版

第175号

発行日:2020年7月25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

マンションにおける災害防止を考える



マンションは建物本体だけでなく、敷地内にも思わぬリスクが潜んでいて、人や物に危害を与えることがあります。今回は、敷地内の土砂崩落、建物の外壁タイルの落下、ブロック塀の倒壊を例に、マンションにおける災害防止について考えてみることにします。

1. 敷地内の土砂崩落

今年の2月5日午前8時頃、神奈川県逗子市のマンション(2004年竣工、38戸)の敷地内の斜面(のり面)から土砂(約68トン)が崩落し、マンション敷地下の市道を通学中の県立高校3年の女子生徒(当時18歳)が生き埋めになり、亡くなるという痛ましい事故が起きました。

事故の原因について、現地調査を実施した国土交通省国土技術政策総合研究所が、最終報告を発表しました。それによると、今回の土砂崩壊は水による流動・崩壊ではないと指摘し、直接的な引き金は不明としつつ、地表面の低温、凍結、強風の複合的な作用で風化が促進されたなどと結論付けています。

崩落した斜面は市道から約7mの高さまで石積みの擁壁で補強され、擁壁の上は約8mの高さまで土砂が剥き出しで、草や木が表面を覆っていたが、表土の深さは30cmほどで基岩部の凝灰岩が風化して深さ1mほどまで崩れていたことが分かりました。今回崩落したのは擁壁で補強されていなかった部分にあたります。



擁壁は市内の至るところに見られる

事故前日、管理人が斜面に数メートルのひび割れがあるのを発見し、管理会社に伝えていたとの情報もあり、遺族側は管理会社は適切な措置を講じなかった責任があり、住民らも安全管理を怠ったとして、両者を県警逗子署に刑事告訴し、いずれも受理されました。遺族は区分所有者に対し、内容証明郵便で亡くなった生徒が将来就労することを想定した逸失利益や慰謝料などとして、総額1億1800万円の損害賠償の請求も行っていきます。

北九州市は、この事故を受けて市のホームページで、「土砂災害について」の情報を公開しました。このホームページによると、土砂災害発生のおそれのある地域は、土砂災害防止法に基づき、福岡県が「土砂災害警戒区域」を指定しており、北九州市内には約1,300か所あるとしています。皆さんのマンションが土砂災害警戒区域内にあるかどうか、ハザードマップなどで確認するとともに、常日頃からマンション敷地内を見回り、不具合箇所が見つかったら必要な対策をとっておく必要があります。

この「かわら版」は必ず関係者に回覧し、情報の共有をお願いします。

理事長							

2. 外壁タイルの剥落・落下

外壁タイルの落下でよく取り上げられる事例として、北九州市内で発生した事故があります。これは、1989年(平成元年)11月21日、小倉北区の住宅都市整備公団昭和町団地(昭和40年建築、10階)の屋上広告塔タイル貼り外壁が剥がれ、約31m下に落下、下を通りかかった行人に当たり3人が死傷(2人死亡、1名重傷)しました。

この他にも他の中高層建築物で外壁タイルの落下が相次いだことから、国土交通省は平成17年に「既存建築物における外壁タイル等落下防止対策について」とする指導文書を発出し、また建築基準法に基づく定期報告制度を改定しました。

一般的にはマンションの大規模改修工事は15年前後のサイクルで行われており、その都度外壁タイルの補修工事を実施すれば不具合は解消されますが、問題は大規模改修工事の間に外壁タイルの剥落や浮き等の不具合が発生し、それを見逃してしまうことです。

建築基準法第12条では、竣工後10年経過、及び外壁補修後10年経過後のタイル等の全面打診等の調査が義務付けられていますので、3年毎に実施する特定建築物定期調査において、外壁タイルのひび割れ、剥落、浮き等が見られたら早めに対策を行うことです。



タイルの一部が剥落した状態

3. ブロック塀の倒壊

今から42年前の1978年(昭和53年)6月12日に発生した宮城県沖地震(震度6弱、M6.1)で、ブロック塀や石塀等の倒壊により18名の方が犠牲になりました。

この事故を受け、建築基準法が改正されブロック塀の施工については安全性を高めるための施工方法が規定されました。

しかし、その後の2005年(平成17年)3月20日の福岡県西方沖地震(震度6弱、M7.0)、2016年(平成28年)4月の熊本地震(震度7、M7.3)、2018年(平成30年)6月18日の大阪府北部地震(震度6弱、M6.1)において、倒壊したブロック塀の下敷きになり亡くなった人が続出しました。



倒壊したブロック塀

ブロック塀の中には、鉄筋が入っていない、高さが規定以下になっていない、厚みが不十分、控え壁がないといったものがあります。これらのブロック塀は早急に撤去するか或いは補強工事を行う必要があります。北九州市では、ブロック塀等除却工事費補助制度を設けています。該当するマンション管理組合はこの制度を検討されたらいかがでしょうか。

これまで、マンションの建物や敷地での災害についてみてきました。これらの災害が発生すると、人命にかかわる重大事故につながり、取り返しのつかないことになります。また中古マンション売買取引の際の重要事項説明にこれらの事故歴が加えられるため、売却の際に資産価値の低下が懸念されます。

自主管理のマンションは勿論のこと、管理を管理会社に委託しているマンションも他人任せにするのではなく、住民一人一人が建物や敷地を安全な状態で維持するようにしていくことが求められます。[引間記]

令和2年度・新任役員研修を開催します！！



お待たせしました。新任の役員の皆様、管理組合・理事会のイロハを勉強します。是非、この機会にマンションの適切な管理運営方法を取得されて下さい。尚、コロナ禍の関係上、人数制限での開催です。ご了承ください。

記

- ◆日時 8月29日(土) 13時～15時
 - ◆場所 県福管連セミナー室
 - ◆講師 県福管連 理事 堀江修三 様 (小倉北区 霧ヶ丘ハイマート元理事長)
 - ◆応募 8管理組合 8名(限定)
 - ◆締切 8月24日(月) 必着
- * 3密防止にご協力お願い致します*
- ・体調不良の方はご遠慮下さい。
 - ・マスク着用をお願いします。



清掃等でお困りの管理組合の皆様、朗報です！



清掃がままならない自主管理の管理組合の皆様、清掃費の値上げにご苦労されている管理組合の皆様、朗報です！！北九州共同受注センターを紹介します。

この団体は障害福祉サービス事業所への安定的・継続的な仕事の配給を図ることを目指し北九州市の助成金を受けた団体です。登録事業所では、マンションの共有部分に対する「清掃・草刈り・除草・剪定等」を行います。

既に、昨年から八幡西区の会員マンション(2棟・118戸)に週3回の清掃作業を請け負い、概ね問題無く事業を継続していると報告を頂いております。

現在、8事業所が登録されており、ご興味のある管理組合の方は、県福管連にご一報下さい。この活動は障害者に対する社会貢献の一助になると思います。

詳細は、TEL: 093 (922) 4877 県福管連・山内まで

第22回(通算35回)定期総会議案書 訂正のお願い



誠に申し訳ありませんが、議案書内容に一部記載誤りがありましたので、下記の通り訂正させていただきます。(訂正箇所は下線部分です)

No.	頁	訂正前	訂正後
1	5	令和元年度住戸数 <u>11,606</u>	令和元年度住戸数 <u>11,333</u>

令和2年度 北九州市分譲マンション実態調査が実施されます。(未回答先)

昨年10月に実施した掲題に関し、未回答のマンションに対する再調査を行います。

- ◆調査票送付時期 令和2年7月下旬。(内容は、市政だより8月1日号に掲載)
- ◆アンケートが届きましたら、ご対応をお願い致します。

詳細は、北九州市 建築都市局 住宅部 住宅計画課 TEL: 093 (582) 2592

行事のご案内 (県福管連HPカレンダーに掲載)

開催日時	テーマ	会場	出席者
8月4日(火) 17時～19時	弁護士相談会 (要予約) 4組	県福管連 セミナー室	渡邊典子弁護士 (会員限定)
8月4日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付: 19:30まで	八幡西生涯学習 センター	原田M、役員
8月5日(火) 13:30～15:30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
8月19日(水) 15時～17時	マンション保険相談会 (要予約) 2組	県福管連 セミナー室	(株)保険バスターズ (会員限定)
8月29日(土) 13時～15時	新任役員研修(要予約) 8管理組合 8名限定	県福管連 セミナー室	県福管連 理事 堀江 修三様

弁護士無料相談会の案内: **会員限定: 4組(要予約) 093(922)4877**

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象: 管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

・相談時間は原則30分/件(事前に相談内容はまとめておいて下さい)

夏季休暇のお知らせ

- ◆コロナ禍感染対策として下記お休みします。ご了承お願い致します。
- ◆期間: 8月11日(火)～14日(金)



3年毎に行政へ報告義務のある「特定建築物定期調査報告」

「安全・防災等」に問題が無いか等を、有資格者(一級建築士等)がチェックし行政に報告します。県福管連では、会員価格で「特定建築物定期調査報告」を請け負います。

連絡先: 093(922)4877 担当: 原田、松本

2020年度 対象地区

門司区、小倉南区、戸畑区



マンション保険相談会(会員限定: 2組)

大好評! 専門家だから保険の内容、保険料の見直しができます。

1. 保険診断日: 8月19日(水) 15時、16時
2. 申込 締切: 8月17日(月) お申し込みと現在有効な保険証券の必着
3. 持 参 物: 当日、現在有効な保険証券等をご持参下さい。
4. 定 員: 2組(会員、要予約)

