

旧耐震マンションに対する耐震化促進と管理の適正化に資する支援事業

一般社団法人宮城県マンション管理士会

会長 高橋 悦子

I. 目的

旧耐震マンション管理組合が、自分たちのマンションの耐震化や、マンションの将来像を考えられるように支援する。

II. 対象

旧耐震基準のもとで仙台市内に建築された分譲マンション

III. 期間

平成27年4月1日

～平成28年3月31日

IV. 概要①

【旧耐震マンションの訪問調査】

調査未実施だったマンション36棟を訪問

過去の調査事業

- 国土交通省補助事業
- 東北大学災害科学国際研究所の事業

IV. 概要②

【支援の必要なマンション（管理組合）への相談員・調査員派遣】

- 再生支援マンション

管理組合が機能せず、一度も大規模修繕工事を行ったことがないか、総会が開催されていない状態

- 早急に支援の必要なマンション

管理組合としての意思表示はできるが、このまま放置すると再生支援が必要になる状態

IV. 概要③

【旧耐震マンション管理組合対象のセミナーを2回開催】

「マンションの耐震化促進に関するセミナー」

第1回 H27.8.9

第2回 H27.11.8



V. 事業の実施方法①

【調査未実施のマンションを訪問】

- 本事業の実行委員会を編成し、訪問先リストを作成し、調査員を募集して訪問調査を実施しました。
- 調査が困難であることが予想されるマンションについては、2名体制で調査を行いました。

旧耐震マンションの全体棟数		合計 2 1 4 棟
平成 2 7 年度	本調査対象数	3 7 棟
平成 2 4 年度	東北大学調査対象数	4 7 棟
平成 2 3 年度	国土交通省調査対象数	1 3 0 棟

V. 事業の実施方法②

【支援の必要なマンション（管理組合）への相談員・調査員派遣】

- 実行委員会で対象マンションを抽出
- 相談員・調査員の希望者を募り、実行委員会で人選
- 6棟のマンションへ派遣

V. 事業の実施方法③

【旧耐震マンション管理組合対象のセミナーを開催】

- マンション管理組合が、耐震化促進や管理の適正化に関心を持つように促すため、セミナーを2回開催しました。
 - 耐震改修工事を実施したマンションの紹介
 - 仙台市の耐震改修助成制度の紹介
 - 管理組合の交流会

VI. 結果の概要①

【調査未実施のマンションを訪問】

- 建替え等により調査が実施できなかったマンションが5棟

管理組合の運営の状況		合計棟数 32棟	派遣対象
1.最も状態 が酷い	①管理組合がない	4棟	再生支援 マンション
2.状態が酷 い	②総会の開催がない	1棟	
	③修繕積立金の徴収がない	1棟	

VI. 結果の概要①

【調査未実施のマンションを訪問】

管理組合の運営の状況		合計棟数 32棟	派遣対象
3.早急に自立への支援を要する	④大規模修繕工事が一度も実施されていない ⑤理事会の開催がない ⑥修繕積立金が徴収されているが極端に少額（5,000円以下）	12棟	早急に支援の必要なマンション

VI. 結果の概要①

【調査未実施のマンションを訪問】

管理組合の運営の状況		合計棟数 32棟	派遣対象
4.自立への支援が必要	⑦理事会の開催が不定期 ⑧修繕積立金が少額（5,000円を超え10,000円以下）	11棟	×
5.自立（より良い管理）への啓発が必要	⑨大規模修繕工事を一度は実施したが長期修繕計画がない	3棟	×

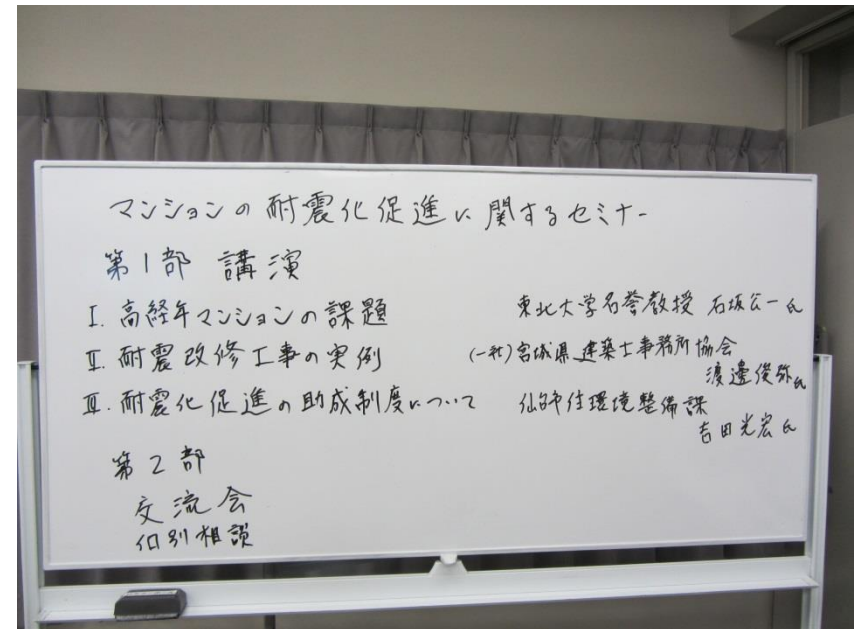
VI. 結果の概要②

【支援の必要なマンション（管理組合）への相談員・調査員派遣】

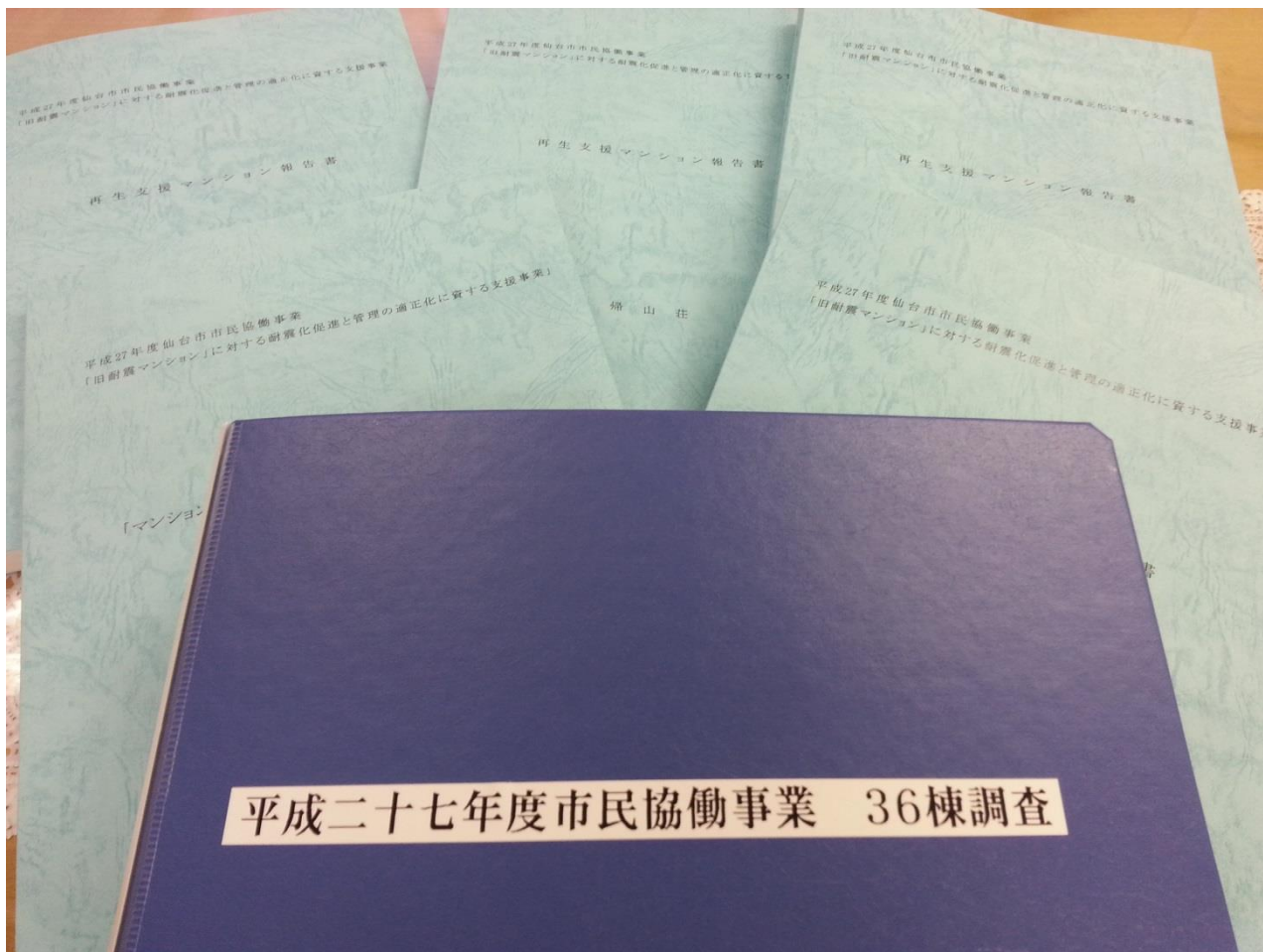
- 「再生支援マンション」の中から、管理組合もしくはは区分所有者と連携がとれる3棟を抽出し、調査員を派遣しました。
- 「早急に支援の必要なマンション」の中から、3棟を抽出し、相談員を派遣しました。

VI. 結果の概要③

【旧耐震マンション管理組合対象のセミナーを開催】



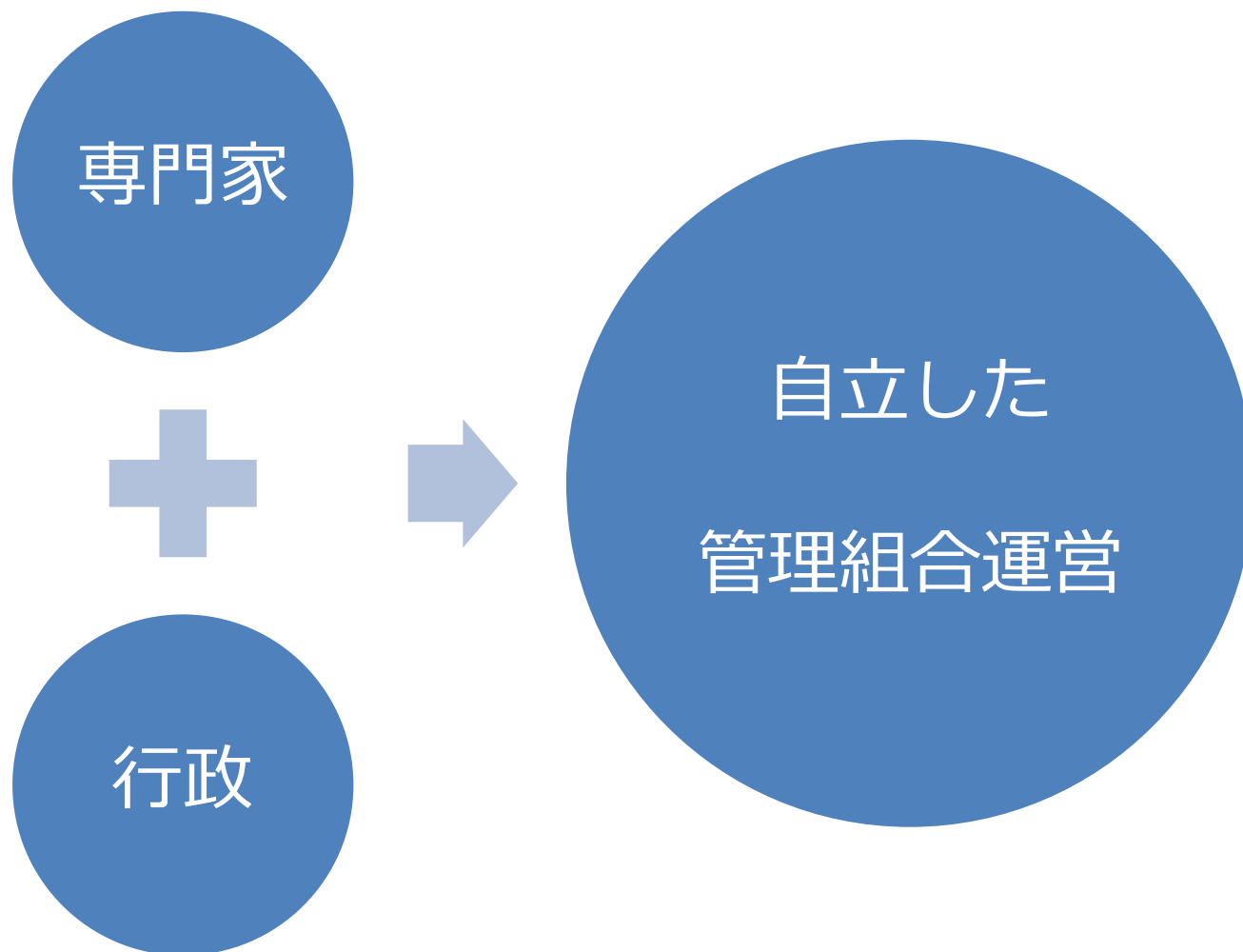
報告書



VII. 訪問調査の所見

- 耐震化促進の議論以前の問題
 - 理事会の開催が無い、不定期
- 修繕積立金が不足している
 - 耐震化工事はおろか、大規模修繕工事すらできない
 - 約40%の管理組合で大規模修繕工事が実施されていない

Ⅷ. 支援策の検討



IX. 仙台市への要望

- 支援対象マンションの条件緩和

(現行)

- 1/2以上が区分所有者の居住の用に供されていることが条件となっている
- 耐震予備診断から精密診断に進む管理組合が少ない
- 単年度内に総会決議から耐震改修工事を完了することが求められている

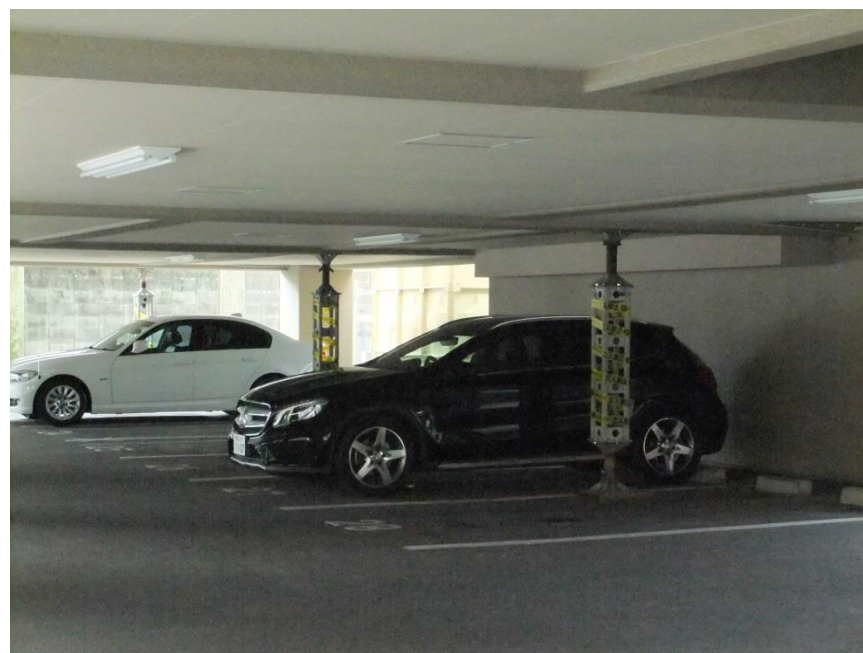
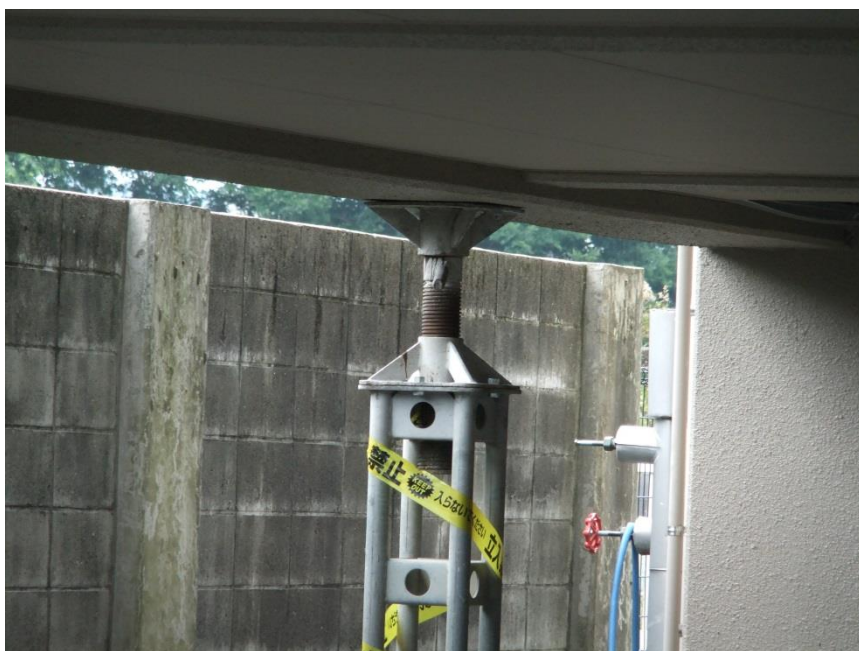
熊本地震



熊本地震



熊本地震



おわりに

直下型地震に備えるためには
耐震化が欠かせない