

【岩見守和】

マンション関係記事

(2021年7月)

このレポートは一般紙等ではマンションをどのような視点から記事にしているかを知るために収集しています。
何かの一助になれば幸いです。

出所：岩見守和マンションレポート

- ・このレポートは一般紙等が、マンションの出来事をどのような視点から記事にしているかを知るために収集したものです。
- ・当レポートは、「岩見守和」が私的に非営利な研究目的として、新聞等の情報を収集し、岩見氏独自の見識で分類と整理をしたものです。
- ・本資料の活用については、閲覧されるご本人の責任において判断をお願いします。
- ・出典元の URL はリンク切れの場合がありますのでご了承ください。

目次.....

マンションの犯罪

3. ■「置き配」狙って生活 55歳男起訴 大阪 読売TV 2021年7月19日
2. ■水漏れ修理...ネット広告利用、弁護士団体 Google に改善申入書 2021年7月18日
1. ■マンションに4人組強盗 現金など奪う YTV 2021年7月3日

マンションの事件・事故

5. ■シンクからあふれた水...凍死 認知症の妻、老老介護の末 朝日 2021年7月10日
4. ■「風呂場での熱中症で孤独死」高級マンションの特殊清掃 笹井 2021年7月
3. ■マンションの外壁補修中に作業員2人が転落 千葉市 FNN 2021年7月12日
2. ■マンション解体現場の足場崩れる けが人なし 佐野 とちぎTV 2021年7月12日
1. ■目黒区マンション 3階から作業員転落し死亡 雨どい撤去作業中 2021年7月7日

マンションの火災

4. ■福岡県柳川市でマンション火災 男性1人の死亡確認 KBC 2021年7月26日
3. ■横浜市マンション火災消防30台出動 最上階黒煙と炎 しらべえ 2021年7月22日
2. ■大阪市マンションで火事 遺品整理作業中出火か 6人重軽傷 2021年7月16日
1. ■千葉・船橋市 団地火災で90歳男性を搬送 TBS 2021年7月10日

マンションの災害

4. ■ディグアウト マンション管理組合向け防災情報サービス 2021年7月29日
3. ■大阪市 マンション管理フェスタ2021「考えてみよう 災害の備え 2021年7月29日
2. ■災害リスクにどうやって備える？ マンション防災のすすめ 2021年7月15日
1. ■台風窓に雨戸のないマンションはどうすればいい？ 防災士が解説 2021年7月3日

行政の動き

2. ■マンション電気室地上階に 国交省容積率緩和で浸水防止促す 時事 2021年7月26日
1. ■老朽マンションの建て替え促進策導入へ...階数増やせる特例 2021年7月14日

マンションの管理

5. ■「マンションに住む高齢者」増加のウラで起きている深刻事実 2021年7月15日
4. ■外壁塗装工事...業者のやる気を奪う「過剰な値引き交渉」問題 久保 2021年7月17日
3. ■マンション理事会役員欠席理由とは？ 出席率を上げる方法を解説！ 2021年7月13日
2. ■マンションの「機械式駐車場」で気を付けるべき問題点とは？ 及川 2021年7月10日
1. ■マンション管理人、工事費用水増し 詐欺容疑で逮捕 神戸新聞 2021年6月29日

マンション管理士問題

1. ■ 難関資格なのに「マンション管理士は役に立たない」は本当か松本 2021 年 7 月 29 日

マンションの暴力団問題

1. ■ 暴力団組員、知人女名前でマンション賃貸契約逮捕 HBC 2021 年 7 月 6 日

マンションのトラブル 水問題

3. ■ マンションの受水槽は汚い？ 2 種類の方式による水質・衛生面比較 2021 年 7 月 25 日
2. ■ マンションの断水！ 5 つの原因と対策、復旧時の注意点とは？ 2019 年 9 月 19 日
1. ■ マンションの水道水は安全に飲める？ 水質をチェックする方法とは 2019 年 6 月 1 日

タワマン関係

2. ■ タワーマンション不都合な真実…住民に求められる「覚悟」 山岡 2021 年 7 月 11 日
1. ■ 代々の富裕層に嫌われる「タワマン」の威圧感 京都市にはない 榊 2021 年 7 月 5 日

マンションの DX

2. ■ 日本郵便とビットキー、オートロックマンション置き配 2021 年 7 月 27 日
1. ■ 日鉄興和不動産、24 時間 365 日 マンションのオンラインストア 2021 年 7 月 16 日

マンション・団地の活性化・再生等

4. ■ 三鷹市 市内都営住宅団地内で移動販売サービス開始します！ 2021 年 7 月 29 日
3. ■ 都内最大規模の団地から、大型マンションへ 石神井公園団地 2021 年 7 月 19 日
2. ■ アップデート！ 築 50 年「洋光台団地」はどう変わった？ 2021 年 7 月 20 日
1. ■ シェア菜園や DIY 工房つき！ 自分達の手でつくる新団地ライフ 2021 年 7 月 13 日

その他

9. ■ 危ないマンションチェックリスト「女性自身」2021 年 7 月 20 日号,
8. ■ 木造ビル&木造マンションの時代が幕開け！ 2021 年 7 月 28 日
7. ■ 地震リスクや洪水リスクはマンション価格を下げるのか？ 吉田 資 2021 年 7 月 26 日
6. ■ 横浜 傾いたマンション、建替え終え住民戻る 転居 4 割東京新聞 2021 年 7 月 20 日
5. ■ 免震データ不正 福岡の賃貸タワマン解体へ 突然通告 毎日 2021 年 7 月 16 日
4. ■ 個人情報漏れる？ 便利な『置き配』に隠されている危険なこと 5 選 2021 年 7 月
3. ■ 崩落の危険、住宅撤去に向け作業始まる 大阪・西成 朝日 2021 年 7 月 2 日
2. ■ 西成の崩落、危険は全国に 専門家「対策に自治体格差」 2021 年 7 月 2 日
1. ■ 中銀カプセルタワービルカプセル美術館に。クラウドファンディング 2021 年 7 月 5 日

販売動向等

6. ■ 築 11～20 年のマンションの需給は逼迫へ、ストック戸数減少で 2021 年 7 月 6 日号
5. ■ リモートワークの限界、予想に反して高まる都心マンションのニーズ 2021 年 7 月 22 日
4. ■ 首都圏新築マンション発売、77.3%増…緊急事態宣言影響限定的読売 2021 年 7 月 19 日
3. ■ “コロナ禍でどこに住む”論争…取材で見た「ひとつのこたえ」櫻井 2021 年 7 月 10 日
2. ■ 2021 年上半期中古マンション市場 | 東京 2001 年以降築の価格が高騰 2021 年 7 月 8 日
1. ■ マンション価格「人工知能の査定」が高精度なワケ 千葉 2021 年 7 月 15 日

業者の動向等

5. ■ 分譲マンション・戸建ての購入における全書類・諸手続きの電子化 2021 年 7 月 26 日
4. ■ YKK AP、新スマートドアを発売 業界初の顔認証を採用 2021 年 7 月
3. ■ 耐熱強化ガラス入り防火設備・複合設備ステンレス自動ドア 2021 年 7 月
2. ■ ユビ電と東京ガスが資本業務提携 集合住宅の駐車場でも EV 充電 2021 年 6 月 29 日
1. ■ 賃貸マンション共用部へ、リモートワーク用 可動式ブースを設置。2021 年 7 月 5 日

海外

5. ■ 「救出活動打ち切り」マイアミ・マンション倒壊で苦渋の決断 2021 年 7 月 12 日
4. ■ 米フロリダ州のマンション崩壊 残った建物を解体へ 2021 年 7 月 4 日
3. ■ フロリダの倒壊マンション「隣の建物の建設中に揺れていた」 2021 年 7 月 2 日
2. ■ アメリカ「高層マンション崩壊」はなぜ起きたのか NYTimes 2021 年 6 月 30 日
1. ■ 在宅勤務の増加でマンションの駐車場も車で一杯 朝鮮日報 2021 年 7 月 13 日

マンションの犯罪.....

3. ■「置き配」狙って生活 55歳男起訴 大阪 読売TV 2021年7月19日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/106210.html>

概要

①新型コロナウイルス対策で玄関先に置かれた食料品の配達物、いわゆる“置き配”を盗んだとして住居不定・無職（55）が窃盗などの罪で19日までに起訴された。

②今年3月、大阪市住之江区のマンションで、玄関先に置かれた玉ねぎやバナナなどの配達物、約6000円相当を盗んだ疑いで書類送検され起訴された。

被害にあった配達物は、新型コロナウイルス対策で配達業者と住人が接触する機会を減らすために玄関先に置く“置き配”という手法がとられていた。

③被告は、ほかにも同区内の別のマンションの踊り場に侵入し、無断で生活をしていて罪でも起訴されていて、その生活の中で“置き配”を狙う犯行を思い立ったという。

④「“置き配”を盗んで食べ物を確保して生き延びていた」と容疑を認めている。府警は19日他にも15回にわたり“置き配”を盗んだ疑いで追送検した。

2. ■水漏れ修理...ネット広告利用、弁護士団体 Google に改善申入書 2021年7月18日

<https://www.j-cast.com/2021/07/18416406.html>

概要

① 水漏れや鍵の修理でのトラブル急増を受け、被害者を支援する弁護士8人がグーグル社に対し、事態改善を求める申入書を送付していたことが分かった。悪徳事業者の多くは、「リスティング（検索連動型）広告」と呼ばれる仕組みを通じて集客しているといい、審査の厳格化などを求めている。

②トイレ、水漏れ、冷暖房設備の修理、鍵交換、害虫駆除――。

暮らしのトラブルをめぐり、高額請求をされたり、杜撰な対応をされたりといった「レスキュー商法」が後を絶たない。国民生活センターによれば、13年度には1787件の相談が寄せられ、以降は1871件、2081件、2390件、2763件、3386件、3771件と右肩上がり推移する。20年度は5880件と急増し、今年度は7月11日時点ですでに1279件「最近では、インターネット広告を入り口としたトラブルの相談が増えています。昨年度は相談数の約4割が該当しました。今年度は5割に迫る勢いです」と話す。

③「『見積もり無料』の広告を見て蛇口の水漏れを確認してもらおうと、50万円の見積書を提示された。その日中に要否を判断するよう迫られ、断ったところ、勝手に蛇口を取り外した作業費として2万円を請求された」

④「ネズミ駆除を依頼して、業者から口頭で『見積もり金額は40万円だが、実際にやってみないと正確な代金はわからない』と言われた。契約書を取り交わさずに、作業後に請求された50万円を支払ったものの、完全に駆除できていなかったことが判明した」

⑤「鍵を紛失してしまい、インターネットで『地元の鍵業者』と検索して一番上に表示された業者に電話をした。自宅に来た作業員からは『特殊な鍵なので5万円かかる』と伝えられた。しかし、別の業者にも依頼すると2万円で済んだ」

1. ■ マンションに4人組強盗 現金など奪う YTV 2021年7月3日

<https://www.ytv.co.jp/press/kansai/104143.html>

概要

① 3日午前1時すぎ、大阪市住之江区西加賀屋のマンションの2階の部屋に、ベランダから4人組の男が押し入り小学校4年生の男の子（11）が一人で留守番をしていて、男らは男の子の腕を引っ張り「金はどこだ。早く言え」などと脅した。

② 男の子が答えなかったため、男らは約1時間にわたって部屋を物色し、現金7000円と冷蔵庫から飲み物を奪い、再び、ベランダから逃走した。

男の子にケガはなかった。警察によると、4人は若い男で、1人ははさみを持っていたという。警察は強盗事件として捜査している。

マンションの事件・事故・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

5. ■ シンクからあふれた水…凍死 認知症の妻、老老介護の末 朝日 2021年7月10日

https://digital.asahi.com/articles/ASP774T6WP6ZPTIL02Z.html?ref=hiru_mail_topix1

概要

① 大阪市港区の分譲マンションでは、68歳の母と42歳の娘が餓死しているのが見つかりました。

室内にあった現金は10円玉1枚と1円玉3枚の計13円。冷蔵庫の中をふくめ、食べ物は残っていませんでした。水は、台所の蛇口から出しっぱなしの状態、シンクからあふれていた。昨年12月11日。ともに死後数カ月。母の体重は30キロ弱だった。

② 水道やガスは料金未納で止められていた。昨年初めに親族から仕送りを受けたが、それも尽きたとみられる。生活保護は受けていなかった。

4. ■ 「風呂場での熱中症で孤独死」高級マンションの特殊清掃 笹井 2021年7月

<https://president.jp/articles/-/47669>

概要

① 笹井恵里子『潜入・ゴミ屋敷 孤立社会が生む新しい病』（中央公論新社）

マンションに一人暮らしの60代男性が浴槽内で亡くなったという。近くに住む内縁の妻の依頼で救急隊が踏み込み、死亡した男性を発見、警察が遺体を運び出した。死後、数週間は経過したとみられている。その浴室をきれいにしてほしいという親族からの依頼であった。これを「特殊清掃」という。

② 資格がないため誰でも始められるが、現場の状況によって使用する薬剤が異なり、ある程度のノウハウが必要な仕事である。時にゴミ屋敷現場以上に臭いがきつかったり、危険な作業も含まれるため、あんしんネットでは基本的に社員しか携われない。

③ 「浴室のバスタブで亡くなるケースは、浴槽内の水を警察などが抜いてしまうことが多いんです。そうすると臭いの

害が広まってしまい、後の清掃が大変となります。今回は特殊薬剤をお湯に溶かして、配管内の汚れを落とさなければなりません」今回は作業着の上に、頭まですっぽり入る防護服を身に付ける。露出している部分は“目のみ”だ。

④これまで入浴中の事故死はヒートショック、つまり入浴にまつわる急激な温度変化によって血圧の乱高下を招き、心筋梗塞や脳卒中が引き起こされると考えられてきた。しかしそれは「浴槽内での熱中症」の発症である。熱中症によって意識障害や脱力感が起こり、浴槽から外に出られなくなるとさらに体温が上がり、そのまま誰も助けてくれなければ最後には湯の中に沈んで死に至る。

「入浴事故の一番の予防法は、一人で入らないこと」と言っていた。

⑤本来汚れた浴槽にシャワーでお湯をかけて体液も血液も流したいところだ。しかし、そうすると排水管を通して周囲の家に臭いで迷惑をかけてしまうため、それができない。ひたすらタオルでの拭き取り作業だ。「ああ、その時は浴槽内の水をバケツなどで汲み取り、トイレに流していく作業になります。

3. ■ マンションの外壁補修中に作業員 2 人が転落 千葉市 FNN 2021 年 7 月 12 日

<https://www.fnn.jp/articles/CX/209385>

概要

①12 日午後 2 時すぎ、千葉市のマンションで、外壁の補修中に足場が崩れ、男性作業員 2 人が転落した。2 人は、23 メートルの高さから作業用のゴンドラごと転落していて、1 人は両足の骨を折るなどの重傷で、もう 1 人は軽傷。命に別条はない。

②足場が崩れた原因はわかっておらず、警察が事故当時の状況を調べている。

2. ■ マンション解体現場の足場崩れる けが人なし 佐野 とちぎ TV 2021 年 7 月 12 日

<https://nordot.app/787106939002716160>

概要

① 1 1 日午後 3 時過ぎ、警察や消防に「足場が崩れている」と通報がありました。

現場は佐野市朝日町のマンションの解体現場で、足場が崩れて一部が周囲の民家にも倒れましたが、けが人の情報は入っていないということです。

②事故当時、栃木県の南部に竜巻注意情報が出され、佐野市内でも風や雨が激しかったということです。現場は J R 佐野駅から西に 3 0 0 m ほどの住宅地です。

1. ■ 目黒区マンション 3 階から作業員転落し死亡 雨どい撤去作業中 2021 年 7 月 7 日

https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4309644.html

概要

① 7 日午後目黒区八雲にある 3 階建てマンションの 3 階部分で、雨どいを撤去する作業をしていた 7 0 代の男

性が足場から足を踏み外しおよそ 8メートル下の地上に転落と死亡が確認されました。

②事故当時、他の作業員と 2 人で作業をしていたということです。

マンションの火災・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■ 福岡県柳川市でマンション火災 男性 1 人の死亡確認 KBC 2021 年 7 月 26 日

<https://kbc.co.jp/news/article.php?id=7526959&ymd=2021-07-26>

概要

① 26 日午前 4 時前、柳川市三橋町で「ベランダから炎が見える」とマンションの住人から通報。9 階建てマンションの 3 階の一室で、約 1 時間後に消し止められました。

②部屋の中のリビングにあるソファで、1 人で住んでいた古賀隆之さん（62）が約 2 時間後に死亡が確認されました。延焼はなく、他にけが人はいません。

3. ■ 横浜市マンション火災消防 30 台出動 最上階黒煙と炎 しらべえ 2021 年 7 月 22 日

<https://sirabee.com/2021/07/22/20162621908/5>

概要

①22 日午前 7 時半頃、横浜市西区久保町のマンションで火災が発生し「自動火災報知機が鳴っており、白い煙が上がっている」との 119 番通報が入った。消防車両 30 台（うち救急車）1 台が出動し、消化活動にあたった。この火災によるけが人はおらず、午前 8 時 12 分に鎮火が確認されたという。

②取材班はこの火災に関する投稿を、SNS 上で 25 件確認。マンション最上階の窓から、炎が吹き出す様子がかがえる投稿もある。

③横浜市消防局によると、2020 年の市内での火災件数は 624 件。出火原因の上位は「放火（疑いを含む）」、「たばこ」、「コンロ」の順で、1985 年から 36 年間連続して「放火（疑いを含む）」が 1 位となっている。4 位以降は「電気機器」、「配線器具」、「ストーブ」、「電灯・電話などの配線」が原因だ。

2. ■ 大阪市マンションで火事 遺品整理作業中出火か 6 人重軽傷 2021 年 7 月 16 日

<https://www.mbs.jp/news/sp/kansainews/20210716/GE00039285.shtml>

概要

① 7 月 15 日午後 7 時前、東淀川区上新庄で「大きな爆発音がした」と通行人の女性から交番に申告があり、火は約 1 時間半後に消し止められましたが、8 階建てのマンションのうち 7 階の一室・約 25 平方メートルが焼けた。

②この部屋にいた男性 3 人が顔などをやけどをする重傷で、別の部屋に住む男女 3 人が煙を吸うなどして病院へ搬送されましたが、軽傷だということです。

③重傷を負った男性らは火元の部屋で遺品整理をしていた業者で、「作業中に爆発が起こった」と話しているという事です。

1. ■千葉・船橋市 団地火災で90歳男性を搬送 TBS 2021年7月10日

https://news.tbs.co.jp/newseye/tbs_newseye4312272.html

概要

① 10日午後7時半ごろ、船橋市夏見台で、団地に住む90歳の男性から、「部屋から火が出た。自分は逃げて無事だ」と通報がありました。男性が1人で住む5階の部屋が全焼し、火はおよそ2時間後に消し止められました。

②火事があった5階建ての団地で、およそ25世帯が一時避難しましたが、ほかにけが人はいませんでした。警察と消防が出火原因を調べています。

マンションの災害・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

4. ■ディグアウト マンション管理組合向け防災情報サービス 2021年7月29日

<https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000004.000017578.html>

概要

①電通とディグアウトは業務提携し、災害時に各マンションの立地に応じた「命を守る行動が取れる」防災情報サービス＝City Watch をWEBコンテンツとして、提供します。2021年8月2日より販売いたします。

②防災マニュアルの作成や防災備蓄品の保管、防災訓練の実施など、まだ対応策が限定的なマンションも多く、不安を抱える入居者様や管理組合様も数多くいらっしゃいます。ディグアウトは、マンション内情報共有システム「コラボ」を通じて、防災情報サービス＝City Watch（シティウォッチ）を提供いたします。

③ ■サービス内容

ア) 24時間365日、気象庁が発表する災害の注意報や警報をリアルタイムに情報発信します。

イ) 災害情報をアルゴリズム（特許取得済み）で解析。その時、その場所で必要な行動示唆コンテンツを表示します。

ウ) 甚大な被害が予測される災害情報が発表された場合、画面を切り替えて速報で配信します。

エ) 日本全国、各マンションの立地に対応した災害情報を配信します。

オ) 発表された注意報や警報が解除された後も、経過情報を確認することが可能

3. ■大阪市 マンション管理フェスタ2021「考えてみよう 災害の備え 2021年7月29日

<https://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryō/toshiseibi/0000484152.html>

概要

①大阪市マンション管理支援機構は、9月5日（日曜日）に分譲マンションの管理に関する様々な情報を市民の皆さまに広く発信する、マンション管理フェスタ2021「考えてみよう ～ 分譲マンションの災害の備え～」を開催します。

②機構は大阪市内の分譲マンションを居住者で適切に管理運営を行い、常に快適な環境を維持できるよう、大阪市、大阪市住まい公社、住宅金融支援機構といった公共団体や、弁護士会、建築士会などの専門家団体、マンション関連民間事業者団体などが連携・協力して設立した組織です。

③参加費 無料（事前申込み不要）

講演テーマ：「改めて自助から見直すマンション防災」

講師：木村玲欧氏（兵庫県立大学環境人間学部教授）

イベント企画

【第1部】大阪府警生活安全部府民安全対策課による「増加しています『特殊詐欺被害』」の演劇

【第2部】兵庫県立舞子高校（環境防災科）生徒による発表

専門家とおしゃべりコーナー

大阪市マンション管理支援機構を構成する専門家6団体と、マンション管理についてお話ができるおしゃべりコーナーを開設します。

マンション管理組合の取り組み紹介 パネルで紹介します。

組合活動に関する相談・情報提供

【住まいに関する情報提供】

【組合活動に関する相談・情報提供】

お子様と一緒に楽しめるイベントコーナー

マンション管理クイズ

マンション管理に関するクイズにお答えいただいた正解者の中から抽選でプレゼントをお渡しします。

2. ■ 災害リスクにどうやって備える？ マンション防災のすすめ 2021年7月15日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-kanri-saizensen6>

概要

①危機管理教育研究所の国崎信江さんにお話を聞きました。

防災対策を何かあったときに被害を最小限に抑えるための先行投資として考えるようになれば、大きく意識が変わると思います。」

②「実際に被災を体験した人の話を聞くと時には、どのように質問をするのが重要です。例えば、被災経験者に対して『もしも被災する3日前に戻ることができたなら何をしますか？』といったことを聞くと、具体的にどのようなことを準備するべきなのかが見えてくる。『自分ならどうするか』を考えることが防災意識を高めることにつながります」

③「例えば地震が起きて、家電製品から靴下一足に至るまで家財がすべて損壊したと仮定しましょう。すべての家

財を買い戻す場合に、必要となる金額は3、4人の家族構成で、800～1000万円とされています。こういったリスクを知っておくと、普段から防災に取り組んでおくことの重要性を感じられるのではないのでしょうか」

④支援金は首都直下地震のように被害規模が非常に大きくなることが予測される大災害では、ひとりひとりへの配当額が低くなるのが考えられます。私は災害を見越して普段からしっかり貯蓄しておくことをお勧めしています」

⑤A棟が半壊したけれど、B棟が無傷の場合でも、A棟共有部分の修繕費用は管理組合の負担となりますのでA棟とB棟の区分所有者全員で折半します」マンション管理規約をしっかりとチェックしておきましょう。

⑥管理組合で被災した時の担当を決めていても、災害時には連絡がつかないことが考えられます。ですので、誰でも素早く対応ができるような災害対応マニュアルを作成しておくのが効果的です。また私が開発したFMBOX（First Mission Box）の導入もマンションで進んでいます。これは災害発生直後に管理組合の人がいなかったとしても、その場にいる人で初動行動ができるカードを作成しまとめておくものです。こういったツールがあるといざという時に安心です」

⑦被災したときこそ、自分の好きな食べ物や飲み物があつたら少しは気が紛れるのではないのでしょうか。お菓子が好きな方なら菓子類を買い置きしておくのも良いと思いますよ」

1. ■ 台風窓に雨戸のないマンションはどうすればいい？ 防災士が解説 2021年7月3日

https://casamia.trust5.co.jp/blog/post_32308/

概要

①窓に養生テープを貼るのは窓の補強ではなく飛散防止。窓の補強にはプラダンが最適。飛散対策として、内側の窓に飛散防止フィルムを貼る、カーテンを閉めておくなどが考えられます。

②まずは台風で窓が割れる原因を排除する。

ベランダやバルコニーなど外に置いてあるモノは、台風が来る前に事前に室内に移動させ、窓が割れる原因を少しでも排除しましょう。近隣とのトラブル回避にもつながるのです。

③窓を補強する方法としてプラスチック製ダンボールの「プラダン」で窓の外側を補強することです。プラダンに切れ目を入れてバンドとストッパーで固定する方法を推奨します。しっかり固定できるため、台風で飛んでいく心配もありません。

④防風ネットを設置することで、飛散物を防いでくれる効果も期待できるため、結果として窓が割れることを防いでくれることにつながるでしょう。

⑤窓が割れてしまった場合は、ダンボールや板などと養生テープで内側から割れた箇所をふさぎます。もし割れた範囲が大きい場合など、窓に近づくことが危険な場合は無理にふさがないようにしましょう。割れた窓から強風が吹き込み、風圧により別窓の破損・天井や屋根が抜けるなどの二次被害が発生する可能性があります。そのため、もし割れた窓をふさげない場合は、反対側の窓やドアを少し開けることで風が通り抜けるように対策しましょう。割れた窓をどうしようもない場合は、安全な部屋へ避難しましょう。

⑥割れた窓から室内に雨が入り、ずぶ濡れになる可能性があります。

コンセントなどに雨がかけると、ショートするなどの危険性があるため、窓が割れてしまった場合はブレーカーをすぐに落としましょう。

行政の動き.....

2. ■ マンション電気室地上階に 国交省容積率緩和で浸水防止促す 時事 2021 年 7 月 26 日

<https://www.jiji.com/sp/article?k=2021072600081&g=eco>

概要

①国土交通省は、高層マンションなど建築物の電気設備室について地上階への設置を促す。自治体のハザードマップを参考に、浸水の恐れが小さい高さに置いた場合、建物の大きさを規制する容積率の緩和を認める。こうした考え方を自治体に通知し、活用を求めている。

②国交省はこれから新築される建築物について、災害リスクを考慮した設計を促したい考え。

建築基準法には、建物の延べ床面積に対する機械室の面積の割合が著しく大きい場合、容積率を緩和してより大きな建物を建てられる特例がある。

同省は、浸水リスクの小さい階に電気室を置く場合にも特例の適用が可能との考え方を明確化。自治体の判断により制限を超えて容積率を設定できることを伝えた。

③国交省はこのほか、経済産業省と連携して、電気設備の浸水対策に関するガイドラインを 20 年に策定。電気室を移設できない場合でも、出入口に止水板や防水扉を設置するなどして機能を確保するよう設計者や管理者に求めている。

1. ■ 老朽マンションの建て替え促進策導入へ…階数増やせる特例 2021 年 7 月 14 日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20210713-OYT1T50325/?from=smtnews>

概要

①国土交通省は、古くなったマンションの建て替え促進策を導入する。

建物の階数を増やせる特例を受けやすくし、管理組合が増床分を販売できるようにすることで、住民の合意を促したい考えだ。老朽マンションの増加に歯止めをかける狙いがあり、関係する省令・告示を年内に改正する。

②マンションの建て替えに際し、階数を増やせるのは、1981年以前の旧耐震基準で建設された「耐震不足」の物件に限られている。

国交省は省令・告示の改正により、「外壁の劣化」「防火体制の不足」「配管設備の劣化」「バリアフリー未対応」の4要件を新たに加え、いずれか一つに該当すれば容積率を緩和する特例を受けられるようにする。

③「外壁の劣化」は、ひび割れやはがれが一定以上あることを、「防火体制の不足」は、非常用出入口の未設置などを指す。「配管設備の劣化」は天井裏の排水管で2か所以上の漏水、「バリアフリー未対応」は3階建て以上の物件でエレベーターがないほか、各戸玄関の幅が75センチ未満などが該当する。これらはいずれも、建物の規模に応じ、1級建築士などの有資格者が調査、判断する。

④立地によるが、国交省によると、過去の実績ベースでは2～3割程度が認められてきた。10階建ての老朽マンションを、12、13階建てに建て替えることができるイメージだ。国交省は、手元資金が十分ではない管理組合でも、建て替えを決断しやすくなると見込む。

マンションの管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

5. ■「マンションに住む高齢者」増加のウラで起きている深刻事実 2021年7月15日

<https://gentosha-go.com/articles/-/35147>

概要

①最近の傾向として、今まで一戸建住戸に住んでいたが、住み替えで新たな住宅を購入する際は、一戸建てよりもマンションを選ぶシニア層が増えています。理由としては、高齢になると一戸建よりマンションが住みやすいからだとも最近戸建から住み替えた管理組合員の方に伺ったことがあります。

②高齢になると、2階建て、3階建ての戸建は、階段を上り下りするのでどうしても足やひざに負担がかかるために、室内に階段のないマンションの方が住みやすい、そのような理由でもマンションは高齢者に人気になったといわれています。

③「平成30年度マンション総合調査」では、平成25年度と平成30年度を比較すると70歳以上の割合が増加する一方、30代以下の割合が減少しています。

築年数が経過しているマンションほど70歳以上の割合が高くなっていて70歳以上の割合47.2%になっていることが報告されています。

④2004年の標準管理規約改正でコミュニティ条項が追加され、「地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」が管理費を支出することが可能になりました。しかしながら、「地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」の定義が曖昧であることから費用の使い道においてトラブルになり裁判で争う事案が多くなりました。

⑤コミュニティ形成という言葉が一人歩きをして、理事会が終わった後に管理組合役員が飲み会を行いその費用を管理費から支出することや、管理組合で主催するクリスマスパーティーやハロウィン、新年会もマンション外部に居住している組合員もいて全部の組合員が参加してはいるのにその費用を全額管理組合から支出することが問題になりました。

また、組合員から強制徴収している管理費を加入が任意である親睦団体の自治会費に支出することも議論されました。本来の管理組合の業務であるマンションの共用部分の維持管理とは違う目的で支出されていることが問題になったのです。

こうしたことから、2016年3月に標準管理規約が改正されてコミュニティ条項が削除されました。

⑥改正された標準管理規約第32条関係コメント

⑦従来、第十五号に定める管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。

一方、管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。

なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画することは可能であ

る。

以上を明確にするため、区分所有法第 3 条を引用し、第 32 条本文に「建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため」を加え、第十五号を削除し、併せて、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、従来第十二号に掲げていた「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」、従来第十三号に掲げていた「防災に関する業務」及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」を、新たに第十二号において「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と規定することとした。

なお、改正の趣旨等の詳細については、第 27 条関係を参照のこと。

⑧居住者に高齢者が多いマンションでは、その地域の行政機関「地域包括センター」を核とする地域見守りネットワーク構築が必要だと思料します。

真夏にエアコンをきかせたマンションの集会室を高齢者の居住者に無料で開放して大画面テレビで高校野球観戦をしたり、1960 年～1970 年代の映画の DVD で映画観賞会を開催して熱中症対策に取り組んでいるマンションもあります。

また、高齢者と子供の交流に積極的に取り組んでいるマンションもあります。

高齢者と子供が交流することで、子供は礼儀作法や歴史を学び高齢者は、新しい役割ができて生きる張りを持つことができるからです。

⑨工夫次第でお金をかけないコミュニティ形成をはかることが可能です。その基本となるのが、住民同士の挨拶であり、マンション管理組合で「挨拶運動」を積極的に取り組むことが必要です。そこから顔見知りになり助け合いの精神が育まれます。

⑩年金への不安から古いマンションの「賃貸戸数」が増加

分譲マンションの賃貸住戸のあるマンションの割合は 74.7%（前回調査より+3.1%）となった。築年数が経過した古いマンションほど賃貸住戸のあるマンションの割合が高くなる傾向が見られることが報告されています。

年金が出ないかもしれない、出ても少なくて生活できないかもしれないという不安から、現在住んでいるマンションは売却しないでとりあえず賃貸に出して事業用の資産としてその家賃収入で不足する年金を補填して、新しく購入するマンションに自分たちが住むというようなマンション買い替えのスタイルが変化したからだといわれています。

松本マンション管理士事務所 代表

4. ■ 外壁塗装工事…業者のやる気を奪う「過剰な値引き交渉」問題 久保 2021 年 7 月 17 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/35684>

概要

①価格競争がダイレクトに、実際の工事現場の予算を下げていくからです。

塗料を薄め過ぎたり、下塗り、中塗りを十分に乾燥させずに工事を急いだりする可能性があります。満足できる仕上がりを求めるのであれば、安さのみで選ぶのはやめたほうがよいでしょう。

②見積書を見ながら業者と価格交渉をすることもあることでしょう。安さを求めるほど仕上がりが悪くなる可能性があります。その理由の 1 つは、安くする分、塗料などを最小限にし人件費を少なくしなければならなくなるためです。塗装工事というのは、手間をかけようと思えば、どれだけでも丁寧にできますし、手を抜こうと思えばどれだけでも手

を抜けるものです。

③また、値切り交渉で仕上がりが悪くなるもう1つの理由として、職人のモチベーションが下がる可能性があります。目先の数万円ではなく、満足できる家で過ごす数十年に目を向けることが重要です。

3. ■ マンション理事会役員欠席理由とは？ 出席率を上げる方法を解説！ 2021年7月13日

<https://mansionlife.jp/article/mansion-rijikai-kesseki>

概要

① 欠席理由

【理由 1】育児や仕事で忙しい

【理由 2】理事会にそもそも関心がない

【理由 3】どんな仕事をやるのかわからない

② 理事会の出席率を上げる6つの方法

【方法 1】役員報酬を支払う

国土交通省調査、理事全員に報酬を支払っている管理組合の割合は全体の2割

理事長の報酬額は5000円以下が56.1%で、1万円以上は20%。役職に関係なく一律の場合は、2000円以下が47.6%となっています。

【方法 2】参加しやすい日時を設定する

【方法 3】懇親会・食事会も一緒に行う

【方法 4】理事会の時間を短縮する

時間を短縮する方法としては数日前に理事会の資料を配布しておき、事前に議題内容を確認しておいてもらう。また、なかなか意見がまとまらない場合、各自宿題として、次回以降の理事会に持ち越すなどの方法があります。

【方法 5】お花見など理事が交流する機会を設ける

【方法 6】欠席者にペナルティを課す

2. ■ マンションの「機械式駐車場」で気を付けるべき問題点とは？ 及川 2021年7月10日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4458/>

概要

①「あなぶきコールセンター」調査、駐車場トラブル相談事例

第1位「無断駐車」56%「機械式立体駐車場」21%

②機械式立体駐車場の事故防止センサーが異常を感知すると緊急停止状態となってしまいます。よくある例としては、ドアミラーをたたまずに入庫してしまった、半ドア状態だったのが機械の作動した衝撃で開いてしまった、規格外の車両を停めてしまった、などです。

③共同住宅における機械式立体駐車場は共用施設とみなされます。維持管理費が高くなるのが一般的です。

加えて、法定耐用年数は一般的な機械式駐車装置で 15 年、付随する設備の耐用年数はさらに短く、定期的な改修や交換が必要になるため、修繕積立金の制度は必須だと考えましょう。

④車を持たない世帯が多いマンションは必然的に駐車場の空きが出ます。

すると修繕費の確保が厳しくなり、駐車料金や修繕積立金を値上げせざるを得ない状況になることもあります。また、車を持たない世帯と持っている世帯とでは利害が異なるため、合意形成が難しいことがあります。

機械式立体駐車場の運用は長期修繕計画を綿密に立て、駐車料金などを設定することが大切です。

⑤ある住民は、パレットの番号を間違えて車を入庫してしまい、その車高が入庫したパレットの車高制限を超えていたため、ほかの車が出庫する際に車の上部がへこんでしまいました。

⑥機械式立体駐車場で国土交通省の調査、2007 年度以降 2016 年 6 月までの期間に少なくとも 32 件の死亡・重傷事故が発生しており、うち 12 件は死亡に至っています。

3 件は子どもが亡くなるという非常に痛ましい事故でした。理由は、装置内に人がいる状態で機械が作動してしまった、人の乗り降りや歩行時に転倒や落下をしてしまった、作動中の装置の中に人が侵入して稼働部に巻き込まれたり挟まれたりしてしまったなどです。

⑦大量の雨によって地下に格納していた車が水没した例があります。地下に大量の水が浸入してしまうと排水が追い付かず、車が水に浸かってしまいます。

1. ■ マンション管理人、工事費用水増し 詐欺容疑で逮捕 神戸新聞 2021 年 6 月 29 日

<https://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/202106/0014458842.shtml>

概要

①兵庫県西宮市のマンションの工事費用を水増しして管理組合に請求し、現金をだまし取ったとして、県警西宮署は 29 日、詐欺の疑いで、当時管理人だった男（49）＝同県尼崎市＝を逮捕した。

②2017 年 4 月 5 日ごろから同 15 日ごろ、電気取り換え工事などの名目で水増しして約 52 万円を管理組合に請求し、このうち約 10 万円をだまし取った疑い容疑を認めているという。

③男は約 20 年間、このマンションに住み込みの管理人として勤務。工事の請求額が増えていくのを管理組合の役員が不審に感じ、同署に相談。昨年 7 月には男を解雇した。他の工事でも水増し請求の形跡があるといい、同署が関連を調べている。

マンション管理士問題.....

1. ■ 難関資格なのに「マンション管理士は役に立たない」は本当か松本 2021 年 7 月 29 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/35243>

概要

①地平成 16 年 1 月に改正された標準管理規約第 34 条

管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組

合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

②平成 28 年 3 月に改正された標準管理規約第 35 条では役員のなり手がいない場合に外部専門家を役員として選任できることの規定も設けることができることになりました。

第 37 条の 2 に利益相反取引の防止の規定が新たに設けられました。

③国土交通省の平成 30 年度マンション総合調査では、専門家を活用しているマンションは 41.8%であり、活用した専門家は、建築士が 15.6%と最も多く、次いで弁護士が 15.2%、マンション管理士が 13.0%となっています。

④マンション管理士の国家資格で合格率は 7~9%台を推移していて、難関な国家資格といわれています。

マンション管理士という国家資格が 2001 年に創設されました。

マンション管理組合へのコンサルタント業務がメインになります。継続的に支援する管理組合の顧問となりその顧問料が収入になります。

しかしながら、マンション管理士を生業にしているマンション管理士は少ないようです。国土交通省に登録しているマンション管理士は、2018 年 3 月現在約 24000 人といわれています。日本マンション管理士会連合会は、構成員（マンション管理士）は約 1600 名となっています。割合にすると 6.6%です。

⑤2018 年 6 月公益財団法人マンション管理センターから、マンション管理士の業務の実態調査のアンケート調査結果の概要が発表されました。

回答者の年齢は、「60 歳~69 歳」の年齢割合が最も高く 34.3%、次いで「50 歳~59 歳」が 27.1%

多くのマンション管理士はマンション管理会社などの「社内マンション管理士」として従事しております。

回答者の職業は、「会社員」と回答した者が多く、特に、マンション管理業や不動産業に従事する会社員が 34.6%となっています。「マンション管理士として就業」と回答した者は 4.6%でした。

⑥約 8 割の回答者が居住しているマンションでの役員等就任を経験しており、うち理事長経験者も 37.3%。

マンション管理士の業務を本業として活動を行っているのは 5.4%。「活動を行ったことがない」75.8%。

⑦マンション管理士として本業又は副業として業務を行っている者の属性は、回答者の年齢は、「60~69 歳」の割合が最も高く 40.3%、「70~79 歳」が 28.8%、60 歳未満も 27%となっています。高齢者の割合が多いことがわかります。

⑧マンション管理士の業務の具体的内容としては、管理組合から依頼を受けて行う「規約の制定・変更等に係る業務」「顧問業務」「大規模修繕工事の関係業務」等が多いようです。また、行政等の依頼により行われる「相談会等」での「相談業務」も、約 75%と高い割合。

⑨マンション管理士としての業務に伴う過去 1 年間の年間売上高は、400 万円以上が 18.8%、100 万円以上 400 万円未満が 30.4%、100 万円未満が 37.3%。

⑩個人事務所が 77.1%、会社組織、NPO 法人、一般社団法人・一般財団法人といった組織で活動するマンション管理士は 21.6%。事務所に所属するマンション管理士の人数は、1 人（本人のみ）が 75.8%、11 人以上という回答が 4.4%。

⑪マンション管理組合へのコンサルタント業務はマンション管理士の資格を持っていなくてもその行為を行うことができます。マンション管理士の資格は名称独占の資格だからです。理学療法士や介護福祉士、調理師なども名称独占資格でこれにあたります。

①実際に、名刺の肩書やインターネットのホームページは立派ですが、マンションに住んだことがない、またマンション管理組合の役員になったこともなくマンション管理組合の理事会に 1 回も出席したことがないというマンション管理士さんが多くいることも事実です。

松本 洋 松本マンション管理士事務所 代表

マンションの暴力団問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

1. ■ 暴力団組員、知人女名前でマンション賃貸契約逮捕 HBC 2021 年 7 月 6 日

<https://www.hbc.co.jp/news/5be7a14a312077545646f2503fca9afe.html>

概要

- ①山口組系の暴力団組員であることを隠し、知人の女の名前を借りて宮城県のマンションの賃貸契約を申し込んだとして、以前、札幌市に住んでいた 48 歳の暴力団組員の男と、名前を貸した知人の女が逮捕されました。
- ②宮城県仙台市に住む山口組系の 3 代目弘道会福島連合組員 48 歳と、仙台市に住む 23 歳の看護師の女です。2 人は暴力団組員であることを隠し、女を借主、自分を同居人として不動産会社をだまし、マンションの賃貸契約をした疑い。
- ② 容疑者は仙台市に移り住む前、札幌市に住んでいて、共に容疑を認めている。

マンションのトラブル 水問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

3. ■ マンションの受水槽は汚い？ 2 種類の方式による水質・衛生面比較 2021 年 7 月 25 日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-4476/>

概要

- ①貯水槽の清掃や水質検査については、水道法施行規則第 55 条・第 56 条により、毎年 1 回以上行うことと定められています。清掃や検査は貯水槽の設置者に対して義務付けられているもので、マンションでは管理組合がその責務を負います。
- ②ただし、貯水槽が劣化している場合や、マンション全体の水の使用が少ない場合など、水質が変化してしまう可能性がないとは言いきれません。そこで近年では、衛生面への懸念が少ない直結給水方式を採用するマンションが増えています。
- ③マンションの給水方式には貯水槽水道方式と直結給水方式の 2 種類がある
貯水槽水道方式は「高置水槽方式」と「ポンプ圧送方式」との 2 種類に分ける。
ポンプ圧送方式とは、受水槽からポンプによって各家庭に直接給水する方式をいいます。屋上の貯水槽がマンションの美観を損ねる、重みが建物に負担をかけるなどの理由により、1980 年代以降からはポンプ圧送方式が本格的に採用されるようになりました。
- ④直結給水方式は「増圧直結方式」と「直圧直結方式」の 2 種類があり、マンションでは主に増圧直結方式が

採用されています。

増圧直結方式では、水道の本管から増圧ポンプを利用して各家庭に水を届ける。

東京都を中心とした都市部のマンションで多く採用されている方式です。

直圧直結方式は戸建てやアパートなど主に3階までの建物で利用されています。

⑤直結給水方式が推奨される理由のひとつは、貯水槽における衛生面の懸念です。

適切に管理されていたとしても、単身者や共働き世帯など留守がちな家庭が多いマンションでは水の使用量が少なくなり、貯水槽に水が滞留してしまいます。

増圧ポンプを介して水道本管から給水する増圧直結方式なら、大規模マンションでも直結給水方式の採用が可能です。20階以上の高層マンションについても、増圧ポンプを多段階に設置して水道本管からの直接給水ができます。

2. ■マンションの断水！5つの原因と対策、復旧時の注意点とは？ 2019年9月19日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-2485/>

概要

①マンションの給水方式は「直圧直結給水方式」「増圧直結給水方式」「貯水槽水道方式」の3つがあります。

②直圧直結給水方式

安定して給水できるのは3階までであり、地域や条件によっては5階まで可能な場合もあります。水道管が破損すると断水してしまう点はデメリットといえる。

③増圧直結給水方式

直圧直結給水方式をベースとし、そこに増圧ポンプで圧力を加えて給水します。

この方式も水道管が破損すると断水してしまうという点では、直圧直結給水方式と同じです。おまけに、増圧給水設備を使用する場合は定期点検が必要なため、その際に断水することがあるのがデメリットといえます。

④貯水槽水道方式

たとえ水道管が破損しても貯水槽の水が尽きるまでは給水が可能であるというメリットがあります。その代わり、貯水槽が不衛生になると、住民の健康に悪影響を及ぼすおそれがあるのが大きなデメリットです。そうした事態を防ぐためには貯水槽の定期的な清掃やメンテナンスが欠かせませんが、それに伴い、断水になるケースがあります。

⑤マンションの断水原因は主に5つ

マンション内だけで断水が起きているのなら、マンションの配水管が破損した可能性が高いということになります。

自分の部屋だけ断水している場合は、引き込み後の水道管に原因がある可能性を疑いましょう。また、給水設備のトラブルによって断水になる可能性も考えられます。主な原因はポンプの故障や電気系統のトラブルなどが考えられます。そのほかにも、停電の影響で断水になる場合があります。

⑥マンションにはさまざまな理由で水が出なくなる可能性があり、断水のリスクは戸建てよりも高いといえます。そのため、日頃から断水に対する備えが必要となります。

⑦特に、高層階に住んでいる場合は、水の蓄えはより重要になってきます。

なぜなら、災害や電気系統のトラブルなどによって水が出なくなった場合は、同時にエレベーターも使えなくなるおそ

れがあるからです。そうなると、水を外で調達したとしても部屋まで持ち運ぶのは容易ではありません。また、日頃から浴槽に水を張っておくのも有力な断水対策です。

⑧断水が起きたらまず、水道の蛇口が閉まっているかを確認し、開いている場合は必ず閉めるようにしましょう。

⑨復旧後にいきなりトイレの水を流すのも危険です。

たとえば、地震などが原因で断水した場合、たとえ水道は復旧しても下水管などが損傷していると、水を流すことで汚水が噴出するといったことにもなりかねません。

1. ■マンションの水道水は安全に飲める？ 水質をチェックする方法とは 2019年6月1日

<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-2216/>

概要

①築年数が古いマンションは、貯水槽水道方式を導入している場合が多いです。貯水タンクの管理については、国の法律や条令により厳しい決まりが設けられています。しかし、肝心なのはマンションの管理者が決まりどおりに貯水タンクを管理しているかという点です。

②容量が10トンを超える貯水タンクは、年1回の清掃が義務づけられています。容量が小さいタンクについては法的な制限はありません。

タンクの清掃をする際は、タンクを含めた給水設備の点検や水質検査も同時に行います。タンクの清掃や点検は、国家資格を有する監督者が立ち会いのもと作業をおこなう決まりです。

④マンションの水道水でよくある4つの臭い

【1】錆びたような臭い

【2】カルキ臭さ

【3】生臭い臭い

水道水から生臭い臭いがするときは、貯水タンクの中に藻が発生している可能性があります。

【4】油臭い

油臭いと感じるのは、排水管や排水口の臭いが原因です。下水道から立ち上ってきた臭いを、水道水の臭いと勘違いしてしまうことがあります。

⑤赤みがかった水が出るのは、鉄錆やカビが混ざっている状態です。

青い水が出る場合は、配管に使われている銅や不凍液が原因です。古い水道管には銅管が使われており、石けんの成分と反応することで水が青く濁ります。

水が濁っている場合や、細かい浮遊物が混入している場合は、貯水槽や排水管の中に汚れが溜まっている可能性があります。

⑥水道水の臭い対策は、家庭でも簡単に実践できる方法があります。

カルキを蒸発させる

備長炭の活用

炭の内部には無数の穴が空いており、塩素を吸着してくれます。さらに、炭のミネラル分が水に溶解込み、まろやかな味に変化するので、飲用水や料理に使用する際にも便利です。2～3カ月に1回ほどのサイクルで、新し

い炭に交換しましょう。
浄水器やウォーターサーバーの設置

タワマン関係……………

2. ■ タワーマンション不都合な真実…住民に求められる「覚悟」 山岡 2021 年 7 月 11 日

<https://gentosha-go.com/articles/-/35483>

概要

①2017年6月14日未明、ロンドンの超高層住宅「グレンフェル・タワー」（24階建て・127戸・1974年竣工）の8階から出火し、瞬く間に建物は炎に包まれました。

ここは1~4階が商業施設で5階以上が公営住宅です。

火元は冷蔵庫の爆発と報告され冷蔵庫に使われている可燃性の冷媒が漏れ、何らかの影響で発火したと考えられます。炎は、大規模修繕を終えたばかりの外装材、断熱材を激しく燃焼させて上階へ駆け上りました。外装材に可燃性の材料が使われていたために建物は火だるまとなり、70人以上が亡くなりました。タワーの住民は低所得層が多く、不法入国した移民もいて被害の全容は解明されていません。

②1996年に広島市中央区の20階建てのマンションの9階で火事が起き、バルコニーの目隠し用のアクリル板などを伝って干していた洗濯物に燃え移り、最上階まで延焼し、この火災以降、外壁に燃えにくい部材を使用することが徹底されてる。

③東京消防庁によれば2000年代に入って、15階建て以上の建築物の火災は増加し続けています。2007年からわずか5年で倍増しているのです。2015年3月には千代田区の25階建て高層複合施設の20階住戸から火が出て、70平米を焼き、3人が負傷。

消火活動は、住民たちが日ごろの防災訓練どおりに初期消火に努めて火元の延焼を食い止め、駆けつけた消防士にバトンタッチされました。消防士は、非常用エレベーターで20階に急行し、地上の送水口に接続したポンプ車の水を受けて火を消したのです。

④翌2016年2月、埼玉県所沢市の31階建てマンションの15階で出火しました。火元の82平米の住戸を全焼し、約5時間半後に消し止められています。火元の夫婦の命に別状はありません。消火に長い時間がかかったのは、消防士の「失敗」のためでした。

消防士がポンプ車のホースを地上の送水口につないだのはいいのですが、上層階へ水を送る口ではなく、地下2階の住民用トランクルームに送水する口でした。

1時間半にわたって130トンの水が地下2階に放水されたからたまりません。トランクルーム490平米が浸水してしまいました。

⑤超高層建築のプロ、橋本友希氏『タワーマンションの真実』（建築画報社）

「傾き」に対する「滑り」や「落下」の防止が先決だといいます。

「地震時の建物外部周辺は、必ずしも安全とはいえません。ガラスやタイルの落下など生命に危険がおよぶことも考えられます。むしろ建物内に留まる方が安全です」

⑥もう一つ、孤立化を招く要因があります。

地震による地盤の液状化現象です。液状化によって道路は泥沼と化し、建物は傾き、下水道管が浮き上がったりします。交通は途絶します。

1. ■ 代々の富裕層に嫌われる「タワマン」の威圧感 京都市にはない 榊 2021年7月5日

<https://www.zakzak.co.jp/smp/eco/news/210705/ecn2107050001-s1.html>

概要

① 2年前「限界のタワマンション」（集英社新書）という拙著を世に問うた。

拙著のために複数のヨーロッパ人に取材した。その結果、高所得や高学歴になるほどタワマンを忌避する傾向がみられたのは、意外な発見だった。

②容積率が1000%を超えることが多いタワマンは、一般的に行政が規制を緩和しないと建築できず、市民が反対するエリアでは造りにくい。

京都市には1棟もタワマンがない。鎌倉市でタワマンがあるのは東海道線の大船駅周辺に限られる神戸市では市長が3年前に三ノ宮駅周辺には、この建造物を造らせないという方針を示した。

③人々に避けられる理由の1つは、造形物としてのたたまいだろう。周りを圧するような存在感と見下ろされるような圧迫感は、いくら外観の意匠を飾っても、それを完全に排除することはできない。

④いまでこそタワマンを好む層は多数派だが、そう考えない人々はさらにじわじわと増えている。懐疑派が多くを占めるようになったとき、タワマンの増殖スピードは鈍り、資産価値評価も低くなるはずだ。

マンションのDX.....

2. ■ 日本郵便とビットキー、オートロックマンション置き配 2021年7月27日

<https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1340300.html>

概要

①日本郵便とビットキーは、東京都内のオートロックマンションに配達されるゆうパックを対象として、顔認証でオートロックを解錠できるスマートロックを活用した置き配の実証実験を実施する。期間は7月27日から8月20日まで。

②ビットキーが開発する電子制御ドア向けのスマートロック「bitlock GATE」を活用。

bitlock GATEでは、「人・時間・回数」などの制限付きデジタルキーを発行することで、居住者が不在の場合でも配達員や家事代行スタッフなどが、スマホなどでオートロックのエントランスの鍵を開けられる。

③実証実験では、オートロックエントランスのドアと連携した bitlock GATE と、顔認証を可能にする bitlock GATE と連携したタブレット端末を設置。

対象者の自宅宛へのゆうパック配達の際、配達員は事前に登録した顔認証により共有部のオートロックを解錠。専有部玄関でインターホンを鳴らし、不在時は玄関前に置き配、在宅時は対象者の希望に応じて手渡し、もしくは

は玄関前へ置き配を行なう。

④実施場所は世田谷区のオートロックマンションで、対象者は事前に申し込みをした入居者。対象荷物はゆうパック、国際小包、EMS。料金の支払いを伴うものや生もの等、一部荷物は対象外。

1. ■日鉄興和不動産、24 時間 365 日 マンションのオンラインストア 2021 年 7 月 16 日

<https://tsuginote.co.jp/dx-news/651/>

概要

①7 月、日鉄興和不動産が分譲する新築マンションの購入申し込み手続きが可能な、マンションオンラインストア「sumune for LIVIO」のサービスを開始した。

②特徴

- ア) いつでもどこでも、マンションの検討・購入が可能。
- イ) マンションをもっとお得に、買いやすく

マンション・団地の活性化・再生等……………

4. ■三鷹市 市内都営住宅団地内で移動販売サービス開始します！ 2021 年 7 月 29 日

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/07/29/14.html>

概要

①都では、都営住宅居住者の利便性向上を図るため、平成 29 年 12 月から移動販売サービスを開始しており、5 区 5 市 28 箇所にて移動販売サービスを実施しています。

この度、新たに三鷹市と「都営住宅における買物弱者支援事業に関する覚書」を締結し、三鷹大沢四丁目アパート及び三鷹大沢二丁目第 2 アパートにおいて、移動販売サービスを実施することとなりましたので、お知らせいたします。

②都営住宅における買物弱者支援事業の目的

日常の買物が困難な状況に置かれている者（買物弱者）への支援策として、都営住宅団地内敷地で移動販売サービスを提供することにより、都営住宅居住者の日常生活の利便性向上とコミュニティの活性化に寄与する。

③都の役割

都営住宅内で移動販売を行う場所を提供するとともに、区市町及び民間事業者と協力して当該団地自治会等との調整を行う。

④区市町の役割

移動販売サービスを安定的に提供できる民間事業者を選定するとともに、周辺小売店舗等への影響を考慮して、販売場所の選定を行う。

⑤事業者 株コモディイダ（生鮮食料品、日用品等）（：移動スーパーとくし丸

3. ■ 都内最大規模の団地から、大型マンションへ 石神井公園団地 2021年7月19日

<https://j-town.net/2021/07/19324764.html>

概要

①東京でもっとも古い団地のひとつだったが、老朽化等に伴いマンションに建て替えられる。元の建物は、21年3月に解体が完了。7月12日地鎮祭が執り行われた。

②石神井公園団地は、1967年に日本住宅公団（都市再生機構）から分譲された。

敷地面積は4万2365平米。全9棟地上5階建てで、総戸数は490戸。

建物や給水管・排水管などの設備の老朽化や、団地内にエレベーターがないことなどから高齢の住民らが将来に不安を感じていることにより、07年から団地の建て替えの検討が始まった。19年には、団地の住民である「区分所有者」から90%を越える賛成を得て、建て替えが決定。

③20年10月には「お別れイベント」が開かれ、団地のシンボルである給水塔の解体工事が行われた21年3月、建物の解体が完了。

④地上7～8階建て8棟・844戸のマンションに生まれ変わる。22年春にマンションの販売を開始し、23年9月に建物が完成する予定だ。東京建物と旭化成不動産レジデンス、URリンケージが参画。

2. ■ アップデート！ 築50年「洋光台団地」はどう変わった？ 2021年7月20日

<https://suumo.jp/journal/2021/07/20/181249/>

概要

①日本を代表する建築家の隈研吾氏と、同じく日本を代表するクリエイティブディレクター佐藤可士和氏の2人がUR都市機構と共に、築50年の団地の持つポテンシャルを追求した「団地の未来プロジェクト」（横浜市・洋光台団地）。

②洋光台北団地では、2020年11月に集会所や広場の整備が完了し、現在は整備された空間を活用してのさまざまなイベントが開催されている。住民のみなさんの思いも聞きました。

③柴田さんは、「お二人は、プロジェクト開始当初より、団地のことを、『人が集まって住もう』ということの良さ、建物と建物のあいだのゆとり、土地の余白を持った『価値のあるものだ』と高く評価されていました。コロナ禍が起きた今、半屋外空間でゆるく人々が集える場所があるってこんなにも豊かなことなんだ……と改めて実感します」といいます。

④今回のリニューアルプロジェクトのすごいところは、隈研吾氏も佐藤可士和氏も、今ある団地を美しく見せる、広場を活用する、再活用する、コミュニティを活性化するという点に注力している点です。

建築家やクリエイティブディレクターの色が全面に出てくる建築物やデザインとは違って、「住む人の居心地のよさ」を全面的に追求している気がします。

1. ■シェア菜園や DIY 工房つき！ 自分達の手でつくる新団地ライフ 2021 年 7 月 13 日

<https://suumo.jp/journal/2021/07/13/181102/>

概要

①1964 年築の東綾瀬団地。

多くの建物が解体・再建築されていくなか、約 5800 平米の敷地に立つ 2 棟・48 戸をリノベーションして、2020 年、「いろいろの杜-hands-on-village」が誕生。築 50 年以上経過しているため上下水管は入れ替え、設備は現在のライフスタイルにあわせてあり、快適な暮らしができるようになっています。

②特徴は団地リノベ、DIY ができること、2 匹までペット可（1 棟のみ）、広場で BBQ や DIY 教室、さまざまなイベントが開催されることなどで、いわば、今どきの賃貸のトレンドの「全部のせ物件」となっています。

③4 階建ての建物、2 棟のうち 1 棟にはエレベーターはついていませんが、若い世代が中心となっているためか、まったく気にならないとか。むしろ建物と建物の間隔が広く、その抜け感・開放感が新鮮にうつっているようです。

④「2020 年 2 月から入居がはじまりましたが、感染対策を行いながら、団地に住んでいる住民自身のみなさんが企画し、運営するさまざまな交流をうむイベントが行われていて、私たちも驚いています」と話すのは、建物の維持・管理などを行うフージャースアセットマネジメントの石村穂乃佳さん。この 1 年だけでも、住民のプロ大工さんによる月に 1 回のシェア工房、住民交流 BBQ、竹×サステナブルをテーマにした納涼会、シェア窯プロジェクトなどを行い、団地リノベのコンセプトである、「つくる暮らしを育てる団地」がかなっているとか。

⑤「団地パンまつり」は足立区近隣にある人気パン屋・6 店から、よりすぐったパンをそろえて販売するというもの。広場には焚き火があって、子どもたちが焼きマシュマロを食べられたり、木工あそびができたりと、パンを買ったあとも滞在できる仕掛けもなされています。

広場に集うのは、団地の住民だけでなく、近隣で暮らしている人たち。訪れたこの日、開店前にもかかわらず、多くの人が集まっていて、注目度の高さがうかがえます。

⑥「こうしたイベントの中核を担っているのは、団地に暮らしている辻さんたちです。私たちは辻さんたちの企画を見て、いいね！ と後押ししてるだけ」と解説するのは石村さん。

⑦ご近所さんと交流したい人もいれば、そうでない人もいることでしょう。

実際、この団地でイベントに積極的に参加しているのは 3 割程度。基本的には住民自身の都合や気分で、ご自由というスタンスだそうです。

その他.....

9. ■危ないマンションチェックリスト「女性自身」2021 年 7 月 20 日号

<https://jisin.jp/life/living/1998526/>

概要

①「お住まいのマンションが本当に建築基準を満たしているのか、管理組合が中立の検査会社などに依頼するケースはわずかです。

9 割ほどの物件が、施工会社や管理会社のチェックに頼り切っているのが現状。これでは“甘いチェック”となる

可能性があります。実際に調査すると、一定の頻度で構造的な欠陥が見つかるのです」

②「特に多いトラブルがカビ。

壁の裏側の断熱材が足りず、結露が発生するケースがあります」

③排水のトラブルも多い。「水を流すため、排水管は緩やかに勾配がつけてあるのですが、それが足りていないことがあります。適切に排水されず、漏水となれば下の階にも被害が出ることもあるので、対応が必要です」

④〈確認すべきこと〉

【1】外壁に亀裂やたわみがある。タイルが浮いている

【2】窓のサッシやドアがスムーズに開かない

建物が傾いている可能性がある。

【3】施工業者がほかのマンションで耐震偽装や手抜き工事をしていたことが発覚

【4】断熱材が入っていない、入っているが薄い

【5】床を足で押すとたわんでいたり、音がしたりする場所がある

【6】洗面所の蛇口を目いっぱい開いた状態で、お湯を入れたバスタブの栓を抜くと、水がうまく流れない
水を流すための勾配が足りない、あるいは排水の施工不良の可能性がある

⑤〈欠陥ではないが確認すべきこと〉

【7】各種ハザードマップの危険地帯になっている

【8】管理組合が機能していない。管理会社に任せきりである

8. ■ 木造ビル&木造マンションの時代が幕開け! 2021年7月28日

<https://www.zaikei.co.jp/article/20210728/631792.html>

概要

①三井不動産と竹中工務店が25年の完成予定で木造で高さ350m・地上7階建ての超高層ビルを、日本橋に建設する。

②既に欧州など海外には80mクラスの木造ビルが登場している。

また「少子化＝人口減」から木造住宅の需要の減少傾向は避けられない。

国産材の新たな活用先たりうる。

木の活用は適宜な伐採にもつながり、自然災害の防波堤として期待できる。

是非、太い流れになって欲しい。

③ちなみに目下、こんな動きが現実化している。

★3月に山形市に本社を構え「街に森をつくる」を掲げるシェルターが、仙台市に7階建ての純木造ビルを完成させた。

★来春完成予定で、大林組が横浜市に「地上11階建て、高さ44mの純木造ビルを建設中」。約2000平方メートルの木材を使用。1325tのCO2を固定化する。

★今秋には東京・銀座に12階建ての木造ビルが登場する予定。

④木造ビルの建築（計画）が着実な歩を歩み始めたのには、CLT（直交集成板）という新しい建材の登場が

背景としてある。柱や梁の木製化が可能になった。

内閣官房の試算では、「CLTを使った国内の建築物は20年度で約550件、5年間で10倍に増えた」木造建築の流れは、マンションの領域にも広がる気配を見せている。

三井ホームは7月2日、『木造マンションの新ブランド「MOCXION」を立ち上げた』と発表した。「脱炭素社会に向けた、断熱性・省エネ性・耐久性・耐火性・遮音性に優れたサステナブル木造マンション」だという。

7. ■ 地震リスクや洪水リスクはマンション価格を下げるのか？ 吉田 資 2021年7月26日

<https://gentosha-go.com/articles/-/35807>

概要

①本記事は、ニッセイ基礎研究所が2020年10月1日に公開したレポートを転載したマンションの購入検討者が、「地震リスク」と「洪水リスク」に関する情報を考慮していれば、「地震リスク」や「洪水リスク」の高いエリアに立地するマンションの価格は低くなると考えられる。

②東京都は、防災対策の一環として東京都震災予防条例に基づき、1975年以降、概ね5年毎に「地震に関する地域危険度測定調査」を公表している。

都内の市街化区域の5,177町丁目について、各地域における地震に対する危険性を「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「総合危険度（上記2指標に災害時活動困難度を加味して総合化した値）」の3つの指標を用いて5段階で相対評価し、地域の地震に対する危険度を明らかにしている。

③「火災危険度」および「総合危険度」では世帯の集積が危険度評価のマイナス要素として評価されている。東京都区部において「建物倒壊危険度」の高い町丁目は、台東区、墨田区、江東区、荒川区、足立区など区部東部に多い。危険度ランクの高いエリアは、揺れやすい地盤で、建物が密集しており、築年数が経過した木造等の住宅の割合が大きい傾向にある。

④国土交通省は、洪水等の水害被害を軽減することを目的として、水防法に基づき、「洪水浸水想定区域」を公表している。「洪水浸水想定区域」は、多摩川が流れる大田区や世田谷区、江戸川や荒川が流れる江戸川区や江東区、墨田区、足立区、北区、板橋区等の一部が該当する。

⑤分析の手法は、地価分析などの不動産市場分析で多く用いられるヘドニック・アプローチを採用した。分析の結果、「地震リスク」は分譲マンション価格に対し、統計的に有意な影響を与えていることが分かった。具体的には、分譲マンション価格は、「建物倒壊危険度」が1ランク高い場合、約▲2.3%低いことが示唆された。地震被害と比べて、洪水被害の具体的なイメージを持つ人が格段に少なく、分譲マンション価格に対して、明確な負の影響を及ぼさなかったのかもしれない。

⑥今回の改正により、「洪水リスク」が住宅購入検討者により強く認識されることで、今後は不動産取引の意思決定において「洪水リスク」に関する情報の重要性の認識が高まり、マンション価格にも影響を及ぼす可能性があるだろう。

吉田 資 ニッセイ基礎研究所

6. ■ 横浜 傾いたマンション、建替え終え住民戻る 転居 4 割東京新聞 2021 年 7 月 20 日

<https://www.tokyo-np.co.jp/article/117841>

概要

①横浜市都筑区で大手不動産開発会社が建設・分譲したマンションが2015年、くいの施工不良で傾いていることが分かった問題で、全4棟の建て替えが完了し、6月末までに住民の「帰還」が完了した。

②マンションは七百五戸あり、〇七年に完成。

一五年十月、くいの一部が強固な地盤に届いていないことが分かり、一六年にマンション建て替え円滑化法に基づき建て替えを決議した。住民は、同社が県内や東京都内に借り上げた住宅で仮住まいをしていた。

③決議で反対したのは二戸のみで、「意思決定が難しい大規模マンションの建て替えでは珍しい事例」と言われた。太田さんは「日ごろから、マンション内で祭りや交流会を開いて意思疎通をスムーズにしていたので、まとまることができた」

④七百五戸のうち戻ってきたのは六割ほどで、残りは「建て替えに五年も待てない」などの理由から転居した。新しい住民を受け入れるため、これから分譲が始まる。

5. ■ 免震データ不正 福岡の賃貸タワマン解体へ 突然通告 毎日 2021 年 7 月 16 日

<https://mainichi.jp/articles/20210716/k00/00m/020/412000c>

概要

①2015年に免震ゴムのデータ改ざんが明らかになった旧東洋ゴム工業の製品が使われた福岡市中央区の賃貸タワマン（30階建て）が解体されることが判明した。

「突然で説明もなく一方的だ」と住民の間に困惑が広がっている。

②同社のデータ不正問題では対象の全国154棟のうち149棟（4月末）で免震ゴムの交換などが進められており、解体は極めて異例。

③マンションは06年に完成。

店舗用3戸と居住用212戸があり、居住用には2月末時点で約4割が入居している。今月2日にこれまでのオーナーだった投資法人と別の事業者が売買契約を結んだばかりだった。

④住人によると今月、管理会社名義で各戸に配布された「全室退去のご案内」とする文書でマンションの解体が通告され、遅くとも22年6月末までの退去を求められた。

文書ではマンションに不正な免震ゴムが使われていることに触れ「関係各所と協議、相談を重ねた結果、解体せざるを得ないという結論に至った」としたが、免震ゴムの交換でなく解体する理由は説明されていない。

⑤トーヨータイヤは毎日新聞の取材に「個別事案にはコメントできない」と回答。

文書には住人に引越し代の補償として賃料の6カ月分を支払い、敷金も全額返金すると明記されているが、現時点で説明会などの予定はない。

4. ■ 個人情報が漏れる？便利な『置き配』に隠されている危険なこと5選 2021年7月

<https://shufuse.com/78652>

概要

① 配達された荷物が盗難に遭う可能性

② 配達の段ボールに貼られた送り状から個人情報が漏れる

個人情報が漏れることで、様々な悪徳営業が増えたり、ストーカー被害に遭うなどの危険性が広がるので、非常に危険だと言えるでしょう。

③ 雨風にさらされて荷物が汚れたり壊れたりする可能性

④ 留守中であることを知られてしまう

窃盗犯にとっては格好のターゲットとなりやすいです。

また、置き配が利用されている時間帯を数日にわたって観察され、その情報をもとに空き巣を執行されるケースも否めません。

⑤ 配達物にいたずらされる可能性

配達された飲食物に異物が混入されるなどのトラブルは非常に怖いです。

あらかじめ対処法を考えておくべきでしょう。

⑥ 以上の危険性から、基本的に置き配サービスは、在宅時に対面接触を避ける目的のみに利用するのが望ましいと言えます。

置き配サービスが不安という人からは、ここ1年で簡易的な宅配ボックスの設置依頼が急増しています。

簡易的であっても宅配ボックスを設置することで、雨風をしのごとができますし、盗難被害や個人情報漏れなどのリスクを下げることができます。なるべくロックのかかる宅配ボックスを利用することをおすすめします。

3. ■ 崩落の危険、住宅撤去に向け作業始まる 大阪・西成 朝日 2021年7月2日

<https://digital.asahi.com/articles/ASP723RJXP72PTIL00C.html>

概要

① 大阪市西成区で高台の棟続き住宅2棟4軒がのり面下に崩落した問題で、市は2日、崩落の危険が高まっている隣接の住宅1軒を撤去する工事に着手した。

安全を確保しながら慎重に作業を進め、6日に住宅を引き倒すとしている。安全確保のため、のり面に近い市立天下茶屋保育所は6日まで休みに。

② 6日には住宅を道路側から重機で押しつつ、別のワイヤで引っ張ってのり面方向に引き倒す計画だ。市は当日は近隣住民に避難を呼びかけるとしている。

2. ■ 西成の崩落、危険は全国に 専門家「対策に自治体格差」 2021年7月2日

<https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/FMfcgzGkZGfQrQmhMRFPvDNrnJBWBHQV>

概要

①「家が崩れそうだ」。25日午前7時15分ごろ、住民が通りがかった大阪府警阿倍野署員に異変を訴えた。その15分後に1棟2軒がのり面の下に崩落し、午前10時半には隣接の1棟2軒も崩れ落ちた。

初めに崩れた棟の1軒には住人がおり、避難を呼びかけた近隣住民の女性は「危ないところだった」と話した。

②崩落した住宅はいずれも1960年代後半に建てられた。

現場は、大阪市中心部を南北に貫く「上町台地」の一角。住宅の西側は高さ約6メートルの急なりの面になっており、石積みの擁壁が設置されていた。

まず擁壁が崩れ、その後に住宅が崩落したとみられる。

③当時、のり面の下では、老人ホームの建設工事が進んでいた。

鉄筋コンクリート6階建てで、来年2月ごろに完成する予定だった。今春、のり面の擁壁の一部に隙間が見つかったため、5月末～6月中旬に補強工事をした。

ただ、今回崩落した住宅直下の擁壁には当時異状は見られず、補強もしなかったという。建設工事がどれだけ崩落に影響したかもわかっていない。

④河井克之・近畿大教授は現場の擁壁の固め方を問題視した。

通常、石積みの擁壁は強度を高めるために石と石の間をモルタルで固めるなどするが、現場は石同士をかみ合わせて積んであるだけに見えた。「石が固められていなければ、元から危険な状態だったといえる」

擁壁の隙間からは草が生い茂っていた点にも着目した。擁壁の裏側の地下水を抜く穴が目詰まりし、水分を含んで重くなった土が擁壁に負担をかけていたことも考えられるという。

⑤斜面が多い日本ではこうした擁壁は珍しくないが、土地所有者が個人の場合は強度などの確認は原則的には自分でやるほかない。

河井さんは「経年変化に気づかなかった可能性がある」としたうえで、「今回が異例だったわけではなく、全国で起こりうる事例ととらえるべきだ」と警鐘を鳴らす。

⑥京都大防災研究所の釜井俊孝教授は現場について「本来なら法規制の対象となるべき場所だった」とする。

崖崩れの危険がある地域では、宅地造成等規制法などにに基づき、自治体が周辺の工事に規制をかけることができる。ただ、大阪市内には今回の現場を含め、規制対象の区域はなかった。

⑦崖がある地域で建築に制限を課す「がけ条例」を制定している自治体も増えている。

京都は高さ2メートルを超す崖周辺で工事をする場合は新しい擁壁を設けたり、既存の擁壁の安全確認を義務づけたりしている。

千葉県や神戸市、福岡市などでも制定されているが、大阪府、大阪市内にはこうした条例はない。

釜井さんは「崖崩れ対策の法整備は進んできたが、自治体の裁量が大きく、自治体間で『格差』が生まれている。教訓を生かしていくべきだ」と話した。

1. ■ 中銀カプセルタワービルカプセル美術館に。クラウドファンディング 2021年7月5日

<https://bijutsutecho.com/magazine/news/headline/24265>

概要

①現在住人の退去と区分所有のカプセル売却が進んでいる、黒川紀章による名建築「中銀カプセルタワービル」。

そのカプセルを再活用すべく、クラウドファンディングが行われている。

②2014年に保存派オーナーと住人を中心に結成された「中銀カプセルタワービル保存・再生プロジェクト」は、敷地の買受企業とのあいだで複数カプセル（最大139カプセル）の取得を合意。カプセルタワー解体時にはそのカプセルを取り外し、株式会社黒川紀章建築都市設計事務所の協力により再生することを目指している。

③リターンは改修後の「カプセル宿泊利用」や2022年出版予定の書籍『中銀カプセルタワービルの記録（仮）』等を用意する。7月5日時点で目標金額の100万円は上回っており、今後どれだけの支援を集めるのかが注目される。

保存・再生プロジェクトは2018年から1ヶ月の試泊ができる「マンスリーカプセル」を運営しており、今後は「泊まれるカプセル」を全国で展開したいとしている。

販売動向等.....

6. ■ 築11～20年のマンションの需給は逼迫へ、ストック戸数減少で 2021年7月6日号

<https://zuumonline.com/archives/231016>

概要

①東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の中古マンション市場は足元、回復軌道に乗っている。

中古マンション市場の需給の見通しについては今後、築年帯ごとに需給状況に差が出そうである。築6～10年の築年帯では20年の成約率が36.6%（15年は21.6%）と、数年来、急速に上昇して需給が逼迫。

②その主因は売却候補となる新規登録件数が急速に減少していることにある。

築6～10年では、新規登録件数は15年の3.0万戸から20年には1.4万戸へとおおむね半減している。さらに築6～10年のマンションのストック戸数を試算したところ、15年の47万戸から20年には32万戸へと3分の2に急減しており、ストック戸数の大幅な減少が新規登録件数の急減に影響しているとみられる（図表）。

③このようなストック戸数の急減は、07～08年ごろの不動産ファンドバブル期の大量竣工からその後の急減に至る新築分譲マンションの竣工の「山と谷」が、築6～10年の築年帯を過ぎて築11～15年に移ったことによるものである。築11～20年の築年帯では今後数年にわたって需給が逼迫し、価格を押し上げる方向に動くと思われる。

5. ■ リモートワークの限界、予想に反して高まる都心マンションのニーズ 2021年7月22日

<https://times.abema.tv/news-article/8667456>

概要

①コロナ禍に伴うテレワークの普及によりニーズが減少したと思われていた都心マンション。

ところが蓋を開けてみると、コロナ禍前よりもむしろ価格が上昇しているという。不動産経済研究所が発表したこの半年の首都圏の新築マンション平均価格は6414万円と、2019年上期の平均価格は6137万円に比べて

300万円も上昇している。

②「“お財布事情”で言えば、コロナの影響で所得が大幅に下がった人がいる一方、IT企業などを中心に所得が大幅に上がった人もいて、30代を中心に億ションを購入する人が増えているという話もある。旅行などに使えず、溜まったお金を購入に当てる向きもあるようだ」。

③「専門的な話にはなるが、有明や豊洲、武蔵小杉などで続々とタワマンを建ててきた結果、もう駅近で利便性の良いところはあまり残っておらず、マンション用の土地取得が難しくなると見られていることもある。

実際、ある不動産の専門家は「用地取得が今後さらに難しくなるので、都心マンションの価格は下がる要素がない。むしろ上昇がまだ続くだろう」と予想していたし、大手デベロッパーの複数の関係者も、都心マンション需要はまだまだ強いと話していた。さらに、海外の都市に比べれば東京はまだまだ安いということもある。

④リモートワークの限界というものも浮き彫りにきている。

やはりチームビルディングのためには対面での議論が必要だとか、営業活動も対面にはかなわないということから、オフィスへの出社は必要だという考えが出てきている。

⑤ある取材先の方は、リモートワークに切り替わったのを機に神奈川県の外に移住したが、やはり出社の必要性や対面営業の重要性に気付かされ、週に1回の出社が3回、4回と増えてきたため都心に戻ってきたと話していた。

リモートワークが普及するにつれ、逆に郊外移住に踏み切るのが難しくなっているのかもしれない。そうしたことも踏まえ、デベロッパーの関係者は“都心マンションへのニーズはまだまだ減らないんじゃないか”との見方を示していた」

4. ■ 首都圏新築マンション発売、77.3%増…緊急事態宣言影響限定的読売 2021年7月19日

<https://www.yomiuri.co.jp/economy/20210719-OYT1T50198/>

概要

①不動産経済研究所は19日、2021年上半期（1～6月）の首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）新築マンション発売戸数が、前年同期比77.3%増の1万3277戸だったと発表した。

上半期の増加は3年ぶり。19年上半期（1万3436戸）と比べるとほぼ横ばいで、コロナ禍前の発売戸数に回復した。緊急事態宣言発令による売れ行きへの影響は限定的という。

②新築物件が発売月に売れた割合を示す初月契約率は、前年同期比で4.2ポイント高い72.5%だった。売れ行きの好不調の目安となる70%を6年ぶりに超えた。

③用地不足から価格が高騰している東京23区内の物件が減り、郊外の物件の売れ行きが好調なことから、戸当たりの平均。価格は3.9%下落の6414万円

④6月分の首都圏新築マンション発売戸数は、前年同月比25.7%増の1939戸で、7か月連続で増加した。平均価格は6211万円で、2.8%下落した。

3. ■ “コロナ禍でどこに住む”論争…取材で見た「ひとつのこたえ」櫻井 2021年7月10日

<https://gendai.ismedia.jp/articles/-/84525>

概要

①野村不動産ほか事業主となる「ブラウドシティ日吉」東横線日吉駅から徒歩9分であり、販売が始まったのは、2018年の秋から。3年がかりの販売になっているのだが、それは計画総戸数1318戸の巨大規模だから。

6000万円台で購入できる70平米台の3LDKが中心で、80平米台の4LDKは7000万台中盤から8000万円台だ。つまり、極端に駅近でもなく、割安ともいえないマンションが、3度目の緊急事態宣言以降、人気を高めているわけだ。そこには、やはりコロナ禍の影響があった。

②4万平米を超える敷地内にはプラザと呼ばれる4つのオープンスペースとフォレストと呼ばれる緑地を配置。商業施設があるし、フィットネスジムなどが入る予定の健康支援施設、テレワークスペースのある地域貢献施設なども設置される(一部はすでにオープンしている)。

さらに、マンションの敷地に隣接して、公立小学校が新設された。

③以上の事実から、コロナ禍で人気を高めているマンションの姿が見えてくる。

郊外といっても、山手線ターミナル駅から20~30分程度の近郊外で、まあまあ便利な場所。駅に近くなくてもよいが、緑が身近など環境のよさが整っている。そして、買い物や子供の通学は便利な場所だ。

2. ■ 2021年上半期中古マンション市場 | 東京 2001年以降築の価格が高騰 2021年7月8日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000020.000013438.html>

概要

①マンションリサーチは、2021年上半期(1月~6月)の東京23区の中古マンション価格を調査。2017年~2021年現在までの価格を各区で比較しました。

②2001年以降築の中古マンションは東京都22区で価格が高騰。そしてその他の築年帯のマンションもまた、高騰基調が加速しているようです。これらは新型コロナウイルス蔓延以降、供給数は大幅に減少し、その一方で需要が大幅に拡大した事によると推定されます。

③ コロナ禍では、それまで見られなかった旧耐震基準のマンションの価格も高騰基調に転じているということです。

④

⑤

1. ■ マンション価格「人工知能の査定」が高精度なワケ 千葉 2021年7月15日

<https://toyokeizai.net/articles/-/440040>

概要

①2019年12月に東証マザーズに上場し、2020年12月に東証1部に指定替えとなったばかりの売上高73億円の企業SREホールディングの前身は、2014年に設立された「ソニー不動産」である。

②AI(人工知能)技術を活用して鳴り物入りで始まった「おうちダイレクト」も、マンション所有者が不動産仲介会社を通さずに、インターネット経由で直接売却するビジネスモデルが消費者になかなか浸透せず、長い間苦戦を強いられてきた。

③実際の不動産査定でも、過去の取引事例から対象物件の価格を査定する「取引事例比較法」が幅広く活用されている。当初は人間と機械で正解率はほぼ同じだった。

しかし、2000年代に入ってコンピューターの処理能力とデータの大量収集技術が飛躍的に向上し、「ビッグデータ」を使って予測するマシンラーニングやディープラーニングなどの技術が進化して予測精度が大幅に向上した。

④アメリカの不動産テックベンチャーだ。

2006年設立の Zillow（ジロー）が提供する不動産価格推定サービス「Zestimate」が有名で、アメリカでは2009年頃からAI査定が幅広く活用されるようになった。

⑤アメリカと日本では何が違ったのか。

AIシステムにとって必要不可欠なビッグデータの量と質である。アメリカでは不動産取引の成約価格などのデータが公開されている。それらのデータをAIシステムに学習させることで、査定価格の精度は向上し、実際の成約価格との乖離幅のデータも公表されている。しかし、日本では成約価格などのデータがほとんど公開されておらず、AIシステムに学習させるためのデータが圧倒的に不足してきた。

⑥日本にも1986年から一部運用を開始した不動産物件登録情報システムのREINS（レインズ）がある。

不動産テックベンチャーは、AIシステムに学習させるためのデータはレインズから取得できると考えていた。しかし、それに待ったをかけたのがレインズの運営団体だ。レインズは既存の不動産流通団体が共同で運営しており、通常の閲覧以外のデータダウンロードを禁止する措置を取った。

⑦その一方で、レインズの成約データは精度が悪く、使えないとの話も聞く。正直に成約価格を登録している仲介会社が少なく、場合によっては成約直前になってレインズへの登録義務がない一般媒介契約に切り替える「専任外し」といった裏ワザを使う仲介会社もある。

⑧すでに不動産流通最大手の三井不動産リアルティが2019年12月から、東急リバブルも2020年10月からAI査定サービスの提供を開始しており、大手に対抗して自社サイトでAI査定サービスを取り入れる不動産仲介会社は今後、増えていく可能性は高いだろう。

⑨SREでは、従来の人間による査定価格とAI査定価格を、実際の成約価格を比較した誤差率を公表している。東京都23区内マンションの誤差率中央値を独自調査した結果、人間による査定価格の誤差率は7～8%であるのに対し、同社のAI査定ツールは5～7%。「今後、データ量が増えれば、誤差率を4%までは下げられるだろう」と見込んでいる。

⑩AI査定ツールなどのサービスを提供する不動産仲介会社の課金契約数は、2021年3月期で477社増えて1026社となり、2022年3月末には1700社に拡大する見通しだ。

契約企業からは成約価格などのデータを提供してもらえ契約となっており、顧客拡大とともにデータ量が増えれば増えるほど、AI査定ツールの精度が向上することが期待される。

⑪不動産市場の透明性を高めるために、以前から日本でも成約価格の公表を求める声は強いが、プライバシー問題との関連で実現していないのが現状だ。

AI査定サービスが本格普及に入ったことで、今後は第三者が査定価格の誤差率を評価するなど、AI査定の信頼性を確保することで、不動産市場の透明性向上を実現できる可能性もあるだろう。

業者の動向等.....

5. ■分譲マンション・戸建ての購入における全書類・諸手続きの電子化 2021年7月26日

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000127.000051782.html>

概要

①三井不動産と、三井不動産レジデンシャルは、レジデンシャル社が販売する分譲マンション・分譲戸建てにおいて、重要事項説明・売買契約・引渡手続きなど、購入時の手続きでレジデンシャル社から交付する全ての書類について電子化を図ります。

契約から入居までの諸手続きについて、2022年夏をめどにお客様が対面・非対面を選択いただけるようになります。

②【電子化のポイント】

(1) お客様の利便性向上

- ・約120点、約1,000枚の膨大な契約関連書類をお持ち帰りいただくことなく、WEBサイト上でいつでも閲覧可能
- ・契約から入居までの諸手続きについて対面・非対面を選択でき、PCやスマートフォンから手続きが可能

(2) レジデンシャル社の業務効率向上・多様な働き方の実現

- ・書類情報のシステム入力・照合作業の削減により、契約事務業務を約70%
- ・約3万時間（年間）削減※5
- ・手続きの電子化にともなうリモートワーク率向上により、場所にとらわれない働き方を実現

(3) ペーパーレス化による環境負荷軽減

- ・書類の電子化（ペーパーレス化）により年間約360万枚※6の紙を削減

4. ■YKK AP、新スマートドアを発売 業界初の顔認証を採用 2021年7月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/623-064/>

概要

①YKK APは、業界初となる「顔認証キー」を採用する「新スマートドア」を発売。

同社は、2012年に前モデルとなる電気錠一体型のドア「スマートドア」を発売、後付けではなく、電気錠の機能をドアハンドルに一体化した「スマートコントロールキー」を標準搭載することで、コストダウン、デザイン性を高めた。

②今回発売する「新スマートドア」は、「顔認証キー」を業界で初めて採用したこと。

これまで「ピタットキー（ICタグキー）」と「ポケットキー（リモコンキー）」の二種であったが、新たに3種から選べるようになった。

③認証精度の高い3Dタイプを採用し、他人受入率（他人を本人と誤って受け入れる確率）は1/100万と、2Dタイプの1/1000と比べて非常に高い認証精度を持つ。赤外線LEDで夜間でも認証可能だ。

④最大20人まで登録可能で、マスクや大きな帽子をつけたままでは登録ができない。非接触のハンズフリー施錠が可能になり、利便性を大きく高めた。

さらに、今後、自動開閉スライディングドアと組み合わせでのバリアフリー対応や、在宅医療・介護における来訪者

管理など、さまざまな拡大利用の可能性が考えられる。

⑤スマートフォンを鍵として利用できる。専用アプリでスマートフォンを登録、アプリを起動した状態であれば、スマートフォンを取り出さなくても解錠できる。

⑥参考価格は「ヴェナート D30 (F03N デザイン)」で「顔認証キー」が 45 万円、「ポケットキー」が 37 万円。

3. ■ 耐熱強化ガラス入り防火設備・複合設備ステンレス自動ドア 2021 年 7 月

<https://htonline.sohjusha.co.jp/product/623-070-11/>

概要

①文化シャッターは耐熱強化ガラス入り防火設備・複合設備ステンレス自動ドアを発売した。

20 分間の“遮炎性能”を有する防火設備として国土交通大臣認定を取得。ステンレス材が持つ高級感やシースルー化による視認性により、高い意匠性を備えたエントランスを実現する。万一破損した場合も小さな破片となる耐熱強化ガラス「マイボーク」を採用。

②価格 開口部間口 1.2m×高さ 2.4m 375 万 5000 円

2. ■ ユビ電と東京ガスが資本業務提携 集合住宅の駐車場でも EV 充電 2021 年 6 月 29 日

<https://ligare.news/story/ubiden-0629/>

概要

①ユビ電は、東京ガスを引受先とする第三者割当増資を通して資本業務提携を締結

ユビ電は、IoT 技術を活用した WeCharge 電気自動車充電サービスを 6 月に正式に開始した。EV は自宅でも充電できるが、マンション等の集合住宅においては、EV 充電の受益者負担が難しく充電環境の整備が遅れていた。

②WeCharge は、アプリと QR コードを用いることで、個別のコンセントでも車両ごとの充電量（電気の使用量）の管理が可能だ。これにより、EV ユーザーが契約している駐車スペース毎に設置したコンセントを用いて、充電した分の電気代相当を受益者負担する充電環境が実現した。

③ユビ電は、WeCharge のシステム基盤を東京ガスにプラットフォーム提供し、東京ガスの EV 充電サービス事業化を共同で推進する。東京ガスと提携することで、集合住宅居住者が安心して EV に乗り換えられるよう、共同で充電インフラの構築を目指す。

④ユビ電は、今回の提携を通じて集合住宅で「おうち充電」できる充電環境を整備するという。同時に、充電スポットをホテル旅館、オフィスビル、商業施設、空港等を中心に拡充していくと述べている。

1. ■ 賃貸マンション共用部へ、リモートワーク用 可動式ブースを設置。2021 年 7 月 5 日

<https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/000000001.000082167.html>

概要

①ジェーピーディーエイチは、無人シェアオフィスを展開する YADORIGI と共に、大田区東矢口のファミリー型賃貸マンション『ディアレンス池上南 EAST』のロビーに、日東工業の可動式ブース「プライベートボックス」設置のコーディネートを行いました。

②当該マンションの所有者 JR 西日本プロパティーズから相談があり、スピードや予算を含め協議した中で可動式ブースの導入を選択し、実現させました。

今回導入したケースでは、利用できるのは居住みで、WEB 上で予約をすれば無償で利用できるようになっています。

海外.....

5. ■「救出活動打ち切り」マイアミ・マンション倒壊で苦渋の決断 2021 年 7 月 12 日

<https://wedge.ismedia.jp/articles/-/23535>

概要

①南、東、北向きに立つ 3 棟（それぞれ 12 階建て、342 戸）のうちの海岸に面した南棟で、他の 2 棟は無事だった。

倒壊したビルの大半は完全に「パンケーキ状態」となり、各階の骨組みもほとんど潰れたため、階と階の間隙間も 70~80 センチ程度しかなく、救出活動は最初から難航を極めた。

②崩壊後、当日夕刻までに、がれきの中から 35 人が運び出されたが、そのうちの 9 人の死亡が確認された。しかし、なお行方不明者 152 人と発表された。

③8 日後の 4 日には、ハリケーン接近に伴い、救出作業が危険にさらされるとして、倒壊しないまま残っていたタワーの残り部分も爆破により完全に崩れ落ちた。

④マイアミ市・郡の救出対策本部は 7 日、それまでの昼夜の捜索にもかかわらず、生存者は一人も見つからなかったことなどから、急遽、記者会見に臨み、生存者はゼロとの判断から「救出活動の打ち切り」を発表するとともに、今後は「遺体収容作業」に切り替えることを明らかにした。同日時点の死者は 54 人、行方不明者 86 人と発表された（翌 8 日には、死者 64 人、行方不明 76 人となった）。

⑤署長は

ア) 災害発生後の生死を分ける「決定的 72 時間」を経過して以来、生存者は一人も見つからなかった

イ) これまで確認された死者の大半は睡眠中のベッドの中で発見された

ウ) 倒壊したどのフロアも完全にフラットな状態で崩れ落ち、救助隊が入り込む隙間がほとんどなかった

エ) これだけ長時間、水、食糧、空気を遮断された状態に置かれた場合、生命は維持できない

一などの点を丁寧に説明した。

⑥突然倒壊したマンションタワーは、去る 1981 年に完成したものだが、着工数年前に、海岸に面した建物建築には用水引き込み、下水処理上の問題があるとして、市当局から「開発一時停止命令モラトリアム」が出されたことがあった。しかしその後、改善措置コストを業者が負担することで、工事が進められたと言われる。

4. ■米フロリダ州のマンション崩壊 残った建物を解体へ 2021年7月4日

https://www.youtube.com/watch?v=igIM_vyt1iI

概要

- ①アメリカ・フロリダ州で24人が死亡したマンションの崩壊事故で、地元当局トップは2日の会見で、残った建物が崩壊し捜索作業を妨げる恐れがあることから、解体を許可する緊急命令に署名したことを明らかにしました。
- ②解体によって起こり得る影響について調べている途中だということです。開始時期を決めるまでに数週間かかる見込みだということです。

3. ■フロリダの倒壊マンション「隣の建物の建設中に揺れていた」2021年7月2日

<https://www.businessinsider.jp/post-237848>

概要

- ①一部が崩壊したフロリダ州サーフサイドのマンションの住民は、以前、隣の高層マンションの建設中に建物が揺れていると訴えていたとCNNが報じた。
住人が2019年1月にサーフサイドの当局者に宛てたメールで隣に建設されているタワーが「近すぎる」ことを懸念しているとしていた。「私たちの建物の構造について懸念があります」とシュエラさんはメールに書いている。30分も経たないうちにサーフサイドの担当者がシュエラのメールに返信し、隣の建物は隣町のマイアミビーチにあるため、対応できないと答えたとCNNは報じている。
- ②町議会議員も建設中、建物が「ずっと揺れていた」という住民の声を聞いたと語っている。「隣人たちは、その振動を感じ取っていました。彼らは抗議しましたが、何も起こりませんでした。私も嘆願書に署名しました」とカストロさんは述べた。
- ③崩壊の原因は未だ不明だが、ビルの地下のコンクリートのひび割れが懸念されていたという。
フロリダ州当局は、この崩壊について複数の調査を行っており、これまでに2人の住民が訴訟を起こしている。

2. ■アメリカ「高層マンション崩壊」はなぜ起きたのか NYTimes 2021年6月30日

<https://toyokeizai.net/articles/-/437530>

概要

- ①事故のビデオ映像を調べた専門家らは、初期の故障が構造的な大崩壊を引き起こした可能性がある、マンションの最下層部、おそらく地下駐車場の中か下にある場所に注目している。構造物内の故障が緩やかに拡散したこの現象は、「パンケーキクラッシュ」と呼ばれる
- ②ビデオで見ると、最初に、一見して巨大な塊が垂直に落下するかのようになり、建物の一部が唐突に崩れ落ちた。それは、建物中央の南端の下（プールから遠くない）で柱が折れたかのような様子だった。悪夢のような雪崩のように、故障は瞬間に広がり、建物の中央部全体を崩壊させた。その数秒後には、東側の大きな部分も倒壊した。
- ③映像を見た複数の構造エンジニアと印象が一致したデューゼンベリー氏は、このような故障は「基礎関連の問題、

つまり下層部の腐食やそのほかの損傷の可能性を示唆している」と話す。

しかし、腐食が原因であるとは断言できないとし、「40 年も放置されてきた設計や施工のミスを排除することはできない」と付加える

④ガーディア氏は、間取り図上の柱を通覧し、ビデオ映像を吟味した限りでは、倒壊が基礎よりも高い位置、おそらく 2 階から始まった可能性もあると述べている建物の下部で初期の故障が発生した原因には、建物の基礎に深く打ち付けられた鉄筋コンクリート杭の欠陥が関与している可能性がある。おそらくその下にあった未発見の空洞や陥没孔が引き金となって、欠陥が表面化し、下層部の柱の破損につながったのである。

あるいは、駐車場や最初の数階の柱を補強している鉄が腐食していて、どうにかして自壊してしまったのかもしれない。または、建物自体の設計が不適切で、標準以下のコンクリートやスチールを使って建てられたか、あるいは単に重要な箇所のスチールが不足していたのかもしれない。

⑤ベンツ教授（構造工学）は、地下駐車場の支柱に疑いの目を向けている。

「地下駐車場の柱の主な目的は、構造物を空中に保持することだが」「構造物が空中で支えられなくなったのだから、最も単純な説明は、地下の柱が機能しなくなったということだ」。

⑥2018 年にコンサルタントが作成した報告書に記されていた鉄筋の腐食がこの建物の支柱またはその周辺部分に起きていたとすれば、この状況は重大問題となっていたはずであり、崩落の十分な原因となる、とデューゼンベリー氏は言う。

⑦この建物の構造全体にわたって使用されているのは、大半が強化コンクリートだった。つまり、このマンション全体がのっていた床版はコンクリート製で、これはリーバー（頑強な鋼棒）周辺に水平方向にコンクリートを流し込んで乾かし、限界強度を持たせたものだ。同様に、コンクリートスラブを支えていた支柱も、リーバー周辺に垂直方向にコンクリートを流し込んで造られたものだ。

スラブと支柱との接合点で崩壊が起きたのだとすれば、2018 年の報告書にあるスラブ内のリーバーの腐食が重大な要因だと思われる、とデューゼンベリー氏は言う。その接合点で腐食が起ると、支柱の接続が弱体化し、崩落を引き起こす可能性があるという。

⑧以前報告された学術研究によると、この建物のある地域の沿岸は、年に 2cm の割合で沈下を続けているという。しかし深層まで打ち込まれた杭によって安定を保っていた、とペラザ氏は言う。

唯一危険な状態となりうるのは、空洞または陥没穴のようなものが存在しており、それによって一部の杭が沈下、ほかの杭はそのままといった状態になっていた場合だ。そうした状態になっていれば、それらの杭——つまり地下駐車場の支柱——の上に乗っている構造を脅かしていた可能性がある。

もう 1 つの可能性としては、不適切な杭の設置が考えられる、と同氏は言う。

「スポーリング」と呼ばれるコンクリート内の亀裂や剥離も 2018 年の報告書で指摘されていた「構造部分からコンクリートが欠け落ちるスポーリングが起こるにはそれなりの問題がある」とシュレシンジャー氏は言う。「しかし、壁からコンクリートが欠け落ちる理由や、その原因について、実際には何の調査も行われなかった」。

⑨建物の崩落部分については、がれきを 1 つひとつ取り除き、別の場所で再構築し、それを専門家が評価することになるはずだ。

さらに専門家らは取り出したコンクリートに「記載岩石学」による分析を行うことになる。これはその強度と質をテストするために顕微鏡を使って科学的に調べるものだ。コンクリートのスラブと支柱の厚みや鉄鋼の配置を測定し、設

計図とすべて合致しているかどうかを調べていく。

⑩理事会に提出された 2018 年の評価には崩落のリスクとなるようなことは何も記載されていなかった、と同氏は言う。「理事会の全員ができることは、自分たちが雇ったプロの顧問の忠告を信頼することだ」。

1. ■ 在宅勤務の増加でマンションの駐車場も車で一杯 朝鮮日報 2021 年 7 月 13 日

<http://www.chosunonline.com/m/svc/article.html?contid=2021071380201>

概要

①韓国首都圏でのソーシャル・ディスタンス第 4 段階施行で在宅勤務が増えている。

13 日午後、ソウル市内のあるマンションの駐車場に停まっている自動車の様子。

以上