

日本マンション学会福岡大会参加記 被災マンションの課題の指摘など充実した内容で大盛況 —機構のメンバーも2編を発表—

1. はじめから終わりまで楽しんだ

今年のマンション学会の大会は、4月19日から21日まで九州・福岡で開かれた。私は会長在任時にこの大会の開催を九州支部の岡俊江支部長や福岡大学の池添昌幸先生に依頼した経緯があるので、19日の市民シンポジウムから最終日の見学会まで全てに参加して、大会を大変楽しんだ。多くの方の参加があって、とても充実した大会であった。

2. マンションドクター養成塾が紹介されてびっくりした。—市民シンポジウム—

市民向けのシンポジウムは学術大会の前日19日の夜にあったのだが、新しい弁護士会館の会場が200人を超す人々で大入り満員になった。福岡のマンション管理組合連絡協議会(福管連)などのご尽力の結果であろう。「マンション管理は区分所有者の手で」というテーマのシンポジウムだったが、福管連の畑島義昭会長他3名のパネリストによって熱心な報告と討論がなされた。福岡市の住宅計画課長もパネリストとして参加し、行政としての取り組みを報告した。大阪市と同じようにマンション管理支援機構を設置しているという。

コーディネーターの松坂徹也大会実行委員長がまとめをされたのだが、そこで、マンション管理の内容が次世代の住み手である子供たちにも理解される必要があることから中学校の教科書にマンションのことが取り上げられていることを紹介されるとともに、私ども集合住宅維持管理機構の行っている“小学生マンションドクター養成塾”のことを紹介してくださった。突然だったので少し驚いたが、実はこの養成塾は2年前に福岡で開かれた



都市住宅学会で実績賞を受賞し表彰された経過があるので、松坂大会実行委員長もご存知で、紹介して頂いたわけである。

3. 被災マンションへの提言は的を得た内容で感心した。—メインシンポジウム—

学術大会第1日目の4月20日には、メインシンポジウムと特別研究委員会、3つの分科会が開かれた。メインシンポジウムは“被災マンションの課題とそれを



ふまえての提言”と題して、阪神・淡路大震災、東日本大震災、そして熊本地震での震災などで大きな被害を受けたマンションへの対応がテーマとなった。まず、熊本地震と東日本大震災で明らかになった問題について福岡と仙台のマンション管理士の方から報告があった。続いて岡田康夫氏(東北学院大学)から民法学の視点からの提言と、小林秀樹氏(千葉大学)と折田泰宏氏からの報告があった。

小林氏の建築工学の視点からの指摘は主に建物の被害判定と杭基礎の問題についてであったが、地震被害についての4種の判定、すなわち、応急危険度判定、罹災証明の判定、地震保険の判定、被災度区分判定について、その判定目的と内容、それぞれの相違点について丁寧に説明され、問題点と改善されるべき諸点が指摘された。特に建築工学上は被害の認定で構造壁が主体とされ、非構造壁は耐震上は余分な部分で「雑壁」と呼んでいるが、この部分の被害や各種設備部分の被害の把握については、被災住民の感覚と大きな違いがあり、重要な問題点だと指摘された。これら雑壁の部分や設備部分の被害については、被災後のマンション住民の生活継続上大きな障害になるのであって、これらの被害が問題にされないこと、住民の被害感覚と大きなズレが生じるのである。この指摘を含めて小林氏の指摘されている問題点と提言は重要で、今後よく検討されるべきだと感じた。

折田泰宏氏の報告は、阪神・淡路大震災、東日本大震災、そして熊本地震で生じた諸課題を振り返って、解決

された点と解決されていない部分について述べたもので、これらも重要な指摘であった。主要点を挙げると、①被災時の支援において、マンション居住者、管理組合が支援から外れてしまっていることの問題、②マンションの公費解体制度の見直しの必要性、③被災マンション法の諸課題、④地震保険の全般的な改善の必要性などの行政、立法上の課題、加えて⑤管理組合の対応上で改善されるべき点、⑥復興時の専門家の支援体制の創設などである。

小林氏と折田氏の報告は大変内容があり、提言としてまとめられた事柄は、ぜひとも学会としての提言として検討してもらい、今後の防災活動などに反映されるようにしてほしいと報告を聞きながら思った。

4. 機構メンバーの発表を、反応を気にしながら聞く。



—第3分科会—

20日の第3分科会で機構のメンバーが2つの発表を行った。まず、「一般報告」として、大槻博司主任専門委員が「マンション類型による大規模修繕工事の内容と長期修繕計画ガイドラインとの比較考察」と題して、機構が関わった大規模修繕工事の内容と国土交通省の長期修繕計画ガイドラインとを比較分析したものを発表した。これは国交省の補助事業のレポートをベースにしたもので、学会誌「マンション学」63号に13ページに亘って発表した論文の報告である。

分析データは110のマンションの修繕工事履歴から得ているが、これらは機構が設計監理を担当して修繕工事を複数回行い、かつ機構が作成した長期修繕計画を有する250余のマンションの中から分析資料がそろった110事例を厳選したもので、これだけ多くの事例を取り上げて工事内容と計画とを比較した研究は例がなく、その点でまず貴重だと自尊している。会場で長期修繕計画の研究をされている藤木亮介さんを見かけたので、この論文のことを話したところ、読んで頂いたようであった。またの機会に感想を聞かせてほしいと思った次第だ。

ついで「実務・管理報告」部門で宮崎雅司主任専門委

員と辻井左恵事務局長が「小学生マンションドクター養成塾『みんなでチャレンジ マンション修繕大作戦!』」を発表した。この子ども向け学習プログラムの実践報告は、昨年、一昨年の大会でも「ステージ1」と「同2」を発表しており、今回は大阪市立住まい情報センターと共催した新しい「ステージ3」の発表だったが、子どもたちにマンションを理解してもらおうこの取り組みに、改めて関心を持ってもらったら嬉しいことだと思った。

5. いろいろなマンションを見て歩く。—見学会—

2日目、21日午後の見学会は、博多湾の埋立地に計画的に作られた香陵校区という集合住宅地だったが、全体的に分譲マンションが多く、それも住棟がいろいろ変化のある形態にデザインされていて楽しく見て廻った。校区全体で世帯数は2000、人口は5000人とのことで、開発されてから20年から30年程経っていて、各棟の維持管理とともに校区全体の住環境の管理が課題になっている。街並みを整えるために集合住宅地の壁面線を揃えるとか、歩道のデザインの調和を考えるといったことが住宅地の中で協議されてきたという。人工減少や子供の減少といったソフト面の課題なども、まちづくり協議会を2013年に作り上げて協議しているようであった。なかなか楽しい集合住宅地であった。



6. おわりに

機構の取り組みが紹介されたり、メンバーの発表があったり、大変話題の多い大会であった。来年の大会は2020年4月に関西で行うことが決まっています、現在会場をどこにするか、学会支部の幹事会で話し合っているところだ。地元開催なので来年も機構の参加を積極的に行っていきたいと思っている。

(理事長 梶浦恒男)