

# 函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

## “大規模改修現場見学会盛況！”

総会終了後の5月31日と6月24日、大規模改修を実施中の「エッセーナ港町」「第3キリンズマンション」で原画見学会を実施しました。すでに2～3年前に実施したところやこれから予定しているマンションなど、例年になく多くの皆さんにご参加いただきました。

それぞれのマンションで立地条件や戸数、建築時の施工方法、サッシ部の取り替えなどより快適な生活をめざしての改修などさまざまですが、1戸当たり70～100万円の費用がかかるため、計画的な実施が望まれます。

築後7～10年程度で実施する「建物診断」からはじまり、資金計画（修繕積立金の見通しや借入れの是非を含めて）、修繕委員会等の専門組織の立ち上げ、定期・臨時総会の議決、設計・監理や施工業者決定の入札など、大変なエネルギーが費やされます。そろそろ2回目の修繕工事を実施するところもできますが、区分所有者の高年齢化など、新たな課題への対応も必要となります。早めに長期計画をご検討下さい。



前田技術顧問から工事概要を聞く参加者

### 7月法務研修会より

7月20日に実施した法務研修会は、マンション学会の報告もかねて「マンションの危機管理」をテーマとして取り上げました。

最初に、ネット副理事長の渡部シャルム深堀管理組合理事長より学会での分科会の概要が報告されました。「マンションという特性から、一定の範囲で組合員は運命共同体に入らざるを得ない。共有物の維持管理や専用部分の使用の権利調整を通じて、マンションでは、一定の範囲で危機管理を共有せざるを得ないこととなる。」（館幸嗣中央学院大学法学部教授：学会報告より）を基本に参加者で危機管理を考えてみました。

管理委託をしているマンションでは—①管理会社のチェック（国土交通省の名簿に登録されているか、適正な会計処理システムを整備しているか、業務の作業基準が整備されているか、専門能力があるか、管理員の交代要員確保や教育がしっかりしているか）②緊急時の即応体制はどうか③管理会社まかせになっていない④管理費及び修繕積立金の監理・保管はどうか—等についてチェックしました。

自主管理をしているマンションでは—①建築設備定期報告など法定手続きがとられているか②会計処理や印鑑保管などチェックがあまくなっていないか③適正な損害保険等が契約されているか④特定の役員に過重な負担がかかっているか⑤防犯・防災など緊急時の対応はどうなっているか—等について現況を含めて報告されました。

いずれにしても、役員の後継問題など、今後、様々な課題が山積しています。マン管ネットでは、今後も時宜に適した課題を取り上げていきます。

## 共同住宅に求められる防犯対策

共同住宅は、戸建住宅と異なり、共同住宅のための共用部分を持っています。普段が同士の付き合いが少ない共同住宅では、この部分に住民以外の者が立ち入ってもわかりまた声もかけにくいと聞きます。ここに於ける防犯上の弱点があります。住宅の内でも外でもない曖昧な共用部分を持つことが戸建住宅と大きく異なる点であり、ここを曖昧にせず、不審者と住民を区別、分断するような環境を作ることが必要になります。

既に欧米では、犯罪防止のための「防犯環境設計」という考え方が重要視されており、最近わが国でもさまざまな防犯対策に取り入れられています。その防犯環境設計では次の4つの点を基本にしています。

### ● 監視性の確保

街路や窓からの見通しの確保、照明の改善などにより、住民の視線を確保することです。建物の共用部や周辺に死角を作らず、通行人や住民の目が自然に向くような環境をつくります。

### ● 領域性の確保

住宅やその周辺の維持管理状態を改善し、住民相互の活動や交流を促し、不審者が侵入しにくい、滞留しにくい雰囲気をつくることです。不審者が立ち入れば、自然に住民が声をかける、用件を尋ねるような環境を作ります。

### ● 接近の制御

オートロックシステムやフェンスで境界を作り、不審者が容易に敷地および建物に接近することを防ぐことです。物理的に不審者を侵入させないことその他、境界であることを誰が見ても明らかな構造として、一步、中に入れば不審者に見える、共同住宅住民と容易に区別できる環境を作ります。

### ● 対象物の強化

住戸の出入り口や窓、扉など、侵入の際に破壊等される建物開口部の建物部品を強化して建物への侵入を防ぐことです。建物部品の強度により侵入出来なくする他、多くの時間をかけさせる、大きな音を生じさせるなど、侵入犯を発見する機会をより多く確保します。

## お勧めする具体的な対策

### (1) 防犯性能の高い建物部品

すでにご存知の方も多いと思いますので詳細の説明は省略しますが、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」(侵入犯罪に対し行政と民間関係団体が協力して防犯対策を強化する取組み)が勧めている防犯建物部品(CPマークを貼付し、CP部品ともいう。)を建物の開口部に使うことです。

防犯建物部品とは、侵入犯の多くが攻撃を開始しておよそ5分を経過しても侵入出来ない住宅に対し、侵入をあきらめるとい調査結果から、侵入犯がもっぱら使用する手口に対し、5分以上侵入を許さない性能を持った建物部品をいいます。この防犯建物部品を使用することにより住宅の防犯性能は著しく向上します。

### (2) 防犯優良マンションという選択

(1)で説明した防犯建物部品は、あくまで対象物のみの強化であり、個々に部品としての防犯性能は高くても、これを使用するだけで侵入犯罪が防げるといものではありません。侵入犯罪防止のポイントの一つは侵入犯を追い返す、近づけないことであり、建物部品による5分以上の抵抗のほか、人の視線の確保、防犯カメラによる人の目の補完など、生活空間における様々な対策をこれに加える必要があります。共同住宅における防犯建物部品の使用に加え、さらに様々な防犯上の対策を付加したものが、これが防犯優良マンションの考え方です。

防犯優良マンションは、3項の「共同住宅に求められる防犯対策」で説明した防犯環境設計の基本原則を、それぞれ共同住宅の共用部分、専用部分に具体的に適用しました。防犯優良マンション標準認定基準（警察庁、国土交通省の指導の下、(財)全国防犯協会連合会など3団体が作成）の中からその主な部分を紹介します。

#### ● 共用部分

- ・ 共用玄関は、見通しが確保された位置に配置し、オートロックシステムを設ける。
- ・ エレベータホールは、共用玄関または管理人室からの見通しを確保し、エレベータかご内に防犯カメラを設置する。
- ・ 共用玄関、共用玄関のある階のエレベータホール及び共用メールコーナーの照明設備は50ルクス以上の照度を確保する。
- ・ 共用廊下及び共用階段は乗り換え等による侵入が困難な構造とし、照明設備は20ルクス以上の照度を確保する。
- ・ 防犯カメラを設置する場合は、見通しの補完、犯意の抑制等の観点から有効な位置、台数等を適切に配置する。

#### ● 専用部分

- ・ 住戸の玄関は、防犯建物部品等の扉及び錠を設置し、その扉にはドアスコープその他外部の来訪者が確認できるものを設置する。
- ・ 住戸内には住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能を有するインターホンを設置する。
- ・ 共用廊下に面する住戸の窓は、防犯建物部品等のサッシ及びガラス、面格子その他の建具を設置する。
- ・ 住戸のバルコニーは、縦樋、階段の手摺等を利用した侵入が困難な位置に配置する。

以上のように、防犯優良マンションでは、防犯建物部品の使用と、犯罪を防止するための対策が具体的に示されています。

自分達の住む共同住宅がこれらの防犯性能を満足しているかどうか、客観的に防犯優良マンションとしての評価を受け、不足する部分を改善していくのも良い方法です。

#### (3) 防犯のプロによる防犯対策の確認

防犯建物部品や防犯優良マンションといった選択のほかにも、それぞれの共同住宅の実情、環境にあった防犯対策があります。国民の防犯意識の高まりとセキュリティ産業の発展により、セキュリティ機器の他に防犯設備士等の防犯の知識を持った職種、防犯関係のマニュアル等も充実してきています。これら防犯のプロへの相談やマニュアル等を活用して防犯チェックを行うという方法があります。自分達では気づかなかった点や構造上、出来ないと諦めていた防犯対策が実現できるのではないかと思います。

#### おわりに

防犯建物部品を使用すれば、防犯優良マンションであれば全て安全というものではありません。

防犯建物部品、防犯優良マンションが犯罪企図者の侵入を防ぐのは、それらの設備や構造が犯罪企図者に抵抗しながら周りに発する声、合図を、そこに住む人々が注意して聞き取り、関心を持って気づくことにより成り立ちます。

最近の共同住宅では、隣にどんな人が住んでいるかわからない。ほとんど会話が無いというように人間関係が希薄になっているといえます。そのような不審者と共同住宅住民を区別できない環境では、先程の声にも合図にも気づくことができません。

かつて、近所づきあいが活発でコミュニケーションの良い地域には無意識のうちに形成された地域の防犯力が働いていました。もし、それを無くしてしまったのだとすれば、今は意識してコミュニケーション作りをし、再び地域の防犯力を取り戻してください。そしてそのことを通し、同じ共同住宅で暮らす住民同士の良い関わりを見つけてください。

共同住宅の防犯対策のため、様々な製品やシステムがあり、防犯の専門家がいると言いましたが、まず、自分達の共同住宅の防犯対策について、住民同士で話し合い、コミュニケーションを図ることから始めてください。

それこそが最良の防犯対策に繋がるものであり、真っ先に取り組まなければならないことではないかと思います。

## NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

### □ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 17:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

### □ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成18年8月17日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室 田 則 之 氏（室田法律事務所）

相談を希望される方は、事前に、8月16日まで に、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)

### □ マンション管理セミナー

期 日 平成18年8月26日（土） 13:30 ~ 16:00

場 所 サン・リフレ函館

内 容 “マンションの危機管理を考えよう！”

改正消防法による防火施設設備について、エレベーター設備等の保守点検について（別途詳細についてご案内いたします。）

### □ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成18年9月21日（木）～ 18:00～20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

議 題 〈調整中〉

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

## ◎ マン管ネット会費の納入にご協力をいただきありがとうございました！

6月に今年度の分の会費納入をお願いしましたところ、数多くの加盟管理組合にご協力をいただき、心からお礼申し上げます。何かのご都合でお忘れのところは、納入方、よろしく申し上げます。

### 編集後記

暑中お見舞い申し上げます。

今号は、現場見学会や法務研修会の様子をお知らせしました。耐震偽装問題に続いて“シンドラ社のエレベーター”問題がクローズアップされていますが、セミナーでは「マンションの危機管理」を取り上げることとなりました。防犯関係は次回以降に取り上げますので、2・3面で特集を組みました。ご参考にして下さい。

8月に入ってから暑い日が続いています。くれぐれも健康にはご留意を！

発行人 理事長 石井 精一（26 - 6569） 編集担当 阿部 義人（43 - 6178）