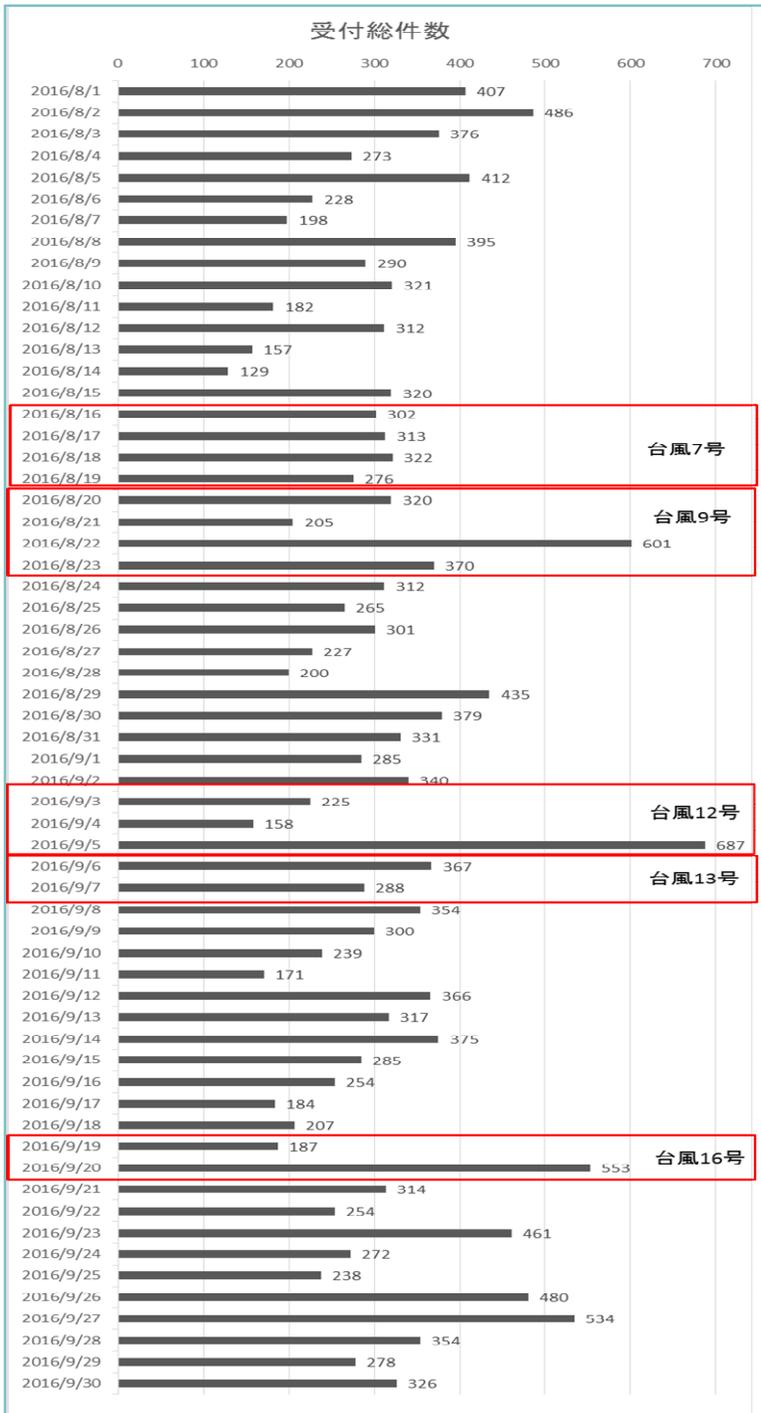
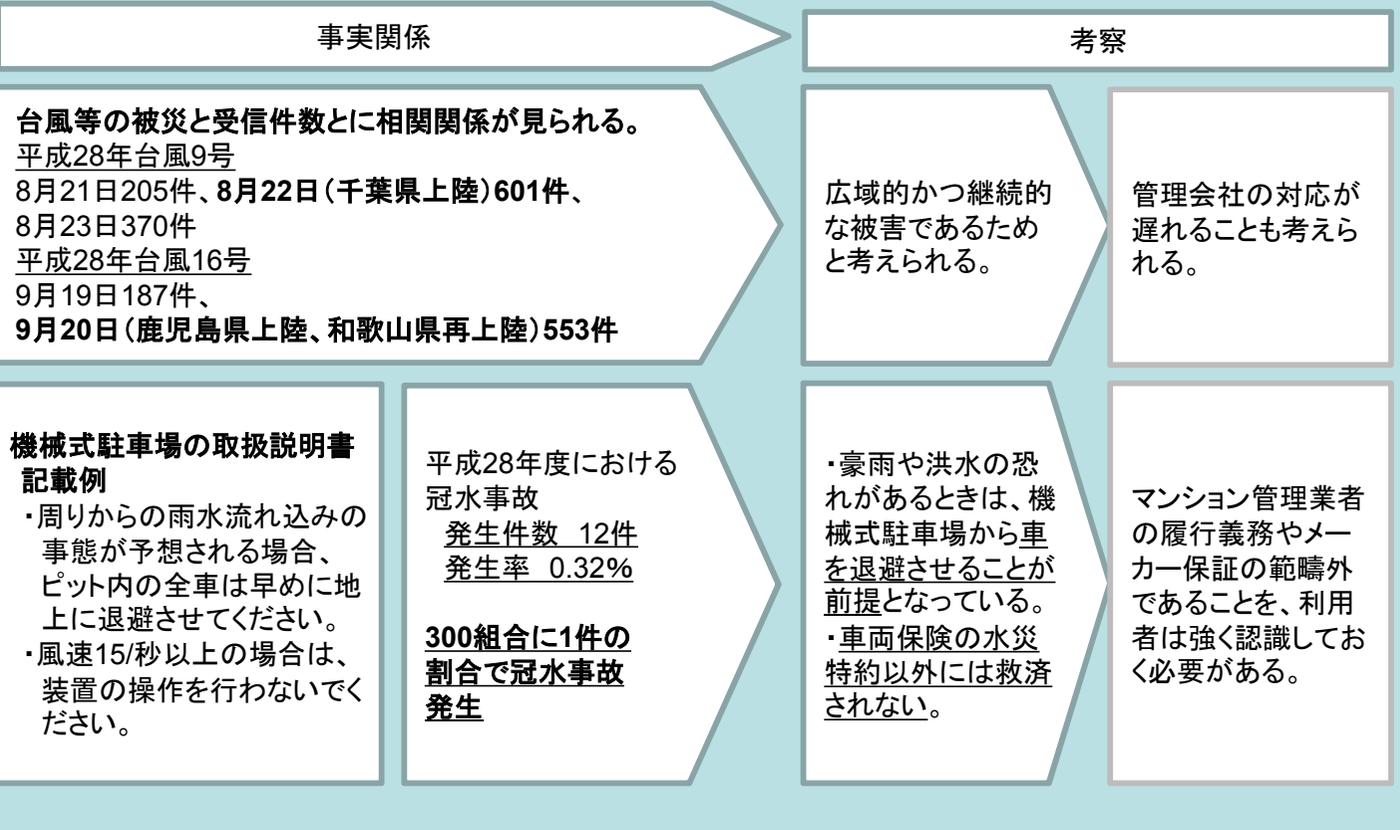


緊急コールのデータ分析及びその追加調査によって、機械式駐車場の冠水や地震の被災時に発生が予測される問題点を明らかにした事例①

大和ライフネクスト株式会社による調査

- ・受託管理している管理組合数：3,731組合(平成27年3月末)
- ・平成28年4月1日から平成29年1月31日までの緊急コールセンターの受信件数：83,521件

台風、豪雨等の場合



敷地内車路から機械式駐車場を撮影



冠水した機械式駐車場最下段を地上レベルに上げたところ



冠水により車両の電気系統が故障し、車両のライト点灯

緊急コールのデータ分析及びその追加調査によって、機械式駐車場の冠水や地震の被災時に発生が予測される問題点を明らかにした事例②

地震の場合

前提

都市圏では、避難所の不足からマンション住民は在宅避難を求められる。

専有部分の費用負担は区分所有者である。

災害発生時の状況

熊本地震の場合、多くが避難所か親戚宅等に避難していたようである。

居住者がマンションに戻った後、最も必要とされたのは、ゴミの回収である。膨大な震災ゴミが生活の復旧の妨げになっていた。

間仕切り壁の補修の場合
 ・専有部分であるクロスとボードを剥がさないと補修できない。
 ・費用負担したくない区分所有者が剥がすことに難色を示す事態が発生

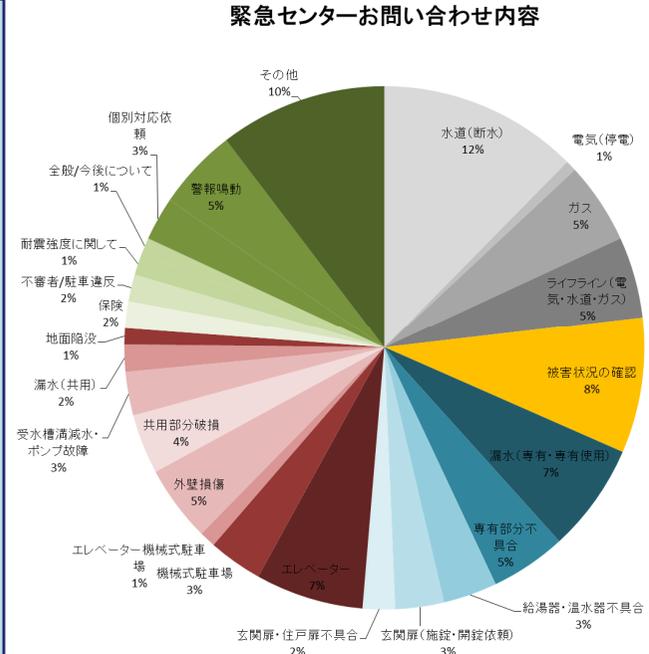
避難する(している)ことによる熊本地震特有のニーズ
 ・マンションの状況を教えてほしい。
 ・停まってしまった機械式駐車場をすぐに動かしてほしい。

補助事業者が、2トン車を派遣し、ゴミの搬出を代行した。(理事長からの委任が必要)

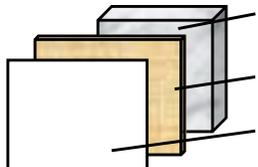
・最も評価された対応ではあったが、**管理委託契約外の対応**であり、その点留意が必要である。
 ・また、ゴミの保管場所、衛生面等を検討している管理組合は少なく、今後求められる備えである

標準管理規約第23条第5項の規定を用いて、専有部分への立入りにより生じた原状復旧として、管理組合が費用負担することとした。

管理組合がクロスとボードの原状回復費用を負担する例外パターンを設定
 ①仕切壁(躯体)が原因でクロスとボードが破損している場合
 ②躯体調査のためにクロスを剥がした場合

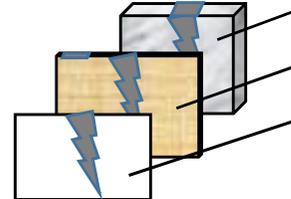


【原則】



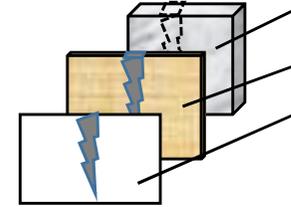
躯体	共用部分	管理組合にて修繕
ボード	専有部分	区分所有者にて修繕
クロス	専有部分	区分所有者にて修繕

【例外①】 躯体部分が原因でボードとクロスが破損している場合の原状回復費用



管理組合にて修繕
管理組合にて原状回復
管理組合にて原状回復

【例外②】 躯体調査のため、クロスを剥がした場合の現状回復費用



管理組合にて修繕
管理組合にて原状回復
管理組合にて原状回復

水平展開可能な資料

- ・H1:「データ分析によって明らかになる災害とマンション」
- ・H2:「熊本地震 被災したマンションが直面したこと」
- ・H3:「被災マンションにおける問題点等の法的解決策」
- ・H4:「災害に負けないマンション」