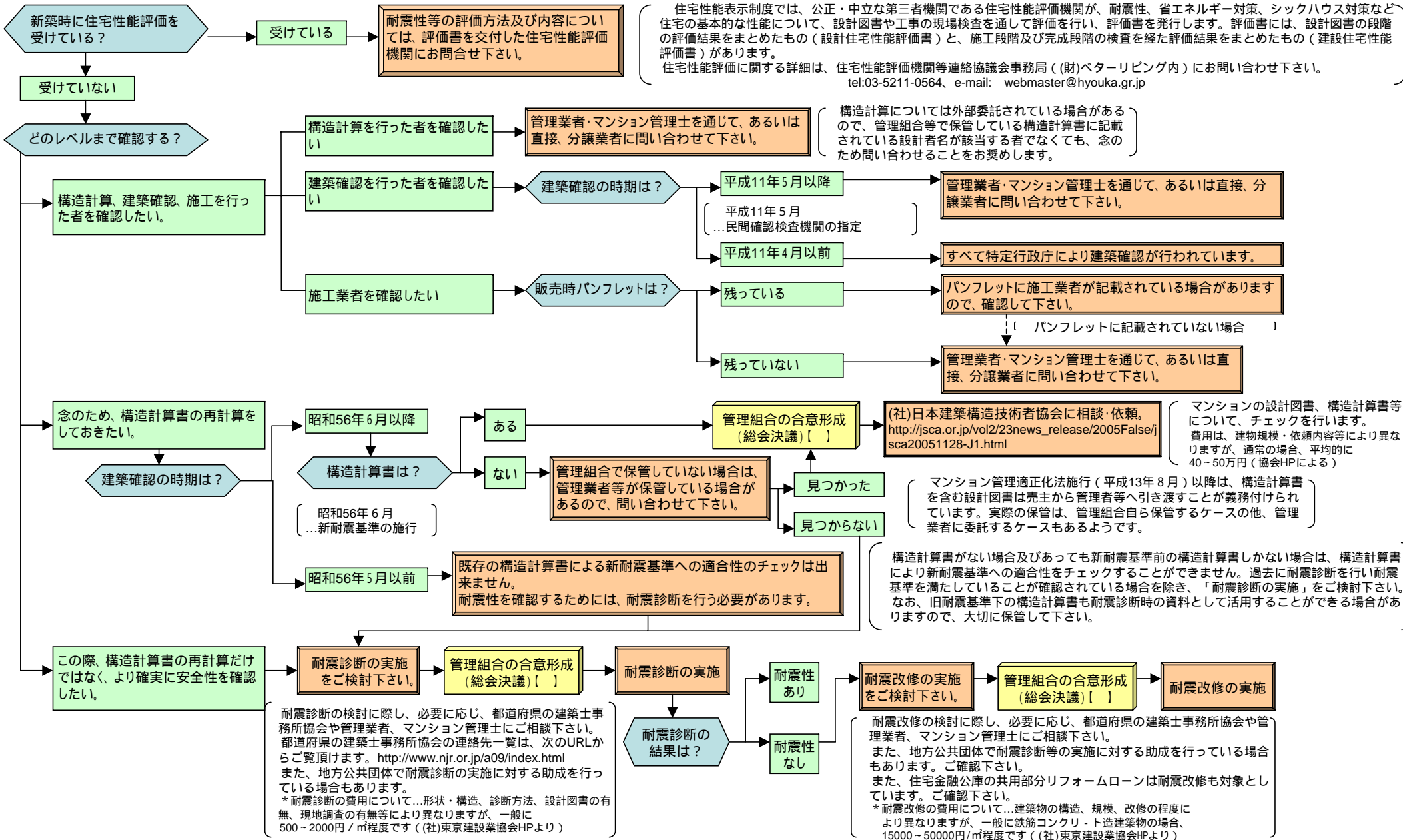


# ご自分のマンションの耐震性を確認したいマンション管理組合の皆様へ

(財)マンション管理センター  
(社)高層住宅管理業協会  
マンション管理士団体連絡会

住宅性能表示制度では、公正・中立な第三者機関である住宅性能評価機関が、耐震性、省エネルギー対策、シックハウス対策など住宅の基本的な性能について、設計図書や工事の現場検査を通して評価を行い、評価書を発行します。評価書には、設計図書の段階の評価結果をまとめたもの（設計住宅性能評価書）と、施工段階及び完成段階の検査を経た評価結果をまとめたもの（建設住宅性能評価書）があります。  
住宅性能評価に関する詳細は、住宅性能評価機関等連絡協議会事務局（(財)ベタリービング内）にお問い合わせ下さい。  
tel:03-5211-0564、e-mail: webmaster@hyouka.gr.jp



構造計算については外部委託されている場合があるので、管理組合等で保管している構造計算書に記載されている設計者名が該当する者でなくても、念のため問い合わせることをお奨めします。

(社)日本建築構造技術者協会に相談・依頼。  
[http://jsca.or.jp/vol2/23news\\_release/2005False/jsca20051128-J1.html](http://jsca.or.jp/vol2/23news_release/2005False/jsca20051128-J1.html)  
マンションの設計図書、構造計算書について、チェックを行います。費用は、建物規模・依頼内容等により異なりますが、通常の場合、平均的に40~50万円(協会HPによる)

マンション管理適正化法施行(平成13年8月)以降は、構造計算書を含む設計図書は売主から管理者等へ引き渡すことが義務付けられています。実際の保管は、管理組合自ら保管するケースの他、管理業者に委託するケースもあるようです。

構造計算書がない場合及びあっても新耐震基準前の構造計算書しかない場合は、構造計算書により新耐震基準への適合性をチェックすることができません。過去に耐震診断を行い耐震基準を満たしていることが確認されている場合を除き、「耐震診断の実施」をご検討下さい。なお、旧耐震基準下の構造計算書も耐震診断時の資料として活用することができる場合がありますので、大切に保管して下さい。

耐震診断の検討に際し、必要に応じ、都道府県の建築士事務所協会や管理業者、マンション管理士にご相談下さい。都道府県の建築士事務所協会の連絡先一覧は、次のURLからご頂戴下さい。<http://www.njr.or.jp/a09/index.html> また、地方公共団体で耐震診断の実施に対する助成を行っている場合もあります。  
\*耐震診断の費用について...形状・構造、診断方法、設計図書の有無、現地調査の有無等により異なりますが、一般に500~2000円/㎡程度です(社)東京建設業協会HPより)

耐震改修の検討に際し、必要に応じ、都道府県の建築士事務所協会や管理業者、マンション管理士にご相談下さい。また、地方公共団体で耐震診断等の実施に対する助成を行っている場合もあります。ご確認下さい。また、住宅金融公庫の共用部分リフォームローンは耐震改修も対象としています。ご確認下さい。  
\*耐震改修の費用について...建築物の構造、規模、改修の程度により異なりますが、一般に鉄筋コンクリート造建築物の場合、15000~50000円/㎡程度です(社)東京建設業協会HPより)

【 】管理組合の合意形成(総会決議)について...構造計算書の再計算、耐震診断・耐震改修の実施などマンションの共用部分の管理に関する事で支出を伴うものについては、一般的には、管理組合の総会決議を要します。一般的な総会手続は、理事会で議案を作成の上、管理者(通常、管理組合の理事長)が招集し、出席組合員(書面・代理人によるものを含む)の過半数で議決されます。(このほか、管理者が招集しない場合には、組合員総数の5分の1以上及び議決権総数の5分の1以上の同意があれば、開催することが可能です) マンション居住者の不安解消のため、こうした手続をはじめ管理組合のサポートは、国土交通省の登録を受けたマンション管理業者やマンション管理士が行います。まずは、委託先の管理業者、あるいはマンション管理士にご相談下さい( )。また、一般的なご相談はマンション管理センターでも承っております。( )マンション管理士をお探しになる場合は、マンション管理士団体連絡会にご相談下さい( (財)マンション管理センター内 tel(03)3222-1624 fax(03)3222-1520 e-mail [kanrishi-renrakukai@mankan.or.jp](mailto:kanrishi-renrakukai@mankan.or.jp) ) 電話は12月5日から、メールは12月6日から使用可能です