

チェック
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

**マンションの防災力を4つ星で認定
仙台市が新制度、管理組合の活動も評価**

仙台市は分譲マンションの防災力向上をはかるため、平成25年4月に4段階の星で評価する「杜の都 防災力向上マンション認定制度」を創設することになりました。建物性能（ハード）と防災活動（ソフト）の両面から、防災への取り組み内容や活動段階などを、それぞれ星の数（最大2つ星）で認定。「建物性能」と「防災活動」のすべての項目に取り組んだ場合は、最大4つ星になります。

建物性能（ハード）は、住宅性能評価の耐震等級と建物の防災対策を評価します。具体的には非

構造部材の落下防止、建物の耐火性、防災備蓄庫の設置、避難場所の確保、家具転倒防止、耐震ドア設置、エレベーターの対策が規準になります。防災活動（ソフト）は、自主防災組織結成と防災マニュアル・防災活動計画が作成されている場合は星一つ。地域の防災訓練への参加、非常用電源確保等の活動や対策を実際に行っていれば星二つになります。

東日本大震災の経験を踏まえ、マンションにおける防災活動を一層充実し、建物の防災性能の向上を図ることを目的としています。

**相次ぐ管理会社の合併など
管理会社の大型化が進む**

大手管理会社による中堅管理会社の合併等が進んでいます。平成25年1月末に東急コミュニティがコミュニティワン等の3社を子会社化したのに続き、同年2月5日には大京アステージがジャパンリビングコミュニティを合併すると発表しました。この結果、東急コミュニティグループは管理戸数30万戸弱から45万戸超になり、大京アステージは単体の管理戸数が35万戸超から40万戸超に増加します。

こうした合併等の動きが加速化している背景にあるのは、マンション管理業界の構造変化です。これまでマンション管理業界は、新築マンション

の大量供給を受けて成長を続けてきました。しかし、人口の減少などから今後は新築の大量供給は見込めません。その一方で、マンションの老朽化や居住者の高齢化、耐震化や省エネ化、災害対策等のニーズが増え、管理会社の業務範囲が広がっています。合併等により受託管理戸数を増やし、ブランド力を高めるとともに、新たなサービスを効率的に進めたいという狙いがあります。



飯田太郎（いいだ・たろう）
マンション管理士
（株）TALO 都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域コミュニティ等についてコンサルティングを行っている
マンション管理に関する講演、著書多数