

## I 【マンション管理新聞から】

2012.09.15号

- ① 2013年度予算概算要求で、機能不全管理組合や防災・耐震等に取り組む管理組合への支援など要求(国土交通省)
- ② 2013年度予算概算要求で、節電等電力消費の制御を行なうMEMS(マシヨウ・エレクトロニクス・システム)導入費用への補助を要求(経済産業省)
- ③ 「全壊38件、大規模半壊37件」。マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎによる、東日本大震災の復旧状況アンケート調査の中間発表。
- ④ 大手損害保険5社の商品構成比較、マンション管理新聞がパンフレットから作成。
- ⑤ 東京海上日動、損保ジャパンの2社は、マンション総合保険で、築年数別保険料金を導入予定。
- ⑥ 電気代節約に取り組む管理組合の節約方法などのレポート。

2012.09.25号

- ① 横浜市が一部所有の区分所有建物で、約5400万円が用途不明。管理組合前理事長が流用の疑い。
- ② 大規模修繕工事で建設業法違反(専任の監理技術者配置違反)により、工事業者シンヨー(本社神奈川)に、指示処分(国土交通省)
- ③ 仙台市の管理組合に続き、東日本大震災で被災した福島県の管理組合が、耐震性能に瑕疵があったとして、売主等に約12億5千万円の損害賠償訴訟を提起。
- ④ 1階住戸夫婦が2階区分所有者を提訴、騒音差し止め請求認める判決(東京地裁)・・・(現在、東京高裁に控訴・審理中)

2012.10.05号

- ① フロント担当社員が、2009年から3年間に約1600万円着服、被害を受けたのは都内の1管理組合、管理会社は東急コミュニティー
- ② 仙台市のマンションが、東日本大震災の罹災証明の被害認定の見直しに伴う行政処分取り消しを求め提訴。
- ③ 兵庫県警須磨署は、団地管理組合の元会計担当役員を業務上横領容疑で逮捕、用途不明金約580万円
- ④ 来年1月の、東京スカイツリーへの送信設備移転を控え、電波の受信確認実施中(東京スカイツリー移行推進センター)

## II 【マンション管理センター通信9月号から】

- ① マンション管理組合の防災対策～災害に強いマンションになるために～(危機管理教育研究所)
  - ・マンションは地震に強い? 弱い?
  - ・マンション防災の基本
  - ・話し合っておくべきことはお金のこと
  - ・マンション防災力向上の為に管理組合がすべきこと
  - ・防災のエキスパートを育て居住者の交流を推進する
- ② マンション管理標準指針とマンションみらいネット、未来ネットの活用について(マンション管理センター)
- ③ <先月の相談から> 建物・設備に関する相談から(マンション管理センター技術部長)
  - ・国土交通省が公表した長期修繕計画作成ガイドラインについて
  - ・大規模修繕工事発注に当たり、設計監理方式と責任施工方式について等
- ④ <マンスリーニュース>被災マンションの復旧・復興に向けた政策提言から(日本マンション学会震災特別研究委員会 委員長 折田 泰宏)
  - 本ペーパー2012年7月号トピックスでマンション学会7つの提言内容紹介済み。
- ⑤ <行政情報>東京都の緊急輸送道路沿道建築物耐震化条例の内容と現況(東京都都市整備局市街地建築部)
  - ・条例の概要
  - ・条例に定める義務
  - ・耐震診断等の実施状況
- ⑥ <法律の広場>管理組合役員個人に対する誹謗中傷・暴力行為等でも、共同利益背反行為に該当する余地があるとした判決について(創価大学法科大学院教授 花房 博文)
- ⑦ <技術レポート>駐輪場の改良と維持管理について(日本総合住生活(株) 関東支社)
  - 管理組合が駐輪場の改良のために、新たにラック式駐輪機等の駐輪設備を選定設置する場合の注意点の説明。

### Ⅲ【平成20年度マンション総合調査から】(第25回 次回に続く)

(国土交通省実施のマンション管理状況・マンション居住者の管理に対する意識等の調査)

今回は、区分所有者のマンション購入時の長期修繕計画の確認および現在の長期修繕計画の認知状況についてみてみましょう。

調査回答の区分所有者 4599 名について、現在役員を務めている方が 79.5%、役員経験のない方は 3.0%となっていることに留意して下さい。(購入時の調査結果については、役員経験はあまり影響していないと思いますが)

#### 1) マンション購入時の長期修繕計画の確認状況

取得時期	よく確認した	大まかに確認した	ほとんど確認していない	確認しなかった	長期修繕計画費がなかった	不明	計
S39年以前	2	2	3				7
～S44年	1	5	5	5	8		24
～S49年	2	12	13	12	34	1	74
～S54年	10	40	46	54	52	1	203
～S59年	15	72	94	93	85	4	363
～H元年	25	130	122	89	73	2	441
～H06年	25	169	167	155	79	8	603
～H11年	62	433	266	191	56	8	1,016
～H16年	70	519	251	145	30	4	1,019
H17年以降	82	401	162	94	15	4	758
不明	8	33	25	15	5	5	91
合計	302	1,816	1,154	853	437	37	4,599
割合% 全体	6.6%	39.5%	25.1%	18.5%	9.5%	0.8%	100.0%
// H17以降	10.8%	52.9%	21.4%	12.4%	2.0%	0.5%	100.0%

\*よく確認した・大まかに確認した割合が、50%以上となったのは、「～H16年」からであり、「～S49年」は20%未満となっています。

\*また、取得時期が古い回答については、記憶の確実性について気になるところです。

#### 2) 現在の長期修繕計画の認知状況

	よく知っている	だいたい知っている	知らない	長期修繕計画はない	不明	計
全体	1,219	2,650	540	125	65	4,599
割合%	26.5%	57.6%	11.7%	2.7%	1.4%	100.0%

\*回答者に現在役員の方が80%近くいる中の回答で「知っている」が84.1%になっていますが、全体としては「知っている」の回答はもっと低くなると思われます。

\*国土交通省が、平成20年6月に公表した「長期修繕計画作成ガイドライン・長期修繕計画標準様式」と自分のマンションの長期修繕計画の内容とを比較検討し、「知っている内容」の是非・改善を遂行し、マンション生活の未来を安心なものにして頂きたいと思います。

#### IV【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 10月27日（土）13時30分～17時 東京都議会議事堂1階「都民ホール」  
講 演 「マンション防災！心の備えについて・・・」 首都圏マンション管理士会 副理事長 木村 孝 氏  
「管理組合の運営について」～高齢年マンションの管理組合運営を再生する～  
東京都マンション管理士会 副理事長 中山 孝仁 氏  
「下連雀住宅建替え事業の概要」～下連雀住宅から、アトラス吉祥寺へ  
(株)アークブレイン代表取締役 明治大学客員教授 田村 誠邦 氏  
主 催 東京都、首都圏マンション管理士会、東京都マンション管理士会 参加費 無料  
申込先 首都圏マンション管理士会 03-3256-6431  
URL <http://www.kanrisi.org/gyouzi/seminar1.html#tokyo2012>
- ② 11月10日（土）13時～16時 所沢市役所6階604会議室 航空公園駅東口 徒歩3分  
講 演 「高齢者が安心して住めるマンションを考える」 埼玉県マンション管理士会 会員 今津 賀昭 氏  
「マンション管理組合運営の基礎知識」 埼玉県マンション管理士会 会員 金子 吉人 氏  
「意見交換会」～管理組合運営について～  
\*午前中無料相談会（10時～11時50分）  
主 催 所沢市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク 参加費 無料  
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h241110.pdf>
- ③ 11月15日（木）18時30分～20時 ゆめこらぼ1Fサロンコーナー 田無駅南口 徒歩2分  
講 演 「マンション大規模修繕工事の失敗に学ぶ」  
NPO匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田 雄次 氏  
主 催 西東京市市民協働推進センターゆめこらぼ 参加費 無料  
申込先 西東京市市民協働推進センターゆめこらぼ「ゆめサロン」係 042-497-6950  
URL <http://www.yumecollabo.jp/index.php?view=details&id=267>
- ④ 11月17日（土）13時～16時 狭山市産業労働センター異業種交流スペース 狭山市駅西口 徒歩2分  
講 演 「管理組合役員のための手引き」～日常の点検と管理～  
首都圏マンション管理士会 埼玉県支部長 新井 齊 氏  
「高齢居住者問題に管理組合はどう対応するか」～高齢者が安心して暮らせるマンションとは～  
首都圏マンション管理士会 会員・社会福祉士 和賀井 英雄 氏  
主 催 狭山市、入間市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク 参加費 無料  
申込先 埼玉県都市整備部住宅課 民間住宅・マンション支援担当 048-830-5573  
URL <http://saitama-mansion.net/semina-2-tirasi-h241117.pdf>

#### V【トピックス】

- ① 「傾斜地にベタ基礎」は天災か人災か（日経アーキテクチャ9月25日号記事の一部）  
東日本大震災で建物が傾いたのは、地滑りが起こりやすい傾斜地だったにもかかわらず、ベタ基礎を採用した設計者らに責任があるとして、仙台市青葉区のマンション管理組合が、2012年8月23日建物を設計施工した矢作建設工業と販売した矢作地所など相手に、12億5100万円の損害賠償を求める訴えを仙台地裁に起こした。管理組合は震災後、地盤の専門家に調査を依頼。その調査結果のほか、杭基礎を採用した近隣マンションに被害がなかったことを踏まえ「地滑りは容易に予見でき、杭基礎ではなくベタ基礎を選んだのは誤りだ」と訴えた。専門家が敷地周辺の過去の地形図を調べた結果、昔は谷地だった部分を盛り土していることが分かった。さらに、これらの谷埋め盛り土が過去に地滑りを起こしていたことも明らかになった。

② 軟弱地盤に3800万人～地震、揺れ増幅の恐れ～（2012年10月7日朝日新聞朝刊から）

日本の人口の3割にあたる約3800万人が、地震で揺れやすい軟弱な地盤の上に住んでいることが分かった。これは、独立行政法人防災科学技術研究所（防災科研）が、地震波の伝わり方などで調べた地盤の固さと国勢調査に基づく人口分布を重ね合わせて算出したもの。

地震による揺れやすさは、表層地盤増幅率で示される。表層地盤増幅率は数値が高いほど揺れやすい軟弱地盤といえる。

表層地盤増幅率 2.0以上：特に揺れやすい、1.6以上～2.0未満：揺れやすい、1.4以上～1.6未満：場所によっては揺れやすいと示されています。

さあ、下記URLにアクセスし、自分の街の表層地盤増幅率を調べてみましょう！

ちなみに、私の住んでいる所沢市上新井3丁目は、増幅率1.347982で地形の種類はローム台地で、なんとかクリアしているようです。

[http://www.asahi.com/special/saigai\\_jiban/](http://www.asahi.com/special/saigai_jiban/)

## VI 【ひとりごと】～挫折こそ万能の父～

10月8日に、京都大学山中伸弥教授が、iPS細胞作製成功によりノーベル医学生理学賞の受賞が発表され、昨年のなでしこジャパンに続く明るいニュースですね。

ところが、10月12日東京工業大学で開催されたノーベル賞受賞者を囲むフォーラム「次世代へのメッセージ」においての下記の発言が、ネット上で物議を醸しているようです。

それは、普通の人にとっては、日本は「一度失敗したらもうダメ」な社会なのに、安易に失敗を勧めてほしくないといった反発のようです。

<教授の発言>

「1回成功するために、9回ぐらい失敗しないと幸運は来ない。若い皆さんには、いっぱい失敗してほしい。ジャンプしようと思ったら一度屈まないと飛べない。失敗を恐れず、思い切り屈んで・・・」

これは、教授ご自身の経験からの若い人へのエールなのですが・・・。

私は、教授の発言に反発している人は、自分で目標を持ちそれに向かって努力することなしに、うまくいかないことは世の中のせいにするような「甘ったれ」た考えの持ち主ではないかと残念に思います。

七転び八起き、不屈の精神の重要性を教えられてきた私にはなかなか理解できない反発です。

さてネットの話はこのくらいにして、教授は、受賞会見などで「感謝という言葉しかありません。無名の研究者だったが、国から非常に大きな支援をいただいた。多くの同僚、励ましてくれる友人が心の支えになり助けてくれた。」

「人生の目標は、iPSの技術をベッドサイドに届け、早く、多くの患者を救うことです。」と話されています。

また、教授は、高校では柔道、大学ではラグビー、今もフルマラソンを走るスポーツマンだそうです。

この話は、スポーツマンらしく、個とチームを大切に思う「ワン・フォー・オール、オール・フォー・ワン」の精神の発露と感動しました。

まさに、いつの世も、人は一人では生きていけない、人々が支えあって社会は成り立っている。昨年の「今年の漢字」に選ばれた「絆」を大切に努力していくことが大事な生き方と、今一度噛みしめているところです。

マンションという共同住宅においては「ワン・フォー・オール、オール・フォー・ワン」の精神、「絆」を大切に不屈の努力していくことを強く意識していきたいものですね、もっとも、これはマンション居住に限ったことではありませんが、マンションという居住形態ではより重要なことであり、区分所有法的に言えば、「共同の利益」の創出・維持ということになると思います。

以上