

## 平成29年度第1回マンション管理基礎セミナー開催

平成29年度第1回

### マンション管理基礎セミナー

主催：マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ  
(公益財団法人) マンション管理センター

と き 平成29年8月5日(土) 午後1時00分~4時30分

と ころ アエル5階 多目的ホール 他  
(仙台市中小企業活性化センター(旧情報・産業プラザ):仙台市青葉区中央1-3-1)

**入場無料**  
定員250名  
(事前申込み要)

マンション管理の基礎を学ぶ  
セミナーです。

**列 録**

- ・マンションの区分所有者
- ・管理組合役員
- ・居住者
- ・マンション管理に関心のある方など



開会 13:00

- ・司会からセミナーの注意事項等
- ・「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」からの案内
- ・仙台市からの案内

### 第 1 部 13:15~14:15

5階多目的ホール

#### ◆ 楽しく取り組む 『理事会運営』

「理事会運営」は、マンション管理の基本中の基本ですね。  
楽しく運営するための知恵を一緒に考えていきましょう！

講師 マンション管理士 廣田 信子 氏

14:15~14:25 休憩(10分)

### 第 2 部 14:25~15:10

5階多目的ホール

#### ◆ 知っておきたい

##### 『マンションの防犯対策』

日々、暮らしていくうえで、防犯対策は欠かせません。  
どのような点に注意して「マンションの防犯対策」を考えていけばよいかが  
学んでいきましょう！

講師 宮城県警察本部 堀籠 仁 氏

休憩 15:10~15:20 (10分)

### 第 3 部 15:20~16:30

5階多目的ホール  
6階各会議室

#### ◆ 防災ゲーム「クロスロード」体験 ①

ファシリテーター 田中整子氏  
防災士(わしん倶楽部代表)

老若男女を問わず、誰でも楽しく防災について学ぶことができます。  
ゲームを通じ参加者は災害対応を自らの問題として考えることができ、かつ、自分とは異なる意見・価値観の存在への気づきも得ることができます。



#### ◆ マンション管理交流会 ②③④

マンション管理に関する様々なテーマを3つの分科会で取扱い、意見交換を行います。  
専門家や他のマンション居住者による多様な意見を聞きに来てみませんか。

##### ② マンション管理・理事会運営

はじめて役員になられた方はもちろん、これまで経験されてきた方も一緒にマンション管理組合の運営について考えてみましょう！

##### ③ 復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修工事等

マンションにとって重要な建物・設備に関する工事、修繕がテーマです。  
大事な財産であるマンションの建物・設備を守るために取り組んでいきましょう！

##### ④ 「高齢年マンション」交流会

「二つの若い」問題を抱えるマンションにお住まいの方、今後のマンションの  
経年対策に備えたい皆様は、是非参加してみてください！

### 個別相談会 13:00~16:30

5階多目的ホール後方に「展示コーナー」と「個別相談会コーナー」を開設します。

★当日、スタッフとして参加できる方を募集いたします！

※スタッフは、当日10:00アエル5階に集合になります。

宜しく願いいたします。

日本マンション学会東北支部主催 廣田先生を囲む勉強会開催

日 時:2017年8月5日(土) 17:00~18:00

場 所:仙台駅東交流センター

(仙台市宮城野区小田原山本丁)

※仙台アンパンマンこどもミュージアム  
の東隣りです。

※なお、当日はアエルでマンション管理  
基礎セミナーがあります。

廣田信子講師もアエルから駅東交流  
センターに移動しますので、スタッフの  
皆様は、各自、時間を調整してください。

東北マンション管理組合連合会の第14回総会が6月10日(土)13:30～ハーネル仙台で開催され高橋会長と萩原副会長が参加しました。

第1部では、「最近の注目すべき裁判例と管理組合運営」と題して、センター通信等でお馴染みの仙台出身の佐藤貴美弁護士の記念セミナーがありました。

写真は講演する佐藤貴美弁護士です。

佐藤弁護士は、3件の判例をわかりやすく解説してくれました。概略は下記のとおりです。

#### 判例1 役員等の善管注意義務の内容

会計担当理事の横領行為に関し、理事長及び監事の義務違反行為を認めるとともに、一般の区分所有者にも原因があったとして過失相殺の法理を類推し理事長らの責任を9割減ずるのが相当とした事例(東京地裁平成27年3月30日)

#### 判例2 共同利益背反行為の対象

管理組合運営に支障が生じるようなケースについても共同利益背反性を認める余地があるとした判例(最判平成24年1月17日)

#### 判例3 用途制限違反の判断方法

区分所有建物の一室を間仕切り等を設置してシェアハウスとして賃貸することが管理規約に定める「住宅」としての用途にあたらなるとされた事例(東京地裁平成27年9月18日)



■日 時:平成29年7月9日(日)13:00～17:00

■場 所:みやぎNPOプラザ

■研修内容

-熊本地震の被害調査報告(高橋悦子会長)

-相談事例研修

-管理相談員派遣事業説明会

なお、8月の研修会は、「マンション管理基礎セミナー」で代替します。



#### 当会の相談会の様子

当会では、原則 第1、第3、第5 日曜日に、市民活動サポートセンターの第4にて相談会を開催しています。

相談員は交代で担当しております。

画像左側 高橋 正芳さん 右 水戸さん



## 私の趣味 久保 健さん

皆様初めまして。管理士会に今年3月から所属させていただきました、僕、久保です。上から読んでも下から読んでも「ボククボ」です。今年で44歳になりました。宜しくお願い申し上げます。

私の趣味は取り留めもないのですが、古いモノが好きです。古地図、古家、古道、古い機械、訪れたり眺めたり調べたりしてその時代時代を生きた人や文化に思いを馳せたり、新しいモノと混ぜて使ってみたりすることが楽しいのです。

昨年、何とか居を構えることが出来ました。広瀬川中流にある仙台の旧市街地の外れです。整備された街並みに古い通りや石垣や古家がぼつぼつ残っていて、散歩に出かけるとつい寄り道して眺めたりしてしまいます。古地図を調べるのも楽しいことです。今はネットで古地図と今の地図を見比べることもできるので、つい何時間も見入ってしまいます。

折角なので広瀬川の橋にまつわる話をいくつか。県美術館の袂の澱橋(よどみばし)には旧橋のレンガ造りの橋脚跡が残っていて、眺めていて飽きません。青葉山や川内には終戦まで陸軍師団が駐留していて、澱橋付近では兵隊さんが洗濯をしたり泳いだりしていたとのこと。一つ上流の牛越橋(うしごえばし)は、青葉城築城の折、石材を国見ヶ丘近辺から切り出して牛で広瀬川を渡ったことが名の由来。橋の手前にある街道脇の小さな祠に、江戸時代の年号を刻む灯籠が残っています。ずっと下流の広瀬橋。日本初のコンクリート橋跡を銘打っていますが、近代以前は幾度も木橋が流され、荒れ狂う河を治めようと若い女性を人柱として捧げ、その祈念に祠が建てられたという悲話伝説があります。八百万の神を崇めた場所に日本初のコンクリート橋が掛けられたのは悲願故の必然だったのでしょう。時代とともに進歩する人の英知に驚きを感じます。



## 人事・組織コーナー

今回、入退会の方はありませんでした。

震災前、家を探し始めた頃は高度成長期初期の頃の建物がよく残っていて、売りに出されると内覧に行きました。間取り・デザイン・構造等、今では見ることの出来ない造りが新鮮で、自分で再生するならと計画してみたりしました。震災後あっという間に無くなってしまいましたが、その中でも古い宅地のRC住宅や、旧市街のコンクリートブロック造住宅は本当に惜しかったと思います。今の建物はどことなくギスギスしていて投げやりな感じもあって残念です。

古い機械を分解整備することも楽しいです。ハイブリッドや電気自動車と対極にある、今となっては値段もつかないような古いクルマですが、シンプルな部品の組み合わせで鉄の塊が動いたり止まったりするのが面白く、出来るところは自分で直しています。燃費もソコソコで、古いこと以外特に悪いところもないのです。休みの日は子供を連れて古い街道筋に出かけたりします。

そんな性分なので、古いマンション専有部のリノベーションの仕事をした時は大変楽しいものでした。内装を解体すると当時の工法の跡が発見されたりして、まるで都市遺跡の発掘作業です。コスト厳守という条件の中、新しい価値を注いで専有部分を生き返らせることが建物全体を生き返らせる活力に繋がると思うとワクワクします。一方、マンション管理組合対策は驚くほど大変でしたが...

考えてみれば、世の中はスクラップ&ビルド型からストック型に変化してきていて、「モノは新しいものに価値があり、古いものに価値はない」という固定概念だけでは吸収できない、いくつもの新しい楽しみ方が始まっている気がしてなりません。これまでとは違う多様な価値観を受け容れなければ古いものはただ廃れてしまう、これはひょっとしたらこれからのマンション管理組合にも必要な考え方なのかもしれないなあ、と思うのです。

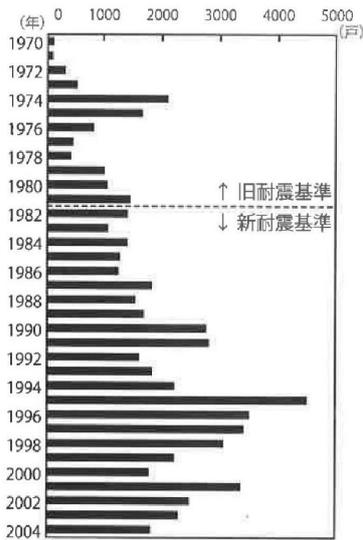


## 本会活動予定

- 8月10日(木)18時00分～本会事務所 管理研究会
- 7月18日(火)14時30分～本会事務所 業務委員会
- 7月18日(火)18時00分～本会事務所 通年勉強会
- 7月18日(火)18時00分～本会事務所 法務研究会
- 8月01日(火)18時30分～本会事務所 理事会
- 8月21日(月)18時30分～本会事務所 技術研究会

仙台経済界

# 深刻老朽マンション



仙台市内築年別マンション戸数のグラフ (2006年3月 仙台市都市整備局)

マンションの老朽化問題が仙台でも迫って来た。築50年に近づくマンションが増え、管理不全に陥るところもでてきた。表面的には問題が発覚しないまま、静かに深刻化しつつある。

仙台でも老朽化した分譲マンションが目立ち始めている。1970年代から分譲マンション建設が始まり、ほとんど建て替えや取り壊しはないため、古いマンションは築47年を経過している。必ずしも古いマンションに問題があるわけではないが、初期のマンションでは、管理組合が機能していなかったり、十分な修繕積立金が確保されていないなどの問題を内包しているところがある。

## 解決の糸口すらない

青葉区錦町の5階建て16戸のマンションは築43年。管理組合はなく、(かつては存在した)修繕積立金もない。ただ老朽化しているだけなら問題は深刻ではないが、同マンションは大規模修繕もおこなっていないため、屋根が剥離して落下する状態だ。道路に面しているため、通行人や車両などに被害を及ぼした場合、その責任は区分所有者

全員に等しく及ぶ。被害の程度によっては莫大な損害賠償もあり得る。マンションを所有しているだけで、そのようなリスクがあるのだが、まったく解決策の糸口すら見えない状況だ。同所に一室所有する権利者は「管理組合がなく、誰かがやってくれないと改善できない状況です」と語るのみでお手上げた。ただし、訴訟や行政指導など喫緊の課題を突きつけられているわけではない。このままではまずいと思いつながら、何も出来ない状況だ。

また、市中心部の目抜き通りにある築38年のマンションも管理組合がなく、建物の老朽化が激しい。

## 未然防止が最善策

一般社団法人宮城県マンション管理士会(高橋悦子会長)は仙台市市民協同事業提制度で2016年に1981年以前に建てられた旧耐震基準のマンション218棟を調査した。同会の分析報告によると、管理組合がないのは5棟あり、修

## 深刻 老朽化マンション(仙台経済界より)②

仙台経済界



錦町のマンションは屋根が一部欠落している。(一部画像を修正しています)

# 空き家より

繕積立金の徴収がないのが10棟、総会の開催がないのが7棟あった。当然管理組合のないマンションは総会もなく修繕積立金の徴収もない。つまり、マンション全体の意思決定ができない状態だ。マンション管理士会の萩原孝次前会長は、「戸建て空き家と違ってマンションは権利者が数十人以上になり、意志決定が難しい。問題が大きくなっているから手遅れです。早めの対策

### 空き家対策は前進したがマンションは？

このような状況下、仙台市では市内全約1400

棟の分譲マンション調査を18年に実施。6月中に

その報告がまとまる見込みだ。仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策課の門脇研二課長は「マンションの管理が滞ると、将来的には社会問題につながることもあり。そのため現状を把握するための調査をおこないました。その

で未然防止に力を入れなければ」と語る。

また、修繕積立金を集めているものの、月に5000円以下とかなり少ないマンションも45棟あり、将来的に大規模修繕工事の実施が危ぶまれるところも多い。旧耐震基準マンション住民の高齢化率も34%と仙台市の約23%を大きく上回り、高齢単身世帯の増加も懸念される。

結果を受けて施策に反映させたい」と語る。仙台市でも、分譲マンションの耐震化相談や改修工事補助金交付、管理相談を行っているが、問題が深刻なマンションほどその支援の網の目にもれてしまうのが区分所有の難しさだ。管理組合がないと、全体の意思決定ができない、そのため支援を受けられない、となって個人資産である分譲マンションへ行政がなかなか介入できない。

15年5月に空き家問題の特別措置法が施行され、管理不全の特定空き家への行政代執行による取り壊しや、固定資産税の優遇廃止など特定空き家対策は一定の前進を見せた。また、仙台市も空き家等対策計画を策定し、「より一層効果的な空き家等対策を推進していく」としている。しかし、まだ数こそ少ないが分譲マンションの管理不全の方が、建物の大きさと権利関係者の人数から、問題はより深刻で、早急な対策が必要だろう。

# 深刻 老朽化マンション(仙台経済界より)③

仙台経済界



\*：過日、同じマンションに住む80歳過ぎくらいの男性が、意識朦朧とした状態で室内で倒れているのが見つかり、救急搬送されました。もう少し遅かったら亡くなっていた可能性もあったとか。

## デスク席

\*：今号は定禅寺通を特集した。今年3-4月号では青葉通を取り上げたが同じケヤキ並木の通りでも、その役割や雰囲気は違う。数々のイベントの舞台となる定禅寺通は、まさにカルチャーストリートと呼べるもので、ビジネスチャンスも生まれてくる。

発見したキッカケは、同じマンションに住む超世話焼きオバサン。「最近あの人を見かけない」と、管理人さんと近くに住む民生委員さんにも声を掛け、三人で男性の部屋に声を掛けたところ、室内からうめき声。思い切つてドアを開けたら施錠はされておらず男性は身動きもできない状態で一言「助けてくれ」と言つたとか。一人社長でプライドが高く、どちらかと言うと他人にかまわれるのを嫌う人だつたらしく、その時の助けで：という一言には皆で驚い

これを生かして一番町商店街、国分町界わいを活性化していきたい。しかし「構想」も必要だが、すでに「実行」すべき課題もある。新市長が誕生するが、バランスがとれたまちづくりを願いたい。  
\*：6月「第5回タイフェスティバルin仙台2017」が開催された。勾当台公園市民広場で行われるイベントの一つだが、来場者は2日間で5万人という。仙台七十年の文化にふれる屋外イベントとしては最大級。タイ王国

「仙台圏の不動産情報」の中古マンションレポートの中の「共有者という意識を」という一文を読み、今回のこともあって、建物管理だけでなく、住む人を意識することの大切さも思い知りました。  
(青葉区 50代)

の食、文化を草の根レベルで身近に感じられるという絶好の機会である。実行委員会は仙台商工会議所青年部メンバー中心という若手だ。このパワーを生かし、ますます交流人口が増え、仙台経済の活性化になってほしい。  
\*：スポーツ記者歴60年を誇る大村義和氏の「熱血記者魂」(三帆舎刊)が、注目を浴びている。特に日本フイギュアスケート発祥の地である仙台をテーマに歴史と地元選手の活躍、経済人たちの尽力ぶりを記している。



**全共宮城大会、もうすぐ県庁ロビーにポード設置**  
9月7-11日に宮城野区の夢メッセみやぎを主会場に開催される「第11回全国和牛能力共進会宮城大会」。5年に1度、全国の優秀な和牛約500頭を一宮に集め、改良の成果や優秀性を競う全国大会で、宮城県では初開催。  
その100日前イベントとして、5月24日、宮城県庁1階でカウントダウンポード除幕式が行われた。式では、大会実行委員会会長の河端章好宮城県副知事、同副会長の村上英人宮城県町村会会長(蔵王町長)、石川壽一宮城県農業協同組合中央会会長らがポードの除幕を行い、大会マスコットキャラクターの「牛政宗」、仙台・宮城観光PR担当課長の「むすび丸」も機運を盛り上げた。