

マンション管理講習始まる

先月号に、掲載した、厚生労働省宮城労働局委託
平成29年度高齢者スキルアップ・就職促進事業
「生涯現役社会」を実現するために、働く意欲のある
55歳以上の方を対象として再就職・雇用の実現の
ために実施される、国の事業、マンション管理講習
が9/19から日建学院にてスタートしました。
今回は、当会から9名が講師として講習をさせて
いただきました。
10月に仙台市、11月に大崎市の二会場で開校します
写真は、最初の講義「マンション管理総論」を講義
する萩原副会長です。
皆さん、熱心に受講されていた様子です。



写真 | 65歳以上の高齢者スキルアップ・就職促進事業講習の初日

「外部専門家育成セミナー」のお知らせ

【開催のご案内】

日時: **平成29年12月10日(日)13:30~16:30**
会場: **仙台ビジネスホテル 第4会議室**
(仙台市青葉区上杉1丁目 4-25)
定員: **40名**
会費: **無料**

※ 日管連委員会所属マンション管理士の方は、所属会経由でお申し込みください。

- ◆ セミナー内容: ※映像資料放映
1. マンション管理士としての外部専門家活用事例と社会的背景
* 仮題 講師: 日管連会長 親泊 哲
 2. 管理組合損害補償金給付制度の説明
* 仮題 講師: 日管連副会長 佐藤 優
 3. 管理組合損害補償金給付制度の実務
講師: 日管連副会長 瀬下 義浩

※受講につきましては、事前申込にて受付とさせていただきますが、定員を超えた場合は、抽選となりますので、ご了承ください。
※東京・金沢以外の会場は、DVD 使用での映像資料放映セミナーとなります。日管連委員会所属以外のマンション管理士の方は、以下までお申し込みください。

主催 一般社団法人日本マンション管理士連合会
問合せ Tel.03-5839-2841 メール info@nikkanren.org
ホームページ [http:// www.nikkanren.org/](http://www.nikkanren.org/)
(国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業」補助事業)

試験時広報を行いますのでご協力をお願いします。

平成29度マンション管理士試験が平成29年11月26日
(日)に行われます。

試験時広報を行いますのでご協力をお願いします。

当日、試験会場にて、広報活動を行いますので、できる限り多くの参加協力をお願い致します。

試験会場、集合時間の詳細が決定しましたら、次号の会報にてご案内致します。

本会活動予定

- 10月12日(木)18時00分~本会事務所 管理研究会
- 10月15日(日)13時00分~NPOプラザ 研修会
- 10月16日(月)18時30分~本会事務所 技術研究会
- 10月24日(火)14時30分~本会事務所 業務委員会
- 10月24日(火)18時00分~本会事務所 法務研究会
- 11月07日(火)18時30分~本会事務所 理事会

熊本被災マンション視察報告書①

熊本県熊本市における被災マンションの現状について

視察日程：平成29年9月16日（土）～18（日）

1. 「Sマンション建物取り壊しに関する臨時総会」について

9/17午前10:00～ 於 T市民センター

① 議案

第1号議案 Sマンション建物取壊しに関する件

第2号議案 取壊しにつき熊本市の「被災した家屋等の解体・撤去制度」を利用する件

② 出席者数及び第1号議案議決権行使の内訳

総議決権数 37 出席 21名 委任状 1名 議決権行使書 15名で全てが賛成。

有効に総会が開催され、第1議案は上記の通り全員一致で可決された。第2号議案は挙手により採決され、出席者全員賛成で可決された。

③ 総会の状況

午前10時、定刻通り開催。台風による風雨の強い悪天候のため出席率が低くなることが懸念されていたが、37議決権中21名が出席という結果になった。建物解体という大きなテーマに対する関心が高かったためと思われる。また、本格的な暴風雨は昼過ぎからとなり、このことも幸いしたと思われる。

理事会側は役員のほか顧問のマンション管理士、弁護士が同席。理事長により総会開催が宣言され、議案の説明がされた後に弁護士よりホワイトボードに集計表を書く形で組合員数と議決権の集計結果報告の後、第1号議案はあらかじめ提出されていた議決権行使書と異なる考えになった方があれば申告するよう促したうえで異議がないことを確認し全員賛成で可決、続く第2号議案は出席者の挙手により全員賛成で可決となり、開催から30分足らずで終了した。

熊本被災マンション視察報告書②

その後 30 分程、理事長より「室内に残る家財道具の搬出処分と停止しているエレベーター再稼働の時期について」及び、担当理事から「敷地売却なのか建物再建なのか今後を決める前提として、10 月より建物再建及び敷地売却の説明会、残債がある区分所有者に対する減免措置に関する説明会、再建するための組合設立のための定款の内容や設計の説明会を順次開く」旨の説明がされた。

この中で、それまで努めて冷静に采配を振っていた理事長が「自分たちのことは自分でしっかり考えて！」「（議決権やアンケート等の）締切日を過ぎても無反応なのは困る！」「自分が（いろいろな調整のため）電話代等をどれだけ負担しているか！」と強く主張する一幕があり、担当理事からは淡々と「自分自身は健康を損ねているため新たにローンを借りることが出来ない」「自分としては再建に賛成」「今後の在り方を組合員同士で決めたい」という説明をされていたことが印象的だった。

このような話を目の当たりにして、困難な状況の中、理事会が意見調整や行政各所への連絡調整等で鋭意奔走されたその苦労はさぞかし大変だったろうと思う。解体決議が出来た安堵感を得たとは言え、各々の事情を抱えながらマンションの行く末を今後も考えなければならない組合員の皆様の複雑な心境を察するに余りあると感じざるを得なかった。

また、組合員の一人から「再建の費用について国が支援してくれるので、自分たちの負担は総費用の 1/10 で済むとテレビでやっていたと人から聞いたが本当にそうか」という質疑が挙げられ、他の組合員から「それは間違いだと訂正しているテレビをみた」というやり取りも見られた。今回は組合員同士の意見交換で事なきを得たが、不確かな伝聞や思い込みがせつかくまとまった意見を崩壊させかねないだろうし、組合員同士が疑心暗鬼であれば意見の交換も行わないだろうから、やはり正しい見識を提供し、組合員に寄り添う姿勢を持つ専門家の存在は組合の意見調整と安定化のため不可欠だとも感じた。

総会終了という段になり、独自のマンション再建案の実現を強く望み理事会と異なる意見の一人の組合員より、理事長に対して質疑があり（曰く「理事長のこれからの指針を聞かせてほしい！」「解体の同意書がどこに保管されているか明らかにせよ！」「20 万円の過料だ！」）それに呼応する理事長の対応があり、「まずは総会を終了して個人同士の話にせよ」など、発言者から距離を置く類の発言が相次いだ。

④ 感想

普段紛糾しがちな管理組合を見ている身としては、国内でも例を見ない議案について総会までにあらかじめ折り合いがついており 30 分ほどで議案が可決されたことを目の前にして、ここまで成熟した意思形成の陰に「何とかせねばならない」と本件に関わった管理士・弁護士、熊本市担当部署のご尽力があり、それに反応して自らの問題として正面から受け止め考えることが出来た組合員の決心があったからこそと思わざるを得なかった。

熊本被災マンション視察報告書③

もちろん震災直後から支援に努められた当会管理士の経験や見地も欠かせなかっただろうし、人の英知や縁が結びつける力とはなんと不思議なことかと感慨深いものがあった。

2. 「熊本市内の被災マンションの現状視察」について 9/17（日）13時～15時

総会終了後の昼食を経たところから益々風雨はげしく、帰りの飛行機が欠航になるほど風雨吹き荒れる中、現状視察に出発。あいにくの天気で建物の外観を見るにとどまったが、それでも崩れた建物を目の前に、自然の猛威と人間の英知の衝突の結果であることを思うと威圧感があり、隣に無事なマンションがありながら、自分たちだけ一瞬にして大きな財産を失った皆様の心境を思うと言葉も出ない。すべてのマンションに無事解決策が見つかり、一日も早く安心な生活に戻れることを心から願わずにはいられない。

訪問先	現状	備考
<p>①S マンション</p>  <p>■建物全景。</p>  <p>■敷地が波打ち破損している。</p>  <p>■外壁。コンクリが崩れ鉄筋が露出。</p>	<p>郊外の田畑を造成したような住宅街にある築20年程のマンション。敷地は液状化したのか大きなうねりがあり、敷設されたタイルやアスファルトが浮き上がっていた。外壁は崩れ鉄筋が露出、柱に無数のクラックが入っていた。</p>	<p>新耐震の建物なのに周囲の建物と明らかに違う被害の大きさ。実際の原因が何なのか疑問に感じるところもある。</p>

熊本被災マンション視察報告書④

②第2京町台ハイツ



■全景。



■ピロティ圧壊。死傷者がいなかったのが不思議なくらい。



■道路を挟んで京町台ハイツ。同地域・同デベ・同年代の建物でも壊れ方が大きく違う。

街中にある築40年程のマンション。1Fピロティ駐車場が圧壊。周囲には同じシリーズのマンションが立ち並ぶ。

かつての'78宮城県沖地震の建物被害を想起させる。テレビでさんざん放映されたマンションの一つ。

マスコミを上手に利用して情報発信源となった事が建物の今後を決めるのに必要な推進力（組合員の意見調整や各方面の協力取付等）の原動力になったのではないかという点で興味深い事例。

③上熊本ハイツ



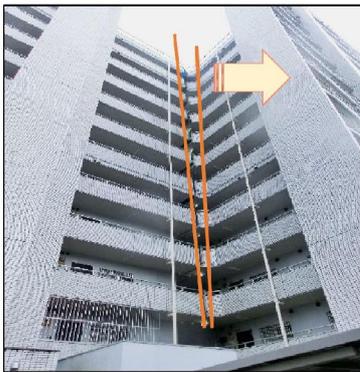
■全景。大規模修繕済の団地。

築40年程。9/24に5棟一括建替が決まったマンション。液状化で埋設管や杭の損傷が大きいせいか、建物が傾いている。塗装の状態から、大規模修繕が終了して間もないことがうかがえる。

元々レンコン畑（沼地）だったということで、せっかく大規模修繕を終えた後に地震で地盤の悪さが露呈したことを思うと、不幸としか言いようがない。

デベロッパーの参加、補助金の活用、建蔽率の余剰など、幸いに一括建替えが可能な要素が多くあり、その経緯は今

熊本被災マンション視察報告書⑤

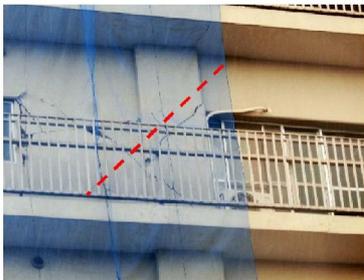
 <p>■地盤が緩く、真ん中の建物が大きく傾いている。</p>  <p>■敷地内駐車場。地盤が沈下し、地下構築物が浮き上がっている。</p>		<p>後大いに参考になると思われる。</p>
<p>④G マンション</p>  <p>■外観。被害が無いように見える</p>  <p>■EXP. J を境に南棟（右）傾く。</p>	<p>街中にある、EXP. J で繋がった2連のマンション。南棟だけ傾く。</p>	<p>外観は平静な雰囲気であるがEXP. J の割れ方を見ればショックだ。片方だけ傾いたとなれば、そうでない棟の組合員と今後の再建に向けての意見が割れることは必至と思われる、これから為されるであろう合意形成の経過は大変興味深い。</p>

熊本被災マンション視察報告書⑥

⑤メゾン本荘



■全景。一見それほど被害は甚大でない雰囲気。



■5F間柱が刃物で切られたようにせん断破壊。時間の経過とともに亀裂が大きく目立つようになってきた模様。



■柱の損傷が無ければ、部分的に傷んだ壁の補修で済んだかもしれない。

周囲は大型商業施設が並ぶ大通りに面した、築40年程のマンション。外観上、大きな崩壊場所が無いように見えるが、5F間柱に刃物が入ったような切れ目が入っている。日管連が国交省補助事業による支援しているマンション。

これまでの建物のように傾いたり激しく崩壊したりした部分がないのが対照的。

このマンションについては、これまで組合で起きたトラブルと解消法のエピソードにも興味深いものがあり、高経年化は耐震対応の遅滞や建物の物理的劣化だけではなく、人の歴史や想いも積み重なっていることを強く感じた。