

平成29年度抱負 高橋 悦子 会長

新年明けましておめでとうございます。

皆様には天候に恵まれた穏やかな新年を迎えられたことと存じ上げます。

さて、今年は『マンション管理士』が誕生して15周年の佳節になります。15年前の誕生時と比べた場合に『マンション管理士』の仕事の内容や社会的認知度には隔絶の感があります。

1期生の皆様は、今回で3回目の法定講習を受講されることになり、月日の経過に驚かされている方々も多くいらっしゃるかと思います。

昨年は熊本地震があり、東日本大震災を経験した当会としては、被災マンションの調査をはじめセミナー・相談会・勉強会等の開催支援、国・行政への要望と考えられる限り、精一杯の応援を行ってまいりました。

熊本の被災マンションは、これからが大事な時期になりますので、今後もあらゆる支援を行っていく所存であります。

日管連所属の各マンション管理士会が、国・行政のパートナーとして着実に歩みを進めているなか当会も仙台市市民協働事業提案制度が2年連続で採択されました。

そのなかでは仙台市への提言も行ってまいります。

今年もマンション管理士と宮城県マンション管理士会の更なる飛躍を目指して活動していくことをお誓いして、新年の御挨拶とさせていただきます。

本会活動予定

- 1月18日(水)19時～本会事務所 技術研究会
- 1月20日(木)17時30分～本会事務所 管理研究会
- 1月24日(火)14時30分～本会事務所 業務委員会
- 1月24日(火)18時～本会事務所 法務研究会
- 2月 1日(水)19時～本会事務所 理事会
- 2月 5日(日)13時～第14回マンション管理公開セミナー

人事・組織コーナー

【入会】平成29年1月11日付 西條 しのぶ

第14回マンション管理公開セミナーのご案内

「マンションの将来を考える」

日時:平成29年2月5日(日) 13:00～16:50

場所:仙台市市民活動サポートセンター
6階 セミナーホール

第1部 講演 13:00～14:45

- テーマ1「管理規約」について考えてみよう
マンション管理士 高橋 悦子
- テーマ2「高経年マンションの技術的課題」
マンション管理士 竹中 潔

第2部 交流会 15:00～16:50

- テーマ1「管理規約」について考える
- テーマ2「高経年マンションの技術的課題」
- テーマ3「マンションの管理運営について」

主催 一般社団法人宮城県マンション管理士会

マンション管理公開セミナーのリハーサルの様子

日時:1月8日(日) 13時～17時

場所:NPOプラザ(第2会議室)

第1部「能力開発研修2部・3部」13:00～15:00
*12/11の続きです

第2部「2月5日 マンション管理公開セミナーのリハーサル」～17:00

- ①「管理規約」講師:高橋会長
- ②「高経年マンションの課題と対策」
講師:竹中副会長



マンスリーニュース

平成28年熊本地震の被災マンション支援に向けたセミナーと相談会を開催

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
理事 高橋 悦子



1 はじめに

平成28年4月14日21時26分、熊本県熊本地方を震央とする、マグニチュード6.2の地震（前震）が発生し、熊本県益城町で震度7を観測しました。その28時間後の4月16日1時25分には、同じく熊本県熊本地方を震央とするマグニチュード7.3の地震（本震）が発生し、熊本県西原村と益城町で震度7を観測し、平成7年に発生した阪神・淡路大震災と同規模の直下型大地震でした。

熊本城や益城町の木造住宅の被害が多く報道されましたが、分譲マンションも大きな被害を受けました。そこで、平成28年7月18日に熊本駅前の「くまもと森都心（しんとしん）プラザ」において、被災されたマンション管理組合を対象に「東日本大震災から学ぶ被災マンション支援セミナーと相談会」を、（一社）熊本県マンション管理士の主催、（一社）日本マンション管理士会連合会の共催で開催しました。会場の定員90名に対して、来場者88名にスタッフ20名で対応するなど、セミナー・相談会とも盛況のうちに無事終了しました。

2 第2部『報告とセミナー』

（一社）熊本県マンション管理士の本田巖理事長から「マンション被災の現状」について、自身の体験をとおした報告がされました。「東日本大震災の教訓と課題」「改正被災マンション法」「補修・復旧の技術的課題」については、東日本大震災を経験した宮城県のマンション管理士が説明を行いました。

3 第2部『個別相談会』

相談票の集計結果で16件の相談があり、スタッフ全員で対応しました。なかには、相談票を記載しないで、直接にスタッフに相談されている方も見受けられました。

主な相談内容は下記のとおりですが、震災からちょうど3ヶ月の時点であり、被害状況の判定に関する相談、復旧費用の捻出に関する相談、そのための合意形成に関する相談等、1件の相談で複数のテーマを相談されるケースが多くありました。

主な相談内容の概要

① 応急修理制度についての相談 6件

- ・戸別申請が原則ですが、管理組合で取りまとめ申請した事例があるのでしょうか。
- ・応急修理制度の活用方法について教えて欲しい。
- ・応急修理制度（57万6千円）の活用と個人負担の考え方について教えてください。
- ・応急修理のできる修繕を先に行い、後は大規模修繕工事の時に実施する予定でよいでしょうか。
- ・当面は「災害救助法による被災住宅応急修理制度」の利用を考えています。応急修理制度を活用したいが、専有部分の被害状況等の「個人情報取り扱い」をどうしたらよいでしょうか。

② 地震保険についての相談 5件

- ・地震保険の鑑定に納得がいきません。
- ・地震保険の鑑定は、何度でも対応してもらえるでしょうか。
- ・地震保険は一部損壊でしたが、罹災証明は大規模半壊でした。これで地震保険の判定を覆すことはできないでしょうか。
- ・地震保険の契約金額は3億5千万円で、修理費用見積りは約3億円です。地震保険の鑑定人と3

高橋 悦子 会長がマンション管理センター通信に掲載されました。②

回交渉しましたが「一部損」の1,750万円のままで
す。

- ・専有部分の地震保険金がまだ支払われていません。

③復旧工事の方法についての相談 5件

- ・被害状況から元施工会社の手抜き工事が疑われます。設計ミスや施工ミスを問えるでしょうか。
- ・建物の修繕工事を施工会社に依頼しているが対応してもらえません。
- ・施工会社の選定を、どのように進めたらよいでしょうか。
- ・隣戸との耐力壁のクラックが0.1mm程度でもエポキシ注入は必要でしょうか。
- ・大規模修繕工事中に震災に遇いました。壁のクラックは大丈夫でしょうか。

④建物の被害状況調査についての相談 2件

- ・杭の掘削調査、建物の傾斜診断、不同沈下測定を考えていますが、どうすればよいでしょうか。
- ・建物の傾斜診断をしたいが、どうすればよいでしょうか。
- ・施工ミスが考えられるので調査したいが、どうすればよいでしょうか。

⑤罹災証明についての相談 3件

- ・罹災証明の判定基準についてどのように考えたらよいですか。また、資産価値に影響しないでしょうか。
- ・罹災証明の判定に不満の居住者がいるので、再判定して欲しい。
- ・熊本市の罹災証明は、大規模半壊でしたが、地震保険は一部損です。地震保険の判定を覆したいのですが、どのようにすればよいでしょうか。

⑥合意形成についての相談 3件

- ・各戸の負担の合意をとるための問題点。
- ・各戸の負担の合意をどうすればよいか。
- ・応急修理制度を活用した場合の個人負担の考え方について。

⑦復旧工事の費用についての相談 2件

- ・室内の梁・壁のクラック補修について、個人の負担割合はどうなりますか。
- ・「住宅金融支援機構」から「(公財) マンション管理センター」の保証で借入れる場合の借入限度額はいくらになるでしょうか。



写真 相談会の様子

以上の他には、耐震改修工事の必要性についての相談、既存不適格エレベーターの改修工事は必要かの相談、直結給水方式が可能かどうかの相談、敷地内の電柱について設置社は大丈夫と知っているが、本当に大丈夫だろうかとの相談が、それぞれ1件ありました。

4 具体的な相談事例

【相談事例1】

所在：熊本市
規模戸数：11階建て 約80戸
相談者：理事長と修繕委員の2名

【相談内容】

- ①地震保険の鑑定に納得がいかないが、どのようにすればよいのか。
- ②災害のときの管理会社の義務は、どのようなものか。
- ③住宅応急修理制度の仕組みと活用方法は、どのようなものか。
- ④共用部分と専有部分の費用負担につき、どのように合意すればよいのか。

【回答】

- ①地震保険の鑑定は、鑑定の基準が定められており、ラーメン構造の場合には柱か梁の損傷程度を特有の計算で算出して損害割合を判定します。その鑑定は、実態と合わないこともあります。鑑定方法計算式を教えますので、調査漏れがないか、個々のレベル判定は正確か、計算は合っているかを、管理組合で自ら検証してください。
- ②管理会社の協力は大事なことです。管理委託契約外の業務は協力がなくてもやむをえないでしょう。
- ③専有部分はもちろん共用部分にも利用できるの

高橋 悦子 会長がマンション管理センター通信に掲載されました。③

で、管理組合でよく相談して、上手に活用してください。なお、被災者（居住者）の利用であることを間違えないように注意してください。

- ④基本は、共用部分の補修は管理組合、専有部分の補修は各区分所有者となりますが、工事部位によっては一体での工事の必要性もありますので、施工責任と費用負担責任について、適法、衡平、円満に合意を図ってください。

【相談事例2】

所在：熊本市
規模戸数：10階建て 約50戸
相談者：復旧委員会メンバー

【相談内容】

①復旧工事の進め方

地震被害から設計・施工の過失がみえてきました。現在もマンションの傾きが進行して1階駐車場の床面に穴があき、日々に拡大しています。建物の傾きや地面の穴は、地震による液状化が原因で摩擦杭が沈下しているのではないかと考えています。なお、被災建築物応急危険度判定は要注意判定、地震保険は半損でした。

②マンション施工の問題

管理会社と元施工会社の対応は、適切とは感じられずに不信感が大きくなっています。設計図にある耐震スリットが、入っていませんでした。

【回答】

①②について、信頼できる専門家に依頼して、継続的に傾きの調査および杭が沈下しているかの調査をして、設計ミスや施工ミスの可能性が高ければ、分譲主、設計者、元施工会社に修復を申し入れるようにしてください。

【相談事例3】

所在：熊本市西区
規模戸数：11階建て 約120戸
相談者：理事長

【相談内容】

①今後の方向性について

罹災証明は大規模半壊、地震保険は半損認定。受水槽が破損しているため、マンション住民は1階まで降りて水を運んでいる状態です。幸いエレベーターは稼働していますが、ほとんどの居住者が「見なし仮設」*へ入居し、現在、住んでいるのは20

世帯ぐらいしかいません。賃貸率も高く、不在の区分所有者からは、「ディベロッパーに買い取ってもらうことも考えてはどうか」との話もあります。今後の方向性は、どのように考えたいのでしょうか。

②耐震改修工事は必須か

エクステンションジョイントで3棟が連結している旧耐震基準のマンションですが、耐震性能も気になっています。熊本市に相談に行ったところ、3棟のうち1棟が緊急輸送路に面していて、この1棟に関しては耐震改修工事の補助があるとのことでした。ただ、その棟以外の棟の戸数が多く、耐震改修の合意形成は困難だと思います。耐震改修工事は、必ずしなければならないのでしょうか。

- ③受水槽が破損して、各人が給水で苦労しているため、この際、直結給水方式にしようかとも考えていますが、どうでしょうか。

【回答】

①現在の居住者が少なく、理事長も不安だと思えますが、理事会でよく意見をまとめていくよう話しました。

②できるなら、耐震改修工事をした方がよいと思いますが、震災の復旧工事もあり、費用の問題もあるでしょうから、理事会でよく話し合うよう話をしました。

因みに、仙台では、復旧工事と一緒に何らかの耐震改修工事を行ったマンションも数棟あったことを説明しました。

③まず、直結給水方式は可能かどうか水道局に確認するよう話をし、そのうえで、直結給水方式のメリットとデメリットを説明しました。

※平成28年熊本地震により住居が全壊（大規模半壊を含む）の被害を受け、自らの資力では住居が確保できない方に対し、みなし応急仮設住宅として民間賃貸住宅を熊本市が借り上げる制度。

5 おわりに

以上、多種多様の相談があり、時間の許す限り、精一杯、回答して参りました。東日本大震災でもそうだったように、今後、時間の経過とともに管理組合の抱える問題も変化してくるものと思います。

これからも、（一社）日本マンション管理士会連合会は（一社）熊本県マンション管理士会とともに、被災地の管理組合の要望に応えられるように対応していこうと考えております。