

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2012年1月15日発行
第100号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員
NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。



会員
マンション
紹介

グラン・ドムール行田

5階建 49戸

1990年2月

敷地東側に元荒川が西側は荒川土手が隣接し自然豊かな場所冬になると元荒川には鴨がやってきます。



新春号

Winter

- 新年のご挨拶 … p.2
- 第39回セミナー報告 … p.6
- 埼玉管ネット行事予定表 … p.8

新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉管ネット

会長 佐々木 一



2012年の年頭にあたり
まずは、会員皆様、並びに
ご家族様のご健勝とご多幸を
心からお祈り申し上げます。
・東日本大震災の発生から10
ヶ月が経過致しました。未曾
有の被害の中で、マンション
の被害は、津波と原発に隠れ
あまり報道はされませんでした。

埼玉管ネットの全管連会員仲
間で、仙台に事務所を置く東
北管連によると倒壊などはな
いものの広範な地域で数多く
のマンションが被害を受けて
いるとのことでした。

・マンションは、その立地か
ら津波被害を受けたところ
は、少なく、ほとんどが地震
被害ですが、その地震

の被害も大破は非常に少なく
全体の被害状況も阪神・淡路
大震災に比較すると相対的に
小さいとのことでした。

マンション管理会社の団体
である(社)高層住宅管理業
協会の調査によると、阪神・
淡路では、大破が30棟であつ
たのに対し今回は0となつて
います。

又、中破も阪神・淡路の2
18棟に対し、今回は44棟と
少なく地震研究者の報告によ
るとこれはおなじ震度7だつ
た過去の地震発生地域と比較
すると、建物への影響が大き
いとされる周期1〜2秒間の
揺れが今回の方が小さかった
ことが、建物への被害を大き
くしなかつた原因と分析され
ています。

しかし、被害を受けたマン
ションの地域は、関東を含む
1都12県に及んでおり、被害
を受けたマンションの総数は、
阪神・淡路4、126棟
に対し、46、365棟と10
倍以上になっています。

このように今回の東日本大
震災のマンション被害は、広
範な地域で数多くのマンショ
ンが被害を受けたことが特徴
であるといえます。

現在、このように広範な地
域に広がるマンション被害に
対して、各管理組合が復旧・
復興に向けて懸命の努力をし
ていますが、残念ながら復旧
はあまり進んでいないよう
です。その原因はいくつか指
摘されていますが、マンシ
ョンの復旧に関していえば支
援制度が非常に利用しにくい
点があげられます。

簡単にいうと、マンション
の復旧・復興向け制度は、い
ずれも個人向け制度であつ
て、管理組合を対象にした支
援制度は、全くないのです。
このような状況を変えていか
ないとマンションの復旧は、
おぼつかないでしょう。

そこで、被災地の地元団体
である東北管連と全管連が共
催して、昨年10月16日、仙台
市仙台サンプラザにおいて、
被災マンション復興支援セミ
ナーを開催しました。当日、
会場は満員の人で埋め尽くさ

れました。

埼玉管ネットからもマン総研
の一級建築士をはじめ役員・
関係者6名が出席しました。
このセミナーでは、マンシ
ョン被害の状況や復興に向けた
取り組みが報告されたほか
「管理組合を対象とした支援
制度を早急に創設し、持続的
な支援を行うよう」要望する
決議が採択されました。

又、全管連の稚山会長か
ら、第62回さいたま市浦和ワ
シントンホテルにおいて開催
された代表者会議において決
議されました、全国の会員管
理組合からの支援金活動募
金、第1回400万円が義援
金として、東北管連鎌田会長
に贈呈されました。

現在でも東北管連では、複
数の被災マンションからの求
めに応じ出張相談等支援活動
を続けております。鎌田会長
は、「被災マンションのほと
んどが補修可能であると思
う時間がかかる。義援金は復
興に向けて大切に使用して行
きたい。」と謝辞を述べました。

◎全管連の義援金募集は、

平成24年10月迄引続き実施
しております。

*被災マンション復興支援
セミナー決議文

- 1、マンションの建物復
旧・復興に向けた支援
制度においては、専有
部分だけではなく、共
用部分も含めた支援制
度を基本とし、支援の
対象は、管理の主体と
なる管理組合とするこ
とを強く要望します。
- 2、マンションの速やかで
合理的な復旧・復興を
促進する為には、仙台
市や宮城県等をはじめ
とする関係自治体にお
いて、早急にマンシ
ョン管理組合に対する専
門家(建築設備・法律
等)派遣制度を設けて
頂くことを要望しま
す。
- 3、適正な復旧・復興を進
める為に、積極的に専
門家を活用する管理組
合に対し、助成制度を
設けることを要望しま
す。

マンション問題総合研究所

理事長 喜田 大三



謹賀新年

より良い年になりますよう
心からお祈り申し上げます

◎二大震災 がんばろう

去年(2011)7月、本誌98号に、短文を書きました。阪神では、1995年1月17日マグニチュード7弱の都市直下型地震が発生。マンシヨンの液状化防止や全壊した商店街の復興を紹介しました。

東北では、去年3月11日マグニチュード9の巨大な地震その津波により甚大な被害を受けました。

巨大地震・津波は想定外、いいえ予測していたともいわれる。真相を知ることが防災・減災の復興に必要です。以下、詳細説明いたします。

◎巨大地震・津波は想定外

ご存知のように、東北地方の北米プレートの下へ太平洋プレートがもぐりこみ、そのひずみで北米プレートが跳ね上がり、地震そして津波が発生しました。

宮城県から茨城県太平洋沖に予想された4つの大地震の震源域が連結して動き、マグニチュード9の巨大地震になりました。地震をおこしたプレートの範囲は、南北500km、東西200kmです。

報道によると、国の地震調査委員会の阿部勝征委員長(東大名誉教授)は、翌12日未明、記者会見を開き、『4つの震源域が連動するとは想定できなかった。地震研究の限界だ』と述べました。

また、予測できなかった理由は、『過去の地震にはつきりした事例がみられなかった』と話しました。

◎巨大地震・津波を予測

震災半年後に、学士會会報890号がとどく。会報は元帝大の現国立大七校の卒業生の情報誌。緊急特集

『東日本大震災』

地震学者の岡村行信博士(産業技術総合研究所 活断層・地震研究センター長)によると、東北地方太平洋沖地震は想定外であるといわれたので、従来の地震および津波規模の予測について不信心が社会に広がった。

しかし、巨大地震・津波が発生する可能性は指摘され、想定できない地震・津波ではなかった。

残念なことに、巨大地震・津波の危険性を評価し、社会に公表する前に、今回の地震が発生してしまつた。

今回の地震に匹敵する地震が、古文書に記載。それが、西暦869年(貞観11年)の貞観地震です。その情報を補足したのが、次項で説明する津波堆積物です。

去年の東北太平洋地震の津波浸水域と貞観地震の津波堆積物の分布域とがほぼ同じであった。

自然は地層の中に巨大な津波の警告を残しており、それに気づいていたが、地震は待ってくれなかった。

◎貞観地震の津波堆積物

地震学者の箕浦幸治博士(東北大学院教授)達は、古文書に記載された西暦869年の貞観地震の津波堆積物を調査研究し専門誌に発表しています。

仙台平野の東北、多賀城の城下町に、貞観地震の津波が、海岸から少なくとも4kmの内陸部へ海砂を運搬。その後、堆積砂層は十和田火山灰と植物分解物層に覆われました。

類似的砂層は仙台から福島の間馬にかけて広く確認されました。

貞観堆積砂層の下位には、年代測定から2千年と3千年程前の2つの砂層。過去3千年間に3度津波が押し寄せた。先史時代の2つの津波堆積物の層厚と分布は貞観津波と同等であり、いずれの津波も最大規模であったと推察。

そして、仙台湾沖で巨大津波が千年〜8百年に一度発生している結論しました。

予想どおり、貞観から千百年後の去年3月に巨大地震・津波が現実になりました。

◎津波避難とマンシヨンの

上記から、巨大地震・津波の予測を社会に公表して避難体制づくりが必要です。

去年9月、兵庫県の西宮市長名で、当方の5階建て賃貸マンシヨンを【津波等災害時の一時避難ビル】に指定の依頼書が送られてきました。

当マンシヨンは、本誌98号で17年前の阪神大震災に耐えたと紹介。建物は震災5年前に建設、予め砂地盤に液状化防止処理をしました。

東北では巨大地震・津波で、多くの尊い命が失われました。西宮市も東南海・南海地震の津波規模を見直し、想定津波高は、これまで地震M8余で3mでしたが、今後は、地震M9クラスの可能性も踏まえて、暫定的に2倍程度の5m余にしています。

西宮市へ津波襲来時には、東西のJR線南側、海岸まで数kmの平地の住民が避難できる高所を提供します。

去年3月、東北ではマンシヨンの指定はないが、一部の住民は津波を知って逃げこんで助かっています。

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成二十四年

建築仕上材の総合メーカー

エスケー化研株式会社
埼玉支店

〒337-0053
さいたま市見沼区大和田町1-605-1
TEL 048-686-2391 FAX 048-686-2398

幅広いラインナップで
快適な水まわり機器をご提供します。

タカラスタANDARD株式会社
埼玉支店

〒344-0014
埼玉県春日部市豊野町3丁目1番2号
TEL:(048)737-7311

高品質な工事と誠実なアフターケア
環境にやさしいリニューアルを
提供します。

シンヨー株式会社
さいたま支店

さいたま市南区文蔵2-27-23-101
TEL 048-710-5707
FAX 048-710-5708
URL <http://www.sinyo.com/>

前田建設グループ

フジミビルサービス株式会社

〒103-0025
東京都中央区日本橋茅場町3-1-11
TEL:03-3639-7900
FAX:03-3639-7609

大和ライフネクスト株式会社

事業開発部

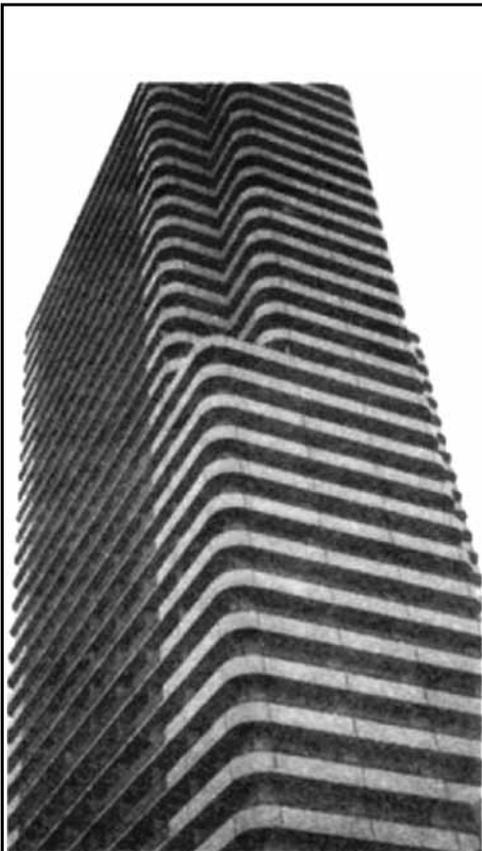
0120-54-4068

東京都港区赤坂5丁目1番33号 〒107-0052

ウレタン防水のリーディングカンパニー

株式会社ダイフレックス

本社 マンション改修チーム
〒163-0823
東京都新宿区西新宿2丁目4-1新宿 NSビル23階
TEL.03(5381)1188
<http://www.dyflex.co.jp>



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

NPO マンション問題総合研究所
埼玉管ネット

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7
電話番号 03-3252-7367
FAX 番号 03-3255-2287

輝く新年を迎え
皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします
本年もよろしくお願ひ申し上げます



すまい美しく
ヤマギシリフォーム工業株式会社

埼玉支店
〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
<http://www.kenso.co.jp/>

信頼される管理をめざします

株式会社ダイワサービス
東京支社

東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号
TEL 03-5214-2348

Re-innovation
TOHOは建物の資産価値を再生する会社です
ISO9001・14001全支店運用中



TOHO株式会社

東京支社 / 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3
TEL: 03(3255)1876(代) FAX: 03(3257)9190
URL: <http://www.toho-cp.co.jp>
E-Mail: Toho@toho-cp.co.jp

私どもは、マンション、集合住宅のリニューアル工事（大規模修繕・大規模改修工事）の専門会社です。
資産価値向上につながる Re-Innovation をコンセプトに新しい夢や感動をご提供します。

ビル・マンションの大規模修繕工事



株式会社ラクシー
〒270-2221 千葉県松戸市紙敷1009
TEL:047-312-8888/FAX:047-312-8889
URL:<http://www.ruxy.co.jp/>

大規模修繕工事の
瑕疵保険



(株)住宅あんしん保証
あんしん 03-3562-8122
東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テブコビル 6F

中村工業株式会社

〒179-0073
東京都練馬区田柄1-16-6
TEL 03-5967-1384
FAX 03-5967-1394

低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法 (特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは
関西ペイント販売株式会社 建設塗料本部

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料
アレスセラフツソ
低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料
アレスセラレタン

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

第39回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

テーマ1. 『東日本大震災が
残したものとは?』

講師に、NPO法人東北マ
ンション管理組合連合会理
事、日本マンション学会東北
支部 幹事である小島 浩明
氏を迎え、仙台市内での様々
な体験談をお話頂きました。



東日本大震災における世間
の注目は、津波の被害に向け
られていましたが、東北の中
核都市である仙台を中心にな
ンションの被災状況も最近に
なって報道されるようになり
ました。

【東日本大震災の概要】

被災三県(岩手、宮城、福
島)の大震災による犠牲者
死者 .. 15,767名
行方不明者.. 3,667名
(8月25日時点)

宮城県
死者.. 9,498名
行方不明者.. 2,006名

建物全壊.. 77,021戸
建物半壊.. 93,378戸
岩手県
死者.. 4,665名
行方不明者.. 1,430名

福島県
死者.. 1,604名
行方不明者.. 231名

【宮城県の境遇】

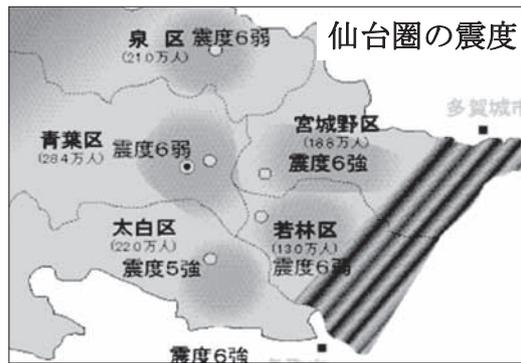
東日本大震災での最大震度
を記録したのは宮城県北部で
あり、百万人都市である仙台
市は宮城県中央に位置してい
ます。

昭和五十六年に建築基準法
の耐震基準が改正となるきつ
かけでもある昭和五十三年の
宮城県沖地震を経て、この地
で再び三十年以内に同クラス
の地震が発生する確率が99・

9%と言われていることから、他地域に比べると地震に
対する意識は非常に高く、地
震保険の加入率は全国で二番
目。

【意識は高いはずだったが】

今回の地震はマグニチュー
ド9・0であった。加えて大
津波&福島原子力発電所被
災。



本当に地震なのだろうか?
想定以上の「地震」とは思
えない揺れ、地震後の大津
波、津波は水ではなく、海水
でもありません。ヘドロと化
学物質でした。



怖い噂と不安、地震発生当
日は雪、はるか遠くに見える
炎、続く暗闇の中での避難生
活、住民同士の助け合いがと
ても大切であることをあらた
めて心に刻みました。

【報道と地元被災者の 意識の違い・その1】

報道では、東日本大震災は
3月11日と言う常識ですが、
地元被災者の東日本大震災は
3月11日と4月7日の2回で
あったということです。

4月7日の地震は3月11日
と比べて揺れた時間こそ短か
ったのですが、揺れ方向が1
回目と異なったため、仙台市
宮城野区を中心として大きな

被害が発生。マンションも相
当の追い打ちを被る結果とな
りました。マンション管理支
援ネットの調査では47・7%
のマンションが2回目の地震
で更なる被害を被ったとのこ
とです。



3月11日



4月7日



↑地上へ落下
した外壁等



【被災マンションの事例】
左の写真はバルコニー開口部の非構造耐力壁の被災例

【報道と地元被災者の意識の違い・その2】

報道では家屋の被害は少なかったということになっていきますが、マンション施設に限っては仙台圏を見る限り想像以上の被害が発生しました。

これは、東北大学源栄正人教授（東北管連の主催セミナーにて）の言葉を引用すると「周期が短い揺れであり、加速度が大きかった」ことが要因になっているようです。

その結果、震度7を記録した宮城県北の栗原市よりも一定距離の場所にある建物が大きな被害を受けました。

【地震保険】

耐震壁ですら査定外、そして「ZATSUBUKABE」大量の鑑定人が導入され、大きな査定レベルの差が発生。一部損と半損では保険金額に十倍の隔たりがありました。同じマンションでも高層階・中層階・低層階で被災状況がまるで違うため合意形成ができず、復旧の遅れが目立つ。

この非耐力壁は専門家の間ではZATSUBUKABEと呼ばれていますが、居住者や区分所有者にとってはZATSUBUKABEでは済まされない生活する上で必要不可欠な住まいの要素です。

他事例では高架水槽、受水槽の被災も顕著でした。

【支援と保証】

義捐金等は、居住者として、とても助かりました。但し支援対象は居住者に対するものであり建物修復には使えませんでした。

応急修理制度は、そもそも6月15日までマンション共用部に使えず、8月になって詳細発表となりましたが、制約条件が極めて多くマンション共用部には使いにくい制度でした。

【被災教訓①防災体制】

◎マニュアルに頼らない日頃の啓発が大切。
◎体制は目安でしかない。皆がマンションに居るとは限らない、協力体制とリーダーシップ、日頃の付き合いと自治会活動（管理組合活動）
◎都心部と郊外の電気復旧の差があり、電源がない前提の備えが必要。

【被災教訓②大切な情報】

- ◎インターネット、メール、電気関係に頼らない。
- ◎黒電話の有効性。
- ◎ラジオは必須アイテム
- ◎紙の名簿は必須（全てを電磁化に頼ってはダメ）
- ◎流された重要書類（全てを紙に頼ってもダメ）

【被災教訓③ライフライン】

- ◎プロパンガスの有効性
- ◎太陽光発電の有効性
- ◎防災機器の館内一斉放送の有効性。

◎管理設備は単なる設備ではない。住民自らが日頃から把握しておく必要がある。

◎役にたった直結水道や風呂釜の残り水。

◎乾パンの有効性と限界。

【まとめ】

強い味方はいたか？
住んでいる自分たちで何とかするしかないのが結論。
驚くべき程に活躍した管理人さんや永年頑張っていた理事長が大活躍。

- ①育てようコミュニティの輪
- ②備えて学ぼう自分のマンションの設備
- ③働きかけて変えよう災害時の制度と仕組み

テーマ2. 『公開座談会』

マンション問題総合研究所 専務理事 久保泰男氏の進行により様々な議論が展開。



(以上事務局より)

- 地震で傾斜し180全戸が退去せざるえないマンション（宮城野区）は、はじめの査定で半損、再査定を申し入れて理事長が立ち会い全損。
- 地震で壁の崩落が激しい230戸のマンション（太白区）、はじめの査定で一部損、役員が度重なる査定の申し入れで半損。
- 地震で塔屋も崩落、内外壁や廊下の崩落が激しいマンション（泉区）、はじめの査定で半損、査定を6回やりなおして全損。
- 地震でエレベーターホールや外壁損傷が激しいマンション（若林区）、はじめの査定で19%の回答があり一部損、建築士の協力を得て査定3回目で半損。
- 地震で高架水槽も崩落、内外壁の崩落が著しいマンション（青葉区）、3回の査定を試みるもポイントさえ教えてもらえず一部損。

平成24年埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月7日	仕事始め		7月7日	役員会	事務局会議室
7日	役員会	事務局会議室	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	建物修繕相談会	事務局会議室	未定	地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月4日	役員会	事務局会議室	8月4日	役員会	事務局会議室
4日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
4日	建物修繕相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
18日	建物保全研修会	事務局会議室	13日～18日夏期休暇		
3月3日	役員会	事務局会議室	9月1日	役員会	事務局会議室
3日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
3日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
未定	地域交流会・法律相談会	マンション集会室	未定	地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月7日	役員会	事務局会議室	10月6日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	建物保全研修会	事務局会議室	20日	建物保全研修会	事務局会議室
未定	地域交流会	マンション集会室	未定	地域交流会	マンション集会室
5月12日	役員会	事務局会議室	11月3日	役員会	事務局会議室
12日	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
12日	建物修繕相談会	事務局会議室	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
27日	管理組合実践セミナー	浦和コミュニティセンター(予定)	18日	管理組合実践セミナー	浦和コミュニティセンター(予定)
27日	法律相談会	浦和コミュニティセンター(予定)	18日	法律相談会	浦和コミュニティセンター(予定)
6月2日	役員会	事務局会議室	12月1日	役員会	事務局会議室
2日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
2日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
16日	建物保全研修会	事務局会議室	28日	仕事納め	
未定	地域交流会	マンション集会室			

事務局インフォメーション

*平成23年度年会費納入のお願いと理事長並びに役員業務変更届提出のお願い

当会の会員更新の時期になりました。①5月中旬・②12月初めに、各会員管理組合理事長様宛に会費の請求書をお送りさせて頂いております。未納の管理組合におかれましては、2月末日迄に、埼玉りそな銀行 南浦和支店 普通口座—3876793までお振込のことお願い致します。

また、会費の請求書と一緒に理事長様宛「変更届」をお送りしております。理事長が交替した管理組合と各書類等の送付先を変更したいマンションは、「変更届出書」を埼管ネット事務局 FAX 048-887-9924宛迄、ご送信お願い致します。

*相談員・(役員) ボランティア職員募集

「自管理組合の役員として苦勞した経験を他のマンションに伝えたい」また「マンション管理の為に何か力になりたい」と考えておられる貴方、NPO 埼管ネットの活動に参加してみませんか。マンション管理に関心のある、熱意のある方を求めています。

・応募資格 正会員マンションの区分所有者・賛助会員の間職以上でマンション居住者

・応募方法 事務局までお問い合わせ下さい。TEL 048-887-9921・FAX 048-887-9924

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

マンションLife バックナンバー

ユーザー名 saikan-user

パスワード 4115