

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

2006年4月15日発行
第77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 Tel 048-887-9921 D-Fax 020-4664-6209

西遊馬住宅 管理組合

さいたま市
9棟・5階
270戸
昭和55年竣工
委託管理



新会員
マンション
紹介



春号

Spring

- 耐震強度偽装問題…p.2~3
- おすすめ『マンション管理標準
指針』の活用…p.4~5
- 技術トピックス「地震の震度」と
「耐震強度」…p.6
- 連載 マンショントラブル
「資金横領(上)」…p.7

耐震強度偽装問題 (安心・安全をおき去りに)

NPO 埴管ネット 会長 佐々木 一

高額のローンを組んで購入したわが家に欠陥が見つかった、一体誰が保証してくれるのか？ 姉齒秀次・元一級建築士による構造計算書改ざんでは、沢山の人がこうした不安を抱いたに違いない。埴管ネットに対しても調査・診断に関するマンション居住者からの問い合わせが30件を超えた。

耐震偽装問題には、安心・安全を置き去りにした消費者無視の連鎖が見えているのに売り手側の全ての関与者の処理能力不足と丸投げをしたつげが問題を大きくしたのだ。不幸にして耐震偽装マンションを購入した「区分所有者」・建築主・施工者・設計者・構造計算専門建築士に加え、偽装を見抜けなかった「指定確認検査機関」という安全無視の連鎖、売り手側とそれを検査する側の仕事に取り組む姿勢と問題意識、そし

て倫理の欠如が浮かびあがってくる。現行制度でも新築住宅に欠陥があった場合、売り主は、10年間保証に應じる瑕疵担保責任を負うのだが、今回の「ヒューザー」のように破産手続き開始が決定すると、十分な補償が得られるかどうか不透明だ。

埴玉県内において、川口市原町のマンションが2月6日から11日まで「指定確認検査機関」の依頼を受けた埴玉県建築士事務所協会川口支部が調査作業を行った。その結果川口市建築審査課は、リーダーによる鉄筋探査調査において、鉄筋の数も、太さも問題はなかったとの報告を受けたと明らかにしている。

*再発防止なるか

国土交通省は、2月22日の社会資本整備審議会の基本制度部会で耐震強度偽装事件の再発防止策をまとめた。売主

の欠陥住宅への保証能力の証明義務付けは、消費者保護策の柱になる。戸建住宅を含む新築住宅の売主は、引渡し後10年以内に欠陥が見つかった場合は、補修や建替を行う瑕疵担保責任を負っている。今回の事件では、売主であるヒューザーには、支払い能

「構造計算書偽装問題」に対する

全管連の取り組み

力がないと見られ公的支援で建替費用などを拠出することになった。国土交通省は、業者に本来の責任を果たさせるためには、保険加入など支払い能力の保証が必要だと判断した。支払い能力の保証では、業者が倒産した場合に代わって補修費などを支払う住宅保証機構(国土交通省所管の財団法人)の保証制度や、損害保険会社を取り扱う瑕疵担保責任保険利用に加え銀行や同業者が保証することも想定している。

埴管ネットが、加盟している「NPO全国マンション管理組合連合会」、(略称・全管連)は、構造計算書偽装問題に対して、昨年12月国土交通大臣宛に要望書を提出した。要望書では、「構造計算偽装問題は、安心してマンションに暮らすという生活上の基本的な条件を突き崩す問題」であり、多くのマンション居住者は、「安心であるはずのマンションに住むことに大きな

不安を覚えざるを得なくなっている。また国土交通省が設置した「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」及び建築基準法・建築士法のあり方等を検討する「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会」の委員に全管連の穂山精吾会長が就任、今年1月に緊急調査委員会に「意見要望」を、全管連加盟団体17団体連盟名にて提出した。

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
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。

本社 川崎市川崎区大川町8-1
TEL 044-366-4807(営業部)
FAX 044-366-4810
URL <http://www.sinyo.com>



***構造計算書偽装**

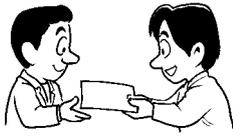
問題に関する

要望書「骨子」

(提出先…北側国土交通大臣宛)

1. 被害者救済(政府の責任において、売主が被害者の区分所有権を全面的に買い戻す措置を講ずること)。
2. マンションの総点検(全ての分譲マンションを対象にした建物構造の総点検を実施すること)
3. 確認・検査制度の改善
 - ①設計料・検査料を購入者が直接負担する制度を設けること
 - ②青田売りを全面的に禁止する措置を講ずること
 - ③建築士を意匠、構造、設備に分けて明示すること
 - ④確認・検査行政が機能しなくなっている原因究明し改善策を示すこと

(2005年12月20日付け提出)



***構造計算書偽装**

問題にかか

全管連意見書(骨子)

(提出先…緊急調査委員会)

1. 被害区分所有者救済の方策(金融機関は、建物に瑕疵があることから担保力がなくなるのでローン契約を破棄し購入者に貸し付けた金額の返還を分譲業者に請求すること。分譲業者は金融機関が購入者に貸し付けた金額を金融機関に返還すると共に、購入者に慰謝料及び損害賠償の支払いを行うこと。国及び地方自治体は、住宅の確保・移転等の費用等を支援する)。
2. 確認・検査情報の公開義務化(確認及び検査(中間検査と完了検査)の内容を全て公開することを義務化し、公開したもの以外は販売を許可しないものとする)。
3. 保証基金制度の設置(マンション販売及びマンション建設は、携わる不動産業者や建設業者が費用負担することを前提に販売や建設

にかかるとする被害者救済を目的とする補償基金の設置
(2006年1月16日付け提出)

第10回

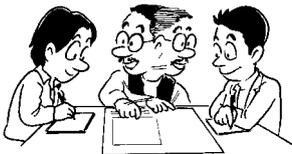
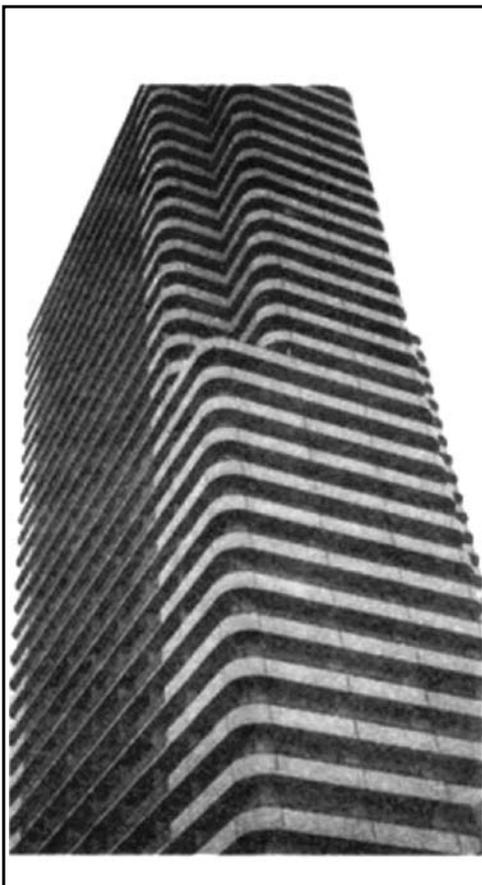
**マンション問題総合
研究所通常総会開催**

日時…平成18年3月4日
場所…埼玉ネット事務局

議案

- 第1号 H17年度事業報告
- 第2号 H17年度決算及び
監査報告
- 第3号 H18年度事業
計画案
- 第4号 H18年度予算案
- 第5号 役員改正案

喜田理事長の挨拶にはじまり、久保専務理事が議長に選出され、第1号(第5号議案まで審議され、すべての議案について、満場一致で承認されました)。

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

おすすめ『マンション管理
標準指針』の活用

注目度は非常に高く
製本・セミナーに
申し込み多数

国土交通省は昨年12月「マンション管理標準指針」を公表しました。関係者の意見をマンション管理新聞(663号)は次のように伝えていきます。

「自分のレベルを測る意味ではあっても」「管理の核心をついたという印象は薄い」「特効的役割を求めるのは行き過ぎ」といった消極的評価の一方、「住民に組合運営を理解してもらうにはありがたい」といった意見も聞かれた。丁度一ヶ月前に出された都の「マンション管理ガイドライン」に比べ印象が薄いとの声も、と。

ガイドラインはいちはやく耐震診断・耐震補強を付章として取り込んでおり、そのインパクトに及ばなかったようにも見えます。

国民の10%が
マンション住民

マンションは、近年では年間約20万戸が供給され、その累計は約466万戸(平成16年末)、約千二百万人が持ち家として所有するわが国における重要な居住形態となり、

国交省が公表した「マンション管理標準指針」が注目されます。都のガイドラインに比べて云々する向きもありますが、工夫も多く利用価値は高いようです。

その数は着実に増加しています。一方、広範多岐にわたるマンション管理の具体的な内容を管理組合役員が判断し、改善項目を把握することは容易ではありません。そのため、小林千葉大教授を委員長とする「マンション管理標準指針

検討委員会」における成果を踏まえマンションの維持・管理のために、「何を」「どのような点に」留意すべきか、いわば「マンション管理の重要事項に関する標準指針」が示されたわけです。

指針の概要は左記の通りですが重要性の高い五分野をピ

指針の概要

狙い	管理組合・区分所有者がマンション管理の改善ポイントを把握するための水準を示し、管理の適正化を推進。マンション購入予定者が管理の質を考えてマンションを選べる環境を整備する。
内容	マンション管理に関する基本的事項を分野別にまとめた。「管理組合の運営」「管理規約の作成及び改正」「管理組合の経理」「建物・設備の維持管理」「管理業務の委託」の5分野・66項目で構成。項目ごとに管理組合が行うべき「標準的な対応」を示し、一部の項目には「望ましい対応」も明示。各項目には設定の考え方や関連制度・データ等をまとめた「コメント」を設けた。
ポイント	「管理組合の運営」には総会・理事会運営に加え、防災・防犯項目を設定。具体的な対策を列挙した。「管理規約の作成及び改正」では、12条項で標準管理規約への準拠を求めている。「管理組合の経理」では滞納処理、監事の監査にも言及。「建物・設備の維持管理」では耐震性の検討、修繕履歴情報の整理・保管を改めて促した。「管理業務の委託」には「管理会社と業務について定期的に打ち合わせを行っているか」といった項目も用意された。
備考	18年度に本格運営が予定される「マンションみらいネット」との連動を企画。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、
建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度
診断システム

防水シート「ロンブルー」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・
ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

マンション管理標準指針の主な項目

1. 管理組合の運営

「総会の開催数」「理事会の開催数」「防災対策」「専門家の活用」など。総会の開催数等は区分所有法と同様だが、通常総会の召集通知では、議案の要領の発信も「標準的な対応」とした。理事の任期では2年で半数改選が「望ましい」。防犯対策は多岐にわたる。「コミュニティ形成」では年間計画の作成・実施を「標準」としている。

2. 管理規約の作成及び改正

「管理組合の業務」「ペット飼育」「管理規約の見直し」など。総会決議事項や管理費等の扱いは標準管理規約に基づくが、ペット飼育の可否は規約で定めることが「標準」。規約の見直しは居住者の構成などに変化があった場合も見直すことを「望ましい対応」として挙げた。

3. 管理組合の経理

「区分経理」「滞納処理」など。滞納処理は3カ月以内に文書等で督促することが「標準」。3カ月を超えれば6カ月以内に法的処置等の対応方針を決めることが「望ましい」。横領等リスク抑止のため通帳等の残高確認を理事長

または監事が毎月行うことが「標準」

4. 建物・設備の維持管理

「法定点検」、「長期修繕計画の「計画の作成・見直し」「修繕工事項目」「収支計画」「耐震診断」など。長期修繕計画は計画期間25年、見直しが5年が「標準」。工事項目は計画に盛り込むべき18項目の中から選定する。さらに性能向上(グレードアップ)工事項目を含めることが「望ましい」。旧耐震基準物件は、耐震診断を行うことを「標準」としている。実施することは、当然に「望ましい」。修繕履歴は整理され、保管・閲覧できる状態であった「標準」とした

5. 管理業務の委託

「委託する管理会社」「契約の内容」「管理事務の報告」「定期的な打合せ」など。「契約の内容」の中で委託業務費の明細等が明らかになっていることを「標準」として求めた。収支報告は毎月あって「標準」。「定期的な打合せ」として、理事会が管理会社と管理事務全般について定期的に打合わせすることを「標準」とした

(マンション管理新聞 662号から転載)

「標準的」が、マンションを適切に維持管理していくために留意すべき原則的な水

各項目に

水準を設定

「望ましい」は、実施率や達成率は比較的低い、これを満たすことによってマンション管理の一層の適正化や向上が期待できる水準。管理組合はまず「標準的」のすべてが満たされているかを点検し、満たせない原因を把握します。標準的な対応に達した管理組合は次の目標として「望ましい」を目指す水準とし努力することになります。

コメントや参考やデータも添付

今回の指針の大きな特徴は、コメント・参考・データが添付されていることです。「コメント」では各類型に関する考え方を示しており、対象外となる管理組合が判断するようになります。「参考」には根拠となる法・管理規約の条文を紹介しています。「データ」には、関係機関の

総合調査やアンケート結果が載せられており、自分の管理組合のレベルを定量的に把握できます。指針は国交省ホームページで閲覧できます。(財)マンション管理センターでは、製本化した有償頒布も行っています。A4版、百六十ページで、頒布価格は一冊千円、送料二百円です。問合せは、出版事業部 TEL 03-3222-1535 へ。



柏原塗研互業株式会社

建設業許可 国土交通大臣許可 特14-3103
資本金 250,100千円

創立 昭和24年3月
売上高 18,441,150千円 (2004年1月末)

リフォーム事業部
〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL 044-211-1596 FAX 044-211-1597

北関東営業所
〒335-0034 埼玉県さいたま市南区辻8-19-12
TEL 048-837-2791 FAX 048-837-2792

フリーダイヤル0120-00-4095 ホームページ <http://www.kashiwabara.co.jp>

技術トピックス

「地震の震度」と「耐震強度」

耐震強度偽装問題が発生して以来「うちのマンションはどのくらいの震度の地震に耐えられるの?」と質問されることが多くなりました。震度は地震のゆれの強さの程度を表し、私たちにもなじみのある数字です。一方、最近のメディアでは「実際の耐震強度は0・9」などと「耐震強度」という言葉が報道されています。

「震度」は観測値

震度は、0、1、2、3、4、5弱、5強、6弱、6強、7の10階級に分け、それぞれの震度でどのような被害が発生するかを気象庁震度階級関連解説表は示しています。

それをマンションに多い鉄筋コンクリート造の建物について簡単に纏めたものが下表です。ただし、解説表では「〜が生じるものがある」という表現になっており、そうした被害が必ず発生するとは

震度	耐震性の低い建物の被害				耐震性の高い建物の被害			
	建物自体	壁	梁	柱	建物自体	壁	梁	柱
震度5弱	亀裂							
震度5強	亀裂	亀裂	亀裂		亀裂			
震度6弱	破壊		破壊		亀裂	亀裂	亀裂	
震度6強	倒壊するものあり				破壊	破壊		
震度7						傾く・大破壊		

地震震度と鉄筋コンクリート造の建物の被害程度

いついていません。

1996年の改訂まで震度は気象官の判断や災害調査に基づき経験的に震度を定めて

いましたが、現在の震度は、震度計による観測値であり、逆に表に記述された被害状況は経験からの可能性を示唆しています。

「耐震強度」

建物を設計する際の建物の強度などを定めている建築基準法では中地震と大地震の二つのレベルの地震動について建物の耐震性を確認することを求めています。

①中地震（建物の耐用年限中に2〜3回発生するかもしれない地震）に対して大きなひび割れなどの被害が生じないで建物の機能を保持できること

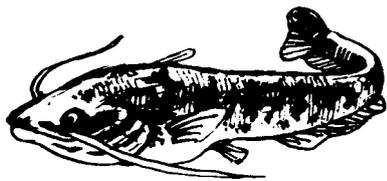
*中地震は震度5弱程度と言われています。

②大地震（建物の耐用年限中に1回発生するかもしれない地震）に対して人命の保護を優先し建物にひび割れや変形などの損傷が生じても人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害が生じないこと

*大地震は震度6強程度を想定しているといわれています。

います。

大地震時の建物の安全性（建物に損傷が生じても倒壊しないこと）を確認するため計算方法のひとつに「地震の揺れに対して建物が保有している耐力（保有水平耐力）」が「建物が必要とされる水平方向の耐力（必要保有水平耐力）」と同等以上であること、つまり「保有水平耐力」と「必要保有水平耐力」の比が1・0以上であることを確認する方法があります。各メディアで取り上げられている「耐震強度」の数値はこの比の値であり1・0を下回る場合に「耐震強度不足」として



マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社

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
URL <http://www.kenso.co.jp/>



連載 マンショントラブル

『管理会社と組合
役員の資金横領』①

今回からマンショントラブルを連載します。第一回目は「管理会社と組合役員の資金横領」を取り上げます。

資金の横領は

こんなに起きている

次に列挙するのは、「マンション管理新聞」の見出しです。

○富里・成田で資金トラブル、管理員・理事長が預金詐欺(03.10.)

○横領で発覚、アパコミュニティ関連社員が500万円流用、適正化法違反の業務態様次々と(03.10.)

○横領容疑で元理事長を逮捕、管理規約改正で犯行隠し(04.03.)

○業務上横領で刑事告訴へ、東京ビルメンテ通帳・印鑑とも管理会社保管(04.04.)

○新卒の「積立金」横領事件、通帳の管理会社保管を逆手に「紛失届」(04.06.)

○組合名義郵便定期を担保に

マンション住民が見舞われるトラブルの中で、最も影響の大きいのが資金横領です。

管理員が350万円借り入れ(04.06.)

○相次ぐ組合資金横領、北海道・札幌11月、11日に1回ペースで発覚(04.11.)

このように報道されたのは氷山の一角。ハイリッピの法則1:29:300からすれば、実際には30倍、100倍発生していると考えられます。

実際に見る

不正のテクニック

印鑑・通帳を管理会社に預けているなどは論外。

しかし、分別管理で通帳を管理会社に預けていてもそれには盲点があります。

①理事長が紛失したと通帳を再発行させる。

②理事長が払出伝票に捺印したのに、会計理事が自分の口座に振り込んだ。

③修繕積立金を自分の口座に移し、摘要欄印字サービスを悪用して隠蔽。

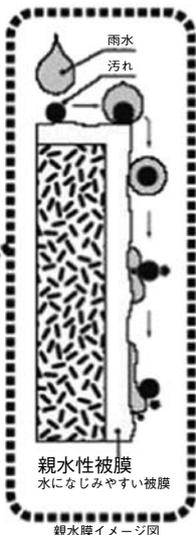
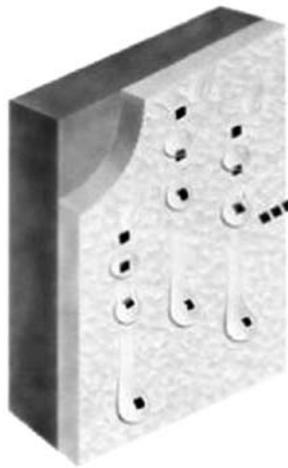
こうした横領・詐欺の量刑・後始末は組合資金の横領事件、後をたたないのは、かかるべき立場に就けば犯行を重ねることは比較的容易だからです。しかし、一方で「足が付く」のも早く、犯人のほとんどは逮捕—刑務所行きです。

次表に最近の横領・詐欺事件例を示しましたが、刑法の業務上横領・詐欺罪の最高刑は十年。求刑は「一千万円で一年」といわれます。問題は量刑よりも被害額が弁済されるかです。

犯行主体	罪名	金額	量刑
管理組合理事長	業務上横領	6,600万円	5年
同上	同上	4,500万円	4年
管理員	同上・詐欺	5,000万円	4年
管理会社系列社員	業務上横領	3,300万円	3年

は相手が無一文であつたり、裁判のわずらわしさに泣き寝入りする組合が多いようです。

次号ではそうならないための方策を紹介いたします。



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレセラホールド工法

(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

低汚染セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレセラフッソ

低汚染セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

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

第28回 春のマンション管理組合 実践セミナーのご案内

日時 平成18年5月21日 13時00分開場
13時15分講演開始
場所 さいたま市民会館つらわ (浦和駅西口下車徒歩7分)

テーマ1

「マンションの防犯対策」

マンションの防犯・安全性に関する対策はさまざまなのがあります。

今回は昨年に引き続き、埼玉県警察本部より最近の防犯対策事情をお話し頂きます。

「個々の管理組合、居住者がどのような対策を講じれば良いのか。」皆さんと一緒に考えて行きます。

テーマ2

「マンションの耐震対策」

昨年来、社会問題となっている構造計算偽装問題については、行政の不備も指摘され、あらたな法制度の整備も検討されています。

そのような中で、「私たちの住んでいるマンションの構造は、どのような基準で設計され、施工されているのか。」



マンションの構造全般について、専門家の解説を聞きながら、管理組合が対応しなければならぬ事と、「地震時の個々の住戸が、講じるべき対策とは何か。」について、皆様と一緒に考えて行きます。参加申し込みの詳細は、埼玉管ネットWebサイト参照、又は、事務局までお問い合わせ下さい。(会員は参加費無料)

「キーボード」

今回から、マンションLifeは理事が交代で編集を担当します。そこで今後の編集方針を次のように決定しました。

- 分りやすく魅力的な紙面 (文体を改め、写真・イラストを豊富に)
- ネットの主張と啓蒙 (独自の視点・立場から主張、啓蒙を図ります)
- 動向をタイムリーに報道 (関係機関の動向をタイムリーにお伝えします)
- 技術トピックスの解説 (ホットな話題を平易に解説します)
- 生きた情報・身近な悩みを共有 (事例や組合の紹介、オトクな話の発掘から情報・悩みを分かちあいます)

本号がそのスタートですがまだ実態が伴っていません。回を重ねながら理想に近づけてまいります。しばらくお休みしていた投稿欄を再開し、忌憚のないご意見をいただき充実につなげてまいります。
(77号担当・舟本)

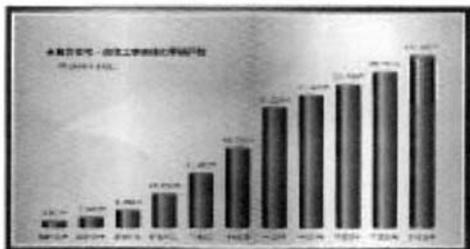
ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

- NPO 法人埼玉管ネットでは建物保全に関する調査の一環として超高層マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。



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
4556

改修工事のパイオニアとして歩んだ実績は
13万5000戸を越えました



ヤマギシは、居住者との一体感で
工事の進行を安全に管理します。

<http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900
東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941
横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1 横浜センチュリービル Tel 045・242・6640