

平成30年度 第1回
マンション管理基礎セミナー

開催報告

と き : 平成30年 7月 21日(土) 13:00 ~ 16:30

と ころ : 仙台市中小企業活性化センター(アエル5階)多目的ホール他

主 催 : マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

(公財)マンション管理センター

平成30年度「第1回マンション管理基礎セミナー」

プログラム

時 程	企 画 内 容	会 場・資 料等
13:00～13:10 (10分)	司会 中居 浩二氏（宮城県建築士事務所協会） 13:00～13:05 司会からセミナー概要・注意事項のご案内 13:06～13:10 NWからの案内（日本建築家協会：大友彰氏）	5階ホール
第1部 13:10～14:10 (60分)	● 楽しく学ぶマンション劇『模擬総会』 シナリオ作成 （一社）宮城県マンション管理士会 出演者 当ネットワーク構成団体 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料
14:10～14:20	休 憩 （10分）	
第2部 14:20～15:10 (50分)	● 長町・利府活断層地震に備える！！ 講師 東北大学災害科学国際研究所 教授 遠田 晋次 氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
15:10～15:20	休 憩 （10分）	
第3部 15:20～16:30 (70分) ※ 右記の①～⑤は各会場にて同時進行で開催します。	● マンション管理交流会 ① マンション管理・理事会運営 ② 大規模修繕工事・耐震改修工事等 ③ マンションの防災対策 ④ 高経年マンション ⑤ 自主管理マンション	6階各会議室 5階ホール 会場案内図別添 ★アンケート回収
13:00～16:30	● 個別相談会	5階E Vホール脇

第1部 楽しく学ぶマンション劇『模擬総会』

杜の都マンション管理組合第36回通常総会

シナリオ作成 (一社)宮城県マンション管理士会
出演者 当ネットワーク構成団体から



ナレーター

私はナレーターを務めます、伊勢と申します。どうぞ宜しくお願いいたします。それでは、これから模擬総会を始めます。総会は、管理組合の最高の意思決定の場です。マンション管理の基本的なルールを定めた『区分所有法』も、総会を管理組合運営の基本にしています。マンションの適正な管理には、役員をはじめ組合員の皆さんが、管理組合の意思決定の仕組みを良く理解し、管理組合の運営を適法、衡平、円満におこなっていくことが欠かせません。

本日は、模擬総会という劇をとおして、管理組合の総会運営はどうあるべきかを、皆さんと一緒に考えていきたいと思えます。

なお、劇の途中で皆さんにお尋ねする場面がございますので、その際には、お配りしてある青色、又は赤色の色紙でお答えください。

この模擬総会はあくまでもフィクションです。実在のものとは関係ありません。

また、時間の関係上議事を簡略化している場面もあります。その点、あらかじめご了承ください。それでは、面白、おかしく、展開していきますので、どうぞ最後までお楽しみください。

管理会社社員 A

定刻になりましたので、只今より、杜の都マンション管理組合第36回通常総会を開催致します。私は、本日の進行を務めさせていただきます、管理会社の久保です。どうぞ宜しくお願いいたします。

では、本日の組合員出欠状況について、ご報告いたします。

出席、委任状、併せて65名の出席です。

組合員：A

あのお、1201号室の山本光浩です。すみませんけど、総会の定足数は議決要件に関わることなので、正確な報告をしてください。

管理会社社員 A 失礼しました。正確にご報告します。

当マンションの総組合員数70名、総議決権数72個のところ、出席組合員数15名、その議決権数17個、委任状提出組合員数50名、その議決権数50個、合計で出席組合員数は65名、その議決権数は67個です。これでよろしいでしょうか。

組合員 B はい、404号室の関です。久保さん、ちょっと質問ですが、よろしいですか？

管理会社社員 A はいどうぞ。

組合員 B 聞くところによると、他のマンションでは、総会に出席できない場合には、「書面で、又は代理人によって議決権を行使できる」となっているようですが、うちのマンションでは、書面での議決権行使はできないのですか？

管理会社社員 A

さあ、これまで委任状しかやっておりませんので、どうでしょうかねえ・・・

ナレーター さて、早速ですが、ここで会場の皆さんにお尋ねします。総会に出席できない場合には、委任状で代理人に依頼することの他に、書面で各議案に対して賛成、反対の意思表示をすることができるかどうか？できるとお考えの方は青色の紙を、できないとお考えの方は赤色の紙を挙げてください。それではどうぞよろしくお願いいたします。

ありがとうございます。では、ここでマンション管理士の高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、高橋です。さすがにこのセミナーにご参加の皆さんですね。ほとんどの皆さんが正解の青色です。この書面による議決権の行使は、総会に出席できない場合に書面で賛成又は反対の意思表示を行うものです。皆さんの管理組合でも工夫をなさってください。

ナレーター では、劇に戻ります。

管理会社社員 A 次に議長の選出に移ります。

本総会の議長は、管理規約第42条第5項に基づき、理事長の山本さんが務めます。それでは理事長よろしくお願いいたします。

理事長 管理規約により議長を努めさせていただきます、理事長の903号室の山本です。何分不慣れなものですから、円滑な議事進行に皆さんのご協力をお願いいたします。最初に定足数の確認を行います。総会は、管理規約第47条第1項で、「議決権総数の半数以上を有する組合員の出席が必要」と定められています。組合員の出席は先ほどの久保さんの報告のとおりですので、本総会は有効に成立しております。

次に、本日の議事録作成のための書記を管理会社の久保さんをお願いし、総会議事録に署名いただく議事録署名人は401号室の郡さんと701号室の村井さんをお願いしたいと思いますが、ご異議はございませんか。

一同 【拍手】

理事長 それでは議事に入ります。

まず、第1号議案「平成29年度（第36期）事業報告及び決算報告並びに監査報告の承認について」の審議に入ります。担当の副理事長の畑中さん、よろしくお願いいたします。

副理事長 はい、副理事長の703号室の畑中です。それでは、第1号議案「平成29年度(第36期)事業報告」をご報告いたします。議案書をご覧ください。

なお、総会議案書の概要は、お配りしてあります模擬総会資料2にございますので、ご参考になさってください。

本来はきちんと報告するところですが、今回は模擬総会なので、時間の都合で割愛させていただきます。

理事長 ありがとうございます。次に平成29年度(第36期)決算報告を会計担当理事の棟方さん、お願いします。

会計担当理事 はい、503号室の会計担当理事の棟方です。決算報告をご報告します。議案書をご覧ください。本来はきちんと報告するところですが、今回は模擬総会なので、時間の都合で割愛させていただきます。

理事長 ありがとうございます。事業報告及び決算報告に続いて、監事より監査報告をお願いいたします。

監事 はい、監事の303号の千田です。平成29年度(第36期)事業報告及び決算報告について、監査の結果、適正に処理されていることを確認しましたのでその旨ご報告いたします。

理事長 ありがとうございます。只今、報告された第1号議案、事業報告、決算報告、監査報告につきましてご審議いただきます。ご質問やご意見のある方は、挙手のうえ、部屋番号とお名前をおっしゃっていただいてから発言を願います。

組合員C はい、議長。

理事長 どうぞ。

組合員C 1004号室の伊藤です。監査報告ですが、千田監事は、いつどのように監査をおこなったのですか。

管理会社社員A 適正に行われていますよ・・・。

組合員C あなたに聞いているのではありません！

監事 えーと、昨年監事に就任する際に、管理会社の久保さんから、年に1回ハンコを押すだけの役だからと説明され、総会の3週間ほど前、ともかくハンコを押すだけでいいからということだったので、会計書類などはまったく見ないで、ハンコだけ押ししました。

組合員C はい、議長。

理事長 どうぞ。

組合員C そういうことでは、適正な監査になっていないのではないですか。監事として職務怠慢です。何かあったら責任を追及しますよ。

組合員D 議長！

理事長 はい、どうぞ、

組合員D 201号室の大宮です。
私も伊藤さんと同じ意見です。一緒に追及します！

監事 そんなぁ・・・私は年金暮らしなので責任なんてとれませんよ・・・

ナレーター さて困ったことになりました。このような場合監事の責任はどのようになるのでしょうか。高橋さんにきいてみましょう。

マンション管理士 はい、監事の仕事は、1年に1回、書類に判を押すだけの楽な仕事、ではなく、実は理事会が正しく業務執行しているかどうかをチェックする業務監査と、お金が正しい手続きで扱われているかどうかをチェックする会計監査という大事な役割です。

しかし、会計の専門的知識を持たない場合、会計監査では何をどのくらい細かくチェックしたらいいのかもわかりません。誰にでも監事の役が務まるように、各管理組合で監事が最低限確認する書類とチェックする点についてのリストをつくっておいてはいかがでしょうか。その際、金融機関が発行する残高証明書は、必ず原本で照合するようにしてください。

ナレーター それでは、劇に戻ります。

理事長 なるほどマンション管理士の言うとおりでですね。今後は、監事も十分自覚して監査をお願いします。他にご意見のある方いらっしゃいませんか。

組合員E はい、議長。

理事長 どうぞ。

組合員E 804号室の飯川です。決算報告書では、火災保険料が予算50万円のところ決算では70万円になっています。どういうことですか。

会計担当理事 はい、保険会社から、マンションが古くなったので保険料の増額になると言われて、その額になりました。

組合員E はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員E 予算超過であり承認できません。超過の20万円は会計担当理事の棟方さんと理事長が個人で払ってください。

会計担当理事 え～！ 飯川さん、そんなこと言われても困りますよ・・・

組合員E だって、予算外の支出なんだから仕方ないでしょう。あんたたちの責任なんだからあんたたちで払ってくださいよ。

ナレーター またまた問題発生ですね。高橋さん、このような場合には、理事長や会計担当理事の責任はいかなるもののでしょうか。

マンション管理士 はい、それでは、まず、理事長を含めた役員の権利と義務についてお話しします。理事長は、規約や総会の決議に従って管理を執行します。法律的には、管理組合

の組合員は理事長に仕事をお願いして、理事長はその依頼された仕事を引き受けるという関係になります。民法では、理事長にあたる受任者には善管注意義務というものがあり、その注意を怠れば、善管注意義務違反にあたるとして、損害賠償という法的責任を問われる対象となります。

しかし通常、役員は輪番制などで選んでおり、必ずしも専門的知識を備えているわけではありません。今回のケースのように損害保険料の支出が予算より20万円多いという理由で、仮に総会で承認されなかった場合でも、担当役員に故意または重大な過失が無い限り、法的な責任は問われないと考えるのが妥当でしょう。

又、火災保険は、金額だけでなく、地震保険の付保、個人賠償責任保険特約や施設賠償責任保険特約、水漏れ原因調査特約等の特約が担保されているかどうかの内容の確認も大事です。

ナレーター はい、それでは劇に戻ります。

理事長 なるほど、良く分かりました。理事長や会計担当理事の役目、保険契約の内容など、今後十分注意していきたいと思います。他にご質問やご意見のある方いらっしゃいませんか？

組合員F はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員F 204号室の新川です。決算報告書で、903号室、つまり山本理事長のお部屋ですが、その玄関ドアクローザー交換費用が記載されていますが、どういうことですか？

理事長 ああそれはですね、玄関ドアは共用部分になっているので、私のところの玄関のドアクローザーが壊れたので組合の費用で修理したんですよ。

組合員F 理事長！それはおかしいじゃないですか。ドアクローザーは、これまでわたしのところもそうですが、皆さん自分でお金を出して修理や交換していますよ。理事長のところだけ、なんで組合の費用で直せるんですか。

理事長 そういわれても、管理会社の久保さんに聞いたら、共用部分なので組合の費用で問題ないと言われたから・・・

組合員F 久保さん！あなた本当にそんなこと言ったのですか。

管理会社社員A はい、なにせ理事長のお部屋ですから、忖度しました・・・

組合員F そんなの不公平じゃないですか。おかしいですよ。

ナレーター さてさて、大変な問題ですね。玄関ドアのクローザーの修理や交換は、皆さんどうなさっていますか？参加者の皆さんにお尋ねします。玄関ドアクローザーの修理や交換を組合の費用で行っている方は青色、個人の費用で行っている場合には赤色の紙を挙げてください。それでは、どうぞ宜しくお願いします。

ありがとうございます。やはり分かれていますね。ではこの件も高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、マンションには専有部分と共用部分があり、専有部分はそれぞれ

れ個人で、共用部分は管理組合で管理します。けれども、マンションの部材は多数に及ぶので、その区分があいまいなものがたくさんあります。また、玄関ドア、窓、バルコニーなど、共用部分ではあるがそれを専用使用している場合には、その管理と費用負担はさらに悩ましい問題になります。規約では、「通常の使用に伴うものは各個人で…」となっている管理組合が多いのですが、その「通常の…」という区分もまた曖昧です。ですから、資料としてお配りしてある『部位表』のように、よく話し合って基準を定めて、不公平のないようにすることが大切でしょう。なお、『部位表』はあくまでも参考資料ですから、皆さんのマンションで良く話し合ってください。

ナレーター はい、それでは、劇に戻ります。

理事長 なるほど、良く分かりました。専有部分と共用部分の区分、専用使用している共用部分の管理責任と費用負担について、今後十分に注意していきましょう。他にご意見のある方いらっしゃいませんか。

それでは、第1号議案について採決いたしますので、賛成の方挙手をお願いいたします。この場での賛成組合員数4名、その議決件数4個、反対組合員数11名、その議決件数13個ですが、委任状の議決権数50個を賛成に加えて、賛成議決権数が合計54個ですので、第1号議案は、過半数の賛成で原案どおり承認されました。

組合員：A はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員：A 1201号室の山本です。冗談じゃないですよ。この場での賛成が反対の半分しかないのに、何故承認になるのですか。

理事長 ですが…委任状は白紙委任状なので、議長の私に一任されていますから…

組合員：A 理事長の玄関ドアの修理もおかしいし、監査もただハンコを押しただけと分かっているものを、何故承認とするのですか。

理事長 困りましたねえ。そう言われても。私への委任状が多いから、私の都合のいいように決まるんですよ…へへへ…まあ、世の中こんなもんですよ。

ナレーター さてさて、また問題発生です。総会の中では出席した組合員の多くが反対していますが、理事長はたくさんの委任状を得ていますので、議案は承認されたと主張しています。そこで会場の皆さんにお尋ねします。このような場合には議案は承認されたことになるのかどうか。承認されたとお考えの方は青色、否決されたとお考えの方は赤色の紙を挙げてください。それではどうぞ宜しくお願いします。

ありがとうございます。では高橋さんの話を聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、悩ましい問題ですね。この議案は普通決議なので過半数の賛成が必要です。委任状による議決権も出席組合員の議決権に含めることが認められていますので、今回のケースでは、過半数の条件をクリアします。

扱いとしては可決の扱いということになるでしょう。

しかし、このように委任状が多く、総会参加者の多くが反対する場合などは問題が残ります。管理組合では、このような場合には決議を留保するなど、慎重な扱いが必要な場合もありますので、その点ご注意ください。

ナレーター はい、それでは劇に戻ります。

理事長 次に、第2号議案の民泊を禁止する規約の改正を提案します。担当の副理事長の畑中さん、お願いします。

副理事長 はい、管理規約改正を提案します。この間、旅館営業法施行令の改正、特区民泊、宿泊事業法など民泊が進められていますが、マンションの平穏な居住環境の悪化が懸念されていますので、当マンションでは禁止したいと考え、別紙議案のとおり規約改正を提案します。

理事長 それでは、皆様のご質問、ご意見を伺います。如何でしょうか。

組合員 G はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 G 604号室の畑山です。私のところは3部屋も賃貸にしているのですがなかなか入居者が決まらないので、この際、民泊で活用したいと思っています。専有部分の使用は所有者の自由なので、民泊の禁止は不当な制限です。反対します。

組合員 B はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 B 404号室の関です。畑山さんはそんなこと言いますが、いろんな旅行者が滞在したり利用したりするので、平穏な生活が乱される懸念があります。やはり提案のとおり禁止すべきです。

組合員 G はい。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 G 専有部分の所有権は絶対ですから、その利用は所有者個人の自由なんです。民泊がダメなどというのは憲法違反ですよ。

組合員 F はい。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 F 204号室の新川です。あなたはそんなこと言うけど、皆さんの迷惑は考えないのですか。

組合員 G そんなこと言ったって、私は空室で困っているんだよ。それに、民泊は賃貸よりも儲かるから、みんなの迷惑なんて関係ないよ…

ナレーター さてさて、大変な問題ですね。住宅宿泊事業法が6月15日から施行されていますが、皆さんのマンションでは如何でしょうか。会場の皆さんにお尋ねします。禁止する場合の規約改正を行っているマンションの方は青い紙を、何も決めていないマンションの方は赤い紙を挙げてください。

ありがとうございます。この問題も高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、本年6月15日から住宅宿泊事業法が施行となり、民泊の動きが進むと考えられています。禁止する場合には、お配りしてある資料のような規約の改正が必要になります。皆さんの管理組合で良く議論して、禁止する場合には必要な規約改正、容認する場合にも紛争の発生しないルール作りが必要になります。

なお、専有部分の使用収益は所有者個人の自由ですが、マンションという区分所有建物の管理又は使用に関する事項については、例えばペット飼育の禁止など、必要性和合理性の範囲で、専有部分の使用に関する制限を規約で定めることができます。

また、仙台市では条例で民泊事業の一部を制限していますので、そちらもご参考になさってください。

理事長 それでは採決します。賛成の方の挙手をお願いします。

はい、委任状を含めまして、賛成組合員数は64名、賛成議決権数は64個で、いずれも4分の3以上となりますので、規約改正は承認されました。

では、引き続き、第3号議案の給排水管更新工事を提案します。担当の副理事長の畑中さん、お願いします。

副理事長 はい、提案します。この工事は、当マンションの給排水管を、共用部分及び専有部分を一体として管理組合の費用で更新するものです。

理事長 それでは、皆さんのご質問、ご意見を伺います。如何でしょうか。

組合員：A はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員：A 1201号の山本です。まず設計コンサルですが、この設計コンサルは給排水設備の設計と施工監理ができるのでしょうか。この設計コンサルは給排水設備の設計監理の実績もないし、設計見積もりと施工見積もりが全く同じ金額というのも疑問です。

組合員C はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員C 1004号室の伊藤です。この前、施工業者が決まる前から、設計コンサルの方と施工業者の方が一緒に現場調査をしていましたけど、やはりおかしいのではないですか。

副理事長 そうは言っても、理事会では給排水設備は難しく分からないので、設計コンサルに丸投げで依頼していて、施工業者の選択も設計コンサルの言いなりですから、このまま承認してくださいよ。

ナレーター はい、確かに給排水設備の更新工事はいろいろと難しいことがありますね。ここで会場の皆さんにお尋ねします。給排水管の更新を行ったことのあるマンションの方は青い紙を挙げてください。よろしく願いいたします。

ありがとうございます。では、給排水設備の更新工事について、高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、国土交通省では大規模修繕での不適正コンサルの問題を公表しています。給排水設備の更新についても同じことで、設計コンサルが適正かどうか、施工業者の選定が適正かどうか、工事価格が妥当かどうかを検証することが必要です。特に、給排水設備の設計コンサルについては、現状では、経験や実績が乏しい状態で、その選択

は難しい問題ですから、より一層慎重に行うことが必要です。
ネットワークの構成団体での相談会などを活用なさってください。

ナレーター では、劇に戻ります。

組合員 E はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 E 804号室の飯川です。専有部分の工事まで管理組合の費用で行うことはおかしいのではないのでしょうか。私のところは3年前に全部更新しました。今回管理組合の費用で専有部分も更新するとなると、私が3年前に工事して支払った費用が50万円なのですが、それは管理組合から戻してもらえるのですか。

組合員 G それはあんたが勝手にやったのだから、戻すなんてとんでもないよ。おれのところなんか漏水事故が起きて何もなかったのだから、今回管理組合の費用で全部直してもらえるなんて、大儲けだよ。ついでに、ユニットバスも交換してもらおうかなあ、はっ、はっ、

組合員 E そんなの不公平です。裁判起こしますよ。

組合員 B はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 B 404号室の関です。そもそも、管理組合のお金を、専有部分のために使ってもいいのですか。

組合員 G はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 G 604号室の畑山です。みんなが良いと言えればいいんじゃないの。
平成29年9月14日の最高裁判所の判決でもそういっているし。

理事長 ヘー、そんな判決があるのですか。知らなかったなあ。

ナレーター それでは、平成29年9月14日の最高裁判所の判決とはどのようなものか。
高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、給排水管の更新工事は、どこの管理組合でも避けて通れない大きな問題ですね。特に、漏水事故は専有部分の管で多く発生しますから、更新工事を行う場合には、共用部分だけでなく専有部分をどうするかが大事なことになります。

確かに、最高裁判所の平成29年9月14日判決では、専有部分の工事も認められました。ただし、この判決は、その管理組合の特段の事情を考慮したものであって、今後すべてにおいて認められるかどうかは疑問の残るところです。

共用部分と専有部分を一体として行う必要性と合理性が大切で、なおかつ、管理組合内部での紛争のない取り組みが必要になります。

工事の方法としては、下記にあるように4とおりが考えられます。

- ① 管理組合が共用部分と専有部分を一体として工事する
(費用は、すべて管理組合負担)

- ② 管理組合が共用部分と専有部分を一体として工事する
(費用は、共用部分は管理組合負担、専有部分は個人が負担)
- ③ 管理組合が共用部分の工事を行うと同時に、希望者が同じ施工業者に各専有部分の工事を個別に依頼する
- ④ 管理組合が共用部分のみ実施し、専有部分は各専有部分の所有者に任せる

などの方法があります。それぞれの管理組合での合理的で紛争のない方法を検討してください。

理事長 はい、良く分かりました。他にご質問やご意見がないようですから、採決します。賛成の方は挙手をしてください。

ありがとうございます。どうも賛成が少ないようです。この問題については、継続審議とし、再度専門家などに相談して議論を尽くすようにしたいと思います。皆さん如何でしょうか。

組合員 E はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 E 804号室の飯川です。提出した議案を継続審議にすることはできるのですか。その際に、委任状などで賛成の意思表示をした方の権利はどうなるのですか。

理事長 なるほど、それでは困りますねえ。ではやはり多数の委任状で賛成扱いとしましょうかね・・・

ナレーター さて悩ましい問題ですね。この問題で、継続審議とした方が良いのか、この場で委任状でもって可決扱いとするのが良いのか、会場の皆さんは如何お考えでしょうか。継続審議が好ましいとお考えの方は青い紙を、多数委の任状で可決とするお考えの方は赤い紙を挙げてください。
ありがとうございます。ご意見が分かっているようです。では、これも高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、この問題も悩ましい問題ですね。確かに設計コンサルや施工業者の選定、工事価格の妥当性、すでに工事済みのお部屋の費用負担の問題など、より一層慎重に検討すべき課題がたくさん残っておりますので、さらに議論を深めることが必要な状況です。問題となるのは、委任状を提出した方の意思を無視することになるのかどうかということになると考えられますが、受任された理事長が総会での議論の上で慎重な継続審議を選択されたことは、必ずしも委任した方の意思に反するものではないでしょうから、管理組合の今後の紛争を回避するためには、継続審議が好ましいと思われます。

ナレーター では、劇に戻ります。

理事長 では、継続審議としてもっと議論を尽くしましょう。

引き続き第4号議案「平成30年度事業計画及び収支予算」の審議に移ります。担当の副理事長の畑中さん、お願いします。

副理事長 はい、副理事長の畑中です。平成30年度事業計画案を提案します。本来はきちんと提案と説明をするところですが、今回は模擬総会なので、時間の都合で割愛させていただきます。

理事長 続いて、会計担当理事の棟方さん、予算案の提案をお願いします。

会計担当理事 はい、会計担当理事の棟方です。予算案を提案と説明をします。
本来はきちんと提案と説明をするところですが、今回は模擬総会なので、時間の都合で割愛させていただきます。

理事長 只今、提案された第4号議案につきましてご意見のある方は、挙手のうえ、部屋番号とお名前をおっしゃっていただいてからお願い致します。

組合員 G はい！ 議長。604号室の畑山です。

理事長 畑山さん、またあなただですか。今度は何ですか？しょうがないなあ、まあどうぞ。

組合員 G 事業計画にある「夏祭り」というのは、いったいなんですか？法律では、管理組合の仕事は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」と決められているので、「夏祭り」なんていうものは管理組合のやることではないし、お金の無駄遣いですよ。そんなもん止めなさい。

組合員 E はい！ 議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員 E 804号室の飯川です。畑山さんはそう仰いますが、標準管理規約コメントでは、「地域コミュニティに配慮したコミュニティ活動」も管理組合の活動であるとなっているので、問題ないし、組合員の意思疎通に役立つし楽しい企画ですので、是非実施すべきです。

組合員：A はい！ 議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員：A 1201号室の山本です。私も飯川さんと同じで、管理組合の運営を円滑に行うために、また防災、防犯、そして高齢化と賃貸率の増加などに適切に対応していくためには、欠かせない活動だと思います。

組合員 G あのね、管理組合は財産管理団体なのだから、コミュニティなんてそんな面倒な活動は必要ないんだよ。私なんか外部所有者なので、何の恩恵もないし、お金の無駄遣いだよ。

ナレーター さて、畑山さんは相変わらず乱暴なご意見ですね。ここで会場の皆さんにお尋ねします。現在、マンション標準管理規約が変更されてコミュニティ条項が外れましたが、それによって夏祭りなどはできなくなったのかどうか。できなくなったとお考えの方は青い紙を、できると思っている方は赤い紙を挙げてください。それではどうぞ宜しくお願いします。

ありがとうございます。やはり多くの方ができるとお考えですね。では、標準管理規約でのコミュニティ条項の削除とはどういうことであるのかを、高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 以前のマンション標準管理規約には、管理組合の業務に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティの形成」が盛り込まれており、その費用負担も可能になっています。ところが平成28年改正ではこのコミュニティ条項が削除されま

した。しかし、飯川さんや山本光浩さんの発言にあるように、管理組合の円滑な意思疎通や防災、防犯、高齢化や賃貸化への対策など、管理組合でのコミュニティはますます重要になってくるのではないかと考えられます。私たちは東日本大震災で、コミュニティの大切さを学びました。ですから、マンションの防災、防犯等、適正な維持管理に資するもので、管理組合の円滑な運営に役立つ費用の支出は、節度あるものであれば問題ないと考えられるのではないのでしょうか。

ナレーター　ありがとうございます。皆さんお分かりいただけましたでしょうか。それでは劇を再開します。

理事長　他にご意見はございませんか？

それでは、第4号議案事業計画と予算について採決いたしますので、賛成の方挙手をお願いいたします。

はい、反対は畑山さんだけで、あとは皆さん賛成で承認されました。ありがとうございます。

引き続き第5号議案「平成30年度（第37期）役員選任」の審議に移ります。

次期役員候補理事5名、監事1名の方のお名前を読み上げさせていただきます。

当マンションの慣例で、役員は輪番制なので、今回は204号室の新川さん、404号室の関さん、604号室の畑山さん、1004号室の伊藤さん、1204号室の宮野さん、監事は903号室の山本になります。

第5号議案につきましてご意見のある方は、挙手のうえ、部屋番号とお名前をおっしゃっていただいてからお願い致します。

組合員B　はい、議長。

理事長　はい、どうぞ。

組合員B　404号室の関ですが、私は今度沖縄への転勤なので、理事はできません。

組合員G　はい、議長。

理事長　はい、どうぞ。

組合員G　604号室の畑山です。私も病弱なので…ご遠慮します。

組合員F　はい、議長。

理事長　はい、どうぞ。

組合員F　204号室の新川です。私は高齢なので、ご遠慮します。

組合員C　はい、議長。

理事長　はい、どうぞ。

組合員C　1004号の伊藤です。みんながそんなことを言っていたら、役員のなり手がいなくなってしまうでしょう。

組合員F　はい、議長。

理事長 どうぞ。

組合員F でも、マンションは管理会社にすべてお任せで、煩わしいところがまったくないということで購入したのに、役員などとてもじゃないけど引き受けられませんよ。

理事長 困りましたねえ。みんながそんなことを言ったらどうなりますか。

ナレーター さて、役員のなり手不足は頭の痛い問題です。ここで高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 そうですね。どこのマンションでも、役員のなり手不足は頭の痛い問題ですね。しかし、マンションの管理は区分所有者の団体である管理組合の自己責任です。人任せ、無関心では、みんなの大切な財産であるマンションを守ることはできません。

役員のなり手不足の対策としては、組合員に限定せず配偶者や一親等の親族まで役員の成り手を広げる、輪番制と立候補制を併用する、役員手当の支給を検討するなど、それぞれの管理組合で知恵を出し合うことが大事だと思います。また、大切なことは、管理組合の活動を楽しく行うことです。管理組合の活動は決して煩わしい事ではなく、自分たちの財産を守り、快適な住環境を確保するためのものです。

また、日々の活動の中から新しいコミュニケーションも生まれますので、結構、やりがいもあるし楽しいものです。画面にもありますように「どうせやるのなら楽しく、せっかくやるのだから楽しく」皆さんで、楽しい管理組合運営を心がけていきましょう。

組合員F はい、議長。

理事長：山本 はい、どうぞ。

組合員F 分かりました。皆さんにいろいろ教えてもらいながら、頑張って務めさせていただきます。

組合員B 私は沖縄なので・・・

組合員：A はい、議長。

理事長 はい、どうぞ。

組合員：A 1201号室の山本光浩です。それでは、私が立候補します。実は、マンションの管理に興味があり、密かに昨年のマンション管理士試験を受けて合格しました。学んだことで少しでも皆さんのお役に立ちたいと思います。

理事長 ありがとうございます。第5号議案については、原案のうち関さんを山本光浩さんに変更して提案します。

組合員G はい、議長。

理事長 畑山さん、またあなたですか。今度は何ですか・・・

組合員G ちょっと待ってください。なんでも、総会の議事は通知した事項以外は決議できないとなっていますが、その点はどうなるのですか？

ナレーター さて困りました。第5号役員選任議案では、既に役員名を特定して議案としていますが、うち1名を変更して議決することになります。また、この場合には、これま

で慣例として行ってきた輪番制にも一部変更があります。このような議決が総会の場で許されるのでしょうか？許されるとお考えの方は青色、許されないとお考えの方は赤色の紙を挙げてください。それではどうぞよろしくお願いいたします。

ありがとうございます。では高橋さんに聞いてみましょう。

マンション管理士 はい、確かに、区分所有法と管理規約では、予め通知したこと以外は決議できないと決められています。しかし、その趣旨は、欠席する方の権利を侵害しないためのもので、議案に同一性があり且つ欠席する方の権利を侵害しないものであれば、許される範囲があります。この場合の役員候補のうち一人の変更は、管理組合という団体の性格からすれば、許される範囲と考えられると思います。

ナレーター それでは、劇に戻ります。

理事長 それでは、第5号議案について採決いたしますので、賛成の方挙手をお願いいたします。

はい、それでは満場一致で承認されました。ありがとうございます。

総会の議題については以上ですが、その他報告、ご意見などございますか？

せっかくの機会ですから、管理組合の運営やマンションの維持管理、理事会や管理会社への要望その他なんでも結構ですが、何かご意見ご要望がございましたらどうぞ。ご意見、ご質問のある方は、いらっしゃいませんか。

無ければ、以上を持ちまして、第36回通常総会を閉会します。

ナレーター ここで会場のみなさんからも今までの総会の進行について、ご質問を受け付けます。ご質問がございましたら、挙手をお願い致します。

質問者1：

委任状の件ですが、議長に委任するのは正しいのでしょうか？

回答：通常の委任状は、〇〇に委任します。となっています。又、お名前の記入がない場合には、議長に委任したものとみなす。という文言が入っているのが多いと思いますが、出席される方のお名前を記入されれば、いいのではないのでしょうか？

質問者1：出席する方に委任するのは分かるのですが、私たちの規約には、『総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合は議長の決するところによる。』となっています。賛否を問う時に議長は参加できません。

議長は可否同数の場合しか決議に参加できないので、委任された票も可否同数の場合にしか参加できないのではないのでしょうか？

回答：そうはならないと思います。委任状も立派な出席者数に数えますので、議長へ委任状を提出された方も出席者数に入ります。詳しくは個別相談会をご利用ください。

質問者2：

今の質問の件ですが、委任状には既に『議長に委任する』と表示されています。地方自治法では議長は票がない。そこを管理組合の場合はどうなっているのか？

回答：お二人とも同じ内容のお話なので、以前の標準管理規約には『可否同数の場合は議長が決する』との地方自治法でも使われる

採決ルールがありました。管理組合に適用すると非常に混乱するというので、削除された経緯があります。今の標準管理規約には『可否同数の場合は議長の決するところによる』という文言は入っていません。これは、議長が組合員であれば、議決権を有するにも関わらず、議決に加わっていないことが前提になっています。

議長があらかじめ議決権を行使します。それで可否同数になって議長が決するとなると追加でもう一票、持たせるのか。すると議長が二票持つことになり、区分所有法上、ありえない話になってしまいます。

それと委任状を誰に出すか、ですが、『議長に委任』とすると、誰が議長になるか不明の場合や、議決権を留保する危険性もありますので、理事長とか、〇〇さんとか、お名前を特定して委任状を提出するのが良いと思います。

ナレーター 申し訳ありません。時間となりましたので、この場での質問は終わりとなりますが、EV 脇に個別相談コーナーを設けておりますので、そちらをご利用ください。

以上で本日の模擬総会を終了します。最後に出演者であるネットワーク構成団体の皆さんをご紹介します。

理事長は、宮城県マンション管理士会の山本正勝さんです。副理事長は、東北管連の畑中さんです。会計担当理事は、住宅金融支援機構の棟方さんです。監事は、宮城県マンション管理士会の千田さんです。管理会社の社員は、宮城県マンション管理士会の久保さんです。201号室は仙台市の大宮さん。204号室は、宮城県マンション管理士会の新川さん。404号室は、全日本不動産協会の関さん。604号室は、宮城県マンション管理士会の畑山さん。804号室は、宮城県マンション管理士会飯川さん。1004号室は、仙台市の伊藤さん。1201号室は、宮城県マンション管理士会の山本光浩さん。そして解説は、宮城県マンション管理士会の高橋さんでした。

それでは、会場の皆さん、恐れ入りますが役者の皆さんに拍手をお願いいたします。ありがとうございました。

第2部 『長町・利府活断層地震に備える！！』

講師 東北大学災害科学国際研究所 教授 遠田晋次 氏



皆さんこんにちは、私は東北大学災害科学国際研究所という、震災の一年後に青葉山にできた研究所に所属しています。所長は今村所長で津波の専門家です。

私は地質学とかそちらの研究をしています。今日のお話は長町-利府線断層帯という皆さんもうすでにご存知だと思いますが、このあたりの話ですけど、そもそも活断層とは何か、直下型の地震というのはどうゆうものかということに関してお話しさせていただきます。で、その後に具体的に断層がどこを走っていて将来どうということになりそうかということに関してお話しさせていただきたいと思います。

マンションに関してこれがどう関係するのとなると、直接そう言った事をお話しすることはできませんけれども、おそらく基礎的な断層の知識ということで多少なりとお役に立てればと思います。今日お配りしているレジメの方のスライドに関しましては、あまり言葉の説明がないと思いますけれども、もし非常に詳しいことを知りたいということであれば、私が一年半前に講談社のブルーバックスから本を出版しましたので、そちらの方も興味があればご購入いただければと思います。

6月18日に大阪の方で被害が出るような大きい地震がありましたので、やっぱり直下型地震というのは非常に気になる場所だと思います。この写真のようにこれはもう極端ですよね、神戸の23年前の地震で、私が研究を始めたばかりのころに、現場に行って写真を撮ったものですけども、都市を襲った直下型地震ということでは、先日の大阪の地震はマグニチュード6.1ですよね。神戸（兵庫県南部地震）は7.3でした。実はエネルギーにすると大阪の地震は神戸の60分の1です。逆に言えば神戸の地震が通勤時間を直撃していたら大変なことになっていたということです。

そもそも直下型地震という言葉を使いますが、専門的には、内陸地殻内地震と言いまして非常に浅い地震ということになります。で、今、地下で地震が起こっています。よく地震と言いますとテロップでNHKが流すような地震だけを地震とお思いだと思いますが、普段から小さい地震はもういくらでも起こっています。実はですね、地震に興味があれば幾らでも研究もしくは研究もどきをすることができます。実際にリアルタ

ームで皆さんご覧になることができます。インターネットで、キーワードを打つとすぐ出てきます。

宮城県の今起きている地震の、例えば過去24時間、一週間とか一か月の活動を見ることができます。これは日本全国の一か月の地震です。幾らぐらいあると思いますか。これももう数えきれないくらいありまして、答えは一ヶ月間で約2万個ですね。2万個という地震が日本列島の中で起きている。でも大半は、マグニチュード1とか2とかの非常に小さい地震が、無数に起っています。注目して頂きたいのは色ですね。青から赤に色付けされています。これは地震の起こった深さを示しています。

我々仙台ですからこのあたり見てみますと大体黄色とか緑ですよ。この辺で起きている地震は、大きい地震ですが、深さが200キロという地震ですから多少大きくても、深いので、なかなか感じないですね。この辺の地震はですね、まさに3・11の一部余震も入っていますが、太平洋からやってくる岩盤、プレートといわれる太平洋のハワイの方からやってくる数十キロの厚さの岩盤が、ちょうど東北の下に潜り込んでいます。沈み込んでいます。動く速度は年8センチですからカメよりのろいですね。のろのろと動くのです。

よく例えていうのは爪の伸びるスピードよりも速くて髪の毛の伸びる速さよりもちょっと遅いと。想像できますか。一年間髪を伸ばしていると多分10センチ以上は伸びると思いますけども、それよりもちょっと遅いくらいのスピードで岩盤が動くので、100年経過すると8mぐらい前進するのです。宮城県沖ですと三十数年おきに起こっていましたので、三十数年分の2m強ぐらいのずれが一気に起きるということです。

今日の話の中心は陸地の浅いところで起きる地震です。先日大阪で起きた地震の震源の深さが約15キロ、それがまさに直下型地震ということになります。これはもう神様のいたずらというか、陸地の直下で浅い地震が起きる仕組みになっているんですね。何故かという、実は太平洋プレートが常時押されてプレートの中でもひずみがたまっているということです。このひずみで起きるのが3・11若しくは宮城県沖地震で、これで日本列島のひずみが解消されればいいのですが、解消されずに、陸地がぎゅうぎゅう押されていきます。

日本列島の地下は、マグマというか、非常に熱いんですね。例えば仙台市内でも地下を1キロ掘削すると地下水の温度は30度くらい上がります。これが日本列島の平均です。別に山に行かなくてもここで掘っても温泉は出ます。1キロで30度なのですが10キロ掘りますと300度になります。比例して温度はどんどん高くなります。

先日の大阪地震が起きた15キロぐらいの深さになると450度まで行きます。計算して頂ければわかると思います。450度とか500度くらいになるとどうなるかと言いますと、この陸地の下にある岩石ですが、この花崗岩の白い鉱物、長石とか石英ですね、これが400度とか500度で溶け始めます。

要するにマグマみたいになってしまう訳ですね、何が言いたいかとゆうと、非常に浅い15キロとか10キロ、若しくは数キロぐらいの浅いところは、岩盤でガチガチしていて押されるとバリッと割れたり、反発したりするのですが、20キロ、30キロ、40キロと深いところに行くともう岩盤の体をなしていないですよ、水あめみたいになっていて力をかけても全然割れなくて。要は浅いところはバリバリと割れて脆性破壊といえます。もっと深いところに行くとも高温になってドロッと変形します。

プレートの中でも僅か15キロぐらいの厚さのガラスみたいなものでグイグイ押されてバリバリと割れているのが断層・活断層のイメージです。ガラス以外のイメージとして正月の餅のイメージで、中はアツアツでトロトロしていますよね。ですから餅を脇から押さえるとバリッと割れますよね、まさに日本列島は薄皮一枚という感じの構造にな

っています。

先ほども示しましたが、震央分布といって地震の分布を地図で示しますけれども、例えば大きい地震が起きた時にNHKで速報が出ますよね。そうすると熊本の最初の地震でも震度7とか5弱とかでました。地震が起きたところを×印で示しますよね、これを3次元的に見ると、地震が起きたところの深さの情報も含んで震源と言います。それを地図で落としたところを2次元的に真上から見て、これを震央と言います。

例えばこの間の大阪の地震、断層と言ってずれが起こる面積がだいたい3×3キロメートルです。普段起きているマグニチュード2とか3と言うのは何十m×何十m、その位の岩盤がずれているということです。マグニチュード7ぐらいになってくると地下15キロのところ断層のずれが起こりますから、深いところはトロトロなので、ずれは起こらないで、どこに行くかと言うと直接地面に行きます。非常に大きい断層のずれが起きますと地面にその断層の一部が出てきます。顔を出します。これを専門用語で地表地震断層とか地震断層とかいいます。これの一番極端なものが日本だと濃尾地震と言いまして、当時は、道路は舗装はされていませんけれども、その道路がここまで上がって、これが断層で6mずれました。濃尾地震というのは日本で起こった最大の内陸地震でマグニチュード8です。当時岐阜とか名古屋のあたりを中心に7,000名以上の方が亡くなっています。神戸の地震は、野島断層と言いまして、崖が出来ました。

これ水田の畔ですが、この畔が上下プラス横にも少しずれています。東北にもこういうのが出ました。あまり有名でないかも知れませんが、2011年4月11日、これ3月11日の間違いでなくて本当の4月11日です。3・11の1ヶ月後にいわき市の方で活断層が動いたんですね。もともと水田だったところが1.5mぐらい隆起して、片方が干上がって、片方は池みたいになったというものです。実質規模はマグニチュード7です。濃尾地震よりも一つ小さいだけで崖の規模も全然違うでしょう。そのぐらいエネルギーにするとマグニチュードが一つ違うとずれも大きくなるということです。

あとは今年で10年経った岩手宮城内陸地震、あの時も部分的にこういう断層が出ました。舗装道路のところに50センチぐらいの段差ができました。その脇を掘削するとこのような地層が露出しました。これがまさに断層です。写真に写っている女性の身長が1.6mぐらいだと思います。ずれの大きさを比較してください。岩盤がこちら側の砂礫とか砂の層にのし上げている。岩手宮城内陸地震の時にこんなに4mとか3mに大きくずれたのではなくて、過去にずれた痕跡が残っているのです。まさに岩手宮城内陸地震、10年前にここがまた動きました。東北の断層と言うのは縦に動く断層が多いです。この間の熊本地震は、横にずれました。

これが熊本地震でできた断層です。田んぼの畔が断層を境にずれています。こういうのを右横ずれ断層、水平ずれ断層と言います。こういう断層が熊本地震の時、延々30キロです。30キロずっと追っていきますと阿蘇のカルデラの中まで、出現しました。

ですから、長町一利府断層帯という名前がついていますが、同じ状況が熊本にあってここに布田川断層がありますよ、危険ですよと言われていた断層がまさにずれていったということです。

断層がずれてどうやって地震を起こすかということでこのアニメーションをご覧ください。最初にトルコの地理を出しますけれども、これはそのうち消えますので、無視してください。今からみていただくのは鳥になった気分、上から岩盤がどういうふう歪んでいって、最後断層がどう動くかと言うところをお見せします。赤い線が活断層です。

岩盤が少し弱いところ、分りやすいように格子を描きましたけれど、徐々に岩盤が沈んでいって、最後にドンとずれる。チョット一瞬ですが、この赤が、断層ですね。周り

の岩盤が目に見えない感じで、少しずつ歪んでいって、最後、活断層は周りより弱いので耐え切れなくなってドンと動くというものです。

別な映像をお見せしますと、これ簡単な実験ですけど、実際、1年生とか2年生の大学の授業で、地震を模擬するというもので下には紙ヤスリがありまして、上には御影石のブロックがあって、これにゴムをつけた機械、これを引っ張るわけです。そうすると、ゴムにひずみが溜まり、ゴムが伸びていきますね。引っ張ろうとする力がかかりますから、摩擦力に勝った時にドンとブロックが動くんですね。それは正に断層が動く瞬間ですが、ゴムがすこし伸びて時々ドンと動きます。突然動くということ自体が断層の動きなんです。

この上に例えば地震計を置くとどうなるかというに分りますか、波を記録しています。見えないぐらいの揺れが上で起きているんです。ドンと動くときに振幅の大きい波が記録されているんです。これ一種の非常に小さいですけどスケールダウンした地震現象を見ているということです。これ一回一回ずれるのが、一つの地震です。ブロック自体ここまで移動しますよね。10回動くと一回につき20センチ動いていたのが2mぐらいずれるわけです。

熊本地震でも畔1.5mぐらいずれているんですけど、これ繰り返されるとどうなるか、実は日本列島の断層って、ずれる時には必ず同じ方向にずれていきます。力の懸り具合があまり変わらないからなんですよ。これ1回目、2回目、3回目、4回目と、5回目とずれると一回当たり1.5m掛ける何倍でドンドン畔が離れていきます。

これは将来の話ですが、田んぼの畔なんかですと何千年も何万年も未来には残らないと思いますが、自然の地形は残ります。だから山の尾根、それから谷とか川とか、そういうものは、こういうずれを経験し、蓄積します。縦にずれるとですね、縦に1回2m、10回ずれると20m、100回ずれると200mになります。そうすると山と盆地、平野になります。非常にはっきりとした地形ができますが、その最たるものが関西のこの地形です。これは立体的に見ることができます。

一つお試しいただきたいんですが、赤青メガネで見て頂きたいんですけど、見えますか。でこぼこした地形が見えると思いますが、これ大阪平野、京都盆地、琵琶湖がありまして奈良盆地がありますが、この盆地の縁、この山、これ生駒山という細長い山ですが、これも断層で隆起した山で、あと京都の清水寺から京都大学のある吉田山を通過してすごい直線的な谷があります。これも花折断層という活断層ですし、ここ六甲山は断層で持ちあがっています。この活断層をここに引くとこれだけ沢山あるわけです。長町一利府線断層だけでも結構脅威に感じますけど、京都、大阪、神戸ってそれどころでない活断層が密集しているわけです。先日の地震は丁度こういうところで起きたということになります。こんなところで突然こんなぐらいの地震があるとうろたえますよね。

日本列島にはこういう活断層が2,000以上あります。列島の地図、お手元にもあると思いますが、赤が活断層の分布図です。とにかく凄いのは中部地域と近畿地域ですね。関西で地震が無い」って言ったのはほんとに大嘘で、もうすごいことになっている訳です。

特に中部地域の断層の分布を見て頂きたいのですがこういう断層と反対方向の断層、たすき掛けみたいに分布しているように見えると思います。まさにこれはマンション管理されている皆さんは見たくない写真だと思いますが、せん断破壊と言いますけれどもマンションが揺れてダメージを受けた時によく壁にできる亀裂ですね。こういうものですが、たとえば岩石をこういうふうに押すと、たすきがけ状に亀裂ができます。ずれですね。正に日本列島が東西に押されてこういうふうに割れた痕跡があるわけです。

我々のいる東北、東北もそれなりに断層が多いですけど、東北の断層を見てみますと

ちょっと分布が違いますね。全部こう南北に線が付いていますが、東北の断層は上下に動く、逆断層と言われる断層で、これを赤青メガネで見ただくと東北の典型的な地形が見えると思います。奥羽山脈、出羽山脈とか山形盆地とかですね、横手、盛岡ですね、こういうのはすべて盆地ですけど山が南北に繋がっています。大体10キロとか20キロ、30キロの波長で、これはどういうことかということ、この境界にこういう活断層がある。

盛岡の北上盆地西縁、あと陸羽地震といひまして、120年ほど前に大地震を起こした断層がここにあります。南の方に行きますと、双葉断層という断層があります。福島第一原発もこの近くにあります。会津の方も盆地自体は、断層で区切られていますし、山形、米沢盆地全部こういうふうに活断層によって区切られているということです。

我々の住んでいる仙台ですね。仙台の方ズームアップしますとこういう感じです。これは是非しっかり見て頂きたいんですけども、我々今いるアエルが仙台駅のこのあたりです。東口を出て宮城野通りを歩いていきますと、これ楽天生命パークがありますが、そこにいくとちょっと少し坂になっています。これ断層なんですね。長町利府線断層帯というのはここに配置しているのですが、一番名前のついているように長町のこの崖が一番すごいことになっている。高い標高差、標高がすごく高い崖がここずっと続いています。崖と言えはこの写真をしっかり立体的に見ただくと、この辺も崖ですが、こういうところにも崖ありますね。これはですね川が削った崖で、広瀬川と並行に走っていますよね。

これとは別に、たとえばここはですね、県庁に登る坂です。あれは川が侵食している訳です。この辺の平坦地は河岸段丘と言って大昔の広瀬川が河原だったところです。それが隆起してこういう平らな面ができていて、実はこの青葉山自体も青葉山駅を地下鉄で出ると平坦な面がずっと広がっていますが、130mぐらいの標高にあります。あれも大昔の広瀬川の河川敷です。それが隆起してあそこまであるということです。実際に工事現場に行きますと石ころが出ているのを観察することができます。

長町利府線断層帯では、大年寺山断層と言って、もう一つ断層があります。長町利府線断層にちょっとくっついてきたようなものです。長町利府線断層が地下にいくと北西に傾いて深くなっていきます。大年寺山断層というのは、逆に南東に傾いています。この2つの断層に挟まれる部分が押されて上がっているんですね。例えば大年寺山それから緑ヶ丘、三神峰公園、あのあたりでこんもりした細長い丘みたいになっていると思います。あれは断層と断層に挟まれた部分が絞り出されて上に上がっているんです。これは非常に分かり易いんです。実はこのあたりもそうなんですね。一番はっきりしているのは榴ヶ岡公園、あれちょっと高い所にあると思います。あれはこの2つの断層に挟まれた部分が少し上がっているということになります。

実際に学術的に河岸段丘をいろいろ分けたもので、大年寺山は標高110mぐらいあります。そこは青葉山面と言って約20万年前の広瀬川の河川敷です。それがこんな高い所にある。どういうことかということ、断層が20万年間かけてここまで上がって、100m隆起しているんです。20万年で、じわじわ隆起するのではなく3,000年とか4,000年に1回ドンと動くわけです。4,000年か3,000年に1回2mぐらい動くわけです。これも3次元的にご覧になれますけども、先ほどお話しした大年寺山、緑ヶ丘のあたり、それから三神峰公園のあたりで、この黒い線が断層です。細長い丘がたくさん並んでいます。もう一つここにですね鹿落坂断層というのがありますが、これは一部ちょっと分からないところがあるので破線で引いています。

286号線を行くと、こんな感じの風景が見られますけど、テレビ塔が立っている大年寺山ですね。これは多分、榴ヶ岡公園で、昔の写真では陸軍の施設がありますが、割

と地形が分かり易いということです。この榴ヶ岡公園のところ周りより少し高いですね。榴ヶ岡公園と楽天の球場があって、ここに下りる坂のところ、あれ長町利府線断層ですから、今度、野球見にいくときにはなんとなく、それを思い出していただきたいと思います。それで逆に駅から榴ヶ岡公園に上がるところ、行くところ少し上がる坂道、あれが大年寺山断層です。ということになります。これ楽天生命パークの手前の坂です。

今、どこに活断層があるかというのは隠すことができません。マンションの関係者は、建てたところに断層があると言いたくないでしょうけど、調べようと思ったら簡単に調べられます。地理院地図という地図があり、活断層という項目が出てきますので、それでご確認いただければと思います。

時間もあまりないので、予定していたスライド幾つかあるのですが、重要なのは長町利府線断層というのは、断層が北西地か、北西へ傾斜しているのです。やたらと断層の場所だけ気にすると思いますけど、地図上の、実は地下15キロまで断層は続いています。実際に地震の波を大きく出すようなずれというのは10キロとか15キロのところまで起こるんですね。となると、この位置から少しこっちの山の方に地下に断層を位置することになります。

これは長町利府線断層帯が動いたときにどういう震度になるかという予測図です。意外だと思われそうですが、この断層動くことですね大和町とか富谷とかこっちで震度が大きくなるんですね。市内も地盤悪い所は揺れますけど、意外にもっと山側の、山側でありながら少し川がある様な所、地盤が悪い所の方が大きく揺れるということになります。これ意外ですよ。ですからこの辺の方々って断層をあまり意識しないと思いますが、揺れという危険度からいうとよっぽど心配だということになります。

もう一つ活断層の怖さ、特にはこういう縦にずれる断層の怖さというのがありまして、断層が建物を直撃するというものです。これは包み隠さず言わないといけません。これは熊本地震で阿蘇の方で学生アパートの下に断層があって、倒壊したというものですし、それから、これは阿蘇の東海大学の校舎の下に、これ断層なんですけど、断層がこうずれてこんなことになったと、もう住めません。ということです。

もっと極端なのは、たとえば台湾の事例です。ダム你真下、ダムの堤体ですね。このずれ9mで、こんなことになります。原子力発電所とかそういうのは綿密に調べているのですが、こういうことになってしまうと大変なことになります。で長町利府線断層帯もこういうふうに断層線が引かれています。これは確認することができます。もうこれ隠せませんが、これは楽天生命パークの前の坂は、ちょうどここですね。この断層帯の一つの特徴は断層でその場所がピタッと崖ができるのではなくて、地面が傾いてしまうという特徴もあります。この地図に描いてあるこの部分、これはこの範囲で地面が傾くということです。ですから想像したくもありませんけど、高層マンションがあるとちょっと傾くだけで多分住めなくなると、思いますね。

例えば液状化の被害で良く使うのは傾きですけども20分の1ぐらいの傾きで全壊ですか、60分の1以上の傾きで大規模半壊とかそういう決まりがあります。国交省のルールだと1000分の6.3でしたっけ、以内の傾きに建物をちゃんと水平にしろというルールがあるみたいですけど、ちょっと傾くとそんなことになります。

大年寺山断層というのはここにあります。実はこれ道路拡張工事が数年前にあって、いまこうなっています。榴ヶ岡公園に上がるところ、多分皆さんご存知かもしれませんが、敢えて名前は言いません。こういうのが沢山、新しいマンションが建っていますが、実は道路拡張工事にこういう露頭が出ました。

これどういうことかということ、この砂礫層とこの砂礫層が同じです。これ断層ですね。こんな感じ。これ割と新しい地層で、数千年前とか、まさにマンションの真下にこうい

うのもあると、一部は確かめられています。調査とかでたまたま出てきた露頭です。断層が動くということになりますので、そういうリスクはあるのだということですね。ただ、3,000年とか4,000年に一回ぐらいしか動きませんので、それをどう捉えるかということになるかと思います。

基本的に地震の予知というのはできません。特に内陸直下型地震の予知はできませんので、防災という観点から一言いえと言われれば、突然来ます、ということですね。だけでも我々が出来るのは、「長町利府線断層帯はもうそろそろ危ないよ」ということで、それがわかるかどうかでも非常に重要な研究だと思っています。最後に一点だけ緊急地震速報というのがありますが、これも皆さんご存知だと思いますけども、直下型地震の場合は、ほぼ役に立ちません。熊本地震の場合でも、震度6以上の揺れがあったところというのは、被害が起きてから緊急地震速報が流れているので、とにかく建物を強くするしかありません。マンションを頑丈にして貰う他ないということになるかと思っています。すみません、雑多な話になりましたけれども、以上で私の話を終わります。有難うございました。

司会：先生有難うございました。どうしても質問ある方、お一人だけ受付したいと思えます。

はいお願いします。

質問者：幼稚な質問ですけど、津波の前に「海鳴り」というやつがあるんですけど、これは本当ですか。

教授：「海鳴り」？

質問者：はい。私が経験したことなんですけど、今から70年位前、小学校5、6年生の時ですね、そういう津波の前に「海鳴り」があると大きい津波が来ると親に言われたことがあるんですよ。そういうことあるかないか。

遠田教授：津波は私専門でないので分からないんですけど、津波というのは基本的に地震に付随して来ることが多いので、やっぱり、大きな地震があったらすぐに津波に注意ということが重要だと思います。そういう現象があるのかどうか、同じ研究所の者に聞いてみますけれども、あと地震の場合、よく発光現象といって空が光るとか、音がするとかですね。揺れる前に、そういうふうはまだ全て解明されていない現象が幾つかあるので、もしかしたら、そういうこともあるのかも知れません。

質問者：どうも有難うございます。

司会：はい。有難うございました。それでは予定時間となりましたので、これをもちまして遠田先生の講演を終了させていただきます。先生どうも有難うございました。

第3部『マンション管理交流会』

① マンション管理・理事会運営

6階会議室・参加者20名

今回も多くの皆様にご参加いただきました。



② 大規模修繕工事・耐震改修工事等

5階多目的ホール・参加者32名

当初の予定よりも多くの皆様にご参加いただきました。



③ マンションの防災対策

6階会議室・参加者14名

参加者全員に発言いただきました。



④ 高経年マンション
ほとんどの参加者に発言いただきました。

6階会議室・参加者19名



⑤ 自主管理マンション
6階特別会議室・参加者14名
前回セミナーのアンケートに『自主管理マンション』の交流会を要望する意見があり、今回、はじめての開催となりました。



個別相談会コーナー
5階エレベーター脇・参加者15名
5階エレベーター脇を会場に、相談員8名体制で、11件、15名の相談に対応しました。



5階後方「展示コーナー・掲示コーナー」



最後に・・・

今回のセミナーは、記録的な猛暑のなかの開催でしたが、多くの皆様にご参加いただき、誠にありがとうございました。

これからも皆様のためになるセミナーを企画してまいります。

次回の平成30年度「第2回マンション管理基礎セミナー」は、平成30年10月20日（土）に同じくアエル5階多目的ホール他で開催予定です。

多くの皆様のご参加をお待ちしています。

（平成30年8月）

マンション管理支援ネットワーク せんだい・みやぎについて

マンション管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が連携し、支援することを目的として、平成17年春に設立されました。相談窓口の開設、情報提供、マンション管理基礎セミナー開催などの活動を展開しています。

次回のマンション管理基礎セミナーは、平成30年10月20日（土）に開催を予定しています。

■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局
TEL 022-266-5866

仙台市 住宅政策課 マンション管理支援係
TEL 022-214-8306 FAX022-268-2963

Eメールアドレス

tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ

<https://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>