

東京地方裁判所御中

## 陳述書

令和2年3月28日  
東京都千代田区九段北1-9-5  
朝日九段マンション721号室

神谷 昭 

私は、慶應義塾高等学校及び慶應義塾大学経済学部を卒業後、単身で世界を回り、その後起業した者ですが、防災士及び居住者の立場から、朝日九段マンション管理組合における耐震不足問題、すなわち千葉構造設計コンサルタント（昨年の総会決議）及びTDS（今年の総会）の諸問題並びに理事長の諸問題に関して、次のとおり陳述致します。

### 第1 千葉構造設計コンサルタント（第40期定期総会）

#### 1. 朝日九段マンション

平成23年、東京都は、朝日九段マンション（東京都千代田区九段北1-9-5、築40年246所帯13階建て）を特定緊急輸送道路沿道建築物」と指定した。千代田区では同建物に対して耐震化促進助成綱領を制定した。平成25年に耐震診断の結果、耐震性能に不安アリの評定となり、東京都管轄で、千代田区内で唯一、耐震化（補強か、建替えか、敷地売却）を令和7年度までに工事終了する義務を負う沿道沿いの大型建築物となった。

#### 2. 理事長の誕生

理事会では平成23年東日本大震災当時の日本原子力学会副会長で三菱重工業原子力事業本部、原子力プラント技術総括部 担当部長の澤田隆（敬称略）を理事長に選任した。本人の「耐震に係わる専門的知識と経験はプロ中のプロ」であり、ふさわしい人物が理事長になったと、住民の信頼は極めて高かったと想像できる。以降、今日に至るまで、その安全神話は先の第40期（平成31年2月17日）総会議案書を私がみるまでは、本マンション内で訴訟が絶えないことを不思議に思っていたが、澤田に対する疑念を抱くほどではなかった。

#### 3. 在籍せず理事長

澤田は本マンションを親から相続し、同地区の飯田橋サンポールマンション（耐震性能に不安アリで築60年のマンション、一階は東日本銀行が入居者であったが、金融庁の指導で退去済み）一室も所有していた。同じく飯田橋サンポールでも理事長に就任していた。澤田は、近隣の富士見町に野村不動産販売の新耐震高層マンションが完成すると、朝日九段マンションから千代田区富士見2-7-1-708に引っ越して、「在籍せず理事長」となった。理事会は秘密会のようになり、千代田生涯学習館で行われるようになったが、開催日の公示はなされなくなった。

#### 4. 澤田理事長の理事会

私が、不思議に思ったことは、澤田理事長が指揮するマンションの管理機能が全く不自然なことであった。

以下に箇条書きで期すと

- 1、既に述べたように、必ず来る大地震下で危険だと指摘されたに当マンションに住んでいないこと
- 2、前職に照らして当然作成されているはずの災害時の組織表、電話番号入り連絡図がないこと
- 3、理事長への連絡は、朝日管理株式会社の前マン井出伸宏以外からは受け付けないこと
- 4、耐震化の責務が発生後、この権威でもある理事長が
  - ① 住民を集めての耐震の説明会や行政手続きを学ぶ勉強会などを開かないこと
  - ② 区分所有者（工作物責任を有する）であっても居住しない者もおるので専有部に入るなど、借家人やテナントとの折衝も必要なのだが、一切行わないこと
  - ③ 耐震化は大変に専門的なことなのですが、「建設委員会」などの会議を作らないこと  
古い居住者は「原発事故は3ヶ月で収束します」とTVで発言したことが失敗と言いますが、理事長に任せれば「安心」、なにせ、東大出の日本原子力学会フェローだからと聞かされて神話の支配権が蔓延しています。
  - ④ 地下（ジョナサン）、一階の（九段クリニック）は、土地所有者日刊工業新聞等の仲裁不動産会社を通して「心配ありません」と伝えられてきたのです。不思議なことに不動産屋が総会の出席者です。議決権のない不動産屋が大きな議決権を有しています。そして耐震状態に関して「完全」を報告するのですから、構造設計者のほとんどが倒壊危機は地下と一階と指摘しても、テナントへは「安全に問題ありません」となります。澤田理事長は、不特定多数が死亡する危険が高いことを知っていながら、自ら出向き一度も話をしなかつたし、管理会社も安全と報告してきました。

#### 5. 補助金事業・第40期総会議案書に疑問

私ごとになりますが、福島県で4年にわたり放射能処理関係に従事してきて、地震のすさまじさを実感してきました。区切りをつけて、東京に戻り、当マンションでシニア防災コンサルタントの会を発起しました。一借家人ですが、耐震に向き合うことを仕事とするものとして、且つ、組合員の資格も区分所有者の方からいただきました。総会にも出席できます。投票権もあります。この立場で、当マンションを再度見直しました。

第40期総会議案書の内容は、プロ中のプロの理事長なら、発注指名した「千葉構造設計コンサルタント」（見積1830万円、行政の計算上の補助金3300万円）の設計案は、専有部の合意を取っていないこと又、「耐震補強工事の実施をしないでもいい設計」の条件付きです。同議案書に、以前に同様な五建設事務所が「専用部を補強しなければできません」と「合意形成折衝がない」を理由に澤田理事会へ「辞退」を通知していました。

このやり方は、不正な補助金取得です。「工事をしない」前提で「設計」を行い、補助金を得る。行政は工事の補助金の用途を知りたいので、工事内容についての精査はしません。合意がとれているかなども、管理組合の業務です。1830万円程度で補強設計が出来るわけがありません。現設計図面もなく、耐震診断結果の詳細データは紛失（耐震診断を行った協立設計の倒産はあっても、倒産前に診断は終わっているのだからデータの授受は行われているはず）の環境で、通常なら再度診断を行い、原設計図を作成の上、

さらには、専用部に立ち入るテナントとの合意形成費用を省いても、補強設計補助金 3300 万円では到底できないことは、専門家の理事長ならわかっているはずで。

「財源を修繕積立金から支出」と記載も不可解です。設計費用をはじめから修繕積立金からだしますと決議させているのです。偶然、私が気づき、一社指定は千代田区では間違いですよとアドバイスした結果、慌てて、他からも追加見積を現在集めているのです。3 月発注予定は大幅に遅れていますが、不正行為が現在未遂状態となっています。

このままでは、耐震補強設計は終わりません。外部の設計者団体に審査を依頼した報告では「耐震補強は専用部に入室しない限り不可能」「共用部だけの補強では基礎補強の必要がある」との報告があります。専用部との折衝を省き合意形成を行ってこなかった澤田管理体制では「耐震補強は永遠に不可です」又他の「建替え、敷地除却」は 4/5 の賛成です。今の管理不全では「耐震の期限切れ」を意図しているとしか考えられません。

## 第2 TDS (第 41 期定期総会)

私は、令和元年の 12 月 20 日に TDS に 3 回目の訪問を行い、取締役構造設計事業部長の矢ヶ崎誠太郎氏と面談をしました。その結果澤田理事長の実体は前述の千葉構造設計コンサルタントの場合と同様ですが、新たなことが数点判明しました。

以下に箇条書きで記します。

1. 理事長は TDS から概算金 200 万円程度のワイロの見返りに TDS に対して既に「内定通知」を出していたこと。
2. 理事長は総会対策として、TDS に対して当初の見積金額を (2000 万円台) を下げて、千葉構造設計コンサルタントの 1830 万円より安くなるように TDS に要請し、TDS 側も検討していたこと。
3. 理事長は TDS 1 社にのみに限定して組合員向けの説明会の開催を要請していたこと。
4. 理事長は TDS に対して耐震診断をやり直して、E<sub>0B</sub> (I s 値 0.331) を消去するよう要請し、TDS 側も再診断を行い、E<sub>0B</sub> (I s 値 0.331) を消去する予定になっていたこと。
5. 理事長のもとで管理委託契約外の耐震問題について動いていた管理会社のフロントマンが今回の TDS の件に関しては、異常なほど熱を上げていること。

## 第3 結論 (今後の見通し)

1. 理事長は千葉構造設計コンサルタントを TDS に発注先を変えましたが、実質は同一で何もかわりません。
2. 理事長に責任が有りますが、1 番悪いのは、そのような人を理事長に選んだ組合員や理事です。
3. 組合員の多くが無気力、無意識、無関心のいわゆる「腑抜けバカ」であることが、朝日九段マンションの諸々の問題の根底にあり、問題解決を難しくしております。
4. 理事長は「理事会だより」や「議案書」などを巧みに利用して、朝日九段マンションの資産価値を

真面目に考える組合員を恰も悪者であるかのように書き立てるため、組合員の多くが騙されています。

5. このような訳で、朝日九段マンション管理組合及び理事会の実体は機能不全に陥っており、腐敗が認められます。

現在の理事長が続く限り朝日九段マンションの未来はないものと思っています。

私は、朝日九段マンションの未来のために、理事長の解任判決を望んでいます。

以上