

新 マンション事情

<67>

近年空き家問題がテレビ・新聞に登場することが多くなったが、空き家総数の全国統計は載るものの、住宅種別、地域別空き家の偏りについては殆ど論じられない。そもそも空き家比率は1978年には7.6%だったものが、年々増加し1988年には9.4%、1998年には11.5%、2008年には13.1%とほぼ直線的に増加してきた。この勢いが続けば2038年の空き家率は18.7%になるが、人口減少が進行しつつあるから25.0%程度に達しても不思議はない。現在の空き家率の2倍近くに達したら、国民はゴーストタウンを日常的に見ることになるはずだ。毎年空き家が増加する大きな原因は非木造共同住宅の増加によるところが大きい。

空き家の実態をたった一枚のグラフで説明することは不可能だが、話の入口として図を参照されたい。東京、秋田、福井、鹿児島4地区のほかに全国の平均値を掲載した。東京の戸建て空き家比率は神奈川県、埼玉に次いで少なく、総数では沖縄、神奈川県、埼玉、愛知、山形、佐賀に次いで低い。秋田は人口減少率日本で空き家が発生しやすい条件を持っている。福井県は総数の空き家率は多い方から9番目の県であ

空き家急増の背景 急ぐべき集合住宅対策

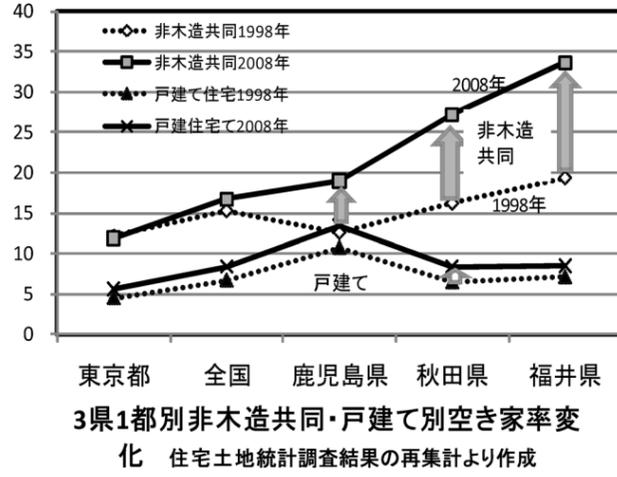
松本 恭治

住宅を除く各住宅は居住者総数に占める割合が小さいほど、空き家率が高くなる。つまり、非木造共同住宅では全住宅に占める割合が低い福井、秋田、鹿児島で空き家率が高く、割合が高い東京、大阪、福岡、山梨に次いでいる。戸建て住宅の単身率では日本一の高さであり高齢単身居住が多い事が戸建て空き家大量発生の原因となっている。

非木造共同住宅以上に高層階が大量死亡時期に多い。但し両者とも既に総戸数は少ないから全住宅に与える影響は少ない。近年では長屋、木造共同住宅、戸建ての数が減じて非木造共同住宅のストック量を増す傾向にある。その中で同住宅の空き家率が地方県で急速に高まっているのだから、問題は深刻だ。非木造共同の場合、戸数規模が大きいが、高層ほど、空き家が発生してから全戸取り壊しまでに時間がか

るが、長屋と非木造共同住宅の空き家率では日本一の高さである。鹿児島県は戸建ての空き家率は第3位で、別荘が多い長野、山梨に次いでいる。戸建て住宅の単身率では日本一の高さであり高齢単身居住が多い事が戸建て空き家大量発生の原因となっている。

非木造共同住宅以上に高層階が大量死亡時期に多い。但し両者とも既に総戸数は少ないから全住宅に与える影響は少ない。近年では長屋、木造共同住宅、戸建ての数が減じて非木造共同住宅のストック量を増す傾向にある。その中で同住宅の空き家率が地方県で急速に高まっているのだから、問題は深刻だ。非木造共同の場合、戸数規模が大きいが、高層ほど、空き家が発生してから全戸取り壊しまでに時間がか



工事事例

グランセリーナ (東京都町田市)

はじめに

グランセリーナ2012年度大規模修繕工事



足場架設が始まったメインエントランス付近

国道246号線(旧大山街道)を都内から厚木に向かって南下していくと、町田街道手前の高台となる「すずかけ台」あたりから右手の遠くにひととき大きなマンションの威容が見えてくる。これがグランセリーナである。2002年(平成14年)に竣工した鉄骨鉄筋コンクリート造18階建て412戸の分譲マンションで、1棟ではあるがパークウイング(東棟)、サウスウイング(南棟)、ガーデンウイング(西棟)の3つのブロックにより構成され、構造としては全体で5つの棟がエキスパンションジョイントにより繋がれている。築10年目に行われた第1回目の大規模修繕工事を紹介したい。

若手の執行部がリードした初めての改修

宮城設計 一級建築士事務所 宮城 秋治

の総合的な観点で被災状況を把握することになった。2011年10月から構造についての調査は「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(国土交通省住宅局建築指導課監修・財団法人日本建築防災協会発行)に基づいて行い、さらに建築二次部材の脱落等による二次災害の危険性や避難安全性、設備インフラの損傷による生活困窮度までを網羅して

加えて、雑壁のせん断ひび割れについては、エポキシ樹脂ならびに無収縮モルタルの充填にアラミド繊維補強を併せている。構造計算上は無視される雑壁の耐力ではあるが、地震時に実質的に作用する部材として新築時の性能に回復させる意図がある。外部のみならず内部からも作業を行ったため、該当住戸には全面的な協力をいただき、内装のクロス仕上げ、プラ

シ樹脂注入工法を採用し、試験施工では注入跡がほとんどわからない仕上げまで実現できたが、この大きな規模の全体の仕上がりと考えると、なかなか納得いくまでの道のりは長かった。

付属棟の駐車場棟は最上階の床防水改修を行っている。着工前から近隣の代替駐車場をいかに確保するかが課題となった。場内の空きスペースも駆使して最大移動台数を算定し4工区に分割した移動復旧工程に協力をいただいた。材料の飛散



車両の移動に苦心した駐車場棟防水改修

加できない方もいるがお互いにメンバーを補いながら一つの共同体として機能している。おそらくは工事の準備段階から竣工まで多くの時間を割かれている。家族と過ごす時間、子どもと接する時間、自分個人としての時間を犠牲にされている。それを自分の財産だけでない管理組合全員の財産への奉仕として、むしろ当たり前のように振舞われた皆さんには頭が下がりたい。マンションにとってもこの若い力と結束力が最大の財産に違いない。これから2回目、3回目の大規模修繕、設備の改修、予測し得ない自然災害もあるかも知れない。それを乗り越える原動力はすでに備えられている。マンションは管理を買えとよくいわれるが、管理を司る主体性は居住者一人一人が力をあわせて培っていくものだ

3・11

東日本大震災では首都圏のマンションにも少なからず被害を及ぼしている。結果としては特に構造技術者により「主要構造部については損傷がなく構造耐力上の問題はなし」との判定に説明会では安堵の気色に包まれた。しかしながらタイルの修復など足場を要する

工事のポイント

着工は2012年7月である。ちょうど足場の架設と東北の徐々たる復興が重なり、資材の調達や職人の確保にも端緒から施工者は苦労している。材料の値段もこのへんから上がりはじめている。躯体改修においては従来のコンクリート、モルタル、タイルの補修に

グランセリーナ 大規模修繕工事

<設計・監理>
宮城設計 一級建築士事務所
東京都渋谷区神宮前4-17-8-201
TEL 03-5413-4366

<施工>
日本ハウズイング株式会社 町田支店
東京都町田市中町1-2-1 洋伸町田ビル6F
TEL 042-721-2981

情報INDEX

- ★既存不適格マンション、進めぬ建て替え 築40年超のマンションの中には建て替えを検討しても建設当時より厳しくなった規制のため同じ大きさに戻せない「既存不適格」と呼ばれる物件がある。国交省は周辺環境への影響を理由に規制緩和に慎重だが、災害に備え早急な対策を求める声も上がっている。(5/23毎日)
- ★進む「外断熱」導入 大規模修繕の際、建物の外側を断熱材で覆う「外断熱」を取り入れるケースが「ホームタウン南大沢」エースコート鶴巻4・5住宅など多摩ニュータウンのマンションでも増加。(5/30読売)
- ★千里ニュータウン住民が名所マップ作り 昨年、50年を迎えた大阪府・千里ニュータウンに観光客を呼び込もうと豊中市と住民がマップ作り。バスツアーや団地で体験宿泊してもらおう「民泊」も検討。(6/4読売)
- ★老朽マンション建て替え、決議要件緩和も 安倍政権の規制改革会議がまとめた答申の最終案に盛り込まれる。(6/5朝日)
- ★福岡県、住宅大規模改修に補助 空き家などの流通を促し廃屋を防ぐのが狙い。中古住宅購入者対象に、間取り変更等改修費用の20% (最大20万円) を助成。(6/6日本経済)
- ★ゴミ屋敷一掃、大阪府が条例制定へ 立ち入り調査や強制撤去を可能にする条例制定の方針を決めた。(6/7読売)
- ★高齢者見守り、警備員が訪問 警備会社が自宅訪問や電話確認を導入する動きが相次いでいる。(6/7東京)
- ★千葉市が建物の高さ制限強化 都市高度地区の規制を強化。(6/9読売)
- ★ビルの外壁が歩道に落下、男性重傷 大阪市の雑居ビルから外壁の一部が落下。コンクリート片は大きなもので縦20センチ、横25センチ、厚さ2センチ。ビルは老朽化が進んでおり、原因を調査中。(6/15読売)
- ★老朽化ビル建て替え・改修、資金集めやすく 不動産証券化の新たな手法を導入する「改正不動産特定共同事業法」が成立。今秋にも施行の見通し。(6/17日本経済)
- ★KDDIが電力小売へ 当面はマンション向け。(6/20朝日)



議

設立5周年記念事業として、第5回総会を開催。マンション計画修繕施工協会、一般社団法人マンション計画修繕施工協会(坂倉徹会長)は、6月4日大手町サンケイプラザにおいて第5回定時総会並びに協会設立5周年を記念して記念講演会と懇親会を開催した。

報告会では、技術研究委員会が「取り残された専有部分」マンション給排水改修工事の問題点として報告のほか、東日本大震災被災地で瓦礫撤去等のボランティア活動を行った参加者・参加企業への感謝状贈呈が行われた。

記念講演会では「マンション管理組合の防災対策」と題して、防災・危機管理アドバイザー/山村武彦氏の講演があった。懇親会には、管内閣官房長官、太田国土交通大臣ほか多数の政官界、業界関係者が出席した。同会は平成20年12月に設立され、現在正会員137社、賛助会員54社。

平成15年度のマンション総合調査によれば、平成2年以降、機械式駐車場の設置割合が高くなっており、新しいマンションほど機械式駐車場の設置されている。

機械式駐車場の適切に管理することで20年前後は使用可能(設置場所による)とされており、平成以降設置された機械式駐車場の更新時期を迎え、新たな問題にもなっている。



設立5周年記念事業として、第5回総会を開催。マンション計画修繕施工協会、一般社団法人マンション計画修繕施工協会(坂倉徹会長)は、6月4日大手町サンケイプラザにおいて第5回定時総会並びに協会設立5周年を記念して記念講演会と懇親会を開催した。

マンションの機械式駐車場の維持・管理の課題

機械式駐車場の維持・管理の課題を特集する。定期的なメンテナンスが必須となる。また、使用開始から15年〜20年を目安に、施設を更新(入れ替え)する必要がある。大規模修繕により延命を図るなど、その費用も併せて、施設の「総合診断(劣化診断)」を行う必要がある。

定期点検

定期点検のため、保守会社と管理組合間で締結するのが「保守契約書」。定期点検の頻度により、点検費用が割高になることもある。また、点検費用に疑問のある管理組合は、「保守契約書」の内容が妥当なのか、確認することを同相談室で呼びかけている。

中長期的メンテナンス

施設設置から10年を過ぎる頃から各機械装置の老朽化が進むため、大型部品の交換等が必要になる。また、塗装、モーターの交換等も必要になる。同計画書は機械式駐車場の使用説明書と同時に管理組合に渡す。また、管理組合に渡す際には、渡すなど対応が様々なため、同相談室では「長期保全工事計画書」を必ずメーカーに請求するよう呼びかけている。

同計画書は、同相談室で呼びかけている。また、管理組合に渡す際には、渡すなど対応が様々なため、同相談室では「長期保全工事計画書」を必ずメーカーに請求するよう呼びかけている。

機械式駐車場の点検報告書と長期保全工事計画書

時期：機械式駐車場の設置時

・保守会社と保守契約書を交わし、2、3ヶ月毎に定期点検が行われる

・保守会社は点検報告書(下表例)を毎回提出

◎点検項目や費用の妥当性が管理組合には不明

点検項目	点検内容	点検結果		備考
		OK	NG	
構造	外観、傾斜、目録	○	○	
電気設備	接地抵抗、漏れ電流	○	○	
機械装置	駆動装置、停止装置	○	○	
安全装置	安全装置、停止装置	○	○	
その他	その他	○	○	

時期：10年経過時

・装置に不具合が出始め、主要装置の交換が必要になる

・長期保全工事計画書により、部品交換(下表例)を行う

◎計画書の存在を管理組合には知らないことが多い。費用が妥当か不明

点検項目	部品名	交換予定部品(交換年度)											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
構造	一式												
電気設備	接地抵抗												
機械装置	駆動装置												
安全装置	安全装置												
その他	その他												

時期：15年経過時

・耐用年数が近づいてきたため、更新が中規模修繕により延命を図るかなどの目安とする装置全体の総合診断(劣化診断)を行う



同計画書の存在が管理組合に伝わっていないこともあり、この場合、管理組合に渡す際には、渡すなど対応が様々なため、同相談室では「長期保全工事計画書」を必ずメーカーに請求するよう呼びかけている。

また、管理組合では理事の輪番制を採っているところが多く、理事が定期的に変わる。そのため機械式駐車場の問題が引継がれないことから、「駐車場専門委員会」等を設置して情報を蓄積し、メーカーや保守会社と対等に話し合える体制を築くよう、同相談室ではアドバイスしている。

同計画書は、同相談室で呼びかけている。また、管理組合に渡す際には、渡すなど対応が様々なため、同相談室では「長期保全工事計画書」を必ずメーカーに請求するよう呼びかけている。

駐車場相談室の連絡先

Eメール: parkiing_jps@yahoo.co.jp / 電話: 043-301-2953 / FAX: 043-301-2954

ぶっくがいと

「マンションの滞納管理費等回収実務ハンドブック」
-管理組合・理事が取り組める解決手法-
滞納管理費等回収実務研究会編 民事研究会発行



本書は良好なコミュニティを維持したまま滞納問題解決へと導くための話し合い解決手法(ADR的手法)を提唱。最後の手段として法的手段も詳しく解説。訴状等の「各種書式の記載事例」を掲載。定価2100円(税込)



～ Total でご提案します ～

- ◇大規模修繕工事 ◇給排水設備工事
- ◇各種防水工事 ◇防音工事
- ◇内装工事 ◇建物・設備診断

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

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

特集

- 東京都や都市再生機構の耐震化への取組みを進捗状況も含めて紹介
- 耐震改修工事8現場の工事費内訳を公開
- 最新耐震66工法のガイド(コスト比較表付き)
- 実例として、給排水・断熱・光ファイバー・電気自動車充電設備等を紹介
- リフォーム見積書の分析

価格編

- 共用部リフォームの工事単価 —
- 各対象毎の工事費を掲載 —
- 調査・診断、設計、工事監理、仮設、建物、設備、外構・附属施設

積算資料
ポケット版
マンション修繕編
2013
豊富な実例・データに基づく
共用部修繕の工事単価

年1冊(10月)発刊 建築工事研究会 編
A5判 592頁 ■定価2,800円(本体2,667円+税)

年間購読料(税込、送料サービス)
2,520円

●お申し込み・お問い合わせは●
一般財団法人 経済調査会 業務部 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル
TEL(03)3542-9291 FAX(03)3543-1904

本誌の閲覧・データ体験・ご購入はこちら!
Bookけんせつ Plaza



★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・1防水水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手), and 管給排水.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備(赤水対策他), 加エネットカ, 会管理, エタレバ, 工電気, 手サツ摺シ, 改玄関扉, and (結窓).

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎03-3666-1973

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご利用下さい。

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ先
☎03・5256・1241

管理組合会計研修会

日時 7月13日(土) 13時半～16時
会場 NPO日住協本部4階(神田)
参加費 会員500円、一般1000円
定員 20人

内容
理組合の会計報告から何が見えるか？
～会計報告から読み解く管理組合運営の
良し悪し～

- ①「適正化法」における管理費等の収納・支払・保管に関する規定
- ②委託管理会社の支払手続きのチェックポイント
- ③委託管理会社による月次会計報告
- ④監事による会計監査方法

各種相談会

ご利用には予約が必要です。電話でお申し込みください。

相談場所＝日住協本部(神田)
会員管理組合＝無料
一般管理組合＝5千円

- 管理委託相談会 7月10日(水) 17時から
- 建物相談会 7月22日(月) 17時から
- 法律相談会 7月17日(水) 17時から
- 管理組合運営相談会 7月18日(木) 17時から
- 設備相談会 8月28日(水) 17時から

☆参加申込みは下記NPO日住協へ



NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

165管理組合(約6万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来44年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-20 製麵会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

第10回 首都圏マンション管理大学開講

8月4、11、25日、9月1日の4日間
(10時～15時40分※最終日のみ17時迄)

会場 NPO日住協4階会議室
(最寄駅:JR神田駅、地下鉄神田駅歩5分、地下鉄淡路町駅歩7分)

受講料 12,000円(消費税込み)全4回
(12講座)、テキスト代無料、修了者に「修了証書」を授与(カリキュラム)

- 8月4日(日)「マンションの法規」
 - ①区分所有法の変遷と所有権性(丸山英氣・千葉大学名誉教授、弁護士)
 - ②今日のマンション管理の課題(大石和夫・日住協理事、マンション管理士)
 - ③マンション再生法の意義と制定への取組み(山本育三・全国マンション管理組合連合会々長)

- 8月11日(日)「マンションの運営」
 - ①高管協のこれからの展望(加藤克彦・マンション管理業協会事務局長)
 - ②第三者管理方式についての考え方(親泊哲・日本マンション管理士会連合会々長)
 - ③マンションのコミュニティ形成(廣田信子・マンションコミュニティ研究会代表)

- 8月25日(日)「マンションの大規模修繕、再生」
 - ①管理会社の管理の実際と管理費削減(久保泰男・日本高層管財(株)代表取締役、マンション管理士)
 - ②大規模修繕工事の計画と施工の最新情報(中野谷昌司・(株)マンション計画修繕施工協会事務局長)
 - ③長期修繕計画の作成・見直し(田辺邦男・(株)マンションリフォーム技術協会々長)

- 9月1日(日)「マンションの防災、防犯」
 - ①首都直下型地震へ備えるマンション対策(斎藤實・危機管理勉強会斎藤塾々長)
 - ②マンションと地域再生を考える(松本恭治・松本地域再生研究所代表)
 - ③管理規約改正の考え方と手法(名古屋清秀・マンション管理士)

修了式
主催/NPO日住協
申込み「受講申込書」に所定事項を記入の上、日住協にFAX又は郵送で。日住協HPからも直接申込み可。

大規模修繕工事の新たなセーフティーネット

◆瑕疵は身近にある

管理組合にとって大規模修繕工事は費用と周到な準備を要する一大イベントだ。委員は活動をスタートさせ、長い時間が経過しやがて工事が終わる。しばらく経って瑕疵が見つかることもある。一般に施工会社は瑕疵を認めたら、言い訳を述べずと述べ立てる。実際ある管理組合で外壁塗装後、数ヶ月でリフティング(収縮剝離)が現れてき



◆瑕疵の費用負担

瑕疵は、直ちにあらわさるべき品質にしなければならぬが、問題は費用の負担だ。3年程前に新しくできたのが大規模修繕工事瑕疵保険である。大

社を選定しているかを施工会社に確認することが肝要だ。もし瑕疵が見つかった時に保険で賄えるかもしれないので、管理組合は施工会社が新たな仕組みの瑕疵保険に入っているかをチェックしたい。

機能として

◆ダメな施工会社のチェック
工事中に施工会社が倒産し、工事の継続に不安をもたらすこともある。現在、施工会社は他の同規模の施工会社と工事継続の契約をすることが多い。この場合、移行先の会社も倒産があり得る。そこで考慮したい(論説委員会)

た。しかし、施工会社は「規模修繕工事の瑕疵を担保した保険で、数社が取り組んで

で、工事の完成を保証する大規模修繕工事完成保証が先頃できた。ある管理組合は「工事が終わらないと工事代金を支払わない」という。この場合、完成保証は必要ない。これらの保険や保証の利点を一定の基準をつくり、それに沿って加入を引き受け

首都圏マンション管理大学開講

「自分たちの住まい」を適切に管理し、良好なコミュニティを作り、快適な住環境を維持する上で、管理組合が直面する組織運営、法律・規約類、業務委託、滞納問題、会計管理、建物管理、設備管理、電気設備管理、防災、コミュニティ、生活

ルールなどに関する課題について、運営に携わっておられる方々、活動に関心をお持ちの方々に対象に問題の解決の仕方、情報の提供、更にはレベルアップのため、第10回「首都圏マンション管理大学」を開催します。8月4、11、25日、9月1日の4日間、今年も、一流の研究者、専門家を講師陣に迎え、マンションの法規、運営、大規模修繕、再生、防災・防犯など12講座を企画しました。詳細は上表の通り。

昭和37年に区分所有法ができた当時、共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければできないのが原則で、改良目的でかつ著しく多額の費用を要しない変更は、共有者の持分の4分の3以上の多数で決められるとされてきました。また、規約で別段の定めができるものと規定されていました。しかし、1人でも反対があると大規模修繕ができないなど、共用部分を維持管理する上で適切でないことから、昭和58年

に改正がなされ、区分所有者及び議決権の4分の3以上で共用部分の変更が可能になり、改良目的でかつ著しく多額の費用を要しない変更は普通決議で決めることができる

方のようです。その後、大規模修繕をより実施しやすくするため、平成14年に現行の規定となり、多額の費用を要する場合でも、形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は普通決議で実施することが可能となりました。

規約で要件を厳しくすることは、要件を緩くしてきた改正の流れと逆方向です。また、昭和58年の改正の立法者の意図からすると、規約で要件を厳しくすることは相当でないこととなります。こうしてみると、質問のよう

に、規約で共用部分の変更についての要件を法定より厳しくすることはできないことになり、法定の要件(普通決議)であれば可能な大規模修繕は実施できない結果となります。この結果は、共用部分の適切な維持管理を期待する法の趣旨に反するでしょう。

難しい問題ですが、区分所有法の規約改正は、区分所有法17条1項の趣旨に反するおそれがあるため、避けるのが望ましいというのが筆者の見解です。

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A

区分所有法17条1項は、「共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決す

る。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる」と規定されています。したがって、質問にある規約改正案は、区分所有法よりも議決要件を厳しくする内容となっています。

昭和37年に区分所有法ができた当時、共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければできないのが原則で、改良目的でかつ著しく多額の費用を要しない変更は、共有者の持分の4分の3以上の多数で決められるとされてきました。また、規約で別段の定めができるものと規定されていました。しかし、1人でも反対があると大規模修繕ができないなど、共用部分を維持管理する上で適切でないことから、昭和58年

に改正がなされ、区分所有者及び議決権の4分の3以上で共用部分の変更が可能になり、改良目的でかつ著しく多額の費用を要しない変更は普通決議で決めることができる

方のようです。その後、大規模修繕をより実施しやすくするため、平成14年に現行の規定となり、多額の費用を要する場合でも、形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は普通決議で実施することが可能となりました。

規約で要件を厳しくすることは、要件を緩くしてきた改正の流れと逆方向です。また、昭和58年の改正の立法者の意図からすると、規約で要件を厳しくすることは相当でないこととなります。こうしてみると、質問のよう

に、規約で共用部分の変更についての要件を法定より厳しくすることはできないことになり、法定の要件(普通決議)であれば可能な大規模修繕は実施できない結果となります。この結果は、共用部分の適切な維持管理を期待する法の趣旨に反するでしょう。

難しい問題ですが、区分所有法の規約改正は、区分所有法17条1項の趣旨に反するおそれがあるため、避けるのが望ましいというのが筆者の見解です。

規約で共用部分の変更についての要件を現行より厳しくすることは可能か？

Q

現行の管理規約では、共用部分の変更について、区分所有法17条1項と同様の規定がされているのですが、これを次のように改正することは可能でしょうか。

「共用部分の変更は、組合員及び議決権を有する組合員の各5分の4以上の多数による決議で決する。ただし、改良を目的とし、かつ、理事会において著しく多額の費用を要しないと決定した共用部分の変更は、組合員の議決権の4分の3以上の多数による決議で決する」。

する立場です(コメント)

その後、大規模修繕をより実施しやすくするため、平成14年に現行の規定となり、多額の費用を要する場合でも、形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は普通決議で実施することが可能となりました。

規約で要件を厳しくすることは、要件を緩くしてきた改正の流れと逆方向です。また、昭和58年の改正の立法者の意図からすると、規約で要件を厳しくすることは相当でないこととなります。こうしてみると、質問のよう

に、規約で共用部分の変更についての要件を法定より厳しくすることはできないことになり、法定の要件(普通決議)であれば可能な大規模修繕は実施できない結果となります。この結果は、共用部分の適切な維持管理を期待する法の趣旨に反するでしょう。

難しい問題ですが、区分所有法の規約改正は、区分所有法17条1項の趣旨に反するおそれがあるため、避けるのが望ましいというのが筆者の見解です。

夏を制する者は、受験をも制す、と言いますが、我が家の息子は、そんな真ん中の受験生となりました。夏休みの受験勉強は暑さとの戦いになります。夏バテする事なく頑張るってほしいと思います。

この度、受験生となったのは、次男なのですが、大好きな水泳を思いきりやる為、私立の中高一貫校で、高校受験を経験する事なく、ほぼ一年中泳いでおりました。その

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ



そんな訳で、大学受験で晴れて受験生となったので、親の私も本人も、どうして良いのか、受験生の生活は、どうあるべきなのか、皆目見当もつかず困っています。

先日、水泳選手生活最後とベッドの上で大の字で寝てい

次男は受験生 この夏が勝負 見守るだけでいいのか

か？
た。大丈夫です
た。大丈夫です

た。大丈夫です
た。大丈夫です

為か塩素消毒のおかげか、狭いマンションの勉強部屋も汗臭くて困るといふ事もなく爽やかに過ごしています。野球部、サッカー部だと本当に汗臭いのだと聞いておりました。

た。大丈夫です
た。大丈夫です

た。大丈夫です
た。大丈夫です



C11系蒸気機関車

旅

スポット

公園内の敷地はさほど広くないけれども、日本で初めての鉄道(新橋〜横浜間)に使われたSLで、鉄道記念物指定の「110形蒸気機関車」など、貴重な鉄道文化財としての実物車両が11両屋外展示されている。ちびっ子用のミニSL「弁慶号」などの乗り物や昭和44年製造の新幹線もある。この公園は、昭和37年に旧国鉄が鉄道開業90年記念事業として開設し

「青梅鉄道公園」

(東京都青梅市)

鉄道好きの子連れ、孫連れの夏休みに

敷地内には記念館もあり、人気の「ジオラマ」や各種車両模型の展示コーナー、車両を解説する写真パネル、運転シミュレーター機器、ちびっ子遊具機器などがあり、大

びも楽しめる。△アクセス▽ JR青梅駅から青梅鉄道公園まで歩約15分。△お問い合わせ▽ JR青梅駅からは金の淵公園まで歩約15分。



本物の蒸気機関車は大きいね

で直通約80分。駐車場有。△寄り道▽ 青梅鉄道公園から多摩川の河原「釜の淵公園」まで、車約10分(タクシー約1500円)。JR青梅駅からは金の淵公園まで歩約15分。



ウデタテボード

公園遊具あれこれ

立った姿勢で腕立ての運動を行う器具です。ボードに手をつき、腕を伸ばした状態で斜めの台に立ちます。そのまま腕を曲げ、体を前方に倒していきます。腕を曲げきったら、再び腕を伸ばし体を元の位置に戻します。これを繰り返していきます。ボードの横のバーを使った腕立てもできます。定価309,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

人気のジオラマ



ちびっ子大喜びミニSL



運転シュミレーター

給水装置工事主任技術者試験

2013年 版
できる合格 給水過去6年問題集

厚生労働省・給水装置データベースによる「できる合格 給水装置基本テキスト」に準拠! 平成24年~19年までの全360問をはじめの方にもわかり易く解説! 出題問題からテキストに戻る繰り返し学習で、合格を確実にします!

SKC産業開発センター 諏訪公 監修
給水工事技術研究会
A5判・定価2,980円(税込) 全国主要書店で好評発売中!

できる合格 給水装置・基本テキスト [新訂第7版] 諏訪公 監修
B5判・定価5,990円(税込)
厚生労働省・給水装置データベース解説準拠! 図表を多用し、計算問題は例題を多く載せ、わかりやすく理解しやすい! 項目ごとに重要度を★の数で表示!

できる合格 給水科目別攻略予想問題集 [改訂第6版] 諏訪公 監修
A5判・定価2,940円(税込)
厚生労働省・給水装置データベース解説による「できる合格 給水装置基本テキスト」に準拠! あと1点で泣かないための完全合格対策! 攻略法を知っていれば、苦勞が少なく効果的

お問い合わせ (株)週刊住宅新聞社・出版局販売部
〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビルTEL 03-5363-5820 FAX 03-5363-5825
http://www.shukan-jutaku.com/pub/ 週刊住宅 検索

排水管更生工事の決定版! 難しい横主管まで確実に塗装! ーだから、高耐久で経済的ー

モバイル・ハイブリッド工法 誕生!

吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

- 1 専有部の研磨→ライニング 吸引工法
- 2 共用部立管の研磨→ライニング 吸引ピグ工法
- 3 共用部横管のライニング 回転噴射工法

ここが違う! 回転噴射装置

管理組合の役員様 工法見学会を随時開催しております。ご希望の際は下記の電話番号までご連絡ください。

(財)建築保全センター 技術審査証明 第1005号

人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社(株)小泉 グループ
いずみテクノス株式会社 URL: http://www.izumitechnos.co.jp
本社: 〒167-8555 東京都杉並区荻窪4-32-5 埼玉営業所: 〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木べあもーる 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

お気軽にご相談ください。 03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

上手な買換えのための情報をお届けします

住み替え情報

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京/千葉/埼玉/神奈川)

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
南砂住宅2号棟	東陽町	歩7分	S49	2LDKS	60.65	1,800
豊ヶ丘団地5-3	多摩センター	バ9分	51	3LDK	91.07	1,400
貝取団地	多摩センター	バ11分	51	3K	54.38	800
コンセーボール21	多摩センター	歩8分	H4	3LDK	90.22	2,300
ホームタウン鶴牧6	唐木田	歩7分	1	5LDKS	124.11	3,500
桜苑西の原	印西牧の原	歩17分	8	3LDK	85.90	850
小金原団地	北小金	バ10分	S44	3DK	48.85	340
習志野台団地	北習志野	歩4分	42	2LDK	53.01	850
高洲第一団地	稲毛海岸	歩10分	49	3DK	48.93	510
みつわ台団地	みつわ台	歩2分	51	2LDK	56.81	410
仏子団地	仏子	歩3分	48	3LDK	68.08	460
新座リバーサイド	柳瀬川	歩12分	57	4LDKS	97.21	900
狭山台団地	狭山市	バ10分	50	2LDK	48.93	500
グローブコート大宮南中野大	宮	バ15分	H08	3LDKS	88.45	1,750
浦和白幡西住宅	武蔵浦和	歩8分	S48	3DK	62.29	800
麻生台団地	柿生	歩15分	45	2LDK	48.54	550
港南台めじろ団地	港南台	歩13分	49	3DK	48.99	940
上中の原団地	橋本	バ7分	51	3DK	48.93	510
波沢西団地	戸塚	バ15分	45	3K	65.59	480
汐見台団地	屏風浦	歩12分	42	2LDK	50.42	1,000

※方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を表示しています。 <http://www.mansion.co.jp/>

高齢者向け住宅シリーズ⑫ 「シニア住宅」とは

平成2年建設省(現国土交通省)が創設した制度で、概ね60歳以上の自立して生活できる高齢者(高齢単身者、夫婦世帯)が安心して住み続けるための住宅設備や諸サービスが提供される公的賃貸住宅。そのため住宅供給を行ってきたのは、都市基盤整備公団(現都市再生機構)、地方住宅供給公社などの公的機関。

①事故防止のため、ある程度身体機能が弱っても住み続けられるよう、床段差の解消や手すり・ベッチの設置などの住宅の仕様、設備が採用されている。

②生活不安解消のため、緊急時の対応、安否確認、生活・健康相談等、日常生活でも18箇所と数は少ないが、安心を確保するサービスを提供する。

③家賃負担軽減のため、一時払い方式や月払い方式、その併用など、高齢者に配慮した支払い方式が採用されている。

④介護が必要になっても退去する必要はないが、その際は外部の居宅サービスを受ける。

平成18年を最後に認定されなくなったため、全国でも18箇所と数は少ない。

集合郵便箱

「共生」

大震災は、改めて日常を見直すきっかけとなった。団地を歩けば、6月の雨に紫陽花や樹々の緑が輝き、燕や雀、むく鳥が頭上を飛び交う。足元に目をやれば、たぐさんの蟻が忙しく立ち働いている。そして、結果的に彼らはあちこちに植物の播種をしているのだとか。ほほえましい共生関係ではある。



一隅にメルヘンあり

団地の花壇の片隅に置かれた人形たち。何やらお話ししているようだ。(府中日鋼団地) 写真と文/府中日鋼団地在住、さわとおる(85歳男性 無職)

関係は築く必要があると思つ。今また東南海地震の危険が叫ばれている。住民全体で助け合つて、避難や安全対策などに取組まなければ。結局、平凡な日々こそが得がたい幸福なのだから。(千葉市、カタバミ、65歳女性、パート労働者)

「梅雨時は嫌いでないわ」と言つと、たいていの人は、「なぜ」という表情をする。幼い頃家の裏庭には種々雑多な樹があった。樟、杉、白樺、エゴノキ、アオキ、椿、山吹などがあつた。そこに紫陽花もあつた。普段はまったくその存在に気が付かないのに梅雨の日は家にじっとして雨の音が来る。うん、今代位の女性。「うん、今の梅雨の電車の中、そっちはどう? 私、夕ごはん食べてから、そっちもどこかで食べてきたらうん、それじゃね。」

「どうも、ご主人との会話のようだ。せつかく連絡とれたのに、駅で待ち合わせして、一緒に夕飯を食べるとかすればいいのに。私はお店一人でご飯を食べるのが苦手だからそう思つたかな。私もそろそろ一人ご飯の練習をした方がいいかしら。(埼玉・M実60歳)

【投稿先】〒103-10025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、アメニティ編集部「集合郵便箱」係

保険の話

「いろは」からわかる

今回はある分譲マンションにお住まいの家庭を想定して、万が一のことが起きたときに、どの程度の保障が必要なのか考えます。家族構成は、夫会社員40歳(月収40万円)、妻パート従業員38歳、長男小学生8歳、長女5歳。住宅ローンはあるが、団体

生命保険を考える前に⑦ (ある家庭の場合の「収入」)

▷22◁

信用生命保険加入のため、住居費の心配はない。妻は配偶者控除を受けられる範囲内で働き、万が一のことがあつても仕事は続け、子どもの教育は大学卒業まで。毎月の生活費は20万円とします。保障が必要なのは、末子独立までの17年間。

夫は会社員のため、夫死亡年約240万円。計約11

高齡寡婦加算年約59万円×4年=約240万円。計約11

その内訳は、遺族基礎年金から、妻に年約80万円×13年=約1040万円。長男に年約23万円×10年=約230万円。長女に年約23万円×13年=約300万円。計約1570万円。遺族厚生年金から年約52万円×17年=約890万円。中収入は約440万円とします。(AFP・TS)

30万円。遺族基礎年金と遺族厚生年金あわせて約270万円(平成25年現在の制度を前提)になります。さらに、妻がパートの仕事をした場合、年約100万円×17年間で約1700万円。二つの収入を合計すると約440万円になります。実際は夫職場の死亡退職金の有無や、貯蓄の有無などを考慮すべきですが、話を簡潔にするため、この家庭の見込み収入は約440万円とします。

今からでも遅くない 大地震が来るその前に 家族と財産を守る

耐震リフォーム

守山久子 Hiko Moriyama

大地震は誰にでもやって来る!!

元建築雑誌編集者が綿密な取材に基づいてわかりやすく紹介する成功事例多数!

阪神大震災、新潟中越地震から教訓を学ぶ、いざというときのための指南書!

あなたの家は大丈夫か! 既存木造住宅の耐震性をUP!

家族と財産を守る 守山久子 著 [四六判・並製・定価1,680円(税込)]

耐震リフォーム

耐震リフォームの成功事例を豊富に収録!

元建築雑誌編集者が、阪神・中越2大地震等への綿密な取材に基づき執筆!

Sec 1 イントロダクションー木造住宅に関する5つの疑問
Sec 2 再現ー大地震では何が起るのか
Sec 3 予防のノウハウ1ーまずは耐震診断から
Sec 4 予防のノウハウ2ーいざ、耐震補強へ
Sec 5 被災時に知っておきたいことーいざという時のために
Sec 6 確認編ー住宅と地震についてもっと知る

プロが教える地盤調査と地盤改良

安心できる地盤から家づくりは

住宅メーカー・工務店必見! 一般ユーザーにもわかりやすい。

住宅事故の6割は地盤が原因!

地盤調査から地盤保証、住宅瑕疵保証業務までをワンストップで手がける「地盤のプロ」が地盤調査、地盤改良をわかりやすく解説。

前 俊守 著 [四六判・並製 定価1,680円(税込)]

200年住宅には地盤調査が欠かせない!

快適な暮らしを求めて

アメニティ

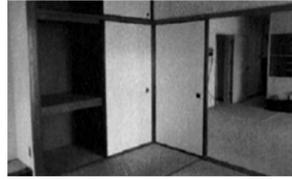
今月の紙面

1面	女性管理組合役員の活躍
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、機械式駐車場
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	タエコ物語、旅スポット
7面	住み替え情報、集合郵便箱

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

40畳のLDK

家族のコミュニケーションを重視した住まい

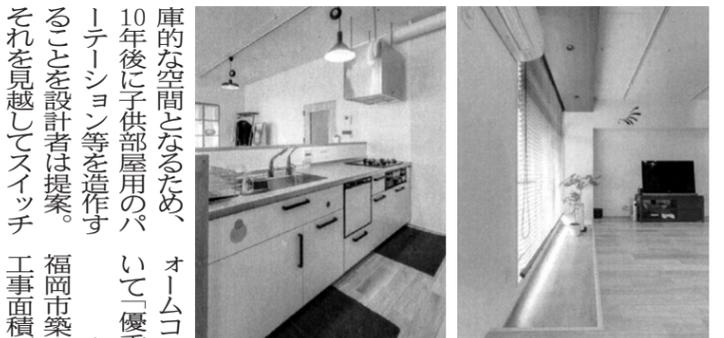
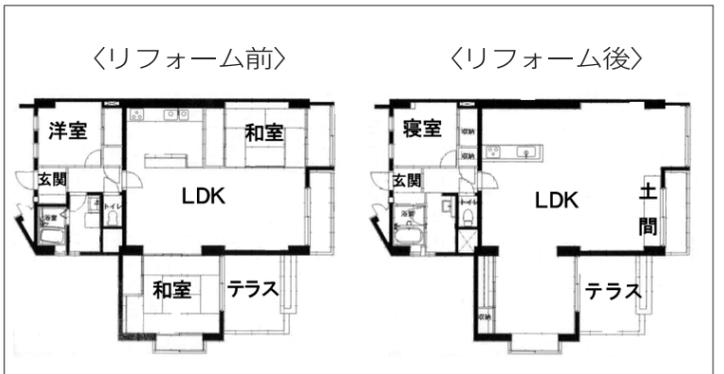


リフォーム前



暮らしにゆとりを生んだ40畳のLDK

約100㎡の3LDKのマンションに住む施主は、まだ、子供が小さいため、今は家族のコミュニケーションを重視し、LDKを重視し、LDK全体が見渡せるように間取りをLDKに変更し、安心して子供を見守れる間取りとなっていました。家具収集が趣味の施主。子供が走り回ったり



キッチン
「第29回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞」を受賞。

ベランダに沿って設けた内土間
け、縁側的な空間として外部と内部の穏やかな関係性を構築している。(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催)

第83回新人演奏会

歴史ある新人のための演奏会。駅弁が人気を得て久しいですが、筆者が好きな幕の内弁当が少なくなっている感じがします。一つの器を区切り、それぞれに特色ある食材を配し、目で楽しんで、食べておいしい幕の内弁当。そんな感じだったのが第83回新人演奏会でした。全国34の大学、短期大学で音楽を学び、

美しく生きるための音楽

39

東京文化会館大ホール。それぞれ味のある演奏。プロコフィエフのピアノソナタ第3番の一部を弾いた正住さんのダイナミックな色彩感。同じピアノでも「イスラメイ」東洋風幻想曲」を弾いた斎藤さんは繊細に表現されていました。一度は他の職に就いてたけれど、あらためて学生となって音楽を学んだというフルートの久保さんも素晴らしい演奏でした。チューバ独奏でウジェーヌ・ボザの「チューバのためのコンチェルティーノ」の演奏した大沢さんの技巧は素晴らしいの一言。男性をイメージしがちなチューバですが、女性の進出を心から歓迎します。

ピアノ独奏、独唱、ヴァイオリン独奏、オーボエ独奏、サクソフォーン独奏など、本日に幕の内弁当のように楽しく、それぞれの演奏家の味が滲み出ていました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

ベランダに沿って天井の仕上げも変えた

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策、その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

インターネット・ホームページのご案内

管理と管理組合運営のことなら... 日住協インターネットホームページを URL=<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/>

メンテナンスと住み替えのことなら... マンション・メンテのホームページを URL=<http://www.mansion.co.jp/>

福岡市築36年マンション 工事面積/101.57㎡ 家族構成/夫婦と子供1人 施工/90日間 総工事費/1000万円 設計・施工/㈱アポロ計画 リノベーション事業部

集合住宅の長寿命化を計画されている、「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。



Chemitech 株式会社 ケミテック
〒241-0802 横浜市旭区上川井町 2202-1 TEL 045-921-2828 FAX 045-921-3310
<http://www.chemi.co.jp>

「玄関扉徹底改修工法」は30年前の玄関扉を「ショットプラスチック・エアープラスト」で旧塗膜を完全ケレンし、「焼付け塗装」で新品以上の塗膜性能を、「金具更新」で機能向上し、お住まいの皆様が安全・安心・快適な「玄関扉」にリニューアルいたします。詳しいご説明、及びDVD・パンフレットのお申込はホームページを是非ご覧ください。