

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・グリーンズ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ編集室
(株式会社・東京プランニング)
〒103-0025 東京都中央区日本橋
茅場町2-4-10 大成ビル
TEL (03) 3666-1973
FAX (03) 3667-1808
年間@3,700円・郵便振替 00120
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第410号*

2016年(平成28年)

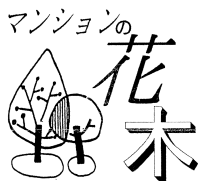
11月5日(土)

www.mansion.co.jp/



コスモス

(キク科)



語で明渡の
グリシャの意。に
飾りのはじめに
治のした春ま
来1年草。秋桜
キザクラと
呼ばれている。

〈主な記事〉

- ◇新マンション事情 2面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇マンション共用部火災保険2面
- ◇タエコさんの生活エッセイ6面
- ◇マンション専有部火災保険3面
- ◇住み替え情報 7面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◇オリウオイルを旅する 7面
- ◇リフォーム事例 8面
- ◇論議・再開発事業と区分法5面

本紙10月号一面で述べたように、マンションを
終の住処にしたいと考えている「永住意識」の高
まりを、管理組合はどのように受け止めたらよい
のでしょうか。中心に置きたいのが、価値づく
りとビジョンづくりではないでしょうか。

価値とビジョンづく
りの議論をスタート

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

マンションの価値づくりと ビジョンづくりを進めよう



価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

価値づくりの端緒は、
マンションをいつまで保
たせるのかということか
もしれません。長寿命
か建て替えかなどは二
択一論になりがちです。
そこに管理組合の運営
の楽しさだけではない、
楽しさだけではなく、
しきがあります。二
択一論にしないために
は、そもそも当該マン
ションの価値をどのよ
うにすべきかを議論し、
そのためのビジョンに
ついて

マンション関連の動き

- ・熊本地震の被災マンションに被災
マンション法適用へ／法務省
- ・住宅ストック循環支援事業の実
施を発表／国土交通省
- ・改正個人情報保護法の全国説明
会開催へ／個人情報保護委員会

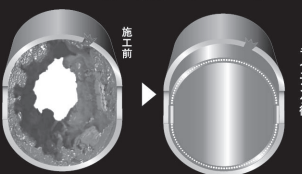
硯 滴

東京の六
本木で建設
現場から落
ちた鉄パイ
プで通行人
の方が亡くなるという惨
事が起きた。痛ましい限
りである★大通りに面し
たマンションの外壁工事
の足場の解体工事の中
の出来事だという★事故後
現場の関係者が解体工事
は手作業でしかできない
で落としてしまった。い
っそう注意を払いたい
という話をしていた★事
実は少し違い直接作業中
に落としたのではないよ
うだが、いずれにしても問
題の本質からずれている
★事故はいくら人が注
意しても全くゼロにする
ことは不可能である★そ
のため、ヒューマンエラ
ーがあっても事故につな
がらないシステムをどう
設計するか、万一事故が
起これば被害を最小限に
するフェイルセーフのシ
ステムが必要なのだ★マ
ンションは工事もしばし
ばあり、注意もなかなか
行きどきにくい。今度
の事故は管理組合にとっ
ても他人ごとでない。

— P・C・Gは排水管更生業界 5 年連続施工実績 No.1 のブランド工法です! —

失敗しない賢い選択

昭和の建物は、
排水管更生が
必要です!



配管を内部から強靱にする
排水管更生技術



水道用亜鉛めっき鋼管
15年~20年程度
●硬質塩ビ管30年程度
排水用鋼鉄管30~40年程度
(修繕周期) ※国土交通省マニュアルより

ビル・マンションの
古くなった排水管、
それも修繕周期を過ぎた
穴の開いた老朽管も、
敷設したままで
再生できる方法なんて、
あるわけがないと
思いませんか?
P・C・Gを
...それができるんです!

ロボット施工で 即日完了!

P・C・G FRP サポーター工法
は昼間だけの排水制限!
主管1系統1日の即日仕上げ!!
その秘密は、ライニング層
の熱硬化処理によるスピード
硬化。更に枝管分岐部の削孔
とFRP施工はロボット施工
で、素早く加工します。もち
ろん枝管切断と各部屋の建築付
帯工事は不要となりました。



ハンマーで叩いても大丈夫!

FRP管と
既設管を一体化
※
これまでの
更生工法とは
品質と工期や
保証期間が
全く違います!!
安心の
20年保証
芯材が違います。機械が違います。技術が違います。
さらに難燃性樹脂を使います。

書籍無料進呈!

マンション管理組合理事長のための
大規模修繕
成功の秘訣
藤井金蔵
排水管更生で
抜群の費用対効果を実現!
大規模修繕成功の秘訣が
マンションの価値を
高める方法
書籍第4弾出版!
幻冬舎より絶賛発売中!
定価:1,600円(税別)

※一体管は独立管と違い、竣工後縦本管においてズレ落ちることがありません!

〈排水管ライニングのトップランナー〉
株式会社 P・C・G テクニカ

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)
創業昭和39年/資本金9,800万円 国土交通大臣
許可特定建設業

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
http://www.pcgtxas.co.jp

<105>

$$(\bar{u} \bar{d})$$

保険料の値上げに対応する 管理組合、保険会社の動向は

険金が支払われる。

さらに、ある保険会社は、来年1月以降の契約を対象に、過去一定期間無事故の場合、保険料の割引を行う。

このように、急激な保険料の上昇に対応する保険会社も現れ始めている。

高経年マンションといえども、長期修繕計画に基づき、給排水管等の修繕をきちんと行っている管理組合は多い。

保険会社も、築年数だけで判断せず、各マンションの管理実態に応じた保険の引き受けを期待したい。

マンシヨンの保険金支払事故のうち、漏水事故による保険金支払いは5割程度だが、築25年以上のマンシヨンでは、漏水事故が7割以上と突出し

保険会社名	商品名
東京海上日動火災	新マンション総合保険
日新火災海上	マンションドクター・炎災保険
三井住友海上火災	GK すまいる保険(マンション管理組合同用)
あいおいニッセイ同和損保	家庭総合保険(マンション管理組合同用プラン)
損保ジャパン日本興亜	マンション総合保険
富士火災海上	マンション管理安心保険
朝日火災海上	マンション総合保険
セコム損害保険	家庭総合保険(マンション管理組合同向け総合補償プラン)

~ 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

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>

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 福岡営業所



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
N P O 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

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材塗料メ・ー防カ水ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場加ディビル11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC 工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング(株)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
販材売料	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に4つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)	(株)久野建装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) ミヨヤ イイロ	建物の調査診断から、下地補修(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	クリステル工業(株)	中野区弥生町 2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 http://www.crystel.jp	「思いやりのある、人にやさしい工事」をモットーに防水工事を土台とした大規模修繕工事をご提供いたします。小規模建物の実績多数。
	建 装 工 業 (株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。
	Safety & Quality (株)サカクラ	(本社)横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000(代) (東京支店)港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	シ ン ヨ ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」(環境に優しいリニューアル)で快適性と機能性を追及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株)ソエジマ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、テニスコート)、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	南 海 工 業 (株)	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経歴をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本防水工業(株)	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、給排水設備改修工事。

〈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自由にご利用下さい。

★ 保 存 版 ★

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備(赤水対策他)	(株)P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14 (1 階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	いずみテクノス(株)	杉並区上荻 2-19-17 TEL03-5335-7601 営業部 http://www.izumilining.co.jp	㈱小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で堺界席中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業(株) 首都圏マンション リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を担っています。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail: mail@ruscut.com	創業 116 年！ 給水管電気防食のバイオニア『ラスカット工法』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (デカニカルセンター) 港区芝 3-28-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日 本 水 理 (株)	中央区新川 1-2-8 第 5 山京ビル TEL03-3523-0611 (代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のバイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	日本設備工業(株)	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail: info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「N T 工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	(株)マルナカ	(本社) 平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) FAX0463-79-6160	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は 10 年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。

加エメーカ	ステンレス	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15JES ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail: info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐震性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
会管社理	エレベーター	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	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によってきめ細かい対応ができます。
工電事	電気	(株)電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841 (代) FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
手サッ摺シ	サッシ	三協立山(株) 三協アルミ社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0367 S T E R 部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
(結露)	窓	(株)あけぼの通商 関 東 営 業 所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	枠はそのままガラスのみを交換できる「あんみつガラス」を開発！窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。
(修繕)	窓	(株)千六屋 窓メンテナンス事業部	相模原市南区相模台 1-2-4 TEL042-705-2006 FAX042-705-2005 http://www.senrokuya.com/	窓のメンテナンス(サッシ・硝子・網戸)修繕・改修工事に特化した専門工事業者。戸車、気密ゴム、部品、網戸製造施工。全メーカーに対応。

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

お問い合わせ ☎03・5256・1241

〈会員管理組合意見交換会(第2回)〉

テーマ「“共用と専有”給排水管工事等の法的課題を考える」

管理組合で判断に困っている1つが、共用部に接している専有部の給排水管、サッシ、ガラスなどの設備です。専有部分の給排水管を、共用扱いすることはできないのか?といったことなどです。それらを規約化し、共用部分として修繕積立金を使っている管理組合もあれば、規約には反映させていないが、修繕積立金を使っている管理組合。一方、サッシやガラスを専有部分であるとする管理組合もあります。そこで今回の意見交換会は、各管理組合の考え方や運用の実際、また、一体どうしたらよいのか、そこが知りたいといった意見交換を行うことにいたしました。

日 時 12月3日(土) 13時半～16時半(受付13時)

会 場 東京都高年齢者就業センター(東京しごとセンター) 5階第2セミナー室(千代田区飯田橋3-10-3)

J R飯田橋駅東口徒歩7分

参加費 無料(日住協会員限定)

定 員 35名(先着順受付)

※参加申込みは、Eメール・F a x、または日住協H Pから

〈マンション管理組合植栽セミナー〉

「日当たりが悪くなった」という住民、一方で「樹木は一本も切るな」と訴える住民。管理組合は頭を抱えます。近年は、樹木も、植栽も適切な時期に伐採、剪定するなど植栽管理が注目されています。本セミナーは最近の植栽情報等にもとづき、管理組合の皆様と一緒に考えてみよう、という狙いです。

日 時 12月10日(土) 13時半～16時20分(受付開始13時)

会 場 N P O日住協4階会議室

定 員 27名(先着順受付)

参加費 会員一人1000円

一般一人2000円

(予定プログラム)

①植栽理事必須の基礎知識

N P O日住協副理事長 西山博之氏

②植栽管理の見直し方法

東京農業大学講師、府中市緑化推進

委員、樹木医 新井孝次朗氏

③植栽管理事例の報告

※参加申込みは、Eメール・F a x、

または日住協H Pから

〈各種相談会〉

相談場所＝日住協本部4階

会員管理組合無料

一般管理組合＝5000円

※事前に電話予約が必要です。

●法律相談会

11月16日(水)、12月7日(水)17時から

●管理組合運営相談会

11月9日(水)、11月17日(木)17時から

●建物・設備相談会 11月18日(金)17時から

N P O日本住宅管理組合協議会

(略称/N P O日住協)

住所 〒101-0041

東京都千代田区神田須田町1-20 製麺会館3階

電 話 03-5256-1241

F A X 03-5256-1243

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

建て替えの「新たな選択肢」は妥当か

市街地再開発事業と区分所有法

何ができ、何ができないか。国民は法律を基準に考える。国も法律の整合性には最新の注意を払う。新しい法律を作る

と銘打った2面アチ抜きの大広告が、建て替えを担当する関係企業の提供で載せられて

いる。これは「都市再生特別措置

法等の一部を改正する法律」が9月1日に施行されたこと

による。要点は、住宅団地について区分所有法の建て替え要件が全戸の「5分の4」以上

の賛成など厳しいので建て替えが進まない事態に対応し、「新たな選択肢」と称して、別の法律を改正して区分

所有者の「3分の2」以上の賛成で住宅団地の建て替えが開発事業における改正です」と弁解している。たしかに区

分所有法は改正されずそのまま残っているが、今回の法改正では前提として「地方公共団体の指定」という条件が

は関係なく「3分の2」以上の賛成で建て替え可能となるのである。じつと同じ広告の解説では、「区分所有法の一

括建替決議は不要」と明記されているところだ。結局この広告は、建て替え条件が緩和されたという事実を「区分所有法は緩和されて

いない」と言葉の綾でごまかそうというものだ。建て替えに反対する区分所有者の権利を知らない間に奪つものだと



で事業推進が可能になったという、区分所有法が緩和されたと誤解する人がいます

が、あくまで今回は市街地再開発事業における改正です」と弁解している。たしかに区

分所有法は改正されずそのまま残っているが、今回の法改正では前提として「地方公共団体の指定」という条件が

は関係なく「3分の2」以上の賛成で建て替え可能となるのである。じつと同じ広告の解説では、「区分所有法の一

括建替決議は不要」と明記されているところだ。結局この広告は、建て替え条件が緩和されたという事実を「区分所有法は緩和されて

いない」と言葉の綾でごまかそうというものだ。建て替えに反対する区分所有者の権利を知らない間に奪つものだと

いう今回の措置の本質を覆い隠そうとしている。

何ができ、何ができないか。国民は法律を基準に考える。国も法律の整合性には最新の注意を払う。新しい法律を作る

と銘打った2面アチ抜きの大広告が、建て替えを担当する関係企業の提供で載せられて

いる。これは「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が9月1日に施行されたこと

による。要点は、住宅団地について区分所有法の建て替え要件が全戸の「5分の4」以上

の賛成など厳しいので建て替えが進まない事態に対応し、「新たな選択肢」と称して、別の法律を改正して区分

所有者の「3分の2」以上の賛成で住宅団地の建て替えが開発事業における改正です」と弁解している。たしかに区

分所有法は改正されずそのまま残っているが、今回の法改正では前提として「地方公共団体の指定」という条件が

は関係なく「3分の2」以上の賛成で建て替え可能となるのである。じつと同じ広告の解説では、「区分所有法の一

括建替決議は不要」と明記されているところだ。結局この広告は、建て替え条件が緩和されたという事実を「区分所有法は緩和されて

いない」と言葉の綾でごまかそうというものだ。建て替えに反対する区分所有者の権利を知らない間に奪つものだと



2019年 創立50周年に向けた Hop Step Jump!

第5回 管理組合の問題と解決

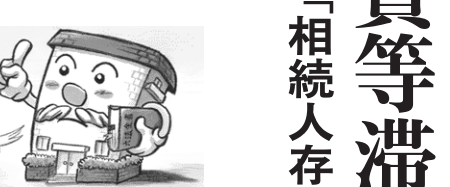
管理組合からの相談は、の問題解決を経験している。また、問題を解決する。手立てとして、N P O日住協本部や支部を活用していただくと思っています。そのためには、N P O日住協の理事及び事務局員一同は、皆様のご期待に少しでも応えるべく、一層の努力を重ねる所存です。

●熊本地震支援金10月末までに114万円に日住協では、4月に発生した熊本地震への支援金を募っています。7月25日までに、17万2千円が寄せられました。4月以降の支援金総額は、114万1千円となりました。管理組合、賛助会員様の温かいご支援に深く感謝申し上げます。支援金は、現地の熊本県マンション管理組合連

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



管理費等滞納対策 「行方不明」「相続人存在」「相続人不存在」の場合の対処方法

在、の3パターンが考えられます。以下、この3パターンの対処方法を説明します。まず、所有名義人が行方不明のときは、この場合は、住民票上の住所ときは、まず住民票等を取り寄せて、現住所を調べてください。ただし、住民票等は、重要な個人情報記載された書面ですから、原則本人しか取得できません。管理費滞納の事情を説明して、相応の資料を提示すれば、役所が応じてくれる場合もありますが、相応の労力が必要となります。この点、弁護士が滞り管理費等の請求の依頼を受けた場合は、弁護士が職務上の権限として、比較的容易に取得することができ

【Q】私が管理組合理事長をしている団地では、管理費等の滞納をしている組合員がいます。滞納解消のための交渉や訴訟をしたいと考えているのですが、その組合員とは連絡がとれず、数ヶ月前からその居室に誰も住んでいない様子がありません。滞納解消に向けて、管理組合としてどのような対応をとればよいでしょうか。

【A】まず、基本的な話ですが、管理費等の支払義務は、区分所有者が負います。誰が区分所有者なのかは、不動産登記簿謄本(不動産登記簿謄本)を取

【回答者】法律相談会専門相談員 弁護士 内藤 太郎

【A】まず、基本的な話ですが、管理費等の支払義務は、区分所有者が負います。誰が区分所有者なのかは、不動産登記簿謄本(不動産登記簿謄本)を取

このときは、家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立をします。相続財産があれば、そこから回収できますが、通常、居室以外にめぼしい財産がない場合が予想されます。その場合、居室の売却を相続財産管理人が行い、その売却代金もしくは質主から滞納管理費等を回収することになります。

住み替え

情報

上手な買換えのための情報をお届けします

有料老人ホームの現状（その3）

先月は有料老人ホームの一時金を巡るトラブルについて説明した。今月は有料老人ホーム入居時の費用について、もう少し詳しく見ていく。

ある介護付ホームは、月額のみが月17・89万円、併用が、月13・27万円、一時金280万円、初期償却率30%。

月額利用料のみで入
れるホームが増加

有料老人ホームには、一時金300万円、初期入居時に一括して一時金償却率30%。

を支払い、以後は全く費用負担が無いホーム、一時金と月額利用料を併用するホーム、月額利用料のみのホームがある。

最近では月額利用料のみの有料老人ホームが増えており、介護付、住宅型を払い金となる。

月額利用料と併用タイプの月額利用料の差額で一時金を割ると、約5年分の月額利用料を前払いしている。ただし、初期償却分を差し引くと、実質約3年半分の前払い金となる。

いずれも、半分以上のホームが月額利用料のみで入居可能となっている。次に多いのが、一時金と月額利用料を併用するタイプとなっている（公益社団法人全国有料老人ホーム協会「平成25年度有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業報告書」より）。

一度、一時金を支払えば、その後の追加負担はないため、併用タイプの場合、割安な月額利用料のみで入居し続けることができる。

以上から、入居期間3年半を境に、入居期間が長くなれば併用タイプが割安となり、短くなれば、月額のみが割安になると言える。

では、月額のみホームと併用タイプのホームでは、どちらが費用負担が少ないのだろうか。

入居期間約3年半が目安

月額のみと、月額と一時金併用の料金プランを用意する有料老人ホーム

平均入居期間は約3・8年

では、有料老人ホームの平均入居期間はどのくらいなのだろうか。

先の「(公財)全国有料老人ホーム協会」の調査によれば、介護付ホー

ムは約3・8年、住宅型ホームは、約2・3年という結果が出ている。

このことから、入居期間が短いことが予想される場合（特別養護老人ホームの入居待ち等）は、月額利用料のみを選択し、

利用期間が長くなることが予想される（終の棲家として住む）場合は、併用タイプを選択したほうが良いだろう。

ただし、併用タイプが、良い場合でも、手元資金が少ないのに、無理して一時金を支払っては後々の費用負担の不安材料となる。ホームへの支払い以外の費用（医療費、娯楽費等）との兼ね合いも考慮しながら、支払い方法を選択したい。

高齢者向け住宅ニュース

保証サービスを開始
SOMPOホールディングスは、11月から、同社傘下の施設に高齢者が入居し、入居費用の滞納が発生した場合、一年分の入居料保証サービスを開始する。

施設入居時に連帯保証人を立てられない人向けのサービスで、入居者は、

月額利用料に数千円上乗せして支払うことで、同サービスを受けられる。

集合 郵便箱

新聞の配達

毎朝夕、届く新聞。物心ついた子供の頃からあったので当たり前のよう
な気がしているが、実は
ありがたい存在だと思
う。月4000円ちょっ
と
いいけれど、私はコー
ーを飲みながら、紙の新
聞をめくるのが好きだ。
朝の習慣になっている。
しかし、私は新聞が届
くことをうれしく思っ

とで、毎日届くのだから
 そう高いとは思わない。
 私の住む団地では、玄
 関ドアポストまで届けて
 くれるので、家にいな
 がらパジャマ姿で受け取れ
 ているけれど、なかには
 朝早くから廊下を駆ける
 足音がうるさいと言つた
 もいる。集合住宅に住む
 つて、なかなか難しい。
 (多摩市・匿名56歳)

自動車音

ハイブリット車や電気自動車は、走行音が静か過ぎて、視覚障害者が車の接近に気付かず危険なため、メーカーに接近音を義務付けるとニュースで聞いた。本当によかったと思う。

きなりサーッと若者が横を走り抜けた。これにもビックリした。ひと声掛けるとか、ベルを鳴らしてほしい。走り抜けていく自転車に乗っている人の無表情な顔が不気味にさえ感じる。もちろんこ

最近の自動車は音が静かなので、背後からくる気配が分らない。私も先日、路地を歩いていたら、

（千葉・上原章子63歳）

いきなりブザーブザーと、クラクションを鳴らされ、ビックリした。心臓が止まるかと思った。驚いて後ろを振り返ると、運転席の女はベコリともせず、当然のように走り去った。

自転車もそうだ。最近のものは性能がいいの

【投稿先】 皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提案など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いします。また、

◆ 応用力拔群！

自家製トマトソース◆

トマトをこよなく愛する国イタリア。とりわけ南イタリアの栽培農家などでは、夏に収穫した何十キロものトマトを大がままで煮込み、一家総出のトマトソースづくりで精を出します。出来あがったソースは、いくつもの容器に詰められ煮沸して、もっぱら一年分の自家用と

黄金のトライアングル

トマトとオリヴオイル編とその二

料理の主役となり、わき役となるわけです。日本ではいまや、出来合いのトマトソースが手軽に手に入るようになりましたが、ときには、一味違う自家製ソースを作ってみてはいかがでしょうか。そこで今回は、予約の取れないイタリアンのお店として有名なラ・ペットラの落ちシェフのレシピを土台にしたソー

ルトマトをつぶしながら加える。さらに下味に塩を加え、バジルの葉も鍋へ。強火で沸騰させた後、コトコトと煮立つ程度に火加減を調節し、およそ40〜50分。にんにんに串がすーっと通る頃合いで野菜を引き上げる。この段階で酸味が強すぎたらさらに煮込む。取り出した野菜は、そ

オリーブオイルを旅する

手作りトマトソースの材料
(出来上り量目安1,000mℓ)

- ・ホールトマト 2kg (一般的な400g入り5缶)
- ・玉ねぎ 1個
- ・にんにく 1本
- ・セロリ 1本
- ・バジル 5〜6葉
- ・にんにく 1かけ
- ・オリーブオイル (エキストラバージン) 150〜200cc
- ・塩 小さじ1〜2 (岩塩がおすす)

2016年(平成28年)
11月5日(土)

★第410号★

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「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。

今月の紙面	
1面	マンションの価値とビジョン
2面	新マンション事情、火災保険
3面	情報INDEX、ぶっくがいど
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q & A、催し
6面	タエコマンション物語
7面	住み替え情報、集合郵便箱

リフォーム

将来まで見据えたレイアウト

明るくのびのび育つ家

光の取入れ方、風の通し方

南東向きの物件であり、ランスマで光が届かず、

ながら、細かく仕切られ、住まいであったため、キッチンや廊下、エントランスまで光が届かず、

暗く閉ざされて感じる住まいだった。そこで、南東に開放的なLDKを計画し、個室には回転窓やガラス戸を取付、エントランスホールや廊下まで光と風が通るレイアウトとした。窓のない西側には洗面室、パントリー、ウォークインクローゼットを配置し、家事動線と風の通しの良さを確保した。



不要な部屋やスペースをつなげて開放的で明るいLDKに



リフォーム前

子供も楽しい仕掛け

小上がりの下には、子供

一人ずつのベンチ兼おもちゃ箱を計画。さらに奥には季節ものを収納するキャスター付BOX。高さを有効活用し、子供も楽しく、機能的な仕掛けを設けた。



小上がり。小上がりの下は収納

愛知県名古屋市長古屋市
築後年数23年
施工期間60日間
総工事床面積93・34㎡



個室。将来は子供部屋に



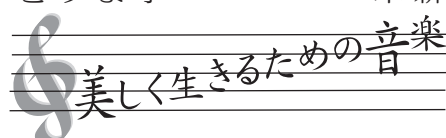
個室に設けた回転窓



エントランスホール

ボブ・ディラン

当に素晴らしいことが起きたと思いました。TVのある番組のコメントーターが、文学賞というのは本を出版する行為から始まる、というふうなことを述べ、ボブ・ディランの受賞に異を唱えていました。彼の詩を文学だと思っている人はほとんどいなかったようですが、メロディーにのせると、詞



76

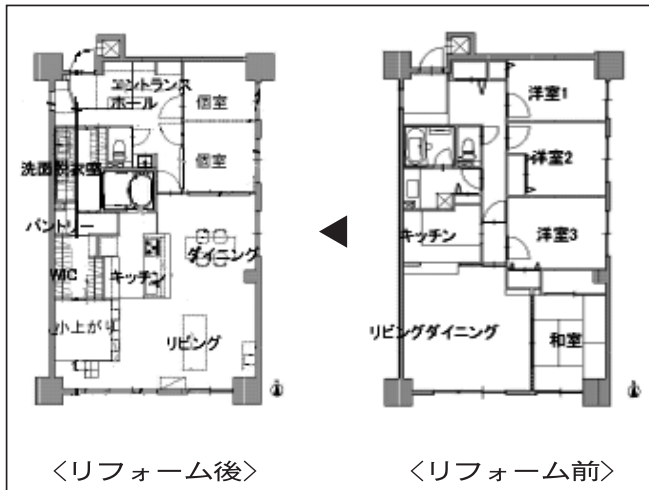
ボブ・ディランが、ノーベル文学賞を受賞したというニュースを、早朝のTVニュースで知り、他の優れた文学者には申し訳ないのですが、何かほっとし、彼こそ、受賞すべきであると、選考をした委員会の新しい常識に拍手を送りたい気分になり、本

であって詩ではないと、今までの常識に固執している人には、彼の心を感じる力に欠けているのではないかと思いました。かたちよりも内容！

日本のフォークやロックの歌手で、彼の影響を受けていない人はあまりいないのではないかと思うほど、彼の影響を受けて、その後の詞を書いたと思われる作品が多くあります。アメリカでは当時、人種差別やベトナム戦争に対する疑問が噴出し、抗議行動などが各地で行われており、ボブ・ディランはそれに対して、隠喩による詩をシンパルなメロディーに乗せて表現したのです。

ところで、彼は受賞の連絡に応答せず、ノーベル賞を受け入れるのかといった展開になっていて、周囲はハラハラさせられる事態となっています。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



＜リフォーム後＞

＜リフォーム前＞

スマートフォンでも、アメニティホームページを見られます。右のQRコードを読み取り、アクセス！



マンガで読める 生島ヒロシの 相続一直線

相続でおこりうるトラブルを6つのストーリーで展開！

複雑な不動産にまつわる問題をマンガでわかりやすく解決します。人気フリーアナウンサーと不動産コンサルタントがタッグを組み、事前に準備しておくべき対策も詳細なデータとともに解説！

【本書の内容】

- 法定相続分とはいえ、残された姉弟たちの心の葛藤は
- 相続した土地は借地権付き！相続税圧縮のカギ「底地」って？
- 自ら大家さんに！将来の相続対策は安泰
- 生前贈与を円満にすすめるために大切なルール
- 小さな宅地は、会社を作って運用
- 「権利者あべこべ事件」権利関係の整理は大事

絶賛発売中！



著者／生島ヒロシ・倉橋隆行(不動産コンサルタント)
(漫画／百万友輝)
A5判・216頁・定価1,620円(税込)



お問い合わせ

(株)週刊住宅新聞社

〒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

お求めは、全国主要書店で！ <http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

検索