

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

# アメニティ

集合住宅管理新聞



フジ(藤)  
マメ科フジ属

「藤色」は薄い紫色の藤の花の色から由来。花言葉は「優雅」。丈夫なつるは加工して利用されている。



### 高層棟が 激しく損傷

同マンションは昨年4月14日の28時間後の4月16日の本震(震度7、M7.3)で、大きな被害を受けた。各階の開放廊下の壁に、X字状のせん断亀裂が入った。多くの住戸の玄関ドアが損傷し、開かなくなった。家具も吹き飛び、倒れた。ベランダのサッシもずれ、壁にも亀裂が入った。屋上にも高置水槽も壊れ、40日も戻らぬ。各住戸では、床

## 熊本地震1年

熊本地震から1年になった。益城町などで6千棟の民家が倒壊したほか、熊本市内の850棟のマンションも、その7割が損傷した。しかし、1年たつて復旧工事に着手したのは、3、4割といわれる。災害時には、コミュニティが何より大事といわれるが、被災マンションの復旧にもそれが問われる。熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)の会員でもあるAマンション(14階建て、73戸、築26年)のケースを現地に見た。



床、壁紙も一新、最後の仕上げ段階に入った=熊本市内のマンションで

壁、内装工事が最終段階だ。部屋はようやくきれいになるが、壊れた家具、電気製品を買いそろえるなどで、大きな出費を迫られる。後に復旧した。5階建てと14階建ての棟で構成されているが、5階建ては、損傷をまぬがれたが、高層棟は、大きな損傷を受けた。旧へと動き、7月の臨時総会で復旧工事を決議、工事業者を決め、10月から着工した。市内でも、もっともスピードな動きで、予定では4月末竣工する。周辺の見直し仮設住宅などに避難、仮住まいしている30戸の住民に調べ、再調査を求め、

# 被災マンション 復旧のカギはコミュニティ

シヨン内に6つの倉庫を備え、ごみ出しはいつでもできる態勢をつくる。子ども会も、マンション全体のイベントに、参加する。古賀教授によると、同じような被災にあったマンションで、住民のコミュニティがうまくゆかないため、住民が逃げ出し、復旧が全く進まないところがあると指摘する。

### 硯 滴

公徳心と いったら古い古いの、今われる★今は思いやり

### 〈主な記事〉

- ◇新マンション事情 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇「建替支援室」開設 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇論議・マンション固定資産税 5面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 7面
- ◇緑のちよつとい話 7面
- ◇読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◇オリウオイルを旅する 7面
- ◇美しく生きるための音楽 8面



亀裂が入った壁の修復作業を説明する古賀一八教授=熊本市内のマンションで

地震保険の査定は、当初は一部損だった。保険金の5%しかでない。復旧には見舞金にもならない。管理組合は、保険会社と何度も交渉、住民が総出で各階の被害を詳細に調べ、再調査を求め、

### マンション関連の動き

- ・適正管理のための望ましい実施事項を示した「マンション管理ガイドライン」を改定/東京都
- ・「マンションすまい・る債(利付10年債)」の募集4月24日から開始/(独)住宅金融支援機構

## — P・C・Gは排水管更生業界 6年連続施工実績 No.1 のブランド工法です! —

### 失敗しない買い選択

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

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、あるわけないと思いませんか? P・C・G...それができます!

### 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。

### 配管更生と大規模修繕業者が一堂に会するリフォーム & リニューアルの祭典!

5月31日(水)~6月2日(金)  
**R&R建築再生展**  
東京ビッグサイト西1ホール

6月8日(木)~11日(日)  
**住スタイルTOKYO**  
東京ビッグサイト西ホール

※招待状をご希望のお客様はお申し付けください!

# 新 マンション事情

〈111〉

図は主な家計負担者の4年10カ月ごとの変化である。入居世帯のピークは平成6～10年、11～15年、16～20年まで30～34歳だが、21～25年は35～39歳に移行している。それぞれピーク前の年齢帯の世帯数が激減し、特に25歳未満世帯の減少幅が大きい。これは少子化が主な原因だが、さらに近年になるほど晩婚化が進み、親との同居が長期化している若者が増えつつあることにも依る。

最近では子供が高齢になっても親と同居している世帯は珍しくない。現住宅の所有形態別取得数では平成6～10年では持ち家が353万人、借家が867万人、21～25年では各300万人、634万人で、15年間に持ち家が53万人、借家が233万人減らしている。比率にすると持ち家が15%、借家が27%、合計で23%減だから、少子化世代は借家に大きな衝撃を与えている。少子化世代が今後加齢すると持ち家への本格的転入者減に作用するが、一方多くの持ち家所有者は気にしていないし、また気にしたとしても対処の方法が分からないのが実情だ。

ところで、世帯数減少と建物の減失件数がバランスすれば空き家は生まれないが、近年の住宅構造と建て方は減失させ

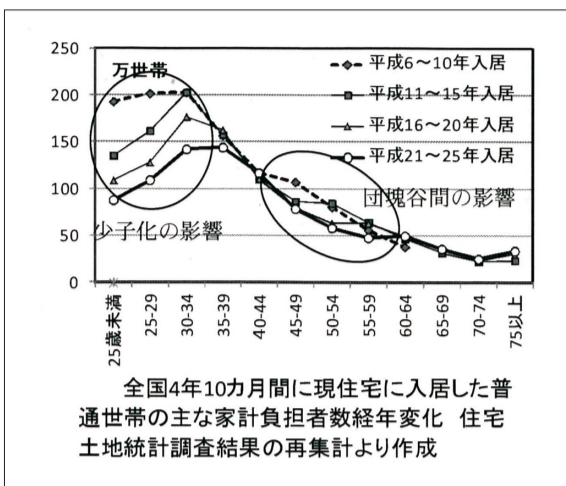
にくくなっている。非木造共同化・区分所有化住宅に居住し、特に大都市ではその傾向が強い。借家共同住宅は経営者が、取り壊すことを決断しても全戸空き家化させるには、戸建てより長い時間がかかる。居住者の立ち退きを要求する場合は立ち退きの補償金を用意する必要が生まれやすい。店舗貸している場合は交渉はおおむねなりやす減税で優遇することで関連産業の発展に寄与した。全区画空き家化しても、経営者が高齢化していれば新たに借金をして建て替えるには躊躇しやすい。立地に依っては建て替えた共同住宅に買い手・借り手が入る保証がない。人口減少社会では減失、建て替えにも様々なリスクが加わっている。

## 少子化と空き家問題 まずはワンルームマンションから

松本 恭治

現在までのところ空き家問題は多くの人にとって借家経営者の問題に過ぎないが、少子化世代も排除命令も出来ないのが実情だ。空き家特別措置法が出来たが、当面は戸建てが対象だ。空き家の実態調査さえしていない自治体が大半だから、まさにこれからだが、空き家対策は金がかかるものだけではない。空き家発見には市民の力が有効だし、長期空き家には空き家課税も良い。ただし持ち主の行方不明は大変厄介である。

今後、空き家が多い住宅棟を整理するには残留し続ける世帯の受け皿が必要だが、その公共住宅がその任を果たす宛もないから、混乱は続く。



全国4年10カ月間に現住宅に入居した普通世帯の主な家計負担者数経年変化 住宅土地統計調査結果の再集計より作成

### 工事事例 高洲三丁目住宅(千葉県千葉市)

## 雑排水管(洗面・浴室系統)更新工事 事前説明で工事期間中の在宅を全戸に要請

#### 1 建物概要

当団地は、千葉市中西部に位置し、海にも近く、大型スーパー、コンビニ、エンスタア、医療機関等も近くにあり、JR稲毛海岸駅が最寄り駅と、交通の便も良く、生活環境に恵まれています。

日本住宅公団(現UR)が分譲住宅として建て、現在築43年が経過しています。建物は鉄筋コンクリート5階建、3DKタイプ17棟540戸、増築棟2棟80戸合計620戸、管理事務所、集会所、平屋建1棟です。

#### 2 工法選択の経緯

当団地ではこれまで大規模修繕工事3回、給水管更生工事2回、給水管直結増圧工事等を行い、雑排水管は第三次長期修繕計画で更生工事を行うことになっていました。が、更生、更新工事に関する決定するため、建築専門委員会を立ち上げ、

協議を開始しました。委員会では、設計事務所

#### 3 工事の特徴

この工事で一番重要な事は、工事期間中、居住者に在宅をお願いすることです。1階から5階まで同時に施工するので、居住者には工事期間の3日間在宅していただく必要があります。

そこで工事日程を決め、工事日程を固定して変更は一切行わないこととしました。

また、NPO日本住宅管理組合協議会のご依頼を受け、2月18日に工事見学会を開催し、多くの管理組合の方々に出席していただきました。

建築専門委員会でも、工事費、耐用年数、住宅日数等比較検討した結果、更新工事と決定し、理事会の決議を経て総会に諮り、承認を取り付けました。その中で監理会社(株)協和建築設計事務所、施工会社:日本総合住生活(株)関東支社を併せて決定しました。

3日間の工程は、1日(高洲三丁目住宅管理組合・建築専門委員会・貝森宏公)



旧雑排水管の断面



更新された洗面所排水管



更新された浴室排水管

## マンションの価値を未来へつなげたい。

いつまでも満足して暮らせるように、  
団地やマンションの価値を高めていきたい。  
住む人の想いは、私たちの想いでもあります。  
JSが創業したのは、日本に団地が誕生してまもない昭和36年。  
以来、50余年にわたる管理実績は他の追随を許しません。  
団地やマンションの大規模修繕工事は、どうぞJSへ。  
確かな信頼と実績を礎に、みなさまの想いにおこたえます。

50余年の実績が支える、大規模修繕工事。JSのストック改修事業

# JS 日本総合住生活株式会社

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9  
電話 03-3294-3381(代表) fax03-3518-7582

<http://www.js-net.co.jp/>



# 情報INDEX

- ★都、耐震診断未実施の建物121件公表 東京都は「特定緊急輸送道路」の沿道建築物のうち耐震診断未実施の121件をホームページなどで公表した。(3/29日本経済)
- ★千葉市、剪定枝など全市でリサイクル 千葉市は2017年度中に植木の剪定枝や刈草などのリサイクルを市内全域で始める。これまで可燃ゴミだったが資源ゴミとして収集。剪定枝は透明の袋を使用してもらい無料で収集。(4/1日本経済)
- ★空き家を生かす、団地利用の分散型サ高住 老朽化が進んだ団地の空室を、サービス付き高齢者住宅(サ高住)に改装する取り組みが進んでいる。サ高住は、高齢者が集まって生活するのが一般的だが、団地の空室を改装するため高齢者だけが生活するのではなく、幅広い年代のコミュニティに高齢者が溶け込んでいきやすいのが特徴。東京(ゆいま〜る高島平)と名古屋(ゆいま〜る大曽根)で始まった「分散型サ高住」といわれる新しい形の住宅や地域を訪れた。(4/12・13東京)
- ★熊本地震から1年、マンション復旧手探り 熊本市では約600棟の分譲マンションも被災。被害の実態を調べていくと、修復に多くの所有者の合意を得る難しさに加え、支援体制の乏しさと制度の不備といった課題がみえてきた。(4/16朝日)
- ★セブン、団地「守る」コンビニ100店 セブンイレブン・ジャパンは団地の住民向けコンビニエンスストアを開発する。団地内に店出し、電球交換といった身の回りの悩みに対処するサービスを提供する。食事宅配などのサービスを充実し、生活インフラとして住民を支える。全国で100店舗規模の店出を目指す。日本総合住生活(J S)と提携する。21日にUR「グリーントウン漢住一番街」内で開業。(4/17日本経済)
- ★公営住宅で親子近居を支援 東京都は外郭団体の賃貸住宅で近居希望世帯の入居を優遇し、育児や介護をしやすくする。(4/18日本経済)

## 業界初 三層構造のマンション再生支援体制へ 区分所有者に直接向き合う「建替支援室」を開設

### 新日鉄興和不動産株式会社

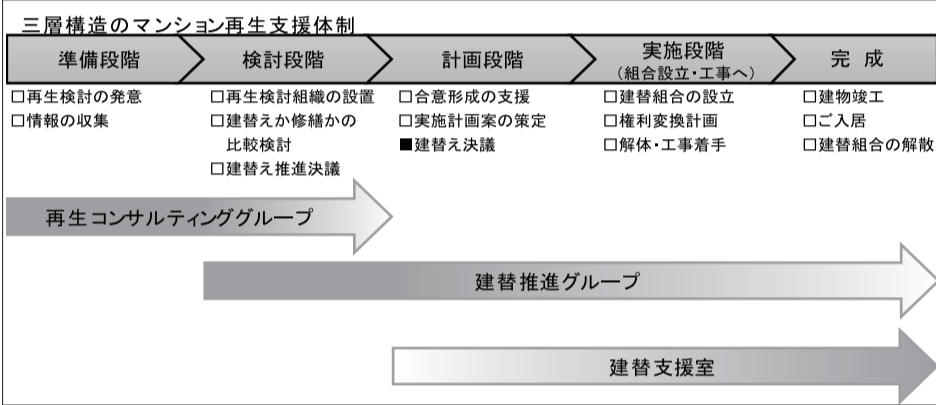


新日鉄興和不動産株式会社 住宅事業本部マンション再生部建替支援室長 南 明伸氏

この時、マンション再生の方角を検討をサポートするのが、同社の「再生コンサルティンググループ」。このグループは、再生の方向性が決まっていなくても、再生コンサルティンググループの悩み事等を聞き、その

三層構造のマンション再生支援体制に、マンション再生には、「修繕」をして、将来に渡って建物を維持していくのか、それとも「建替え」で、新しい建物に資産を移し替えるか、という2つの選択がある。高経年マンションの管理組合では、建物・設備の老朽化と居住者の高齢化に伴う「老朽」の「老い」の問題を抱え、今後マンションをどちらで再生していくのか迷っているもの、何を基準に考えればいいのか、あるいは、検討を始めたものの、なかなか検討が進まない管理組合も多い。そこで同社ではセミナーを開催し、管理組合向けに様々な情報を提供するとともに、管理組合からの相談も受け付けていく。

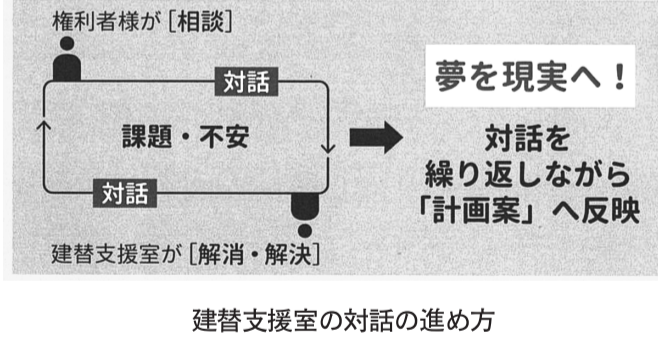
大規模団地から複合用途まで、1986年以来17件のマンション建替え実績を持つ新日鉄興和不動産株式会社は、昨年11月「建替支援室」を開設した。マンション建替え事業者の中でも初めてとなる同社の試みがスタートした。



マンションにとって、一番適した再生の方向性を示すまでをサポートする。その後、再生検討が「建替え」に向かった際に、建替え推進決議や、建替え決議に向けて、よい計画を具体化し、進めていく。この「権利者の方々には、建替え事業が具体化するまで、不安の解消をサポートする」と、南氏は語る。

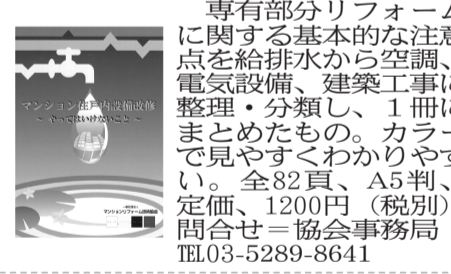
不安と期待両面の権利者の「思い」。権利者の不安のひとつに建替え期間中の仮住まいがある。高齢者であれば、仮住まいを見つけてもらうのも困難なほか、家賃負担の問題も生じる。新しいマンションでは、そのほか、建替え後の新しいマンションでは、後の抱負を語った。

「思い」を大切にサポートさせていたが、直接、お一人お一人のお話を伺いながら皆様の「思い」を大切にサポートしていただく。この「思い」を大切にサポートしていただく。この「思い」を大切にサポートしていただく。この「思い」を大切にサポートしていただく。



## ぶっくがいと

『マンション住戸内設備改修~やっつけはいけないこと~』  
(一社)マンションリフォーム技術協会発行



**確かな技術と安価な工事費**

排水管再生工事のパイオニア **マルライナー工法**

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで送りはじめます 形成速度約1m(分) 先端をカットします 完成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲排水管立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

排水管再生工事のパイオニア **株式会社 マルナカ**

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27  
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160  
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp  
URL http://www.maruliner-honbu.co.jp

**建物診断から設計・監理まで**

豊富な実績を誇るグループです

**マンション・ユニオン 保全設計協同組合**

(本部)  
〒130-0002 東京都墨田区業平 3-8-12-201  
電話 03-5819-2266  
f a x 03-5819-2267

**管理組合の法律問題お任せ下さい**

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正  
迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。  
初回相談 (30分程度) 無料  
管理組合の顧問も承ります (顧問実績多数)

**コンパサーレ法律事務所**

千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階  
電話 043-202-2336  
FAX 043-202-2337  
弁護士 石川貴康  
弁護士 内藤太郎 (マンション管理士)



★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 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事, 耐震, and 材料・防カ水.

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備(赤水対策他), エレベーター, 電気, and 窓.

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/

☆今月から下記の会社が掲載になりました。
・株式会社耐震設計 一級建築士事務所
・宇部興産株式会社

〈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。

★保存版★

### NPO日住協・協力サポーター募集

3月26日の日住協通常総会に提案、承認された新しい制度です。日住協の活動のいろいろな場面で、例えば新任役員セミナー、大規模修繕見学会、テーマを決めた会員組合の勉強を兼ねた交流会、などの企画、準備、マンシヨンのボランティア

当日の作業などが主な業務です。日住協の理事会以外の事業・研修部会などの出席も可能です。経験された方が望ましいです。現在の12名の日住協理事、事務局まで。TEL 03-5256-1241

活動を楽しんでいただけるとの期待があります。日住協ファン、集まれ、中立的な立場で、マンシヨンの管理組合を支援する日住協のような存在は、活動に伴う交通費、団地・マンシヨンの住民の高齢化等が進む中で、益々、重みを増すと確信しています。募をお待ち申し上げます。お問い合わせ・連絡は、日住協事務局まで。TEL 03-5256-1241

## マンション固定資産税、不合理はいつまで

4月に入り、マンションに住む世帯にも、地元自治体から固定資産税の納税通知書が送られてきた。

固定資産税は、戦後間もなくシャープ税制により導入された税で、地方税の一つ。自治体には貴重な財源で、制度の改正や変更がほとんど行われていないことでも知られる。ところが、マンションにとっては、不合理な面の強い税とされ、経済学者などから問題点が指摘されてきた。

木造に比べ約1.5倍高い木造二戸建てに比べ、マンシヨンの固定資産税は、新築当初から、1.5倍は高いとされている。マンシヨンは新築後、建物について5年間、半額の措置が取られるが、それが以降は倍に戻る。しかも、住宅用地の固定資産税は200㎡まで6分の1に減額されるが、マンシヨンは土地の割合が、戸建てに比べ10分の1くらいのため、その恩恵がほとんどない。また、固定資産税では、建物の耐用年数が木造25年、マンシヨンは60年と定められていて、大きな格差がある。この耐用年数は専門家の調査だと、現実にはどちら



も、50年程度とみられている。さらに、耐用年数がきつても、木造・マンシヨンの固定資産税は建物を取り壊された後、減額されるが、鉄筋ではそれがなく木造と最大4割も格差がつく。

最後に経過年数減点補正をおこなうが、前述のように鉄筋の耐用年数の60年と木造25年の差が効いてくる。

こうした不合理なマンシヨンの固定資産税について、NPO日住協も加盟している全国マンション管理組合連合会では、2年前から、国交省を通じて総務省などに是正を要望しているが、明確な回答はない。

政府は、このほど20階以上の高層マンションについて、高層部の固定資産税と相続税を引き上げ、中低層部の税負担を軽減する措置を公表した。2018年以降に引き渡される新築物件が対象とされる。

最近の金持ち層の高層マンション買いによる節税対策を牽制するねらいだが、固定資産税でこんな措置が機敏に打ち出せるなら既存マンションの固定資産税の不合理にもメスを入れてもらいたい。(NPO日住協論説委員会)

## NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

### <専有部分・共用部分 ライフライン改修工事見学会>

日時 6月3日(土)13時~16時 (受付開始12時半)  
会場 グリーンヒル寺田第3住宅管理組合集会所  
八王子市寺田町 432-109 (JR西八王子駅又は、京王線めじろ駅よりバス)  
定員 20名(先着順受付)  
資料代 1000円  
グリーンヒル寺田第3住宅(鉄筋コンクリート造、地上2~3階建17棟、108戸+管理棟、1982年竣工、経年35年)の協力を得て、工事見学を行います。工事内容=全住戸共通/専有部給水・給湯・ガス管更新工事、メゾネットタイプ/共用部給水管更新工事、共用部・専有部排水管更新工事(主なプログラム)  
①改修経緯及び概要説明(修繕委員長)  
②設計・工事内容説明(設計・工事監理者)  
③施工の概要・見学時注意(施工業者・建装工業(株))  
④現場見学(メゾネットタイプの専有部を主に2戸予定)  
⑤質疑応答  
参加申込 メール又はFaxで日住協へ

### <新任役員研修会>

日時 6月10日(土)9時40分~12時 (受付開始9時20分)  
会場 亀戸文化センター 美術室  
江東区亀戸2-19-1カメリアプラザ6階(JR亀戸駅歩2分)  
定員 24名(先着順受付)  
参加費(資料代) 会員1000円 一般2000円  
(予定プログラム)  
①理事会の運営  
理事になって最初にやること(職務分担、引継ぎ、マンション探検)から、理事間の意見の違いや理事会運営上のトラブルまで考え方を紹介。理事会で採決確認、議事録の公開など、様々な要点を整理して説明します。(日住協理事 柳沢明夫氏)  
②施設営繕担当編  
担当理事が備えておくべき知識は無限なようですが、項目を整理して学べば基礎をしっかりと押さえることができます。(日住協副理事長 西山博之氏)  
参加申込 メール又はFaxで日住協へ

### <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 5月17日(水)、6月7日(水)17時から  
●管理組合運営相談会 5月10日(水)、5月25日(木)17時から  
●建物・設備相談会 5月19日(金)、6月16日(金)17時から



NPO日本住宅管理組合協議会 (略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)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48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 製麺会館3階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp  
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

### マンションの法律

## Q&A

「法律相談会」から



### Q

私達のマンションの組合員のAさんから自分の居室の廊下の手すりから汚れているので、業者さんに見積を依頼したところ汚れを綺麗に落とすことは難しく、元のよう綺麗にするには全体を交換するしかないと言われました。全体の交換には相当程度の費用がかかるので、可能な範囲で汚れを落とすことで了解して欲しいと言ったところ、Aさんは納得せずに、交換しなければ管理組合を訴えると言っています。管理組合には交換する義務があるのでしょうか。

### 【回答者】

法律相談会専門相談員  
弁護士 石川 貴康

A 合せて、多くのマンションの規約では「敷地及び共用部分等の管理に必要なら既存マンションの固定資産税の不合理にもメスを入れてもらいたい。」という規定があると思います。そうすると、本件では管理組合が綺麗にする義務がある事になりそうです。他方で、本件では汚れを落とす事ができず、綺麗にする為に手すり全体を交換するしかなく、それは、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」という規定があるから、共用部分に汚れがあるだけで相当な費用をかけて交換しなければならないという結論には疑問もありません。

## 廊下の手すりの不具合の程度 管理組合は手すりの汚れで交換義務はあるのか

この点に関して、区分所有者が専用使用権を有する(共用部分である)バルコニーに設置された手すり壁のガラスの汚れについて管理組合が修理する義務があるのか問題となった事件で、東京地方裁判所平成27年7月17日の判決は「被告(管理組合)が、その構成員である本件マンションの各区分所有者に対し、本件マンションの管理組合として共用部分を適正に管理する義務を負っているものと解されるところも、共用部分に存在する不具合の程度について、その程度等にかかわらず、修補する義務がある」という結論に至りました。この判決は不具合の程度によって本件居室からの眺望に若干の影響が生じる事とは否定できないものの、その程度は限定的なものと認められ、その他本件居室及び本件バルコニーの通常の使用に支障を生じさせる性質のものとは認められない。他方で、本件不具合を修補するには、バルコニーの交換を要し、少なくとも85万円の費用を要する事が認められる。そこで、被告に自己の費用負担において本件不具合の修補をする義務を負わせる事は、本件不具合によって受ける原告の不利益の程度に比して被告(その構成員である本件マンションの各区分所有者)に過大な経済的負担を強いることになるとして、管理組合の修補義務を否定しました。

この判決は不具合の程度と費用負担を考慮して義務を否定しています。即ち、不具合の程度が低く、費用負担が高いことは義務を否定する方向に作用します。逆に不具合の程度が高く、費用がそれほどかからない場合は義務を肯定する方向に作用することになります。本件でも、手すりの汚れは不具合の程度として低いと考えられ、交換費用が相当程度かかることからすれば管理組合の交換義務は否定されることになるでしょう。他方で、仮に不具合が汚れにとどまらず腐食などにより、危険性が生じていると認められるならば、修補義務が認められる事になります。

はできず、不具合の程度や修補のために生ずる被告の費用負担の程度等に照らし、合理的と認められる範囲で修補等の対応をする義務があるものというものが相当である。本件不具合は、それによって本件居室からの眺望に若干の影響が生じる事とは否定できないものの、その程度は限定的なものと認められ、その他本件居室及び本件バルコニーの通常の使用に支障を生じさせる性質のものとは認められない。他方で、本件不具合を修補するには、バルコニーの交換を要し、少なくとも85万円の費用を要する事が認められる。そこで、被告に自己の費用負担において本件不具合の修補をする義務を負わせる事は、本件不具合によって受ける原告の不利益の程度に比して被告(その構成員である本件マンションの各区分所有者)に過大な経済的負担を強いることになるとして、管理組合の修補義務を否定しました。

# 専有部分の修繕に修繕積立金を支出した事件

株式会社マンション管理総合研究所 代表取締役 大原章男(マンション管理士)

平成28年9月、横浜地裁でおかしな判決が出た。平成29年3月には東京高裁がその地裁判決を支持する判決を出した。その判決を讀み、どこにも解せない判決理由であるので、小論では横浜地裁判決を取り上げて論評する。

## 事件の概要

事件名称「マンション管理組合総会決議無効確認請求事件」  
原告「湘南ハイム区分所有者松永功氏他1名、同代理人丸山英気弁護士他1名」  
被告「湘南ハイム管理組合 理事長平田亮氏、同代理人澤田和也弁護士他4名」

建物概要「昭和42年建築RC造、旧耐震4棟(2F、4F、4F、4F)、戸数175戸」

## 訴訟事件概要

被告管理組合は平成23年、共用部分の給水直結増庄方式への変更に共用給排水管・ガス管の更新及び浴室スラブの防水層改修を計画した。この計画では、修繕積立金を使用し、各戸の浴槽、給湯器、洗面化粧台、トイレ便器の交換と洗濯パンの新設を併せて行うこととした。この計画を執行するために、管理組合は平

分所有法に違反することとは、いかにも乱暴な理屈である。これらの設備から排出される汚水・雑排水は共用排水管に流れ出していくが、住宅内の管理組合側から「人格欠損の人物」という罵詈雑言を投げつけられて孤立したので、訴訟手段に訴えざるを得なかったものである。

成24年4月7日に臨時総会を開き、管理規約に、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理に影響を及ぼす部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」という規定を新設し、工事総額6億円の工事に踏み切った。工事資金は、管理組合の修繕積立金が3億4千万円、住宅金融支援機構の共用部分リフォームローンから10年返済の約束手形2億6千万円(1戸平均150万円)を借入した。原告松永さんは、この管理組合の計画に対し「修繕積立金を使用することは認めない」として、各戸に特別の利益になることを指摘し、規約と区

分所有法に違反することとは、いかにも乱暴な理屈である。これらの設備から排出される汚水・雑排水は共用排水管に流れ出していくが、住宅内の管理組合側から「人格欠損の人物」という罵詈雑言を投げつけられて孤立したので、訴訟手段に訴えざるを得なかったものである。横濱地裁判決 裁判官「大竹優子(裁判長)、田中智子、山田慎悟各判事」

1 専有部分を共用部分と一体と見做した判決では、「浴槽、給湯器、洗面化粧台、便器使用権を独占している当該住戸でなければならぬ。こうした共有、専有と一体の設備として共用部分と共に改修すべき設備である」と判断した。この判断は多くのマンション管理組合の認識と乖離している。

2 専有部分に修繕積立金を使えるか判断した判決では、「区分所有法には修繕積立金を専有に使用してはならない旨の規定はない」として、共用共金で専有部分を改修して使用している住戸が多数いた。管理組合が修繕積立金で直して、これを待たずに住戸もいた。これらの設備物を輸入品など高級品に変えたい住戸も居た。そうした事情は本件マンションの175戸に175通りの要望がある。これを一律に修繕積立金を使っているから、各戸から不満が噴出するのである。

3 不平等を是認した本件管理組合には、浴槽、給湯器、洗面化粧台、便器の修繕を既に終わらせて一斉修理の必要がない。このマンションを共用部分の修繕資金から支弁してしまつた。その工事会社との間で、明確でない契約があったのではいかと原告は疑っていた。

4 公益財団法人住宅金融支援機構は受理したものの、耐震改修計画もない。東南海トラフが動いたとき、藤沢市に在るこのマンションは震度7程度の地震に見舞われる恐れがあるが、こうした地震対策が考慮されていない。折角積み立てた共用部分のための修繕積立金が、目の前の専有部分設備物の更新に充てられた。この建物の耐震性能を心配している。

5 耐震診断・耐震改修を忘れてはならない。湘南ハイム管理組合は、本件工事のために修繕積立金が枯渇した。それによって区分所有法の解りだけではない、今後集められる修繕積立金も大分は住宅金融支援機構への返済に回される。ここで、原告の松永さんによれば、このマンションは建物の耐震診断を行っていない。したがって、耐震改修計画もない。東南海トラフが動いたとき、藤沢市に在るこのマンションは震度7程度の地震に見舞われる恐れがあるが、こうした地震対策が考慮されていない。

6 最高裁へ 原告の松永さんと原告代理人丸山英気弁護士(千葉大学名誉教授、元マンション学会会長は、横濱地裁判決とそれを支持した東京高裁の判決を憂慮して、最高裁へ上告することになった。憂慮する点は、室内における専用使用が明白な設備について、一片の規約条文で共用部分と一体であるから共用共有部分と見做すことである。これが確定したとき、管理組合の長期修繕計画には、各戸室内にある浴槽、給湯器、洗面化粧台、便器の修繕を組み込まなければならぬ。全国10万の管理組合には混乱が生じる。さらに、規約の設定によって区分所有法の解釈が変わることになる。

2 2という数字を5コ使って、たし算だけで28を作ってください。

1 1という数字を5コ使って、ひき算だけで100を作ってください。(答えは7面)

**第22回 R&R 建築再生展2017**

日時 / 5月31日(水)、6月1日(木)、2日(金)、10時~17時 (最終日は16時半)

会場 / 東京ビッグサイト 西1ホール

入場料 / 1000円 (但し事前登録の場合は無料)

リフォーム&リニューアルに関する、技術・工法・製品・工具・システム・提案など。また特別セミナー会場ではマンション・ビルの改修テーマに毎日5講演開催。

主催 / 建築再生展組織委員会

http://www.rrshow.jp

**大人と子供の楽しい算数**

《24》 出題・松

＜数字遊び＞

【問題】

問題①

2という数字を5コ使って、たし算だけで28を作ってください。

問題②

1という数字を5コ使って、ひき算だけで100を作ってください。(答えは7面)

**サンクレイドル佐倉 大規模修繕工事見積参加会社募集**

所在地 千葉県佐倉市山崎171-1

建物概要 RC造、地上8階建て、その他附属施設、60戸、H17年竣工

設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所

工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、その他付帯工事

工事予定 H30年1月中旬~5月下旬

見積参加概要 (参加条件等の詳細は、問合せ先にて資料を入手) ①資本金5千万円以上(共同企業体は合算可、幹事会社の比率は5千万円に対して5分の4以上) ②創業15年以上 ③直前年間工事・完成工事高10億円以上、分譲マンション大規模修繕工事高5億円以上 ④過去5年間に分譲マンション大規模修繕(関東圏内)の現場5千万円以上の工事か、元請又は下請として5現場(共同企業体の場合は合算件数)以上

参加要領資料配布 5月5日(金)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(配付日時を設定しますので必ず事前に下記まで電話連絡して下さい)

書類提出期限 6月5日(月)午前中いっぱい迄必ず着郵送か宅配のみ受付

問い合わせ・資料提出先 千162-0041 東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A 有限会社 鈴木哲夫設計事務所(担当:井口) TEL03-3204-1530 詳細 http://www.mansion.co.jp

**どうぞご利用ください**

**施工会社募集の掲載は無料です**

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

http://www.mansion.co.jp

(問い合わせ先) 集合住宅管理新聞 「アメニティ」編集室

TEL03-3666-1973 FAX03-3667-1808

# 緑のちよつと良い話

(5)

新緑が眩しい季節になりました。樹々の芽吹きも瑞々しく、色とりどりの新緑や花々を見るだけで元気が湧き出てきます。そして、緑の手入れも本格的に動き始める季節です。今月は、植栽の自主管理についてお話しようと思います。

限られた予算を有効に使うべく、緑を良い状態、生活に支障のない状態に維持することは管理組合にとりて重要事項の一つです。植栽の自主管理は、生垣や低木の刈込み、除草といった手の届く範囲での作業や花壇管理活動が多く、管理組合活動の

## 植栽の自主管理について



手入れの行き届いた植栽空間

居住者(参加者)の年齢は確実に1歳ずつ高くなり、これに連動して参加者は年々減ってきています。また、植栽の管理を通して、居住者のコミュニケーションを円滑にしたり、居住環境に対する関心や愛着が高まる、人の目が行き届いて防犯性が高まる等、大きな役割を果たしてきています。

最近、居住者の高齢化とともに参加人数が減り、これまで通りの手入れをすることができなくなってきたという話を聞くことが増えていきました。年齢的な問題は深刻であり、毎年、

は至難の業です。どれだけが重要になります。そして、植栽の自主管理が管理組合活動を支えてきたか痛感する瞬間でもありません。自主管理ができてきたからといってそのまま放っておけば低木や生垣が大きくなって見通しが悪くなり、安全性や防犯性が損なわれ、出かい頭の事故や空き巣、車上荒らし等が発生することにも繋がります。

緑を適切な状態で維持するためには、あと何年くらい自主管理を続けることができるのか、どの程度の作業や範囲なら自主管理を続けられるのか、どれだけの予算を委託費に回すことができるのか、といったことを把握し、対策を考えること

## 集合郵便箱

「春」

春爛漫、桜の花も終わり、次々と色とりどりの花が競うように咲き誇る。

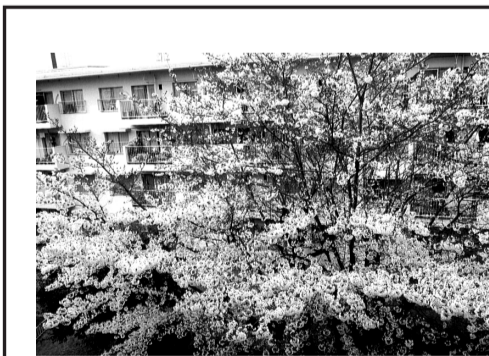
時々行く都立公園は、じんまりとした日本庭園、周りの雑踏にも汚れることなく、静かな雰囲気と趣きのある公園で、ゆっくりと時間の流れを感じさせてくれる好きな場所だ。

僅かだが、四季折々の花が楽しめる。その中でも、藤の花も咲く頃、何度でも出掛けたくなる季節だが、最近では自然と行く先が近場に限られる自分に歳を感じる。

そっだー今年の級会も間近、2次会はいつものお茶、ケーキもいけれど、「外に出ましょー」と提案してみようか？

果たして着飾った老婦人の方の賛同が得られるかどうか。「歩き回るのには…」との声も聞こえてきた。

(東京・ひろこ78歳)



## 花咲く、団地

私の居ります団地は桜の樹が多く、窓を開ければサクラ、サクラ…が何回かが続きました。

(府中市・とみざわ・とおる/89歳男性)

## とにかく桜が先

「目には青葉、山ほととぎす、初鰹」、と子供いのに、アジサイの鉢植(千葉・安西由美55歳)が売られていた。へえー(ト)

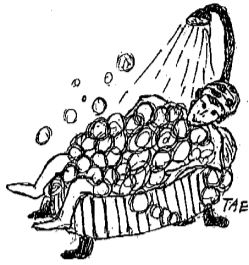
「目には青葉、山ほととぎす、初鰹」、と子供いのに、アジサイの鉢植(千葉・安西由美55歳)が売られていた。へえー(ト)

を食べると印象が強かった。しかし、桜開く、とにかく桜が先だか花前の3月に、通りすがりの居酒屋に「初鰹あります」のポスター。へえー、早いね。

今度はおパートの花売場、まだ桜も咲かないのに、アジサイの鉢植(千葉・安西由美55歳)が売られていた。へえー(ト)

## Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



## たまたま受けた勧誘電話 ネットで会社を確認して 浴室のリフォームを依頼

風が、爽やかな季節になりました。運動を少しして軽く汗ばむ程の陽気が好きです。4月に入学、入社した新人の方達は初めての環境に慣れて来た事でしょう。五月病には罹りませんように、元気に活躍して下さい。

さて、この度、偶然の勢いで浴室のリフォーム工事をする決心をしました。ここ数年間浴槽に入る度に、新しくしたいなと思っていたので、ホームセンターで調べたり、ネットで朝から、のんびりだらだら

ネットで検索したりしていましたが、次男が大学生のうちには学費があるので無理と考えていました。それでも、ようやく最終学年です。

次男の4年次の学費の前期分を支払いました。残りは後からと過して居た時、家の電気が鳴りました。互助会の案内が多かったので出るのは止めようかなと思いましたが、その時は受話器を取りました。たまたま受けた勧誘電話 ネットで会社を確認して 浴室のリフォームを依頼

その電話が、リフォーム業者からのものだったのです。その業者は、私の地元では聞き慣れない名称でしたが、新しいお風呂になるのが楽しみ日々です。

## オリーブオイルを旅する

先号では、真正なオリーブオイルとエキスターの優れた五感の関係について触れました。少し脇道にそれますが、今回は、そのエキスターの知られざる世界をのぞいてみましょう。

◆エキストラバージン、素養の基本は、純正・品質・特性◆

オリーブオイル最大の生産国EUを中心に、バージンオリーブオイルの品質と純正さは、さまざまな法規によって守られています。まず第一に混じり気のないこと(純正)、次に製品に曇りのないこと(品質)、そして典型的であること(特性)の三つがバージンオリーブオイルに備わらなければならない要素とされます。抽象的ですが、わかりにくいかもしれません。が、じつはこの基準にしたがってエキスターたちは、世に出るオリーブオイルを見張っています。一切の化学的処理を行わず、オリーブか

## 本物・良質を見分ける！

知られざるエキスターの世界

訓練と研鑽が必要です。たとえばイタリアには、「エキスター機構」というのがあって、専門的な技術を学んだり、教育に携わる人を育んだりしています。つまり、エキスターは、真正なエキスター・オリーブオイルを世に出すために、検査に臨むエキススターに課せられた厳しい条件に迫ります。

37

口に含む、オイルを喉に至る口腔全体にいきわたらせることにより、嗅覚、味覚、触覚など、全身

〈大人と子どもの楽しい算数〉

【解答】  
問題① 2 + 2 + 2 + 2 = 28  
問題② 111 - 11 = 100

〒103-0025  
東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階(株)東京フラインク内アメニティ編集部「集合郵便箱」  
FAX 03-3667-1808

【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いたします。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

# 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	復旧のカギはコミュニティ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	「建替支援室」開設・新日鉄興和
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、催し案内
6面	専有部修繕に積立金支出事件
7面	タエコ物語、オリーブオイル

## 住まいのリフォームコンクール「分野別特別賞」受賞作品 過疎化する分譲マンションの活用

ストック型の住宅市場への転換を図るため、住客付のワンストップ機能宅リフォームの適切な実施がますます重要になっている。こうした中、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第34回住まいのリフォームコンクール」を主催する。作品の応募締切りは6月15日迄で、個々のリフォームを評価する「作品部門」とリフォーム事業の仕組み等を評価する「ビジネス部門」の2部門で作品を募集。ここでは昨年コンクールでビジネス部門「分野別特別賞」を受賞した作品を紹介する。

◇ 「ビジネス部門」入賞作品「過疎化する分譲マンションの活用」受賞者 ㈱オレンジハウス 不動産+建築(新築・

また、物件個々の通常資産価値も無かった。具体的には、隣の火災によるサッシが開閉できなかった。修繕を取り替えた。また、ト

す。クラシックでは音色を大切に、衝撃音は厳禁です。

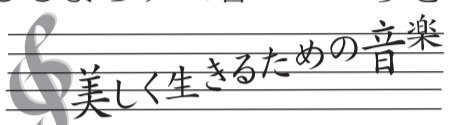
大室勇一さん

よく耳にするのはどうしてもジャズやポピュラーを演奏しているサクソフォンです。クラシックの奏法を聴くと、その音色美、滑らかさなどに、きつと驚くと思えます。サクソフォン奏者の須川展也さんを以前本コラムで紹介しました。彼が人気が火をつけたのではないかと思います。彼は東京藝術大学在学中、大室勇一氏に師事していました。大室さんこそが日本のクラシック・サクソフォンの最初の音楽家であり、その理論的構築が後世に伝えられて、今のサクソフォン人気に繋がっています。彼の音は今でも耳の奥に残っています。47歳と言わず若さで逝ってしまったのは、今から29年前のこと。彼の弟子たちが今、国内外で活躍しています。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

### サクソフォン

その要求を満たすのに、物理的に衝撃音を出せるサクソフォンが適しているから、というところを言う人もいます。発明者のアドルフ・サククスは、クラシックで用いられることをサクソフォンに企図していたようです。しかし、一つの楽器がジャズにもクラシックにも使えるというのは、とても面白いことであると感じます。とはいえ、その奏法はまるで180度の違いがありま



ジャズもクラシックも、サクソフォンはこの20年くらい、人気のある楽器になってきているようです。街や電車の中でサクソフォンとわかる楽器ケースを持つている男女をよく見かけます。サクソフォンというジャズを奏でる楽器と思われているようです。ジャズは聴衆を興奮させ、陶酔させるために極端な音を必要とす

82



改装前



改装後の専有部分室内



更新したポスト



美装した外観

しなれば、部屋として機能しない事柄であり、資産価値も無かった。具体的には、隣の火災によるサッシが開閉できなかった。修繕を取り替えた。また、ト

更新したポスト

美装した外観

自己負担で実施し、マンション全体の機能改善と管理水準の向上を図ることにより、資産価値の向上を実現している。その上で、改装後の専有部分を、住宅として、あるいはオフィスやシェアハウスなど市場ニーズに沿った用途として、賃貸運用している。

本事例のビジネスモデルとしての汎用性については、流通市場での仕入れ価格と、賃貸市場での賃料とのバランスの中で成立し得るものであるが、静岡市だけでなく、大都市圏近郊の県庁所在地など、一定の経済規模のある都市であれば、十分に活用できるモデルと考えられる。以上により、「分野別特別賞」/地方分譲マンション再生モデル賞」を授与されたものである。

**第34回住まいのリフォームコンクール作品募集**  
(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催

個々の住宅リフォーム作品を評価する「作品部門」と、消費者の安心を高めたり、まちづくりと連携するなどの工夫や仕組み等を評価する「ビジネスモデル部門」の2部門にて開催。

①応募者の要件 応募者は、応募作品の住宅の建築主(施主)、設計者、施工者。

②応募対象 平成27年7月から平成29年6月の応募締切までの間に、リフォーム工事が完了したもので、条件を満たすものが対象。

③その他 応募対象となるリフォーム工事の中でも、消費者が計画や施工等へ積極的に参画したリフォーム工事、工事金額が少ない小規模なリフォーム工事、リフォーム共用部分の大規模修繕工事など、また、リフォームプロセスにおける課題の解決方法に着目した事例などについても、幅広く募集します。

募集締切 平成29年6月15日(木)必着  
詳細 同財団ホームページ  
(http://www.chord.or.jp/tokei/contest\_01.html)

マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。

## モバイル・ハイブリッド工法Ⅱ

開削工事不要

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせます。

- 1 吸引工法 専有部の研磨とライニング
- 2 吸引ピグ工法 共用部立管の研磨とライニング

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公!  
リバイナー工法 共用部横主管の更生

リバイナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。

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 お気軽に相談ください。 03-5335-7601

**建装工業株式会社**

～ 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.kensou.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