

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

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) 千103-0025 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450号\*

2020年(令和2年)

3月5日(木)

www.mansion.co.jp/



ジンチョウゲ(沈丁花)

ジンチョウゲ科



中国原産の常緑低木。春のはじめに開花すると辺りに芳香が漂う。ジンコウ(沈香)と丁字の香りに似てこの名がついた。

第18回NPO日住協通常総会

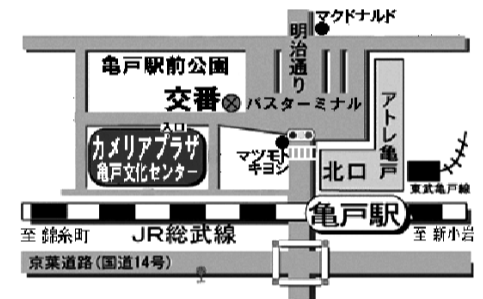
日住協の基本は、管理測している。旧団分譲組合への協力、支援だが、その柱として相談、セミナーをとりえ、理事会一体となつて、それへの対応を一層充実させた。国交省のデータでは、築40年以上のマンションが84.4万戸、10年後は、その2.4倍の197.8万戸、20年後には36.6万戸に増えるという。日住協の協力は、管理測している。旧団分譲組合への協力、支援だが、その柱として相談、セミナーをとりえ、理事会一体となつて、それへの対応を一層充実させた。国交省のデータでは、築40年以上のマンションが84.4万戸、10年後は、その2.4倍の197.8万戸、20年後には36.6万戸に増えるという。

NPO法人日本住宅管理組合協議会の第18回通常総会が3月29日(日)午後2時から、東京都江東区亀戸、亀戸文化センター5階研修室で開かれる。令和元年10月には、日住協は設立50周年を迎え、記念誌「自立と絆」の発行、帝国ホテルでの記念式典と会員管理組合、協力技術者、賛助会員などの参加を得て、記念すべきイベントになった。全国の管理組合団体のなかでも、半世紀を超えたのは初めてだが、これからの道のりこそが、大事だと受け止めた。

第18回NPO日住協通常総会

日時 3月29日(日) 14時~16時半 (受付開始1時半)
会場 亀戸文化センター5階 第1研修室 (江東区亀戸2-19-1 カメリアプラザ)
交通 JR総武線・東武亀戸線「亀戸駅」北口徒歩2分

(カメラプラザ案内図)



〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
◇大規模修繕工事事例 2面
◇長寿化等を国が支援 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・修繕周期見直し 5面
◇マンション法律Q&A 5面
◇むつこの料理教室 6面
◇タエコさんの生活エッセイ 6面
◇大人と子供の楽しい算数 6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

都内に住むあるマンション住民から、高齢化、住民の高齢化、空家の増大、相続放棄と問題だらけ、日住協はどうかと、日住協にとっては、どのテーマも、切実で全方を取り組まなければならぬ。ほとんどの問題は団地、公団発足当初から予測可能なテーマでもあった。その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく管理を怠らぬ、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

団地に住むあるマンション住民から、高齢化、住民の高齢化、空家の増大、相続放棄と問題だらけ、日住協はどうかと、日住協にとっては、どのテーマも、切実で全方を取り組まなければならぬ。ほとんどの問題は団地、公団発足当初から予測可能なテーマでもあった。その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく管理を怠らぬ、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

解決できないところまで来ているのが今日だ。最近、マンション管理組合は展望もなく、解決策もたないという管理組合無能論を唱える一部学者、評論家が多くなり、そうした論調の出版も目立つ。敷地売却制度を唱え、建て替えに誘導する声も一段と高鳴る。1970年代、80年代と、マンションを大量供給して、そのついで管理組合に押し付けるのか、という反論の声も広がる。国家論の観点から解決に向かうべきテーマを、一管理組合に担わせていいのか。

日住協は、マンション問題の原点に立ち返り、その時々々の管理組合は知恵と工夫を凝らし、自立管理を目指し、しつこく管理を怠らぬ、新世紀きたが、一団地、マンションを乗り切る道筋を見つけた。

新しい考えを。総会をその契機としたい。

滴 硯

最近「マンションの建て替えは全員一致が必要」と誤って書いている文章を二カ所で見つけた。一つは全国紙の書評欄★もう一つは住宅について書いた学者の本★前者はすぐ訂正が載り、読み誤り、確認も不十分との弁解がついていた★後者はあとがきでは官庁の専門家が原稿を見ていたとのこと。ほんとうに見たとは信じられない★この事実は残念ながら区分所有法やマンション管理についての常識が浸透していないことであらわれた★確かに建て替えについては法律も実情におおじて変更してあり、現在の規定についても議論があり、間違えやすいことも事実である★しかし素人が間違えるのは仕方ないとしても、新聞や文書を業とする人は、調べたり確認したりして発表するものだと思うが違つたらどうか★同時に、私たちがもっとマンション管理の常識をPRすることも必要だ。

マンション関連の動き

- ・マンションの長寿化等を支援する「マンションの長寿化等支援事業」を創設
・国土交通省「マンションの長寿化等支援事業」を創設
・当面取り組むべき事項をまとめた「マンションの長寿化等支援事業」を創設

ビル・マンションを元気にする会社 P・C・G の排水管更生!

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

すわっ、動脈硬化か!! 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 ...それができるんです!

まさか? しかも短時間に配管替えよりお値打ちに、配管補強と耐震更生、その上20年保証なんて信じられますか? 信頼の20年保証

ホントに? まさに! 「配管革命」

もちろん 公的機関でも証明されている最高品質の高級更生法です。保全技術審査証明機関である、(一財)建築保全センター殿より保全技術審査証明書の交付を受けており、証明書の中にも「穴の開いた配管も施工可能」と「20年保証」は共に明記されています。

# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(23)

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

### リビルディング・ムーブメント③

マンション建替え第一号、宇田川住宅団地(渋谷区、56年入居)について、その詳細を先回まで紹介したが、シンドロームはその後の展開を後からこじつけたというわけである。さて、その後についてだが、余りのショックの強さによって、さまざまな雨後のタケノコのように建替え実例が、あちこちで現れた訳ではない。

首都圏だと次例となるのが、シャンポール三田(同潤会アパート/港区)・28年入居、68戸、隣接地の開発と併せ建替えを除くと、単独建替え事例はフラッツ景丘(公社分譲/渋谷区、53年入居、24戸)。だとすると実に丸8年間の開きがある。余りのショックの大きさに浸透するにも時間を要したのである。

首都圏における初期の建替え実例(20余事例)は、ほぼ任意・等価交換方式を採用。土地資産依存による、いわゆる土地本位制による建替えが当初の姿だったということになる。定期的にも初動期に83年(昭58)法62条があった訳ではないので、

模原(2002・8%)35↓71㎡、1999%、⑩清風苑1255・9%81↓102㎡、2224・5%。

⑪仙台北、⑫面影橋は詳細不明。⑬代々木G(2004・5%)44↓90㎡、149%、⑭羽沢(1552%)48↓73㎡、149%、⑮用賀2(2011・7%)47↓100㎡、124・7%。⑯若葉(140%)48↓67・2㎡、199・9%、⑰材木座(161・8%)35・4↓57・3㎡、168・6%、⑱小山(151%)

45↓68㎡、1999%、⑲豊川町(266・3%)44・2↓117・9㎡、296%、⑳千歳桜丘(191・6%)42・1↓80・7㎡、1999%となっている。

ほぼ全てが、従前の容積率が40から70%へらい。これが200から400%使用可能としたことで建替えを実現。無償で手に入れられる、専有床面積は、従来と比較し1・2倍から2・7倍といつことになる。ではこれは「濡れ手で粟」といふことか。筆者からすると、全員の一致というコンセンサスの軌跡に現在進行形で接してきた経験からすれば、この実現こそ奇跡だと思われてならない。

(つづく)

### 工事例

鳶尾第二住宅(神奈川県厚木市)

## 窓アルミサッシ改修工事実施時期を慎重に検討

株式会社スペースユニオン 一級建築士 藤木亮介

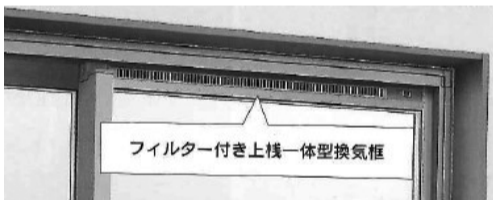
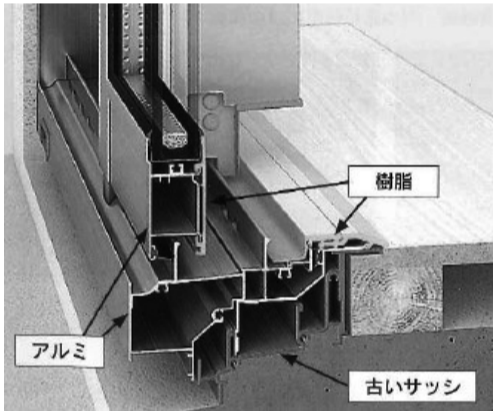
### マンションの概要

鳶尾第二住宅は、厚木市に建つ5階建て10棟250戸の団地型マンションである。1977年に分譲された当住宅は、2019年度で築42年目になる。

### サッシ改修工事実施時期

当住宅では、多額の費用が必要になる修繕工事として、過去に2回の外壁等大規模修繕工事、給水設備改修工事、雑排水管更新工事を実施している。また、近い将来実施を予定する工事としては、第3回目の外壁等大規模修繕工事を見据えている。これに対し、窓アルミサッシ改修工事を第3回目の外壁等大規模修繕工事と併せて実施するか、あるいは外壁等大規模修繕工事は数年先になるから、先行して実施するかの検討が行われた。

### 窓アルミサッシ改修工事はマンションで実施



### 補助金の活用

近年、マンションにおける窓アルミサッシ改修味を持つ。また、窓アルミサッシ改修工事には、補助金が活用されている。

おわりに  
本工事の成功は、施工会社の実直な業務姿勢も大きい。管理組合の積極的な活躍も大きい。管理組合が率先して動くことで、各居住者との調整等がスムーズに行われた。

# 鳶尾第二住宅アルミサッシ改修工事

[設計・監理]

株式会社スペースユニオン

一級建築士事務所

東京都豊島区東池袋1-44-10-1106

TEL 03-3981-1932



鳶尾第二住宅

[アルミサッシ改修工事]

LIxil  
リニューアル

株式会社 LIxilリニューアル

第一事業本部(ビル・マンションリニューアル)  
マンション営業開発課  
東京都台東区東上野6-9-3  
住友不動産上野ビル8号館2階  
TEL 03-3842-7127

情報INDEX

- ★マンション管理システムをクラウド化 ソフト開発を手掛ける内田洋行 ITソリューションズが、マンション管理に必要な情報をクラウド上で一括管理するサービスを管理会社向けに発売。(1/21日本経済)
- ★点検中のマンションひさし落下、作業員1人死亡 渋谷区恵比寿の6階建てマンションで、1階エントランスの鉄製のひさしが落下し、補修工事の点検中だった50代の男性作業員2人が下敷きになった。(1/27朝日)
- ★単身の高齢者に安心の住まいを 埼玉県は住人同士の交流を通じて相互の見守りを促す単身高齢者向け集合住宅を建設し、モデルケースとする方針を固めた。住人が見守り合う形は全国の公営住宅で初めてで、高齢者が安心して暮らせる環境をととのえる。(2/7東京)
- ★マンション管理の認定制度創設 国土交通省、優遇措置も検討 国土省は修繕費用の積み立てや管理組合の活動を計画通り実施する物件の認定制度を2022年までに創設する。認定物件には税制上の優遇措置などを検討。老朽化したマンションをそのまま放置しないようにする狙いがある。(2/9日本経済)
- ★浸水リスクの調査実施を、政府の指針原案 浸水に関するリスクの調査実施が柱で、高層マンションなど大規模な建物で電気設備が浸水しライフライン機能が停止する事態に、あらかじめ備える。国土省や経産省などが設けた有識者検討会で議論し、今春策定する見通し。(2/18産経)
- ★マンション向け次世代移動サービス「MaaS」 日鉄興和不動産はトヨタ自動車やソフトバンクが出資するモネ・テクノロジーズと組み、マンション向けの次世代移動サービス「MaaS(マース)」を江戸川区の分譲マンションで実証実験を始める。駅や公園、病院など11カ所を住民専用バスでつなぐ。専用のスマートフォンアプリで乗車日時や乗車地、目的地を指定。利用料1回300円。(2/20日本経済)

# マンションの長寿命化等を国が直接支援 マンションストック長寿命化等モデル事業

国土交通省は2020年度予算案で、「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設する。同事業は、高齢マンションストックの長寿命化等に資する先進性のあるモデル的な取組みを行う民間事業者を支援し、その成果を広く公表すること、マンションの長寿命化・再生への取組の広がりや意識啓発を進めることを目的としている。

事業期間は2020年度から2024年度までで、来年度の予算案額は17億円。

**事業の準備段階、実施段階2類型で支援**  
同事業は、2つの類型(計画支援型/工事支援型)で募集される。

■計画支援型「事業前の立ち上げ準備段階」  
計画支援型では、先進性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等への支援を行い、そのために必要な経費を、1事業

先導的な取組みとは  
先導的な長寿命化改修として、  
○団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事(例・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替等)  
○建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事(例・建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替等の工夫による建替等)の例も示されている(国土省当該事業HP <http://www.mlit.go.jp/report/press/content/001327694.pdf>)。

4月から募集開始  
同事業の募集は今年4月中旬に開始される予定で、募集要項等の詳細はホームページ等で公表される。

その他、同事業は、国と地方公共団体でマンション施策を一体的に進める観点から、応募マンションが所在する地方公共団

そのほか先導的な建替体が、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)こと等が事業要件となる(該当する地方公共団体は、国土交通省のホームページで後日公表予定)。

※本稿は2月下旬現在の内容で、同事業の実施は来年度予算の成立が前提となり、その間、事業内容が変更されることもあるので、最新の情報の確認を。

※来年度予算で国土省が行う補助事業には、このほか「長期優良住宅化リフォーム推進事業」があり、その中に「良好なマンション管理」が今年度創設された。同事業では、良好なマンション管理に対応する先進的な工事に要する費用等が補助対象となったが、「良好なマンション管理」は、来年度予算で新設される「工事支援型」に集約される。

表1 マンションストック長寿命化等モデル事業【2020年度予算案額17億円(創設)】の概要

	計画支援型 [事業前の立ち上げ準備段階]	工事支援型 [長寿命化等の工事实施段階]
支援内容	・先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等	・老朽化マンションの長寿命化に向けて先進性が高く創意工夫を含む改修・修繕等
事業要件	・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること ・原則として当該事業完了後、速やかに長寿命化等の事業実施の提案を行うこと	・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること ・ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること(その他要件は国土省HP参照)
補助対象	・長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費	・調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものにする工事
補助事業者	・民間事業者等	・民間事業者等
補助率	・定額500万円/件・年 ※事業実施期間は最大3年間	・上記補助対象調査設計計画費及び工事費の3分の1

## ぶっくがいと

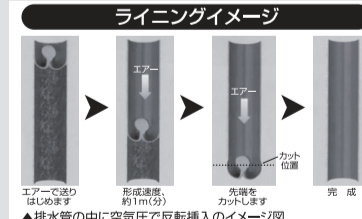
「マンションの大規模修繕でダメされない方法」  
建山晃著、彩図社発行

一級建築士の著者が管理組合の理事長になって知る体験からのアドバイス。第1章私たちのマンションで実際に起きたこと、第2章大規模修繕工事の裏で何が起きているのか、第3章大規模修繕工事を始める前の注意点、第4章大規模修繕工事を始めよう、第5章快適な暮らしのために見直したいポイント。定価1,760円(税込)。

### 確かな技術と安価な工事費

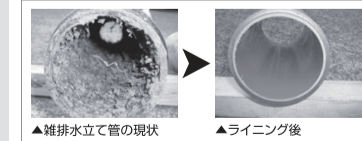
排水管再生工事のパイオニア  
マルチライナー工法  
BCJ-審査証明-57

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



▲縦排水立て管の現状 ▲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  
▲浴室排水トラップ工前 ▲ライニング後工事 ▲完成後の排水写真

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

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

## 管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

### やまとばし法律事務所

千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502  
電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471  
弁護士・マンション管理士 内藤 太郎  
(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)



★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。

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 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 (専業大手), 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他).

Table with columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他), 会社管理, エレベーター, 手サツ摺シ, LED.

〈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

お問い合わせ ☎03・5256・1241

## <各種相談会>

NPO日住協では毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は一級建築士、弁護士、マンション管理士等それぞれの分野でマンション管理に精通した一流の専門家です。

相談場所＝日住協本部4階(神田)。

会員管理組合無料

一般5千円。

1管理組合1時間

※相談される方は日住協へ電話予約してください。

(受付時間 月～金・10時～17時)

### ●法律相談会

3月18日(水)、4月1日(水)

17時から

マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談。

### ●建物・設備相談会

3月19日(木)、4月16日(木)

17時から

マンションの修繕(維持・管理)、長期修繕計画、大規模修繕、給排水設備、配管、電気・ガス設備維持管理・改修相談など。

### ●管理組合運営相談会

月～金の10時30分～16時

管理組合の運営、理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック、経費節減、管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談。

(日住協事務所交通案内)

- JR神田駅北口徒歩約5分 (JR中央線ガード沿いにお茶の水方面へ)
- 地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分(浅草方面改札を出て5番出口)
- その他 都営新宿線小川町徒歩10分



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50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

しかし、「共同の利益」が問題となり得る案件では、総会決議を取って訴訟提起することをお勧めします。

# 大規模修繕工事 周期見直しの検討を

外壁、給排水設備、屋根防水。マンション大規模修繕工事は、平成17年に国土交通省が大規模修繕の修繕計画の目安となるガイドラインを公表してから、15年がたつ。ガイドラインに示された主要部分の12年周期は、開放廊下、バルコニー改修、露出防水、外壁改修など行われている。この間、改修技術、部材の進歩が飛躍的に進み、改修の現場では周期の12年は早すぎるの音が上がってきた。

10年近く前に、全国マンション管理組合連合会(全管連)を感じたところである。

その際、全管連は、18年周期を提起し、意見を求めたが、12年周期は見直ししない現状追認の意見が過半だった。周期を伸ばせば、保証期間にも影響するといった慎重論があった。現場は保守的で、管理組合の立場とは乖離があるが、と参加者した全管連の理事は感じたところである。

切ることもある。日住協が9年前からスタートさせた大規模修繕支援事業で大規模修繕を実施した43管理組合のデータでも、15年前後の周期



「なぜ？」がよくわかる本  
管理組合運営読本  
FAX 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243

<新型コロナウイルスの感染拡大の状況に鑑み、次の行事を中止とさせていただきます>

- ・2020年2月25日(火)開催予定の『春の交流会2020』
- ・2020年3月3日(火)～6日(金)まで、東京ビッグサイトで開催予定の『マンション管理フェア2020<春>』(日経「建築・建材展2020」)は、主催者である日本経済新聞社の中止決定によりNPO日住協主催のマンション管理フェアも中止することになりました。

(NPO日住協)

マンション管理の管理規約、第3章総会は「なぜ？」がよくわかる本  
管理組合最大の行事、第4章理事会の業務と会議の運営、第5章大規模修繕、第6章管理会社とどう付き合うか、第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方、第8章(対談)マンションのコミュニティ、第9章(対談)理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション

管理規約、第3章総会は「なぜ？」がよくわかる本  
管理組合最大の行事、第4章理事会の業務と会議の運営、第5章大規模修繕、第6章管理会社とどう付き合うか、第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方、第8章(対談)マンションのコミュニティ、第9章(対談)理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション

管理規約、第3章総会は「なぜ？」がよくわかる本  
管理組合最大の行事、第4章理事会の業務と会議の運営、第5章大規模修繕、第6章管理会社とどう付き合うか、第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方、第8章(対談)マンションのコミュニティ、第9章(対談)理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション

## マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から

Q マンションの共用部分である廊下に、植木鉢などの私物を置いて利用している区分所有者がいます。管理組合から撤去の要請を再三しているのですが、まったく応じてもらえません。そこで、撤去を求めて管理組合が裁判を起したのですが、そのためには総会決議が必要でしょうか。当管理組合には「区分所有者が規約や使用細則に違反したときは、理事会決議により裁判を起せる」との規約があり、使用細則で、廊下に植木鉢などを置くことは禁止されています。

【回答者】  
弁護士 内藤 太郎

A より訴訟提起で、理事会決議にす。しかし他方で、区分所有法57条1項2号は、すから、一見すると、総会決議を要せず、理事会決議だけで訴訟提起することは問題なさそうです。

区分所有者の「共同の利益」に反する行為(区分所有法6条1項)につき、行為の停止やその結果の除去等を請求する訴訟を提起するには、総会決議を要求しています。

廊下に植木鉢等を置いて、あたかも自分の庭のように使う振舞いは、「共同の利益」に反する「共同の利益」に反するようにも見えますから、法57条に準えば、総会決議が必要となりそうです。

まず形式的に、①規約細則には反するが「共同の利益」には反しない行為、②規約細則にも「共同の利益」にも反する行為、③規約細則には反しないが「共同の利益」には反する行為、の3類型に分けて考えてみましょう。

①は総会決議不要で、②は総会決議必要と考えられますが、問題は③です。「共同の利益」に反する行為の訴訟提起は、通常、訴訟までいくと案件が多岐にわたります。今取らず、規約細則違反のみを主張して訴訟提起し、認められることもありません。しかし、訴えられた側が総会決議がない旨反論してきた場合などは、訴えが不適法と判断されることもあり得ます。

標準管理規約は、「共同の利益」に反する場合は法57条に基づき必要な措置をとることができる」と規定されています。(単棟型67条3項1号)。

そのため、その適用範囲について混乱が生じることが少なくないかと思えます。

例えば、「せっかく規約を標準管理規約と訂正して、理事会決議限りで差止めや原状回復の請求などの訴訟提起できるようにしたのだから、もはや総会決議は必要なく、理事会限りで迅速な対応ができる」と考える方もいらっしゃると思います。

しかし、「共同の利益」が問題となり得る案件では、総会決議を取って訴訟提起することをお勧めします。

### 共用廊下に植木鉢等を置く区分所有者に撤去の裁判を起す為の総会決議は必要か？

「法律相談会」から

# 冷蔵庫の機能を知ろう!

冷蔵庫の中が満杯になっていると、いくつかの部屋に分かれています。冷蔵庫内は冷気が流れた方が適正温度を保てます。冷蔵庫をきれいに片付けると、それだけで暮らすがシンプルになります。

冷蔵室(2℃~5℃) つくり置きの食品、ケーキ、卵、バター、納豆、調味料など

冷凍室(-18℃~-20℃) 冷凍食品やアイス、ホームフリージング品など。水分の多い豆腐、こんにゃくはNG

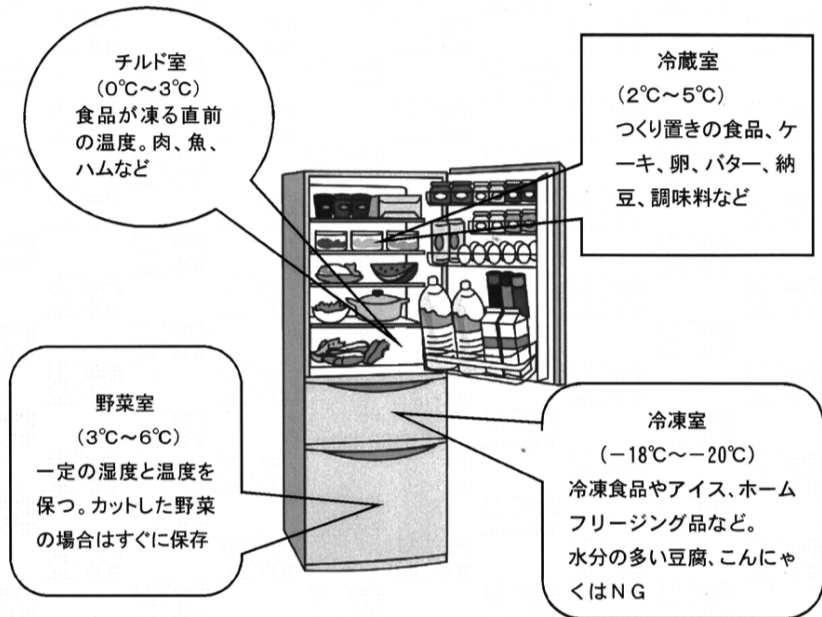
野菜室(3℃~6℃) 一定の湿度と温度を保つ。カットした野菜の場合はすぐに保存

チルド室(0℃~3℃) 食品が凍る直前の温度。肉、魚、ハムなど

スーパーの陳列状況を参考に、庫内はそれぞれの食品に合った環境で保存でき入れましょう。

但し、カットした野菜、醤油、味噌など酸化や発酵が進むものは冷蔵庫に入れません。

<それぞれの食品に合った環境で上手に保存しましょう!>



## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコの屋根ライフ

今年は暖冬で、暖かい冬でしたね。マフラーや手袋の出番はほとんど無く三月を迎えました。本格的な春、桜の花が楽しみです。が、新型コロナウイルスの流行が一日も早く終息を迎える事を祈る日々です。



### 大型台風被害の屋根修繕費は迅速な対応で保険で保証 理事を務め様々な事を知った

大ききその対応で管理会社の担当の方には、大変お世話になりました。

あの強風に怯えながら一夜を過ごした朝、割れている窓ガラス、変形して閉まらなくなりました。また暑い時期だ

していた為、断水せずに過ごせた事に感謝しました。電気だけでなく水圧で給水する方式に替えていたため、トイレを流す水、飲料水には困らず、水でしたがシャワーを使う事が出来ませんでした。まだ暑い時期だ

により大きな打撃を受けました。それに伴い、最上階の七階の住戸の方も被災しました。こればかりは、一日も早く工事をしてもらわないと日々の生活が大変です。これも管理会社の方の尽力により、保険会社への申請、現地調査、審査までの道のりが最短で行われ、無事修繕に必要な金額が保証されたのです。

そして結果、大規模修繕計画の屋根防水工事のサイクルが何年か分先送りになり、大変な思いはしましたが、その分他の案件に積立金を回せますし、蓄えることが出来

一年間役員を経験し、地元町内会の会合行事にも参加しているマンションの様々な状況も知り、もっと関心を持とうと決心。

## 夫人と脳トレ 楽しい算数

《54》 出題・松

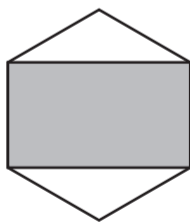
### <正六角形>

#### 【問題】

右図のように正六角形の中に長方形があります。

正六角形の面積は長方形の面積の何倍でしょうか?

※答えは7面



「いつも参加していたら、いつかお顔が見えない」と、心配で、電話してしまいました。横浜市緑区霧が丘グリーンタウン第一住宅。毎週金曜日に集会所で開く「ふらっとほっと」。午前11時から午後4時。毎回、20人ほどのお年寄りが集まる。

安本やす子さん(84)が呼び掛けて始まった。11年目になる。理事会に申し出て、賛意を得てスタート。常連が来ないと、倒れたのでは、と気になって電話するのが習慣になった。一人暮らしの高齢者も多い。お茶のみ話や、お弁当を食べたりと、何気ない集まりだが、お年寄りの安心感の確認でもある。

団地は築40年。高齢化に加え、病気がち、認知症気味のお年寄りも増えた。

## ひや

### 団地の高齢者対策に力を尽くす 安本 やす子さん

40人が参加する。「子育て中の若いお母さんなどが孤立しないように」と支援しています。18年務めた民生委員の経験が生かされた振り返るが、人に尽くすことが自然体でできる人柄からかもしれない。

今この団地には、昭和54年に入居。「緑が多くて、公園の中で暮らしているよ」で気に入っています。趣味を兼ねて、団地の仲間と家庭菜園で野菜作りを楽しみます。6年前には、管理組合の理事長を務めた。団地の先輩に助けられながらでしたと振り返る。75歳まで、民生委員を18年間務めた。霧が丘地区民生委員協議会に参加しているが、平成15年に霧が丘地区子育てサロンを立ち上げた。毎月第三火曜日に、霧が丘ケアプラザで、ゼロ歳から3歳児までの親子



看護師。東京で22歳の時、資格を取った。「人の役に立つことをやりたい」と、思っ「飛び込んだ道、夜勤とか厳しい勤務も、使命感で乗り切ってきた。結婚して子育てをしながらも続けた。

## 「あさりの味噌汁」



(材料)  
あさり300g位、  
塩小1、水200cc、  
ねぎの小口切り少々、味噌大2、水600cc

#### (つくり方)

海水の塩分はおよそ3.5%なので、それと同じ3~3.5%くらいの塩水で3時間程付けて砂抜きして、真水で貝を擦り合わせながら洗います。水から加熱し貝の口が開いたら味噌を加えてお椀によそってねぎを散らして出来上がり。貝と一緒に5センチ角の昆布を入れると一層おいしくなります。なお、冷凍のあさは湯から火を入れてください。

※この他HPでもレシピを紹介しています。



### むつこの料理教室



#### 長尾睦子

3人の子供を持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食育を通じて子ども達に伝える活動をしています。今日食べた物で明日の私達がつくれます。

## 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

# 老後の新生活

## 情報

### 身の回りを整理しよう⑥

**墓じまい その2**  
先月は関係者親戚、お寺との話し合いをしたうえで、墓じまいをするようお伝えしました。関係者との話し合いが済めば、あとは勝手に墓じまいをしても良いのでしょうか。そうもいかなのです。

**墓じまいには手続きが必要**  
お墓に関しては「墓地埋葬等に関する法律」という法律があり、墓じまい(同法上は改葬。以下改葬)をするには一定の手続きが必要です。

### 改葬手続き

①改葬先を決めて、改葬先の墓地の管理者から受入許可証、墓地使用許可証等、新たな墓地の使用を認めてもらう書類を入手します。  
②お墓がある市区町村から改葬許可申請書を取り寄せます。市区町村のホームページに書式がアップされている事もあるのですが、確認しましょう。  
③改葬許可申請書に、被葬者(ご)に必要な事項を記入するとともに、改葬元の墓地管理者から、被葬者が埋葬されていることを証明する署名・捺印をもらいます。  
④お墓がある市区町村に



### 原状回復も必要

書類上の手続きは右に述べた通りですが、もう一つ大事なことがあります。それが元のお墓の原状回復です。よ、「お墓を買った」と

「お墓を建てた」というように、お墓を建てた土地の使用権を寺院や霊園の管理者から買うので、お墓がある土地の一角は寺院や霊園のものから、お墓を建てる前の更地に戻して返す必要があります。

自分で墓石の撤去はできませんので、石材業者に依頼することになります。その際、仏教の宗派により異なりますが、「閉眼供養」を行うこと

が一般的な様です。僧侶を呼んでお経をあげてもらって、墓石に宿った故人の魂を抜くという儀式です。このように墓地を元に戻すには、①石材業者を手配し、②閉眼供養を行うという手続きを踏むことが多いようです。気になる費用は、墓石撤去が1.5あたり10〜15万円が相場と言われているので、重機が入りづらい、人手での作業が多くなる場合や、墓石が特殊な構造の場合は、費用が加算されることもあるため、事前に石材業者に確認しましょう。その他、撤去した墓石を改葬先でも使用する、その輸送費、廃棄すれば廃棄費用もかかります。閉眼供養も僧侶への車代、お布施。また寺院への離壇料などが必要で、その他、改葬先をどうするかにもよりますが、墓石を設置すればその設置費と閉眼供養費(墓石に故人の魂を入れる)、墓地の使用料等々を合わせると、改葬費用は、100万円を優に超えることもあります。

# 集合郵便箱


## 上階から水漏れ

オープンハウスで一目惚れした部屋を購入し約15年、入居間もなく上階から漏水があり、話し合いをしようにも居留守をいまして、管理人室も「水漏れは当人同士で」とのこと。解決できませんで「居留守の成功体験」からなのか、その後5回の漏水騒動があり、

その間に管理人さんや理事さんも代わり、調査していただき、「上階の浴室タイルの亀裂」が判明しましたが、上階の方は「病人がいてお金がないから」と補修も保険加入も拒否されています。当方の壁のシミ等はリフォームのついでに直しませうが、今後同じ騒動はありそう。病気が経済困窮はお気の毒ですが、当方も困惑、良い解決方法はないものかと悩んでいます。なにせ小三時の担任はいつも暗い表情でかわいい娘ばかりをいさする人だったから。いざいざ厳冬から春になつたよな気持ちでした。益子直美さんの「怒ら

があるという。発達途上ない指導」を聞いて思い出し、怒鳴ってはかえってその子の才能をつぶすものだと思ふ。見え透いたほめ言葉もいけない。私事だが、小学校四年生の担任畑井先生は今も感謝している。微笑みを絶やさず、落ち着いた声で「何か本当に好きなものを一つ持ちなさい。そしていつも胸を張って歩きなさい」。そう指導してくれたのを今でも覚えている。なにせ小三時の担任はいつも暗い表情でかわいい娘ばかりをいさする人だったから。いざいざ厳冬から春になつたよな気持ちでした。益子直美さんの「怒ら

千葉・団地居住の松代輝雄さん88歳がピアノコンサート  
88歳のピアニスト「心に響く名曲を」  
日時 4月9日(木) 12時10分開演 (入場無料)  
会場 幕張テクノガーデン2 FJR海浜幕張駅2分  
プログラム さくらさくらフアンタジー、哀愁のブルース、懐かしの童謡メ  
全9曲  
(4月7日(火)東京都江東区文化センターでも開催)  
※状況により変更になる場合があります。ご了承ください。

＜大人と子供の楽しい算数＞  
【解答】 1.5倍  
右図のように区切って考えると 12÷8=1.5(倍)とわかります。  


## オリーブオイルを旅する



ポローニャの塔

### オリーブオイルが支えるパスタ史

今回のパスタの舞台「ポローニャ」は、花の都フィレンツェの北、およそ100kmに位置するエミリア・ロマーニャ州の州都です。市内は総延長38kmに及ぶと云われるボルテッコ(柱廊「いわばアーケード」)が張り巡らされ、いまなお中世の街並みが残ります。この街にはタンテヤペトルカ、ガリエオ、コペルニクスなどかつて教科書で学んだような名だたる知識人を輩出したヨーロッパ最古の大学、ポローニャ大学があります。そしてこの地を語るとき外せないのが、イタリアきっての美食の街という素顔です。

◆意外と近い日本とポローニャ ◆日本人に最も身近なポローニャとまず、牛のひき肉と豚のバラ肉のパンツェッタをベースとして、セロリ、玉ねぎなどの野菜、そしてトマトペーストを加え、エキストラバージン・オリーブオイルで炒めます。それを赤ワインだけでじっくり煮込み、フランスのラグーが起源といわれるポローニエゼ・ソースを作りま

す。使ったパスタは幅8ミリ、厚さ1ミリほどの平打ちロングパスタ「リアテッレ」。茹で上げたリアテッレを、用意したポローニエゼソースで和え、最後にすりおろしたパルミジャーノ・レッジャーノチーズを振りかけて、熱々のまま食します。これが本場の「リアテッレ・アツラ・ポローニエゼ」。このリアテッレというパスタ、もとはイタリア中部北部で打たれていた生麺が主流でしたが、最近では乾麺を使うことも一般的になってきたようです。最後にポローニエゼとミートソースの違いを一言。同じように牛挽肉を使い、砂糖、ウスターソース、ケチャップなどを加え、甘めに仕上げたのが「ミートソース」。次号に続く (M)

おたずねください  
安全で美味しいオリーブオイルのこと。良質食材の店「バル・グスト」  


**ビッグヒルズ飯能美杉台コンフォール21 第2回大規模修繕工事見積合せ参加募集**  
所在地 飯能市美杉台五丁目2番  
設計監理 株式会社スペースユニオン  
建物概要 RC造・4階建・9棟/SRC造・7階・3棟/全12棟・313戸、1993年竣工  
工事内容 下地補修・シール・外壁塗装・鉄部塗装・屋上防水・各所床防水その他(金物類交換など)  
予定工期 2021年2月～9月  
応募資格 ①特定建設業の許可②埼玉県又は東京都内に本社又は支店・営業所③資本金1億円以上④直近5年間に分譲マンション大規模修繕工事金額1億円以上の元請工事実績10件以上⑤実務経験10年以上有資格の現場責任者が工事現場に常駐  
提出書類 ①会社案内②建設業許可証の写し③財務諸表(直近3年分)④従業員数・有資格者数⑤マンション大規模修繕工事元請実績(直近3年分)⑥その他指定書式(問合せ先にてメールで請求) ※下記提出先へA4ファイルで、1部ずつ提出(大規模修繕工事応募書類在中と記載)  
提出先 ①〒357-0041飯能市美杉台5-23ビッグヒルズ飯能美杉台コンフォール21管理組合 理事長宛て  
②〒170-0013豊島区東池袋1-44-101106(株)スペースユニオン、奥澤宛  
締切 3月25日(水)必着  
(郵送または宅配便)  
問合せ先 (株)スペースユニオン (担当:奥澤) TEL03(3981)1932  
メールinfo@spaceunion.co.jp

**ダイアパレス湘南台II 大規模修繕工事見積合せ参加募集**  
所在地 藤沢市石川6-10-22  
建物概要 鉄筋コンクリート造、9階建、100戸(他に管理事務室)  
その他附属施設、1994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、及びその他付帯工事  
工事予定 2021年2月～8月  
見積合せ概要(詳細は、問合せ先にて資料を入手)  
①資本金8千万円以上、②創業15年以上、③直前年間工事高=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10億円以上、④過去5年間に分譲マンションの大規模修繕工事(関東圏に限る)の1現場工事契約額1億円以上の工事が、元請又は下請5現場以上  
見積合せ要領書の配付 3月5日(木)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(必ず事前に下記まで電話連絡してください)  
必要書類提出期限 4月3日(金)午前中必着※郵送のみ受付  
問合せ・資料提出先 〒162-0041、東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A、(有)鈴木哲夫設計事務所ダイアパレス湘南台II管理組合担当(宛) TEL03-3204-1530、担当井口  
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合せ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  
TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

第9回リニューアル技術教育部会セミナー  
「仕様書には書いていない安全管理のポイント」  
日時/3月16日(月) 18時半～20時半 (質疑応答含む)  
会場/アットビジネスセンター-東京駅八重洲通り604号室 (東京都中央区八丁堀1-9-8八重洲通りハタビル)  
定員/80名  
受講費/会員2000円 非会員3000円  
主催・問合せ NPO法人リニューアル技術開発協会  
TEL03-3297-0176  
Eメールjimukyoku@renewal.or.jp  
※事前に確認してください。

# 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	NPO日住協通常総会開催
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	マンション長命化、情報INDEX
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	タエコ物語、料理、「人」
7面	老後新生活、オリーブ、投稿

## 読者投稿 私のリフォーム体験談

# リフォームのきっかけは消費税アップ 綺麗になり断捨離の意識も高まった



キッチン設備を交換  
床の色はピンクに

平成2年に、築年数が、昭和40年代の旧公団が建てた団地の1室を購入しました。その後、何もしてきませんでした。

①台所は、中古で購入した際、綺麗になっておりましたが、建築当時のものでした。その後、使ったままの状況でしたので、傷みが激しく、錆びも出てきておりました。

②リフォーム前は、6畳の部屋に川の字で寝ていたのですが、子供の寝相がすく、押入れのふすまに頭が何度もぶつかり、襖の下部は、骨組みがなくなるほどになっておりました。

③消費税も上がることに業者選定は、よく団地が1つ目のキッカケとなりました。昨年8月から業者さんが来ており、動き出しましたが、やはり混んでいて、完了したのが、11月上旬でした。

④キッチンとの交換と、②の襖を紙から、破れないような部材にしたこと、一部、壁紙が破れていたのを、直しました。家内と2人で、相談して、最低限にしました。金額は、約150万円でした。また、台所の床の色を何色にするかとの事で、私は寒がりなので、暖色系が良いと考え、あまり種類がなかったのですが、ピンク系統にしました。

⑤もっとかかるとか、綺麗になり気分も良くなりましたので、もっと早くやっておけばと思いましたが、断捨離となりました。

⑥業者選定・リフォーム場所・金額

⑦感想・メリット

115

## 長時間手術、病室にこそ、音楽を

長時間手術、A氏は昨年2月に緊急手術。7月末にその関連の手術。今年2月初旬、その総決算的な手術は7時間30分かつたそうです。このような手術は、執刀医の技量が最大のポイント。その医療施設では類似の手術は何度も行っているものの、特殊なその手術は初めてだったそうです。そうなるが当然、執刀医はもちろん、チーム全体の緊張も相当なものだったでしょう。手術台上に上がったのが8時30分、リカバリー室で目が覚めたのが17時。チーム全体に、心からお礼を伝えたいとA氏。リハビリが大切、翌日10時に、ドクター数人による回診。何をやるべきかをA氏が訊ねると、「フリー」との答え。とたんに、補助的な器具等が外されたそうです。要はトイレも何もかも一人で行くということ。術後、15時間を経ただけなのに、です。

## 美しく生きるための音楽

その時からリハビリに努め、50メートルある廊下を一回3往復、一日7回程度歩きました。歩数が6000歩強。傷口の痛みにも耐えながらのリハビリでした。クラシックもジャズも・・・

A氏はベッド上ではiPadを使い、YouTubeでクラシックやジャズを聴き、楽しい時間を過ごしました。以前の手術時は音楽を聴くことができなかったA氏ですが、今回はできる限り積極的に聴く努力をし、それがむしろ治療に専念できる好循環を生んだともいいます。今回の入院生活は2週間でしたが、「やるべきことが多く、けっこう忙しかった」でも、iPadを持ち込んだのがよかったとA氏。音楽を聴くことで、持参したMacBook Airで仕事も可能となり、すごい手術とはいえ予定どおりの退院となりました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

## あなたのリフォーム体験談の原稿募集!

あなたのリフォーム体験を原稿にしてみませんか。リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

〔送付先〕〒103-0025東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室  
メール info@mansion.co.jp  
(文章は「テキストファイル、ワード」  
画像は「jpg、gif」でお願いします)



襖は破れないような部材にした



④リフォームすると気持ちも晴れるので、掃除する機会が増えました。また、リフォームしていない部屋も、きれいにしようと、断捨離するようになりました。

⑤本、飲まないウイスキーなど、買取業者も活用しました。

(埼玉・S)

# 納得。

マンション水道工事のご提案を、お客様に「納得」頂くことだけでなく、私達自身が「納得」いくまで現場を調査致します。

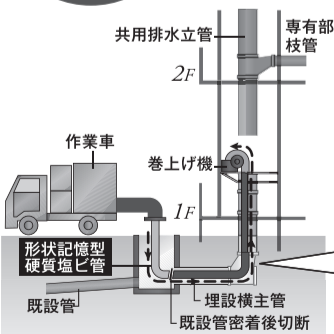
株式会社 サンコウ設備

0800-800-7388

〒352-0015 埼玉県新座市池田2-4-20 工事直販 サンコウ設備

https://www.sankou-setsubi.co.jp

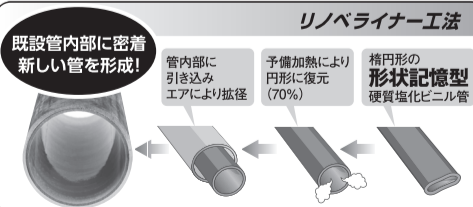
私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!



## 地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & ¥コスト削減



いずみテクノス株式会社  
住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ  
お気軽に相談ください  
**03-5335-7601**  
(FAX: 03-5335-7611)

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17  
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1  
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1  
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1  
URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>



## 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.kenso.co.jp>  
北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 九州支店