

管理組合が創る快適情報紙

発行所

アメニティ編集室 (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

第478号*

2022年(令和4年)

7月5日(火)

年間@3,700円・郵便振替00120-2-59596 © 禁無断転載・複製

www.mansion.co.jp/

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞

「管理組合の目線」で繋ぐ NPO日住協のマンション管理の啓発活動

《その日会場は、マンションの大規模修繕に関わる、より有益な情報を得ようと集まった大勢の参加者で、熱気に包まれていた》

いまだ、コロナ禍への警戒が緩まぬ今年2月に開催された日経「マンション大規模修繕フォーラム」のひとコマです。じつはこのフォーラム、日本経済新聞社が主催して、NPO日住協が協力にあたる、極めて注目度の高い催しなのです。その要因は、マンション管理の主体である「管理組合に立脚」しているという開催理念にあると言えます。このことはまさにNPO日住協がすすめる管理組合サポートの理念に通じます。後述しますが、このフォーラムが参加者にとって貴重な情報源となっていることがわかります。

今号はNPO日住協が行なっている啓発活動の意図するところをクローズアップします。

マンションのストック増加と高齢化から見えること

ところで、国交省が発表しているデータによれば、全国分譲マンションの総戸数は令和2年末現在で675万戸超と推計されています。その後令和3年末には741万5千戸超(※東京カンテ

イ調べ)と、前述の国交省推計からすれば、1年間に約66万戸増加したという調査結果もあります。このようにマンション居住の比重は年々高まる傾向にあります。それにともなって、高経年マンションの割合も増加の一途を辿っています。こうした背景から、建物、設備などの経年劣化にともなう維持管理上の課題が浮上してきます。その課題に正面から向き合っていないと、管理組合も多岐にわたる課題を抱えることになるのがマンションの管理組合です。加えて居住者の高齢化という課題に直面している管理組合も多く見受けられます。

まず、日ごろ、NPO日住協に寄せられる相談やサポート依頼からも、こうした環境下において、苦難に直面されている管理組合の実像が見えてきます。

NPO日住協活動の軸

NPO日住協の活動は、「相談」を通じて管理組合が抱える課題の解決に足掛かりを見つけて、「研修」というプログラムにより、管理組合運営における自立性の重要さの啓発や、建物、設備の維持管理などについての実践的な示唆を行ない、「出版」というツールを用いて培ってきた経験や知見を発信する、この3つを軸として、或いはそれらの軸を有機的に結合させることにより、管理組合の主体的で自立的な運営の実現をめざして支援することを主眼としています。

自主、自立も良質なステークホルダーあつこう

しかし、自立的、主体的といってもマンションの維持管理や管理組合の運営は、管理組合だけで

成り立つものではありません。そこには、建物、設備などに関しては設計コンサルタントや施工会社、管理を委託する場合、管理会社、課題解決の必要に応じては弁護士などの法律家、もちろん行政との関わりなど、さまざまな関係者や、事業は一義的には、マンション管理組合の正当な利益を保護し、同様に、マンション管理に関わり「管理組合の目線」から眼を逸らさない、誠実かつ社会的に信頼のおけるステークホルダーとの出会いを促すことも、NPO日住協の重要な責務と考えています。そこでのキーワードは「管理組合目線」といえる。

《「自立した管理組合の必要をまさに感じた」大規模修繕計画を控えて大変に参考になった》管理会社任せの依存型でなく居住者とのコンセンサスを図りながら、長期修繕計画を見直そうと「大規模修繕フォーラム」アンケートによる参加者の声の抜粋である。

管理組合目線という不文律

《「大規模修繕フォーラム」アンケートによる参加者の声の抜粋である。》

碩滴

20年以上前の日住協総会でH氏から文書のコピーをもらった★題して『年金へのお礼の汗』★中身は年金の話ではなく定年後にボランティアに汗を流してきた10年間の記録だ★

〈主な記事〉

- ◆マンションの肖像 2面 ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆ライフラインを考える 2面 ◆意思の継ぎ方 6面
- ◆マンションすまい・る債 3面 ◆タケコさんの生活エッセイ 6面
- ◆メンテナンス企業ガイド 4面 ◆老後の新生活情報 7面
- ◆NPO日住協業務案内 5面 ◆オーブオイルを旅する 7面
- ◆論談・管理会社が管理者 5面 ◆美しく生きるための音楽 8面

マンション関連の動き

- ・2022年度第1回「マンションストック長寿命化等モデル事業」の採択プロジェクトを決定/国土交通省
- ・「断熱改修(高断熱窓・高断熱ドア)」「蓄電池」に対する助成事業の申請受付を開始/東京都
- ・マンション管理計画認定制度で初の認定マンション/国土交通省

P・C・Gは排水管更生業界11年連続施工実績No.1のブランド工法です!

廃棄物抑制、省エネ・省資源・耐震補強・CO2削減効果で P・C・Gは脱炭素社会に貢献しています。

8月2日(火)~5日(金) 下水道展 東京会場 東京ビッグサイト東展示棟

10月19日(水)~21日(金) 洗浄総合展 東京会場 東京ビッグサイト西ホール

10月26日(水)~28日(金) 団地・マンションリノベーション総合展(日住協マンション管理フェア) 東京会場 東京ビッグサイト東展示棟

① 給水管・冷温水管マイニング

審査証明技術 10年保証

蘇るパイプの生命

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術 P・C・G VACUUM工法

赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

② 立管から分岐部までFRP一体化

審査証明技術 20年保証

シームレスライニング管に改修

(分岐管はロボット施工)

審査証明第1502-A号排水管更生技術 P・C・G FRPサポーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

③ 本管からソケット継手までFRP施工

審査証明技術 10年保証

パイプの中に、パイプを作る 反転テクノロジー

審査証明第0402-C号排水管更生技術 FRPソケット&耐震ライニング

P・C・Gマルチライナー工法 (FRPライニング)

④ マンション専有部排水管更生

10年保証

審査証明技術

パラシュートとパラボールで

本管、枝管問わず更生

審査証明第0403-C号排水管更生技術 P・C・Gマルチライナー工法

特許・パラシュートライニング

信頼と実績 59th SINCE 1964

株式会社 P・C・G テクニカ

創業昭和39年/資本金1億4,800万円

〈排水管ライニングのトップランナー〉

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階) 電話 03-3440-6401(代) FAX 03-3440-6402 https://www.pcgtxas.co.jp

本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

第三の再生パイプ工法 PIPE IN PIPE 更生実績 2,500棟以上

〈8月~10月の展示会出展予定〉

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(51)

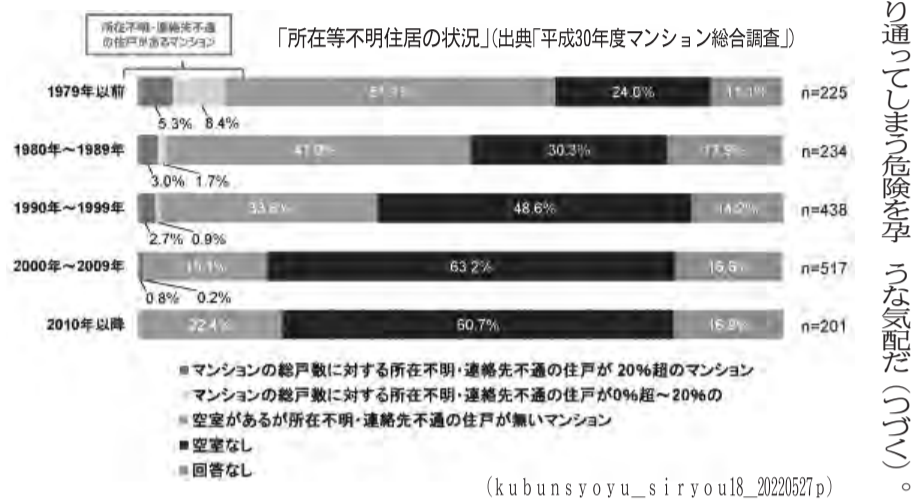
明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

区分所有3度目の法改正に向けて⑨

5月までに開催された区分所有法制研で、ほぼ改正されるべくテーマが出揃ってきたような感がある。その第一はやはり、「議決要件の見直し」であろう。五分の四、四分の三、過半数議決が、四の三、三分の二、過半数へと一斉に緩和の方向で進展するのではなからうか。

さらに第二点目は、「多数決要件の見直し」だろう。これは区分所有者の団体における集会での決議で、これまでほぼ組合員の総数を母数としていたが、集会への参加者を母数とする場合、または所在不明の区分所有者を母数から除外するなど議決要件の手前で篩いを設ける仕組みだ。

これらを、従来の議決の中で当てはめを行い一挙に緩和路線へ舵をきるのではないかと考える。そして団体の意思決定メカニズムを整理整頓することで、マンション管理の円滑性・敏捷性を担保する狙いがあるのではなからうか。先回報告したマンション管理適正化法



30年ほど前に行った首都圏の自治体調査で、管理組合への助成制度を追いかけたことがある。そこでまず感じたことは、管理組合に対する各自治体の対応が千差万別であるということだった。もちろん3条団体の規模にしても、たった数戸から1600戸を上回るものまであったし、各自治体の総世帯数に占めるマンションの数の違い等を踏まえれば、バラバラな状況でしかも制度に対する温度差が生じているのもわかるのだが、さてここまで足並みが揃ったのだろうか。国交省の政策が最寄りの自治体まで浸透するには多少の時間も必要だろう。

もつこの懸念は、管理不全のマンションにおける「第三者管理」の普及に伴って、この新たな制度を悪用されはしないかである。役員のみならず不足が叫ばれつつも3条団体を支える人たちは、「組合の理事、理事長になりたくない、なりたくない人物に対し、一定の注意を払ってきた。暗黙の了解事項だがこれが一面で効かない今、罰則が整っていない管理者の独断専横に近い状況がまかり通ってしまう危険を孕うな心配だ(つづく)。

前回、管の状態をよく調べることで、そこから適切な改修方法を考えることを説明しました。今回は給水管・給湯管の改修方法のひとつである、更生工法についてみていきます。

既存の管を延命させる更生工法

既存の給水管・給湯管を調査した結果、腐食が進み、管に穴が空いているような状態であれば、次に述べる更生工法で既存の給水管・給湯管の延命を図ることが多く行われています。

更生工法の一般的な流れ

(写真1 給水管) (写真2 給湯管)

- ①給水管の内部に研磨剤を投入し、高速気流で管内の汚れや錆を除去した後、管内を洗浄、乾燥させます。
- ②管内の汚れ等が除去され、研磨剤が無いことを確認した後、管内に樹脂を均一に塗布します。
- ③樹脂を塗布したのち、温風や温水で樹脂を硬化、十分乾燥させて完了

この管の内側に樹脂を塗布し、管内に塗膜を作ることにより「ライニング」といいます。ライニングにより、新たな錆の発錆を防ぎ、既存の給水管の延命を図ります。

給湯管も更生工法で延命を図ることができ、工事の流れは給水管と同じです。

ライニング工法は各種大臣認定機関である(一財)日本建築センター、(一財)日本建築センター等が、民間で開発された様々な新しい技術について審査し、消費者が安心して採用できる工法・技術であると認定したものに、証明書を発行するものです。両センターのホームページには、建設技術審査証明を得た各種更生工法が記載されていますので、そちらを参照ください。

更生工法には、独自の工法を持つ施工会社が多くありますが、何を目安に考えればよいのでしょうか。

その目安として「建設技術審査証明」の有無を確認(重要)の無を有無を確かめ、建設技術審査証明を得た各種更生工法が記載されていますので、そちらを参照ください。

更生工法が選ばれる理由

給水管・給湯管の劣化が進んでいけば、管を交換した(更新工法)ほうが良いように思われますが、更生工法が選ばれる理由は何でしょうか。

その理由はいくつか考えられます。

- ①まだ使用できる給水管・給湯管が多い
- ②調査診断をすると、さびや汚れは目立ちますが、管の肉厚は十分あるという測定結果から、今あるものを有効利用しようとする判断されるケースがあります。また2回目の更生が可能で実施しているマンションがあることも要因になってきました。
- ③工期が短い

更生工法は、多くの場合、工期が短く、工事に伴う躯体・内装復旧等も無いので、コストが抑えられます。

また、工期が短く済むため、人が住みながらの工事となる現場では、給水制限等、居住者への負担も少なくなります。

③コストを抑えられる

工期が短く、工事に伴う躯体・内装復旧等も無いので、コストが抑えられます。

しかし、更生工法はまだ十分肉厚があるような既存の管の延命のために行うものです。管の劣化や腐食がかなり進んでいる場合、更生工法が適さないこともあります。

管の状態を確認し、最適な改修方法をよく考え、工法の選択を行います。

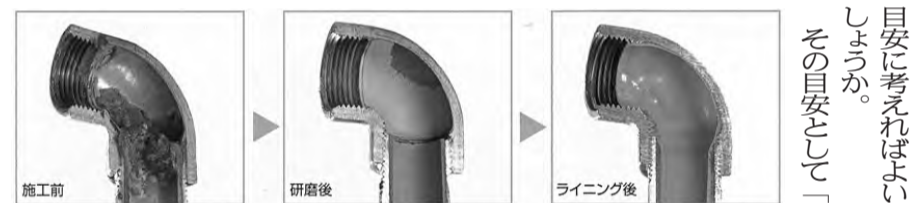


写真1 給水管更生工法の流れ

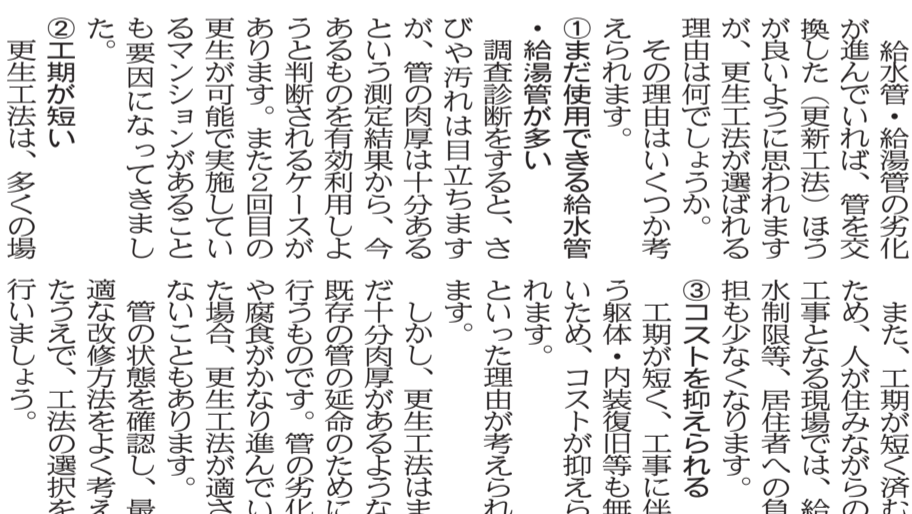


写真2 給湯管更生工法の流れ

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
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

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。

管理組合からの初回相談(30分程度)は無料
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

情報INDEX

- ★東京都、脱炭素へ窓の断熱改修補助 22年度6万戸に拡大 窓やドアを断熱性能の高い製品に取り換える断熱リフォームへの補助事業を大幅に拡充する。(5/24日本経済)
- ★「首都直下地震」被害想定見直し・エレベーター停止2万台 都によると20年までの10年間で6階以上の共同住宅の居住世帯数は103万世帯と33%増加。(5/25日本経済)
- ★千葉・花見川団地、商店や公園も丸ごと改修、良品計画と 千葉市と都市再生機構(UR)、良品計画は同市内にある大規模住宅団地、花見川団地を周辺地域を含めて全体で活性化の協定を結んだ。住民の利便性を高め、空室を減らすことを目指す。(5/26日本経済)
- ★「被災マンション法」改正へ 解体に「所有者の8割以上同意」求める要件緩和。(5/30読売)
- ★老いるマンション・その場しのぎ改め計画的に「管理」見直し大規模修繕工事。専門家の助言をきっかけに管理態勢の立て直しへの一歩を踏み出したマンション管理組合事例。(6/2東京)
- ★高齢者、きしむ「終の棲家」・修繕費上昇し負担重く 東京カンテイが首都圏で、竣工年別に新築時に定められる毎月積立金などを調べたところ、21年は10年前より4割弱高い。(6/5日本経済)
- ★東京23区の新築マンション平均価格は8449万円 バブル期超え最高値。不動産経済研究所調査。(6/5東京)
- ★「暮らし考」高齢化するマンション・コミュニティ編① 住民同士助け合って「自主管理」。人件費が高騰で業者、契約打ち切る動き。清掃・会計・書類作成…有償で互いに分担。(6/16朝日)
- ★老いるマンション・所有者不在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任。(6/16東京)
- ★埼玉の旧草加松原団地、独協大学施設などで交流再生狙う 旧団地は都市再生機構(UR)が高層化したうえで集約済みで、空いた跡地には民間住宅などが開発され、今後も新たな住民が流入する見通し。(6/17日本経済)



の感染拡大を受け、総会開催に関する相談や、ITを活用した総会等、総会に関する相談が多く寄せられたが、2021年度では総会に関する相談が大幅に減少した。このことについて、同センターでは、昨年6月の改正マンション標準管理規約により、ITを用いた総会開催が明確化されたことと減少につながったと分析している。

計画的な修繕積立金の積み立てに 「マンションすまい・る債」応募受付中

独立行政法人住宅金融支援機構は、マンション管理組合が修繕積立金を積み立てるために購入する「マンションすまい・る債」の今年度分の募集を開始した。

(募集概要は表1参照。同債券は、毎年2月、定期的に利息が支払われる10年満期の債券(満期時には額面の金額が払い戻される)。

4月18日(月)から10月14日(金)の応募期間中、すべての応募が受け付けられるが、募集口数には上限があるため、上限口数に達する見込みとなった場合は、応募受付終了日が変更となる。

預け入れ金利
2022年度に募集する2023年2月発行債券は、満期時平均利回り0.208%(税引後0.1762%)。

債券は機構が無料で保管
購入された債券は、盗難・火災・紛失等の事故で、財産保全に支障を来さないよう、全て機構が無料で保管する。

購入から1年以上で中途換金可能
同債券は、債券購入時から1年以上経ってれば、1口単位(50万円+経過利息)で中途換金が可能。中途換金では、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、共用部分の修繕工事費等、不測の事態で費用が必要

今年度15万口募集
2022年度は15万口(1口50万円 総額750億円)を募集。複数口の申し込みも可能で、同一口数の場合、応募手続きが不要で、最大10年間継続して購入できる(1回のみの購入も可能)。口数の上限は、マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算の修繕積立金会計の残高(定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額を加えた金額の範囲内)。

安全性の高い債券
同債券は預金保険制度(ペイオフ)の対象外で、政府保証も付いていない。よって、機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れの可能性もある。しかし方が一機構が破綻しても、他の債権者に先立って機構の優先弁済権があることから、安全性は高いとされる。

共用部分リフォーム融資利用時の特典
積立管理組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用すると、金利が年0.2%引き下げられる。(融資申込み時点で「マンションすまい・る債」の積立残高があること)。

表1 2022年度マンションすまい・る債募集概要

募集期間	2022年4月18日(月)~10月14日(金)
募集口数	150,000口 (1口50万円 総額750億円)
預入金利	満期時年平均利回り0.208%(税引後0.1762%)
購入できる管理組合	・管理規約が定められていること ・長期修繕計画の計画期間が20年以上※であること ※「20年以上」とは長期修繕計画を作成した時点からの期間 ・管理組合が反社会的勢力と関係がないこと
購入口数	1回あたり1口50万円を複数口購入可能※ ※継続購入の場合、口数の変更は不可。口数変更希望や途中で購入を止め、再度購入する際は新規に応募

また、積立組合が同機構の融資利用時に、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合は、保証料が割程度割り引かれる。

その一つが、認定取得管理組合には、「マンションすまい・る債」の来年度募集分より、現行の利率を上乗せする制度が創設される。

「管理計画認定制度」。

ぶっくがいと

「60歳からのマンション学」

日下部理絵著 講談社発行

私たちは、本当にマンションを終の棲家にできるのか? 一人暮らしになって分譲マンションから賃貸へ、夫婦二人になり、駅近マンションに買い替え、買い替えよりもフルリノベーションを選択、空き駐車場問題に理事長として奮闘、大規模修繕のお金がない?!等の具体的な事例をもとにヒントを探る。定価990円(税込)

古くなった給湯管を取り換えることなく、より安く・短期間で再生

抗菌塗装 給湯管更生工事 HSC(Hot Super Coat)工法

HSC工法は、厚生労働省が定める厳しい水質基準をクリアした給湯管ライニング工法です。入室作業はわずか1日のみなので、日常生活への影響を最小限に抑えられます。

Point 1

費用は
新管取り替えの
約1/2

内装工事
不要

Point 2

10年間
長期漏水保証
付き

抗菌ライニング
の採用による
高品質施工

Point 3

汚れの付着を抑制
する銀イオン配合
抗菌塗料

Ag⁺

**建設技術審査
証明取得**

HSC工法は給湯用銅管の更生技術として一般財団法人日本建築センター「建設技術審査証明書(建築技術)BCJ-審査証明-286を取得しました。

水まわりお役立ち情報更新中!

給水・排水設備に価値あるリニューアルを。 **タイコー**

【本社】〒273-0005 千葉県船橋市本町7-27-15 新船橋ビル TEL.047-421-1077 FAX.047-421-1033
【東京支店】〒104-0045 東京都中央区築地1-9-2 イセツネビル2F TEL.03-3546-3700 FAX.03-3546-3710

★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. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), 耐震, 材料・防カ水, 販材.

Table with 4 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), 会社管理, エレベーター, 手サツ摺ッ, 不動産, 改浴修室.

(お問い合わせ)

アメニティ編集室

☎03-3666-1973

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

https://www.mansion.co.jp/

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後3時までとじています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

(相談業務の種類)

- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- * 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料
一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会

弁護士が対応します。管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会

建物・設備の専門家が対応します。長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会

NPO日住協の理事が対応します。理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



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53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1-26-2 松浦ビル6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

NPO日住協の催し案内

●『新任役員研修会』

新任役員はもとより、継続役員にも参考になる研修会です!

NPO日住協は、管理組合の自立を支援していますが、そこで大切なのが管理組合が「自ら判断し、自ら決定し、それを行う」ことで、前提として役員が自らの役割を十分に認識しつつ業務を担う必要があります。新任役員研修会は、それらを前提としての基本的知識等を提示します。経験豊富なNPO日住協の本部理事が講師をつとめます。管理組合の新人役員や継続役員をはじめ、マンション管理士、施工会社や管理会社の担当者など、多くの皆様のご参加をお待ちしております。

日時/8月13日(土) 13:00~15:30
会場/亀戸文化センター5階第1会議室/第2会議室(JR総武線「亀戸駅」徒歩2分)
定員/40名(定員に達し次第、締め切ります)

資料代/会員(管理組合・賛助会員)1,000円/一般2,000円
申込み/8月2日(火)までにFAXにてお申し込みの上、資料代をお振込みください。

●会員管理組合『意見交換会』

第7回 テーマ 管理計画認定制度と管理組合の取り組みを考える

日時/9月3日(土) 13:00~15:30

会場/亀戸文化センター5階第1会議室・第2会議室
定員/20名(1管理組合2名様迄/定員になり次第締め切ります)
参加費/無料

お問合せ:NPO日住協事務局 TEL03-5256-1241

管理会社が「管理者」をしてよいか

管理会社が管理組合理事長に代わって管理組合のトップである「管理者」に就任するケースが増えているという。委託する者と受託する者が同一になるわけだ。こんなことで管理組合の財産や運営が大丈夫だろうか。

◆第三者管理の推進

これまでからリゾートマンションや投資型のワンルームマンションでは管理会社が管理者となるケースは普通にあった。居住する区分所有者がほとんどいないこれらのマンションでは、実情にも合った

◆典型的な双方代理 たしかに管理会社が管理者になることは法律に違反して

わって管理者に就任するといふことは、利害の異なる双方の立場を代表する位置に座ることになり、典型的な双方代理になる。管理会社にとって都合のいい管理運営が何の制

どすことが、きわめて困難だ(NPO日住協論説委員会

管理会社が管理組合理事長に代わって管理組合のトップである「管理者」に就任するケースが増えているという。委託する者と受託する者が同一になるわけだ。こんなことで管理組合の財産や運営が大丈夫だろうか。



問題はない。しかし、これまで「組合役員(理事長)の指示(委託)を受けて仕事をこなしてきた管理会社が、理事長に代

はれない。しかし、これまで「組合役員(理事長)の指示(委託)を受けて仕事をこなしてきた管理会社が、理事長に代

はれない。しかし、これまで「組合役員(理事長)の指示(委託)を受けて仕事をこなしてきた管理会社が、理事長に代

はれない。しかし、これまで「組合役員(理事長)の指示(委託)を受けて仕事をこなしてきた管理会社が、理事長に代

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q

社会福祉法人であるAは、複数の居室を区分所有者から賃貸し、その居室において、障害者グループホームを運営しています。グループホームの利用者は普通に生活されており、住居の平穩が害されるようなことはありません。しかし、居室をグループホームとして使用すると、消防関係法令により、管理組合が、消防設備の設置や点検の義務を負うことになり困っています。Aにグループホームとしての使用を止めさせることはできますか。

【回答者】

法律相談会専門相談員 弁護士 内藤 太郎

以前、いわゆるシェアハウス(1つの住宅を複数に区画して複数の人に貸し出す形態)が「住宅」

A

居住用マンションの管理規約として「住宅」に限定する規約が定められていますが、障害者グループホームとしての使用(2017年3月)です。平成27年9月18日判決(東京地裁)で、大阪地裁令和4年1月20日判決は、「マンションの専有部分が住宅以外の用途に供された場合、良好な住環境が確保され、良好な住環境が確保されなくなるおそれだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある」とした上で、「区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというために、管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

グループホームの使用

側面から、防火防災の観点から、住居の平穩が害され、良好な住環境が確保されなくなるおそれだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある」とした上で、「区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというために、管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

このように判例は、良好な住環境という観点のみならず、「管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

側面から、防火防災の観点から、住居の平穩が害され、良好な住環境が確保されなくなるおそれだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある」とした上で、「区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというために、管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

このように判例は、良好な住環境という観点のみならず、「管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

側面から、防火防災の観点から、住居の平穩が害され、良好な住環境が確保されなくなるおそれだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある」とした上で、「区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというために、管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

このように判例は、良好な住環境という観点のみならず、「管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

側面から、防火防災の観点から、住居の平穩が害され、良好な住環境が確保されなくなるおそれだけでなく、本件マンションの維持管理の在り方に変動が生じ、建物又は敷地若しくは附属施設の管理に要する負担及び費用が増加するなどして、区分所有者の共同の利益が損なわれるおそれがある」とした上で、「区分所有者又は占有者が専有部分を住宅として使用しているというために、管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

このように判例は、良好な住環境という観点のみならず、「管理規約が「住宅」としての用途に限定している利用形態なのか」という観点から判断をします。

元気なうちに考える 意思の継ぎ方

第1回

日本が高度成長期の時代、都市部の住宅不足解消のため、大型の団地が都市圏を中心に大量に供給されました。

その後、様々なテパロップからマンション供給が行われ、現在では日本の住環境の内、40%以上がマンションになって

います。年齢が経つにつれて、これらのマンションでは、建物の老朽化に加え、住んでいる方の高齢化も進んでいます。

この「高年齢化」と「高齢化」は、最近は大々として、不注意からの水漏れ、自分がいなくな

す。が、今は海の上で自分の命を守る自信が無いので諦めています。

そのためには、万全な身体に整えないと駄目なのです。悪い所は特に無いのですが、先日、左の下の歯を2本失

った後、この家はどうなるんだろう、という心配をされている方もいらっしゃるでしょう。

「まだまだ大丈夫」と思える今のうちに、できる方法を居住者の方々にご案内したいと考えています。

このコラムでは、これから連載として、様々な専門家に記事を書いてもいい、皆様に情報発信をしていきます。

マンションと一緒に高齢化をしていく皆様の為にも、相続のノウハウや、終の棲家についての考え方等を、隔月で様々な視点でお伝えできればと思っています。

【一般社団法人マンション老朽化対策支援団体】代表理事 別所毅謙

「置き配」でのトラブルに注意

（事例①）
通販サイトに本などを注文した。数日前、置き配での配達完了メールが来たが、商品は届いていない。添付されていた玄関の写真も我が家のものではなかった。（70歳代女性）

（事例②）
ネット通販でCDを注文した。置き配を希望したつもりはないが、玄関前に置かれたようで、配達された写真をサイトで確認した。しかし、数時間放置されていたため盗まれたようで、商品を受

Mrs.タエコの マンション物語 タエコの歯科ライフ



コロナで歯医者を控えてたら
さらに2本歯を失ってしまった
今度はしっかり治療します！

早いものでもう夏ですね。ジメジメ蒸し蒸しの日々を乗り越えて本格的な夏です。暑いのは困りますが、海好きの私には楽しみな季節です。若い頃は、マリンスポーツをしていましたが、今は楽しんで

いる人達の様子を海辺で見ているだけでも満足です。この波は難しいぞとかこの風はいい感じと想像するのが楽しいのです。いつか又、興じる日が来ると良いなと考えていま

ました。もう猿山のボスにはなれないなあとこの心境で行く、歯医者へ行くのを躊躇してたら、片側の支えを失って2本の歯根が折れてしまったのです。2年以上も放置しては駄目ですよ。歯

医者には叱られ、何とかならないかと問う私に諦めるばかりで、鬼に見えました。が、次は3カ月後なので、今度はコロナだろうが、何だろが行きます。マスク無し

「置き配」でのトラブルに注意
（事例①）
通販サイトに本などを注文した。数日前、置き配での配達完了メールが来たが、商品は届いていない。添付されていた玄関の写真も我が家のものではなかった。（70歳代女性）

（事例②）
ネット通販でCDを注文した。置き配を希望したつもりはないが、玄関前に置かれたようで、配達された写真をサイトで確認した。しかし、数時間放置されていたため盗まれたようで、商品を受

困ったときは、すぐにお住まいの自治体の消費生活センター等に相談ください（消費者ホットライン188）。

光が丘パークタウン大通り南7番
大規模修繕工事コンサルタント募集
所在地 練馬区光が丘7-7
建築概要 PC造5階建4棟・SRC造14階建1棟・全162戸、管理棟1棟 計6棟 昭和60年竣工
業務内容 発注者支援・調査・劣化診断・改修設計(数量積算) 施工者選定補助・工事監理・竣工後の瑕疵対応
業務期間 2022年10月頃～開始予定
応募条件 ①管理組合の意向を反映した設計と、施工内容の厳正な確認と検査③瑕疵問題が発生した場合に適切に対処④倫理観があり施工会社とりの癒着、隠蔽取引、金銭の授受により施工会社選定を行わない⑤CM方式の知識又はRM方式の知識。マンション管理士が補助。
会社所在条件=1都3県に本社・支社・事務所。実績=外壁・外壁タイル・防水・塗装補修含む大規模修繕実績。独立系会社。
提出書類 ①申込書及び誓約書②会社概要・会社案内・組織図・担当責任者指名・連絡先③有資格者リスト④業務経歴書⑤大規模修繕工事実績表
提出先 179-0072練馬区光が丘7-7管理事務所、光が丘パークタウン大通り南7番街団地管理組合理事長宛
問合せ先 03-3976-6190
平日のみ10時～12時・13時～16時
提出期限 8月31日(水)必着
詳細https://www.mansion.co.jp

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
▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ
▲排水管の水立の現状 ▲ライニング後
▲排水管の水立の現状 ▲ライニング後
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

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
千葉県中央区中央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)

老後の新生活情報

口の健康を保つ②

歯周病になりやすい高齢者

65歳以上の人で、全く歯の治療をした痕跡の無い人は少ないそうです。総入れ歯の人もいれば、インプラントにしている人、歯の一部にブリッジを入れるなど、何らかの治療をしている人が多数派です。

このことが口内環境にどのような影響をもたらすのでしょうか。これらのモノは傷つきやすく、かつ汚れも付きやすいので、きちんと手入れができていないと、そこで菌が繁殖しやすくなります。

この菌が、歯と歯茎の隙間から侵入し、歯肉で炎症を起こす歯周病の原因となります。急性の炎症により、腫れや痛みが発生したことで、歯の異常に気が付き、早めの治療が可能となりますが、特に痛み等もありません。あるいは症状があっても治療を怠った場合、口内での炎症は慢性化していきます。

歯周病菌がもたらす様々な病気を慢性化した歯周病は、歯のへらつきの原因となるほか、そのまま放置しておけば、徐々に周りの

起るからです。

これは、歯が抜けることで噛み合わせが悪くなり、食事の際によく噛むことができないことになり、

しかし、影響は口の中だけで済みません。血液の流れに乗った歯周病菌は、体内の様々なところに運ばれ、体の各所で炎症を起こす原因となります。特に高齢者になると、体の抵抗力も弱くなっていくので、歯周病は大きなリスクとなります。事実、糖尿病の人が、歯の手入れを行い、口内環境をよくなるように努めたところ、糖尿病に関する数値が改善したという報告もあります。

余談となりますが、赤ちゃんには虫歯や歯周病の原因となる菌はあまりありません。では、どこから原因となる菌が来るのでしょうか。ほとんどの場合、親の口からもたらされることが多いです。赤ちゃんの離乳食で、親の口を介して離乳食を与えたり、虫歯や歯周病の感染機会を増やすだけですので、そのようなことは避けましょう。お孫さんのいる家庭でも同じことです。

歯が抜けると老けて見えるの？

また、歯が抜けると老けて見えるということが

日常的な手入れで口内環境の維持を

これらのことを避けるためには、日常的に歯を手入れし、良好な口内環境を維持することが大切になります。手入れの方法についてはまた次回。

【取材協力：日本橋三宮デンタルケアクリニック 院長 三宮 恵子】

集合郵便箱

指定の場所で喫煙を

マンションの駐輪場でたばこを吸う人がいます。近くに灰皿があり、そこで吸えばいいのに何故か駐輪場で吸います。その後、その灰皿はマンションの出入口(駐輪場)の所に移動しました。屋根も移動しました。今、この

その男性と遭遇はしていないが、何かモヤモヤしています。60歳過ぎの男性です。その駐輪場のエリアに自転車を置いていって、私はその男性とよく遭遇します。男性はあまりが悪そうにたばこを吸って、階段の自分の部屋に帰っていきま。マンションの役員の人にその事を伝えるとさっさと防犯カメラで確認してくれたいもの

日帰り旅行

77号本欄、「都営地下鉄に急行は必要か」井上尚さん投稿の文中、「前後の各駅停車の混み具合を見れば、書類がどちらにあるか」と「前町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内に見れば、需要がどちらにあるか」に訂正させ郵便箱」係、fax03-3667-1808

山、夏バテ防止や、紫外線から肌を色にトーストしてクルトンを準備し守ったり、胃腸を整えたりする作用も期待が持てます。そんな中から、煮込んである野菜が柔らかくなったら、クリームを加え、ハンドミキサーなどでブレンドします。そして、塩、こしょうで味を調整して完成です。スープ皿に盛りつけ、クルトンを乗せ、エキストラバージン・オリーブオイルを適量かけて食卓に供します。熱々そのままよし、また冷やして、冷製スープとしても、おいしき、清々しさが極まります。さあ、ボナ・ペティート!

『夏こそ野菜とオリーブオイル』

99

あ、ボナ・ペティート!

オリーブオイルを旅する



うっとうしい長梅雨の予想は大はずれ、記録的な早急で梅雨は去り、いきなりの灼熱・夏の到来です。こんな時こそ、みずみずしい夏の野菜をたくさん摂って、心とカラダを潤わせます。このころ堅めの話題が続いたので、こころでひと息入れて、野菜とオリーブオイルが奏でる、おいしいレシピのお話です。

◆夏の野菜は生生き、みずみず◆

トマト・ナス・きゅうり・オクラ・枝豆・パプリカ・ピーマン・ゴーヤ

かぼちゃ・ししとう、などの果菜類・キャベツ・ニラ・レタス・空芯菜・おかひじき・つるむらさき・大葉・アスパラガス・つる菜などの葉菜類、加えて最近ではルバーブ、ピーマンにアーティチョークなど西洋野菜まで、いづれ方も強者ぞろい。

夏の野菜は水分を多く含み、カリウムやビタミン類も豊富なものが沢

ズッキーニは端を落とし、ジャガイモは皮をむき、ネギは堅い葉の部分は除き、それぞれをサイコロ状に切り、これをソースパンに入れ具材が隠れるくらいひたひたに野菜のブロードを入れ中火で50分くらい煮込みます。その間に、パンをサイコロ状に切り、オイルをひとわり、180℃のオーブンでこんがりきつね

「ズッキーニのクリームスープ」(材料3人分)

- ズッキーニ(中) 2本
- ジャガイモ 1個
- ポロねぎ(長ねぎも可) 1本
- 食パン(クルトン用) 2枚
- 生クリーム 大さじ2
- 野菜ブロード 1,000ml
- エキストラバージン・オリーブオイル 適量
- こしょう、塩 各少々

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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

工期短縮 & コスト削減

リノバイナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

楕円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管

形状記憶型硬質塩化ビニル管

埋設横主管

既設管密着後切断

作業車

巻き上げ機

共用排水立管

専有部枝管

2F

1F

人・街・未来へ

いずみテクノ株式会社

住宅設備機器総合会社(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>

いずみテクノ

建装工業

建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。

■ おかげさまで119年 ■

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
 - 超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
 - 防災・水害・耐震補強工事
- 給排水設備・内装工事
- 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
- 診断・設計業務

※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える

さまざまな情報をご覧ください。

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

