

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< アムニティ新聞社 (株式会社・アムニティ新聞社) 〒101-0041 東京都千代田区 神田須田町 1-26-2 松浦ビル TEL (03) 3526-2847 FAX (03) 3526-2848 年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

第484号\*

2023年(令和5年)

1月5日(木)

www.mansion.co.jp/



# あけましておめでとうございます

## 望まれる『一陽来復』

会員の皆さま、明けましておめでとうございます。謹んで新春のお慶びを申し上げます。

さて、新型コロナウイルスとの格闘に明け暮れてまる3年が経過しました。しかし、尚衰えを見せない変異株オミクロン。制限は緩和されたものの、隣国では強固なウイルス封じ込め政策に、人々の忍耐が限界に達して暴発の危険すら孕んでいたように思います。そんな中、経済や社会活動が閉塞してしまつたといった危惧から、社会はいまウイルスとの共生の途を手探りとしていきます。この3年の間に、わたしたち管理組合の活動も様々な変質を迫られてきました。本紙を通じても幾度となく触れてきましたが、もっとも大きな変化は対面を避けてのオンラインコミュニケーションの日常化ではないかと思ひます。しかし、社会や時代のニーズの必然から生まれたこうした手段も、コミュニケーション方法の進化、多様化という側面の一方、こうした手段を受容できない層を生んだり、敬遠したりと、その意味では功罪相半ばしているとも思えます。必要なのは、言わねば「コミュニケーション難民」を生まないための、合理的な手法の開発にあるのではないかと思います。

さて、マンション管理組合にとって、今年も正念場とも言える一年になるかもしれません。すでに年末の本紙「論談」に触れましたが、マンション管理組合にとっての基本法ともいえるべき「区分所有法の見直し」が法制審議会において進められています。注視すべきは、建替への促進、円滑化を理由として、現在5分の4とされている議決要件の緩和の検討、そして、居住の存否が不明であったり、総会などへの不参加者を議決の母数、つまり総議決権数から除外して、決議を容易にしようとする考えです。これは区分所有者の財産権を左右する重要な論点です。また一方で、社会の欠かせぬインフラとして、マンションの長寿命化に熱心に取り組む管理組合にとっては、冷や水を浴びせることにも繋がりがありません。また、管理不全や老朽化、スラム化の防止などを目的に、昨年4月からは国の管理計画認定制度の運用が始まりましたが、認定を受けることを目的化するのはなく、わたしたちは、これを自分たちが住むマンションの維持管理、保全に、あらためて目を向ける契機として欲しいと訴えてきています。こうした背景を考えますと、国のマンション施策が、全体として建替への推進一方に向かっている様子があるかええ。もちろん、選択肢のひとつとして建替があることを否定するものではありません。しかし、マンション個々の考えや歴史、そこに住まう人びとの基本的な権利に根差さない施策は否定されるべきと考えます。

令和5年 元旦

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

会長 柿沼 英雄  
理事長 上地 光男

**P・C・Gは排水管更生業界12年連続施工実績No.1のブランド工法です!**  
**P・C・Gはおかげさまで創立60周年を迎えることができました。**  
**2023 年度も積極的に展示会に出展してまいります。**

東京会場 2月28日(火)~3月3日(金) <b>建築建材展</b> 東京ビッグサイト	名古屋会場 5月11日(木)~12日(金) <b>建築総合展</b> ウインクあいち	東京会場 5月31日(水)~6月2日(金) <b>建築再生展</b> 東京ビッグサイト	大阪会場 6月8日(木)~9日(金) <b>理想のすまいと建築フェア</b> インテックス大阪	札幌会場 8月1日(火)~4日(金) <b>下水道展</b> 札幌ドーム
大阪会場 9月7日(木)~9日(土) <b>管工機材設備総合展</b> インテックス大阪	名古屋会場 11月8日(水)~10日(金) <b>メッセナゴヤ</b> ポートメッセナゴヤ	東京会場 11月15日(水)~17日(金) JapanHome & Building Show 団地・マンション リノベーション総合展 東京ビッグサイト	東京会場 11月15日(水)~17日(金) <b>ビルメン・ヒューマンフェア &amp; クリーンEXPO</b> 東京ビッグサイト	東京会場 11月29日(水)~12月1日(金) <b>洗浄総合展</b> 東京ビッグサイト

# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(57)

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⑮

法制審議会区分所有法制部会第2回会議が11月25日ウェブ会議システムを利用して開催された。いよいよ本格的議論の始まりである。

この日のテーマは、区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(一)と題して行われ、具体的検討事項は、(1)建替え決議の多数決の割合の緩和、(2)専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組みの構築。(一)多数決による一棟リノベーション工事、(二)配管(パイピング)の全面更新についてである。

特に注目されるのは、「一棟リノベーション」。前身の法制研の中では、特に大きくクローズアップされた記憶はないのだが、最後半になって俄然注目された項目である。本格的議論の始まった最初の討議に登場してきたところからすると、議決要件・多数決要件の緩和を前提とする再生(建替えへの特化)に対して、新たな選択肢として浮上させる狙いがあるのかも知れない。

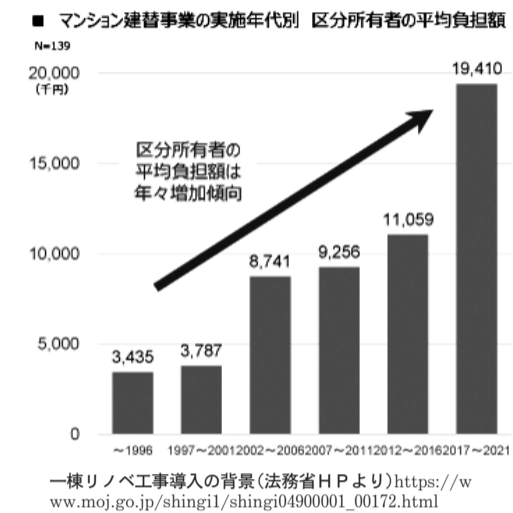
詳細を見てみよう。多数決による一棟リノベ

替えに近い結果を得られる工法で、全専有部分も工事の対象とする点を踏まえれば、一棟リノベシヨ工事を多数決で可能とする場合、基本的には建替え決議と同様の規律を設ける事が考えられるが、技術的には全専有部分が特定の専有部分を選択することも可能だ。

すると、一棟全体で行う場合、建替え決議と同様に進行する場面もあるが、特定の専有部分が対象になった場合(個別の同意、コンセンサスが建替え決議よりも高度になるケースも生じてくることになる。また法は「工事」に定義付けるかは今後の検討を待たなければならない。

建築技術の進展に伴い老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法としても近年、注目を集めている。当該区分所有建物の構造によっては、既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と専有部分を更新するという方法である。この工法の採用によって、耐震性不足を抱えるマンションでも建物の軽量化、耐震補強等によって安全性を向上させ、外観や内観を一新させ、設備を転換させる事が可能となる。

では、どういったところが問題なのか。同工事は、建物を取壊さず、建



### 大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー 一覧 (アメニティ) (掲載年次順) N O.16

工種	主な内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数(工事時)	棟数階数戸数	施工	掲載号
○	高層・中層・テラスハウスの複合住宅団地での大規模修繕工事。	1994	(埼玉県坂戸市) W住宅	(株)木藤設計	15	34棟 2～14階 889戸	古久根建設(株) 中村工業(株)	159号
○	大規模団地の2回目の大規模修繕工事。専門業者による4工区に分けた区割り施工。	1995	(神奈川県横浜市) K団地	(株)A I 建築設計事務所	15	48棟 5階 1390戸	建装工業(株)、坂倉塗装(株)、(株)カトウ塗装、(株)ソエジマ	158号
○	責任施工による外壁等大規模修繕工事。見積業者20社のうち1社を決定したが、ヒアリングで一致点が見出せず再度業者を検討。	1995	(神奈川県厚木市) G団地	—	12	7棟 5階 230戸	(株)ソエジマ	153号
○	2回目の大規模修繕工事。オプション工事として浴室防水工事実施。	1995	(千葉県松戸市) T住宅	秋設計	25	21棟 5階 604戸	建装工業(株)	152号
○	集会所の建替え工事。住民より暗い、汚い等の苦情があり、明るく使いやすい集会所を新築。	1994	(千葉県八千代市) M団地	舎建築設計事務所 島田建築設計事務所	18	24棟 5階 710戸	北野建設(株)	151号
○	2回目の大規模修繕工事。外壁等の改修と排水管の更新工事。特別修繕費の徴収により工事資金を賄う。	1995	(神奈川県川崎市) N団地	住まいとまちづくりコープ	24	9棟 5階 240戸	建装工業(株) (株)フレックスエンジニアリング	150号
○	2回目の大規模修繕工事。躯体改修に注力。落下事故を防止するためにタイル面を全面改修。	1994	(東京都江戸川区) K住宅	八生設計事務所	19	3棟 14階 238戸	(株)長谷工コミュニティ	150号
○	日住協の建物診断を経て大規模修繕工事を実施。外壁等改修並びに塗装、屋根・ルーフバルコニー床防水、その他鉄部塗装等。	1994	(千葉県松戸市) Rマンション	八生設計事務所	12	1棟 8階 100戸	(株)浅沼組	149号
○	2回目の大規模修繕工事。集合郵便受の交換など設備の改善にも注力。	1994	(埼玉県草加市) S住宅	(株)スペースユニオン	24	16棟 5階 380戸	山岸塗装工業(株)	148号
○	メゾネット、タウンハウスの外壁等修繕工事。戸建て感覚で建てられているため中高層にはない難しさがある。	1994	(東京都八王子市) T団地	(株)建物診断センター	12	17棟 2～3階 108戸	(株)ソエジマ	148号
○	2回目の大規模修繕工事。玄関周りの美化改修工事、不要となったダストボックスの撤去。郵便受けの新規交換等。	1994	(千葉県八千代市) T団地	(株)協和建築設計事務所	22	16棟 5階 440戸	竹内塗装(株)	147号
○	陸屋根・切妻屋根タイプ低層住宅の屋根防水修繕工事。	1994	(千葉県浦安市) M住宅	(株)東京建物リサーチ・センター	17	91棟 2階 481戸	建装工業(株) 日本防水工業(株)	146号
○	はじめての大規模修繕工事。広報、掲示、各戸へのチラシ配布とあらゆる方法を使い工事の状況をPR。	1994	(埼玉県所沢市) Sマンション	(株)スペースユニオン	10	6棟 2,4,11階 294戸	建装工業(株)	145号

バックナンバー記事のお問い合わせは、メール：info@mansion.co.jp までご連絡ください。

# 謹賀新年

本年もよろしくお願ひします

(アメニティクライアント一同)

- 旭化成不動産レジデンス(株)
- いずみテクノス(株)
- SECエレベーター(株)
- NSリノベーション(株)
- (株)エフワンエヌ北関東支店
- 化研マテリアル(株)
- (株)カシワバラ・コーポレーション
- NPO法人神奈川県防犯セキュリティ協会
- (株)神奈川保健事業社
- (株)久野建築
- 京浜管鉄工業(株)
- 建築工業(株)
- (株)サカクラ
- 三協立山(株)三協アルミ社
- 三和建築(株)
- ジャパン・エン지니어リング(株)
- 独立行政法人住宅金融支援機構
- 昭石化工(株)
- 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- シンヨー(株)
- 全国防水改修工事
- 業団体連合会
- (株)ソエジマ
- (株)タイコー
- (株)耐震設計
- 田島ルーフィング(株)
- タマガワ(株)
- 中外商工(株)東京支店
- 中西金属工業(株)
- Terra Motors(株)
- 南海工業(株)
- 日新火災海上保険(株)
- 日本経済新聞社
- 日本高層管財(株)
- 日本澁化化学(株)
- 日本システム企画(株)
- 日本設備工業(株)
- 一般社団法人日本能率協会
- 日本防水工業(株)
- (株)P・C・Gテクニカ
- (株)マルナカ
- ヤマギシリフォーラム工業(株)
- (株)ヨコソー
- リノ・ハピア(株)
- (株)REINNT
- (五十音順)



## 素敵な暮らし方紹介の「団地移住ガイドブック」作成

### 「団地を愛する居住者募集」

団地管理組合法人西小中台住宅(千葉市花見川区)は、50年戸数990戸の団地を、20年ほど前から、建物と人の両方を良くする「団地再生委員会」を立ち上げ活動を続けています。

建物(共有施設)面では、「西小中台土曜市」を開催(コロナ禍で休止)、住民と共に団地内の段差改修などを実現し、現在コミュニティと

防災の拠点としての集会所管理事務所のある方、引っ越しなど、管理組合としてできる範囲でのコミュニティ活動を行っています。

また、新人居住者へ向けては、毎月1回野菜、魚、総菜などの業者を呼んで「西小中台土曜市」を主催(コロナ禍で休止)して、近隣の不動産会社で配布していただくようお願いしています。

今回のカタログは「西小中台へようこそ」団地が、住民それぞれが、住まい方を工夫

### 西小中台団地へようこそ

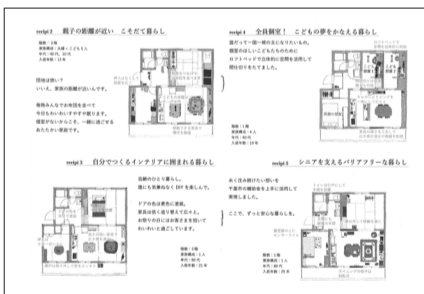
団地移住ガイドブック



西小中台団地 「団地移住ガイドブック」



居心地の良い居住空間掲載事例1



居心地の良い居住空間掲載事例2~5

「親子の距離が近い子育て」「シニアを支えるバリアフリー」「自身の大幅リニューアルで職一体」を実現しているお宅です。

また団地全体としては、長年育んできた森のような緑や各種イベントを通じたコミュニティ、周辺に保育所・幼稚園・小中学校が整っていますので、暮らし方を工夫すれば、若い方が住むには意外と適しています。

この魅力を伝え、住ま

団地管理組合法人西小中台住宅概要  
 所在地：千葉県千葉市花見川区  
 総戸数：990戸  
 住棟規模：階段室型5階建  
 管理形態：自主管理  
 建設年：1972年  
 代表理事：杉山 好男



「西小中台団地」を加えていただく一助として、このカタログが活用されることを願っております。

(団地再生委員会 委員長 足羽 智子)

## 情報INDEX

- ★首都圏新築マンション販売、10月34.7%増、秋商戦で 前年同月比34.7%増の2768戸で3カ月ぶりに前年同月を上回った。(11/21日本経済)
- ★高幡台団地祭りで交流 美術や外国の文化体験など様々なイベントを楽しむ「はらっぱアートフェスティバル in 高幡台団地2022」(東京都日野市、約1460戸)が開かれた。団地に住むマンマータちも伝統的なダンスを披露。高齢化やコミュニティの希薄化が課題となっており、市の呼びかけで住民有志らと昨年開催。(11/24読売)
- ★どうする？ 老朽化する共同住宅 老朽化したマンションや団地が岐路に迫られている。「建て替え」と「修繕」という別の道を選んだ千葉市内の二つの共同住宅に選択を聞いた。修繕による再生を選択した稲毛海岸3丁目団地管理組合(1968年分譲)は築80年を目指して改修計画を立てている。建て替えの同意率は異例のほぼ100%だったミハマシティ検見川浜は2025年に全工事が完成すると総戸数は以前の倍以上の1009戸に。(12/1朝日)
- ★ノーマスクで解雇は無効、マンション管理人が勝訴 マスク着用の指示に従わなかったのは不当としてマンション管理人の70代男性が雇用主の近鉄住宅管理(大阪市)に未払いの賃金を求めた訴訟の判決で大阪地裁は「解雇は社会通念上相当とはいえない」として無効と判断。(12/5産経)
- ★タワマン節税に待った、割安な高層階の相続税評価額見直しへ 「タワマン節税」と呼ばれる相続税の軽減策について、国税庁が防止に向けた検討に入った。マンションを相続する場合、相続税の算定根拠となる評価額が時価(市場価格)を大きく下回り、現金で相続するよりも相続税が安く済む場合がある。(12/10朝日)

**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120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  
マンションにまつわ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

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

1day

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

作業車

巻上げ機

専用部材管

2F

1F

既設管

形状記憶型硬質塩ビ管

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%)

精円形の形状記憶型硬質塩ビ管

人・街・未来へ

**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

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

お気軽に相談ください

**03-5335-7601**  
(FAX. 03-5335-7611)

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノス



★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: 昭石化工(株), 田島ルーフィング(株), 化研マテリアル(株), (株)カシワバラ・コーポレーション, (株)久野建装, 建装工業(株), Safety & Quality (株)サカクラ, 三和建装(株), シンヨー(株), (株)ソエジマ, 中外商工(株)東京支店, 南海工業(株), 日本防水工業(株), ヤマギシリフォーム工業(株), (株)ヨコソー, リノ・ハピア(株), (株)耐震設計.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include: NSリノベーション(株), (株)P・C・Gテクニクライニング事業部, いずみテクノス(株), (株)神奈川保健事業社, 京浜管鉄工業(株), 建装工業(株), ジャパン・エンジニアリング(株), (株)タイコー, タマガワ(株), 日本システム企画(株), 日本滌化化学(株), 日本設備工業(株), (株)マルナカ, 日本高層管財(株), SECIエレベーター(株), (株)REINT, (株)エフワンエヌ.

給・排水設備(赤水対策他)

(お問い合わせ)

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

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時までとしています。

■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」に必要な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日住協管理組合「意見交換会」 テーマ/団地・マンションの高齢化を考える

建物等の高経年化と居住者の高齢化という「2つの高齢化」は、多くの管理組合がいずれ経験する課題です。そのときになってから対応するのではなく、できる限り早期から課題や問題を先取りしつつ、都度見直していくことが必要と考えます。

「2つの高齢化」を考えるとき、時間軸の「いつごろ」はもちろん、管理組合として「何を」「どのように」すべきなのか、「管理組合以外の協力者」なども含めて基本原則を軸に検討を進める必要があります。例えば、すでに築50年を迎えた団地には、先達としての経験は勿論、更にもその先のことも語っていただき、築年の浅いマンションも含め、率直な意見交換をし、それぞれの考え方を学びあう機会と考えています。

日時：1月29日(日)13:00~15:30  
会場：江東区総合区民センター7F(江東区大島4-5-1)都営地下鉄新宿線「西大島」駅徒歩1分  
定員：20名(1管理組合2名迄)参加費無料  
申込：1月12日(火)迄に12月の日住協通信と一緒に送付しました開催案内の「参加申込書」にご記入の上FAX(03-5256-1243)にてお申込みください。HPにも案内掲載。  
お問合せ:TEL03-5256-1241 日住協

「マンション大規模修繕フォーラム」  
2月4日(土)12:30~17:10  
日経ビル6階日経カンファレンスルーム/日経・大手町セミナー1・2  
NPO日住協の講演、施工会社プレゼンテーション、無料相談会、参加費無料(事前申込み)  
主催：日本経済新聞 協力：日住協

## 機械式駐車場の維持管理を考える

マンションの機械式駐車場はいくつかの深刻な課題をかかえている。一つは重大事故の多発であり、もう一つは維持管理費用の不足と必要な補修対応の遅れである。それに合わせて最近空き区画の増大問題がひろがっている。これらの三つの課題は相互に絡み合っており、それぞれ解決をいっそう困難にしている。

### ◇多発する重大事故

マンションに限った事故の統計はなく機械式駐車場全体であるが、2007年以降少なくとも32件の重大人身事故が報告されており、うち死亡

### ◇修繕計画の欠如も

は12件である。事故件数の40%が共同住宅なのでマンションの割合が相当部分を占め、おそらマンションでもっとも事故の危険性が高いのは機械式駐車場であると思われる。また、2021年3月までの5年間で、パレット落下事故が15件発生している。これらの事故では、部品交換の必要性が事前に指摘されていたにもかかわらず交換を見送っていたケースが多数にのぼる。欠陥や老朽化が原因で事故が発生した場合、管理組合の責任があることは明らかであり、重大事故が発生してか



ない事だが、長期修繕計画に機械式駐車場の補修や取り替への計画が計上されていない管理組合がある。更に、公平と受益者負担の原則から費用に見合った駐車料金を必要とするのにもかわらず、駐車場料金が無料あるいは過少で、日常の維持費や点検・修理費用も別の財源から手当てせざるをえないところがある。

◇対策と合意形成の課題  
機械式駐車場の管理運営にあたっては、何となくとも利用者や居住者の安全第一が求められるのはいうまでもない。それを前提とするとしても、安全を保障するうえでも負担の適正化のうえでも、資金不足の対策や長期修繕計画への計上は必須である。また、問題点の多い機械式駐車場は将来的には廃止しない削減が望ましいと考えられ、そのことも含めて個々の管理組合での実情を明確にし、組合員に直面している問題点を率直に示し、適正な解決策を検討して、組合員間の合意形成を図る努力をお願いしたい。(NPO日住協論説委員会)

# 2戸所有の組合員は隔壁を撤去していた。 原状回復工事を求めたい

## マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



Q 共用部分の工事のために組合員のAさんの居室(201号室)に立ち入ったところ、隣の202号室(この部屋もAさんが所有しています)との間の隔壁を撤去して、2戸ある住居を1つとして使用しています。撤去した隔壁を元に戻すように催告したところ、Aさんは自分が201号室と202号室を同時に購入した際には既に隔壁は撤去されていたのであり、自分が撤去したのではないから元に戻すつもりはないと反論しています。仮に、Aさんの言い分が事実だとすればAさんに原状回復を求めることはできないのですか。また、Aさんは隔壁を撤去しても建物の構造計算上は強度は全く落ちないと主張して、1級建築士の意見書を出してきました。構造計算上、強度が全く落ちない場合は原状回復工事は認められないのでしょうか。

【回答者】  
法律相談会専門相談員  
弁護士 石川 貴康

A 隔壁は共用部分であるので、それを勝手に撤去することは区分所有法6条1項に規定されている「共同の利益に反する行為」となります。

「共同の利益に反する行為」については、区分所有法57条1項で「その行為の結果の除去(原状回復工事)を求めることができず、裁判上での原状回復工事を求める場合は、総会での決議が必要である」と規定されています。したがって、Aさんの主張は通りません。次に、隔壁の撤去については、構造計算上は安全性に問題ないので共同の利益に反する行為には当たらないというような言い訳をされることは珍しくありません。しかし、隔壁の撤去は共用部分の変更に該当するので本来であれば、総会の特別決議が必要となります。

このよう適切な手続を得ないで、無断で隔壁の撤去を行うこと自体が「共同の利益に反する行為」に該当します。

区分所有法が禁止している「共同の利益に反する行為」は結果的として具体的な危険性のある行為だけではなく危険性のある行為も禁止していると考えられます。

したがって、構造計算上強度が落ちていないという主張は不適切であり、原状回復工事は認められることとなります。



# 新春読者プレゼント!

## 10名様

### 結びの家からあの世の居場所・お墓まで 「老後の住まい」 プラチナ出版株式会社



あなたの家は老後も住み続けることができますか? 「あの世の居場所」の優劣は、残りの「生き方」によって決まります。安心・安定した「余裕資金」のつくり方から、「空き家」の処理、「墓じまい」まで、税務実務の傍ら大学で講師・教授を務め、50冊以上の著書を出版し続け、不動産知識にも精通した著者が、図解と解説による100の見開きページ構成でわかりやすく指南します。

この本を読み終えた後、あなたは素晴らしい「結びの家」にたどり着くことができるでしょう。定価2,200円(税込)

## 5名様

### 壁に穴を開けずに壁紙に掲示物を貼れる 「はがせる両面テープ 壁紙掲示用」 株式会社ニトムズ



生活用品の整理や封かんなど、いろいろ使える便利なテープ。しっかり貼れて、きれいにはがせる、多用途に使えるテープです。手で簡単に切れるのに、引っ張っても切れにくい、重ね貼りや油性ペンで表面に文字が書けるなど使い勝手が良いのが特長です。

- 特長
- ・手で簡単に切れ、貼ってはがせる
  - ・表面に油性ペンで文字が書ける
  - ・ひっぱっても切れにくい
  - ・巻き戻しが軽くて使いやすい
  - ・重ね貼りができる
- 用途
- ・暴風によるガラス飛散の軽減に
  - ・壁面へのポスターなどの掲示に
  - ・新聞やダンボールの結束に
  - ・緩衝材の仮止めに
  - ・ダンボールなど、梱包時の仮止めに

### 累計258万部を突破する人気シリーズ 『Dr.コパの[2023年版]貼るだけ風水』 株式会社自由国民社

## 5名様

2023年は幸せをつくり、しっかり守る年! 心も行動もより自由にのびのびと過ごそう! 本書は、日本の風水・家相の第一人者であるDr.コパさんによる人気シリーズ「Dr.コパの貼るだけ風水」の2023年版です。1999年より刊行されており、年1回の発刊でありながらシリーズ累計258万部を突破する、定番の「Dr.コパ本」です。

「貼るだけ風水シール」が過去最多の410枚付いてくるほか7つの付録を収録。それぞれの付録について、正しい使い方や飾るべき方位・場所を解説。小林祥晃著  
A B判 40頁・付録付 定価1,430円(税込)



### 積算資料ポケット版マンション修繕編別冊 「マンション建替えモデル事例集Ⅲ」 一般財団法人経済調査会

## 5名様

本書は、高経年マンションを再生させるための“建替え”について、成功に導くための進め方とポイントをまとめた1冊。実際に建替えを行ったマンションの事例も解説付きで詳しく紹介しています。

マンションを建て替えたいけど、どのように進めたらいいのかわからないとお悩みの管理組合の方々へ、一度、本書を手にとってみてください。

A4変形判、112頁、定価1,210円(税込)



## 計10名様

### 「BSC(バブルスーパークリーナー)」5名 「強アルカリイオン電解水」 5名 株式会社タイコー



バブルスーパークリーナー

排水管のヌメリ、悪臭、詰まりを泡の力でワンッシュ洗浄!

BSC(バブルスーパークリーナー)は銀イオン配合の排水管洗浄剤。強力な除菌消臭効果の高い排水管洗浄が、ご家庭でも使用可能になりました。キッチン、洗面台、浴槽内、洗濯パンの排水口にご使用いただけます。毎日のお掃除では手の届かない、排水管の見えない箇所のヌメリ、悪臭、詰りを泡の力で撃退します。5秒噴射で10回程度使用可能です。(使用用途により異なります。)よく振ってからご使用ください。



強アルカリイオン電解水

界面活性剤、化学物質不使用  
ガスコンロまわりなどのお掃除に!

強アルカリイオン電解水は、業務用にプロも愛用する洗浄除菌水で、水(中性)を電気分解してアルカリ性にしたもの。もとは水のため、薬剤や洗浄成分が残らず安心して使用できます。特に頑固な油污れに強く、汚れや菌・ウイルスなどを分解したら中性に戻りただの水(分解した汚れ等が混ざった状態)になるので、残留成分の心配も不要。お子様のおもちゃ、テーブルやイス、床や壁、油污れのひどい箇所にご使用ください。すべての菌やウイルスに効果があるわけではありませんが、環境にも人にも優しい画期的な成分です。ご使用の際は、用途に合わせて希釈してくださいpH12・5原液~30倍)

## 10名様

### ~新春にちなんでセットで10名の方にプレゼント~ イタリア伝統の「祝祭菓子」「コンフェッティ」 株式会社ベル・グスト



ヘーゼルナッツとアーモンドのコンフェッティ・アソート



ブロンテ産ピスタチオのコンフェッティ

ヨーロッパ、とりわけイタリアでは、結婚式の際に糖衣菓子「コンフェッティ」を出席者に贈る習慣があります。また、結婚式に限らず、お祝い事によって、異なる色のコンフェッティが用いられます。結婚式は『白』、金婚式には『金』といった具合。また、その数も重要な意味を持ちます。結婚式なら5個、その意味は「幸福」「健康」「富」「子孫」「長寿」。5という数字は奇数で割り切れません。つまり“別れない=添い遂げる”に通じます。近頃では、ほかにもいろいろな祝い事で使われます。今回、お贈りするの、伝統的な製法にこだわった手作りのコンフェッティです。ひとつはイタリア・ピエモンテ産のヘーゼルナッツとアーモンドを包み込んだコンフェッティ・アソート、もうひとつは有名なシチリア産ピスタチオをコーティングしたコンフェッティ、これを特別、セットにしてお贈りします。当選された方は、是非、感想もお聞かせください。

- 2種1セットでプレゼント!
- ◇「ヘーゼルナッツとアーモンドのコンフェッティ・アソート」(容量:90g)  
予定小売価格:1,815円(税込)のお品
  - ◇「ブロンテ産ピスタチオのコンフェッティ」(容量:75g)  
予定小売価格:1,890円(税込)のお品

## 【新春読者プレゼント応募方法】

上記の商品をご希望の方は、はがき、FAX、メールにて、①希望する商品名(「ニトムズ・はがせる両面テープ」「BSCバブルスーパークリーナー」「強アルカリイオン電解水」「マンション建て替えモデル事例集」「老後の住まい」「Dr.コパの貼るだけ風水2023」「イタリアの祝祭菓子・コンフェッティセット」)を1つ記入し、①郵便番号、住所、電話番号、②氏名、年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、

下記までお申し込み下さい。  
〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26  
-2松浦ビル6F、(株)アメニティ新聞社「新春読者プレゼント」係。FAX03-3526-2847  
info@mansion.cp.jp  
締め切り/1月31日(火)必着  
応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



2023年

# 老後の新生活

## 情報

### SMS詐欺に注意

先月でスマートフォン後、「確認」ということの使用の説明は終わりで、特定のホームページに誘導しようとしていますが、それに従って、今後はスマートフォンにまつわる詐欺についてお伝えします。

高齢者がスマートフォンを使わないのは、「詐欺等にあうのが怖い」という理由があると昨年の9月号でお伝えしました。

スマートフォンに関する詐欺にはいろいろありますが、メールやSMSから不正なサイトに誘導され、個人情報やクレジットカード番号を盗取られる等の被害が生じています。

特に注意したいのがSMSに届くメッセージです。SMSとは、携帯電話の電話番号宛に届く短いメッセージです。詐欺業者が適当な数字を並べて手当たり次第にSMSを送っても、番号が実在すればメッセージが届きません。このように送り主が不明で、かつ一方的に送られてくるSMSは無視するのが最善の対策です。

「フィッシング詐欺対策協議会ホームページ」  
https://www.aufphishing.jp/

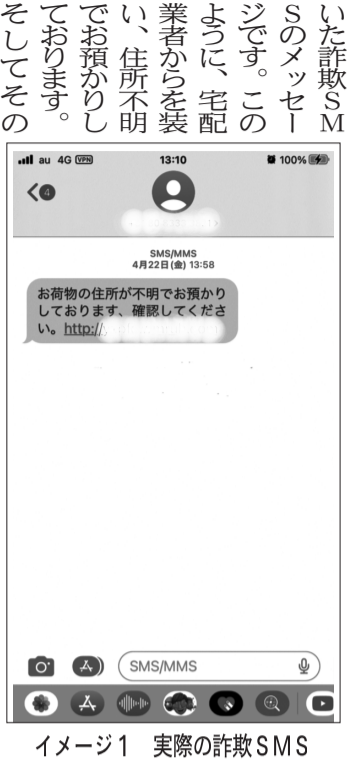
このように送り主が不明で、かつ一方的に送られてくるSMSは無視するのが最善の対策です。もし、本物がどこか気になるようでしたら、

「フィッシング詐欺対策協議会ホームページ」  
https://www.aufphishing.jp/

このように送り主が不明で、かつ一方的に送られてくるSMSは無視するのが最善の対策です。もし、本物がどこか気になるようでしたら、

「フィッシング詐欺対策協議会ホームページ」  
https://www.aufphishing.jp/

このように送り主が不明で、かつ一方的に送られてくるSMSは無視するのが最善の対策です。もし、本物がどこか気になるようでしたら、



イメージ1 実際の詐欺SMS

# 集合郵便箱

## 今年こそ

街で中学生の団体を見た。修学旅行で東京にきたようだ。やっとなら来たようだ。やっとなら来たようだ。やっとなら来たようだ。

今年こそ、自分なりに参考書を読みました。

「浦島太郎物語」  
22・10月号

早瀬さんからの反応が、あり驚くやら嬉しいやら。

「浦島太郎物語」  
22・10月号

早瀬さんからの反応が、あり驚くやら嬉しいやら。

「浦島太郎物語」  
22・10月号

早瀬さんからの反応が、あり驚くやら嬉しいやら。

「浦島太郎物語」  
22・10月号

早瀬さんからの反応が、あり驚くやら嬉しいやら。

**ヒルズ府中清水が丘 第2回大規模修繕工事見積参加会社募集**

所在地 府中市清水が丘3-20-3  
建物概要 RC造、地上5階、その他  
付属施設 37戸、1999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・鉄骨部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他付帯工事  
工事予定 2023年8月～12月  
見積参加概要 (詳細は下記問合せ先にて資料を入手) ①資本金4千万円以上 ②創業15年以上 ③直前年間工事高/完成工事高:5億円以上、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工事(関東圏内)現場工事契約額5千万円以上5現場以上  
参加要領資料配付 1月11日(水)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(日時設定のため、必ず事前に下記まで電話連絡して下さい)  
提出期限 2月7日(火) 午前中必着  
※郵送か宅配のみ受付  
問い合わせ・資料提出先  
〒162-0041 新宿区早稲田鶴巻町55-4 小西ビル3階、(有)鈴木哲夫設計事務所  
TEL 03-3204-1530  
詳細 https://www.mansion.co.jp

# Mrs.タエコのマンション物語

## タエコの部屋

新しい年を迎え皆様にとって素晴らしい一年となります様に祈り申し上げます。コロナや天災で苦しむ人々、辛い思いをする人々が減ります様に心から願っています。今年こそ、マスク無しで生活できると良いですね。仲間と大声で大口開けて笑いたいです。そんな中で、今年が出来ない事を数えるのではなく、目撃した事、起こった事を掛けたら、その中から喜びを感じたり、学んだりすると決めました。自分自身の周りにある物や起こる様々は、良いも悪いも糧になると思っています。

それを思いついた年末、早



速、思いがけ無い事が起こり、鍵が折れて鍵穴に先端が詰まった! 息子は針金で直せるかもと言うが、家中に入らず私は業者を手配... 暗になりました。マンションは出入口が玄関だけなので絶望的です。息子は少しだけある隙間に針金を差し込めば取れるかもと言いましたが、重症化するのとは困ると考えた私は、専門業者を手配する事にしました。業者は到着するまでに、最短1時間は必要でした。車で待つとかと提案したのですが息子は荷物があるし家の前で待つと言つので私だけ車内へ戻りました。5階から再び大荷物を運ぶのも大変です。そのうちトイレへ行きたくなった私は車で近所のドラックストアへ行きました。その間、息子は針金を使っ

# オリーブオイルを旅する

イタリア、ローマの北西約80kmに、約3千万本が栽培放棄され危険に陥るシチリアと呼ばれるこの復元プロジェクトの因縁浅からぬ、チビタウエというオリーブ専門の世界的メッキアという古くから栄えた港湾都市がある。古代ローマ帝国が最も安定していたと言われる五賢帝時代にトラヤヌス帝が開いた港として知られる。1615年、ここに日本からの使者たちが降り立った。その時のローマ教皇・パウロ5世に拝謁したためイタリアに渡った支倉常長(はせくらつねなが)率いる「慶長遣欧使節団」である。港近くには常長の像がローマに向かつて建っている。この港町が、最近にわかに注目を集めている。

◆いま、危機に瀕するオリーブの木

1000年以上前のオリーブの木に出会うことは珍しくないと聞かれるイタリア。およそ1億5千万本あるオリーブの木だが、現在その20%、

「オリーブの木の木」

「オリーブの木の木」

「オリーブの木の木」

「オリーブの木の木」

「オリーブの木の木」

次号に続く

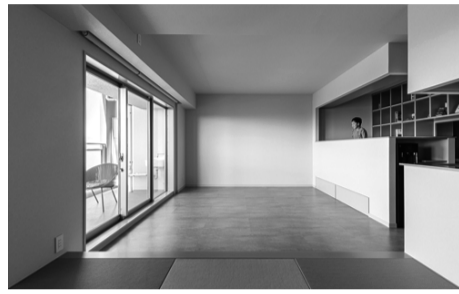
# アメニティ

☆「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日住協新年のご挨拶
2面	マンション肖像、工事事例表
3面	西小中台団地移住ガイドブック
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、日住協案内
6面	新春読者プレゼント
7面	老後新生活、オリーブ、タエコ物語

## 眺望を活かすための工夫や日常を楽しむ仕掛け コンセプトは「スカイトレイン」



空と海の眺望を楽しめるようにリフォーム



バルコニーから見える瀬戸内海の眺望

家族の服が収納される2号車、寝台列車をイメージした3号車、リモートワーク中心の4号車、何も置かない余白としての

明石海峡を望むマンション最上階のリノベーション。コンセプトは瀬戸内海へと向かう空飛ぶ列車。子供が電車好きだったこと、リモートワークで家族みんなの居場所を増やす必要があったことから電車をモチーフにして、みんなが好きな場所を選び、仕事や勉強をしたり、日常を楽しめること、寝台列車をイメージした3号車、リモートワーク中心の4号車、何も置かない余白としての

プラットフォーム、窓から空だけが切り取られる待合所、売店をイメージしたキヨスク。住宅特有の温かさや固定概念を捨て、むしろ公共空間のような佇まいをまとうよう光と無彩色のグラフィーションで構成する建築を目指した。マンションという限られた空間の中でも外部環境や家族間で様々な距離

### 宮城道雄

春の海♪  
正月になると商店街やデパートなどで、宮城道雄の「春の海」が流れます。筆(こと)と尺八による二重奏で、ゆったりとして趣あふれる旋律が郷愁を誘い、格調の高さ、完成度の高さから、年初を寿ぐのに最適な曲となっています。

みも漂うような海。そのような風景が目の前に広がるように感じます。筆がそれを表わし、尺八の音を舟に見立て、水面をゆっくりと希望に向かって進む。そのようなイメージが湧きます。この海は、彼が実際に船に乗った瀬戸内海と言われています。清々しさや純粹さを醸すこの曲は正月に限らず、いつ聴いても心穏やかに、宮城道雄の才能の高さを感じることが出来る

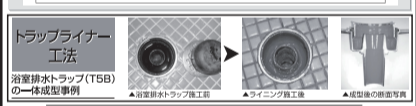
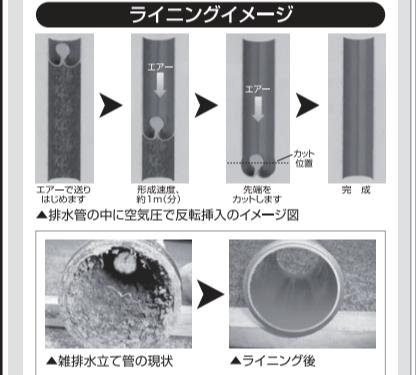
### 美しく生きるための音楽

149

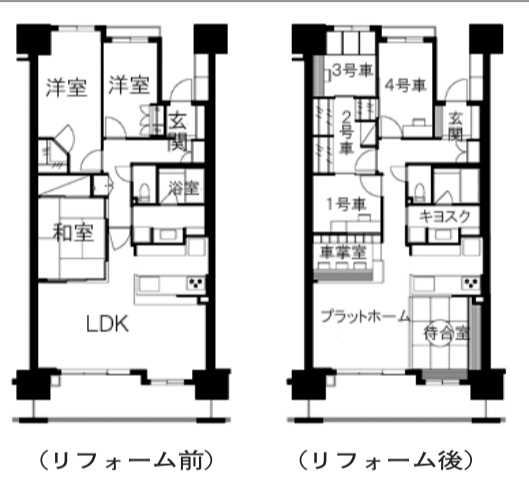
奥行きのある音楽家♪  
彼は幼い頃に失明し、筆などを習います。長じて筆を演奏するだけに留まらず、作曲や筆の改良や17弦などを考案したり、西洋音楽を取り入れて五線によって曲を表し、多くの曲を残すなど極めて斬新な音楽家でした。東京音楽学校(現東京藝術大学音楽学部)で後進の指導をし、邦楽を新たな時代に適応させた功労者でもあります。夜行列車のデッキから転落し、1956(昭和31)年6月25日に亡くなりました。享年62歳でした。  
筆者の友人A氏は尺八の代わりにクラリネットを吹き、筆の部分にハープに代えてヴァイオリンでの演奏も素敵で、「春の海」は、楽器を代えても聴き応えがあります。お正月の「春の海」、聴いてみてはいかがでしょうか。  
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

### 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



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



を取りながら、スカイトレインは家族を乗せて今日も走る。  
◇ 神戸市、築12年  
施工期間/45日間  
総工事面積/80・39㎡  
総工事費/700万円  
設計/SQOOL級  
△部門」を受賞。  
本事例は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39回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞(住宅リフォーム部門)」を受賞。  
建築士事務所 施工/東邦家具(株) 本所は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39回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞(住宅リフォーム部門)」を受賞。

## 外壁ひび割れ補修の新常識

# A-NC工法

ノンカットフィルム工法

①A-NCテープ貼り ※特殊フィルムテープ

②ヒータングンで熱を加え、密着

③A-NCコート塗布

工期短縮 粉塵・騒音なし 補修跡が目立たない

before after