



# NPO 集改ニュース

## マンションの「今」と「明日」を考える

発行 特定非営利活動法人  
集合住宅改善センター

〒540-0011  
大阪市中央区農人橋2-1-10大阪建築会館  
電話 06-6943-8383/FAX 06-6943-8382  
URL <http://www.shukai.or.jp/>

## 5分の4の同意で解体と跡地売却が可能に 改正マンション建替え円滑化法とは？

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」（改正マンション建て替え円滑化法）が昨年12月から施行されました。老朽化が進んだマンションでは、区分所有者の5分の4が同意すれば建替えが決議できますが、建物の解体と跡地売却には区分所有者全員の同意が必要でした。改正後は解体と跡地売却についても5分の4の同意があれば認められることになりました。これにより、デベロッパーなど資金力のある企業が跡地を買い受け、土地活用を進めることもできます。4月1日に開かれた集改センターのスキルアップセミナーで、講師の九鬼正光弁護士は、今回の改正による影響や問題点などを解説しました。



九鬼正光弁護士

マンションの建替えに関する法律は、様々な社会情勢を背景に、制定と改正が行われてきました。

最初に区分所有法が制定されたときは、建替えに関する規定はありませんでした。

その後、法改正により5分の4決議による建替え規定が追加され、阪神淡路大震災がきっかけで、更に改正が行われました。これに連動して「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」も制定されました。

昨年の12月には、耐震基準不足のマンションの建替えと除却（建物解体と敷地処分）に関する法律が施行されました。これによりマンションデベロッパーの株価も上がったようです。

わが国のマンションのストック総数は約590万戸で、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸もあります。それらのマンションすべてが耐震不足というものではありませんが、マンションの建替えはこれまで約1万4,000戸の実施にとどまっており、耐

震性不足のマンションの対策が喫緊の課題となっていました。

### 管理組合には重い課題も

ただ、耐震不足が判明した場合、耐震改修か除却かの判断は誰がするのか。その判断基準はどうなっているのか。国土交通省は、その判断は管理組合が主体的に行うものとしています。またまた、管理組合に重い課題が生じたことにもなります。

さらに、耐震診断を行う場合、その入口で多くの難問が生じています。つまり、耐震不足が明らかになったとき、耐震改修か除却か、どちらの認定を受けるのか、区分所有者の合意はどのように取るのか、方針も見いだせないまま、耐震診断を実施して良いのか。間違えば不安だけが顕在化し混乱が起こるのではないかと。大地震に備えることは大事ですが、法律の運用には難問が山積しています。



改修か建替えかは難題

### も く じ

「全員参加」で取り組んだ大規模修繕工事  
現場レポート朝日プラザシティ南大和ウエスト .....2～3

コラム「補助金」のはなし .....3  
スキルアップセミナーのご案内 .....4

## 「全員参加」で取り組んだ大規模修繕工事 現場レポート 朝日プラザシティ南大和ウエストウイング

今回の現場レポートは、大和高田市にある「朝日プラザシティ南大和ウエストウイング」(7階建、116戸、1990年築)。設計・監理は集改センターの西川裕之・上村允郎コンサルタント、工事は日本土建工業が担当しました。4月は雨が多く、工事を進めるうえで大変苦労がありました。管理組合とコンサル、施工業者が一致協力して乗り切りました。ようやく晴天が続くようになった4月下旬、修繕委員長の竹長さん、管理員の平田さんと、現場監督の長富所長にお話をうかがいました。(西川)

—今回、第2回目の大規模修繕工事を実施したご感想はいかがですか。

**竹長修繕委員長** 第1回の大規模修繕工事では、副委員長をしていたので、その時の状況を良く覚えています。月1回の理事会は楽しんでいます。負担と思ったことはありません。前回の工事の経験を活かせ、外観も綺麗になったと思います。

私も建設業に関わる仕事をしていますが、日本土建工業さんの仕事を見るのは初めてです。とび職の方でもきちんと挨拶が出来ていて気持ちがいいですね。こうしたちょっとした気配りがあるとクレームも出てきません。ヒアリングでの長富所長の話し方もわかりやすく、いい雰囲気です。



バルコニーの検査



工事中の朝日プラザ南大和シティウエストウイング外観

集改センターの上村コンサルは、第1回目に担当されたので安心できますし、西川コンサルは気さくで明るく話やすく、信頼しています。

**平田管理員** 職人さんの挨拶が、住民さんからも好評です。工事は理事会、修繕委員会、コンサル、工務店、全員で行う協働作業だと思っています。コンサルタントさんとは、パートナーシップ、信頼関係が大事ですね。

—施工面で苦労されたことはありますか。

**長富所長** お仕事をいただいた時は敷地も広いし、落ち着いて仕事に取り組めるマンションだと思いましたが、建物の南側、遊歩道のスペースへの進入経路が狭く、南面バルコニーの足場組み立て、舗装工事などが手運び、手運搬の作業となり、若干の工事の難しさを感じていました。

また今年は4月の大事な時期に雨が続き、屋上の防水作業が進まず、足場解体後に作業をせざるを得ない状況でした。作業員の落下防止対策や、資材の飛散養生などが苦労した点です。しかし毎月のマンション役員さんと設計監理者の方々との合同委員会の機会にいろんな問題点を共有していただき、ご理解を得ながら、安全を第一に工事を進めています。

## まとめ

大規模修繕工事は関係者が一致団結し、全員で取り組む必要があります。つまり、管理組合、居住者、現場監督、職方、コンサルタントなど、工事に関わるすべての皆様の協力が必要です。

私は、いつも設計監理に行く時は現場の朝礼から参加します。現場ではびっくりされますが、一

日の作業内容に注意点や問題をお聞きし、皆で一つの物を造っている事を確認し、職方さんにも緊張感を持たせます。

コンサルタントの仕事は工事中の職方への指導、マンション居住者様のコミュニティ形成まで・・・行動力が必要だと思います。



前列左から西川コンサルタント、竹長修繕委員長、平田管理人、長富所長・与那嶺主任



作業前の朝礼

## コラム 「補助金」のはなし

ガラス戸をグレードアップするマンションが増えています。2層ペアガラスで断熱と遮音効果はバツグンです。

断熱性能でCO2削減により、マンションのガラス戸を一斉交換すると約3分の1が補助されます。今年度の補助金予算30億円のうちマンションには16億円が割り当てられましたが、新年度受付初日で申し込みが終了。アッと言う間もなく、予算が底をついたようです。来年はどういうことになるのでしょうか。

### ～こんな補助金もあります～

日本郵便、いわゆる郵便局が、マンションの集合郵便受けに補助金を出します。レターパックの人気のため、郵便受けに入らない場合は持ち帰ることが増えたようです。郵便局が認定した集合郵便受けを採用すると、補助金が出ます。

同社が設置推奨する規格は、以下のとおりです。

- ・ 集合郵便受箱 1戸分の高さが 120mm 以上あること
  - ・ 差入口より縦 340mm × 横 260mm × 厚さ 35mm の郵便物等が収納できること
  - ・ 郵便物の取出口に施錠できること
  - ・ 上記製品であることを外観上認識できるマーク・ロゴ等が表示されていること
- 補助金は1戸500円です。もうちょっと奮発してよと言いたくなりますが、今後の補助金アップに期待したいところです。



さまざまなタイプがある集合ポスト

## 「MKSフォトコンテスト」で 集改センター会員の作品が入賞

「マンション大規模修繕工事 MKSフォトコンテスト2014」(マンション計画修繕施工協会主催)で、集改センターの会員・鈴木陽子さんの作品が住宅局長賞を受賞しました。

同コンテストには全国から166点の応募があり、審査の結果、入賞3作品、入選10作品が選ばれました。

鈴木さんの作品「素敵な思い出、シーリング体験」は、「子供たちの真剣で、また楽しそうな笑顔、工事関係者の笑顔が素敵に写っている」(審査員講評)と

高く評価されました。



住宅局長賞の受賞作品

## スキルアップセミナーの予定

| 月日             | 部門       | 講師 / 進行                   | 内 容                                                                                                                          |
|----------------|----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第127回<br>5月13日 | 管理<br>運営 | 大阪市<br>社会福祉協議会            | ■認知症サポーター研修<br>マンション居住者の高齢化で認知症の居住者が増加。認知症の方への接し方、見守り等、マンション関係者が習得しておくことは必須です。受講者には、資格が授与され「オレンジリング」が付与されます。                 |
| 第128回<br>6月3日  | 管理<br>運営 | 枝 俊男<br>マンション管理士          | ■管理不全の分譲マンションでは何が起きているか<br>投資型リースマンション、リゾートマンションの管理問題、これに加えて近年増えている「シニア向け分譲マンション」でも管理の問題が発生。これらの問題点を徹底分析し、問題点と改善策を考えたいと思います。 |
| 第129回<br>7月1日  | 設計<br>監理 | 上村 允郎<br>大規模修繕<br>コンサルタント | ■修繕か、建替えかの長期修繕計画と問題点<br>修繕で維持するか、建替えするかの判断を金額で比較シミュレーション。金額以外にも様々な問題が浮き彫りになってきています。長期修繕計画の実務で見えてきた問題点を検証し、議論します。             |
| 第130回<br>8月5日  | 管理<br>運営 | 木村 長敏<br>マンション管理士         | ■マンションの組合員名簿・緊急連絡名簿で気をつけたいこと<br>個人情報保護法、プライバシー権等、情報の取得や名簿の管理が難しくなっています。マンション管理センターが発刊した「名簿取扱い細則」を検証して、議論したいと思います。            |
| 第131回<br>9月2日  | 設計<br>監理 | 新保勝浩<br>構造設計<br>一級建築士     | ■(仮称)コンクリートのひび割れ原因と耐震性能について<br>セミナー内容は検討中。                                                                                   |

### \*\*\*\*\* 集改センターの概要 \*\*\*\*\*

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功（一級建築士）

#### ■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など75名

#### ■NPO法人認証

平成15年1月31日(認証番号 府活第2-290号)

#### ■一級建築士事務所登録の年月日

平成18年12月1日

一級建築士事務所番号 大阪府知事登録 ロ - 第22027号

### \*\*\*\*\* 入会のご案内 \*\*\*\*\*

#### ■正会員

マンション区分所有者、マンション管理士、建築士などマンション関係者や有資格者の他、どなたでも入会していただけます。集改センターの議決権が与えられ、NPO活動に参加していただけます。広報紙『集改ニュース』やブックレットをお届けし、お得なマンション情報やセミナー等をご案内します。

・入会金 6000円 会費 1500円/月

#### ■顧問契約会員

マンション管理組合が対象です。マンション管理士や建築士等の専門家が顧問に就任し、管理組合をサポートします。『集改ニュース』を全戸分送付、セミナー等にご優待、その他オプションで広報チラシ作成、HP作成等議事録テープ起こし等のご相談もお受けします。

・入会金、会費等はマンションの戸数によって異なります。本部事務局(06-6943-8383)へお問い合わせください。