

マンション暮らしのフォーシーズンズ® 40

2013.1
Winter

特集

マンションの駐車場事情と税対策

4-11

CONTENTS

新春インタビュー

(社)高層住宅管理業協会 理事長 山根弘美…… 2-3

マンガで事例研究

お悩み解決! 居住マナーと解決法 …………… 12-15

防災、自治会、助け合い

～見直したい地域コミュニティの助け合い～ …………… 16-17

これで安心! 修繕計画クリニック

～マンションの資産価値向上を目指して～ …………… 18-19

建築家によるリフォーム紹介

共用部分のアイデアリフォーム …………… 20-21

第10回マンション川柳 入賞作品発表! …………… 22-23

マンションクロスワード/編集後記 …………… 24

フォーシーズンズニュース …………… 25



新春インタビュー (社)高層住宅管理業協会 理事長 山根弘美

新年あけましておめでとうございます。東日本大震災で被災された地域の皆様が一日も早く復旧・復興を遂げられることをお祈り申し上げますと共に、本年がマンションに住まわれている皆様にとって良い年でありますよう心からお祈り申し上げます。

●「マンション管理業協会」に名称変更

さて、私共、高層住宅管理業協会にとって新年は記念すべき年になります。4月から名称を「マンション管理業協会」に変更します。協会設立から34年目を迎えますが、「マンション」という言葉が日本社会の中ですっかり定着したことを受けて、分かりやすい名称に変更することにしました。マンション管理適正化法という法律もあり、文字通り「名は体を表す」こととなります。私はこの名称変更を、協会の認知度を上げ、活動に対するご理解を深めていただけた絶好の機会であると考えております。

また、今年は何年です。へびは「命そのもの」と「稲作の守り神」「財産」という意味があります。財産と命とは、つまり区分所有建物

という財産と、そこに暮らしておられる方々の命です。この2つを守るのは、私たちの社会的使命です。その意味で、名前を改めるのにふさわしい年であり、その使命、決意を全会員で共有して新年に臨みたいと思っております。

●住まい方まで踏み込んだ提案

では、新年の重点施策の展開について、その第1は、『住生活総合サービス業』のさらなる浸透」です。取り組むべき課題に揭げてから既に5年目になります。私は、住生活総合サービス業とは、「住まい方まで踏み込んだ提案」だと理解しています。つまり、「専有部で商売をする」「何か物売る」「リフォームする」のではなく、本来のマンションの住まい方とは何なのか、マンションの優位性を生かす住まい方とは何なのかを追い求め、提案していくものだということです。

少し古い話ですが、1969（昭和44）年の国民生活審議会でコミュニティについて「生活の場における人間性の回復」と題した報告書が出ています。かつて地域共同体は、地縁とか伝統的な住民層によって構成され、当時はこれが「崩壊していく」時代でした。高度成長期に増えたのが分譲マンションです。伝統型の住宅層から進み、第2段階に出てきたのが無関心層。そして次に来るべき第3段階では「生活の充実

のさらなる浸透を目指す

を目標として、目覚めた市民型住民層に支持を受けたコミュニティが成立する」と報告書は書いています。これが今後の住生活総合サービス業とも関係してくるのです。

当協会では、昨年から筑波大学の花里教授を中心とする研究グループに「住生活総合サービスの理論的明確化」という研究を委託していますが、その中間報告の中に、「問題解決型コミュニティが発展していくことによって区分所有者の集まりである管理組合が適切な意思決定を導くことになる」との指摘があります。

これはまさに、「目覚めた市民型住民層」に支持を受けたコミュニティに相通じるものがあります。今は、国民生活審議会が提唱した次に来るべき第3段階にすでに突入しているわけです。マンションは運命共同体です。マンションをどう支えていくのか。運命共同体として、やはり目覚めていっていただきたい。そのためのお手伝いをするのが、住生活総合サービス業だと、私は理解しています。

マンションには、地域コミュニティの発展に寄与できるポテンシャルがあると思います。自治会とは違いますが、マンションという運命共同体には、明確な法律で定義された、財産管理団体である管理組合があります。そこを発展的に活用することによって、地域コミュニティのひとつの核になる可能性が生まれるのです。ぜひ今年も、もっと衆知を集めてマンションの可能性を探っていきたいと思えます。

●「2つの高齢化」への対応

次に2つの高齢化への対応です。少子高齢化社会になり、建物も住人も確かに高齢化が進ん

でいます。高齢化の進んだマンションでは、管理組合役員のなり手がいないため、「運営に支障が出るので第三者管理が必要」と言われます。それを否定するわけではありませんが、私たちが最も危惧するのは「入居者の孤立化」です。要支援者や高齢者、体の不自由な人、そうした人たちの孤立化の問題の方がむしろ切実です。管理組合役員のなり手の方は現役を卒業された60代、70代の抱負な知識と経験を持った人たちが、マンションコミュニティの課題を解決する新しい担い手として増える傾向にあります。

逆に深刻なのは、人間の高齢化以上に建物や社会インフラなどの高齢化、老朽化です。昨年3月に当協会は、旧々耐震建物の問題について、喫緊の課題であることを提言しました。耐震診断の義務化や耐震補強費用の補助制度の必要性を訴えました。耐震診断や耐震改修の必要性と緊急性に関する啓発活動は、私たちのミッションの1つであり、ぜひ実現していきたいと強く思っています。

●信用を得るための「法令遵守の推進」

マンション管理適正化法が施行されて12年目、改正から2年半になります。この改正は、管理会社従業員による金銭事故が多発したことを受けたものです。当協会としても自らモニタリング制度を立ち上げて事故防止に努力してきましたが、残念ながら満足できる状況には到達できませんでした。そのため、これを更に強化して新モニタリング制度、フォローアップ制度の推進に一昨年取り組んでいきます。単に適正化法の遵守だけでなく、金銭事故の起こる環境がその会社にあるかどうか。ガバナンスやコ

ンプライアンスの状況はどうなのかまで踏み込んで調査して、不十分であった会員社には是正報告を義務づけています。場合によっては再立ち入りも行っていきます。

要は、金銭事故がなくなることを目的に徹底していくことです。コンプライアンスが守れないような業界では、お客様の信用を得ることはできません。この課題は最優先事項として取り組んでいきたい。これは会員のためであり、エンドユーザーのためです。少しずつですが、着実に前に進んでいるという感触を持っています。

●未来志向で管理業の実態把握

昨年、新たに産業政策委員会を立ち上げました。何となく理解はしていても、マンション管理業界の実態について、正確なデータに基づいた調査や全体像というものは、実は残念ながらないのが現状です。未来志向で、新しいミッションフラッグを立てるためにも、この業界の社会的意味、果たすべき意義が非常に大きいということを感じて打ち立てる必要があります。優秀な若い世代がこの業界を魅力ある産業として、目指してきてくれるようにしたい。それが未来志向であり、将来の担い手を育てていくことだと思っています。

管理会社の不動産業界内での位置付けは10年前とは違い、存在感はぐっと大きくなっています。優秀な若い人たちが「働きたい」、と思えるような産業にしなければならぬと思います。そのためには、給与制度の問題や就業形態な

新年を迎えて

「住生活総合サービス業」

ど、乗り越えるべき様々な課題が出て来るとしよう。この問題に取り組むのが産業政策委員会、東京大学大学院の大橋教授に研究を委託して着手したところです。

データ収集するのは、マンション管理業者の経営環境、経営実態、雇用情勢です。センチティブな項目もありますが、業界の将来のために推進したいと思っています。現状を正確に把握し、分析するところから未来を志向していくということですが。

●真の意味での「パートナー」として

分譲マンションが生まれて約50年が経過しました。高度成長期を経て、現在、超少子高齢化を迎え、人口減少、インフラの経年劣化など様々な問題を抱えています。その中であってマンションという住居形態は、間違いなく今後の日本のコミュニティ発展の中心になっていくと考えています。私たちはそうした環境変化を受け止めて、マンション管理組合の皆様、そして入居者の皆様と一緒に、課題に真正面から取り組んでいきたいと思っています。良好なコミュニティ形成を目指す、皆様の真のパートナーとして取り組んでまいります。本年もよろしくお願い申し上げます。



特集

マンションの 駐車場事情と税対策

マンションの駐車場については、様々な考え方があり、トラブルになることが、少なくありません。今回の特集では、先ず判例を交えて駐車場事情について渡辺弁護士が解説をします。

次に吉岡公認会計士から、昨今自動車離れが進み、マンション駐車場の空き区画の外部貸しによる駐車場賃貸収入の課税問題について、収益性判定のポイントをわかりやすく解説します。

最後に、マンションでも多く採用されている機械式立体駐車場において、昨今多くの事故が発生していることから、そこで起きる事故の特徴や安全に利用していただくための立体駐車場工業会の事故防止策を紹介します。

マンション敷地内駐車場問題の 現状と判例

1 はじめに

現代人の生活では、誰もが自動車による利便性を享受しています。

多くの人は、プライベートにも自動車を利用しており、マンション

の共用部分においても、通常、駐車場が設けられています。マンションの駐車場の利用方法に関して、標準管理規約は「管理組合は、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができ」（15条1項）として、管理組合と特定の区分所有者の間の賃貸

借契約により専用使用を認める方法（賃貸方式）を採用しています。

2 分譲方式・留保方式によるトラブル

もつとも、区分所有者に駐車場の使用を認めるには、賃貸方式のほか、分譲方式（分譲の際に専有部分とは別個に駐車場専用使用権を購入者に分譲する方法）、留保方式（分譲業者または旧地主などが専用使用権を留保し、自ら利用あるいは賃貸する方法）方式もあり、法的な観点からは、3つの方式のいずれも可能です。

かつては、事業主の収益性や旧地主との利害調整等のため、分譲方式・留保方式が一般的でした。

しかし分譲方式・留保方式では、利用料につき、無償とされたり、低額に設定されたりすることも少なくなく、さらに駐車場の利用者が固定されてしまいます。そのため、ほかの区分所有者から不満が起り、トラブルの原因となっていました。

マンション内で、分譲方式・留保方式による利用状況を変えたいという意見が多くなると、従前の

専用使用権者の権利を失わせ、あるいは使用料を増額する総会決議によって、管理規約を変更することとなります。しかし他方で、法律上、規約変更による一部の区分所有者に対する不利益が、特別の影響を及ぼすものであるときには、不利益を受ける区分所有者の承諾が必要です（区分所有法31条1項後段）。使用料を増額する決議・専用使用権を消滅させる決議について、特別の影響を及ぼすものとして専用使用権者の承諾を要するのかが激しく争われていました。

この点については、平成10年に最高裁の判決が出されています。使用料の増額に関しては、必要性及び合理性が認められ、かつ、社会通念上相当な範囲内の増額であれば特別の影響は否定され（専用使用権者の承諾は不要、最高裁判平成10年10月30日判決）、一方、無償で専用使用していた駐車場の専用使用権を消滅させることについては、特別の影響が肯定される（専用使用権者の承諾が必要、最高裁判平成10年11月20日判決）ものとして、決着がつけられました。使用料の増額決議について、特別

の影響にあたらないとした最近の裁判例として、昭和57年以降1か月2000円であった使用料（専用使用権は代金450万円で購入）を、「平成18年9月請求分から1か月6000円、平成19年9月請求分から1か月1万3000円、平成20年9月請求分から1か月2万円と改定する旨の普通決議」につき、「必要性及び合理性があり、増額後の使用料も社会通念上相当な額であると認められるから、31条1項後段にいう『一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき』に当たらない」とした東京地裁平成23年5月9日判決があります。

分譲方式・留保方式では区分所有権が譲渡された場合の扱いも問題になります。東京地裁平成21年2月26日判決では『駐車場についての使用権は、マンションの共有者間における共有物の利用方法・管理に関する合意により設定された専用使用権と解するのが相当であり、マンションの共有者の団体である管理組合の承諾なくして譲渡することはできないと解される」ところ、管理組合との間において、駐車場の専用使用権を譲受

人に変更する手続が行われたことを認めることはできないから、駐車場の専用使用権は、従前の区分所有者に帰属しているものといふべきである」と判断されています。マンションの駐車場の利用方式については、今日では一般に、トラブルを避けるため公平性を考慮して、特定の区分所有者に専属的に利用権を帰属させる分譲方式・留保方式ではなく、賃貸方式が採用されています。

3 最近の状況

ところで、分譲方式・留保方式に関するトラブルなど、かつての駐車場の問題の多くは、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足し、希望者の全員が駐車場を利用できないという状況に起因していました。

しかし、現在では、自動車離れという社会状況や、マンション居住者の高齢化などを背景に、空き待ちではなく、反対に、駐車場利用者が足りず、空き区画が生ずることが多くなっています。

空き区画の発生は、管理組合に、マンション管理に必要な資金が不

足するという財務上の問題を引き起こします。空き区画の発生を防ぐには、駐車場の設置台数、使用料その他の使用契約条件の設定に十分な工夫を凝らさなければなりません。既存のマンションでは、これらの工夫にも限度があります。そこで、考えられるのが、外部に駐車場を貸し出して使用料を得ることで、す。これまでは、駐車場の外部貸しには、税務上の課題があったため、積極的に利用されませんでした。

主な駐車場に関する判例

判例	判例の要旨
最高裁昭和56年1月30日判決	分譲マンション附属の駐車場専用使用権を分譲する契約は有効である
大阪高裁平成3年3月28日判決	マンション分譲に際して分譲主側に駐車場専用使用権を留保する契約は、使用貸借類似の無名契約として適法である
最高裁平成10年10月22日判決	駐車場専用使用権分譲の対価は管理組合ではなく分譲業者に帰属する
最高裁平成10年10月30日判決	駐車場使用料の増額については、必要性及び合理性があり、かつ、社会通念上相当な範囲内の増額であれば、特別な影響は否定される
最高裁平成10年11月20日判決	無償で専用使用していた駐車場の専用使用権を消滅することについては、特別な影響は肯定される
東京高裁平成13年1月30日判決	駐車場使用料の有償化決議によって設定された使用料1割から2割の金額をもって社会通念上相当なものと判断する
大阪高裁平成20年6月24日判決	駐車場施設管理費が、駐車施設の管理にのみ使用されるとのルールあったとは認められない
東京地裁平成21年2月26日判決	駐車場の専用使用権については、管理組合の承諾なしに譲渡することはできない
東京地裁平成21年5月13日判決	駐車場使用細則に違反する駐車スペースの利用契約解除は有効である
東京高裁平成23年2月24日判決	区分所有者は、共用部分である駐車スペースを無償で専用使用する権利を有しておらず、駐車スペースの占有は違法であるから、その土地部分の賃料相当損害金を支払う義務がある
東京地裁平成23年5月9日判決	駐車場の専用使用料の増額改定は社会通念上相当な額であり、一部の区分所有者に特別の影響を及ぼすとは認められない
東京地裁平成24年3月27日判決	機械式駐車場の使用契約について、使用者が共用部分で無断駐車を繰り返したことを理由とする解除は有効である

く解説がなされていますので、ご参照ください。

また、マンションが老朽化し、地震対策の重要性に関心が高まるに伴い、駐車場の安全性も、再検討されはじめています。機械式の

立体駐車場については、事故発生が見られるに至り、その安全性に對しても、急速に注目が高まってきました。この問題についても、この特集内で詳細に解説をしています。

4 まとめ

マンションにおける安心・安全で快適な暮らしのため、駐車場を誰もが納得できるような方式で運営し、安全に管理することは、欠かせないことではありません。マンション管理に携わるみなさまも、これまで以上に、駐車場の管理に配慮いただくことが必要だと思われま



渡辺 晋
Susumu Watanabe

1956年 東京都生まれ
1980年 一橋大学法学部卒業。同年、三菱地所(株)入社
1985年 三菱地所住宅販売(株)出向
1989年 司法試験合格。1990年、三菱地所(株)退社
1992年 弁護士登録(第一東京弁護士会所属)
現在、山下・渡辺法律事務所所属
【著書】
『最新 区分所有法の解説』
『最新 借地借家法の解説』
『最新 マンション標準管理規約の解説』(以上住宅新報社刊)
『不動産取引における底層担保責任と説明義務』(大成出版社刊)
『ビル事業判例の研究』((社)日本ビルディング協会連合会(ほか)刊)
『宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック』
((社)不動産流通近代化センター(ほか)刊)
『最新ビルマネジメントの法律実務』(ぎょうせい刊)
『これ以上やさしく書けない不動産の証券化』(PHP研究所刊)

敷地内駐車場の外部貸出し時の課税対象の明確化

1 マンション駐車場の外部貸出しを検討する場合の税務上の留意点

マンション敷地内の駐車場の設置率が高いマンション管理組合（以下「管理組合」といいます。）では、組合員の高齢化や家族構成の変化等に伴い、駐車場の空き区画が増加しているというケースも多いのではないのでしょうか。駐車場の空き区画が増加するという現象は、単なる施設の遊休だけでなく、管理組合の会計にも問題を生じさせる可能性があります。つまり、駐車場収入が減少し、管理費会計の収入不足に陥るリスクがあるのです。一般的に、管理費会計の支出を、組合員の皆さんから徴収する管理費収入やその他の利用料収入等に加えて、駐車場収入で賄うような収支構造になっているものと思われませんが、収入

全体に占める駐車場収入の割合が大きい管理組合ほど、空き区画が増加し、駐車場収入が減少すると、管理費会計の収入が不足し、支出超過、すなわち、管理費会計が赤字になるリスクが大きいと考えられるためです。

このため、管理費会計の赤字を回避し、収支を改善するために、駐車場の空き区画を組合員以外の第三者に外部貸出しすることで、駐車場の空き区画を減らし、駐車場収入の増加を図ることを検討している管理組合の皆さんも少なくないと思います。

そこで、管理組合が駐車場を組合員以外の第三者に貸出すと、法人税等の税金を納める必要がある場合がありますので、駐車場の外部貸出しの検討にあたっては、充分注意が必要です。せっかく、収支改善を目的に、駐車場の外部貸出しを行ったとしても、税負担が

生じると、収支は赤字となり、外部貸出しを行わない方がよかったということになりかねません。駐車場の外部貸出しに関する収支を試算する際には、税負担がいくらになるのかを適切に見積もり、検討することが肝要です。

管理組合は営利目的の団体ではないため、基本的に、法人税、消費税等、事業税及び地方法人特別税の税金を納める必要はありませんが、法人税法上、管理組合は人格のない社団等に、管理組合法人はみなし公益法人等に該当します。ので、収益事業に該当する事業を営んでおり、これにより課税所得が発生する場合には、法人税、事業税及び地方法人特別税（一定の要件に該当する場合には消費税等も）を納税する義務が生じるのです。

2 マンション駐車場の外部使用に関する法人税法上の取扱い

国税庁は、平成24年2月13日付で、「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」（以下、「マンション駐車場収益事業の判定について」といいます。）の文書回答事例を国税庁ホームページに公開し、収益事業に該当する場合と、収益事業に該当しない場合の例示を行いました。

1 区画でも自組合員以外に駐車場を貸し出した場合、駐車場の全区画に対する収入が課税対象となるケースとそうならないケースが例示されたことで、税負担額を事前に試算することが可能になり、空き駐車場の有効利用の促進につながるものと期待されています。マンション駐車場の外部使用とひと口に言っても、空き駐車場の台数、使用可能期間がどの程度なのか等の駐車場の空き状況は個々のマンションごとに異なるものと考えられることから、実際に駐車場の外部使用が行われている場合

には、募集方法や契約内容は様ではないと思われれます。このため「マンション駐車場の収益事業の判定について」においては、マンション駐車場の外部使用が行われている場合に多いと想定される3つのモデルケースについて、法人税法上の取扱いを示しています。

ケース1及びケース2は、空き駐車場を有効活用し、管理組合の収入不足を回避する目的から、積極的に募集を行い、駐車場の外部使用を行っている場合です。区分所有者の駐車場使用に一定の優先性が認められない場合には、駐車場使用の全てが収益事業に該当し、一定の優先性が認められる場合には、外部使用部分だけが収益事業に該当することになります。また、積極的に募集を行っておらず、外部者からの申出に基づく、臨時的・短期的な外部使用については、独立した事業とは言えず、区分所有者のための共済的事業を行うにあたっての付随行為とみなされ、収益事業には該当しません。



区分	ケース1	ケース2	ケース3
外部使用に至った経緯	恒常的に相当な台数分の空き駐車場が生じており、空き駐車場の使用を希望する区分所有者がおらず、短期間で空き駐車場が解消する見込みがない場合において、管理費及び修繕積立金、駐車場使用料を現行のまま据え置きとすれば、将来、収入不足に陥ることが明らかなたため、駐車場の外部使用を行うことになった場合	ケース1の場合と同じ	区分所有者の異動により空き駐車場が生じることとなったが、他の区分所有者の中に使用希望者がおらず、使用希望者が現れるまでの間、空き駐車場のままとしておく予定であった場合
募集方法	外部使用を開始するにあたり、区分所有者と外部者とを分けずに広く行い、使用者の決定にあたっては、区分所有者であるかどうかを問わず申込み順とする場合	外部使用を開始するにあたり、区分所有者と外部者とを分けずに広く募集し、使用者の決定に際して、駐車場があくまでも区分所有者のための施設であるため、区分所有者を優先することとする場合	積極的な募集を行わないが、近隣の道路工事を行っている土木業者から、工事期間（約2週間）に限り、空き駐車場を使用したいとの申出があり、短期間であり、区分所有者の利用の妨げにならないと考えられるため、使用を認める場合
使用条件	使用料や使用期間などの使用条件についても、区分所有者と同様の条件とし、外部使用により駐車場の全区画が使用されている場合に、区分所有者から新規の使用希望があった場合でも、現在の外部使用者に対して早期退去を求めない場合	外部使用により駐車場の全区画が使用されている場合に、区分所有者から新規の使用希望があった場合には、現在の外部使用者に対して一定の期間（例えば3か月）以内に明け渡しを求める場合や、使用期間を1年とする契約である場合には、使用期間の満了時において、区分所有者の使用希望がある場合には使用期間を更新しない等の条件を付す場合	短期間限定の使用とする場合
判定	駐車場使用の全てが収益事業に該当	駐車場の外部使用のみが収益事業に該当	駐車場使用の全てが収益事業に該当しない

3 収益事業判定の考え方

管理組合が区分所有者に対して行うマンション駐車場の貸出しについては、国税庁ホームページに掲載されている質疑応答事例「団地管理組合等が行う駐車場の収益事業判定」において、収益事業に該当するどうかを判断する3つの要件が示されています。その3要件とは、①管理組合の組合員である区分所有者を対象とした共済的

であること、②駐車料金は区分所有者がマンションの附属設備である駐車場の敷地を特別に利用することによる管理費の割増金と料収入は、区分所有者に分配されることなく、管理組合において駐車場の管理に要する費用を含めた管理費または修繕積立金の一部に充当されることで、この3要件を満たすため、区分所有者に対して行うマンション駐車場の貸出しは、収益事業である駐車場には該当しないと解されます。

要件①については、ケースごとに結論が異なり、区分所有者の優先的な使用が可能かどうか収益事業と判定されるかの重要なポイントになります。

区分所有者を対象とした共済的事业であるか		
ケース1	ケース2	ケース3
使用許可は申込み順、かつ区分所有者と外部者の使用条件が同一のため、区分所有者に対する優先性なし	区分所有者に対する優先的な使用は共済的事业に該当。外部使用は広く募集し、使用条件が同一でなく、短期的な使用と限らず、収入不足を補う目的であるため収益事業に該当	原則として外部者に対する積極的な募集は行わず、外部者から短期的に使用許可する
↓	↓	↓
共済的事业とは言えず、市中の有料駐車場と変わらない	区分所有者のための共済的事业と余剰スペースの活用事業を行う	短期的かつ過剰な貸出しは独立した事業とは言えない
↓	↓	↓
要件を満たさない	一部、要件を満たさない	要件を満たしている
↓	↓	↓
全部が収益事業	外部使用が収益事業	全部が収益事業ではない

【要件①の検討結果】

区分所有者以外の者を対象とするため、区分所有者のための共済的事业とは言い切れないため、ケース別に個別検討した結果については、このページの表を参照してください。

ケース2の場合、収益事業と共済的事业の両方を営んでいることになり、この場合には、両者の収入及び費用を区分経理することが必要となりますが、駐車場収入及び費用を区分経理していなかったとしても、駐車場の全収入が共済的事业とはみなされないことに注意が必要です。

次に、要件②については、いずれのケースにおいても、外部者からの駐車場使用料収入は管理費の割増金と言えず、要件を満たしません。要件③については、いずれのケースにおいても前提条件として、要件を満たしています。

4 おわりに

「マンション駐車場の収益事業の判定について」では、区分所有

者以外の者を外部として注目に注意が必要です。具体的に、皆さんの管理組合の駐車場の外部貸出しに税金がかかるのかどうかの判断については、税理士等の専門家に助言を仰ぎ、個々に所轄税務署に相談することをお勧めします。

近年、空き駐車場問題が発生し、管理組合の収入不足を解消するため、空き駐車場の有効活用を検討されている管理組合の皆さんも多いものと思います。本稿が、皆さんのマンション駐車場の外部使用に関する課税関係の適切な理解の一助となりましたら、幸いです。



吉岡 順子
Yoshioka Junko

1984年 東北大学経済学部卒業
1993年 公認会計士登録
2005年 (株)MACC設立・代表取締役就任
大手管理会社の会計監査に長年従事した経験を活かして、マンション管理組合の会計の信頼性向上に貢献するべく、会計専門家による管理組合会計の個別決算検証業務および管理会社における組合会計業務(収益事業課税対応も含む)に関するコンサルティング・サービスを提供している。
[新版マンション管理組合財務会計の手引] (共著・監修) ((財)マンション管理センター)、
[マンション居住者のための管理組合会計がまるごとわかる本] (住宅新報社)

マンションの機械式立体駐車場事故対策

マンションの敷地内もしくは、建物に付随して機械式立体駐車場が設置されています。主に都市部では、有効な土地活用を図る役目をも担っています。利便性の高い設備である一方、使用方法を誤ると死亡事故を招いてしまう恐れもあります。

今回の特集は、公益社団法人 立体駐車場工業会ご協力のもと、マンション居住者・管理者のみならずが無事故で安全に使用するための対策をまとめました。

機械式立体駐車場は タイプもさまざま

マンションの敷地内に独立して設置されているもの、建物の地下階に設置されているもの、建物と連結して設置してあるものと種類があり、建物の条件と敷地面積等によって設置される駐車場が異なります。

マンションに設置されている主な機械式立体駐車場のタイプ

エレベータ方式

自動車を格納する駐車室と自動車昇降装置を組み合わせる立体的に駐車する方式で、駐車室を昇降装置の前後方向設ける縦式、左右方向に設ける横式、放射状に設ける旋回式の3タイプがある。

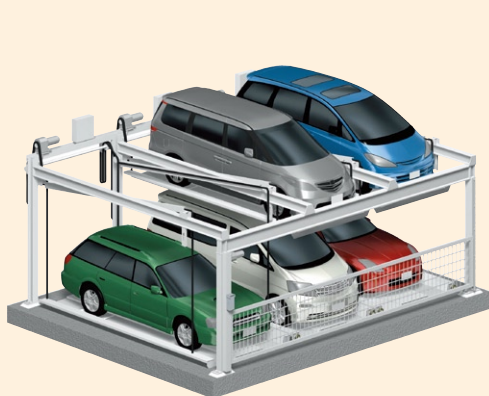


▲エレベータ方式

二段方式・多段方式

二段方式は、駐車している自動車の上にもまたは下にもう1台の自動車を駐車させて駐車効率を高めるもの。昇降装置だけを備えた昇降式と、任意の自動車を入出庫させるために左右に横行させる機能を持った搬器を組み合わせた昇降横行式もある。

三段以上にしたものを多段方式と呼びます。



▲二段方式（昇降横行式）



▲多段方式（昇降横行式・ピット式）



立体駐車場工業会では、常日頃から事故防止、安全強化に力を注いでいます。年に3回安全講習会を開催して、マンションオーナーや管理業従事者、管理人などを対象に、正しい操作方法の説明や安全強化のための注意喚起を行っています。

最近ではマンション駐車場が空いてしまっているため、周辺住民等に貸し出す「外部貸し」の場合もあります。契約者がマンション居住者ではない場合となるため、管理者が契約者に安全な使い方を指導しなければなりません。

また、マンション戸数に対して駐車台数が足りず、使用期間を決めているマンションもあります。使用者が変更になったときは、安全のために必ず入出庫時の注意事項を伝えましょう。

「エレベーター方式には、安全対策のために人感センサーが設置されていますが、センサーは100%有効だとはいえません。最終的には、人間の目で直接確認することが重要です」と同工業会審査部長田村浩氏は話されました。

入庫における注意事項

※詳しい操作方法は、各メーカーによって異なります。ここでは、入出庫時における基本的な注意事項を掲載しています。

1 規定外の車は入庫できません

制限寸法、制限重量を超える車は入庫できません。駐車装置と接触し自動車に破損する恐れがあります。

2 ドライバー以外は駐車場内に入ってはけません

同乗者の方の乗り降りは、必ず場外で行ってください。閉じ込め事故の原因になります。

3 荷物の積みおろしは駐車場の外で行ってください

駐車場内に人や物が取り残され、誤操作・誤動作の原因となります。

4 アンテナやドアミラーをたたんでください

アンテナやドアミラーを出したまま入庫すると、駐車場運転中に破損する恐れがあります。

5 駐車場内は火気厳禁です

場内に入る前にタバコの火は必ず消してください。火災の原因となり大変危険です。

6 最徐行運転で入庫を行ってください

駐車装置と接触する等、自動車を破損する恐れがあります。

7 入庫車はパレットの中央に止めてください

車をパレット（ゲージ）に乗り入れるときは、前面の入庫誘導ミラーで車の位置を確認するとともに、入庫案内表示灯の指示に従ってください。「停車」の表示が出た位置で車を止めてください。

8 サイドブレーキをかけ、すべてのドアを確実に閉めてください

入庫後、正規の位置に自動車を止め、サイドブレーキをかけ、シフトレバーをPレンジ（マニュアル車は、ギヤをローまたはバック）に入れてください。エンジンは必ず止めてください。すべてのドア、ハッチバック、トランク等を確実に閉め、ドアミラーをたたんでください。

出庫における注意事項

1 駐車装置が完全に停止してから、ドライバーを駐車場内に入れてください

場内に入る場合は、機械が完全に停止したのを確認してください。

2 まわりに人や物等がないか確認してから出庫させてください

特に小さな子供には注意して、徐行運転にて出庫させてください

3 同乗者は、出庫後に、乗車させてください

4 荷物の積みおろしは駐車場の外で行ってください

5 出庫後、自動車を道路に出す前は、周囲の安全を確認してください

機械式立体駐車場での事故が発生しています。消費者庁・国土交通省・立体駐車場工業会は、再発防止に適正な利用を呼びかけています。

クリックするとPDFファイルが開きます



マンガで事例研究

お悩み解決!

マナーと解決法

rebuilding

建替えないといけないの？

え?? IS値が0・5だって!!
それってこの前のセミナーで「大きな地震が来たら倒壊又は崩壊する危険性がある」っていつていた数字じゃないの？

もう建替えないといけないのかな? でも、まだ、築32年でしょ。35年ローンで買った人もいるし……。それに、最近、このマンションの緑が多く、気持ちがいって、若い人も引っ越してきているし……。どうすればいいんだろうか!!

quakeproof

旧耐震基準

マンションで「1981年以前につくられたものは旧耐震基準のものなので、耐震診断をしてください」とよくいわれますね。

では、旧耐震基準って何でしょうか。

1978年の宮城県沖地震を受けて1981年に建築基準法施行令が改正され、地震により強くなるように建物をつくる基準が変わ

りました。

新しい基準にそってつくられたものを新耐震基準によるものとしており、それ以前のものを旧耐震基準によるものとしています。ですから、旧耐震基準でつくられたマンションに耐震性能が低いものが多い可能性があります。

さらに、旧々耐震基準という呼び方をすることがあります。これは、1968年の十勝沖地震の被害を踏まえ、1971年にも建築基準法施行令を改正し、鉄筋コンクリート造建物の基準を強化しています。そこで、1971年以前につくられた建物は、旧の旧の基準ということで、旧々耐震基準と呼ばれ、さらに耐震性能が低い可能性があります。

index

IS値

しかし、必ずしも建てられた時期によって耐震性能が低いとは限りません。そこで、耐震性を示す一つの基準として、IS値と呼ばれるものがあります。これは、構造上の耐震性を示す指標で、地震力に対する建物の強度、靱性（じん

せい…変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに数値を算出します。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」では、震度6〜7程度の規模の地震に対するIS値の評価を次のように定めています。

IS値0・6以上
▼倒壊又は崩壊する危険性が低い

IS値0・3以上0・6未満
▼倒壊又は崩壊する危険性がある

IS値が0・3未満
▼倒壊又は崩壊する危険性が高い

diagnose

耐震診断の仕方は？

では、耐震性をどのように診断すればよいのでしょうか？ 診断には簡易診断と精密診断があります。

簡易診断では柱と壁の断面積から強度を略算して、建物の耐震性を評価する方法です。

居住

管理組合の頭を悩ます居住者のマナー。騒音、ゴミ集積場、自転車置場の対策や集会室の利用方法などなど…。

マンション居住者が快適な住生活を送るためには、居住者のマナー向上がポイントとなります。

では、どうすれば居住者マナーの向上を図り、トラブルの未然防止ができるのでしょうか。マンションでしばしば起こりうる身近なトラブルを、ケーススタディをもとに解説。その解決法を探ります。

もつとわかりやすく！マンガで解説

地震!?

大地震が起こるかもしれないと言われているし、ウチのマンションも築32年だから耐震診断をしてもらおうか

確か、簡易診断は行政が無料でやってくれるらしいな

先生、どうしたらいいの？

IS値 0・5は倒壊の危険アリだ

これって低くないか？

IS値 0・5?

旧とか旧々とか言われると古くて危なく感じますな

確かに古い建物は耐震強度が弱くなります

耐震基準には1981年以前の旧耐震基準と1971年以前の旧々耐震基準があります

	A	B



◀改修前



▼改修後

出典：東京都都市整備局『ビル・マンションの耐震化読本』

精密診断は柱と壁のコンクリートと鉄筋の影響を考慮して建物の耐震性能を評価する方法です。さらに、コンクリートの圧縮強度・中性化等の試験、建物の劣化状態（ひび割れ・漏水・鉄筋錆・コンクリート爆裂）などの調査も行われます。

どちらも基本的に図面が必要になってきます。

process 耐震補強の方法

また、簡易診断等に対しては地元行政が無料で行う、あるいは専門家を派遣する、補助金を出す等の支援をしている場合もありますので、ぜひ確認をしてください。

地震に弱い建物の、耐震補強工事には多様な方法があります。柱の間になにか支え棒のようなものをする方法だけが対処方法ではありません。

多様な方法がありますので、それぞれの長所と短所を踏まえて方法を選択することです。

例えば、耐震スリットの新設や、空き住戸が多い場合は上層階の住戸の撤去などにより耐震性を高める方法もあります。

こうした取り組みには、管理組合としてまず、耐震改修推進決議として決議のうえ、専門委員会を設置したり説明会を開催することが重要になります。さらに実施の際には、説明会の結果、審議の内容を十分に踏まえ、修繕積立金を取り崩して行うこと等、あらためて総会の決議を行うことが望ま

いです。推進決議は過半数決議で、実施には工事により普通決議の場合と特別決議の場合があります。

expense 工事費の費用負担

耐震補強工事の費用は、通常の計画修繕と同様に、区分所有法第19条に基づいて、共用部分の持ち分割合に応じることが原則になります。その際に考慮すべきこととして、工事による、居住性や財産性に影響を与える場合の価値補填費用や、仮住まいが求められる場合の費用等です。一部の人が仮住まいを強いられる場合は、区分所有者間で負担し合うことを考えることも必要です。

safety 安心安全なマンションに

マンションの健康診断をして、問題があれば、改善することは重要です。しかし、費用がかかってくるので、誰もがすぐに賛成というわけにはいかない場合もあります。また、補強工事の場合には、専有部分に影響を与えることも少

なくありません。また、建替え決議で反対した場合のように、売り渡し請求などの制度は、耐震補強工事には法的には用意されておられません。

ですから費用負担の方法も含め、対処方法を丁寧に考えていきたいと思います。まずは命を守る方法をしっかりと考え、段階的に補強を計画することもあっていいのでしょうか。



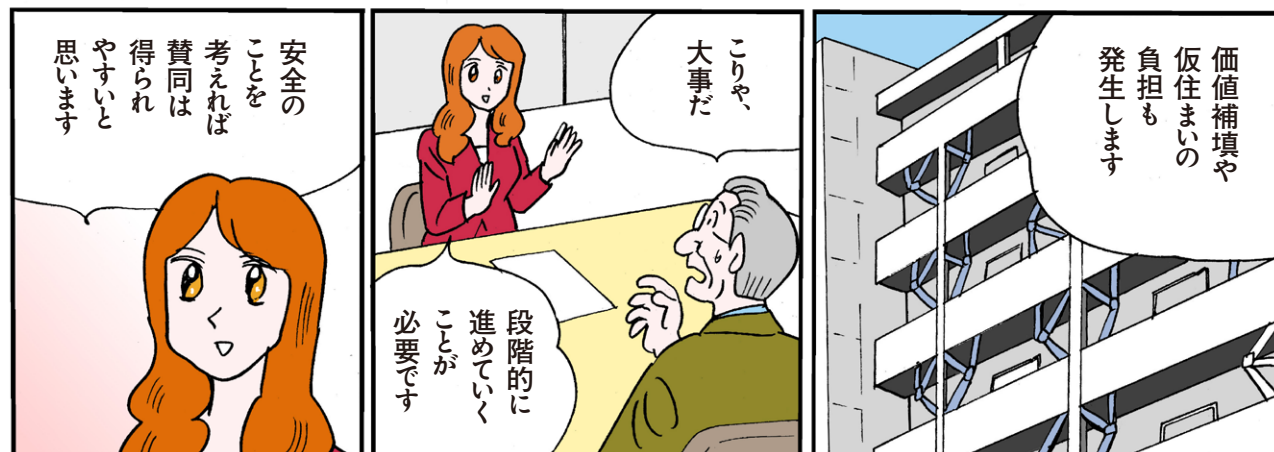
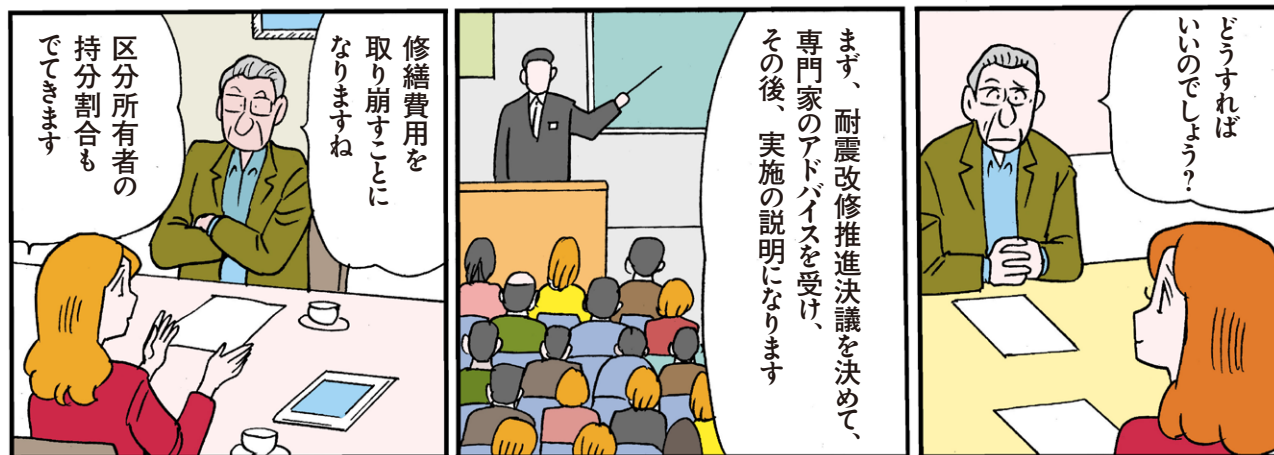
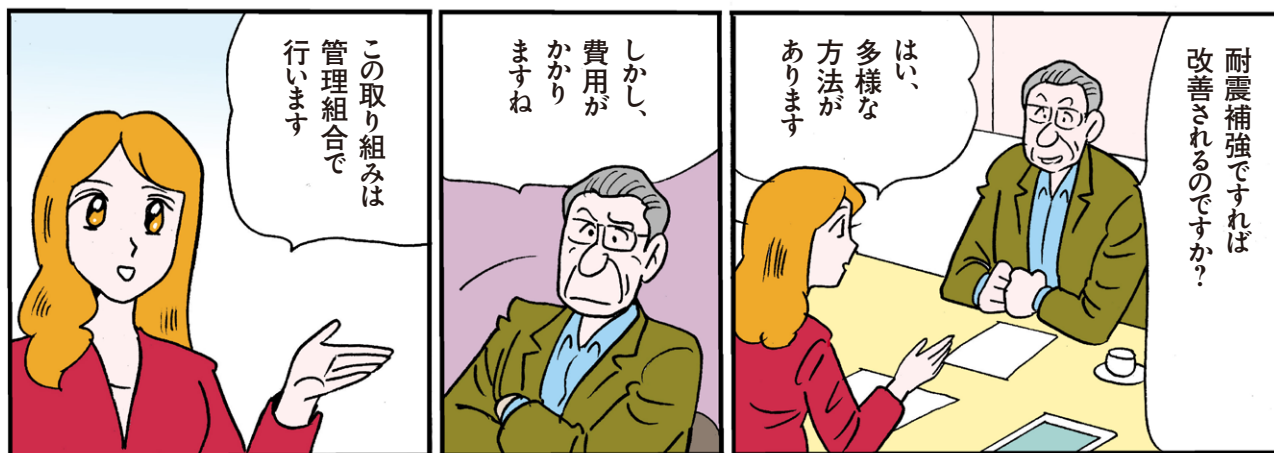
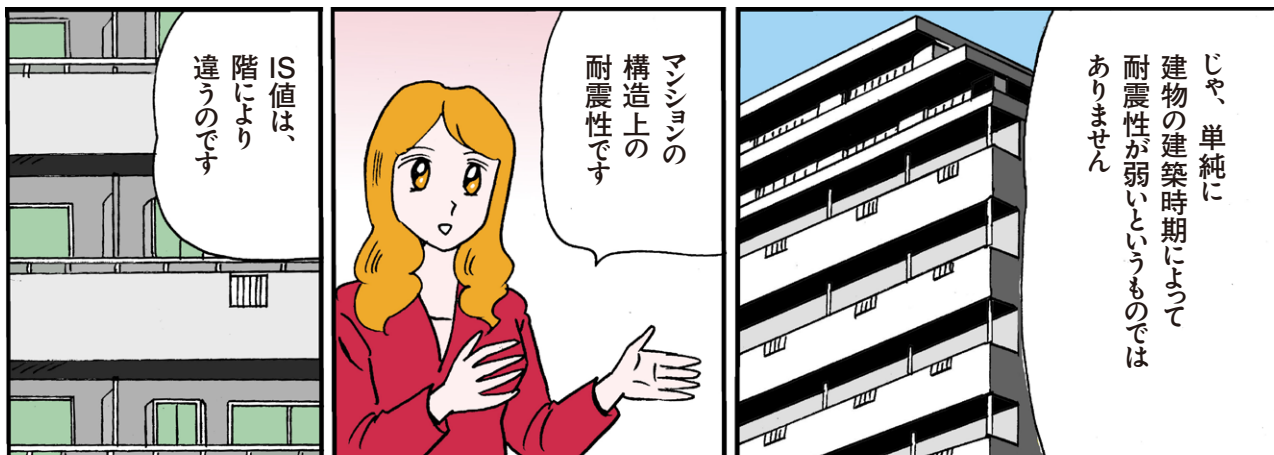
齊藤 広子
Saito Hiroko

明海大学不動産学部教授。工学博士、学術博士。(社)高層住宅管理業協会「マンション長寿命化協議会」座長。専門は住まい学、住環境管理学、居住のための不動産学。研究テーマは、マンションの管理、住宅地の住環境マネジメント。日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会論文賞、日本不動産学会業績賞、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞等受賞。

著書に『不動産学部で学ぶマンション管理』（鹿島出版会）、『これから価値が上がる住宅地』（学芸出版社）、『住まいと建築のための不動産学入門』（市ヶ谷出版）、『住環境マネジメント～住宅地の価値をつくる～』（学芸出版社）など多数。

居住マナーと解決法

もつとわかりやすく! マンガで解説



防災、自治会、助け合い

～見直したい地域コミュニティの助け合い～



東日本大震災の被災体験を教訓に、管理組合と自治会によって自主防災組織を立ち上げた大規模マンションがあります。年に一度の防災訓練にお邪魔し、訓練の様子をお伝えするとともに、自主防災組織の体制や、その活動内容についてご紹介します。



▲防災訓練当日の集会の様子。皆熱心に聞き入っている

マンションの 防災組織を考える

震災の混乱から
得た教訓

「おはようございます」、今日は朝からご苦労様」。笑顔で挨拶を交わしながら、コミュニティホールの中に、次々に人が吸い込まれていきます。

千葉県我孫子市に位置する、全20棟・総戸数994戸という大規模マンションの防災訓練。あい

にくの雨で、楽しみにしていたはしご車での救助訓練などはできませんでしたが、ホールで行われたスライド上映には多くの人がつめかけ、ホールから人が溢れてしまったほどの盛況ぶりでした。

忘れもしない2011年3月11日、未曾有の大災害・東日本大震災が起きました。東北3県の目を覆いたくなるような惨状の中で、千葉県・茨城県などの関東地方もまた、津波や液状化に襲われ、被害を受けたのです。

この大規模マンションにも、「その日」はやってきました。震度5強の揺れに見舞われ、高層棟のエレベーターが停止。給湯・給水などのライフラインは損傷し、建物の一部ひび割れて、地盤沈下のため建物の周囲が数箇所陥没す



▲震災後の被災の様子。敷地内の給水パイプが破損し、ライフラインが一時寸断された

るなど、多くの被害が出ました。築35年のこのマンションでは、入居と同年に管理組合を設立し、そのわずか数年後には自治会も発足して、それぞれが強固な組織をつくり上げてきました。そして、どちらにも防災対策のための組織があったのです。震災当日は、管理組合がライフライン被害への対応、自治会が安否確認などに努めたものの、それぞれがバラバラに動いたことで、混乱を招いた面があったそうです。この教訓を受けて、「災害時には全ての情報を一元化して発信する必要がある」との認識に達し、防災組織のあり方を再度見直すことになりました。そこで、管理組合理事と自治会

危機管理シリーズ

役員らが1年がかりで検討した結果、今年5月に「防災委員会」が立ち上がったのです。

防災のための自治組織が誕生

組織の概要は以下のように決まりました。

まず組織の人数は、防災委員長兼統括防災管理者1名と、棟ごとに選任された「棟防災管理者」による全25名。4人の役員のもとに総務部、防災訓練部、生活支援対策部、コミュニティ推進部の4つの専門部を配置しています（平時の活動については図表参照）。

大災害が発生した際には、管理組合理事長と自治会会長の判断で1時間以内

に「災害対策本部」を設置。管理組合、自治会、そして防災委員会の全メンバーが災害対策要員となり、総力



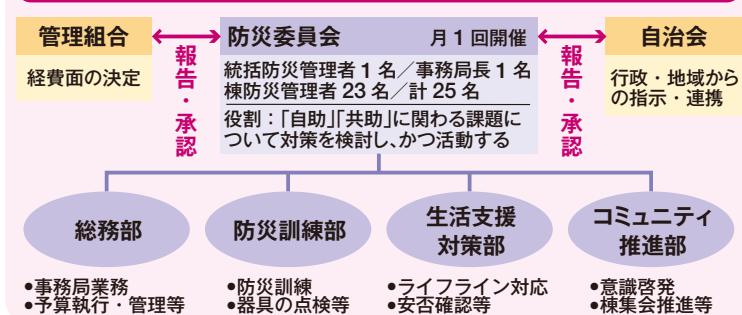
▲婦人部が中心となって行った豚汁の炊き出し

を結集して災害対策に臨むとともに、情報の一元化と居住者への発信に努めます。

この防災委員会の肝となるのが、「管理組合と自治会との協働」です。防災に関わる費用などは管理組合の決定に基づき、行政や地域との連携については自治会を通じて行うことで、スムーズに防災活動を推進することができるのです。

「管理組合・自治会ともに既に30年以上経っており、それぞれが組織として成熟していたことが大きかった。管理組合と自治会とが協力し合う形態は、マンションにおける防災組織のあり方として理想的な

防災委員会の組織体制



のではないでしようか」と、防災委員長の今井正弘氏は言います。ただし、課題もあります。築年数が経っているため、居住者の約半数が60歳以上と高齢化が進んでいるのです。しかも、独居老人も増えており、その把握が急務となっています。

震災以降、関心が高まる防災訓練

当マンションでの防災訓練の内容は、以下の通りです。

- 防災集会
- 震災時のマンション被害写真や防災用品の展示
- 炊き出し
- はしご車体験※
- 消火器体験※
- 隣家との防火壁破壊体験※
- 簡易トイレ等操作体験※
- 消防の指導による応急処置体験※

※は、雨天により中止

震災以降、初めて実施した昨年の防災訓練には、300人以上の居住者が参加したそうです。今年も雨の中、約350人近くの参加者がありました。「防災意識が高まっているのを感じる」と、自治会長の小松弘道氏は語っていました。

実際に高層階の居住者を乗せるはしご車体験▶
(2011年の様子)



▲防災委員長の今井正弘氏（右）と、自治会長の小松弘道氏

氏。そのために、頻繁に棟ごとの集会や懇親会を行って顔見知りをつくるなど、地道な努力から始まっています。

これで安心！
マンションの資産価値
向上を目指して

修繕計画クリニック

「第4回」資産価値向上のポイント 長期修繕計画について

（有）建物診断センター 澤田博
（社）高層住宅管理業協会 マンション保全診断センター

資産価値の向上というと、誰もがすぐに流通価格の上昇を思い浮かべます。確かに、大規模修繕工事直後は中古価格が上がり、その上昇分は大規模修繕工事にかけた金額よりも高くなる例が多いようです。しかし、現在の経済情勢では、そのまま上がり続けるということはほとんどありません。むしろ、金銭では評価できない価値、すなわちそのマンションで生活する際の安心感や快適感をマンション全体の資産と捉え、それを向上させる取り組みが資産価値向上であると考えます。最終回にあたる今回は、マンションの資産価値を保つために欠かせない、計画的な修繕の予定表となる、長期修繕計画について説明します。

ポイント1 長期修繕計画とは

マンションの主に共用部分について、いつごろ、何を、どのように、いくらぐらいで修繕するか、向こう25年から30年間にわたり計画したものを長期修繕計画と呼びます。

いつごろにあたる修繕周期や、何にあたる修繕項目は、立地環境や管理状況に左右され、細かいえばマンションごとに異なるもの

ポイント2 標準的な修繕項目と修繕周期について

ですが、従来作成者によって考え方がバラバラで、不適切な内容の長期修繕計画が見受けられることがあったため、標準的な様式として平成20年に国土交通省が「長期修繕計画標準様式」を定め、現在はそれが基準とされています。

前記の標準様式を使って実際に長期修繕計画を作る方法を示す

ポイント3 修繕積立金の額の目安

「長期修繕計画作成ガイドライン」も同時期に策定されました。そこに記されている標準的な修繕項目および修繕周期は別表のとおりです。

平成20年度に行われたマンション総合調査（国土交通省）では、駐車場使用料等からの充当額を含む修繕積立金の平均は、月額戸当



※写真はイメージです

たり1万1877円となっています。一方、新築マンションの修繕積立金の当初設定額は、月額戸当たり平均7006円（平均95・4円/m²・月）（平成21年首都圏新築マンション契約者動向調査（リクルート調べ））です。

必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、長期修繕計画に定めた修繕工事を、計画的に実施するために、段階的に積立金を値上げ改訂せざるを得ない事情がうかがわれます。

新築マンションの購入予定者向けの資料ですが、平成23年4月に国土交通省から「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が発表されました。そこには、前項の長期修繕計画ガイドラインにおおむね沿って作成された事例を分析し、15階建て未満の専有床面積当たりの修繕積立金の額の目安

長期修繕計画の項目と修繕周期の参考例(長期修繕計画ガイドラインより)

工事項目		修繕周期	
I 仮設	1 仮設工事	12年	
II 建物	2 屋根防水		
	①屋上防水(保護)	補修12年	修繕24年
	②屋上防水(露出)	補修12年	撤去・新設24年
	③傾斜屋根	補修12年	撤去・葺替24年
	④庇・笠木等防水	補修12年	
	3 床防水		
	①バルコニー床防水	修繕12年	
	②開放廊下・階段等床防水	修繕12年	
	4 外壁塗装等		
	①コンクリート補修	補修12年	
	②外壁塗装	塗替12年	除去・塗装36年
	③軒天塗装	塗替12年	除去・塗装36年
	④タイル張補修	補修12年	
	⑤シーリング	打替12年	
	5 鉄部塗装等		
	①鉄部塗装(雨掛かり部分)	塗替4年	
	②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	塗替6年	
	③非鉄部塗装	清掃・塗装12年	
	6 建具・金物等		
①建具関係	点検・調整12年	取替36年	
②手すり	取替36年		
③屋外鉄骨階段	補修12年	取替36年	
④金物類(集合郵便受等)	取替24年		
⑤金物類(メーターボックス扉等)	取替36年		
7 共用内部	張替・塗替12年		
III 設備	8 給水設備		
	①給水管	更生15年	取替30年
	②貯水槽	取替25年	
	③給水ポンプ	補修8年	取替16年
	9 排水設備		
	①排水管	更生15年	取替30年
	②排水ポンプ	補修8年	取替16年
	10 ガス設備		
	①ガス管	取替30年	
	11 空調・換気設備	取替15年	
	12 電灯設備等		
	①電灯設備	取替15年	
	②配電盤類	取替30年	
	③幹線設備	取替30年	
	④避雷針設備	取替40年	
	⑤自家発電設備	取替30年	
	13 情報・通信設備		
	①電話設備	取替30年	
	②テレビ共聴設備	取替15年	
	③インターネット設備	取替15年	
	④インターホン設備等	取替15年	
	14 消防用設備		
	①屋内消火栓設備	取替25年	
	②自動火災報知設備	取替20年	
	③連結送水管設備	取替25年	
	15 昇降機設備	補修15年	取替30年
	16 立体駐車場設備		
	①自走式駐車場	補修10年	取替30年
	②機械式駐車場	補修5年	取替20年
IV 外構 その他	17 外構附属施設		
	①外構	補修・取替24年	
	②附属施設	取替・整備24年	
	18 調査診断、設計工事監理等費用		
	①調査・診断、設計等	12年	
	②工事監理	12年	
	19 長期修繕計画作成費用	見直し5年	

ポイント4 長期修繕計画の使い方

どんなに精緻に作られた長期修繕計画であっても、それを実際に活用しなければ意味がありません。

あらかじめ準備が可能となります。

置されている機器が普通のマン

作成が望まれます。

の平均値が178円〜218円/m²・月と示されています。200円/m²・月程度を積み立てておかないと、いざ大規模修繕を実施しようとしても、手持ち資金が不足する事態を招く恐れが高いといえます。

大規模修繕工事はいきなり始めることができず、1〜2年前より様々な準備が必要です。大半のマ

ポイント3のガイドラインでも触れられていますが、機械式駐車

ションよりも大型で複雑で、例えば非常用自家発電機や泡消火設備等は、高額の更新費用が掛かります。お住まいのマンションの特性を考慮して、適切な長期修繕計画を立て、計画的な修繕を適切に実施してください。最後に、大規模修繕工事を実施すると、実際の見積(工事)金額がいわば貴重な生の情報として得られます。5年程度ごとの長期修繕計画の見直しには、是非それを採り入れて、現実との誤差が少ない長期修繕計画の

ポイント5 長期修繕計画の注意点



共用部分の

アイデア リフォーム

新築物件にはないリノベーション物件ならではの魅力があります。自らの住処を選ぶ際、それぞれのライフスタイルや価値観と照らし合わせ、リノベーション物件という選択肢を視野に入れたとき、その選択肢は思った以上に魅力的な物かもしれません。自らの生活にとって本当に必要としている物は何なのかを考えるとき、その答えはリノベーション物件にあるかもしれませぬ。



岡崎 徹
Okazaki Toru

株式会社 南條設計室 主任
個人住宅や集合住宅の実設計監理の傍ら、多数の新築分譲マンションの共用部分におけるデザイン監修を行う。小規模な高級物件からリゾート物件、超高層物件など、多種多様な物件の設計やデザイン監修を担当。「住宅からまちへ」を信念に、それぞれの立地特性を重視したデザインによる街並づくりに取り組む。

私はこれまで、新築マンション

のデザイン監修者として複数の
デザイン提案を行ってきました。
そしてこの度、そのノウハウをリ
ノベーション事業で発揮するべく、
「一棟まるごとリノベーション」
の共用部デザインをさせていただ
きました。ここでは、その時に感
じた「新築と異なる魅力」をお話
したいと思います。

「一棟まるごとリノベーション」
ですから当然新築とは異なり、既
に存在する建物に対しデザインを
行うわけですが、実際に既存の建
物を見ると、そこには新築分譲マ
ンションとして現代の世に生み出
される集合住宅に、当たり前にあ
るはずのないことに気づき

ます。それはセキュリティであつ

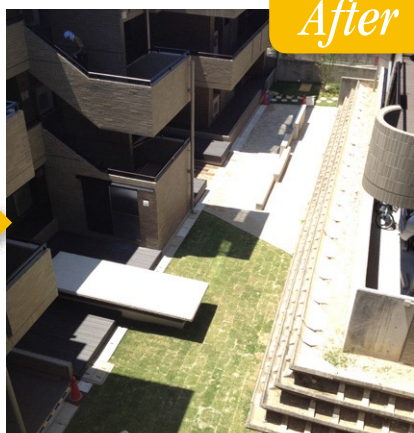
たり、バリアフリーであつたり、
さらに言えば現代のセンスにあつ
た外観のデザイン性だとか、コ
ミュニティを生み出す共用空間な
ど様々ですが、それらはすべて新
たに「付加」することで補うこと
が可能でした。それらの面に限つ
ていえば「新築同様の魅力」を得
ることができると言えるでしょう。
私がお話したいリノベーション
により生まれ変わる建物の価値と
しての「新築と異なる魅力」とは、
もともと分譲マンションとしてで
はない、他の用途として計画され
た建物のプランニングと、そのプ
ランに対して新たに計画される建
築的な付加価値にあります。

既存プランニングが 大きな魅力のリノベーション

愛知県名古屋市に計画された本
件はもともとある企業の社宅とし
て、平成7年に総戸数26戸でつく
られました。事業収支が重要な計
画ではなかったことと、バブル崩
壊以前の豊かな時代背景もあり、
住戸間口、面積の豊かさはいま
でもなく、自走式駐車場やトラ
ンクルーム、中庭、屋上テラスと
いった、住人の生活を豊かにする
アイテムがプランニングされてい
ました。このことは、現在の経済
背景においてこの地に新築マン
ションを計画したとしても、事業
採算性に合わせた販売床面積の確
保や、経済効率性を重要視した駐



Before



After

▲事例1

車設備の計画など、様々な面で難しいだろうと思います。もちろん、その魅力をさらに引き出すため、自走式駐車場にはセキュリティのためのシャッターゲートを新たに用意したり、バリアフリーのためにはスロープを計画したりといった利便性の向上を行いました。中庭は、老朽化していた滑り台やシーソーを取り除き、住人達が集い憩



▲だんだん壁



▲大型テーブル

えるウッドデッキスペースや大型のテーブル、子ども達が自由に遊びを発想できるリズムカルな「だんだん壁」を配置しました。もともとの魅力がさらに向上され、生まれ変わります。そう、まさにこのプランニングの豊かさこそ、リノベーションならではの「新築と異なる魅力」だと思います。

発想の転換が 新たな魅力を生む

「新築と異なる魅力」といううえでもう一ついえることは、リノベーションの本来の意義ともいえる、既存の状況を生かしたものでづくりにあります。例えば本件では、風除室がなく沿道と共用廊下は一枚の扉で仕切られているだけでした。セキュリティ計画上エントランスホールに新たに風除室と集合玄関機を設けて部外者が入って来ることができないエリアを限定しようとした際、どうしても沿道側の接地階住戸への動線が確保できませんでした。そこで発想を転換し、接地階住戸にはそれぞれ独立したアプローチを計画し、玄関と沿道の間には専用のアルコーブ空間を



Before



After

▲事例2

設え、可能な限り専用駐車場も計画しました。もともと沿道に対し無防備であり、新たな住み手にとってもマイナスイメージになりがちなのが、専用駐車場の計画です。専用庭、ミニテラスの生まれる中庭に面する住戸、傾斜地という立地を活かし見晴らしのよい住戸や、駐車場からバリアフリーでアクセスできる住戸など、各住戸にそれぞれ異なった特色をもつことになりました。

改めてこうした取り組みを振り返ってみると、建築計画において、何もないとことから計画される新築の集合住宅と、既にあるものをリノベーションして生まれ変わる集合住宅とは、そのプロセスの違いからまったく別のものなのかもしれない。だからこそ、まったく異なる魅力をもっているのだと思います。

第10回 マンション川柳 入賞作品発表！

当協会が毎年開催している『マンション川柳』は、10回目を迎えました。今回も前回を上回り、2400首を超える作品をお寄せいただきました。心より感謝、御礼申し上げます。都市部の高層マンションを題材にしている作品や、身近な出来事やコミュニケーションを表現した作品など、個性豊かな力作が多く寄せられました。数多くの応募作品の中から選考委員が吟味し、選んだ入賞作品の数々を本誌でご紹介します。

(社)高層住宅管理業協会 理事長賞

理事2年 首相よりも 任期あり

大阪府 川藤 慎二様

【選評】
選考委員長の一押しの一品。どこかの国の首相の任期を引き合いに、理事長の任期が長く感じてしまう気持ちを表現した作品です。

(社)高層住宅管理業協会 副理事長賞

理事選考 どこかと違い また無風

東京都 武藤 哲様

【選評】
理事を決める選挙に、やる気に満ちた熱い風が吹いてほしいという思いがこめられているとともに、「無風」でも組合運営の方がしっかりしているという皮肉もちらりと見えるようです。

(社)高層住宅管理業協会 広報委員長賞

顔認証

解けない妻の

ノーメイク

東京都 長峯 雄平様

【選評】
思わずくすつ、と笑ってしまうユーモア満点の作品です。とても高精度なセキュリティシステムなのでしょうね。

コミュニティ

笑顔で守る

セキュリティ

千葉県 千葉 進様

【選評】
多数の応募があったコミュニティを題材にした作品の中から選ばれた作品です。居住者同士が笑顔で挨拶を交わすこと、コミュニティの大切さがうかがえます。



パパはなあ

理事長なんだ

マンションじゃ

兵庫県 奥田 雅信様

【選評】
「長」の付く役職を引き受けて、我が子にさりげなく父親の威厳を意思表示したいという男心を表現した作品です。

総会后

拍手は理事への

金メダル

愛知県 山田 洋久様

【選評】
2012年にはロンドンオリンピックが開催されました。無事に総会を終えた理事の方たちへ感謝の気持ちを伝える作品です。

孫が来る

エレベーターが遅いと

待ちかねる

神奈川県 川村 繁様

【選評】
マンションに到着しても高層階の祖母宅にたどり着くまでに時間がかかるようですね。お孫さんたちに早く会いたいという気持ちが表現されています。

高齢化

昼間のマンション

にぎやかに

埼玉県 中野 弘樹様

【選評】
高齢化にはプラスもあります。元気な団塊世代の居住者たちが集まり、にぎやかにマンション暮らしを楽しんでいる様子が伝わってきます。居住者の楽しい交流を垣間見ることができる作品です。

総評

今回の応募では、居住者同士の楽しいコミュニケーションや、高層階での生活の様子などを読み込んだ作品等が目を引きました。

川柳は五・七・五で構成された定型詩です。さまざまな感性や笑いが込められた力作がたくさん寄せられました。今回の選考では、思わず頬が緩んでしまう、また心に残る言い回しなどの点を重視させて頂きました。お陰様で10回目の募集でご応募頂いた作品は、8千首を超えております。時代の変化とともに、マンションでの暮らし方も日々変化しています。その変化の中で感じたことや思ったことをぜひ川柳で表現して頂き、今後も楽しい作品のご応募をお待ちしています。

マンション川柳選考委員長 山根 弘美

解けばスグに使える! マンションクロスワード

ドリル形式のクロスワードパズルです。タテの問題、ヨコの問題にチャレンジしてパズル面がすべて埋まったらA～Fの文字をひろってある言葉を完成させてください。

タテのカギ

- ① ↓ ダウンに、たくさん入っています
- ② ↓ お池にはまって、さあ大変
- ④ ↓ 害虫を○○○する
- ⑤ ↓ 幼稚園や保育園を卒園したらココに入学
- ⑥ ↓ 大麦やライ麦が原料の蒸留酒
- ⑧ ↓ 「修道女」をカタカナ4文字で言つと?

- ⑪ ↓ 「ユニコーン」を漢字3文字で言つと?
- ⑫ ↓ 「辞めます」という意味
- ⑬ ↓ 岡本太郎曰く「○○○○○は爆発だ!」
- ⑭ ↓ オリエンタル○○○○○的
- ⑮ ↓ ○○○銀行、政令指定○○○
- ⑯ ↓ 「工事中のため通行止め、○○○○○を通過してください」
- ⑰ ↓ 亀の背中を覆っています
- ⑱ ↓ 男性におけるヨコ9、ヨコ9における男性

ヨコのカギ

- ① ↓ 香川県のシンボルの麺類
- ③ ↓ ○○○・作曲を自分で行うシンガーソングライター
- ⑦ ↓ 羅生○○・凱旋○○・桜田○○
- ⑨ ↓ ↓男性
- ⑩ ↓ 野球場で「1番、シヨート、山本」とアナウンスします
- ⑬ ↓ 2Dは平面、3Dは?
- ⑭ ↓ ピアノ・笛・カスタネットなど
- ⑮ ↓ レンタ○○、オープン○○、シヨベル○○
- ⑰ ↓ ↓凹
- ⑱ ↓ ボールペンはコレが切れたら書くことができない
- ⑲ ↓ 学校に行くこと
- ⑳ ↓ 初対面の人に「私はこういう者です」と話します
- ㉑ ↓ ↓輸出
- ㉒ ↓ 昔の三重県地方
- ㉓ ↓ ○○○+大宮+与野+岩槻+さいたま市
- ㉔ ↓ 武将が身につけて、身を守りました

●編集後記

千葉県我孫子市というと、東日本大震災で液状化被害に見舞われた地域です。今回取材に伺ったマンションもその地に立っていて、敷地内の一部で被害が出たそうです。管理組合が防災対策を見直して、防災委員会を設立。活動を始めたばかりというお話でした。

防災委員会を立ち上げるまでに、居住者・管理組合理事たちの話し合いの場を設けました。回数を重ねるうちに、居住者同士も打ち解けて、次第にコミュニケーションも増していったそうです。

取材時の防災訓練には、多くの居住者たちが集まりました。皆さん、挨拶を交わして談笑をし、笑顔を見せていた様子がとても印象的でした。

役員の方をはじめ、居住者の方々が、取材者側にも気軽に声をかけてくださって心温まる気持ちになりました。

フォーシーズン編集室

今年4月「社団法人 高層住宅管理業協会」から 『一般社団法人 マンション管理業協会』 へ名称変更

移行申請認可・登記完了後 平成25年4月1日より名称変更する予定です。

皆様の快適なマンション暮らしと豊かなコミュニティが住み良い街へと広がりますように



社団法人 高層住宅管理業協会

「私のマンションライフletter」に登場してみませんか？

新コーナー「私のマンションライフletter」では、素敵なマンションライフを紹介した原稿を募集します。皆様からのたくさんのご応募をお待ちしています！

【応募資格】

- マンション居住者

【応募方法】

私が暮らすマンションのココが気に入っている、我がマンションの自慢など、快適なマンションライフの様子を400字程度に書いて、Eメールまたは封書にて応募先までお送りください。

次の事項を明記のうえ、ご応募ください。なお、電話、FAXは受付しておりませんのでご了承ください。

- 応募資格：マンションにお住まいの方（自己所有、賃借いづれでも結構です）
- 応募事項：①氏名 ②ペンネーム ③住所 ④メールアドレス ⑤電話番号（日中に連絡が取れる番号をお願いします）⑥マンションライフの様子（400字程度）⑦⑥の内容がわかる写真（採用時には掲載可能なもの）⑧お住まいのマンションの築年数、総棟数、総戸数、何階建か

【応募先】

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階
社団法人 高層住宅管理業協会 「フォーシーズン」編集室 宛て
メールアドレス：fourseason@kanrikyo.or.jp

【採否結果】

採用された方につきましては、当協会からご連絡をさせていただきます。

※なお、採否のお問い合わせにはお答えしかねますので、あらかじめご了承ください。

【ご注意】

このコーナーの趣旨はマンション管理者等特定の法人の宣伝等にはありません。

フォーシーズンの読者の方々の自発的な参加意志に基づくものであり、原稿の執筆を依頼するものではありません。

※必ずお読みください

- 募集する作品は、応募者が創作した未公表の作品も限ります。
- 作品の中に第三者が著作権等の権利を有している著作物等を利用していないものとします。
- 写真は返却しません。応募の際には、あらかじめコピーを取り置きましょう。
- 当選者は、応募の文章・写真の著作権（著作権法27条及び28条の権利を含む）及び二次的著作物に係る権利を主催者に帰属することといたします。

社団法人高層住宅管理業協会は、昭和54年に建設大臣の許可を得て設立されたわが国で唯一のマンション管理会社の団体です。平成13年に国土交通大臣より「マンション管理適正化法」に基づく「指定法人」として指定を受け、管理費の保証業務等を行っています。また、「管理業務主任者試験」を実施する「指定試験機関」の指定も受けています。現在、392社が加入しています。



社団法人 高層住宅管理業協会

発行人／社団法人 高層住宅管理業協会 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2F
電話／03-3500-2721 ファクス／03-3500-2722 協会ホームページ／<http://www.kanrikyo.or.jp>
編集人／株式会社 住宅新報社

平成25年1月1日発行 通巻40号（年4回発行）