

目 次

第1章 マンション概論

1.1 マンションの普及の歴史と法制度	1
1.1.1 マンションの供給戸数とストックの現状	1
1.1.2 マンションの普及の歴史	2
1.1.3 マンションに関する法制度の整備	10
1.2 マンションの計画形態の変遷	13
1.2.1 マンションの建物形式の特徴	14
1.2.2 マンションに用いられる主な構造形式	17
1.2.3 設備の変遷	24
1.2.4 供給方式	30
1.3 参考資料	32
1.3.1 共同住宅の法律・建築様式の変遷	32
1.3.2 共同住宅の建築技術の変遷	34
1.3.3 [旧]社団法人高層住宅管理業協会・マンション保全診断センター診断物件分析データ	36

第2章 マンションの維持保全

2.1 維持保全業務	39
2.1.1 維持保全とは	39
2.1.2 管理組合の役割	41
2.1.3 専有部分と共用部分	44
2.1.4 日常点検・定期点検の概要	47
2.1.5 法定点検・定期報告	50
2.1.6 修繕業務	69
2.2 計画修繕の進め方	71
2.2.1 長期修繕計画	71
2.2.2 計画修繕における専門家の役割	129
2.2.3 調査診断・修繕設計・工事監理の必要性	133

第3章 マンションの維持修繕知識—建築編—

3.1 コンクリート	141
3.1.1 基礎知識	141
3.1.2 劣化・調査診断	145
3.1.3 修繕設計と施工のポイント	180
3.2 外装仕上げ（モルタル下地含む）	184
3.2.1 タイル仕上げと下地モルタル	184

3.2.2	塗装仕上げ	205	
3.3	防水・シーリング		261
3.3.1	基礎知識	261	
3.3.2	劣化・調査診断	272	
3.3.3	修繕設計と施工のポイント	296	
3.4	建具・手すり		311
3.4.1	基本事項	311	
3.4.2	劣化・調査診断	321	
3.4.3	修繕設計と施工のポイント	324	
3.5	付帯金物類		342
3.5.1	鉄骨階段	342	
3.5.2	自転車ラック	346	
3.5.3	集合郵便受け	347	
3.5.4	物干し金物	348	
3.5.5	レジスター・グリル	349	
3.5.6	宅配ボックス	350	
3.5.7	エキスパンションジョイント (EXPJ) 金物	351	
3.5.8	その他金物	352	
3.5.9	BL 認定品	353	
3.6	基礎・外構・内装		353
3.6.1	基礎・杭	353	
3.6.2	外 構	356	
3.6.3	内 装	357	
3.7	その他の改良設計		367
3.7.1	バリアフリー	367	
3.7.2	防犯改良	373	
3.7.3	耐震改修	379	
3.7.4	その他改良事例	382	

第4章 マンションの維持修繕知識—設備編—

4.1	基本事項・共通事項		387
4.1.1	設備調査診断の基本事項	387	
4.1.2	修繕設計と施工の共通事項	399	
4.2	給水・給湯設備		405
4.2.1	基礎知識	405	
4.2.2	劣化・調査診断	429	
4.2.3	修繕設計と施工のポイント	440	
4.2.4	<参考> 設備更新事例	456	
4.3	排水・通気設備		466
4.3.1	基礎知識	466	
4.3.2	劣化・調査診断	478	
4.3.3	修繕設計と施工のポイント	481	

4.3.4	〈参考〉排水設備更新事例	486
4.4	ガス設備	489
4.4.1	基礎知識	489
4.4.2	劣化・調査診断	492
4.4.3	修繕設計と施工のポイント	493
4.4.4	〈参考〉設備更新事例	495
4.5	防災・防犯設備	498
4.5.1	基礎知識	498
4.5.2	劣化・調査診断	527
4.5.3	修繕設計と施工のポイント	533
4.5.4	〈参考〉設備更新事例	538
4.6	換気・空気調和設備	540
4.6.1	基礎知識	540
4.6.2	劣化・調査診断	547
4.6.3	修繕設計と施工のポイント	549
4.7	電気設備	553
4.7.1	基礎知識	553
4.7.2	劣化・調査診断	573
4.7.3	修繕設計と施工のポイント	583
4.8	情報・通信設備	605
4.8.1	基礎知識	605
4.8.2	劣化・調査診断	618
4.8.3	修繕設計と施工のポイント	621
4.9	搬送設備	626
4.9.1	昇降機	626
4.9.2	機械式駐車場設備	642
4.9.3	〈参考〉機械式駐車場設備のリニューアル事例	657
4.10	その他特殊設備	660
4.10.1	地域冷暖房設備	660
4.10.2	プール・温泉設備	662
4.10.3	排水再利用設備	665
4.11	関連する各種の図記号	667

第5章 法律関係

5.1	マンションの所有・管理・建替えに関する一般法令	687
5.1.1	建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）	687
5.1.2	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）	701
5.1.3	管理規約	707
5.1.4	マンションの建替えの円滑化等に関する法律（建替え円滑化法）	712
5.2	建物・設備の維持保全関係法令	719
5.2.1	建築基準法	719
5.2.2	水道法	746

5.2.3	消防法	754	
5.2.4	電気事業法	773	
5.2.5	浄化槽法	775	
5.2.6	ガス事業法	777	
5.2.7	エネルギーの使用の合理化に関する法律	779	
5.2.8	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	785	
5.2.9	建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）	790	
5.3	建設業関連法令		792
5.3.1	建設業法	792	
5.3.2	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）	797	
5.3.3	下請代金支払遅延等防止法	801	
5.3.4	労働安全衛生法	804	
5.3.5	労働者災害補償保険法（労災保険法）	813	
5.4	環境関連法令		815
5.4.1	特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の改善の促進に関する法律（化学物質管理促進法）	815	
5.4.2	屋外広告物法	819	
5.4.3	騒音規制法	821	
5.4.4	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	824	
5.4.5	景観法	824	
5.4.6	大気汚染防止法	828	
5.5	その他の関係法令		829
5.5.1	住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	829	
5.5.2	自動車の保管場所の確保等に関する法律	830	
5.5.3	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）	831	
参考・引用文献			833
索引			841

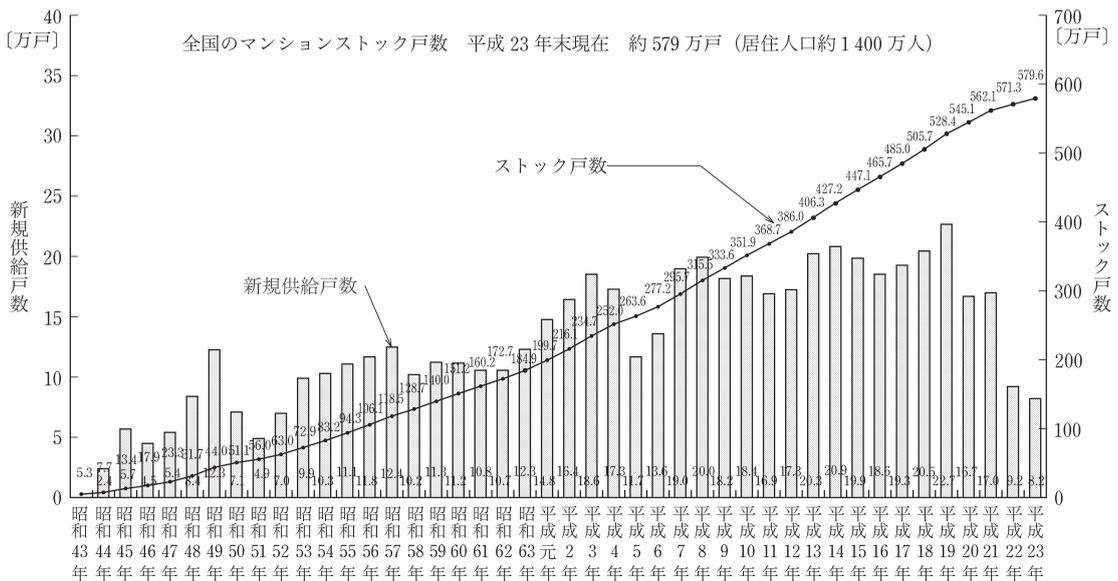
マンション概論

1.1 マンションの普及の歴史と法制度

本節では、わが国においてマンションが普及・定着化してきた歴史について概観する。まずは、マンションの供給戸数とストックの現状を統計的に明らかにしたうえで、マンションの普及化の経緯と関連する法制度について概観する。

1.1.1 マンションの供給戸数とストックの現状

まず、わが国における分譲共同住宅の供給の推移を概観する。建築着工統計データ



(各年次)を用いて、「分譲・共同」の住戸数に基づき分譲共同住宅(以下「マンション」という)の新規供給戸数及びストック総数の推移を集計したものが図1.1.1.1である。

マンションの供給戸数は、年次により多寡のばらつきがあり、定期的に「マンション・ブーム」が到来していることがわかる。

マンションの供給は1955(昭和30)年頃から始まるが、本格化を迎えるのは1970年代(昭和40年代半ば)以降のことである。1970年代前半は年間5万戸程度の供給が、1970年代後半になると年間10万戸を超え、おおむね10~15万戸/年のペースが1980年代後半まで続く。さらに、1980年代末からのバブル期になると、年間15万戸を超え、1991(平成3)年には年間19万戸近くに達した。その後、1993~1994(平成5~6)年はバブル崩壊の影響により供給量は一時的に激減するが、1990年代中頃以降、再びマンション供給は活況を迎え、年間17~20万戸程度で推移している。こうしたマンション・ブームは2000年以降も続き、2007(平成19)年には史上最多の23万戸弱の供給が行われた。

各年次のフロー数を累計し、分譲マンションのストック数を推計すると、マンションのストック総数は、2011(平成23)年末現在、約580万戸と推計される。マンションは、その本格的な供給から約40年が経過した現在、国民の1割強(1400万人)が居住する都市住宅として完全に定着したといえよう。

1.1.2 マンションの普及の歴史

こうした分譲共同住宅の普及・発展の経緯を簡単に振り返ってみよう。

① 戦前の共同住宅

〔1〕 鉄筋コンクリート造共同住宅の出現

わが国の住宅は、長らく戸建住宅や江戸長屋などに見られる棟割長屋が中心であり、いわゆる共同住宅が最初に現れたのは明治時代の末である。上野倶楽部、佐藤別館、千富館などであり、いずれも木造共同住宅であった。

鉄筋コンクリート(RC)造の共同住宅がわが国において出現したのは、1916(大正5)年に、三菱鉱業が長崎県高島町の端島(いわゆる軍艦島)に建設した「炭鉱アパート」である。しかし、この共同住宅は社宅(給与住宅)であり、一般市民が住むためのアパートとしてRC造の共同住宅が最初に建設されたのは、1923(大正12)年に当時の東京市営アパートとして建設された古市場住宅である。

〔2〕 同潤会アパートの出現

今日の共同住宅の原型ともいえるものは、財団法人同潤会が供給したいわゆる「同潤会アパート」である。同潤会は1923(大正12)年に起きた関東大震災の義援金を基金として1924(大正13)年に設立され、罹災者の住宅対策事業実施機関として、1926(大正15)年以降、東京、横浜の各地にRC造のアパート等を供給した。戦前のRC造共同住宅の多くは、同潤会が建設したアパートである。

同潤会アパートは、16か所で建設が行われた(表1.1.2.1)。その特徴は、耐震・耐火構造とすること、防犯への配慮、水道、電気、炊事・暖房用のガス設備の完備、各戸への水洗便所の設置、台所への流し台・調理台・ダストシュートの設置、各戸への押入・鏡付き洗面台・下駄箱・表札等の完備、屋上への洗濯場の設置、娛樂室等の

マンションの維持保全

2.1 維持保全業務

2.1.1 維持保全とは

マンションはもとよりすべての建築物について、建築基準法第8条に維持保全に関する条項が定められている。

建築基準法第8条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 維持するため必要に応じてその建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。

マンションにおいては、建物の維持保全に関して、国土交通省よりマンション管理規約のひな型として「マンション標準管理規約」が公表されており、その中の第32条（業務）で次のように書いている。

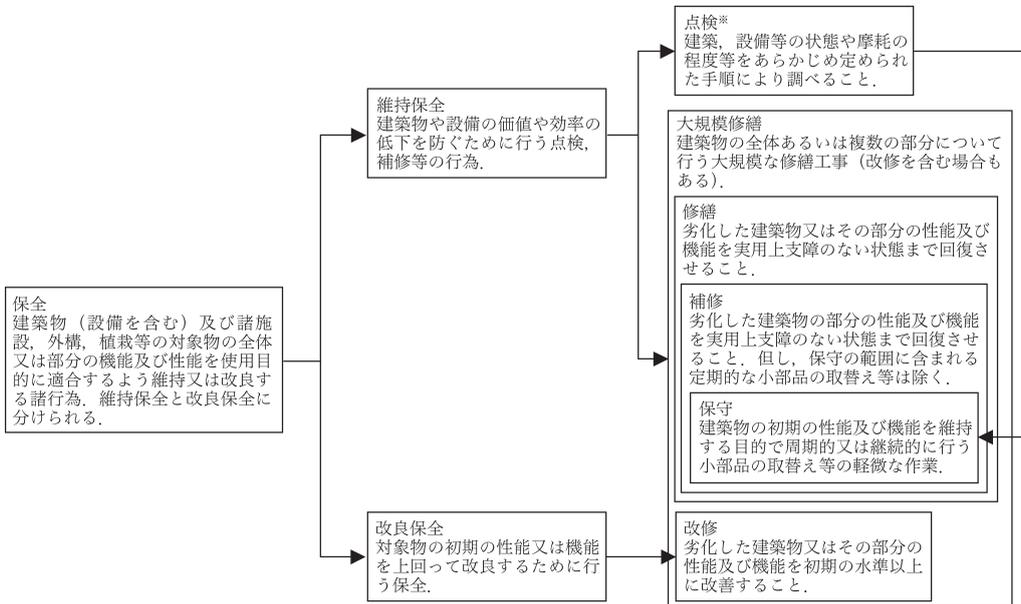
（業務）

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

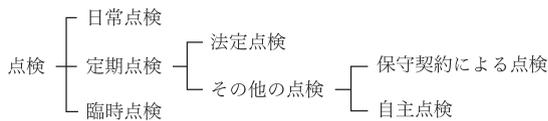
- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適性化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書
の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用

- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

こうしたマンションの維持・保全に関しては、まだ具体的に確立した体系立てがされていないのが現状で、各々の解釈にも幅がある。維持保全の体系を図 2.1.1.1 に示した。



※ 点検の区分 (マンション管理標準指針：国土交通省)



(注) 保全の手段

事後保全と予防保全がある。事後保全とは、性能低下に至ってから行う保全行為である。予防保全とは、事前に性能低下を察知し、先手を打って行う保全行為である。ここでは、その詳細は割愛する。

図 2.1.1.1 維持保全の体系 (文献1)

また、昭和 60 年 3 月 19 日建設省(当時)告示第 606 号で、建築基準法第 8 条に基づく維持保全に関する準則又は計画の作成指針が以下のように出されている。

第一 総則

- 1 建築基準法第 12 条第 1 項に規定する建築物 (以下単に「建築物」という。)の維持保全に関する準則 (以下「準則」という。)又は建築物の維持保全に関する計画 (以下「計画」という。)は、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するため、この指針にしたがって作成するものとする。
- 2 準則は、建築物について計画を作成する権限を有するものが複数ある場合に

マンションの維持修繕知識 — 建築編 —

3.1 コンクリート

3.1.1 基礎知識

① 構成材料と特徴

コンクリートとは、セメント、水、細骨材（砂）、粗骨材（砂利）及び必要に応じて混和材料を構成材料としてこれらを練り混ぜたもの、又は硬化させたものである。特に、まだ固まらない状態にあるコンクリートをフレッシュコンクリート、混和材料を用いないコンクリートをブレンコンクリートという。モルタルはコンクリートから粗骨材を除いたものである。

コンクリートの特徴としては、①圧縮強度が高い、②剛性が高い、③成形性がよい、④経済性に優れる、⑤材料を得やすい、⑥水により簡単に硬化する、⑦耐火性がある、⑧鋼材との相性が良い、等がある。一方で、短所として、①引張強度が小さい、②ひび割れが生じやすい、③重量が大きい、④解体・廃棄が困難、⑤まだ固まらない状態の性質が施工性に大きく影響する、等がある。これらの中の長所を生かし、鉄筋の発錆、熱による強度低下などの短所を補ったものが、鉄筋コンクリートである。現在、建築工事に用いられるコンクリートは、そのほとんどが工場で生産され、まだ固まらない状態のまま使用現場にアジテータートラックなどで運搬される。このようなコンクリートをレディーミクストコンクリート（ready mixed concrete）といい、品質がJISで規定されている（JIS A 5308）。

② JASS 5

鉄筋コンクリート造建築の劣化対策や耐久性を考えた場合、コンクリートの適切な材料選択や調合方法及び施工標準を定めている、日本建築学会建築工事標準仕様書・同解説「JASS 5 鉄筋コンクリート工事」の先導的役割は大きい。その内容の変遷を知ることは、建築当時の仕様の確認及び建物の維持・保全に関しては重要である。

JASS 5は、昭和28年制定以来、新技術の導入、建築物に対する要求品質の向上等、時代の変遷とともに、ほぼ10年ごとに改訂されてきた。

〔1〕 主な規定の変遷

- ・1986（昭和61）年 特殊コンクリートとして、高耐久仕様を盛り込む

- 1997（平成 9）年 耐久設計基準強度の導入と高強度コンクリートの規定の見直し及びプレキャスト複合コンクリートの規定の新設
- 2003（平成 15）年 高強度コンクリートの規定の見直しとプレキャスト複合コンクリートの適用範囲の見直し
- 2009（平成 21）年 構造体の計画供用期間の級を短期，標準，長期，超長期の4水準とし，超長期供用級の計画供用期間をおおよそ 200 年とした。また，要求性能の種類を構造安全性，耐久性，耐火性，使用性，部材の位置・断面寸法の精度及び仕上り状態の5項目に規定した。

JASS 5 の主な規定の変遷を表 3.1.1.1 と表 3.1.1.2 に項目ごとにまとめた。

表 3.1.1.1 JASS 5 の変遷（文献1）

項目		1986 年版		2003 年版（1997 年版）*1			2009 年版				
		基本仕様	高耐久コンクリート	一般	標準	長期	短期	標準	長期	超長期	
コンクリートの品質・調合に関する規定											
設計基準強度	基本仕様の範囲	150, 180, 210, 225, 240 kgf/cm ²		18, 21, 24, 27, 30, 33, 36 N/mm ²			18, 21, 24, 27, 30, 33, 36 N/mm ²				
	高強度の範囲	270~360 kgf/cm ²		>36 N/mm ²			>36 N/mm ²				
スランプ	振動打ち・以外	18 cm 以下	12 cm 以下	品質基準強度 33 N/mm ² 以上： 21 cm 以下，33 N/mm ² 未満： 18 cm 以下			18 cm 以下を標準				
空気量		4～5%		4.50%			4.50%				
水セメント比	早強・普通	65% 以下	60% 以下	65% 以下			65% 以下	55% 以下*2		—	
	混合 A										
	混合 B	60% 以下	55% 以下	60% 以下			60% 以下	—			
単位セメント量		270 kg/m ³ 以上	290 kg/m ³ 以上	270 kg/m ³ 以上			270 kg/m ³ 以上				
単位水量		185 kg/m ³ 以下	175 kg/m ³ 以下	185 kg/m ³ 以下			185 kg/m ³ 以下				
塩化物総量		0.3 kg/m ³ 以下	0.2 kg/m ³ 以下	0.3 kg/m ³ 以下			0.3 kg/m ³ 以下				
鉄筋のかぶり厚さに関する規定											
かぶり厚さの規定		施工誤差を割り増しした値を施工の基準とするかぶり厚さとして規定。 最小かぶり厚さ：設計かぶり厚さ-10 mm 以上		施工誤差を割り増しした値を施工の基準とするかぶり厚さとして規定。かぶり厚さは特記・設計図による。示されない場合は下記の値以上 設計かぶり厚さ：最小かぶり厚さ+10 mm 以上			施工誤差等考慮した上で，かぶり厚さは最小かぶり厚さが確保されるように，設計かぶり厚さを定める。				
かぶり厚さの最小値または設計かぶり厚さ	土に接しない	スラブ・耐力壁以外の壁	屋内	30 mm	仕上げ有 30 mm	設計かぶり厚さ 仕上げ有 30 mm		30 mm	30 mm	40 mm	
				仕上げ無 40 mm	仕上げ無 30 mm						
			屋外	仕上げ有 30 mm	仕上げ有 40 mm	設計かぶり厚さ 仕上げ有 30 mm			40 mm	50 mm	
				仕上げ無 40 mm	仕上げ無 50 mm	仕上げ無 40 mm					
		柱・梁・耐力壁	屋内	40 mm	仕上げ有 40 mm	設計かぶり厚さ 仕上げ有 40 mm			40 mm	40 mm	40 mm
				仕上げ無 50 mm	仕上げ無 40 mm						
	屋外		仕上げ有 40 mm	仕上げ有 50 mm	設計かぶり厚さ 仕上げ有 40 mm		50 mm	50 mm			
			仕上げ無 50 mm	仕上げ無 60 mm	仕上げ無 50 mm						
	接する	柱・梁・スラブ・耐力壁		50 mm		50 mm			50 mm		
		基礎・擁壁		50 mm		70 mm			70 mm		

*1 1997 年版から 2003 年版の改訂部分はなし

*2 ポルトランド（低熱除く）

マンションの維持修繕知識 — 設備編 —

4.1 基本事項・共通事項

4.1.1 設備調査診断の基本事項

① 劣化の種類

設備機器・配管は、長期間使用していると、経年劣化による機能不全や機能不備の状態になる。この経年劣化の種類としては、機能的劣化と社会的劣化がある。機能的劣化は、設備機器・配管が長期間の使用により老朽化し、設備機能が損なわれたり、損傷により使用不能になることで、腐食や摩耗等の物理的な劣化による例が多い。社会的劣化は、社会環境の変化によって従来の設備機能が陳腐化し、現在の技術水準や高度化に比して劣った状態（機能不備の状態）になることである。

〔1〕 機能的劣化

設備機器・配管の機能的劣化の主原因は金属の腐食劣化である。金属は酸素と共存すると、酸化物に変化しようとする傾向がある。これが腐食現象で、金等のわずかな貴金属を除いて、ほとんどの金属は、水等の電解質と酸素の存在による電気化学作用によって腐食してしまう。

腐食の発生の機構を鋼管を例にとって説明する。金属はそれぞれ固有の電位を持っていて、鉄もある電位を持っている。鋼管の内表面の環境は、すべての面が同じ状態ではないため、異なった環境下では電位が異なり、電位差が生じる。また、鋼管の内面は水と接しており、水は電導体のため、図4.1.1.1のように腐食電池回路が形成され、この電池回路の電流が水中に流出する部分（アノード部）と、流入する部分（カソード部）で次のような電気化学反応が起き、腐食が発生する。

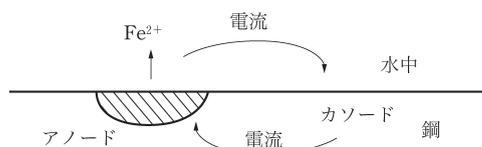
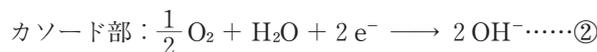
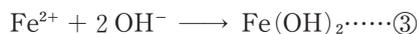
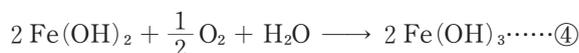


図 4.1.1.1 腐食電池回路の形成

このアノード部に生成した Fe^{2+} とカソード部に生成した 2OH^- とが結合して



となり、さらに水中の溶存酸素によって



と反応し、 Fe_2O_3 （酸化第二鉄）が赤さびとして沈殿する。この赤さびに水中のケイ酸等が凝集して管壁に付着し、いわゆるさびこぶが形成される。

このさびこぶの下では水中の溶存酸素が到達しにくいいため、管壁部をカソード、さびこぶ部をアノードとする酸素濃淡電池も形成され、腐食はいっそう進行し、ついには腐食孔が管壁を貫通して漏水に至る（図4.1.1.2参照）。

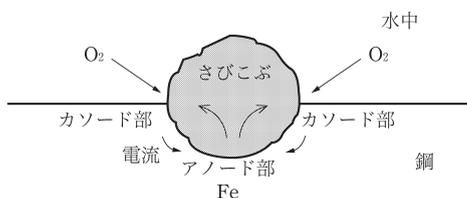


図 4.1.1.2 さびこぶの形成

この現象は、異種金属どうし等で電位差が大きい場合ほど腐食電流が大きくなり、腐食速度も増大することになる。これを異種金属接触腐食といい、異種金属の配管を接続すると、急激に腐食する。これを防ぐには、異種金属どうしを絶縁することである。設備配管にもさまざまな金属が使用されており、この種の腐食事例も多い。特に、貴金属である銅及び銅合金やステンレス鋼と卑な金属である鋼とを接続すると、電位の差の大きさによって鋼に激しい腐食が発生する。

合成樹脂管は腐食しないが、劣化現象としては、振動・伸縮の繰返しによる疲労割れ、経年劣化による強度の低下、クリープ劣化（一定の外力が加わるときに、時間とともに徐々にその変形が増していく現象）等がある。

ポンプ等の回転機器の機能的劣化としては、長期間の運転による摩耗等によって初期設定性能が出なくなる性能低下がある。一般的には機器類の性能はある程度余裕を持って設計されているため、多少の性能低下は、機能劣化として顕在化する例はあまりないが、性能低下が大きくなると問題になる。

また、水槽等の経年劣化による亀裂・破損等の損傷も機能劣化といえる。

〔2〕 社会的劣化

社会的劣化は、社会環境の変化によるものであり、生活レベルの向上、設備システムの機能向上、省資源・省エネルギー指向、LCCの低減指向、インテリジェント化、アメニティの向上、耐震性の向上、メンテナンス性の向上等の使用者・所有者ニーズに対して、従来設備の機能が不満足な状態となることである。これらの社会的劣化の対策としては、給水方式の変更、高効率熱源機器の導入、高機能衛生器具への更新、機器・配管の耐震性の強化等があげられる。

第 5 章

法律関係

5.1 マンションの所有・管理・建替えに関する一般法令

5.1.1 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

① 概 要

区分所有法は昭和 37 年に制定され、昭和 58 年に全面的に改正されている。

平成 14 年 12 月 11 日には、「建物の区分所有等に関する法律及び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」が公布され、建物の区分所有等に関する法律が一部改正されることとなった。なおこの法律は、同法施行規則とともに、平成 15 年 6 月 1 日に施行されている。また、平成 20 年 4 月 30 日に「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」が施行され、民法の法人の規定が変更になったことに合わせて、管理組合法人の規定が改正された。

② 建物の区分所有（法第 1 条）

1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

③ 定 義（法第 2 条）

（1）区分所有権

法第 1 条に規定する建物の部分（1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの。ただし、規約共用部分を除く）を目的とする所有権のこと。

（2）区分所有者

区分所有権を有する者をいう。

（3）専有部分

区分所有権の目的たる建物の部分を指す。

（4）共用部分

専有部分以外の建物の部分（数個の専有部分に通じる廊下、又は階段室、その他構造上（屋根、床、天井、柱、壁等）区分所有者の全員又はその一部の共用に供される

部分で区分所有権の目的とならないもの)、専有部分には属さない建物の附属物(ガス管、水道管、排水管、電気の配線等で区分所有者の共用に供すべきもの)及び法第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

(5) 建物の敷地

建物が所在する土地及び法第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

(6) 敷地利用権

専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利(所有権、地上権、賃借権、使用借権)をいう。専有部分と分離して処分することは原則としてできない。

④ 管理組合(法第3条:区分所有者の団体)

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めに従って、集会を開催し、規約を定め、管理者を置くことができる。この管理のための団体のことを管理組合という。区分所有法は、複数の区分所有者が存在すれば、当然に管理組合が成立するものとしている。

⑤ 区分所有者の権利義務(法第6条)

区分所有者は、専有部分につき区分所有権を、共用部分につき共有持分権を、敷地につき敷地利用権を有する。区分所有権は単独の所有権であるので、区分所有者は、自由に専有部分を使用、収益、処分する権利を有する(民法第206条)。

しかし、区分所有法は第6条において、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないとして、区分所有者に義務を課している。

また、区分所有者は、共用部分をもその用法に従って使用する権利を有している(法第13条)。また、管理規約で別段の定めがない限り、保存行為をすることができる(法第18条)が、管理規約に別段の定めがない限り、その持分に依りて維持管理に必要な費用(管理費や修繕積立金等)を負担しなければならない(法第19条)。

⑥ 先取特権(法第7条)

区分所有者が他の区分所有者に対して有する以下の債権については、その債務者の区分所有権(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む)と建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。この先取特権は、優先権の順位及び効力について、共益費用の先取特権とみなされる。

- ① 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権
- ② 管理規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権

⑦ 共用部分の変更・管理(法第17条、法第18条)

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、管理規約でその過半数まで減することができる。この場合、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者

索引

◆ ア 行 ◆

青 水 436
 赤 水 391
 アスファルト防水 262
 アスファルトルーフィング 262
 アスベスト対策 385
 圧着張り 185
 厚付け仕上塗材 209
 アットリスクCM 132
 圧密沈下 355
 アドヒジョンテスター 230
 雨 樋 356
 アルカリ骨材反応 159
 アルミニウム製建具 311
 泡消火設備 505
 安全管理者 805
 安全機能診断 575

 維持保全 39, 389
 異種金属接触腐食 388
 板ガラス 330
 一次診断 134
 一物一権主義 5
 一括建替え決議 701
 一般建設業許可 793
 居ながら改修 379
 インターネット 608
 インターネット設備 29
 インバーター制御方式 601
 飲料用水槽 411

 浮き部 201
 売渡し請求権 697
 薄付け仕上塗材 209

 衛生管理者 805
 衛生器具 28
 エキスパンションジョイント 351
 エネルギーの使用の合理化に関する法律 779
 エポキシ樹脂エナメル 213
 エレベーター（昇降機） 372, 382, 626, 790
 塩 害 149, 154

塩化ゴム系エナメル 213
 塩化ビニル樹脂エナメル 213
 延 焼 720
 エントランス 382

応力腐食割れ 436
 屋外広告物法 819
 屋内消火栓設備 502
 温泉設備 664
 音速測定法 171
 温熱環境 401

◆ カ 行 ◆

外観目視調査 194, 391
 外観目視点検 47
 外 構 382
 外構照明設備 570
 開口部面積 508
 解 散 693
 改質アスファルトルーフィング 263
 かい食 435
 解体工事業者 800
 階段幅員 367
 開放廊下 508
 改良圧着張り 185
 改良積上げ張り 185
 改良保全 389
 化学物質管理指針 818
 化学物質管理促進法 815
 化学物質等安全データシート 255
 確認申請 732
 ガス給湯システム 26
 ガス事業法 777
 ガス設備 26, 489
 ガス設備検査 67
 可とう形改修用仕上塗材 211
 加熱硬化形塗料 213
 カバー工法 325
 カバーII工法 328
 ガバナー室 489
 壁式構造 18
 壁支持方式 335
 壁の下地 359

- 雷保護システム 524
 カム送り 374
 ガラス 329
 簡易水道事業 746
 簡易専用水道 59, 747
 換気設備 540, 549
 環境機能診断 574
 環境負荷 399
 勧告マンション 718
 乾式タイル工法 204
 感知器 513
 管理規約 689, 707
 管理組合 688, 702
 顔料 207
- 機械式エポキシ樹脂注入工法 180
 機械式駐車場 642
 機械式立体駐車場の安全確保 649
 議決権 690
 既存塗膜 234
 既存不適格建築物 23
 既調合材料 189
 揮発性有機化合物 828
 基本設計 131
 気密性 314
 給水設備 24
 給水方式 405
 旧耐震基準 23
 競争入札方式 132
 共同住宅用自動火災報知設備 507
 京都議定書 779
 競売 694
 共用階段 367
 共用部分 6, 44
 共用廊下 367
 局所給湯方式 422
 局部震度法 411
 金属面塗料 211
- 杭基礎 354
 区分所有権 687
 区分所有者 702
 区分所有法 5, 687
 グリル 349
 クロスカット法 230
 クロルピリホス 249
- 計画修繕 69
 景観法 739, 820, 824
- 経年劣化 387
 警報設備 507
 軽量気泡コンクリート 178
 結露 359
 玄関扉 311
 建研式接着力試験器 230
 建設業法 792
 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 797
 建設資材 797
 建設リサイクル法 797
 現地概要調査 147
 建築基準法 6, 719
 建築設備定期検査報告 54, 722
 建築同意 756
 建築物 720
 建築物特定施設 786
 建築物の耐震改修の促進に関する法律 790
 建築用仕上塗材 208
 建築用下地調整塗材 211
 権利変換手続 717
- コア採取法 152
 合意形成 379
 鋼構造物用耐候性塗料 259
 工作物 730
 工事監理 131
 孔食 436
 合成樹脂調合ペイント 212
 合成樹脂ライニング鋼管 430
 公正証書 710
 鋼製建具 311
 構造形式 17
 高層住宅 14
 公団住宅 8
 高置水槽 408, 442, 450
 工程 251
 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 785
 骨材 187
 個別排水再利用設備 666
 コンクリート 141
 コンクリート強度 170
 コンクリートの中性化速度 149
 コンクリートの凍害 172
 コンクリートのひび割れ 162
 コンストラクション・マネージャー 132
 コンバージョン 31
 混和材料 188

◆ サ 行 ◆

- 再建マンション 712
 再資源化等実施義務 799
 最大浸食率 393
 雑用水設備 665
 さび止め顔料 211
 サムターン回し 374
 さや管ヘッダー方式 422
 産業廃棄物 603
 三次診断 134
 サンプリング 394
 残余財産 693

 自家発電設備 560
 自家用受変電設備 560
 自家用電気工作物 774
 敷地 688
 敷地内通路 373
 資源 399
 支持杭 354
 地震による杭の損傷 355
 自然エネルギー 399
 下請代金支払遅延等防止法 801
 下地処理 296
 シックハウス 249
 シックハウス対策 540
 室指数 594
 実施設計 131
 室内空気汚染対策 361
 室名札 353
 指定建設業 794
 自動火災報知設備 507, 529
 自動車の保管場所の確保等に関する法律 830
 自動式低圧エポキシ樹脂注入工法 180
 シート防水 264
 地盤改良 355
 遮音性 315
 遮音性の試験方法 316
 遮音対策 357
 ジャンカ（豆板）補修 183
 集会 690
 集合郵便受け 347
 住戸形式 16
 住戸セントラル給湯方式 423
 住戸用自動火災報知設備（住戸用自火報設備）
 508
 修繕周期 70
 修繕積立金 77

 住宅瑕疵担保履行法 831
 住宅性能表示制度 829
 住宅の品質確保の促進等に関する法律 829
 集団規定 719
 住棟セントラル給湯方式 425
 樹脂モルタル充てん工法 182
 受信機 513
 受水槽 408, 449
 手動式エポキシ樹脂注入工法 180
 受変電機器の耐用年数 599
 受変電設備検査 66
 準耐火性能 728
 省エネ措置 780
 省エネルギー 399
 省エネルギー機能診断 575
 消火設備 500
 浄化槽 63, 476
 浄化槽設備士 776
 浄化槽法 775
 浄化槽法施行規則 63
 小径コア法 172
 昇降機 626
 昇降機設備定期検査報告 55
 消防設備士 758
 情報・通信設備 29, 618
 消防法 754
 消防用設備点検 67
 消防用設備等点検資格者 758
 照明率 591
 シーラー 236
 シーリング 261, 268, 292
 シーリング改修工法 306
 伸縮目地 204
 診断 389
 侵入犯罪 373

 水銀灯 604
 水質基準 747
 水質検査 753
 水質検査項目 64
 水質分析 432
 水槽 411
 推定残存寿命 393
 水道技術管理者 753
 水道法 746
 水道用亜鉛めっき鋼管 429
 水密性 315
 スケルトン・インフィル 30
 ストレッチルーフィング 263

スプリンクラー設備 503
 スライド型ラック 346
 スロープ 372

 制震(振)構造 23
 赤外線装置法 196
 石綿 723, 741
 設計図書 720
 セメント 187
 先取特権 688
 セントラル給湯方式 452
 セントラル方式空調システム 545
 専任の主任技術者・監理技術者 794
 専有部分 5, 44
 専用水道 59
 専用水道事業 746

 騒音規制法 821
 総括安全衛生管理者 805
 総合評価 134

◆ 夕 行 ◆

第一種指定化学物質 815
 耐火構造 720
 耐火構造等 727
 耐火性能 727
 大気汚染防止法 828
 大規模修繕工事 129
 耐震改修 379, 791
 耐震改修促進法 790
 耐震改修部位 380
 耐震構造 24
 耐震診断 379, 791
 第二種指定化学物質 815
 耐風圧性 313
 タイル仕上げ 184
 タイルの接着力調査 196
 宅配ボックス 350
 打診法 195
 立入検査 756
 建替え 12, 694, 712
 建替え円滑化法 712
 建替え承認決議 701
 建物資料調査 147
 建物の区分所有等に関する法律 687
 建物用途 17
 炭素繊維補強 382
 単体規定 719
 団地 4

断熱 359
 断熱性 316
 断面形式 16

 地域冷暖房設備 660
 地階 723
 地球温暖化 779
 地上波デジタル放送 616
 駐車場 356
 中性化 148
 中性化速度係数 150
 中層住宅 14
 超音波厚さ計 392
 超音波法 171
 長期修繕計画 71
 超高層住宅 14
 調査診断 131
 長寿社会対応住宅設計指針 367
 超長期供用級 145
 直接基礎 355

 墜落防止手すり 323
 妻壁バットレス補強 380
 積上げ張り 185

 定期点検 47
 定期報告 50
 定水位弁 49
 ディスポーザー 402, 468
 低層住宅 14
 デグリー 236
 手すり 318
 鉄筋コンクリート 143
 鉄筋コンクリート造 18
 鉄筋のかぶり厚さ 144, 167
 鉄筋の腐食 167
 鉄骨階段 342
 鉄骨鉄筋コンクリート構造 23
 鉄骨ブレース 380
 電気事業法 773
 電気設備 28
 電気用品安全法 775
 電子チラシ 624
 電灯コンセント設備 564
 電灯動力幹線設備 563
 電灯負荷容量 565

 ドア錠破り 374
 同潤会アパート 2

動力設備 568
 特殊建築物 720
 特殊建築物定期調査報告 51
 特殊消防用設備等点検 67
 特殊継手 474
 特定化学物質の環境への排出量の把握等及び管理の
 改善の促進に関する法律 815
 特定建設業許可 793
 特定建設資材 798
 特定建築物 786
 特定元方事業者 808
 特別特定建築物 786
 特命随意契約 132
 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律
 734, 736
 塗装材料の乾燥 208
 扉交換工法 325
 塗膜形成主要素 205
 塗膜内部 218
 塗膜の標準耐用年数 215
 塗膜表面 218
 塗膜防水 264
 トラップ 467
 ドリル粉末法 152

◆ ナ 行 ◆

内視鏡 396
 内線規程 555
 内装制限等 508
 二次診断 134
 二重サッシ工法 328
 日常修繕 69
 日常点検 47
 二方向避難 508
 ニュータウン 8
 認定特定建築物 789
 ノンシール工法 328

◆ ハ 行 ◆

排水管清掃 484
 排水管の更生工法 484
 排水再利用設備 665
 排水設備 25
 排水通気設備 466
 排水ヘッダー方式 470
 破壊調査 394
 パーツ, オイル, グリース契約 634

はつり工法 325
 はつり調査 169
 バリアフリー基準 367
 バリアフリー法 367, 785
 ハロゲン化物消火設備 506
 反射率 594
 反発硬度法 171
 反発法 196
 光ファイバー 30
 引下げ導線 521
 引抜き工法 325
 引渡し請求 694
 非常警報設備 514
 ピッキング 374
 ヒートポンプエアコン 542
 避難器具 517
 避難施設等 498
 避難設備 498, 515
 非破壊計測調査 392
 ひび割れ部シール工法 182
 ひび割れ部縫合 182
 ひび割れ部ポリマーセメントペーストすり込み工法
 182
 ピュアCM 132
 標準コア法 171
 避雷設備 520, 532
 平置き式ラック 346
 平置き省スペースラック 346
 ピロティ 379
 ピロティ柱の補強 380
 品確法 829
 ファイアーダンパー付き換気口 349
 ファイバースコープ 393
 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
 824
 不活性ガス消火設備 506
 複層仕上塗材 209
 腐食 387
 フタル酸樹脂エナメル 212
 復旧 694
 不同沈下 355
 不燃性能 729
 プール設備 662
 フルメンテナンス契約 634
 プレキャストコンクリート 21
 プレストレストコンクリートスラブ 21
 フレッシュコンクリート 141

プレーンコンクリート 141
 ブロック塀 357
 分譲共同住宅 6
 分別解体等実施義務 798
 粉末消火設備 506

平均浸食率 393
 平面形式 14

保安上危険な建築物等 59
 防災性能 757
 防火管理者 756
 防火区画 729
 防火性能 728
 防火戸 729
 防災設備 498
 防水 261
 方立て支持方式 338
 法定点検 50
 防犯設備 498
 補修グレード 241
 保守率 593
 ポリ塩化ビフェニル 603
 ホルムアルデヒド 249
 ホルムアルデヒド対策 829
 ポンプ 414

◆ マ 行 ◆

マクロセル腐食 434
 摩擦杭 354
 マスク張り 186
 マンション 702, 712
 マンション管理 10
 マンション管理業務 51
 マンション管理士 702
 マンション管理適正化指針 71, 703
 マンション管理適正化推進センター 705
 マンション管理適正化法 11, 701
 マンション建替え円滑化法 12
 マンション建替組合 713
 マンション建替事業 712
 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 701
 マンションの建替えの円滑化等に関する法律 712
 マンション標準管理規約 39, 711
 マンション標準管理規約コメント 71

密着張り 186

見積合せ方式 132
 みなし浄化槽 65, 776
 無機結合材 207
 日地ひび割れ 203
 面格子 352
 免震構造 23
 メンブレン防水 262, 272
 メンブレン防水改修工法 297

モザイクタイル張り 186
 持出し工法 325
 物干し金物 348
 モルタル 141

◆ ヤ 行 ◆

焼付け乾燥 213
 油圧式エレベーター 630
 有害廃棄物 604
 誘導灯 516
 誘導灯設備 515, 529
 優良住宅部品 353
 床支持方式の手すり 339
 床暖房 358, 426
 床暖房設備 546
 油性調合ペイント 212

溶 剤 208
 容積地区制度 6
 用途変更 385
 予防査察 756

◆ ラ 行 ◆

ラーメン構造 17
 リサイクル 399
 リニアモーターエレベーター 629
 リニューアル 636, 649
 隣接施行敷地 716
 レジスター 349
 劣化診断 389
 劣化診断フロー 390
 レディーミクストコンクリート 141
 連結送水管 503
 漏えい検査 778

- 労災保険法 813
 漏水頻度 391
 労働安全衛生法 804
 労働者災害補償保険法 813
 ロープ式エレベーター 627
- ◆ 英数字 ◆
- 170号通知 760

 220号通知 760
 24時間換気 540
 2段式ラック 346

 49号通知 759

 A型接地極 522
 ADSL 30
 ALCパネル 178

 BL認定品 353
 BL部品 353
 BLマーク証紙 353
 B型接地極 522

 CATV 30
 CCTV 525
 CMR 132
 CM (Construction Management) 方式 132

 Dひび割れ 173

 FD 349
 FM契約 634
 FRP防水 266
- ISDN 29
 ISDN回線 609
 ITV設備 525

 JASS5 141

 LEDランプ 591

 MSDS 255

 PCa 21
 PCB 603
 POG契約 634
 PRC 21
 PRTR制度 815
 PSTGマーク制度 777

 RC造 19

 SEダクト 491
 SGP-V 430
 SGPW 429
 SI住宅 30
 SRC造 23

 Uカット可とう性エポキシ樹脂充てん工法 181
 Uカットシーリング材充てん工法 181
 Uダクト 491

 VOC 245

 X線 394