

マンションの復旧とは？

3月11日に発生した「東日本大震災」ですが、6月末にやっと復興担当大臣、原発事故担当大臣が任命されました。

4ヶ月にわたり震災各現場では、未だその復興活動は大きく遅れている状況が続いています。

現地でのマンション被害については、徐々に報道されてきておりますが、全管連の仲間「東北管連（仙台）」に於かれては、被害マンションへの支援や情報収集に翻弄されているところ。

このような現実があつては困るわけですが、もし皆様のマンションが被害にあつてその復旧をするということが、どのようなことなのかを考察してみました。

*復旧とは、区分所有建物の一部が滅失した場合に、滅失した部分を現状に復し、その区分所有建物の効

用（機能）を回復することを云います。

滅失の程度によって、小規模滅失と大規模滅失に区分され復旧工事を行う場合には、それぞれ総会決議の方法が異なります。

*小規模滅失の場合（区分所有建物の2分の1以下）は、総会の普通決議で行います。

又、2分の1を超える部分が滅失した大規模滅失の場合は、建替えの他、管理組合としては共用部分の復旧という手段もとることが出来ます。

復旧の決議は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別決議でできます。そして、この決議に賛成しなかつた区分所有者に対して、自己の区分所有権の買い取り請求権が与えられています。

なお、団地の場合には、小規模滅失や大規模滅失にかかわらず棟毎の総会ですることに なります。

【参考：区分所有法第61

条（建物の一部滅失した場合の復旧等）

*更に、この他に大規模な火災、震災等による全部滅失ということもあります。が、この場合には、区分所有権が消滅し、区分所有法の対象外となります。

が、「被災区分所有建物の再権等に関する特別措置法」（平成7年法律第43号）が適用される場合があります。

復旧には、当然多額の費用が必要になりますので、その為にも管理組合の内部で将来へのいざという時の災害対策を協議しておくことが必要です。

今般の東日本大震災においてマンションの居住者同士の共同意識の違いが、マンション復旧において大きく影響したようです。

平成16年の標準管理規約の変更で、地域コミュニティやマンション内のコミュニティに配慮するという事項がありますが、日頃のコミュニケーション確保に配慮することは大切です。

「視点」

今年の九月時点で100歳を超えている人は、全国で約4万8000にいます。その9割近くは、女性であるという。その代表格が今年6月に、女ざかりの年齢を迎えた詩人の柴田トヨさんである。先日、2冊目の詩集「百歳」を出した。ベストセラーになった前作「くじけないで」も韓国、台湾・オランダで翻訳され感動を呼んでいるという。

更にイタリア・スペインでも出版予定という。「百歳」に収められた26編の最後にあるのが「被災地のあなたに」と題する作品だ。
・最愛の人を失い・大切な物を流され・あなたの悲しみは、計りしれません・でも生きていれば・きつといい事はあります・お願いです・あなたの心だけは・流されない・不幸の津波に・負けないでください・
(読売新聞編集手帳より)

世紀を超えて 快適サポート

Kns 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
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
URL : http://WWW.KENSO.CO.JP

～ Totalでご提案します～
大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています。



- 大規模修繕工事
- 給排水設備工事
- 各種防水工事
- 防音工事
- 内装工事
- 建物・設備診断



JQA-QM6964



JQA-EM6433

「首都圏マンションリニューアル事業部」

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所