



## 論壇

神奈川県マンション管理士会副会長 江藤 忠徳

## 釈迦に説法Ⅲ

法人となった士会について一言。

神奈川県マンション管理士会が「法人設立」から8ヶ月が経過した。法人についての法律上の定義を論議する心算はないが、法人に相応しい道程を歩いているか振り返ってみたい。

釈迦に説法2においては一般社団法人の理事会について触れたところである。

法人とは何か? 先ず「図解による法律用語辞典」(自由国民社)を開いてみる。まず冒頭に「人または財産の結合体であって権利を持ち義務を負うことのできるもの」とある。以下細部の説明が続くが断片的に拾い読みをする。「法は自然人のほか権利能力を与えて法人としたもの」「法人擬制説」「法人責任説」等々。正に釈迦に説法でありマンション管理士であれば当然に承知の事柄であろう。

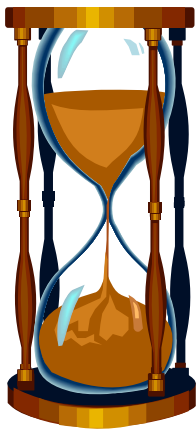
要するに、法人とは「権利義務を持ち行為し責任を負う団体」である。従前の任意団体である管理士会は、法的にも社会的にも十分な権利能力を具備した団体とは言えないが、「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」は法律的に裏づけされた正に「20歳に達した成人」である。20歳に達した成人であれば社会の中で適正な判断力を持ちながら一人歩きできる能力を具備しなければならないが、その能力は必ずしも法律が保証するものではない。弛まぬ研鑽努力によってのみ醸成されるものであろう。マンション管理士会にはその性格上高いレベルの活動が要求される場所である。そして他力本願から脱却して一人歩きできる体制の確立こそ緊急の課題でなかろうか。総会・理事会・理事・監事等については

法令等に詳しい記述がありここでの説明は敢えて省略するが、会員特に役員には十分に確認をお願いしたいところである。

就中、会がどの方向に向かっているその進路は視界不良の状態ではないか。そして、法人誕生から今日までの8ヶ月の間に如何に変化し進展したか。振り返ってみる必要があるのではないかと。理事会の重要な課題と思考する。

例えば、過去において任意団体であった士会の虚弱な体質を補うために設立された事業協同組合が行う事業や、横浜市との協働事業としてのマンション管理組合サポートセンター事業について、本土会はその関係をどのように保持して進展していくのか。法人として生まれ変わった士会として、長中期展望に立って慎重な検討が要請される場所である。

他の団体との協調を否定するものではないが、会が目先のことに囚われることなく、高い技術的レベルと信頼性を保持しながら、他力本願から脱却して、独立的に活動を遂行するためにもその意義は大きいものと思ふ次第である。



## 委員会だより

## 総務委員会

<総務委員会広報担当 本告保彦>

## 新HPの運用について

新HPの運用が開始されました。新HPの立ち上げにあった広報報検討委員会は、一般社団法人化された管理士会の広報関連事項の全般的見直しを目的として創設された特別委員会で、初期の目的は一応果たされたとして、これをもって解散致しました。然し、HPのさらなる機能の向上と、内容の充実を図るには、今後の運営管理に引き続きたゆまぬ努力が必要です。就いては、既に選任されている広報委員の方を初め、会員各位の特段のご理解ご協力をお願いしたいと思います。新HPの立ち上げに力を傾け、管理運営の具体的な手続きやルールについて、十分な検討が不足している憾みがあります。早急にその改善を図るべく努力し、運用ルール等を整備し理事会の審議を経て皆様にお知らせしたいと思いますので、なにとぞよろしくお願い致します。

HPを開らくと、トップページにリンクボタンがあります。他の管理士会や諸団体、行政機関などのHPが閲覧できます。それらと見比べてお気づきの点、ご意見、を [hp@kanagawa-mankan.org](mailto:hp@kanagawa-mankan.org) まで、お寄せ頂けると幸いです。

因みに、旧委員会内のアンケート結果は次のようでした。

	1 非常に良い	2 更なる向上を	3 普通	4 まだ不足	5 劣る
外への情報発信機能		4		1	
情報へのアクセスの手間		2	3		
提供している情報の質・量		2	2	1	
他のHPと比較して		3	2		
計		11	7	2	

※情報量にも増して鮮度と正確さが必要 ※普段のメンテナンスが重要、特にトップページは  
 ※各規定のアップロードを  
 などの意見を頂きました。

## 法務研究委員会

### 最近の活動

<広報委員 横山修三>

#### (1) 第10回法務研究委員会

「管理組合法人設立の手引～法人管理規約モデル付き」(マンション管理センター発行)をテキストとし、その内容に沿って①管理組合法人の概要、②管理組合法人の設立登記手続、③法人管理規約(単棟型)モデル及びコメントについて、読み合わせを行いながらポイントの確認を行いました。

さらに、マンション標準管理規約(単棟型)との対比表を参照しながら、相違点の確認を行いました。

#### (2) 第11回法務研究委員会

「一般社団及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成18年法律第50号、以下「整備法」と略す。)により、区分所有法が一部改正されているため、委員長及び委員が作成した資料並びに「マンション管理センター通信4月号」(マンション管理センター発行)記事を基にして、改正された管理組合法人関係の規定を確認しました。

「整備法」による一部改正後の区分所有法は、形式的には多数の規定を改正・新設しているが、実質的には旧法人規定と同様の内容を維持しているため、今回の一部改正は、管理組合法人について従来行われてきた法律行為には影響がないことを確認しました。

#### (3) 破綻法制問題検討発表会

2名の委員から、「破綻法制等に対する勉強会中間報告」のうち、ポイントと思われる事項についてレジメに従って説明があり、その後、意見交換を行いました。

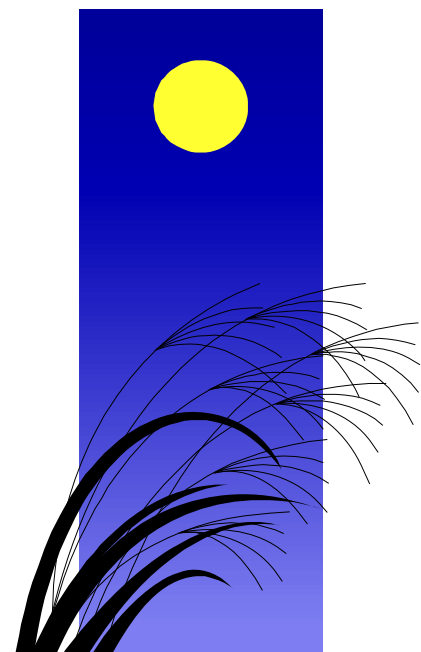
(ア)まず、増加しているマンション関連業者の破綻事例、破綻法制上の管理組合の手続、管理会社が破綻した場合の管理組合への影響、考えられるリスク対策等について説明を受けました。

(イ)続いて、管理組合が管理費等の集金及び管理の業務を管理会社に委託した際、預金口座名義を「XX管理会社」名義又は「XX管理会社〇〇管理組合預り口」とすることが多く、そのことがトラブルを招く原因となっていることから、普通預金の法的性質を掘り下げた観点から、説明を受けました。

(ウ)意見交換後、別の委員から、大阪府にある団地の建替えを巡る紛争問題及びディベロッパーの経済的困窮問題について、資料を提示して説明を受けました。

破綻法制の基本的仕組みを理解でき、マンション関連業者の破綻に備えたリスク対策を管理組合に徹底することの重要性を再認識いたしました。

なお、当士会ホームページの会員ログインで、会員用資料「法務研究委員会」のホルダーを開きますと、議事録及び資料を保存してありますので、関心のある会員の方は参照してください。



渉外企画委員会

渉外企画委員長 割田 浩

## 日管連主催の「全国一斉無料相談月間」事業に参加予定！

日管連では、国土交通省の平成 21 年度「マンション等安心居住推進事業(相談体制の整備等に係る事業)」に応募していたが、このたび採択されることが決定し、早速、「全国一斉無料相談月間」事業を 10 月に実施する運びとなり会員に対して参加を要請している。

当士会として参加する方向で検討していたが、横浜支部が進めている「マンション相談会」の枠組みで日管連に参加を申込みすることで対応したい。

### 1. 「全国一斉無料相談月間」事業の概要

#### (1) 「全国一斉無料相談月間」の開催

10 月の土日祭日に無料相談会(電話相談も含む)を全国で一斉に開催する。

(昨年実施の「全国一斉マンション管理士無料相談日」を月間に拡大したもの)

#### (2) 全国一斉無料相談月間参加の留意事項

①全国一斉無料相談月間は全国の会員に地元の会場を手配していただくことになり、日管連としては 10 月を「無料相談月間」と位置づけ、全ての土・日・祭日【合計 10 日】を「相談日」といたしますが、会員会のレベルでは会場確保の問題から、必ずしも 10 日すべて相談日としなくても可とします。

#### ②補助について(変動の余地あり)

a. 全国一斉無料相談月間の会場費は 1 会場 1 日当たり 3,000 円、対応要員費は 1 会場 1 日あたり 3,000 円が補助されます。

b. 費用負担は補助金が交付されるまで各会員にて立替をお願いし、補助金にて精算させていただきます。(補助金は来年 3~4 月頃交付予定です)

### 2. 当士会の本事業への参加要領

①日時: 10 月 3 日、10 日、17 日、24 日 31 日の 5 日間

②時間帯: 午後 1 時~4 時

③場所: 当士会事務所

④相談員: 2 名で対応し、原則 30 分~45 分

⑤相談員: 今後公募

## 研修企画委員会

### マンション管理研修セミナーのご案内

<研修企画委員長 塩畑 安久>

今回のテーマは、マンション管理組合の皆様にとりまして適切な管理運営に欠かせない内容であります。また、本管理士会会員のマンション管理士各位にとりましても専門的知識・技能などの更なる向上に役立つ内容であります。皆様 両団体共催のマンション管理研修セミナーへご参加いただきますようご案内申し上げます。

共 催 : 一般社団法人神奈川県マンション管理士会  
: NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク

日 時 : 平成 21 年 11 月 14 日(土)午後 1 時 30 分~4 時 40 分

会 場 : かながわ県民センター301 号室(JR横浜駅西口徒歩 5 分)

〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2 TEL 045-312-1121

受講料 : 2,000 円(資料代込)

受講者 : 先着順 90 名

#### 第一部 講演:「高経年マンションにおける耐震問題について」

一効率的な耐震補強・耐震診断の結果 耐震補強の必要性を指摘された場合  
どのように補強すべきかという点にも言及します。-

講師 : 本マンション管理士会会員マンション管理士 一級建築士 構造設計一級建築士  
日熊 憲嗣氏(経計建築研究所代表)

昨年 6 月の岩手・宮城内陸地震、本年 8 月には静岡県で震度 6 弱を観測するなど大きな地震が多発しています。地震の発生を防ぐことはできませんが、種々の対策を講じることで、地震の被害を減らすことができます。この道に実績のある講師が講義します。

**第二部 講演:「高経年マンションの更なる長寿命化—再生か建替えか」****講師:横浜市青葉区内マンション管理組合理事長(予定)**

築後 40 年経過した団地型マンションの管理組合理事長が経験を基にマンションの長寿命化について考察します。

申込方法 : FAXまたはE-mail でお申し込みください。

申込先 : 一般社団法人神奈川県マンション管理士会事務局

FAX : 045-662-5741

E-mail : [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)**技術支援委員会**

&lt;技術支援委員長 奥田康雄&gt;

**技術支援委員会の現況とビアビレッジ見学会**

●技術支援委員会では、本年より『長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引き』をテキストに1年を通して勉強会を進めております。まだ3回の報告会だけですが、いろいろ試行錯誤を続けながらも方向性は確立してきているのではと思います。また、用語の解説や事例等についてもその都度不明な点を明らかにしていく生きた教材になってきています。これからもスキルを高めながら各委員の積極的な意見交流と親睦を深めていきたい。更に、その結果を会員にお知らせできるように邁進していきます。

●毎月委員会を士会事務所で開催していますが、たまには屋外でということで、有志を募り8月1日の土曜日に京急線生麦駅近くに在りますビアビレッジ施設の見学会に行ってみりました。園内に入りますと工場というイメージでなく噴水を配しながら緑化率もよく、容積率並びに健蔽率も余裕がありそうな環境で、歩道はインターロッキングで車道とのコントラストを区分しています。車寄せを伴ったエントランスは、自然採光を取りやすいシンプルなガラス張りで、建物内に入りますと室内照度が少し暗いような感じがしました。見学コースに集まりますと施設側より女性の説明員が現れ、見学が開始しました。最初にビールの歴史から始まり原料・製麦・仕込み・発酵・貯蔵・濾過・缶詰め・印字検査・出荷の工程を見させてもらいました。各行程で品質へのこだわり、温暖化防止への取組み、再資源化への取組み、水へのこだわり、省エネ・省資源への取組み等々企業努力を隅々まで見せて頂きました。ただ1点、マンパワーを必要とせず、ガラス越しの見学コースではほとんど作業員の姿が見えませんでした。集合場所に戻ってきますと足の疲れと共に喉の渇きを覚え、最初に頂いた試飲券を使うことになりました。何種類かのうち1種類を選択し試飲しました。今回は更に1枚試飲券が付いていましたのでこれも利用させていただきました。昼食時間にも重なり、丁度試飲が呼び水となり別棟でさらに喉を潤すことになりました。普段の行いが良いのか天気にも恵まれ、事故もなく1日リラックスできたかなと思います。今後も大規模修繕工事の現場見学や認知症サポーター等々の実施を支援委員会の賛同をいただきながら進めていきたい。皆さん、お疲れ様でした。

**支部だより****横浜支部**

&lt;支部長 遠藤 勲雄&gt;

・無料のマンション管理相談会(主催:当士会、後援:横浜市まちづくり調整局)を7月14日(火)より当士会事務所で開始しました。8月初めに当士会の新しいHPが立ち上がり、その「お知らせ」でこの相談会が紹介されたことから相談者も現れるようになりました。これから広報活動に力を入れ、多くのマンション住民にこの相談会を利用しただけのようにして行きます。

開催日時 毎週火曜日 午後1時~午後4時(予約制)

会場 当士会事務所

相談内容 管理組合運営、維持管理等に関する相談

相談時間 1相談あたり30分程度

相談料 無料



相談受付 電話/FAXまたはメール(事前予約制)

- ・最近、マンション管理士の派遣依頼が士会事務所に来るようになりました。支部会員から受託希望者を募り、応募者の中から適任者を選定し派遣してきました。

実績 7月 管理規約の見直し(2名)  
 理事会支援 (1名)  
 管理規約改正 (1名)

これまでの派遣依頼に対しては7~8名の会員が応募されております。多くの会員が公平に機会を得られるように選定ルール作りも進めております。

**川崎支部**

<支部長 平野 節子>

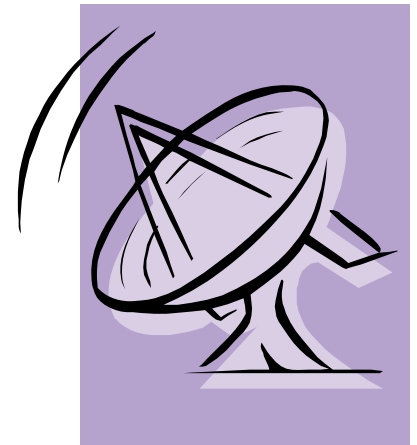
特段の連絡・報告事項なし

**相模原支部**

<支部長 田中 利久雄>

行事予定表

1. 第3回相模原市支部総会及び第5回役員会、同時開催  
 日時:9月3日(木)午後6時30分~7時30分  
 会場:おださがプラザ4階小会議室  
 1)本会の対相模原市支部業務紹介に係わる件  
 2)10月24日(土)第4回セミナー&相談会開催の件  
 3)次年度支部役員及び事業計画等、第1回打合の件  
 4)理事会・委員会情報、その他
2. 相模原市第4回マンション管理セミナー&相談会開催  
 日時:10月24日(土)午後1時~4時  
 会場:相模原市市民会館2階大会議室  
 1) 滞納管理費等の回収実務  
 2) 高経年マンションの耐震問題と対策  
 3) 出席マンション管理組合相談会
3. 第4回相模原市支部総会  
 日時:11月5日(木)午後6時30分~7時30分  
 会場:おださがプラザ4階小会議室  
 1)次年度支部役員及び事業計画等、最終確定の件  
 2)理事会・委員会情報、その他



**湘南支部**

<支部長 鮫島政實>

7月度支部会で廣正支部長より辞任の申し出があり、新たに支部長を引き受けることになりました。前任者の継続的働きかけで、提携出来た4市の相談会(藤沢・鎌倉・茅ヶ崎・平塚)を住民への認知を図りながら、会員協力して益々充実したものにしていきます。

毎月第4金曜日に開催している支部会(例会)を、会員相互の情報交換と事案に対応する能力向上の場として意見交換を行っています。

**サポートセンター事業報告**

<渉外企画委員長 割田 浩>

マンション管理基礎セミナーNo.1(新任役員研修会)が開催される!

毎年恒例となっている新任役員研修会は7月11日(土)に横浜市技能文化会館で開催されました。このセミナーは、5月~6月に開催された管理組合総会で新たに役員に就任された方々を対象にしたセミナーで、区分所有法、管理規約、理事会の運営など基礎的知識をやさしく解説するもので、輪番制で役員になって何もわからない方にとって、まさにうってつけのセミナーです。

今年は、管理組合関係から96名の参加があり、業界関係者23名を加えて総勢119名による盛会な



セミナーとなりました。参加者にお願いしたアンケート調査によれば、「解りやすい説明でよかった」、「資料がよく他の役員へのよい教材になる」、「次回も是非参加したい」等と大変好評であった。

当日会場のスナップ写真

### マンション管理基礎セミナーNo. 2 (マンションの維持修繕研修会)のご案内

主催：横浜市まちづくり調整局、(財)マンション管理センター  
 横浜市マンション管理組合サポートセンター  
 日時：平成 21 年 12 月 12 日(土)午前 9 時 30 分～午後 5 時 00 分  
 会場：横浜市開港記念会館 (県庁前)  
 定員：100 名 参加費・資料代無料  
 申込：11 月 2 日から、事務局受付順

#### マンションの維持修繕研修会 プログラム

・開会・サポートセンター	09 時 30 分～09 時 35 分	サポートセンター代表
・国交省・長期修繕計画標準様式	09 時 35 分～11 時 05 分	マン管センター技術部
・大規模修繕と設計・業者の選定	11 時 15 分～12 時 30 分	マンション管理士
・大規模修繕の建築工事仕様書	13 時 30 分～14 時 50 分	建物ドクターズ横浜 根岸光司
・給水・排水管の改修工事仕様書	15 時 00 分～16 時 20 分	浜管ネット技術者部会
・横浜市マンション支援施策	16 時 20 分～16 時 50 分	横浜市まちづくり調整局住宅計画課

問合せ先：横浜市マンション管理組合サポートセンター TEL/FAX 045-663-5459

E-Mail: [support@yokohama-ysc.jp](mailto:support@yokohama-ysc.jp) HP: <http://www.yokohama-ysc.jp>

### かながわマン管協の現況報告

#### 今月 6 日の第 5 回みらい塾は定員オーバー

#### マンションみらい塾好評開催

#### 次回の開講は 11 月 29 日開催予定

かながわマン管協との共催の「マンションみらい塾」は、主としてマンション管理組合役員の方々を対象とし、マンションで発生している様々な管理問題について、私達マンション管理士とともに、具体的な解決策のヒントを見つけて頂くことを目的とした勉強塾です。

お蔭さまで、毎回大好評で、今月 6 日に開催の「第 5 回マンションみらい塾」も、受講申し込者は定員の 60 名を越え、教室は満席となる見込みです。

次回「第 6 回マンションみらい塾」は、11 月 29 日(日)13 時 30 分から、県民センター403 号室で開催致します。

開催テーマ等は現在検討中ですが、詳細が決まり次第、かながわマン管協ホームページ

<http://mankan-kumiai.arrow.jp>にてお知らせいたしますので、ご確認願います。

神奈川県マンション管理士会会員

神奈川県マンション管理士事業協同組合代表理事 三島哲郎

## 会員 特別寄稿

### マンション管理組合の運営原理＝直接民主主義と社会性、そしてこれから

牧之瀬 昌雄

#### 1. 管理組合の運営原理は直接民主主義

管理組合は団体であることから、団体目的をもつ共同体であると同時に、管理組合の運営原理は直接民主主義であることが、区分所有法の規定から読み取れます。

運営機構規定では、「全員で管理団体を構成、集会を開き・規約を定め・管理者を置く(3条)」、「規約制定(30条)」、「集会の招集(34条)」、「集会の多数決(39条)」などがあります。方法原理規定では、「管理者の設置(25条)と権限(26条)」、「区分所有者の協同利益背反行為禁止(6条)」、「共用部分の管理は集会の決議による(18条)」などです。「マンション管理適正化指針」にも、「自立的な運営は、全員が参加し、その意見を反映するなど補完的に多くの関連する指針が記述されています。

#### 2. 管理組合の社会性

区分所有法3条前段に、団体の構成を規定し、この団体が管理組合であり、同中段に団体の機能要件として、「集会の開催、規約制定、管理者設置ができる」と規定しています。ここで『「…できる」ということばは、「…してもよい」という選択的内容をもついわゆる任意規定の場合にも用いられるが、多くは権利・利益・地位・権限・権能などを与える趣旨で使われている』(\*1)ことを反映し、標準管理規約の最終章・雑則(規約外事項)条文のなかで、「管理規約」を区分所有法その他の法体系より上位の位置づけ(強行規定を除く)を確認し、さらに民法29条において管理組合は「権利能力なき社団」として民事訴訟の当事者能力を認め、物権的取引を除き実質的に法律上の権利義務の主体となる法人格を有する団体として、判例においても、区分所有法にある、団体の構成・多数決原則・管理者の設置・集会の運営、財産の管理などの確定(規約化)を具体的な要件として示しています。国家権力が民法における裁判機構を通して管理規約の規範力を保証し、管理組合という団体の権利義務を保護し実現しようとしているわけです。つまり、必要な要件を備える管理組合は、「権利能力なき社団」として、人格をもつ権利義務の主体たる団体として法社会の一員を構成しているわけです。

(\*1)「法令作成の常識」林修三著 日本評論社(116p)

#### 3. 共同体社会の成立と一体性の形成について

1) 団体内部では、構成員一人一人が、団体の目的を達成するため一体性を発揚する共同体社会を構成しています。まず、人と人が相互に作用する共同体の成立と一体性形成の概念を文献(\*2)から探ってみます。

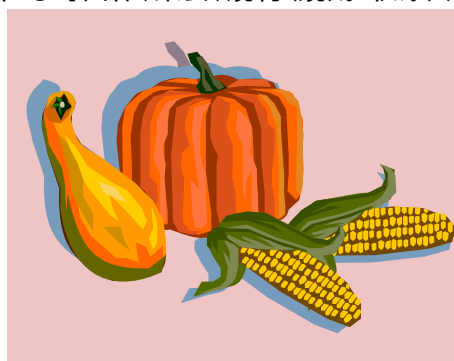
『共同体社会には、共通の状況や感情が基礎になって、各人の考え方や行動の意味内容が、互いに他の人を意識して行動するようになって初めて、各人と周囲の間だけではなく、相互の間にある方向性を与えられた多数者の行動(社会的行為)をもたらす「社会的関係」が生まれ、この社会的関係が、社会的行為の方向においてメンバーの主観的(感情的あるいは伝統的な)一体感を含むようになって初めて生まれるのが、共同社会関係である』としています>(\*2)マックス・ヴェーバー著「社会学の根本概念」岩波文庫

分譲マンション管理の目的は、①建物等の維持管理と資産価値の維持、②住みよい生活環境の確保と良好な地域コミュニティ(地域共同体関係)の形成、③運営体制の構築と資金などの経済的な裏付けの構築です。従って、区分所有者等には相互にこの目的に沿って多数者の行動(社会的行為)をもたらす共同社会関係が内在し、一体性発揚の責務も伴っています。管理組合はこの一体性の発揚を担うものであり、ここに管理組合の団体としての大きな意義があります。

2) 団体の成立概念も同じ文献(\*2)に、「制限され閉鎖された社会的関係が団体の要件、管理者による秩序維持の保証が団体の前提、団体の自律性・独立性、管理権の持つ服従への強制権には団員の合意形成が条件等々」が記述されています。紙面の関係で割愛しますが、機会があれば文献(\*2)をご覧ください。

#### 4. 民主主義の理念や規範は私達の日常生活のなかに吸収されたでしょうか

上記1～3項に出てきました管理組合あるいはマンション管理に関わる『団体、集会、規約(規則・秩序)、管理者、組織、多数決、共同体、社会関係、民主主義、権利、義務、自律、自立、自由・自発的』等々の「ことば」は、西洋の古代から近代に至る戦いと変遷のなかから、文明の葛藤と変容のなかで生まれてきた文化・思想・学術の結果であり、明治維新时期に大量に移入されましたが、太平洋戦争終戦を迎えるまでは、真の西洋文化・思想の導入・開化は限られていました。しかし、終戦を境に、これら欧米の文化・思想は各界・国民に素直に「戦後民主主義」として受け入れられましたが、旧来の家父長家族制をベースとする「家あるいは村単位」のいわゆる「世





間と恥」の受動的規範と、欧米の自発的「民主主義」理念と規範との歴史的・思想的基盤の違いは大きく、その後も「民主主義」理念や規範が理解され日常生活に溶け込んでいるとはいえないのではないのでしょうか。

5. 管理組合のこれから

管理組合の運営は、理事会や総会の運営、長期修繕計画や修繕積立金、滞納問題、トラブル対応等へ勢力を割かなければならない場合が多くなりますが、もっと大切なところは、先に述べました「住みよい生活環境の確保と良好な地域コミュニティ(地域共同体関係)の形成」ではないのでしょうか。

この管理組合の運営目的に横たわる、組合員参加率の低落・役員のみならず手不足・マナーの低下等々の課題は減るどころか増える傾向にあります。規約によって対外的に制限され閉鎖された社会関係にある管理組合は、直接に組合員自らが参加し十分な討議・合意形成を経て集団の共同性を意思決定(一体性の発揚)できる直接民主主義による運営原理もち、真の意味におけるデモクラシー実現の可能性を身近にもっています。冒頭の管理組合の運営目的に横たわる課題解決には、この直接民主主義原理を活性化させることではないのでしょうか。この意味で、マンション管理組合における直接民主主義原理の実現結果を地域へ反映拡大して一定の社会へのデモクラシー理念の浸透・実現を考える論調(\*3)が最近現れています。

(\*3)「社会をつくる自由」竹井隆人著(ちくま新書)

本稿に記述しました「直接民主主義下の運営理念＝全員参加と自由な意見の表明、十分な討議と合意形成、自立的・自発的・主体的な運営など」と、「団体(共同体社会)の形成理念＝一体性の発揚と団体目的の達成、構成員から独立した一つの社会単位、人格をもつ法社会の一員、規約は法など」の認識と理解を深めてゆくためには、管理組合への啓蒙活動が必要であり重要です。

この活動を急ぐ重点的な対象は、昭和30年代の区分所有法もない、又は成立間もない管理組合や管理規約も存在せず又は原初のままの区分所有者の団体、増大傾向にある高齢者の多い高経年マンションの管理組合、さらにこれから増え続ける新たな居住対象者(区分所有者予備軍)であり、最初にマンションの住まいに関わる関連する関連業界・専門家・行政は、先駆的に具体的な計画をもって、管理組合の直接民主主義の運営原理・理念の浸透・啓蒙に関わらなければならない時期にきているのではないのでしょうか。

結論的にまとめますと、直接民主主義を運営原理とするマンション管理組合という共同体は、「人づきあい」の多い、「全員の参加」を求め、「全員が考え」なければならない「新たな住い方」の社会です。「人づきあい」を避け、わずらわしさから逃れられる社会ではありません。それでは日本の社会が疲弊してしまいます。管理組合を含む社会全体が、共に考え、住みよい住環境づくりを目指してゆかなければならない転換期にあると考えます。例えば、ある冊子(\*4)のオピニオン覧で米国女性の方が『アメリカ社会は、もともと他人に迷惑をかけないという気持ちの強い国です。ペット飼育に際しての意識も設備も日本よりはとて進んでいます』と。さらりとこんな発言ができる国になってほしいし、したいのです。(\*4)マン管通信 2005. 12月号

編集後記



はや9月の声を聞き やっと暑い夏が終わった と言いたいのですが、今年の夏は長雨や天候不順で、作物の出来が気遣われます。管理士会ニュースが、会報に衣替えして会報3号となりました

が、その間も時として、思わぬ雨や風もあり、今後一層身をひきしめて掛からねばと、思いを新たにしている次第です。お陰をもちまして、会報については各委員会・各支部のご協力によ

り、十分なお出稿を頂き、円活に発行させて頂いています。広報活動は、これで充分と云う限界はなく、どれだけやれるか、まだ手探りで進めています。少しでも、お役に立つものをお願いしますので、会報にふさわしい情報等がございましたら、是非お寄せ下さい。

今月は先月の、眞殿会員に続き、牧之瀬会員より貴重なご寄稿をいただきました。ぜひご一読ください。

さて、秋となり名月ならぬ、月から地球を眺めると・・・・・・・・

虫の夜の星空に浮く地球かな 章

発行者：一般社団法人神奈川県マンション管理士会 編集者：総務委員会(本告保彦) 設立：2009年1月9日 会長：佐々俊郎 会員数：正会員 126名(2009年7月1日現在)	事務所：〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁(シンミオキナ)ビル3階 電話&FAX 045-662-5471 e-mail: info@kanagawa-mankan.or.jp <a href="http://kanagawa-mankan.or.jp/">http://kanagawa-mankan.or.jp/</a>
--	--