



一般社団法人

神奈川県マンション管理士会会報 第54号 (2011年9月号)

www.kanagawa-mankan.or.jp

事務局

TEL: FAX 045-662-5471

e-mail:info@kanagawa-mankan.or.jp



＜マンション管理基礎セミナー(新任役員研修会)開催報告＞

横浜市マンション管理組合サポートセンター 割田 浩

毎年恒例となっている新任役員研修会が7月16日(土)に開催されました。多くの管理組合では、毎年5月前後の総会で新たに役員が選出され、新任役員として組合活動に新たに参加されています。本セミナーはそのような新任役員の皆様を対象にしたセミナーで、区分所有法、標準管理規約、総会・理事会の運営、役員の役割等の基本的な内容が中心となっており、広く管理組合の皆様から期待されているセミナーです。

本年度の新任役員研修会には、管理組合の皆様が65名、マンション管理士及びスタッフが30名、合計95名の皆様が参加し、大変盛況のうちに無事終了しました。

参加者には、毎年、講座に対するアンケートをお願いしておりますが、本年度のアンケートを集計した結果、本セミナーは役に立つという意見を多く頂いた反面、①講座内容が難しかった、②解りづらかった、③説明の仕方がよくない、等の厳しい意見も多数寄せられました。事務局としては、新任役員向けにもっと基本的内容に重点を置き、説明方法もパワーポイントを使って、ゆっくり話す等の工夫が必要と反省し、今後に活かしていきたいと思っております。

新入会員ご紹介

平成23年7月以降入会された1名の新会員の方をご紹介します。

氏名	所属委員会	所属支部
森川裕一	業務支援、法務研究	川崎

(敬称略)

関連機関・団体ニュース

日管連報告

〈日管連担当理事 重森 一郎〉

8月30日(火)、日管連の第3回定時総会が開催され、第3期事業報告・同決算報告、第4期事業計画(「日管連の長期的課題の検討に関する提案」を含む)・同予算、定款変更(会費等)、役員選任の件等の議案及び今回特に東日本大震災を受けて「被災マンションの復旧・復興に関する提言」が採択されました。

主な内容は以下の通りです。

1. 「被災マンションの復旧・復興に関する提言」の内容(詳細は後日ニュースメールで配信予定)

①被災判定基準の新たな見直し

②防災に配慮した分譲、設計、施工、維持管理の新しい基準を創設。

③震災等の非常時には多数決による区分所有関係の解消を可能にする法的手当ての創出の検討。

④既存の「防災マニュアル」の再検証。

⑤被災マンションの復旧・復興は、専有部分と共用部分の補修責任の問題、補修設計・技術の問題、権利者が多数であるための合意形成の難しさ等に直面しており、マンション管理士等の専門家による支援が欠かせない、等。

2. 「日管連の長期的課題の検討に関する提案」の内容(詳細は後日ニュースメールで配信予定)

日管連の進むべき道は、国の施策の推進協力者としての実績を積み上げながら組織強化を図る一方、マンション管理士全員を一元的に管理・統制する体制整備と財政基盤の強化を図り、最終的には法制度上の資格者団体としての地位を獲得することである。

そのために、会員所属マンション管理士有志による専門委員会を設置、法制度上の資格者団体を目指すことの是非論から議論を進め、組織形態のあり方・推進方法等を検討する。

3. 役員選任について

15名の理事および2名の監事が選任された。なお、選任された理事の内には当士会の重森理事も含まれている。

マンション管理センター

7月4日、平成23年度のマンション管理士試験 実施要項が公表されました。

試験期日：平成23年11月27日(日)

試験地：札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれらの周辺地域

受験資格：年齢、性別、学歴、国籍、経験などは一切問わない。

受験手数料：9,400円

「受験案内・申込書」について

配布期間：平成23年8月1日(月)から平成23年8月30日(金)まで

配布場所：財団法人マンション管理センター(支部含む。)並びに都道府県及び政令指定都市において配布する。また、全国主要書店においても配布する。

その他の入手方法：①郵送による入手 ②宅配便による入手 ③ホームページからの入手

「受験案内・申込書の請求先」 〒150-8681 日本郵便渋谷支店留
財団法人 マンション管理センター

国土交通省

7月27日、「マンション標準管理規約の改正について」が公表されました。

＜今回の改正の趣旨＞

役員のなり手不足等の課題に対応するため、役員の資格要件の緩和を行うこと等を内容とするものです。

今回の改正においては区分所有者が主体となって行う管理のあり方の中での所要のみ直しを行うこととします。

＜今回の改正のポイント＞

- ① 執行機関(理事会)の適正な体制等の確保
- ② 総会における議決権の取扱いの適正化
- ③ 管理組合の財産の適切な管理等
- ④ 標準管理規約の位置付けの整理

・当会のホームページ「新着情報」に掲載しています。

9月・10月の相談会のご案内

＜9月～10月の無料マンション管理相談会のご案内＞

当会が主催する相談会、または行政が主催する相談会に当会から相談員を派遣している相談会をご案内します。マンション管理でお困りのことがありましたら、お気軽に各地の相談会にお出掛け下さい。マンション管理士がご相談に応じます。

横浜市	日時:毎週火曜日(9月6日、9月13日、9月20日、9月27日、 10月4日、10月11日、10月18日、10月25日)13:00～16:00 第3土曜日(9月17日、10月15日) 13:00～16:00 場所:一般社団法人神奈川県マンション管理士会 事務所 事前に予約を入れてください。
川崎市	日時:9月10日(土) 場所:中原市民館1F奥かわさき市民活動センター 事前に予約をいれてください。刀根070-5597-9198 日時:10月30日(日)セミナーも併せて開催 13:15受付開始 13:30開始 場所:多摩市民館 詳細はブログ参照願います。 http://ksmkr.exblog.jp/
鎌倉市	日時:9月1日(木)、10月6日(木)13:00～16:00 場所:鎌倉市役所市民相談室 TEL0467-23-3000
藤沢市	日時:9月23日(金)、10月28日(金)13:00～16:00 場所:藤沢市役所 事前に予約を入れてください。市民相談センター TEL 0466-50-3568
茅ヶ崎市	日時:9月9日(金)、10月14日(金)13:00～16:00 場所:茅ヶ崎市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL0466-82-1111
平塚市	日時:9月26日(月)、10月24日(月)13:00～16:00 場所:平塚市役所 事前に予約を入れてください。市民相談課 TEL0463-23-1111
相模原市	日時:9月11日(日)、10月16日(日)13:00～17:00 場所:当会相模原市民会館 事前に予約を入れてください。当会相模原市支部TEL046-256-2683(電話&FAX)
座間市	日時:9月9日(金)、10月14日(金)13:30～16:30 場所:座間市庁舎1F広聴相談室 事前に予約を入れてください。広聴相談課 TEL046-252-8218
海老名市	日時:9月20日(火)、10月18日(火)13:00～16:00 場所:海老名市役所附属棟会議室 事前に予約を入れてください。都市整備課 TEL046-235-9606 (当日でも受付可)
厚木市	日時:9月21日(水)、10月19日(水)13:00～16:00 場所:厚木市役所本庁舎1F 事前に予約をいれてください。建築住宅課 TEL046-225-2330
秦野市	日時:9月26日(月)、10月24日(月) 場所:秦野市東海大学前連絡所相談室 当日の午前中のみ電話受付します。広聴相談課 TEL0463-82-5128

サポートセンターだより

マンション管理基礎セミナー（大規模修繕等ハード編）開催のご案内

主催：横浜市建築局、横浜市マンション管理組合サポートセンター、住宅金融支援機構

日程：平成23年12月3日(土)午前9時25～午後4時50分

会場：横浜市開港記念会館（MM21線 日本大通り県庁前下車）

定員：110名 参加費・資料代無料（先着順に受付）

[大規模修繕等ハード編プログラム]

- | | | |
|--------------------|-------------|-------------------------------|
| 1. 開会の挨拶 | 9:25～9:35 | 横浜市及びサポートセンター代表 |
| 2. 大規模修繕，東日本大震災に学ぶ | 9:35～10:40 | (財)マンション管理センター 鈴木了士 |
| 3. 長期修繕計画とガイドライン | 10:45～12:00 | NPO 浜管ネット技術部会長 田邊邦男 |
| 4. 大規模修繕と地震対策 | 13:00～14:05 | NPO 建物ドクターズ横浜 片山啓介 |
| 5. 防災とコミュニティー | 14:10～15:15 | (財)マンション管理センター 廣田信子 |
| 6. 給水排水設備と地震対策 | 15:20～16:25 | 日本建築家協会メンテナンス部・
一級建築士 柳下雅孝 |
| 7. リフォームローンの融資 | 16:30～16:50 | 住宅金融支援機構 市川慎一 |

理事会だより

総務委員会

横須賀支部誕生

かねてより検討していましたが、「横須賀支部」の設立が、平成23年7月14日の理事会で承認されました。

支部担当エリア 逗子市、三浦郡葉山町、横須賀市、三浦市

支部役員（敬称略） 支部長・・・米久保 靖二

副支部長・・・堀内 敬之

幹事・・・・井上 朝廣、高嶋 国博

支部員（敬称略） 役員に加え、玉井 俊光、柳鳥 明治

活動方針

横須賀地区の会員相互の交流会を図り、親睦を深めると共に、会員相互の知識や技術の向上を目指す。さらに行政や関連所団体との連携を密にし、相談会、セミナー、情報交換会等を通じて地域の管理組合の抱える諸問題を掘り起こし、解決に向けた助言、指導等ができるよう支部会員のスキルの向上を図りながら、管理組合の問題解決に貢献することを目的とする。

今後、支部役員を中心に、支部規約草案作成やホームページへの支部紹介掲載、メーリングリスト設定を図って行くこととなります。

委員会だより

総務委員会

〈総務委員長 横山修三〉

- (1) 会計処理基準改正プロジェクト（以下「会計PT」という）
6月9日理事会で立ち上げが決定しました会計PTは、PTメンバーで集中して討議と作業を進め、8月11日理事会に、会計規程（案）及び印章取扱規程（案）を提示して、理事会役員の皆様から意見聴取を進めているところです。
- (2) IT委員会
4月14日開催の第3回理事会で発足承認いただきましたIT委員会では、毎月1回定例会を開催して、現在レンタルしているサーバーの問題点の整理、旧HPと新HPの2本立てとなっているHP運営上の問題点の洗い出しと解決方法の検討、など協議を続けています。
- (3) 入会説明会
6月以降も入会説明会を月1回のペースで開催中です。
8月9日（火）18時30分開催の入会説明会には、2名の方に参加いただきました。
当会をご理解いただき入会いただきますように、説明会は9月まで継続します。

住所・Eメールアドレス等変更届のお願い

総務委員会

住所、Eメールアドレス等を変更されましたら、速やかに事務局（事務所）にご連絡をお願い致します。特にEメールアドレスの変更を知らせていただかないと、当会（所属委員会・支部を含む。）からのメールによる連絡や案内が届きません。
なお、Eメールアドレスを届けているのに、当会からのEメールが届いていない会員の方は、その旨、Eメールアドレスと共にご連絡をください。

研修企画委員会

〈研修企画委員長 松本浩明〉

1. 7～8月活動報告

(1) 勉強会

■7/24（日）：テーマは「マンション管理新聞を読む」で、マンション管理新聞より24記事、マンション管理センター通信より4記事の合計28記事をピックアップし、松本が概要を解説した。

なお、参加者は、3月×11名（8.5%）、4月×10名（7.8%）、5月×21名（16.3%）、6月×17名（13.2%）、7月×24名（18.6%）で増加傾向にあり、新会員の方々の積極的な参加とベテラン会員の方々の参加増加による（5/20時点の総会員数は129名）。

■8/28（日）：立澤 保光会員が講師となり、「住民活動協力金（平成22年1月26日最高裁判所判決）」について『区分所有法第66条が準用する第31条1項後段の「規約の設定、変更又は廃止が一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき」とは』に焦点を当て分かり易く掘り下げて解説していただく（原稿の締め切りの関係上予定）。

(2) 研修会（月例会）

■7/24（日）：今年度2回目の研修セミナーの開催について日時、講師、講演テーマ等を決定した。

なお、出席者は、3月×9名（19.6%）、4月×9名（19.6%）、5月×13名（28.3%）、6月×13名（28.3%）、7月×19名（41.3%）で増加傾向にあり、新会員の方々の積極的な参加によるところ大である（5/20時点の研修企画委員会の会員数は46名）。

■8/28（日）：CPD制度構築WGより新CPD制度案を提案し当委員会として検討する（原稿の締め切りの関係上予定）。

(3) CPD制度構築WG（ワーキンググループ）会議

- 7/24 (日) : 全体の枠組 (案) の文書化は手直しを残すもののほぼ完了。これをベースに眞殿副委員長に規程の文書化に着手していただくことにした。

2. 8～10月の活動予定

(1) 研修セミナー (原稿の締め切りの関係上予定)

- 1) 日 時: 8/31 (水) 18:30～20:30
- 2) 場 所: かながわ県民活動サポートセンター 会議室304
- 3) 定 員: 60 名
- 4) 受講対象者: 士会会員に限定する。
- 5) 講 師: 鈴木 徹 神奈川県県土整備局建築住宅部参事
- 6) テーマ: 『マンションをめぐる最近の状況について』
 - ① マンション政策の現状と課題・位置づけについて
 - マンションのストック数
 - マンション政策の課題
 - 住生活基本計画(全国計画)での位置づけ
 - ② マンション建替え円滑化法の制度改正
 - 省令改正
 - 地方分権の視点からの法改正
 - ③ マンションの修繕積立金のガイドラインについて
 - 内容とポイント
 - 苦労した点
 - ・事例収集において
 - ・分析過程での課題
 - ・取りまとめ段階の課題
 - ④ 長期修繕計画作成ガイドラインについて
 - 問題点
 - ⑤ マンション標準管理規約の改正
 - ⑥ 神奈川県の住宅事情
 - ⑦ その他知っておきたい情報について
 - 老朽マンション対策会議について
 - 既設エレベーターの安全性確保に向けて
 - 分譲マンション政策に関するご意見募集の結果

8) 参加費: 1,000 円 (資料代として)

なお、講師の鈴木 徹参事は本年3月末日までマンション管理士にとっては非常に関わりの深い部署である国土交通省のマンション政策室に在籍されていたお方で、マンション政策に関しての造詣が深くまたご経験も豊富で、講演内容は日頃接することの出来ない情報が満載であり、またとない価値あるセミナーです。

(2) 勉強会

- 9/25 (日) : 判例研究 (鷲谷 雄作会員に「高圧一括受電拒否で区分所有法第59条競売請求事件」について掘り下げて解説していただく)
- 10/23 (日) : マンション管理新聞を読む (小林 正芳会員に記事の切り抜きを引き続きお願いした)

(3) 研修会 (月例会)

- 9/25 (日)、10/23 (日) : 理事会報告他

3. コンプライアンス (Compliance) について (第2回)

初回は士会としての取組状況とコンプライアンスとは何か紹介させていただきましたが、今回はインターネット上に考えさせる、興味ある情報が掲載されていましてそれを紹介します。コンプライアンスの指導・教育推進担当委員会として参考にしたいと思っております。

【出典: All About ProFile】

『「コンプライアンス部」あるいは「コンプライアンス担当」の仕事は何か？』

- ・データを集めることではありません。
- ・レポートを書くことではありません。
- ・規則をつくることではありません。
- ・仕組みを導入することではありません。
- ・マニュアルを整備することではありません。
- ・研修を企画実施することではありません。

その前に満たしておくべき事項があります。

★コンプライアンスを人に語るに足る見識を身につけているか？

→重みが無い人からの苦言は聞き流される。

★自分自身の発言と行動を一致させているか？

→言っていることとやっていることが一致しない人を信用する人はいない。

★一個の人間として、自分なりの社会観や人間観を確立させる努力をしているか？

→そういう「苦しみ」を体に刻みこんでいない人に迫力は生まれない。

★他部署へ求める事項は、まず、他部署よりも高いレベルで取り組み行動しているか？

→自分がやっていない／やっていたとしてもその質が貧弱だったら、他に要求などできない。

「コンプライアンス部」あるいは「コンプライアンス担当」だったら

- ・データを集めたり
- ・規則を作ったり
- ・仕組みやマニュアルを整備したり
- ・研修を企画したり

などする前に

★「この人は正論を吐くが、確かにそれに値する人だ」

…と周りの人に思わせる態度や行動を、身をもって示さねばなりません。

★「この集団は正論を吐くが、確かにそれに値する集団だ」

…とどこの部からも一目置かれていなければなりません。

事例を調べることを否定しているのではありません。

しかし、これらを片付けないで今やっていることに精を出しても、いずれ水泡に帰します。

コンプライアンスは規則や仕組みの問題ではなく、人間の問題だからです。

人間の問題を解決するためには、解決しようとする人間が解決されていなければならないのです。

(中沢努「思考のための習作」から抜粋)

技術支援委員会

〈技術支援委員長 井上朝廣〉

平成23年度の技術支援委員会では「マンションのエコ」に焦点を当てて研究を進めています。技術支援委員会では注目に値する技術を持つ専門会社の最新技術のヒアリング及び委員の研究成果の発表を適宜実施してきました。可能な限り「拡大委員会」として広く会員の方にもご案内させていただきと考えています。

特に新入会員の方の出席を歓迎致しますので、技術支援委員会の委員でない方も拡大委員会としてご案内した時は、気軽にお顔を見せてください。最近参加者も多く盛会が続いています。8月22日には25名の参加があり、熱心な討議がありました。但し士会事務所の定員がありますので事前に出席する旨メール連絡をお願いします。

4月25日(月) 外断熱技術の施工例。ホームタウン南大沢と竹山団地の改修事例紹介。 (株)株式会社
サンクビット。

5月23日(月) 開口部断熱技術。サッシメーカーの「トステム」と[YKK]の2社

6月27日(月) 設計監理方式による大規模修繕の進め方 加藤博史委員

7月25日(月) マンション室内換気システム 三菱電機

8月22日(月) 大規模修繕17年周期提案 マンション管理士顧問契約が条件
日熊憲嗣委員

また9月には三菱電機による「エレベーターの最新技術」、を計画しています。また工事現場見学会も4月にヒアリングした「外断熱の施行例」を9月または10月に見られるよう検討中です。実施例はまだ多くないのですが、欧米で広く採用されている技術と言うことなので、ユーザーの立場から管理組合理事長の率直なコメントも聞けるようアレンジを考えています。

士会会員に広くこれらの技術情報をご利用いただけるよう、士会事務所に技術支援委員会ファイルを常備し資料をファイルしておきますので是非ご利用ください。さらに協力頂いている日本建材・住宅設備産業協会（建産協）のホームページに全建材、設備会社の最新のカatalogが常備されているとの紹介を受けました。「カタラボ」で検索するとすぐ出てきます。ご活用ください。

毎月第4月曜日18.00～20.00、士会事務所で定例的に委員会を開催します。様々な分野の出身者のノウハウの披露など興味深い自由討議が続いています。相互に理解を深め、集まって、議論するのが楽しい委員会を目指しています。委員会終了後有志による懇親会も随時行われています。

新シリーズ「技術用語解説」第二回

「リフォーム」と「リノベーション」

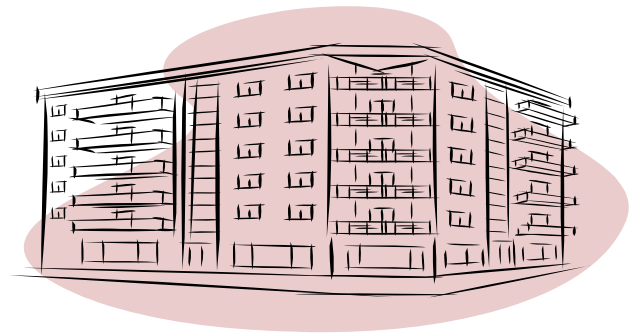
リフォーム (reform) とリノベーション (renovation) は辞書を引くと、ともに「改修」を意味することがわかります。しかし建築業界では、本来の英語の意味から少し違った意味に使われるように独特の進化を遂げてきているようです。その区別がわかりにくいので、混同されている場合も見られますので、その違いを認識しましょう。

「リフォーム」

本来の英語のリフォームは社会制度の改革等の革新を意味する、文字通り制度を再構築するという意味の言葉でしたが、建築用語としては新築時の状態に戻す改修を意味するように使われています。壁紙の張り替えやじゅうたんの取替など比較的簡単な改修がこれに当たります。用途や性能を変える改修とは区別して使われているようです。

このように輸入された外来語が本来の母国語の意味を離れて、それぞれの分野で独特の意味を持つよう変化している例はほかにも多く見られますので注意しましょう。

なお良く似た言葉に「イノベーション」(innovation)があります。これは技術の分野では、従来なかった新技術を開発する「革新」を意味します。合わせて区別して理解しておきましょう。



「リノベーション」

本来の英語のリノベーションの意味は修復、刷新を意味し、改修に近いのですが、建築業界では、新築時の状態からさらにステップアップした性能を持たせるように改修の意味に使われています。従来はスケルトンリフォーム（骨組以外をすべて刷新する全面改修）等に使われていましたが、技術支援委員会で取り上げた「外断熱改修」や「遮音、断熱性能を向上させたサッシの全面更新」等もリノベーションの一つと言えるでしょう。

業務支援委員会

〈業務支援委員長 割田浩〉

現在、当委員会で構築中の「会員紹介制度」について、あらましの一部を紹介します。また、開発途上なので変更される可能性があります。皆様に関心を持って頂ければと思います。本制度のコンセプトは、依頼者の満足度を第一義とし、公平性・透明性を旨としました。

1. 従来、「業務紹介・業務受託制度」と呼んでいたものを、総称して「会員紹介制度」と呼称します。
2. 会員紹介制度には、①会員紹介モデル（Aコース）、②会直接受託モデル（Bコース）があります。
3. 管理組合から要請があったときの、コースの選別については、個別マンションの問題にかかわる事案については、可及的に、Aコースを選択し、依頼者が特に望むもの、又は依頼内容が多数の分野にまたがる事案に限ってBコースを選択するものとします。

「紹介者等登録制度」について

1. 「会員紹介制度」を実施に供するため、当会にあらかじめその希望者を登録する「紹介者登録制度」（以下「登録簿」という。）を設けます。
2. 登録簿は、役務提供の種類を複数の分野に分けて作成し、当該分野ごとに会員の登録を行います。
3. 登録を希望する会員は随時登録申請できます。資格要件は以下のとおりです。
 - 一 依頼事項を処理するに十分な能力を持っていること
 - 二 本会の運営、事業等に貢献する活動をしていること
 - 三 定款第12条又は第14条までにかかげる事項に該当していないこと
 - 四 マンション管理士賠償責任保険に加入していること
 - （五 別に定めるCPD制度において一定以上の評点を得ていること）

法務研究委員会

〈法務研究委員長 松本洋司〉

1. 法務研究委員会として精力的に取り組んでおります、「管理者管理方式」（第三者管理方式）委員会を開催しました。

（1）6月28日（7名参加）

当会モデル作成を目的に、有志の方が作成したモデル規約について検討を深めました。

検討を対象としたモデル規約案（敬称略）

池谷壽通、瀬戸章嗣、堀内敬之、鷺谷雄作、田中利久雄（2案）、眞殿知幸の各案

検討の結果、堀内・田中・眞殿の3案について、委員全体を対象にした発表会を開催することにしました。

（2）8月19日（18名参加）

6月28日委員会で決定した3案について、発表会を行いました。（敬称略）

堀内案（第三者管理者を役員に加える案）

田中案（監事の機能を強化する案）

眞殿案（第三者管理者と理事長の共同管理者案）

甲乙をつける必要はないですが、それぞれに特徴のある案です。今回発表に至らなかったモデル規約についても同様のことが言えます。今回でモデル規約作成の作業は終了しますが、今後は管理組合を対象にした広報活動をどのように展開していくかが課題となります。

2. 「マンション標準管理規約の改正（国交省）」についての勉強会を開催しました。

8月23日（11名）参加

主として、マンション居住者の実態（平成20年調査）、管理規約（単棟型）新旧対照表、管理規約（単棟型）コメント新旧対照、パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方、記者発表資料について深堀しました。

3. 現在の法務研究委員会員数

46名

支部だより

横浜支部

〈支部長 松本洋司〉

1. 交流会・懇親会開催

横浜支部会員を対象とした交流会・懇親会を開催します。

とき：9月6日（火）18：00～21：00

ところ：当会事務所他

第1部 「コンプライアンスについて」解説：松本浩明横浜支部幹事

第2部 事例発表：猪狩一成横浜支部幹事

あわやマンション倒壊の危機！！

・・・大規模修繕・管理委託一社継続採用の功罪・・・

【管理会社に責任はないのか】

第3部 懇親会（場所未定）

2. 現在の横浜支部会員数

63名

川崎支部

〈支部長 刀根洋一〉

- 8月28日（日）13：30-16：00 宮前市民館にて川崎市マンション管理士会連合会による無料相談会とセミナーが開催された。近隣の管理組合10名が参加。セミナーは標準管理規約の改正と給水管更生工事について。セミナー終了後無料相談会が開催された。
- 次回以降の無料相談会とセミナーの予定は10月30日（日）13:30-16:00 多摩市民館

12月11日（日）ミュージア川崎。

会員コラム



マンション管理に関する書評（1）

弁護士・マンション管理士
（相模原中央総合法律事務所）

小川敦司

先日久々に区分所有法に関して論じた骨のある学術書に触れる機会に恵まれましたので、今回この場を借りてご紹介させていただければと思います。

書名は「所有法と団体法の交錯 区分所有者に対する団体的拘束の根拠と限界」伊藤栄寿著（成文堂）。著者は大学准教授で私と同じ1978年生まれ、日本でも数少ない新進気鋭の区分所有法研究者のようです。

まず、わが国では土地建物の共有という共有法（所有法）的な形態から発展して徐々に専有部分建物の区分所有権と共用部分建物・共有土地の共有持分権というそれぞれの権利が形成され、基本的に分離処分できないものとして枠付けられていったこと、時代の進展による区分所有建物の大型化・老朽化につれて区分所有建物の管理にまつわる区分所有者間のトラブルも増大し、区分所有建物管理における団体的拘束強化の必要性が否応なく高まってきたことから、区分所有法の規定も、区分所有者らが区分所有建物において事実上団体類似の規律関係を形成していることに着目し、共有法的アプローチから団体法的アプローチに基づくものへと変貌してきていることを時代の変遷を追いつつ具体的に明らかにしてゆきます。

しかし、著者はこの団体法的アプローチはわが国の物権法体系の枠組み（特に土地と建物とが別個の不動産とされていること）に鑑みると理論的に採用困難な面があり、実質的にも区分所有権の制限を認めることに歯止めがかからなくなりかねないと批判し、ドイツの住居所有権法（特に2007年法）におけるアプローチの仕方を参考とすべく、同法へと考察の中心を移していきます。

次に、ドイツにおいても、共有法的アプローチと団体法的アプローチとの我が国よりもより精緻で根深い理論的対立があることを解説した上で、やはり理論的にはドイツの判例通説が採用する共有法的アプローチを基盤とせざるをえないが、実際的な問題解決のあり方としては団体法的アプローチの問題意識を酌んでゆく必要があるため、2007年法は両アプローチを止揚するものとしての新しい観点、帰納的アプローチに移行したとします。著者も共有法的アプローチは基盤に置きつつも、実際の山積する区分所有建物の管理に関する問題を前にしては、区分所有者の権利制限の必要性和許容性を個別に帰納的に考察するほかない、という帰納的アプローチに基本的に理解を示します。

その上で、わが区分所有法に立ち戻って管理、変更、競売請求、規約、建替えの各規定の定める議決要件、手続要件の妥当性を理論的立場から検討してゆきます。この中では、区分所有権のあくまでも所有権としての立場から、共用部分の変更に関しては法定要件に加えて「管理の円滑化・適正化」に資することという要件を付加すべきである、建替えに関しては、法定要件に加えて①老朽、損傷、一部滅失その他、建替えを必要とする理由が存在すること（理由要件）、②建物の建替えをしなかった場合において、当該建物の効用の維持または回復するのに過分の費用が必要になること（費用要件）を付加すべきであると主張しているのは注目に値します。一方で、著者はこれらの要件が満たされるならば、たとえば建替え決議要件として区分所有者と議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成が法律上要求されているのは逆に厳格にすぎるのではないかと指摘し、実務において要請されるバランスにも配慮を示します。

東日本大震災の発生後、変更や建替えの要件が厳格にすぎるとの主張が一方で出ている中、区分所有法が区分所有建物の所有権としての性質と現実の管理、建替え等の必要性和をどのように調和させてゆくべきなのか、近時の問題意識をも反映した本書の所論を参考にしつつ、今後のさらなる議論が待たれます。

初めての講演・講師を経験して



横浜市開港記念会館にて、7月16日（土）開催の横浜市マンション管理組合サポートセンター主催「マンション管理基礎セミナー（新任

＜マンション管理士・牧之瀬 昌雄＞
役員研修会）」に、初めての講演・講師の機会をいただくことになりました。

日頃考えたり文章にしたり、担当のSC交流会や地元の管理組合ニュースに掲載したりしている「管理組合とはなんだろう？」をテーマにした「マンション管理組合の社会性について」から始め、このイントロの内容（ただ共同体の部分は再挑戦です）を反映

しながら、次の「理事会の運営と理事の役割」では、管理規約に沿って、管理組合の執行機関及び中枢機関としての理事会の重要性（執行可能な決議事項と計画可能事項の峻別と新理事の役目、合議体としての認識と重要性、トラブル対応規約規定の使い方と流れ、管理費等滞納問題への対処規定）を、統括機関では理事長の権限と強権性に触れ、理事の役割では「マンション管理適正化指針」に示す各階層の心構えを紹介し、理事会運営の心構えでは、一般的な事項のほか年間活動計画作成と担当分担を含む総会決議事項のスケジュール化による推進を強調しました。

最後にこれからの理事会運営の方向として、管理会社への依存性の強い改修・補修分野重点の活動から管理・運営という管理組合自らが主体をもって考えなければならない分野へ比重を移してゆくことが重要になってくることを次のデータから紹介しました。平成20年度マンション総合調査結果報告(国交省)の「管理者として専任した専門家に行ってほしい業務」のデータから、「管理組合が考えなければならない」としているテーマの傾向（ソフト系78%、ハード系18%）から、具体的には長期修繕計画の見直し・総会と理事会の開催と運営・滞納問題・規約の

改正等管理・運営の今後のあり方（ソフト系78%）について、自らが主体をもって考える方向へ転換しなければと気づいてきていることがみえてきます。この「考える」行為は先ず理事会で具体化してほしい、また管理組合活動の新たなチャレンジは理事会にできない事業です、として話を終えました。

話の最中に声がかれてしまうのでは、緊張であがってしまうのではと心配しましたが、そういうこともなく無事時間通りに終了しました。また、文章中心の資料から、話し方には事前にポイントを置いて進めるよう注意しながら練習もし、時間配分にも注意していましたが現実には至らぬ点も多く、終了後、声が小さい、難しい、身近な現実の問題がほしかった等の感想をいただきました。一方、基本事項を聞けた、盛り沢山の内容で大いに役立つ・活用したい等々の感想もいただきました。反省点も多く、いろいろ考えさせてもらったり、収穫もありの講演・講師の初体験でした。



編集後記

暑い夏空の向こうに、僅かながら秋の気配が漂う頃となりました。

9月1日は「防災の日」です。1960年6月11日の閣議で、この日を防災の日とすることが了承されたそうです。「政府、地方公共団体等関係諸機関はもとより、広く国民の一人一人が台風、高潮、津波、地震等の災害について認識を深め、これに対する心構えを準備しようというのが『防災の日』創設のねらいである。」(官報資料)

また、この日は暦の上では二百十日に当たります。1982年からは、9月1日を含む1週間を防災週間と定め各関係機関の協力のもと、防災行事・訓練等が行われるようになりました。大災害時には、行政も同時に被災し消防・警察も来られないことが予想されます。緊急時には、「お隣さん」「顔見知り」「そこにいる人」同士、助けあい行動しなければならないでしょう。いざという時自分はどう行動すべきか、日頃から考え、そして、シミュレーションをしておく必要があるように思います。

晩鐘の 余韻たどれば 翳雲 (小林記)

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 広報担当 小林志保子
設立：2002年12月1日
会長：割田浩

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
<http://kanagawa-mankan.or.jp>