

月刊

第361号 平成28年1月15日発行(毎月1回15日発行)

マンション管理の総合情報誌

2016

No.361

Monthly Condominium
Management Center Journal

1

マンション 管理センター通信

特集

マンション管理センター創立30年記念シンポジウム講演録

特集1-1 マンション居住の来し方行く末

特集1-2 今後のマンション管理を考える ーわが国の半世紀の経験を踏まえてー

特集2 パネルディスカッション これからのマンションとその管理を考える



マンション管理組合役員の皆様へ

分譲マンションに必要な損害保険を ご提案します！

私たち日本総合住生活(株)は分譲マンション総合管理の一環として、共用部分の様々な事故を補償する東京海上日動火災保険(株)の「**新マンション総合保険**」をお勧めしています。

(「新マンション総合保険」はマンション総合保険のペットネームです。)



「新マンション総合保険」は、火災、落雷、破裂・爆発、破損などといった事故はもとより、水濡れ事故が発生した場合の原因調査にかかった費用、あるいは特約により共用部分の管理不備による偶然な事故により第三者に損害を与えてしまった場合の法律上の損害賠償責任も補償されるなど、マンションを取り巻くさまざまなリスクに備えることができます(地震による損害は、地震保険をご契約いただくことにより補償されます)。

また、弊社は補修工事も承っておりますので、事故発生時の復旧対応も迅速に行うことが可能です。是非、お気軽にご相談下さい。

※ご契約にあたっては、必ず「重要事項説明書」をよくお読みください。

(損害保険代理店)

JS 日本総合住生活 株式会社

<http://www.js-net.co.jp/> TEL 03 (6803) 3412

(引受保険会社)

東京海上日動火災保険株式会社

2014年1月作成 13-T-09910

マンション 管理センター通信

CONTENTS

平成28年1月号(通巻361号)

新年のご挨拶

内藤 勇((公財)マンション管理センター理事長)
由木 文彦(国土交通省住宅局長)

特集 マンション管理センター創立30年記念シンポジウム講演録

特集1-1 マンション居住の来し方行く末

大月 敏雄(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授)

特集1-2 今後のマンション管理を考える -わが国の半世紀の経験を踏まえて-

鎌野 邦樹(早稲田大学法科大学院 教授)

特集2 パネルディスカッション これからのマンションとその管理を考える

大月 敏雄(東京大学大学院 教授)
鎌野 邦樹(早稲田大学法科大学院 教授)
小林 秀樹(千葉大学大学院 教授)
齊藤 広子(横浜市立大学 教授:司会進行)

連載 マンション管理基礎講座

管理組合法人の基礎知識 第2回

佐藤 貴美(佐藤貴美法律事務所 弁護士)

連載 最近の相談から

管理組合の会計に関する相談から

山本 節彦((公財)マンション管理センター管理情報部長)

行政情報

東京都の防音工事助成制度について

東京都建設局道路管理部管理課(沿道整備担当)

ちょっとつぶく

『安政大津波の碑』の教訓

長田 康夫((公財)マンション管理センター大阪支部長)

活躍するマンション管理士(第120回)

適正な管理組合運営のサポートを目指して

岡村 淳次(マンション管理士 横浜市在住)

技術レポート

超高層マンションの大規模修繕工事 第2回

一大規模修繕工事における課題

永井 香織(日本大学生産工学部建築工学科 准教授)

各地からの情報

1つの災害対策 -常備水確保へのある取組-

山田 紘基(ダイアパレス神宮の杜参・伍・六・七号館管理組合(宮崎市) 理事長)

マンションみらいネット インフォメーション NO.91

センターからのお知らせ

●表紙イラスト/せのお りか ●表紙・誌面デザイン/エフカ

新年のご挨拶

公益財団法人
マンション管理センター理事長

内 藤 勇



新年明けましておめでとうございます。

新春に臨みまして、皆様に年頭のご挨拶を申し上げます。

昨年は、お陰様で当センター創立 30 周年の節目を迎えることができました。これもひとえに皆様のご支援の賜であり、ここから感謝申し上げます。11 月に行いました記念シンポジウムでは「これからのマンションとその管理を考える」と題して、これまでのマンションの歴史を振り返り、今後のマンションの管理に関して有識者の方に議論をしていただきました。

分譲された中高層住宅の始まりを戦後払い下げられた同潤会アパートメントとすれば、マンションの管理は 70 年の歴史を持つことになります。また、マンションの法的枠組みを規定する区分所有法が制定されてからおよそ 50 年を経ています。さらに、中高層の RC 構造の共同住宅が長崎県のいわゆる軍艦島に建設された大正 5 年から本年は 100 年目に当たります。

このように、中高層の共同住宅に集住するという長い経験を経て、昨年末で分譲マンションのストック数は 620 万戸を超えると見込まれ、管理組合方式による居住形態として定着をみております。ストック数の増大とともに、高経年化に伴う改修・建替え等のあり方について、また、現在高齢化が進行する中で管理の担い手のあり方について多くの議論がなされております。高経年のマンションの中で、とりわけ喫緊の課題は来るべき大地震に備えた耐震化対応であり、東日本大震災後、国、地方公共団体を挙げて法律改正を含めて積極的対策を行っているところですが、旧耐震基準のマンションの耐震診断、必要な耐震改修の実施が望まれます。また、管理の担い手については、専門家の活用を図れるよう標準管理規約の拡充が検討されています。

さらに、昨今の住まい方の多様化、あるいは金融緩和、円安の下での不動産投資や訪日外国人の増加を背景に、シェアハウスや民泊問題に関連して分譲マンションの用途のあり方についても議論が出ております。

これらの様々な課題に適切に対応していくためには、組合員、居住者の皆様が管理情報を共有する中で、管理組合の合意形成を図ることが従来にも増して重要になると思われます。

当センターは、国の指定を受けた「マンション管理適正化推進センター」として、マンション管理に関する各種情報の提供、電話や面談による相談の対応、地方公共団体と連携したセミナーの開催、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの実施、管理情報の蓄積・共有化を図るマンションみらいネットの提供、住宅金融支援機構等による共用部分リフォーム融資への保証の実施等により、本年も管理組合の皆様をはじめ関係の皆様への支援を行って参ります。引き続き、皆様の当センターに対するご理解、ご協力をお願い申し上げて、新年のご挨拶と致します。

国土交通省
住宅局長

由 木 文 彦



平成 28 年の年頭にあたり、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。皆様方には日頃から国土交通行政、とりわけ住宅・建築行政の推進に当たりご支援・ご協力を賜り、感謝申し上げます。

さて、我が国の人口は 2010 年をピークに減少に転じており、今後、特に地方において大きな減少が見込まれます。さらに、団塊の世代が後期高齢者となる 2025 年には高齢化率が 30% に達するなど、我が国では大きな人口構造の変化が起きている。世帯数についても、2020 年には減少に転じ、世帯数の減少が空き家の増加に直結しはじめています。

今後の政策づくりにおいては、こうした社会経済情勢の変化を踏まえつつ、国民それぞれのニーズに合った住生活を提供し、安全・良質で安心できる住環境を実現していくことが重要です。そのために、「住宅ストックからの視点」、「居住者からの視点」、「産業・地域からの視点」という 3 つの視点から、今後の施策を推進して参ります。

「住宅ストックからの視点」として、建てられた住宅が次の世代にも承継されるよう、資産としての住宅への転換と住み替え需要の喚起を図って参ります。そのため、長期優良住宅化リフォームへの支援を行うとともに、インスペクションや住宅瑕疵担保保険等による品質の確保、リフォーム融資等の金融の充実等を進めて参ります。

また、住宅投資は経済波及効果が大きく、内需の柱であることから、我が国経済の活性化を図るためにも、引き続き住宅投資の果たす役割は重要です。耐震性を満たさないなど活用できない住宅の建替え等による更新やリフォームによる耐震性・断熱などの省エネ性等の向上、マンションの適切な維持管理や建替え・改修を促進するなど、安全で質の高い住宅の供給を図って参ります。

増加している空き家については、昨年施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の趣旨を踏まえつつ、子育てや介護、福祉を支援する施設等に転換する取組に対して支援するほか、空き家を地域活性化の拠点などとして活用することや、放置されて周辺に悪影響を及ぼす空き家を除却することを促進するなど、良好な居住環境の整備を進めて参ります。

「居住者からの視点」として、希望出生率 1.8 の実現を目指し、結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備に取り組んで参ります。そのため、三世帯同居・近居の促進や公的賃貸住宅への入居促進等を進めて参ります。

また、高齢者・子育て世帯をはじめとする多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現を推進します。そのため、医療・介護等のサービス拠点やサービス付き高齢者向け住宅の整備等を支援すると共に、公的賃貸住宅団地の再生・福祉拠点化等を支援し、高齢者等が地域において安全・安心で快適な住生活を営める環境整備を進めて参ります。

住宅の確保に特に配慮が必要な方が、居住の安定の確保が図られるよう、耐震性等が確保された民間賃貸住宅に安心して居住できるよう支援を強化するとともに、公的賃貸住宅の適切な管理・供給を進めて参ります。

「産業・地域からの視点」として、強い経済の実現に貢献できるよう、木造住宅の供給促進のための人材育成や技術開発の推進など、住宅に関連する産業の成長を図るとともに、密集市街地の改善整備等による住宅地の安全性の向上や豊かなコミュニティの形成を進めるなど、住宅地の魅力の維持・向上を図って参ります。

今後とも、これらの施策を通じて、国民一人ひとりが真に豊かさを実感でき、安全で魅力ある住生活が実現できるよう、一層の努力をして参ります。皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い致します。

マンション居住の来し方行く末

東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻
教授 大月 敏雄



本日は、日本のマンションの歴史について振り返り、マンション居住の時間的、地理的な位置付けを確認し、さらには、マンション居住に関して世界の中で日本が果せる役割といったことについて話を進めていきたいと思ひます。

7 日本の集合住宅の系譜

まずは、日本の集合住宅の系譜について、歴史をたどってみましょう。

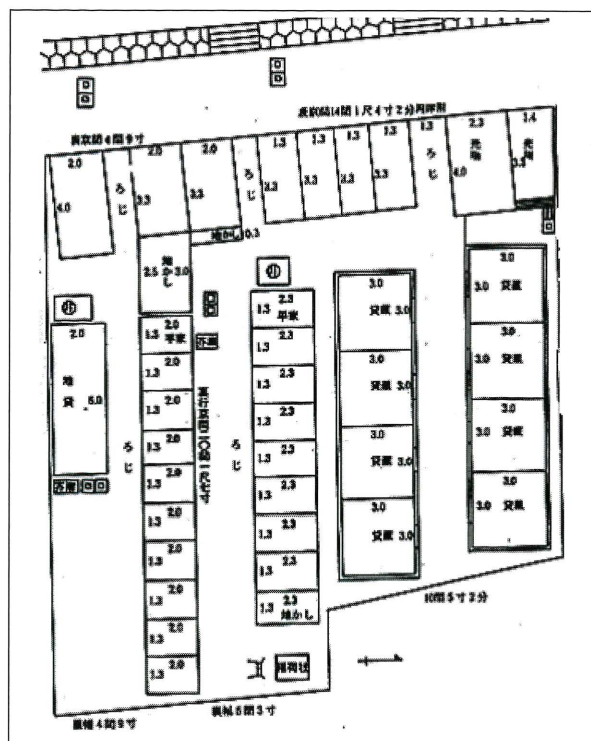
最初にわが国の伝統的な集合住宅といえば江戸時代の町人長屋です。長屋全体の間取りを見ると、どこかで見たことがあるようなアパートの平面図に似た形で、共同の廊下に相当する路地の脇に部屋が並んでいて、共同の施設が備わっていました。実はこういう共用部分を使いながら生活するという、いわばアーバンな暮らし方というのは、この時代から日本にあったわけです。

今、我々がマンションと呼んでいるようなものが出現したのは、明治の半ば頃の社宅としての集合住宅が最初になります。

最初期に建てられた社宅で有名なものは岡山県倉敷市の倉敷紡績で、当時、開明的で社会派の社長として有名だった大原孫三郎さんが、明治28（1895）年に社宅を開設しました。ここには

共同の便所があり、3畳と6畳の部屋があり、玄関と押し入れがありました。その後、明治45（1912）年には拡充が行われて、縁側をつなげて廊下にしたり、入口部分に廊下を付けたりして、いわば長屋形式の共同住宅に改修しました。

今の我々の集合住宅に近い感じのものが登場するのは、明治37（1904）年です。丸の内一丁倫敦といって、今は三菱1号館がレプリカで造ら



【図】深川北町の町人長屋

れている通りに、ロンドンのテラスハウスをほぼそのまま輸入したような建物ができてきました。これがレンガの長屋だったんですね。

もう1つ例を挙げると、最近有名になっている長崎の軍艦島の30号館という大正5（1916）年にできた建物があります。これは炭鉱の社宅で、明治末期から大正時代によく、日本で上下階に重なって住む形態が一般化してきたわけです。

一方、産業革命と同時に起きたのはスラムの発生です。そういうものをどうにかしなければいけないと政府が考えていた最中の明治44（1911）年に、浅草で大火が発生しました。このときに、全国から義捐金が集められて辛亥救済会という外郭団体が作られました。この時にできた復興住宅が、玉姫公設長屋です。おもしろいのは、住宅だけではなく託児所とか浴場とか職業紹介所とか商店とかが、小さな団地の中に組み込まれ、医職住に加え公衆衛生とかチャイルドケアといったことを割と自然に計画していました。

その後、公営住宅が建ち始め、東京市古石場住宅では1号館から5号館まで造られました。この1号館は中廊下式の1居室型で、共同のトイレと炊事場が付いています。これはアメリカのテネメントハウスと呼ばれる労働者向けの住宅を意識して建てられたものです。これらが造られたのが大正12（1923）年で、関東大震災の直前に竣工しているんです。当然関東大震災で大きな被害を受けたのですが、その後も補修をして使っていました。2号館、3号館は階段室型になっていて便所は階段室の外にありました。

この団地の中にRCで建てられたのが大正15（1926）年の5号館で、関東大震災の復興住宅の1つとして造られたのですが、おもしろいのは便所が部屋の中にあることです。大正から昭和に変わるあたりから、ようやく便所が内部化されたというわけです。

2 同潤会アパート

関東大震災に際して国内外から集まった義捐

金1,000万円*1を元手に同潤会という財団がつくられて、東京と横浜にRCの集合住宅や木造長屋建ての賃貸住宅とか、木造戸建て団地の分譲などを行うことになりました。

おもしろいのは同潤会が発行した「アパートメント御住込に就いての御注意」という文書で、「御入居の上は皆様の家として住心地良くする為に左記事項を御守り下さい。」として、共同利用する廊下、階段、電気、水道、ガス、その他の設備が多いのでお互いに協同して自治的に処理するようにと、居住のルールを定め、地域の自治会町内会活動への参加を呼びかけていました。

*1編註：現在の価値に直すと約57億4千万円位と思われます。

3 戦災復興と国庫補助住宅＝住宅・都市政策としてのハウジング

戦後、同潤会の鉄筋のアパートは東京都に預けられました。そして、その後、居住者に払い下げられたり、都営住宅として管理されることとなりました。

そうした意味では、同潤会が日本で最初の分譲集合住宅なのかというと、そうとも言い切れません。昭和21（1946）年に財産税が施行され、とにかく国庫が火の車だったものですから、財産を持っていそうなところは全部没収するという方針で、例えば渋谷区の本道の東光園アパートなども物納されたんですね。それで国の方から逆に住んでいる人に賃貸する。中には自分で買い取ってもいいよということになった。なので、分譲集合住宅としては、こちらの方が早かったかもしれないわけです。

一方、戦後の大規模な住宅不足の中、集合住宅建設の再開は、最初は公営住宅から始まるのですが、昭和22年（1947）度に着手した都営高輪アパートは、戦後初めてのRCの公営集合住宅として好評のうちにできていくわけです。おもしろいのは、全国各地の駅前に1階部分を店舗等にし、上層階に住宅を配した集合住宅が昭和24～26（1949～1951）年あたりにせつせと

今後のマンション管理を考える —わが国の半世紀の経験を踏まえて—



早稲田大学 法科大学院 教授 鎌野 邦樹

1 はじめに

今日、世界の都市部においてマンションは主要な住宅になっていますが、その伝統によりヨーロッパとアジアとではかなり様相が異なっており、同じアジアでも韓国や中国と日本とでは異なっています。現在、マンションに関する問題は世界的な問題であり、人間の今後の住まいのあり方を考える上で抜きにして考えることはできないものとなっています。

本講演では、マンションの「再生」（維持・改良、建替え、解消）に向けての管理に関する法的問題・課題に関して、「建物の区分所有等に関する法律」（1962年公布・1963年施行）（以下「区分所有法」という。）の50年の歩みを構造的に考察した上で、今後のマンション管理について考えてみたいと思います。

2 区分所有法の制定と改正

制定の経過

区分所有法は、一般にマンションが出現し始めた1962（昭和37）年に制定されました。今日では600万戸以上に増えたマンションですが、当時は、

正確なデータはありませんが、感覚的には1万戸ぐらいたったと思います。当時、欧米などの法律等を参照して、日本でもこれからマンションが増えていくので整理しておこうと、いわば時代を先取りする形で、マンションの法的な関係を明らかにしていく意図でつくられたのが区分所有法です。

基本的構造

図1に区分所有法の基本的な構造を示します。法の土台部分（第1層）として、1棟の建物の一部分に「区分所有」を認め、「区分所有建物」と敷地の一体的な関係を模索しつつ、それらの管理を「区分所有者」が全員で行うことを基礎としています。その土台の上には、ハード面として、区分所有建物に対する区分所有者間の所有関係（専有部分・共用部分の範囲および共有持分の割合）（第2層）と共用部分の管理の規律（第3層）が設けられました。他方で、ソフト面としてそれら建物と敷地等の区分所有者による管理のシステム（管理者・規約・集会）の規律（第4層）が設けられています。さらに、制定時に直ちに問題となるものではありませんでしたが、近い将来において問題となり得ると考えられた義務違反者に対する措置（共同利益相反行為）（第5層）、復旧、および遠い将来において問題となり得る建替えについての規律（第6層）も検討はされまし

公団の分譲住宅



分譲住宅には、住宅金融公庫の融資を受けて、地方公共団体や住宅協会等が建てているものや、民間資金を使つて建設会社

56-48-2K-2型の外観図

等が建てているものなど、いろいろありますが、今度、日本住宅公団が建設する分譲住宅は、それらに比べて、次のような特色をもっています。

【写真】住宅公団の募集パンフレット

くられ、市街地型の集合住宅が模索されましたが、これが、かつて「下駄ばき住宅」と呼ばれていたものの原型です。

昭和30（1955）年に日本住宅公団が組織され、2Kや2DKといった符号を開発しながら、全国規模で賃貸と分譲のRCアパートを造り始めた。これで日本全国に団地族という、うらやましがられるような人たちが生まれてくる。そうした中で、昭和28（1953）年に東京都住宅供給公社によって建てられた東京渋谷の宮益坂アパートは、日本で初めて個人向けに分譲された集合住宅と言われています。

4 払い下げ後の同潤会アパートに見る住みこなし

その後の同潤会アパートに目を転じてみますと、法律に則っていないような、増改築などが起こっていきます。同潤会アパートは払い下げ時点で区分所有法がなかったのがこうなった訳ですが、逆に言うと、現行法ではないやり方で集合住宅を管理していく可能性を示唆していると思います。

例えば、隣の家を買って界壁を自分でぶち抜いてつないだものもあります。あるいはぶち抜かなくても、増築部分に階段をつくって上下階をつないだ例、また、共用廊下を内部化して居住空間を拡大した例もあります。また、独身者向けのアパー

トを5部屋買ってつないで窓辺にキッチンを増築してつくる、というような2戸1化、3戸1化、5戸1化した例もありました。

5 日本のマンションに関する経験を海外で活かす可能性

さて最後に、日本でのマンションの管理や建替えなどの経験を海外で活かすことはできないかということを考えてみたいと思います。

平成27（2015）年に発生したネパール大地震では、復興住宅の建設を考える時に伝統的な文化や風習などを守る必要がありますが、一方で、耐震性の向上も課題です。そこで、JICA^{※2}などではいくつかの耐震住宅モデルの提示なども行っています。

ネパールの都市部では高層住宅が増えており、被害の様相も建替えの方法も、従前とは異なったものにならざるを得ませんが、密集する高層住宅群の建替えを共同化するための制度・政策はまだ確立していない状況にあります。そのような海外において、これまでの日本のマンションの経験が役立つかもしれないというふうにみえています。

以上のように、これまでの日本におけるマンションの誕生から今日に至るまでの様々な経験や多くの知恵については、海外からも関心を持たれるに至っており、区分所有法やマンション建替え法、さらには、マンション管理に関する知恵を活かしたいという期待の目が向けられています。

※2 編註：独立行政法人国際協力機構の略称。日本の政府開発援助（ODA）を一元的に行う実施機関として、開発途上国への国際協力を行っています。

※3 編註：本稿は、昨年11月4日に開催されたマンション管理センター創立30周年記念シンポジウム「これからのマンションとその管理を考える」の講演を編集して掲載しております。

た。これらに加えて、建物の共用部分の区分所有者による建物の管理に倣って、敷地を共有する建物所有者による敷地の管理に関する団地の規定（第7層）が設けられました（図1参照）。

2回の改正

これらの基本的構造は、半世紀を経た今日においてもそのまま維持されています。ただ、次に見るように、この半世紀における2回の区分所有法の改正（1983年と2002年）によって、第1に、土台部分はより強固になりました。すなわち、区分所有者の団体の規定が明文化され（現行3条）、また、建物と敷地の一体性の原則が確立しました（現行22条）。

第2に、専有部分・共用部分の範囲および共有持分の割合（第2層）に関してはそのまま維持されましたが、共用部分の管理および管理システム（第3層・第4層）において、多数決要件の緩和、言い換えれば団体性（団体的決定ないし団体的拘束）の強化が図られました。

そして第3に、多数決要件＝団体性（団体的決定ないし団体的拘束）は、新たに規律された共同利益背反行為者に対する措置や建替えにも導入され、さらに、復旧や団地にまで及んで強化されました（第5層～第7層）。

3 マンション関連法の制定と改正

区分所有法だけではマンションをめぐる諸問題に対応しきれないということで、新たにいくつかの法律が制定されました。

まず、マンション管理適正化法（2000年）は、区分所有法の基本構造の中の「管理システム（管理者・規約・集会）」（第4層）に関することを規定しており、マンション建替え等円滑化法（2002年）は「建替え」に関することを、再建特別措置法（被災法、1995年）は「復旧」・「建替え」に関すること（第6層）をカバーする法律として制定されました。そして、マンション建替え等円滑化法（2014年改正法）および再建特別措置法（2013年改正法）においては、各改正法に「解消」制度を創設しました（第6層関連）。

前者では行政の基準による耐震不足のマンションに限定して、後者では政令が指定した災害による被災区分所有建物に限定して、すなわち防災・被災に限定して、特別多数決議による建物敷地売却等を可能にしました。なお、改正建築物耐震改修促進法（2013年）によって、行政の基準による耐震不足のマンションについては、前述の解消のほか普通決議による耐震改修の選択肢も

設けられました（第3層関連）。

4 判例法の形成と展開

区分所有法の動向を、判例法からとらえてみると、ピラミッドの第1層～第7層に関する法律の規定のすき間を埋めるような形で具体的な紛争を通じて順番に下から上の方に先端的な判例が形成されてきました。

当初は共用部分や共有敷地、具体的には管理人

室、倉庫や駐車場はどのような権利なのかという問題が生じ、それに対して最高裁などで判決が形成されました。次に、管理のシステム、暴力団、ペット飼育、管理費の滞納という理事会の運営等に関する措置に対する判例が形成されました。さらに、今日においては団地内のものを含む区分所有建物の老朽化・建替えに関する判例が形成されつつあります。もちろん、具体的な紛争ですから、今日でも第1層の共用部分の範囲だとか、排水管はどうかという

問題はありますが、これまでなかった新たな判例が下から上に半ば区分所有法の条文の順番で形成されてきたといえます。その意味でこのピラミッドがだんだん強固になって、いわば区分所有法の規範が成熟しつつあると言えます。

5 結び —区分所有法制の50年の歩みとマンションの「再生」—

このように区分所有法の制定・改正等について様々な流れを見てきましたが、それが、今日、少し誇張すればイメージとして図1ではなく図2のように逆ピラミッドのようになりかけているのではないのでしょうか。つまり、今日多く抱える問題あるいは今日の区分所有制度の課題という観点から見た場合に、課題が上の方に行けば行くほど多くなっているのではないかと感じるのです。

今日の課題としては、被災・防災に関する措置だけでなく、経年劣化ないし老朽化に対する措置を「解消」制度の導入も含めて、逆ピラミッドに示した現状のイメージ（図2の逆ピラミッドが左側の矢印が示すように倒壊の危険がある状況）を念頭に置きながら検討することが必要だと思います。ただ、現実を直視した場合には、各区分所有

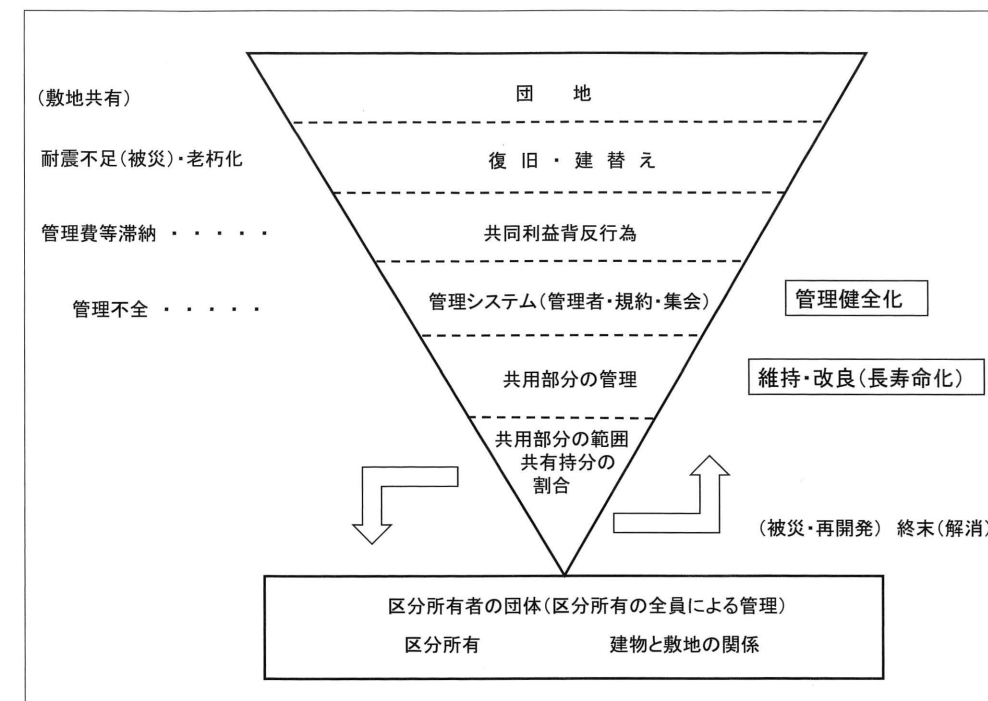


図2 区分所有法の今日の状況と課題

者の売却金での新たな住宅の確保を考えると、解消決議の成立も容易ではないことから、当面は、図1の構造を踏まえて、現にある区分所有建物の長寿命化（延命化）の措置（改修に係る多数決要件の緩和等）を講じるべきだと考えます。

しかし、一方では、将来を見据えて逆ピラミッドのイメージのもとに、寿命が尽きた後の復旧・建替えに代替ないしは併存する措置として「解消」制度を検討することが必要だと思います。さらに強調すべきことは、私法上の多数決議に基づく延命化・建替え・解消という「自力再生」を原則としながら、それから外れる部分については公法上の措置が必要ではないかと考えます。図2の右側の矢印は、長寿命化の措置、解消制度および公法上の措置によって図1のようなピラミッドに「再生」させることを示しています。

将来においても「区分所有」という制度が存続するためには、こうした点の検討が不可欠だと言えるでしょう。

※編註：本稿は、昨年11月4日に開催されたマンション管理センター創立30周年記念シンポジウム「これからのマンションとその管理を考える」の講演を編集して掲載しております。

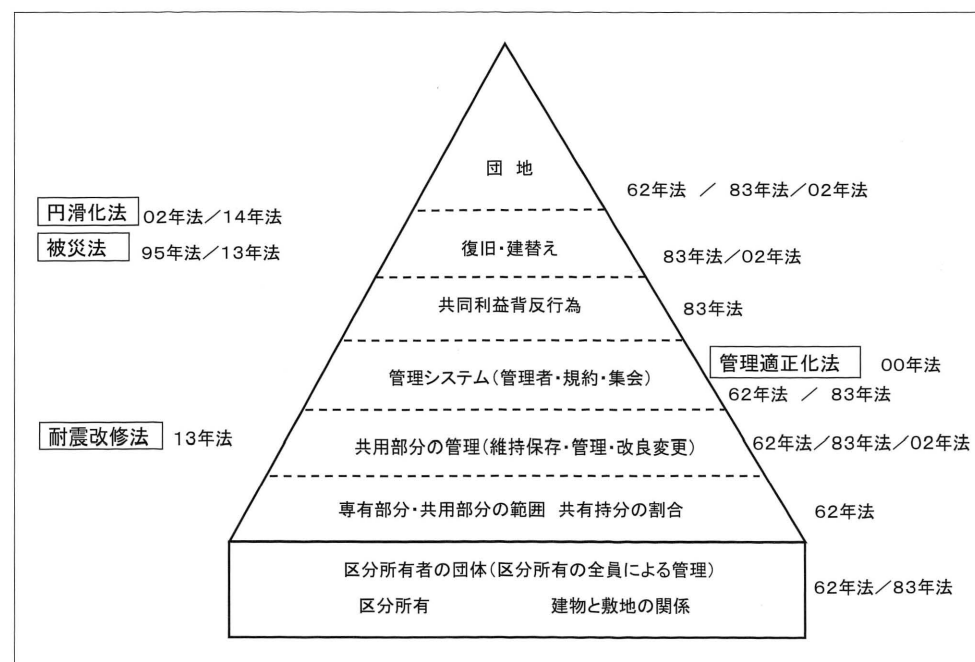


図1 区分所有法の基本的な構造

マンション管理センター創立30年記念シンポジウム講演録

パネルディスカッション

これからのマンションと
その管理を考える

パネラー：大月 敏雄（東京大学大学院 教授）
鎌野 邦樹（早稲田大学法科大学院 教授）
小林 秀樹（千葉大学大学院 教授）
司会進行：齊藤 広子（横浜市立大学 教授）

この30年を振り返りましょう

第1の時代

齊藤 これからのマンション管理は第3の時代に入ったと考えます。

第1の時代は、マンション管理適正化法が整備されるまでです。これは、マンション管理の適正化に向けて社会システムが整備された時代で、マンションが増え、区分所有法そして標準管理規約が生まれた時代です。マンションに関わる様々な問題が起き、昭和58（1983）年に区分所有法の大規模改正が行われ、その後、昭和60（1985）年にマンション管理センターが発足しました。また、全国の管理組合の協議会やマンション学会が生まれましたが、平成7（1995）年に阪神・淡路大震災で多くの甚大な被害を受け、マンション再生の問題が突き付けられました。その後標準管理規約に3つのタイプが生まれ、そして品確法やマンション管理適正化法が成立しました。

第2の時代

マンション管理適正化法ができたとき、私たちはマンション管理の新時代と呼びました。平成14（2002）年に区分所有法が改正され、マンション建替え円滑化法が制定されて再生の体制が整備され、



齊藤広子 教授

その後、マンションみらいネットも動き出しました。そして平成23（2011）年の東日本大震災によって、マンションは驚くべきことに建替えではなく解消時代に向かったという、正に人口減少時代のマンションのあり方を私たちは目の当たりにし、そして耐震性の低いマンションを多数決で解消ができるという道が開かれることになりました。

そして第3の時代

さて、マンションは実は第3の時代に入っているのではないのでしょうか。マンションは市場の中にあり、「管理」は商品であり、その性能をしっかりと見極めて購入したいというニーズがあります。マンションは地域によって規模や築年数、戸数の違いによって管理の仕方も違い、運営の仕方や専門家の活用の仕方も違う。同時にそれは地方の居住政策や都市計画との連携が求められており、まさに、地方自治が求められる時代です。

多様化と新たな展開の必要性

この30年間で国が示す標準に従い、一定のレベルアップが図られてきて、今では計画的に修繕積立金を積み立てて大規模修繕をすることが当たり前になってきました。その中で、市場で何とかなるマンション、支援で何とかなるマンション、支援でも何ともならないかも知れないマンションと非常に多様なマンションが生まれてきて、幅広い政策や法制度、そのマンションや地域に合った方法が求められている、これが第3の時代ではないかと思っています。これまでの

方法でこれを乗り越えられるのか、それともまったく新たな方法が求められているのか、これからご出席の先生方と議論をしていきたいと思っています。

迫ってきている2つの老いに
どうすればよいのか？

齊藤 まず、課題の第1として、迫ってきている2つの老いにどうすればよいのか、居住者と建物の高齢化、そして、再生の困難性などについて、小林さんからお話をいただきたいと思っています。

小林 大月さんはかねてから「近居」をキーワードとして使われていますが、これは非常に重要な概念です。マンションが高齢化して持続させるときに必要なのが世代交代ですが、それは簡単ではありません。そこにマンショ



小林秀樹 教授

ン内で親子が近くに居住するという発想が出てきます。親世代、子世代、孫世代と引き継いで、マンション内で住むことで円滑な世代循環を実現できる可能性が出てくる。

一方、鎌野さんの話で印象深かったのは、法律は時代の要請に応じて変化するものだということです。ただ、区分所有法改正が20年に1回というのは少し長過ぎるように感じました。その改正をうまくしていかないと築き上げた三角形が倒れて、マンションの持続性が保てない。

現在、マンションが持続していくために必要な制度は大きくは3つあります。1つは処分行為です。例えばマンション内の敷地をコンビニに貸す場合に、今は全員合意ですが多数決でできるようにできないか。2点目は、専有部分の増築等を伴う共用部分の変更ですが、これも全員合意が必要ですが、多数決でできる法制度が必要だろうと思います。3点目は、齊藤さんが話された解消ですね。マンションはいつかは終わりを迎えるので、その迎え方を検討しなければいけない。区分所有関係の解消をどうやっていくかは、これからの大きな研究テーマだと思います。

大月 以前に東京の築20年の高層マンションを調べたら、500戸のうち1割にはマンション内に親戚がいました。近所付き合いが乏しそうなアーバンなマンションでも、結構相互扶助的な関係ができています。こうした、住まい手の地域の拠点化をマネジメント

して取り組むことができれば、これからの手法になりうるのではないかと思います。

あと議論の分かれるところかもしれませんが、場合によってはマンション内にカフェ等を積極的に設置していく方法もあります。空いた部屋を管理組合が安く買い取ったり、借りたりして、それを規約共用部分などにしてみんなのカフェにするとか、高齢者に働く場を提供するとか。そういう、戸建て住宅でやられているようなまちづくりをマンションに取り込むという視点があっても良いのではないのでしょうか。

齊藤 世代の循環やマンションを住居としてだけではなく違う方法もあるのではないかと。でも、これがうまくいくには管理組合のマネジメント能力が問われるわけですが、戸建て住宅では空き家を高齢者や子供へのサービスの拠点にする動きもありますから、まったく無理な話ということではないと思います。

鎌野 空き家ができてそれを分譲あるいは賃貸するときに、実は、借手や買手が比較的身近に存在するのではないかと思いますので、団地内やマンション内に呼びかける。そうすると、現住の区分所有者の親とか子供といった親族の入居の可能性が高くなる。それを結び付ける何らかの仕組み、簡単な掲示板等で空き家あるいは賃貸についての情報提供をする役割を果たす方法もあるのではないのでしょうか。今後のマンション管理の重要なテーマの1つだと思います。

小林 マンションの高齢化に伴う空き家ですが、2種類あるように思います。1つは、売りに出せば買い手が付くケース、もう1つは買い手が付かず空き家が増えつつあるケースで、これは意味が違います。首都圏では前者のケースが圧倒的に多く、これはあまり心配することはない。そのマンションの高齢化では役員の成り手不足が心配ですが、実は高齢者に役員が固定されて若い人が役員として入り込みにくいことが原因の場合が少なくない。その部分さえうまくやっていけば、そんなに心配することはありません。一方、法律面で課題となるのは決議要件の緩和で、高齢者施設の導入等で共用部分の変更をするときに必要な4分の3の多数獲得はなかなか至難の業です。

次に建物の老朽化ですが、しっかり管理さえすれば60年以上は大丈夫だと思います。ただ、しっかり管理するのは大変で、合意形成ができなければ大規模修繕もできない。時代の要請に合わせた改修も必要になります。

齊藤 ぜひ若い人を管理組合の役員として呼び込んでいただきたい。新しく入居してきた人から順番

に若い人を巻き込みながら役員に就いてもらう方法もあり、法律を変えないでもできるかと思います。建物は60年持つといっても水準は変わっていきますから、今は大規模修繕や改修も当たり前になり、そのための技術も進んでいるので、むしろ合意形成をどうやっていくのが課題だと思います。

新しい管理方式は必要か？

齊藤 住み手の多様化、賃貸、空き家の問題もありますが、新しい管理方式として多様な動き、最近では民泊の議論もあるようですが、マンションの使い方を固定化しないで、色んな暮らし方、使い方があり、それに対して新しい管理方式を考えていく必要があるのではないかとこの点についてはいかがですか。

大月 日本では区分所有法の成立前にも分譲集合住宅管理の方式は割と積極的に検討されていたようです。そうした中では今の手法とは全く違う、例えばゴルフの利用権方式のようなのも議論されていました。一方で、今の区分所有法の中でも管理組合の運営の仕方を硬直化させない方法は、多々あるのではないかと思います。例えば若手居住者でも働き手として非常に優秀であれば、その人を役員に引き留めるために柔軟に規約改正して理事の数を増やして常任理事にするとか、関心のある人たちを引き込む手法は、町内会とか自治会などの組織で、これまで知恵として行われてきたやり方が色々あると思うのです。

齊藤 新しい管理方式はもっと多様にあるというご示唆をいただきました。新しい管理方式の前に建物の所有の仕方をもっと変えて、それと連動させて管理の仕方を変えていく方法もあるし、これを機にいろんな方法を考えていくのも良いのではないかとこのこと、また、管理方式はやはりそこに住んでいる人の要求に合わせて知恵を結集してもっと多様化しても良いのだと思いました。

鎌野 現実には多くの区分所有者は自然人・人間であり、その生活の場であるという認識がこの50年間、運用、政策、あるいは判決においても現れていることが認識されましたが、この方向は続けるべきだと思います。その意味で齊藤先生から挙げていただいたマンションに合わせた多様な管理方式があるということで、これまでの50年の経験を踏まえて、制度設計を考えていく必要があるのだと思います。

小林 第三者管理者方式は必要だと考えます。マ

ンションにはいろんなタイプのマンションがあり、その中で必ず第三者管理者が必要になってくるケースはあると思います。その選択肢をどのように設定するかが大事で、選択肢として提案するだけでなく、うまく機能するように、例えばマンション管理を引き受けた専門家としては保険制度等がセットで処理されていけば非常に有効だと思います。

齊藤 新しい管理方式は必要というご意見をいただきました。フランスでは専門家による管理者方式ですが、皆さん総会でガンガン意見を言い合った後で投票している。つまり、第三者管理者方式だからと言って区分所有者1人1人が責任を逃れるわけではありません。

これからの地域におけるマンションの役割

齊藤 東日本大震災を踏まえて、マンションと周辺地域の関係や、その中でマンションの役割が注目されています。特にマンションを巻き込んで地域の防災力を高めることは重要で、地域とうまくやっていく工夫等があればご紹介いただけますか。

大月 私の知るあるマンションでは、最初は地元の自治会にも入ってなかったのですが、子供たちが「周りはお祭りがあるのにどうしてウチはお祭りがいないのか」と問うようになって、管理規約を改正して子供会に入り、じきに役員を引き受け、やがて自治会の役員になって地域問題が結構重要なんだということに気付くとか、地域の防災倉庫をマンションの人も使えるようにするために規約を改正して地域の自治会に入ることもあります。それらは利害関係が一致するからです。

鎌野 マンションを良好に管理・運営していく、そのことはマンションの規模が大きければ大きいほど地域と一体となり、マンションが衰退し管理不全になっていくときにはその地域も同じような運命をたどるのだらうと思います。ですからマンションと地域を切り離して考えるというわけにはいかない。フランスではマンションや地域の衰退が非常に深刻な問題になっていて、そこでは市町村がまず提案をして地域の再生ということからマンションの再生を行う。そこに至るまでには公的なセクションが住戸を買い取って内部からマンションを建て直そうという長期的あるいは広域的なプログラムもあるようです。今後のマンション再生の場面ではそういうことが必要になってくるのではないのでしょうか。

小林 マンションと地域の関係の必要性は鎌野先生がおっしゃったとおりで、相互依存関係にあります。問題はどやって関係をつくるかだと思います。そのときに防災とか災害は重要なキーワードで、地域との対話を始めるきっかけとして非常に良いと思います。それが発展して日常的にも何か関係ができていくと良いですね。

必要な居住政策、都市政策は？ —マンション管理センターの役割は？—

齊藤 千代田区のあるマンションでは防災訓練をし、そこからそのまま地域の防災訓練に合流し交流をするようにしています。いきなり地域の防災訓練に参加してくれと言われても、マンション居住者としては足が重たくなるといことで工夫されているわけです。皆で行くことで会話や交流が生まれています。このようにマンション管理と地域との連携だけでなく、居住政策・都市政策との連携も必要ではないでしょうか。

最後になりますが、居住政策・都市政策、まちづくりとの連携、マンション管理センターの果たすべき役割等についてお願いしたいと思います。

大月 以前調べた住宅地の話ですが、駅から少し離れた良好な場所に戸建て住宅が先にできて、その後に駅前にマンションが建ちました。その時には戸建て住宅側から反対運動が起こりました。しかし、30年ぐらい経って戸建て住宅の方が高齢者団地になってくると、マンションから戸建て住宅に引っ越し人が出てくるようになった。それで「ああ、あのマンションが建っていて良かったね」となっていたりする。

そのようにマンションの中だけの管理とか敷地だけを考えて、値段が上がったとか下がったばかりを気にする時代ではなくって、そのマンションがそのエリアの価値を上げるために地域に対して何ができるのかといった点を考える人がでてこなければならぬ。地域を面で捉えたプロパティマネジメント、アセットマネジメントです。行政やマンション管理センターにはそういった場面での活躍が期待されてくると思います。

鎌野 近年、大規模な超高層マンションが建設されていますが、こういったマンションの将来はどうなるのかなと考えてしまいます。当面は市場に任せるだけではなく60年ぐらいはきちんと維持管理されるように政策面から支援していくべきだろうと思います。それは単にその建物の問題だけではなくて、



シンポジウムの様子

いろんな部分の管理について知恵を出し合っていかなければいけない問題です。そして居住政策や都市政策という側面からもしっかりと支援すべきだろうと考えます。その中にあってマンション管理センターは国民にとっての公益性という見地から、マンションを維持管理し続けていくためのいろいろな情報、知恵、考え方を公益機関として示すことがこれまで以上に重要になってくると思います。

小林 マンションの将来像は地域の将来像と大変深い関わりがあって、地域が衰退する中でマンションだけが残ることはありえないわけです。このため、最初に考えるべきことは、都市が今後どうなっていくかということで、人口減少の中でコンパクトシティというビジョン、なるべく街をコンパクトにしていこうというビジョンがあります。マンションは、都市ビジョンを進めていく上での中心となる住まいの1つで、その円滑な管理がますます重要になると思います。そのためにマンション管理センターが果たす役割としては、様々な居住者からの相談を受けるという機能に重要性が出てくると思います。これは、ある程度中立的な機関でなければなかなか相談しにくいわけで、その役割を担うことができるわけです。そして、次が大事なのですが、相談を通じて様々な課題が見えてくることで、相談が多い項目とか、きちんと対応されていない事象とか、それらが今後の課題となるわけです。その課題をマンション管理センターの中で研究し、その成果を発表する。つまり、その相談・課題発見・研究・成果発表というサイクルをマンション管理センターには期待したいと思います。

齊藤 本日はご多忙の中、貴重なご意見をいただき有難うございました。

※編註：本稿は、昨年11月4日に開催されたマンション管理センター創立30周年記念シンポジウム「これからのマンションとその管理を考える」の講演を編集して掲載しております。

管理組合法人の基礎知識

第2回

佐藤貴美法律事務所 弁護士
佐藤 貴美



1 はじめに

前号では、「管理組合法人の基礎知識」の第1回として、管理組合法人設立に至る手続きの概要などを見てきました。今回は、管理組合法人の対内的な組織運営、対外的な権限（代理権）と区分所有者との関係について見ていきましょう。

なお、本文で区分所有法の条文を引用する場合は、単に「法」と表記します。

2 管理組合法人の機関

(1) 組合員

管理組合法人（以下「法人」といいます。）は、そのマンションの区分所有者を構成員とします。組合員の資格が区分所有権の帰趨と同一であること（所有権の取得時に組合員となり、区分所有者でなくなったときに組合員の資格を失う。）は、権利能力なき社団たる管理組合（以下「管理組合」といいます。）のときと変わりありません。

(2) 集会（総会）

法人の事務は、区分所有法で規約の定めが必要としているもののほか、「すべて集会の決議によって行う」とこととされ（法52条1項）、集会（標準管理規約等で使用される「総会」がなじみやすいと考えられますので、以下「総会」といいます。）が法人としての意思決定機関となります。総会の運営に関しては、3で後述します。

(3) 理事

①理事の必置

法人は、法令上必ず理事を置かなければなりません（法49条1項）。理事の人数に制限はなく、複数の理事を置くときは、原則としてその理事の過半数の決議により法人の事務を行います（同2項）。

②理事の選任・解任

理事は、規約に別段の定めがない限り、総会の決議により選任または解任されます（法49条8項、25条1項）。

③理事の代表権・代理権

理事は対内的に法人の事務を行うとともに、対外的には法人を代表します。すなわち理事の行為が、法人の行為として評価されることになります（同条3項）。また、法人は区分所有者を代理しますので（法47条6項）、理事の行為が実質的には区分所有者の代理行為とみなされることになります。

理事が複数いる場合には、それぞれの理事が法人を代表することが原則ですが（法49条4項）、それぞれの理事が、理事間で十分な意思疎通なく勝手な行為を行って法人に損失を与えることを回避するなどの観点から、規約や総会決議で、共同代表とするか（この場合、法人を代表して行為を行うときは、理事の連名により行わなければなりません。）、代表すべき理事を定めることができます（以下、代表権ある理事を「代表理事」といいます。）。

後者の方法により規約で代表理事を1人決め、その者を「理事長」とすることが一般的でしょう。なお、この理事長の選任は、総会で決めるほか、総会で選任された複数の理事の互選により決定する方法を規約で定めることも可能です（同条5項）。

この場合、理事長や代表理事以外の理事は代表権を持ちませんし、退任した元代表理事も同様です。しかし、このような代表権を持たない理事や元理事長が法人の行為と称して実質的に区分所有者を代理して契約等を行った場合、その者が代表権または代理権が無いことを知らない第三者との関係では、権限のない者が行った契約であるから無効などと主張することはできないことに注意が必要です（法47条7項、法49条の2）。

代表理事は登記事項（組合登記令2条2項4号）であり、変更があったときはその旨の登記をしなければならない、この登記手続きを怠ったときは罰則が適用されます。そして、第三者との取引の場面でも、

第三者が登記を見て代表者と称する者の代表権の存在を確認しなかった場合には過失ありと評価されるという効果も生じますので、代表理事の変更があったときには、速やかにかつ確実に登記手続きをすることが大切です。

④代表理事以外の理事の権限

なお、規約はまたは総会決議で禁止されていない限り、理事はその代理権を他人に委任することができます（法49条の3）。したがって、規約によって、理事長を補佐し、理事長が欠けたときの代行をする副理事長を定めたり、特定の業務につき担当理事を定めること（会計担当理事、施設担当理事など）も可能です。そのような代表権・代理権をもたない理事は、理事会を構成し、法人の事務の決定等に参画することになります。

⑤理事の任期

理事の任期は原則として2年ですが、3年以内の範囲で規約で別に任期を設定することも可能です（法49条6項）。また、理事が欠けた場合や規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期満了または辞任によって退任した理事は、新たに集会で選任された理事が就任するまでは引き続きその職務を行うこととされています（同条7項）。

(4) 理事会

「規約に特段の定めがないときは、法人の事務は、理事の過半数で決する」とされています（法49条2項）。また、総会決議事項の多くは、「規約で理事その他の役員が決するものとすることができる。」とされています（法52条1項）。したがって、法人の事務を理事の多数決により処理するため、理事会が設置されるのが通常です。

(5) 監事

①監事の必置

法人は、法令上必ず監事を置かなければなりません（法50条1項）。監事の人数に制限はなく、複数置くことも可能です。この場合、理事とは異なり、監事間の関係に係る法令の定めはありませんので、それぞれの監事が単独で業務を行うのが原則です。

②監事の選任・解任

監事は、規約に別段の定めがない限り、総会の決議により選任または解任されます（法50条4項、

25条1項）。

③監事の権限

監事は、法人の業務の執行状況および理事の業務の執行状況を監査します。そして、これらに法令や規約に違反し、または著しく不当な事項があると認めるときは、総会に報告し、あるいはこの報告のために必要な場合には、総会を招集することができます（法50条3項）。

さらに、法人と理事との利益が相反する事項については、監事が法人を代表します（法51条）。なお、この「利益が相反する」事情は客観的に存在していることが必要であり、監事の代表権の行使は、この要件を満たすかを十分に注意して行わなければならない、不当に代表権を行使した場合には、監事としての善管注意義務違反による法的責任も問われうることには注意が必要です。

④理事等の兼任の禁止

以上のような監事の職責から、監事は、理事または法人の使用人を兼ねることはできないこととされています（法50条2項）。

⑤監事の任期

監事の任期および監事が欠けた場合などの取扱は、前記2(3)⑤の理事の場合と同様です（同50条4項、49条6項・7項）。

(6) 仮理事・仮監事

以上のように、法人では理事および監事は法令上設置が義務づけられている機関であり、その職責も重要です。したがって、理事や監事が欠けた場合において、事務の遅滞や監査の遅滞によって法人に損害が生ずるおそれがあるときは、法人の主たる事務所を管轄する地方裁判所は、利害関係人または検察官の請求により、仮理事または仮監事を選任しなければならないとされています（法49条の4、50条4項）。

仮理事、仮監事は、理事等の立場で緊急に対応すべき問題を処理するとともに、法人の規約等に従い法人の意思決定に基づく新たな理事・監事の選任を進めることになります。

3 管理組合法人の運営

(1) 法人運営の基本

法人の事務は、区分所有法で規約の定めが必要

と定めるもののほか、「すべて集会の決議によって行う」こととされますので、規約で総会決議事項と規定されていない事項があったとしても、基本的に総会の決議で決し、実行することができます。

また、法人の事務のうち、区分所有法で特別多数決議事項として定められているものや共同利益背反行為の停止等の訴訟提起のための決議を除き、「規約で理事その他の役員が決するものとするができる。」とされています（法52条1項）。また、保存行為は理事単独で行うことができるとされています（同2項）。

以上をまとめると、下の表ようになります。

(2) 総会の運営

①総会決議事項

法人は、規約で総会決議事項と規定されていない事項についても基本的に総会で決することができるわけですが、通常想定される決議事項については、あらかじめ規約に定め確認しておくことが一般的でしょう。標準管理規約をもとに考えれば、管理組合の場合の「管理組合法人化」を除き、かわりに「法人の解散」を付け加えることになります（なお、法人の解散は特別多数決議事項に位置付けます。）。

②総会の招集

総会の招集は理事が行いますが（法47条12項、34条1項）、複数の理事がいる場合には、規約で代表理事（理事長）を招集権者と定めることが一般的でしょう。

また、区分所有者の5分の1以上でかつ議決権数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て招集権者（理事長）に招集を請求し、招集権者が招集しないときはその少数区分所有者が臨時総会を

招集できることは、管理組合のときと同様です（同条12項、34条5項）。

さらに、法人の場合、監事にも総会招集権があります。すなわち監事は、「財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること」が任務とされていますが、理事が総会を招集しないことなども想定し、この「報告をするため必要があるときは、集会を招集すること」が監事の職務とされているところです（法50条3項3号、4号）。監事による総会の招集は、法令上は上記要件を満たす場合に限定されていますので、より広範に監事に総会招集権限を持たせる場合には、規約にその旨を定める必要があります。

招集通知等のあり方は、管理組合のときと変わりはありません。

③議長

議長は、通常の総会では「理事」がその任にあたります（法47条12項、41条）。この法の定めに基づけば、理事が複数いる場合には、そのうちの1人であればだれでも議長となることができますが、規約で代表理事（理事長）がその任にあたると定めることが一般的でしょう。

少数組合員の招集による臨時総会の場合にはその招集した組合員の1人が議長となります。

また、監事が招集した総会については、法は特段の規定を設けていませんので、上記原則にしたがい、代表理事（理事長）が議長となることになりましょう。ただし、その集会在、本来議長となるべき理事長の業務執行の問題等の報告である場合には、議長の中立性等に疑念が生じかねないので、別な理事や監事が議長となる旨を規約で定めておくことも考えられます。

④その他

その他、総会への出席資格や議決権のあり方、決議方法、議事録等は、管理組合と同様です。

(3) 理事会の運営

理事会の運営については、管理組合のときと変わるところはありません。

(4) 監事の職務遂行

監事の監査方針の取り決めや、複数の監事を置く場合の監事相互間の関係については法令には定めがありませんので、法人ごとに自主的に決定すれば良いことになります。ただし、監事の理事からの独立性に鑑みれば、規約や総会決議で定めをすることになりましょう。

4 管理組合法人と区分所有者（組合員）との関係

(1) 代理権

法人は、その事務に関し、区分所有者を代理します。管理組合の場合、管理者（理事長）が区分所有者を代理しますが、法人では管理者は存在せず、代りに法人自身が、独立した法主体として、区分所有者を代理するのです。

したがって、損害保険契約などは法人が、総会決議に基づき契約を締結するとともに、当該契約に基づく保険金の受領も法人が区分所有者を代理して請求し、受領する権限を持ちます。共用部分等について生じた損害賠償金、不当利得による返還金についても同様です（法47条6項）。

なお、前記2(3) ③記載のとおり、この法人の代理権に加えられた制限は、その制限があることを知らない第三者には対抗できません（法47条7項）。区分所有者の代理として第三者との間で契約等をする際には、担当する者の権限の有無をよく確認したうえで、手続きをさせるようにすることが大切です。

(2) 訴訟追行権

また、法人は、規約や総会決議に基づき、その事務に関して、訴訟において区分所有者のために原告または被告となることができます（法47条8項）。例えば共用部分に生じた損害につき賠償請求等するのは、本来であればそれぞれの区分所有者ということになり、仮に訴訟追行を特定の者に行わせる

のであれば、その者への個別の委任が必要となります。しかし、法人の場合は、区分所有者からの個別の委任ではなく、規約や総会決議に基づき、法人が訴訟に関与できることになるのです。

(3) 区分所有者の責任

法人では法人名義の預金や財産があることから、法人として負った債務については、第1次的には法人の財産でもってその債務を負担します。しかし、法人名義の財産ではその債務を完遂することができないときは、第2次的に、区分所有者（法人が債務を負った後に区分所有者となった者も含まれます）が、持分に応じ、分割してその債務を負担することになります（法53条、54条）。

この債務には、契約により生じたものに限らず、法人の不法行為などによって生じた損害賠償債務なども含まれます。

5 法人として備えなければならない書類

(1) 財産目録

4(3) 記載のとおり、法人の場合、対外的な債務の引当となる財産は、1次的には法人の財産になりますので、取引の安全等の観点から、法人は、設立のときと、毎年1月から3月までの間に（特に事業年度を設けている法人は、毎事業年度の終了のときに）、財産目録を作成し、常に主たる事務所に備え置かなければならないとされています（法48条の2第1項。違反した場合には罰則があります。）。

なお、規約原本や総会議事録と異なり、財産目録の閲覧に関しては法令上の規定はありませんが、規約に、所定の手続きのもと閲覧をさせる旨定めることが一般的です。

(2) 区分所有者名簿

法人は、「区分所有者の名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。」とされています（法48条の2第2項）。法人では、区分所有者名簿の作成・変更が法令上の義務となっていることに注意してください。

(3) その他の書類

その他、総会議事録や規約原本等の作成や保管については、管理組合のときと同様です（法47条12項、33条1項、42条1項、5項）。

表 法人の事務と当該事務の処理方法

項 目	具体例	基本	別の取扱
規約以外の定めを認めないもの	規約共用部分や規約敷地の設定、共用部分の持分割合の変更、少数区分所有者による招集の定数引き下げ、議決権割合や普通決議の要件の変更 等	規約に従い行う	
特別多数決議事項	共用部分の変更、規約の設定・改廃、法人の解散 等	総会の決議によって行う	
共同利益背反行為の停止等の訴訟提起	共用部分の無断変更、専有部分の用途違反、管理費等の長期多額の滞納 等		
保存行為	共用部分の点検、破損箇所の小修繕 等		理事単独 (規約の定めは不要)
上記以外の法人の事務	共用部分の管理、代表理事の選任 等		理事会決議事項 (規約に定めが必要)

管理組合の会計に関する相談から

(公財) マンション管理センター
管理情報部長
山本 節彦



はじめに

マンション管理組合の運営の中で、「会計業務」が極めて重要な役割を果たしていることは、今さら申し上げるまでもありません。当センターには、管理組合の会計・財務やそれらの監査等に関する相談も多く寄せられています。その相談内容を分類すると、管理費等の不足や余剰に関するもの、管理組合の会計処理等に関するもの、監査等での問題点に関するもの等の内容に分けられます。

管理組合会計を理解することは、管理組合の健全な発展のためにも、その財源の収納、支出等に関する会計実務やそれらの監査においても大変重要なことです。理事長以下役員や監事にとってはもちろんのこと、その他の組合員にとっても大きく、関心を持たねばならない大切な業務です。具体的にどのような相談が寄せられているのかをご紹介します。

(1) 管理費等が不足した場合の相談

Q1

- ・管理費会計と修繕積立金会計を分別管理している場合、管理費会計が赤字になったら、その赤字分を修繕積立金会計から振り替えて穴埋めして良いですか。
- ・修繕費のある支出経費が、〇〇〇万円の予算に対して△△万円オーバーしています。これは許されますか
- ・収支決算の結果、管理費等が不足していますが、この場合どのような処理をしたら良いのでしょうか。

A1 管理費等の支出は、通常総会で承認された

予算に基づいて実行されます。管理費等が不足するといった問題で適切な対応をとるためには、管理組合の予算の仕組みに関する正しい理解が欠かせません。

以下、標準管理規約(単棟型)(以下「標準管理規約」といいます。)の考え方を基本に説明します。

管理費等は、前年度までの実績数値を参考に、諸物価の上昇等を勘案して理事会で作成され(標準管理規約54条1項1号)、総会の承認を得て決定されます(同58条1項、48条1項2号)。

【参考】標準管理規約 抜粋

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

そして、管理費等の支出は予算に基づいてなされるのが一般的です。したがって、管理費等の予算設定において当初の見積もりに見込み違いがあったりすると予算不足の事態が発生します。

マンションの管理は言うまでもなく継続的なものですから、管理組合の会計を弾力的に運営するとともに会計の破綻を招くことは回避しなくてはなりません。そこで、管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して管理規約に定めた管理費等の負担割合に応じて、不足額を請求できるようになっています(標準管理規約61条2項)。

なお、各組合員に対する不足金の請求は、理事長が管理組合を代表して行うことになります(同38条1項1号)。

【参考】標準管理規約 抜粋

第61条 1項 略

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項

理事長が管理費等の不足金の請求を行うに当たり、総会の決議を経ることが必要でしょうか。確かに不足金の請求は、収支予算の変更を伴うとも言えますし(標準管理規約58条2項)、管理費等の額の一時的改訂とも言えます(同48条1項3号)から、総会の決議を経る必要がある、という考え方もあります。しかし、法律的には、各区分所有者は持分に応じて敷地および共用部分等の負担に任ずるとする区分所有法19条、21条の規定から、管理費等に不足が生じ、臨時に赤字分を徴収しなければ会計が破綻するという場面では、原則として総会の決議を経ることなく、理事長は不足金の請求ができる、と考えられています。

上記のような趣旨から、管理費等の不足金の請求について標準管理規約は61条2項で「管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。」と規定しています。

しかし、この第2項の適用範囲は、結果的に不足金が生じたときに限定するのが妥当と考えられて

います。例えば、当初は予算の範囲内で行えると見込んで修繕を行ったところ、補修を要する箇所が多数見つかった、最終的に当初の見積もりを大幅に超える費用がかかってしまったような場合が考えられます。つまり、修繕等を行うに際し、初めから不足金が生ずることが見込まれる場合は、予算の変更といった形で、あらかじめ総会の決議を経るべきでしょう。

なお、不足金の徴収方法については、「臨時に要する費用」の特別徴収方法として、その定めが規約にない場合は、総会の普通決議で決めることになります(同60条1項ただし書、48条3項)。

【参考】標準管理規約 抜粋

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の〇日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

(2) 管理費会計で余剰金が生じた場合の相談

Q2

- ・管理費会計で剰余金が生じました。どのように処理したら良いでしょうか。
- ・建物の修繕工事も考慮して、修繕積立金を少しでも増やそうと思います。そこで、管理費の剰余金を修繕積立金に繰り入れようと考えていますが構わないでしょうか。

A2 管理費と修繕積立金の会計はそれぞれ、区分して経理することが大切です。

標準管理規約では、管理費は「通常の管理に要する経費」に充て(標準管理規約27条1項)、修繕積立金は共用部分の計画的な修繕等のために積み立てて「特別の管理に要する経費」に充てると定め(同28条1項)、その用途を明確に区分しています。これとともに経理についても、管理費と修繕積立金はそれぞれの用途に従い区分して処理しなければならないことを定めています(同条4項)。

また、標準管理規約61条では、管理費に剰余が生じた場合には、これを翌年度の管理費に充当

すると規定されています。

【参考】標準管理規約 抜粋

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。(2～3項 略)

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

この規約に従って、管理費の余剰金は修繕積立金に繰り入れることはできません。大規模修繕工事に備えて少しでも修繕積立金を増やしたいとの考えは理解できますが、まずは、現在の管理費と修繕積立金の金額が適切かどうかを検討する必要があります。管理費は、通常の管理運営に係る費用を賄うために収納し、また、修繕積立金は、修繕計画に基づく修繕などのために蓄える費用です。標準管理規約27条には管理費の支出項目が、28条には修繕積立金の資金使途が定められています。したがって、まず、管理費の支出項目などから余剰金の発生原因を検討することが必要です。さらに、会計年度単位で毎年余剰金が生じるのであれば、管理費の設定水準も含めて収支内容を再検討することが必要です。この結果、管理費を圧縮できるのであれば、管理費・修繕積立金の合計金額は変更せずに管理費の低減分を修繕積立金に上乘せするという増額も、対処方法の1つとして考えられます。

(3) 管理組合の会計処理等に関する相談

Q3

- ・会計処理には「現金主義」と「発生主義」があると聞きましたが、どちらの方式で処理したら良いのでしょうか。
- ・決算書の作成に当たり、管理費・修繕積立金、各々の収支報告書、貸借対照表以外にどのような書類を作成しなければならないのでしょうか。
- ・管理組合を法人化した場合の会計書類を知りたいのですが。

- ・管理費等の滞納による未収金情報を、どこまで明示しても良のでしょうか。

A3 管理組合の会計処理に必要な書類やそれらの記載について、質問が寄せられます。管理組合は、会計帳簿に基づき収支状況および財務状況を正確に反映した会計書類を整備する必要があります。

会計処理の方式には、「実際に入金のあった収入および過年度の未収金の回収金額を計上」する現金主義と、「未収（滞納など）の有無にかかわらずその期に入るべきであった収入の金額のみを計上」する発生主義があります。月次の予定収支または年次予算と、当該会計期間内に発生した収入および支出を比較することができることや、期末の管理費等の未収金や未払金の処理を明確に把握・管理しやすいことなどから、発生主義の採用が望ましいとされています。

理事長は、通常総会において、新会計年度の収支予算案を提出（標準管理規約58条1項）するとともに、収支決算書案を監事の会計監査を経て報告し、総会の承認を得なければなりません（同59条）。このため、収支予算書、収支計算書および貸借対照表を作成するとともに、必要に応じて、財産目録および付属書類を作成する必要があります。なお、管理組合法人は、区分所有法で財産目録を作成することが義務付けられています（区分所有法48条の2第1項）。

また、理事会等においては、毎月の収支を確認し、未収金等を管理する必要があることから、未収金明細書および月次収支計算書を整備する必要があります。

以下それぞれの書類について説明します。

①収支予算書

収支予算書は、管理組合の業務を行うために翌会計年度の収入と支出を見積もり、収入予算と支出予算を一覧表にまとめたものです。

②収支計算書

収支計算書は、一定期間における管理組合の収入と支出の状況を示した会計書類です。収支予算書に基づく管理組合の業務執行の結果が収支計算書に反映されるので、勘定科目は基本的に収支予算書と一致させます。

③貸借対照表

貸借対照表は、会計年度末現在において管理組合が所有している資産および負債、正味財産の状況を示したものです。その基本事項としては、
・資産－負債＝正味財産

- ・借入金がある場合の借入金残高については、負債の欄に借入金残高を計上します。
- ・管理費会計および修繕積立金などの貸借対照表は、別の表にして作成することが望ましく、管理費会計および修繕積立金会計などの貸借対照表を1表で作成する場合でも、それぞれの会計の貸借対照表に区分することができる必要がありますと考えられています。

④財産目録および什器備品台帳

財産目録は、管理組合の資産および負債を科目ごとにそれらの金額を表したもので、前年度との比較をすることもできます。管理組合法人の場合には、法律上、作成する義務があります。

一方、什器備品台帳とは、管理組合が所有する事務机、椅子、収納キャビネット、コピー機械、テレビなどの什器を管理するための台帳です。通常、什器備品ごとに、取得した年月日、金額などを明示します。

⑤未収金明細書

未収金明細書は、会計書類の付属明細書として位置付けられています。該当する期間の末日に管理費や修繕積立金の受け入れがない金額を計上するもので、未収金明細書により、滞納者への対応を行うことが出来ます。未収金明細書は、重要な管理資料として作成が必要と考えられますが、決算資料として管理組合の通常総会で組合員へ報告する場合には、プライバシーの侵害にならないよう配慮する必要があります。

(4) 監査等での問題点について

Q4

- ・昨日、総会が終了しましたが、疑問点があり総会でも質問しましたが、誰も良く分かりませんでした。これで良いのでしょうか。
- ・監事として監査をすることになっており、事前に資料をもらいました。繰越金と預金合わなかったり、帳簿に収入が抜けていたりしています。どのようにしたら良いのでしょうか。

A4 監査実施の過程で、理事の不正行為または会計報告に関する重大な虚偽表示と思われる事項が発見された場合には、そのまましておかず、理事会や業務委託している管理会社の担当社員にまず疑問点を説明して理解してもらった上で質問を行い、監事自身が妥当ではないと考える処理が何故

行われたのかについて納得のいく回答を得ることが必要です。監事から問題点の指摘があった場合には、理事長は総会開催前に理事会を開催して、問題事項を検討し、監事の疑問点を解消するよう十分な説明を行うことが望まれます。

実務上は、説明不足による事実認識の相違などで監査報告書に追加事項が記載されることが多く、総会開催前に十分な説明がなされないまま、総会を迎えるケースが多々あると思われます。監事の作成した監査報告書に問題点の指摘が記載されている場合には、総会において、監事自ら総会出席者に対する説明を行い、その上で、理事長も管理組合の代表者として組合員に対して十分な説明を行い、問題点を解消するように心がけることが肝要です。

また、総会議事録を作成する際、質疑応答の要旨を記録しておき、しかる後に、理事長、監事、管理会社のそれぞれが自己の業務責任を適切に果たしたことの証となるようにすることも必要でしょう。

管理組合は、適正で、かつ、正確な会計書類に基づいて監査等を実施した後に、区分所有者に財務会計の状況を説明する必要があります。加えて、基本的な財務会計に関する情報になじみの少ない組合員にも、分かりやすく説明することも必要です。

さいごに

最近のマンション管理組合では、管理費および修繕積立金等の収入ならびに管理事務委託費や修繕費の支出、また、最近では修繕積立金の残高管理など、管理組合の財務処理会計について、区分所有者からの関心が以前にも増して高まっています。

管理組合は、適正で、かつ、正確な会計書類に基づいて区分所有者に財務会計の状況を説明する必要があります。加えて、基本的な財務会計に関する情報になじみの少ない組合員にも、分かりやすく説明することも必要です。また、管理組合が分かりやすい情報提供を行うためには、管理組合の活動状況を理解し、財務会計データを収集し、分析する仕組みを検討することも重要になります。当センターでは、マンション管理組合会計の仕組みを検討するための参考書として「マンション管理組合会計の手引き～基本から仕訳を中心にして～」等の書籍を発行しておりますので、これらも活用されたりすると良いでしょう。

東京都の防音工事助成制度について

東京都 建設局 道路管理部 管理課（沿道整備担当）

1 はじめに

東京都では、道路の交通騒音に対し、多くの対策に取り組んでいます。例えば、低騒音舗装などの路面舗装の改良がありますが、この他に住宅の防音工事として、騒音が入りにくい窓サッシやドアに交換するなどの工事に対して助成する制度があります。（以下、「防音工事助成」という。）

これまで、都内指定路線で1万世帯以上の方に制度をご利用いただきました。しかし、まだ制度をご存知でない方もおられることから、防音工事助成について、制度の概要や助成の手順等についてご案内いたします。

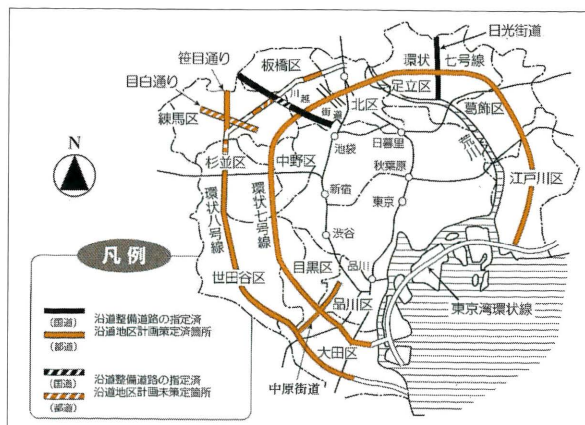
2 防音工事助成制度の概要

昭和55年5月に「幹線道路の沿道の整備に関する法律」（沿道法）が制定されました。この法律に基づき、沿道整備道路として指定された道路の沿道で特別区が防音構造に関する条例を定めると、今お住まいの建物の防音工事を行う場合には、東京都から助成金を受けられます。

（1）対象となる路線は？

都道は環状7号線、環状8号線、中原街道、笹目通りの4路線*です【図1】（延長約88km）。

※国道は川越街道（国道254号）及び日光街道（国道4号）が対象路線です。



【図1 沿道整備道路指定図】

（2）助成を受けられる建物は？

次の①、②を満たす建物が対象となります。

①特別区が定めた「防音構造に関する条例」の適用区域内に建っている住宅（マンション・戸建）で、この条例が施行された日*以前からあるもの。

※各区域における条例の施行日は東京都、または特別区へお問合せ下さい。

②道路交通騒音の大きさが、夜間65デシベル以上、又は昼間70デシベル以上ある居室を有するもの（騒音値は東京都が無料で調査）。

（3）助成を受けられない建物は？

次の①、②、③のいずれかに該当する建物は対象外となります。

①これから新築する建物

※所有者が建替え後も引き続き住む建替え工事を除く。

②既に防音工事助成を受けた建物

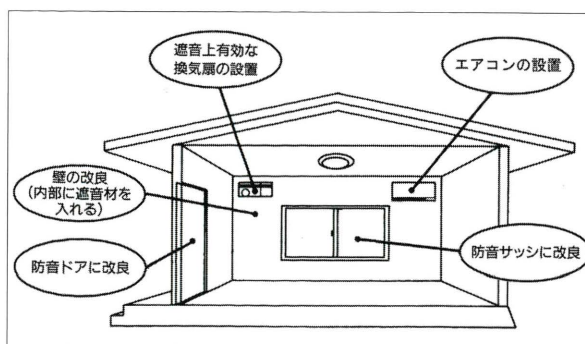
※マンションなどの集合住宅の場合は、住戸単位の申請となります。

③自主改修や条例施行日以降の建替等により、防音構造化された建物

（4）助成を受けられる工事は？

既存の窓サッシやドアを騒音が入りにくい防音サッシや防音ドアに交換する等の工事*が対象です【図2】。

※窓やドアの遮音性能はT-2等級（騒音レベルを30db下げる効果のある性能）を確保していただく必要があります。
※エアコン及び換気扇のみの工事は対象となりません。



【図2 木造住宅における防音工事の例】

※RC造（マンション等）の場合、壁の改良工事は対象となりません。

（5）助成を受けられる部屋は？

居間、応接間、寝室、書斎、子供室、食堂等です。

（6）助成を受けられる部屋数や工事内容、助成額の限度は？

住んでいる人数及び都の騒音調査等結果通知により、対象室数の限度が決まります。その部屋数に応じて、工事内容と助成金の限度額が決まります【表1】。

（7）助成を受けられる金額は？

東京都が助成する金額は、東京都が審査した工事金額の4分の3です。

※助成額を超えた分は自己負担となります。

（8）助成の申請ができる方は？

改良工事…改良する住宅の所有者又は居住者、分譲マンションの管理組合の代表者（理事長など）

建替え工事…建替え工事をする住宅に居住の所有者で、建替え後も所有し、居住される方。

（9）騒音調査申込に必要な書類は？

住宅の所有者又は居住者が申請者の場合

…騒音調査申込書、住民票、建物登記簿謄本、その他必要な添付書類

※住宅の所有者が助成申請する場合、居住者の承諾が、住宅の居住者が助成申請する場合、所有者の承諾が必要です。

※住民票及び建物登記簿謄本は発行後3ヶ月以内のもの

分譲マンションの管理組合の代表者（理事長など）が申請者の場合

…上記に加え、代表者を証明する書類（理事長選任時の議事録等）、防音工事の実施を管理組合総会等で決議した書類（総会の議事録等）、共用部分の取扱いの記載書類（管理組合規約の抜粋等）

3 助成の手順

防音工事助成の手続きの流れは、【図3】のとおりです。

※助成契約の締結まで工事の着手はできませんので、ご注意ください。

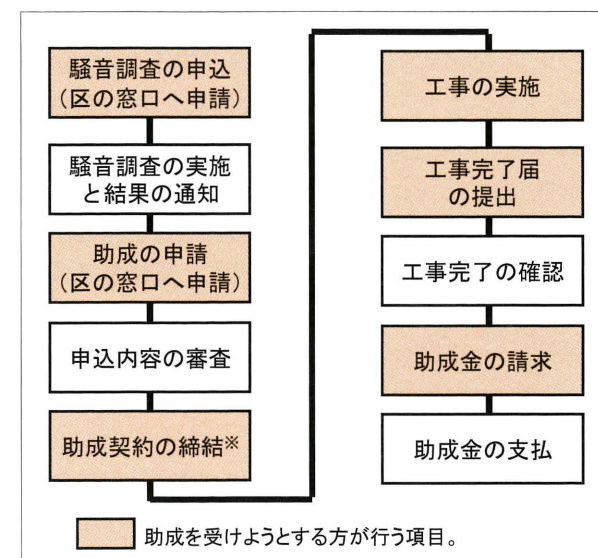
4 分譲マンションの管理組合による一括申請について

（1）経緯

これまで、分譲マンションについては、各区分所有者もしくは各居住者が申請を行っていました。しかし、窓サッシは一般的に共用部分であることから、防音工事を行う際には管理組合の理事会や総会に

【表1. 対象室数に応じた、エアコン・換気扇の設置限度数及び助成限度額】

人数（人）		1	2	3	4以上
対象室数（限度）（室）		1	2	3	4
設置数（限度）	エアコン（基）	1	1	2	2
	換気扇（基）	1	2	3	4
助成限度額	木造（万円）	137.25	198.75	283.50	336.75
	RC造（非木造）（万円）	76.50	114.00	160.50	191.25



【図3 手続きの流れ】

諮る必要があり、個人への負担が大きいことなどの課題がありました。

（2）制度改正の概要

このため、各所有者及び居住者の承諾を得た上で、代表者（主に、管理組合の理事長）が各住戸分の工事内容をまとめた申請が可能となりました（申込に必要な書類については【2】（9）参照）。

また、大規模修繕等のタイミングにあわせてこの助成制度を活用することも可能ですので是非ご検討ください。

5 結びに

防音対策をお考えの居住者や所有者、管理組合の皆様、また、マンションの管理会社の方々は、是非、ご検討をお願い致します。

【問合せ先】

東京都建設局 道路管理部管理課
沿道整備担当

電話：03-5320-5279

URL：http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/douro/gaiyo/bouon.htm

※編註：国でも沿道整備事業を実施しています。

『安政大津波の碑』の教訓



長田 康夫
(公財)マンション管理センター大阪支部長

橋だらけの街

この間、近くのうどん屋に行った時のことです。ビジネスビルの玄関にライオン像が鎮座されていました。『なにこれ？珍百景！』に投稿しても面白い光景ではないですか。近くの『なにわ橋（通称ライオン橋）』から逃げてきたのではとライオン像が置いてある訳を近くの人に聞いてみたところ、関係は全くないとのことでした。少し残念な気持ちで『なにわ橋』に行ってみたら、大きく口を開けた“阿形ライオン”と口を結んだ“吽形ライオン”が橋の南北に阿吽の呼吸で、2対ちゃんと座っており、この謎は解きました。

ここで、橋の左右を見ると正に“橋だらけ”なんです。当支部があるのは中央区今橋という所で、支部から徒歩8分の距離にある大阪市役所に行くにも、今橋から水晶橋を超えて淀屋橋へと確かに多くの橋があります。大阪市役所は堂島川と土佐堀川にはさまれた中之島という中州にあるので、淀屋橋、大江橋、梅檀木（せんだんのき）橋、水晶橋と4つの橋に囲まれています。橋ばかりに囲まれた市庁舎は他には見受けられないでしょう。

大阪平野の地形

大阪平野は、昔は北端に大阪城のある上町台地が中央部から突き出した鳥の嘴のような半島状になっていて、東側は湿地で近畿地方全体に降った雨

が大きな川となり流入していたので、大阪湾へ排水するために人工的に淀川と大和川の流れを変えていくことが幾度も行われて来ました。大阪市の中央を流れる大川（旧淀川）は、上町台地を開削して滋賀、京都からの水を直線的に大阪湾に流れるようにしたもので、今ある大阪の姿は、淀川や南部にある大和川の堆積物と海面の後退、そして、後々の人による干拓と埋め立てによりできた土地です。

大昔の大阪は、東に河内湖、西が直ぐに海ですから、大阪駅のある梅田近辺ではナガスクジラ、河内湖の真ん中辺りの東大阪市でもマッコウクジラの化石が発見されたということです。河内湖は淀川や大和川が運んでくる堆積物や開拓・開発により湖から湿地へ狭められ、また、大和川の付け替えで湖は現在では姿を消しました。上町台地より西側は河内湖に流れ込む河川の堆積物がわずかに湖と海を結ぶ北側河口付近から海に運ばれ洲となり、沢山の島々が作られたそうです。俗にいう『難波八十島』として、市役所のある中之島や、堂島、福島、都島、御幣島、姫島、四貫島、恩加島、桜島、加島、出来島といった地名が大阪市の西半分に残っています。

浪華は『八百八橋』

江戸時代、『江戸の八百八町』に対して大阪は『浪華の八百八橋』と呼ばれていたのは皆さんも良くご存じでしょう。でも実際には、橋の数は江戸の約350本に対して、大阪には200本程度しかなかったのです。しかし、江戸の橋の殆どは幕府が架けた公儀橋ですが、大阪では公儀橋が天神橋や高麗橋など僅か12本しかないので、

さて、皆さんは「安井道頓」という大阪商人をご存知ですか。そ

うあの道頓堀の開削者として有名な人です。安井道頓に代表されるように、大阪商人は商取引の荷捌き場としてあちこちに堀を開削し、自腹を切って『町橋』を架けていったのです。その点で、江戸の公儀橋に対抗して『浪華の八百八橋』と言われるようになったそうです。

ところで、淀川の洪水は今日まで250回を超えと言われる、大阪平野は水害のたびに何度も何度も川の流れを変えたり掘割を開削したりして洪水対策を行ってきましたが、津波には全くと言っていいほど何の対策も講じられていないのが現状です。津波の場合、大阪市の西半分は避難場所になる高台もない海拔数m地域で、大阪城のある上町台地を越えてしまうと、東側も昔の干潟でこちら側も高台と呼べる土地は生駒山の麓までありません。

数々の洪水被害の記録が残っていますが、地震による津波で難波、船場、堂島、梅田を含む大阪湾から上町台地までの大部分の市街地が被害を受けることが想定されています。過去の大津波による被害の記録としては宝永4年（1707年）10月4日と嘉永7年（1854年）6月14日の記録が残されています。

ここで興味深いのは、浪速区幸町の大正橋東詰の北側歩道に、嘉永7年（1854年）6月14日の大津波の記録が彫り刻まれた『安政大津波の碑』が建てられていることです。建立されたのは嘉永から年号が変わって翌年の安政2年（1855年）の7月です。

安政大津波の碑文

この碑文に次のように書かれています。『大地震両川口津波記（前半略）・・・、宝永4年（1707年）10月4日の大地震の時も、小舟に乗って避難したため津波で水死した人も多かったと聞いている。長い年月が過ぎ、これを伝え聞く人はほとんどいなくなったため、今また同じように多くの人が犠牲となってしまった。

今後もこのようなことが起こり得るので、地震が発生したら津波が起こることを十分に心得ておき、船での避難は絶対してはいけない。また、建物は壊れ、火事になることもある。お金や大事な書類など

は大切に保管し、なによりも「火の用心」が肝心である。川につないでいる船は、流れの穏やかなところを選んでつなぎ替え、早めに陸の高いところに運び、津波に備えるべきである。

津波というのは沖から波が来るというだけではなく、海辺近くの海底などから吹き上がってくることもあり、海辺の田畑にも泥水が吹き上がることもある。今回の地震で

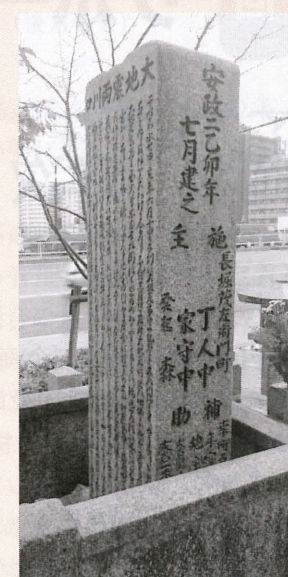


写真2 安政大津波の碑

大和の古市では、池の水があふれ出し、家を数多く押し流したのも、これに似た現象なので、海辺や大きな川や池のそばに住む人は用心が必要である。

津波の勢いは、普通の高潮とは違うということを、今回被災した人々はよくわかっているが、十分心得ておきなさい。犠牲になられた方々のご冥福を祈り、つたない文章であるがここに記録しておくので、心ある人は時々碑文が読みやすいよう墨を入れ、伝えていってほしい。安政2年（1855年）7月建立。

碑文に込められた教訓

宝永4年（1707年）10月4日の大地震の時のことを150年後に再来した大津波で思い出し、同じ過ちを犯してしまったことを反省し碑文に残して、これからも読みやすいようにと彫り込んだ文字に時々墨を入れて伝えていって欲しいと言っています。現に、今も碑文には墨が入れられ黒々とした警句の文字が読み取れます。正にこれは『津波の防災マニュアル』であり驚くべきことであり、津波の被害を教訓に、地域コミュニティが出来上がったことを物語っているのではないのでしょうか。一般住宅に比してマンションは津波には比較的強いと思われますが、大地震の場合は地域との連携の場、避難場所としての役割を果たせるような地域コミュニティに、なくてはならない存在でありたいものです。



写真1 なにわ橋のライオン



図1 縄文期の大阪の地形

適正な管理組合運営のサポートを目指して

マンション管理士

岡村 淳次（横浜市在住）

1 はじめに

広告関連会社での企画の業務と実家の不動産会社での業務を、両社の役員としてこなしてきました。不動産会社の会報誌でマンション管理士制度の創設を知り、以前に居住していた自主管理マンションの理事長を2期務めてマンションの維持管理は長期的周期を視野に行うことが重要と痛感したこと、また、マンション管理士（以下「管理士」という。）の試験が宅地建物取引士の試験と同種で自己のスキルアップになるとのことで、平成23年に資格を取得しました。

管理士としての活動は、当初勤務先での時間調整が比較的容易だったので、所属管理士会の定例会、セミナーや相談会などの活動を中心に先輩の顧問先管理組合への同行等からスタートしましたが、徐々に紹介による案件が増えて顧問等の業務に係わる機会が増えてきました。

今回は、先輩管理士と共に業務に携わっているA団地管理組合（以下「A組合」）での顧問業務とB団地管理組合（以下「B組合」）での管理規約改正の支援業務の事例を紹介します。

2 A組合での顧問業務

A組合は、横浜市所在、SRC11階建て、築13年、3棟、603戸の全部委託管理です。広大な敷地の中央に共用施設が充実している共用棟とサークルガーデンがあり、これらを円形に囲むように3棟が整然と建ち並び清掃状況が良く管理が行き届いている印象でした。A組合との係わりは、所属管理士会からの紹介からです。既に2人の管理士が理事会や総会運営の支援を中心とする顧問業務に就いていましたが、この内の1人の退任に伴う後任として平成25年1月に業務に就くこととなりました。

顧問業務のスタート

顧問業務を引き継ぎ、総会後に新体制となった初回の理事会に同席した時のことです。直近の総会議案を見て、当時、仕組みができて間がなく導入事例も少ない「高圧一括受電承認の件」とあるのを見て驚きました。いち早く導入を決めるため特別決議による承認を得て、新年度からその実施に向けた新体制が動き出していたからです。年度内に計画を実現しようと、必要不可欠な新方式導入の同意書を全戸からいただくよう、一括受電業者等の関係者が一丸となり高いハードルに向かって推進しました。

そこで、顧問として、組合員からの意見書や質問書の内管理規約や細則に抵触するような専門性の高い内容に対するアドバイスや回答書案を、速やかに理事会に提出して、組合員から納得と同意を得て早期に同意書を提出してもらうよう努めました。現在では、2棟が一括受電方式の導入に至り、電気料金の削減効果を得ています。残り1棟も数名の未提出者を残すだけとなり、全棟導入を目指し努力しています。

管理組合運営のサポート

A組合の役員選出は、任期2年、輪番制による半数改選で行っています。役員全員が、修繕、駐車場、防犯等の各職務に就きます。さらに、5つのワーキンググループ（以下「WG」）が構成されていて、各WGで検討、協議した内容や執行状況を理事会に報告することになっています。各WGは担当している事業計画や日常の事案を、オブザーバー組合員も参加して自由に意見交換して協議を行います。WGにおいて理事会の審議事項を事前に協議しますので、効率的で機能的な運営になっています。

例えば、「管理規約WG」では、管理士が改正

案新旧対比表、制定案等の資料を提示して、A組合の実状に合う管理規約等の見直しや新たな規定の検討を、1年をめどに毎年行っております。これまで、管理規約等の改正と理事会運営細則等の制定を提案して、総会議案として上程承認されました。

総会後の役員改選時には、役員の円滑な引継ぎ事項の確認は勿論のこと、平成28年度は、2年後の大規模修繕工事の設計管理コンサルタント選定や修繕設計の作成、インターホンの改修工事、共用部分のLED化工事等の重大案件が多く、今後も顧問としての適切なサポートをしていきたいと考えています。

3 B組合での管理規約改正の支援業務

B組合は、横浜市所在、RC5階建て、築29年、7棟、223戸で一部委託管理です。所属管理士会の紹介により先輩管理士とペアで管理規約改正の支援業務を、平成25年8月に受託することになりました。

スタートに当たっての確認事項

B組合は過去に何度か管理規約、細則の一部改正を行っていますが、今回改正の支援業務を行うに当たり、全体的な改正の方針や内容を確認する必要があります。そこで、「なぜ改正が必要なのか、どのような内容になるのか」について、以下のことが確認できました。

- ①区分所有法および標準管理規約の改正点が反映され、かつ、現状に適合したものとする。
- ②標準管理規約に準じて全体の見直しを行い、現行の管理規約で運営上定着している条項は継承し、また、用語の統一も図る。
- ③細則を再編成して、管理規約との整合性を図る。

これを踏まえて、理事会メンバーを中心に初回の管理規約改正委員会が9月に開催され、翌年3月の住民説明会を経て5月の総会での承認を目指すことで、足早に検討が行われました。

総会承認までのスケジュール調整

そこでは、スケジュール進行の観点から管理規約の改正と、以前から懸案だった開口部の改良工事に関する細則を優先に協議を進め、併せて一部の細則の再編成と整合性を行うこととしました。

管理規約改正では、次の留意点などを中心に検討されました。

- ①主に専有部分と共用部分の範囲を定めてそれぞれ別表に分類して作成すること。



写真 理事会出席中の筆者（後方中央）

- ②「建替え」に関する規定は、区分所有法の条文を引用するに留め、必要に応じて該当規定を追加する。

- ③標準管理規約に準じて適切な条項を新設する。

特に、全面改正となる管理規約は運営上定着している管理費等の負担割合の規定等は残すものの、改正による新設条文数も多く増えるため、組合員が戸惑うことがないように事前に広報誌等により周知するなど、改正の検討では十分留意して提案、助言を行いました。

管理規約改正委員会の方の積極的な取組もあり、検討も順調に進み、住民説明会を経て総会に提案、承認を得ることができました。

細則の見直し業務

平成26年9月には、新たに管理規約の修正と細則全般の改正や各様式の制定の検討を継続して行いました。かねてより懸案事項であったペット飼育細則、ペットクラブ会則の制定について、事前のアンケート結果を基に既に設立されていたペットクラブ関係者との積極的な意見交換を行いました。特に、敷地内の散歩や移動方法等の遵守事項についての協議を数回行いました。その結果、多くの組合員が出席した住民説明会は問題なく終了し、その後の総会で無事に承認されました。

4 おわりに

今回、紹介した事例では、各管理組合関係者の方の協力やペアを組んだ先輩管理士の方のアドバイスやサポートもあり、滞りなく良い結果を出すことができました。それぞれの管理組合の特質や実状等により抱える問題も異なり、その内容も多様化しています。

今後は、多様化した案件にも対応ができ、そして、より公平で中立な立場に立ってサポートができる管理士を目指して、より一層の知識や経験の研鑽に励み、適正な管理組合運営や良好な住環境実現を目指して取り組んでいきたいと考えます。

日本大学生産工学部建築工学科
准教授 永井 香織



1 はじめに

超高層マンションの大規模修繕は、マンションの建設ときに作成されている長期修繕計画に基づいて、まずは調査診断から行われます。一般的に超高層マンションも中低層マンションと同様に、長期修繕計画は12～15年で計画されているのが現状です。調査診断は、10～13年くらいで実施されており、調査診断結果に基づき、修繕計画を決定した後に工事を実施します。

超高層マンションの大規模修繕工事内容は、中低層マンションとほとんど同じです。超高層マンションの大規模修繕工事における主な問題点を図1に示します。

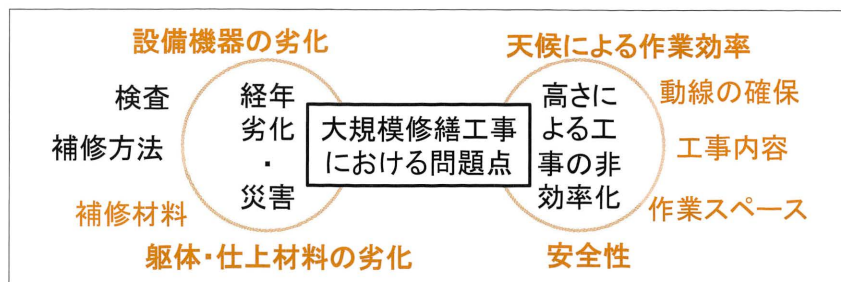


図1 大規模修繕における問題点

表1 建物高さで工事種別の仮設使用例

高さ	調査工事	部分工事	大規模修繕工事
低層	プランコ	プランコ	枠組足場
中層	ゴンドラ(単独)	ゴンドラ(単独)	移動昇降式足場
	枠組足場	移動昇降式足場	ゴンドラ
高層	ゴンドラ	枠組足場	システム養生足場
超高層	ゴンドラ(単独)	ゴンドラ(単独・連続)	ゴンドラ 単独・連続設置
		システム養生ゴンドラ(部分養生)	電動横移動ゴンドラ システム養生ゴンドラ (縦型工法5層・10層・20層)
		連結式ゴンドラ	連結式ゴンドラ (階層工法1層・2層・3層)
		移動昇降式足場	移動昇降式足場 枠組足場(補強) 吊足場(せり上げ式足場)

出典：高層マンション改修の手引き（マンションリフォーム技術協会）

この中で特に超高層マンションの課題となるのは、高さによる工事の非効率に関連する事項です。また、超高層マンションならではの特徴の1つは、高強度コンクリートが使用されていることです。

本報では、これらを踏まえ、仮設・施工計画、材料の分類から、それぞれの課題について紹介します。なお、今回は、長期修繕計画については、対象外とします。

2 仮設・施工計画における課題

マンションの大規模修繕工事には、必ず仮設計画が必要となります。仮設計画では、建物の立地環境、建物形状、建物高さ、工事内容、動線計画、材料搬入経路など様々な条件をもとに決定します。

一見すると、中低層マンションも超高層マンションも同じ条件で仮設計画ができるようですが、異なる部分があります。一般的な中低層マンションで用いられている枠組足場は高さ44mまでの使用となるため、超高層マンションは各種類の足場を組み合わせで計画しています。特にゴンドラや移動昇降式足場など動く仮設が主となります。仮設には、様々な種類があり、先に述べた条件と仮設の種類による効率や費用対効果を考え、選定されています。

建物の高さ別にまとめた、調査工事、部分工事、大規模修繕工事で一般的に使用されている仮設の種類を表1に示します。超高層マンションの調査では、ほとんどが単独ゴンドラで、部分工事や大規模修繕工事になるとシステム養生ゴンドラ^{*1}や移動昇降式足場が選定されるようになっています。まさに、工事内容と施工環境や条件などによって選択肢が異なるので、選定はよく検討しなければなりません。以前に1つの建物で面を変えて、連結ゴンドラ

と単独ゴンドラの施工期間の比較をしたところ、単独ゴンドラ作業の方が半分の期間で終了しました。これは、改修工事の内容が外壁に点在していたため、動きやすいゴンドラの方が効率が良かった例です。このような結果は全ての建物には当てはまるわけではありません。

また、ゴンドラにおける作業は、枠組み足場などに比べて効率が低下します。その理由に、超高層であるため、目的の場所へ移動するのに高さやゴンドラの性能で異なりますが、30分以上かかるケースがあります。現在はゴンドラの移動速度は昔に比べて早くなりましたが、それでも移動時間がかかるのが現状です。また、ゴンドラ内では、作業スペースが狭いため、工事の作業効率が低下します。一般的な単独ゴンドラでは、2～3人が乗り、ゴンドラ幅は人1人分くらいに設定されています。このような小さなスペースでは、作業するには動き難さや、ゴンドラ自体の揺れなどの作業環境があります。さらに、ゴンドラ作業は、風の影響を大きく受けるため、ゴンドラ法^{*2}で、風速10m/min.以上ではゴンドラ作業ができません。ある建物では、風の影響が大きく、1か月の半分しか作業ができなかったとの報告があります。このあたりの作業効率も勘案し、仮設計画を立てる必要があります。

※1 編註：ゴンドラ工法を利用した足場システム。工事作業区域内をネットと専用架台で囲みその内側をゴンドラにより作業を行う。

※2 編註：ゴンドラ安全規則第19条。

3 補修改修材料

近年の超高層マンションの材料的な特徴として、高強度コンクリートが使用されています。図2に建物の階数とコンクリートの強度との関係を示します。建物が高くなると使用されているコンクリート強度が増加していることが確認できます。高さ50階以上になると、コンクリート強度も130(N/mm²)以上のものもあります。これらの高強度コンクリートは、建物を高くするため、また、室内空間を広く

するために開発され、実用化されています。

現在の問題点としては、この高強度コンクリートがひび割れや欠損した場合、一般的に現状は約80(N/mm²)位の補修材しかないことです。大規模修繕の対象となっている有機系材料であるシーリング材や塗料についても、材料メーカ各社によってその性能が大きく異なります。そのため、「高耐久性」や「低汚染」などの機能性を付与した材料については、その性能を十分に確認する必要があります。

補修改修材料の選定には、劣化状況などに鑑みて、どのような材料にするかの検討が、今後の長期的な維持保全には欠かせない項目と言えます。

4 まとめ

超高層マンションの大規模修繕工事については、工事内容は中低層マンションと同様ですが、高さゆえの作業効率の悪さが大きな問題となります。特に、仮設の選定によって、工期が大幅に変化するのが現状です。また、それに伴い、工事費も変化します。

効率よく工事を行うためには、工事内容に合わせて作業しやすい環境を造り出戻りのない工事として進めることが重要と考えます。

また、風や天候の影響を大きく受ける超高層マンションでは、無理な工期設定が工事の品質を下げる可能性があるために、専門家の見解を含めた十分な検討が必要です。

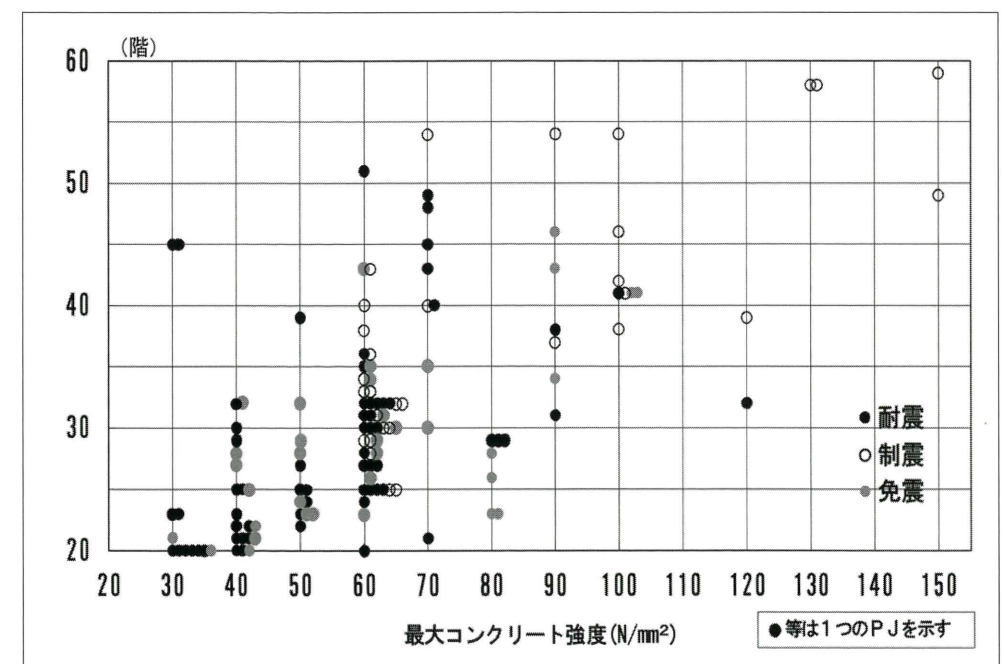


図2 建物階数とコンクリート強度

1つの災害対策 ー常備水確保へのある取組ー

ダイアパレス神宮の杜参・伍・六・七号館管理組合(宮崎市)
理事長 山田 紘基



はじめに

ダイアパレス神宮の杜参・伍・六・七号館は、宮崎市に所在し、近辺には宮崎神宮、宮崎県総合文化公園(県立図書館、美術館、芸術劇場等)があり、多くの市民の散歩コースとしても利用され、小・中学校も徒歩5分以内にある閑静で自然環境の豊かな住宅地です。建物は、築19年、SRC造14階・8階建て4棟、住戸177戸からなっています。

当組合の管理運営等

当管理組合は理事17名により運営され、月1回の理事会等は毎回ほぼ100%の出席率です。平成22年に最初の大規模修繕を完了し、平成24年度からは、理事会の負担軽減のため自主管理を委託管理へと変更しました。

私は、円滑な救援活動ができるよう被災住民とボランティアとを繋ぐために平常時から行政、ボランティア団体との調整連絡等を行う「災害時ボランティアコーディネーターみやざき」に所属しており、この本部等での防災の訓練や研修、また、防災の周知活動等を行っています。当組合でも、この経験を踏まえて毎年2月に防災訓練を行っています。

南海トラフ地震等による想定被害

南海トラフの東南端に位置する宮崎県は、過去100年～150年の間にM6以上の地震がない静穏期の14年間とM6以上が頻発する活動期の10～20年間で定期的に発生する日向灘地震と、M8以上の南海トラフ地震等の脅威があります。平成25年8月宮崎県より公表された南海トラフ地震(M8・震度7以上)での災害予測が、地震・津波(高さ16～18m)により最大で建物被害8万8千棟、人的被害3万5千人とされています。また、M7以上の地震は30年以内に70～80%の確率と発表されており、海拔9.6mの当地区が被災することが心配されています。

常備水確保へ取り組む

災害発生の際は、自助はもとより管理組合、自治会の援助が必要となりますが、当組合の限られた予算の中での備蓄は心許ない限りです。特に、高置水槽等の給水設備の破損による給水障害が心配されます。居住高齢者が増加しており、個人での備蓄にも限度があり、1次的飲料用としての備蓄水の確保について常々考えておりました。

そんな折、大手飲料メーカーA社より「自動販売機」設置の営業がありました。以前は1台設置していましたが、販売収益の使途を巡り混乱があり撤去されました。これを踏まえてA社から、当組合が機器の管理をせずに、災害時の備蓄水を確保し、賞味期限内の飲料水を常に入れ替えるとの提案がありました。両方で検討した結果、一切の経費、費用をA社の負担とし、当組合は設置敷地の提供だけとして、さらに、2ℓ1本の飲料水を各戸2本(4ℓ)で合計約360本を、1次飲料用として提供を受けることにしました。この内容の周知を行い総会等の承認手続きを経て機器設置を決定しました。

安心・安全な生活を目指す

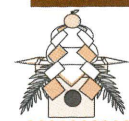
これにより、各住戸の当座の緊急用飲料水が確保できました。高齢者、身体の不自由な方が飲料水確保に奔走しなくとも、常に賞味期限内の飲料水が管理組合倉庫に常備保管されることになりました。自動販売機設置による空瓶や空缶の散乱や夜間の騒音等も懸念されましたが、各戸の備蓄水常備のための機器設置と訴えたせいか、現在のところ何ら支障は出ておりません。

備蓄水を必要とする時が来て欲しくはありませんが、あって良かったねと言われるようにしっかり管理・保管していこうと思います。

これからも、このことに限らずいろんな問題も提起されることでしょう。理事、居住者の皆で一緒に考え、安心・安全な生活を実現できるよう努力を怠らないようにしていきたいと思っています。



マンションインフォメーション NO.91



マンションみらいネットを始めよう!

明けましておめでとうございます。

皆様のマンションにおいても、気分新たに新年をお迎えのことと思います。

年を重ねる毎に建物の劣化が進行するマンションは、計画的な修繕工事とその記録の蓄積が将来の資産価値に大きく影響してきます。大切なマンションの資産価値の維持向上のため、今年こそあなたのマンションにも「マンションみらいネット」を導入してみませんか。

「マンションみらいネット」のしくみとメリット

「マンションみらいネット」とは、①マンションの適切な維持管理の促進、②中古マンション流通の活性化を目的として構築されたマンションの履歴情報システムです。

個々のマンション管理組合の建物概要情報、管理組合の運営情報、修繕履歴情報等を公益財団法人マンション管理センターのコンピューターに登録していただくことにより、組合員がいつでも自分たちの管理情報をインターネットで閲覧できるとともに、情報の一部を一般の方にも公開し、流通市場の活性化に役立てることが出来ます。

「マンションみらいネット」は、以下の働きかけを通して、「マンション管理の適正化」を推進します。



◎マンション管理のレベルアップを支援

マンション標準管理規約では「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が管理組合の業務として定められていますが、当システムでは修繕工事の履歴が時系列に整然と保管され、管理組合が必要な時に参照できるようにすることで、精度の高い長期修繕計画の策定や適切な修繕工事の実施を支援します。また、マンション管理に活用できる数々の機能(比較一覧表作成機能等)、及び特典を管理組合に提供することにより、マンション管理のレベルアップを支援します。

◎インターネットによる情報の共有化が合意形成をサポート

登録された管理情報、修繕履歴、電子化図書(文書・図面)等は当センターのデータセンターで厳重に蓄積・保管され、区分所有者は全ての情報をインターネットを介して確認することができます。最新の組合データを常に共有化できることから、管理組合運営の透明化が図られ、組合員間の合意形成に大いに役立ちます。

◎良好管理マンションに対する評価獲得の支援

マンションの管理情報の公開を通して、適正な管理を行っているマンションに対する流通市場での支持を高めると同時に、情報を積極的に公開するマンションの社会的評価の獲得を支援します。

無料!!

マンションみらいネットの説明にマンション管理士が伺います!

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>

QRコードでアクセスしてスマホからも申し込めます!



お問い合わせ先 (公財)マンション管理センター 企画部 TEL 03-3222-1518 FAX 03-3222-1520
ホームページ 「マンションみらいネット」専用ページ <http://www.mirainet.org/>

Monthly Condominium Management Center Journal

