マンション管理シンポジウム
「マンション管理を新しい潮流へ」

平成３１年３月２８日（木）午後２時～４時３０分

住宅金融支援機構　す・まいるホール

（公財）マンション管理センター

本資料は、公益法人マンション管理センターが平成３１年3月２８日（木）に開催したマンション管理シンポジウム「マンション管理を新しい潮流へ」の講演内容をとりまとめたものです。

令和元年 7 月 16 日　公開

シンポジウム出席者

コーディネーター

小林秀樹氏（マンション管理研究会座長 千葉大学大学院工学研究科教授）

サブテーマ１「一歩進んだマンションの維持管理」話題提供者

宮城秋治氏（(公社）日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会）

サブテーマ２「マンションの管理不全をどう防ぐのか」話題提供者

齊藤広子氏（横浜市立大学国際総合科学部教授）

サブテーマ３「管理組合はどこまでできるか」話題提供者

鎌野邦樹氏（早稲田大学法科大学院教授）

コメンテーター

篠原みち子氏（篠原法律事務所弁護士）

川上湛永氏（NPO 全国マンション管理組合連合会会長）

中山孝仁氏（一般社団法人東京都マンション管理士会）

事前案内で出席予定としておりました鈴木良宜氏（一般社団法人マンション管理業協会事務局長）は体調不良のため欠席されました

開　　会

司会　皆さんこんにちは。本日は公益財団法人マンション管理センター主催、マンション管理シンポジウム「マンション管理を新しい潮流へ」にご参加いただきまして誠にありがとうございます。

まず始めに、主催者であります公益財団法人マンション管理センター理事長日比文男よりご挨拶申し上げます。日比理事長、よろしくお願いいたします。

日比文男理事長

日比理事長

開催に当たりまして一言ご挨拶を申し上げます。本日は年度末の大変忙しい中、マンション管理シンポジウムを開催しましたところ、多数ご参加をいただきましてまことにありがとうございます。実は今回参加を募りましたところ、２日半ほどで満席になってしまいました。ご参加いただけなかった皆様方には大変ご迷惑をお掛けしましたわけですけれども、本シンポジウムに深い関心を持っていただいている証左かと思い大変ありがたいことこの場をお借りしまして改めて感謝を申し上げたいと存じます。

さて、分譲マンションの歴史は 50 年以上に及び、ストック総数は 640 万戸超、マンション居住人口は 1,500 万人超と、都市部を中心として我が国の住宅ストックの中で大変大きな役割を果たしております。

こうした中でマンション管理の現場におきましては、日々様々な問題が発生し、管理組合をはじめとしますマンション管理に携わる方々は、対応にご苦労されているかと存じます。特に、現実に発生しているマンションに関わるいわゆる２つの老いの問題、あるいはリゾートマンション、タワーマンションと、将来的に管理の問題が懸念される形態のマンションの存在ですとか、これまでの延長の管理ではなかなか立ちいかないという恐れもあります。マンションは適切な維持管理を行えば建物自体は物理的には 100 年以上持つのではないかと言われており、いわゆる 100 年マンションを目指そうというマンションも出てきていると伺っておりますが、その一方で、管理組合が機能しない、あるいは修繕工事が適切に行われない等々により、管理不全に陥るマンションが増加するのではないかという懸念も生まれてきているところです。こうした懸念を払拭していくために、マンションが健康で長生きするためにはどうしたら良いか、元気に老いて行くためにはどうすれば良いか、こういうポジティブな視点に立った新たな取組みが必要だと、このように思っている次第です。

当センターにおきましては、平成 23 年からマンションの管理につきまして研究や実務の最前線におられる方々をメンバーとするマンション管理研究会を設置して、マンション管理の課題について検討してまいりました。本研究会はセンター内部の検討の形で、非公開で開催をしてきておりまして、これまでで開催回数も 30 回を超えたところです。こうした成果につきましては、当センターの実務に生かし、関係者の皆様にも還元してきたつもりではありますが、今回 30 回を超えた節目でもありますので、研究会のメンバーによりますマンション管理をめぐる課題や将来懸念される課題に対する取組みを考えるヒントになるよう、最新の取組みなど踏まえた議論を行う、公開討論会を企画したところでございます。一部やむを得ず欠席あるいは代理出席の方もいらっしゃいますが、ほぼすべての研究会のメンバーにお揃いいただいたということになります。

研究会自体、自由闊達な議論をいただく場といたしておりますので、本日もその研究会の雰囲気を生かして自由にご議論いただくようにお願いしているところでございます。今回シンポジウムについては何らかの結論を出すということを目的とはしていませんが、マンション管理に携わる皆様方の今後の取組みにあたりまして少しでも参考になることを期待いたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

シンポジウム

小林　先ほど理事長からご紹介がありましたけれども、マンション管理研究会を大体３ヶ月に１回ぐらい開催して、最近では民泊の問題とか、高齢化にどう対処するかとか、タワーマンションの維持管理問題とか、名簿管理の課題などをいろいろメンバーで議論してきました。今日はそういう中から３つのテーマを取り上げて、公開で研究会をしてみようという趣旨です。

小林秀樹氏

最初に、宮城さん、齊藤さん、鎌野さんは話題提供の中で自己紹介していただくこととして、コメントをいただくご三方からどのような立場で、どんな視点でコメントされるのかを最初にご紹介いただければと思います。

篠原　私個人としては管理組合の味方という風に思っています。管理組合はどんなことをすれば良いのか、決めごとを踏みはずすことはないか、そんな立場から考えているところです。今日もそのような観点でお話ししたいと思っています。

川上　今マンションを取り巻く問題はたくさんあり過ぎるのですが、我々全管連（全国マンション管理組合連合）では６人しかいない本部理事が２ヶ月に１回ぐらい集まって、いろいろ話し合ったり討議したりしています。北海道、九州の方々もおられるので、マンションの問題ってかなり地域差があるなということを実感としています。東京の常識は北海道では通用しない、北海道の常識も九州の方には通用しないということもあって、地域差を埋めるような努力をしなければいけないのではないかなと痛感しています。今日はいろいろなことがテーマとして出てきますので、管理組合の立場から意見を述べさせていただきたいと思います。

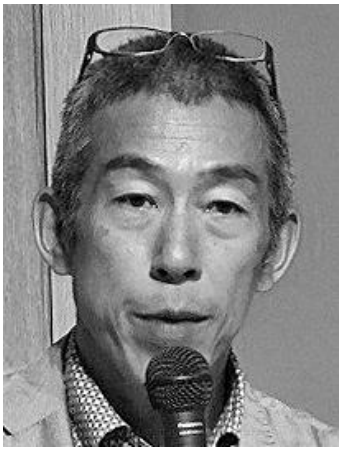
中山　マンション管理士として、マンションの現場で直接的に助言、支援させていただいている立場から、お話をしたいと思います。既に高齢化等でいろいろ問題が出てきていますが、高経年マンションが増えてきている中で、これから起こり得る問題はもっとたくさんあるかと思います。そういったことを踏まえて皆さんと考えていければと思っています。

小林　よろしくお願いいたします。この他に管理会社の立場からということでマンション

管理業協会事務局長の鈴木良宜さんがご出席の予定でしたが、御病気で急遽ご欠席となりました。しかし、事前にコメントをいただいておりますので、適宜私の方から鈴木さんのコメントを紹介しながら、公開研究会を進めたいと考えております。

サブテーマ１　一歩進んだマンションの維持管理

小林　それでは３つのテーマの１つ目に入りたいと思います。最初の話題提供が、マンションの維持管理、長期修繕に関する話題からです。「一歩進んだマンションの維持管理」というテーマで、宮城さんからお願いします。


宮城秋治氏

宮城　日本建築家協会でマンション等のメンテナンスを専門とする部会に所属しています。まず私の方から修繕や改修について、「一歩進んだマンションの維持管理」というテーマでお話をさせていただきます。冒頭の理事長のお話にもありました通り、マンションの本格的な供給が始まって 50 年です。一方で、修繕のいわゆる大規模修繕の歴史を振り返ると、大体 30 年ぐらいを歩んできたのかなと考えます。大規模修繕が始まった当時は、まだ築 20 年、古くても 30 年ぐらいのマンションが多かったわけですけれども、今では築 50 年を超えるものが珍しくない時代に入ってきました。どうも今までの大規模修繕あるいは改修というような枠の中だけでは解決しえないもの、またさらにもう少し一歩進んで考えていかなければいけないテーマが現場に内在しているかと思います。そこで今日は、修繕や改修を繰り返してきて一生懸命建物や設備を維持している、今年築 40 年を迎える団地の取組みを紹介させていただいて、長期修繕計画を超えて、さらにマンションを長持ちさせるためのカギは何なのかということでお話をさせていただきたいと思います。

大きく４つの柱で話を進めてまいりますが、１つ目は長期ヴィジョンを作るという話。長期修繕計画の前段でそのような大きな視野を持って計画を作っています。次は、それを実行するにあたりみんなで役割を分担するということを非常に巧みに行っているという話。さらに、具体的な修繕

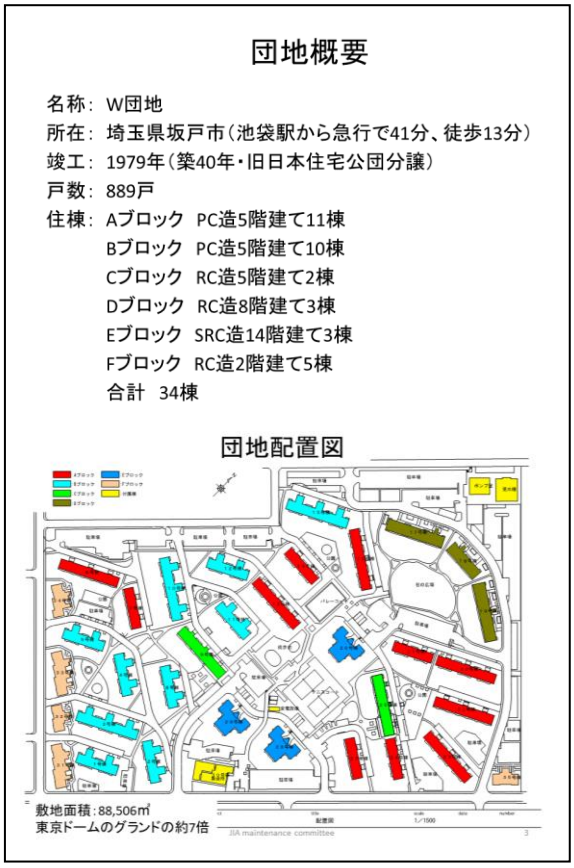
趣旨

修繕や改修を繰り返し行うことで建物や設備を良好に維持している築40年の団地の取り組みを紹介し、長期修繕計画を超えてマンションを長持ちさせる鍵を探る。

① 長期ヴィジョンをつくる
② 役割を分担する
③ 共用部分だけでなく専有部分も考える
④ 老い（傷み・故障）と共存する

改修の場面において、通常であれば管理組合は共用部分だけを考え、工事をしていくということを越えて、専有部分も視野に入れ込んだというお話です。そして最後は、建物の老いとの共存ということで、建物の傷みや設備の故障とある程度共存するというスタンスも重要ではないかということで進めていきたいと思っております。

今日紹介する W 団地は、埼玉県の坂戸市にあって、池袋から急行で 40 分ぐらいの駅から歩いて 10～15 分ぐらいの所にある、40 年前に日本住宅公団が分譲した団地型マンションです。当時は非常に人気で、抽選に当たって喜んで入居されたという話を聞いたことがあります。大変大規模な団地で、住戸数は 889 戸、全部で住棟が 34 棟あって、配置図にある通り、A ブロックから F ブロックまでブロックごとに設計されて造られています。公団分譲の一番最後の時代になりますので、中心は PC 造の 5 階建階段室型が主体ですが、2 階建てのテラスハウスから 14 階建ての高層の建物まで、非常にバリエーションに富んだ建物の構成となっています。したがって、非常に大きなスケールメリットを管理組合としては享受しているけれども、意見をまとめるという上ではまず数が多い、そして住棟タイプがこれほど違いますので、修繕積立金ひとつをとっても一筋縄ではいかない、合意形成が大変だ、というところを乗り越えてきた団地になっています。

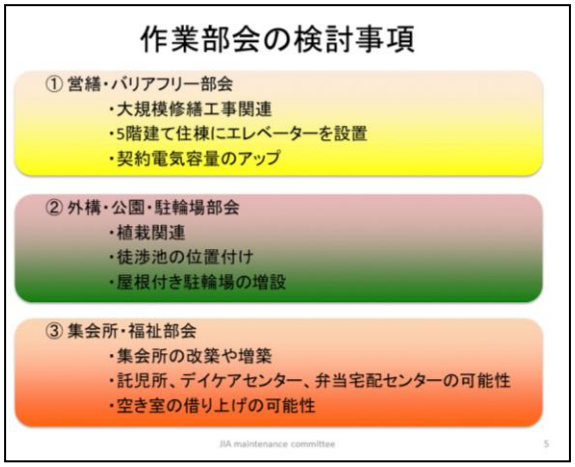


●長期ヴィジョンをつくる

最初に長期ヴィジョンの作成の話をさせていただいたのですが、私共がこの団地を訪れたのが 2000 年頃だったと思います。団地の中でプロジェクト 21 という、ちょうど 21 世紀に入る時でもあり、将来のマンションのヴィジョンを作っていこうという話があり、我々も専門家としてお手伝いをすることになりました。

まず行ったのが建物、設備あるいは住まい方についてのアンケートで、質問項目で 100 項目ぐらいあったと思いますが、住民の皆さんは非常に丁寧に答えていただき、90%ぐらいの回収率を達成したと記憶しています。非常に思い入れのあるデータに基づいて、プロジェクト 21 は理事会の諮問機関のような委員会組織ですので、「世代を問わず快適に暮ら

せる団地」というテーマを理事会に答申し、そのときに皆さんで共有した考え方は、「築60 年まで建て替えないで使っていきましょう」ということを第一にメッセージとして打ち出したわけです。

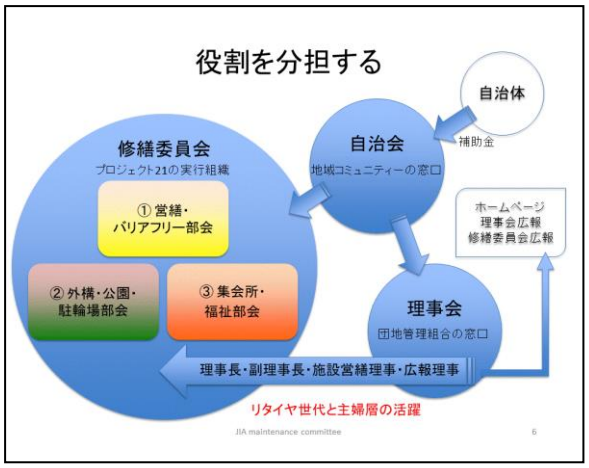


そして具体的に作業部会で活動をしていったわけですが、１番目は営繕・バリアフリー部会、２番目が外構・公園・駐輪場部会、３番目が集会所・福祉部会で、団地として固有の部会の作業分担があったと認識しています。そのうち営繕・バリアフリー部会としては、当然ながら大規模修繕工事を扱っていきましょう。それと階段室型５階建ての住棟にエレベーターを設置することも大きなテーマでした。また、契約電気容量も当時は 20A、30A という時代だったので、やはり容量を上げていきたいということもありました。以上のようなことが大きなテーマでした。したがって、大規模修繕は１部会の１テーマに過ぎないという大きな枠組みの中に入っておりました。２番目の外構・公園・駐輪場部会は、これだけの敷地がありますので、植栽の管理だけでも外注すると大変な費用がかかるということで、皆さん手分けをして草刈りをし、かなり高木まで剪定をするような道具を揃えて実行していました。徒渉池と呼ばれる小さなお子さんが遊ぶ浅いプールも往時は活躍していたものが、子供が大きくなって使われなくなったのをどうしていくのか。また、駐輪場がどうしても足りない、青空駐輪で風が吹いたら自転車がみんな倒れてしまうといったようなことも問題でした。駐輪場なら簡単に造れるのではないかと思いがちですが、そのためには緑を潰さなくてはならず、またいろんな議論が沸き起こるということで、非常に時間がかかることでもありました。さらに集会所・福祉部会では、集会所の増改築に併せて、そこに託児所とかデイケアセンター、あるいはお弁当の宅配センターを造れないかというような検討もしています。さらに団地の空家の借上げの可能性ということにも取り組んでいました。その大きなヴィジョンを今度は中長期営繕計画ーこれはこの団地にとってのいわゆる長期修繕計画ですがーに組み入れ、工事費の累計に対して将来設計として必ず修繕積立金の累計が間に合うような財政的な基礎体力を十分に持ちました。結果的には修繕積立金を㎡／戸当り 243 円まで上げた実績があります。これは国土交通省から示されている修繕積立金ガイドラインの平均値を大きく超えているレベルかと思っています。

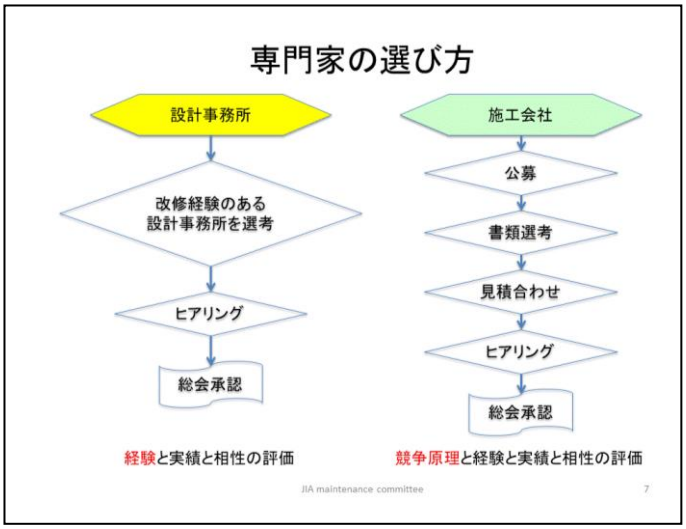
●役割を分担する

さらに役割を分担するということで、具体的にはプロジェクト 21 を修繕委員会が実行していく。先ほどの３つの部会が具体的には運営していったわけですが、それのみならず

自治会と理事会の連携も非常に見事な動きをしていました。理事会については団地管理組合としての窓口を担って、修繕委員会には必ず理事長、副理事長、施設営繕担当、広報担当の４役が入っています。理事会が作成しているホームページも持っていますが、理事会の広報を発行し、さらに修繕委員会独自の広報も作ったというような情報提供を行っています。また自治会も非常に良い役割をされていて、自治体からうまく補助金をいただいてきて、それを活用して修繕を実行していくというようなことをやっています。全般的にはやはりリタイアされた世代、また昼間、日中に団地にいらっしゃる主婦の方々が委員として、また作業部会として活躍していただいたということが非常に印象的です。



さらに専門家の選び方ということでこの団地を振り返ってみますと、まず設計事務所を選ぶときは、情報を収集し改修経験がしっかりとある設計事務所をピックアップして、そこからヒアリングをして、経験と実績と管理組合との相性などを判断基準にされていました。一方、工事を発注するとなると施工会社を選定する。このときには思いっきりスケールメリットを活かしますので、競争原理を働かせるために公募をかけて書類選考をし、見積り合わせを行って、最後にヒアリングでその会社を総会に諮るという手順を経ました。設計事務所と施工会社の選び方は明確に変えてあります。この辺も専門家の選び方のポイントとしては大きいのかなと考えています。



修繕履歴をリストアップしておりますが、2001 年のプロジェクト 21 以降、まず行ったのは集会所の増改築です。コミュニティスペースを拡げて、議論する場を作ろうというところからスタートしています。団地ですから建築基準法 86 条の一団地認定を取り直して、それから確認申請を取るという我々にとっては手間のかかる作業でした。それから本格的な屋上の外断熱改修とか、設備の修繕がやはり築 30 年目ぐらいから、給水管、排水管と本格的に出てきていました。また 2012 年当時にエコポイントが活用・実行されていましたので、アルミサッシを取り替えてもらったエコポイントを活用して玄関扉を断熱・対震の扉に取り替えることをしています。また一番大変だったのが、２回目の大規模修繕に合わせて、元々スラブの下にあった浴室の排水管の横引管をスラブの上に上げるという改修を行っています。

先ほど出ました駐輪場の増設については、築 34 年目でようやく実現しました。さらに耐震についても各ブロックの代表住棟で耐震精密診断を行って、すべてのブロックで Is 値が 0.6 を上回っていることを確認しました。これは、公団の最終的な設計が良かったというような評価をしています。電気幹線については昨年終わったばかりですが、このようなことをしてきました。

修繕改修履歴

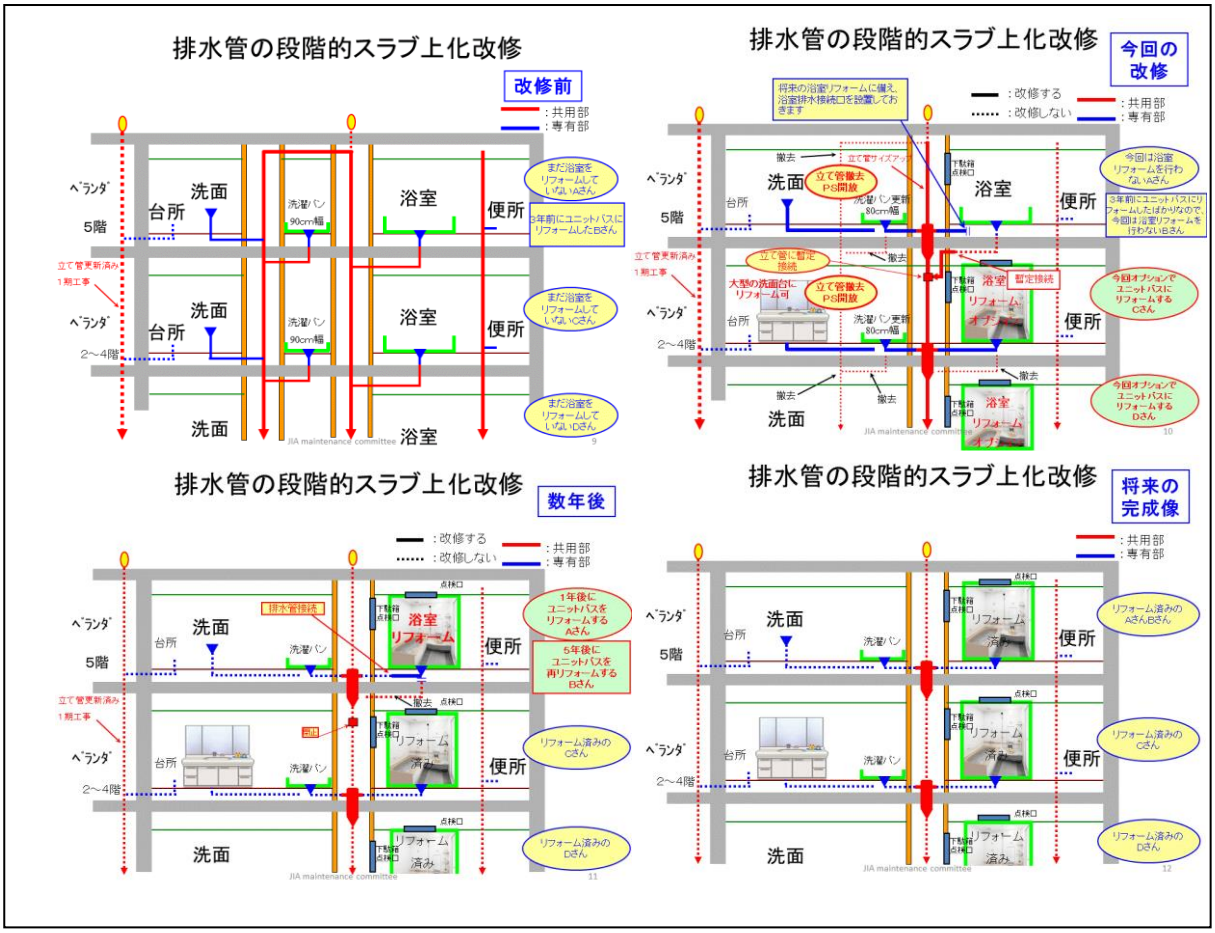
西 暦	経 年	履 歴
1979年		入居開始
1995年	16年目	第1回大規模修繕工事
2000年	21年目	屋外制水弁・棟飛び込み・メーター廻り給水管・ポンプ更新工事
2001年	22年目	プロジェクト21設立
2002年	23年目	受水槽・ポンプ室・電気室修繕工事
2005年	26年目	集会所増改築工事（コミュニティースペースの拡充） 【一団地認定⇨確認申請】
2006年	27年目	屋上防水改修工事（外断熱改修次世代省エネ基準）
2008年	29年目	エレベーター更新工事
2009年	30年目	屋外埋設給水管・棟共用立て管給水管・台所系雑排水管更新
2012年	33年目	アルミサッシ・玄関扉更新（エコポイント活用断熱省エネ化）
2013年	34年目	第2回大規模修繕工事・浴室系排水管更新（スラブ上化改修）
		駐輪場増設工事　【一団地認定⇨確認申請】
2015年	36年目	耐震精密診断（各ブロック代表棟・付属棟）・・・Is値≧0.6（OK）
2018年	39年目	電気幹線増量工事

JIA maintenance committee　8

●共用部分だけではなく専有部分も考える

１つだけ工事の紹介をします。共用部分だけでなく専有部分も考えるということで取り組んだ事例です。修繕積立金はマンションの共用部分に支出するものだけで、専有部分は各区分所有者の個人の財布から支出するのが原則ですが、専有部分も一部分共用扱いできるのではないかあるいは一緒にやりましょうということであれば、管理組合の財布も個人の財布も出処は区分所有者ですので、みんなで考えて合意を得て総会の承認を受ければ、一緒に工事ができないだろうかと考えました。そういうことで取り組んだのが排水管の段

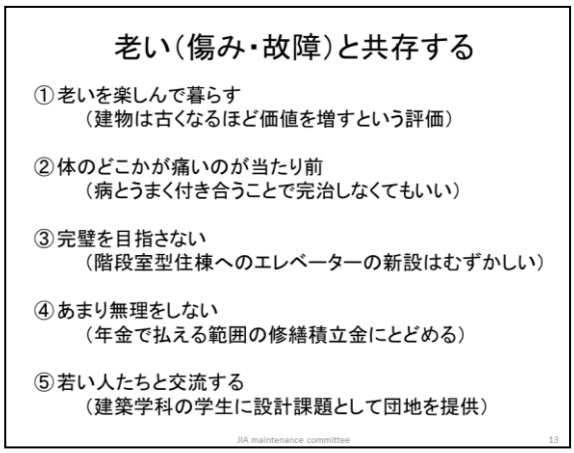
階的スラブ上化改修になります。元々浴室と洗濯パンの排水管は、床スラブの下にありました。今回、排水管の立て管を更新するときに、まず立て管が２本あったのを１本に集約して、そこに広い洗面化粧台を入れられるようにしました。浴室については、ユニットバスへのリフォームをされるときにスラブの上で配管を繋げる口を設けよう。だけれども、リフォームをしたばかりとか、まだ資金の工面がつかないから将来リフォームしますというお宅は、スラブの下で暫定的に排水管を繋げる作業をしたわけです。そうしますと数年後、ではリフォームしますというＡさんについては、管理規約の修繕の使用細則の中に「ここの口に繋いでくださいよ」というルールをしっかりと作って、スラブの上で配管を接続する。排水管の使っていないものはできるだけ取りたいものですから、下の配管は撤去して、下の口はプラグで止めて閉栓をすることになりますので、まだ５年ぐらい、あるいは 10 年ぐらいかかるかもしれませんが、将来的にはすべての住戸がスラブ上化するというような枠組みを作って、時間をかけて段階的にスラブ上化していこうという取組みをしています。



●老いと共存する

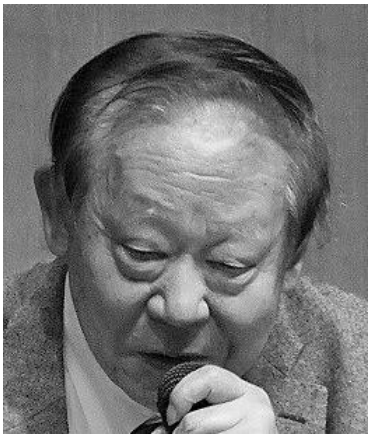
最後ですが、老いと共存するということです。こちらの団地では、何しろ老いを楽し

んで暮らしているという感じがするのですね。建物が古くなればなるほど価値が増すというふうな評価軸が団地の中では少しずつ作られてきたのかなと感じます。体のどこかが年齢を取ってくると痛いのは当たり前だという感覚も皆さんストンと腑に落ちたようで、建物も完璧を目指さない、エレベーターはやはり難しかったねというあきらめも大事なところかなと思います。それにはやはりあまり無理をしないで、年金でも払える修繕積立金内に止めるということも重要かと思っています。また、皆さん高齢化されていますけれども、若い人たちと積極的に交流されています。隣の駅が最寄りの大学で私が教えていたこともあって学生を団地に毎年連れて行って、設計課題を団地でやってもらうということで、100 人近い学生を管理組合の方に手分けして団地内を案内してもらうというような取組みをずっとしてきました。そんな若いエネルギー、エッセンスみたいなものを非常にうまく吸収して、団地の活性化に繋げています。そんな埼玉の 1 つの団地の紹介をさせていただきました。以上です。



小林　ありがとうございました。今、建替えが難しい状況になっていますのでできるだけ長持ちさせていく、そのための管理の考え方と実例をご紹介いただきました。それではさっそく意見交換に入りたいと思います。川上さん、何かご質問ありますでしょうか。

川上　団地の長寿命化ということについて少し報告したいと思います。今、北海道や神奈川、中部などの管理組合が 100 年マンションを目指そうじゃないかみたいな動きがあります。将来のことを考えると、たぶん建て替えるのは難しいのではないかということと、高齢化が劇的に進んでしまうので、また人口減少と高齢化がピークを迎えるという 2040 年問題を考えると、あまり無理をして建替えなんかはできないから、現状のマンションを使いこなしていこうということだと思います。先ほどの報告にもマンションを建て替えないでいこうということがありましたけれど、そのような符牒が合っているのだと思います。コンクリートがどこまでもつのかということは、我々は素人なので非常に関心があります。実は、平成 20 年に横浜にある当時築 52 年、120 戸の団地の建替えをするので、全管連の構成メンバーの日本住宅管理組合協議会に調査をして欲しいと頼まれ、



川上湛永氏

20 人ぐらいのスタッフがいろんな角度から調査をしました。住宅公団は昭和 30 年に発足し、31 年から団地を供給し始めたのですが、多分一番初期の団地だったと思います。その団地はなぜか 52 年間大規模修繕を一度もやらなかったという珍しい団地でした。半分ぐらいの住戸がある会社の社宅化していたので、住民のニーズをあまり考えないで大規模修繕をやらなかったようです。調査時点では、サッシなんかも個人的にアルミに替えた住戸もありましたが、元は木のサッシでボロボロになっている状態でした。しかし、コンクリートの中性化がほとんど進んでいなかったことが分かりました。この調査の座長を務めた藤木良明先生がまとめた調査報告書を読み返してみると、建物の修繕はしなくてもコンクリートの建物は持つよということを藤木先生は確認したと書いてあります。当時先生は 70 年超の同潤会の団地の調査も行っていて、そこも同じように中性化はしていなかったということで、コンクリート神話は 50 年でダメだとかではなくて、彼はもっと長持ちするのではないかと調査報告に書いてあって、私は非常に感銘を受けました。

私のマンションは 7 棟、135 戸の小さな団地なのですけれども、今大規模修繕をやっていて、昨日設計コンサルに確認しましたら、何とコンクリートの爆裂が 350 ヶ所ぐらいありました。7 棟だから 1 棟で 50 ヶ所です。小さな爆裂から大きな爆裂まで合わせてですが、こんなことがあるとは意外でした。やはりコンクリートは定期的に大規模修繕に際して爆裂も含めてチェックしていかないといけない、丁寧にチェックしながらなら 100 年ということかなと私は思いました。やはり大規模修繕は大事なことなのだなと思います。

小林　ありがとうございました。コンクリートの寿命について組合員の方は関心が深いようですが、宮城さんいかがですか。

宮城　そうですね。我々がコンクリートの建物の劣化を判断するという意味では、中性化というような指標を大事にします。世の中には平均的にこのぐらいのスピードで中性化していくという速度式があって、経年が t として中性化の深さを C としますと、$t=7.2C^2$ という関数で表されます。一方で、コンクリートの中に鉄筋が入っているわけで、表面から鉄筋までのコンクリートのかぶり厚さが建築基準法上で外壁等は最低 3 ㎝取りなさいとされています。ですからコンクリートが深さ 3 ㎝のまで中性化するのに何年かかるのかということを逆計算すると、大体 65 年ぐらいかかります。ただし、これはコンクリートの打ち放しの場合ですので、古い建物のように表面にモルタルが 2 ～ 3 ㎝塗っていると 0.2 掛けになります。実は非常に中性化しづらい環境で建物は造られているので、中性化としてはまだまだ使い続けられる、数字で言えば 100 年以上ゆうに使えることになるのですね。ただし、川上会長のお話からもあった通り、表面的な鉄筋の錆び等を定期的な大規模修繕で直していくことが大前提になってくる。それをしっかりと繰り返し、さらにしっかりと設備を入れ替えていく、建築二次部材のサッシ、手摺等がうまく入れ替わってくれ

れば本当にマンション団地は 100 年は当たり前に使っていけるのではないかなと考えています。

小林　放置しておくと 60 年ぐらいですが、ちゃんとメンテナンスすれば 100 年は大丈夫だという心強いお言葉だったと思います。

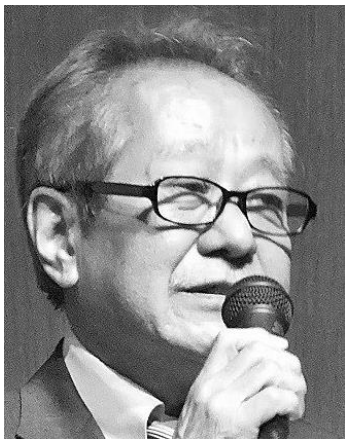
川上　100 年持つよということは大変安心しました。それと、大規模修繕への取組み方なのですけれども、人口の高齢化が 2040 年に向けてピークになりますよね。資金の調達ということにすごく関心が強くて、次の大規模修繕の時は住宅金融支援機構から借金しようと決意しているのですが、やはり借金することへの精神的な抵抗感がありますね。昔気質の人は借金することが何となく悪だというような意識がまだあるのですが、とくに今は低金利なので、借りるというのが普通になるのかなと思っています。管理組合としては借金して大規模修繕していくといったことが一般化していく時代が来たなと思っています。

小林　修繕にはお金が必要ということですが、修繕積立金を 243 円／㎡に上げるということはなかなか思い切った提案ですけれども、これはうまくいったのですか。

宮城　皆さんがこれだけ関心を持って修繕に取り組まれて来たというような前段もありましたが、やはり説明会を相当多く開いて、値上げの意味と将来使っていくお金の使い方を丁寧に説明して納得いただきました。当時、相当な上げ幅だったけれども、総会で通ってその通り値上げが実現できました。実は前回の大規模修繕では修繕積立金が不足をしていて、やはり住宅金融支援機構の融資を受けて工事を行った経緯もございます。

小林　この会場をお借りしたからというわけではありませんが、支援機構は非常に心強いですね（笑）。中山さん、マンション管理士の立場でも大規模修繕等のいろんなアドバイスを求められていると思いますが、何かコメントをいただけますか。

中山　高齢化、高経年化で、最終的に年金生活になってくると、なかなか一時金などは払えない。そういったところでは無理をしないで、年金で払える範囲の修繕積立金に止めるということですけれど、これをするには早い段階から長い先を見た計画を作って、それに向けて早くから貯金をするという意味で積み立てて行けば良いのかなと思います。また私が関与しているマンションでも、特に 10 戸に満たないとか小規模なマンションでは、本来の支援をする管理会社の支援さえも受けられないところが



中山孝仁氏

あります。そういった所では何からスタートして良いのか分からないということもありますが、昨年、管理士会連合会のモデル事業の委員として携わった中では、40 年弱のマンションにおいて 50 年の長期修繕計画を作りました。ということは 90 年の間、維持管理することになるわけですが、その間どのように維持するのか、そのためにはどの位の費用がかかるのかを算出することによって、本当に今から貯めないと大変なことになるよねということを確認しました。あわせて、建て替えることができるのかということも検証しましたが、一部法改正等もあって建替えをすると１割ぐらい小さくなってしまうことも判明しました。もう１つの手法として清算という手法があるのですが、これも検証しました。ここを解体するのに何億円かかって、売る場合に地価公示を見るとこのぐらいで売れるのではないかと。当然ですが解体費を引いて皆さんに配当するとなると、ちょっとさびしい金額で、個々の部屋は小さくて 40 ㎡強ぐらいしかないので、800 万円足らずしか配当できない。それであればもっと維持をして賃貸にすれば利回り的にはかなり良くなる。そんなことも考えながら、いろんなパターンを皆さんに理解していただきました。

小林　確かに後になって値上げをすると年金生活に入っているので、かなり難しいのは事実だと思います。なるべく早い段階で値上げをして比較的フラットなずっと同じ金額にするのが大事ですね。

宮城さんのご発言の中で実は大変な討論になりそうなご提案がありました。共用部分だけではなくて専有部分も考えるというテーマですが、これは法律的な問題と関わるので、篠原さんからコメントをいただければと思います。

篠原　主に設備関係は共用部分と専有部分が構造上一体になっている部分が多いし、非常に入り組んでいますね。一体になっている所では、専有部分も一緒に工事をした方が効率的だし効果も期待できるということで、修繕積立金、これは反対する人からも強制徴収でき、しかも共用部分のために基本的には集めているわけですが、そのお金で専有部分の工事費用まで賄って良いのかどうか、そういうことが問題になるわけですね。これについてはいろいろな考え方があると思いますが、私としては２つの条件を満たせば、仮に裁判になっても裁判所はＯＫと言ってくれるんじゃないかなと思っています。

その２つとは何かと言いますと、まず１つは長期修繕計画の中に専有部分の改修とか維持管理も入っているということですね。なぜなら、長期修繕計画があって初めて修繕積立金がこれで足りるのか足りないのかという問題が出てくるので、その意味でまず長期修繕計画に入れてほしいということ。

それから２つ目は、規約を改正していただきたいということです。修繕積立金というのは、共用部分の計画修繕とか事故、そういうものに使われるということが標準管理規約に書いてありますし、おそらく皆さんの規約でもそのようになっていると思います。そこに専有部分のためにも使えるのだということを明記しておく必要があると思います。

では、明記しておけばどこまでも使えるのかというと、そこには自ずから一定の限界があると私は考えます。例えば、ユニットバスにするとか、トイレの便器を取り替えるとか、あるいは洗面化粧台など、そういうものも修繕積立金を取り崩してできるということには、マンションの個別事情があるかと思いますので、一概に否定するつもりはありませんが、一般的にはそれは非常に難しいし、もっと他の共用部分に使わなくてはいけないのではないかと思います。共用部分と構造上一体となった専有部分としての設備ですね、それの管理と共用部分の管理と一体として行う必要がある場合、標準管理規約によると 21 条 2 項ですが、管理組合は工事が一緒にできるけれど、お金は別だよということになっています。そこを、限定の上、お金も出せるよというふうに規約を改正していただきたい。それともう１つは、やはり規約改正なのですけれども、一体工事のための例えば枝管工事費用に充当するため、修繕積立金の取崩しをするということも総会の決議事項として入れておいていただいた方が良いと思います。標準管理規約によれば、総会の決議事項の中には修繕積立金の取崩しというのは入っていますけれども、専有部分についても使って良いのかということは議論の対象になる可能性が結構あると思います。それを考えると、やはり総会の決議事項として入れておいていただいて、出来ればそれは４分の３の決議を取っていただいた方が無難かなと思います。

篠原みち子氏

そんなようなことをして、その上でやっていただくということなら、裁判所はそんなに文句を言わないのではないかなと思います。これにストレートに当てはまる判例というのはないとは思うけれども、先頃最高裁まで行って上告棄却された判決とか、それから規約の改正もしないで枝管の工事を行って後から先行工事をした人が「お金を返せ」と言った事件とか、そういうのを読んでいると、今のような措置を講じておけば大丈夫かなというふうに思います。他に先行工事者をどうするかとか、積立金の負担割合と枝管工事の費用は連動するものではないとか、いろいろ問題はあるのですけれども、時間の関係もありますので、ここで止めておきたいと思います。

小林　裁判所が認めてくれるのではないかというお話しでしたが、区分所有法の第一人者でいらっしゃる鎌野先生はいかがですか。

鎌野　区分所有法でこうだということはなかなか難しいのですけれども、基本的には篠原先生のおっしゃることに賛成です。篠原先生がおっしゃったように長期修繕計画、修繕積立金の取崩し、それらを規約に定めておくということは、具体的な紛争の防止にもなりますし、たぶんスムーズに行くことにつながります。

さらに私が宮城さんの報告で感心したのは、ユニットバスなどを既にリフォームした人などについては構造上特別な配慮をすることができるということを伺って、事前にいろいろなトラブルの防止とか、みんなで合意ができるように手立てを講じているということは、非常に参考になりました。

話を元に戻すと、篠原先生がおっしゃっていることは非常に大事だろうと思います。ただ、出発点はあくまでも専有部分については、その人の所有であり基本的にはその人の費用負担、その人が管理をするということ。場合によってはその人の好み等もあるということですので、それを突破できるように、篠原先生がおっしゃったように、共用部分との構造上あるいは機能上、あるいは一体工事の必要性というようなことで、まずその点がクリアできるかということだと思います。後は、一概に給排水管はどうの、浴槽はどうの、給湯器はどうのというのは、個別にこれは良くて、これはダメだという議論ではなくて、やはりケースバイケースだと思うのですね。そのマンションの建物がどういう構造になっているか、これまでの経緯はどうかというようなこともありますので、私としては、一体的にやる方が望ましいとは思いますけれども、後々紛争にならないためには、まずは出発点として先ほど言ったように果たしてここは共用部分と一体というふうに社会的、機能的に見られるという所を固めて、そしてさらに先ほど篠原先生がおっしゃったように、規約とか長期修繕計画というようなことできちっと予定を立てておくことが必要だろうと思います。

小林　今のお話では、共用竪管に繋がっている横の給排水管辺りまでは大丈夫そうだけれど、その先のユニットバスとかそういう設備を一斉に修繕積立金でやるのはちょっと難しいかもしれない、ケースバイケースでということのようです。

実は、マンション管理業協会の鈴木さんから、この件についてコメントをいただいています。やはり給排水管工事のときにユニットバスとかトイレの一斉交換を提案されることがよくあるのだそうです。その費用負担は確かにいろいろ疑義がありますので、管理会社から提案するものではないのですが、一斉交換すると実は戸数のメリットでかなり割安になるのだそうです。手間も個人個人がする必要がないので、一斉交換は管理組合の方に非常に喜ばれている提案ですというコメントをいただきました。場合によっては半額ぐらいになることもあるそうですね。その辺りはぜひ、ケースバイケースで考えられると良いかと思います。

第１テーマについて時間がきましたが、最後に最近コンサルタントの委託で、悪徳業者などのいろんな問題が新聞でも取り上げられていますね。設計事務所の選定については宮城さんの発表で紹介がありましたが、おそらくおっしゃりたいことは価格競争だけでやるとダメだということだと思うんです。その辺りについてコメントをいただければと思います。

宮城　一番最初に相談を受けるのが、どのようなコンサルタントに依頼すれば良いのか、またどのように選べば良いのかということなのですが、管理組合の皆さんが総会の場面でちゃんと説明できないといけないということを配慮すればするほど、施工会社を選ぶやり方とまったく一緒の方法でコンサルタントを選ばれてしまっている。そこに問題点が潜んでいるのではないかと考えています。例えばお医者さんにかかるとき、どこのお医者さんにかかろうかなというときに、そこの病院の資本金とか医者や看護師の数とか、そういったことでは選ばなくて、お医者さんの評判、実績等を一生懸命探し出してたどり着くのではないかなと思います。弁護士も全く同じだと思うのですね。そういった意味では、改修がしっかりとできる建築士を探し出すという場面においては、少し施工会社の方々を選ぶ視点、尺度とは違うものがきっとあるのではないか。かつ区分所有のマンション、団地において皆さんのしっかりとした合意を得るための、やはりどこかの競争原理が的確に働くように配慮をしていただければ、皆さんは十分納得していただけるのではないかと考えます。

小林　そうですね。設計事務所の選び方と施工会社の選び方は違うということをかなり強調されていましたので、この点は大事なことだと思います。

サブテーマ２　　マンションの管理不全をどう防ぐのか

小林　２番目のテーマに進みたいと思います。テーマは「マンションの管理不全をどう防ぐか」ということで、齊藤さんにお願いいたします。

齊藤

マンション管理の研究を 30 年ほどさせていただいております。最近、私はマンション管理は虹色の時代だと言っているのです。素晴らしい虹色ではなく、マンションによってすごく多様化している、いろんな色がある、ですから起こっていることがいろいろあるということです。今日はその中でも管理不全という問題を見ていきたいと思います。

齋藤広子氏

●管理不全マンションって本当にあるの？

「管理不全なんて本当にあるの？」と言われるかもし

れませんが、ご存じのように、越後湯沢にそういうマンションがあるよ。捨てられているマンションはあるよというのは、テレビで皆さんもごらんになったことがあるかと思います。そこに行きますと、管理不全ではなくて、実はもう捨てられている、もう何も機能していないわけです。その手前、管理不全の状態で、管理費が支払われず競売になっている物件を管理組合が買って何とか頑張っている事例もございます。中古でマンションもなかなか売れない時代になりますと、マンションが売れない状態では管理費、修繕積立金を払っていただけなくなる。その中で固定資産税も支払えないから行政も非常に大変な目にあっている。まさにマンションの管理が外部不経済、街に与える影響が大きくなっているということです。

「じゃあリゾートマンションが問題なの？」かというと、リゾートマンションだから問題というわけではありません。千葉県を見てみますと、リゾートマンションで、例えばホテルに生まれ変わって生きている所もございます。しかし、リゾートマンションのなかには、「ここまで来たらどうしたらよいのかな。マンションをなくしてしまえないのかな、やめてしまいたいよ」というようなマンションも出てきているのも現状です。

例えばの事例として、地方都市に行ってみましょう。静岡市のマンションの事例 1（築 40 年、18 戸、ファミリータイプ）は、隣が火事になってしまい、その火事の消火活動のあおりで、家の中まで水が入ってグチャグチャになってしまい、住民はもう住んでいられないわと出て行った人が多くでました。そして 18 戸のうちの 6 戸が空き家になってしまい、空き家では管理費、修繕積立金を払ってくれないという状態になりました。

事例 2（築約 45 年、24 戸、ワンルームタイプ）はワンルームマンションで「古くて借り手がないの、誰かが借りてくれると思って買ったんだけど・・」という事例もあります。水漏れや高架水槽にも問題があるのだけれど、修繕費が足りず、修繕ができない。所有者は賃貸借による家賃収入が入らないので、管理費、修繕積立金に手が回らなくなっています。このマンションでは本当に空き家がどんどん増えていって、「誰かまとめて買ってよ」という状態でした。後で誰かがまとめて買って、マンションを再生していくというお話をしたいと思います。

「地方都市だからじゃないの」とおっしゃられるかもしれませんが、実は東京のド真ん中、とっても立地が良いマンション（事例 3、築約 20 年、15 戸）でも、15 戸のうち 5 戸売れた時点でバブルがはじけて売れ残り、それを賃貸にしようと思って買ったファンドの会社が、今度はリーマンショックで民事再生になる。こういう形で空き家を抱えてマンションがスタートしている事例もあります。

横浜市でも築 30 年以上のマンションを調べましたところ、実は 4％ぐらいが管理不全で、2 割がちょっとこのまま行けば管理不全になっちゃうよという、管理不全予備軍でした。「横浜市であるなんてウソでしょう」とおっしゃられるかもしれませんが、本当です。ある駅の目の前のマンションの事例（事例 4、店舗と住宅）ですが、そこは管理不全というよりは、既に 7～8 年から全く誰にも使われていない。こうしたものが登場して

きているということです。ですから、これも「誰か何とかしてよ」という状態が来ています。

●なぜ、管理不全に

「リゾートマンションはなぜ管理不全になったのだろう」って考えると、リゾートの需要が低下していて売りたくても売れない、初めから投資目的で使う予定もなかった、管理組合の機能が低下し管理会社も撤退していくという現象があります。

一方で、地方都市だからというわけではありませんが、管理組合がなかなか機能していない、修繕積立金もなく修繕もできない、不動産会社も賃貸にしようと思ってもちょっとね、ということが起こってきています。

先ほど横浜市で調査をしたと言いましたが、横浜市で管理不全になっているマンションの事例で見ますと、５つぐらいに状況は分かれました。１つは、ミニバブルといわれた時代に地上げをしていた業者が倒産してしまい、債権者が多すぎてなかなか権利関係が整理できていない場合です。2 つ目は、建物の一部を分譲しているケースです。よくありますが、地主が元気な時は中心になって管理をして下さっているわけですが、その方が亡くなって相続されていくと管理が全然されていないというケースです。3 つ目は、低層長屋型です。区分所有建物なのだけれどマンションという感じがしないから、何となく初めから管理組合がきちんとなかったケースです。4 つ目は、小規模で自主管理型です。みんな若い時は管理を頑張っているので良いのですが、だんだん賃貸に回す、そして空き家になる、などなど起こってきますと、なかなか管理組合が機能しません。小規模で自主管理でしたから、管理会社のサポートもございません。そして、５つ目は、小規模の雑居型です。つまり事務所あり店舗あり住居ありで、その中で合意形成が難しく、管理が進められないケースです。

こういったものが、比較的管理不全に陥りやすいことが分かりました。初めの 10 年 20 年は良いのですが、結局 30 年間１度も修繕をしたことがないという問題が起こっています。こういったマンションはよく見ると、管理組合そのものがないし、理事会が機能していないし、理事会といっても理事長１人がワンマンで何か頑張っている。あるいは理事長が会計で不正をしてしまった、あるいは中でもめているなどがあります。管理会社が十分サポートしきれていない場合もあります。マンション管理士さんが一生懸命支援しようとしても、結局住民自身、区分所有者自身が立ち上がらないと、外の人間や組織が一生懸命支えていても、その支えがなくなってしまうと、自立ができないということになっています。ですから基本的には管理組合が機能していないという、まさにない・ない状態ですね。

共通していえることは、第１に、管理組合がない。第２に、管理のシステムがない。規約、管理費、修繕積立金、そして長期修繕計画がない。「そんなところがあるんですか」と言うところもあります。第３に、管理会社などの適切なサポートがない。第４に、所

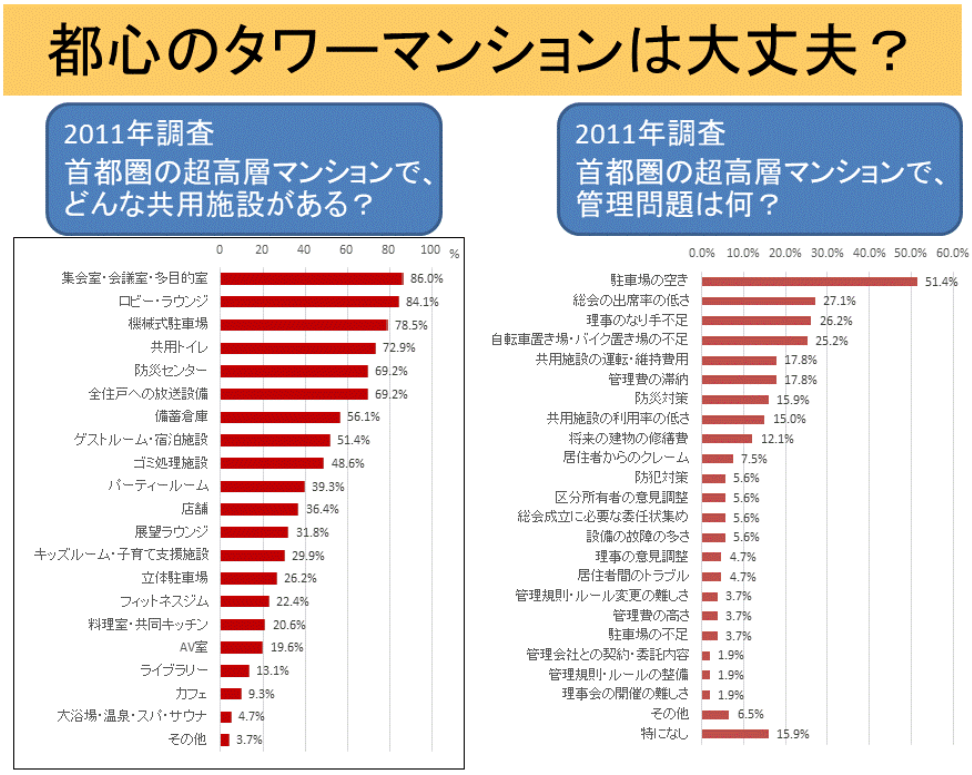
有者の合意形成ができない。第５として、当初からその体制がなかった、というところが多くなっています。そして結局何か揉める、この揉めたときに合意をできる体制がないということが管理不全に繋がっているということです。

なぜ、管理不全に？

第一：管理組合がない
第二：管理システムがない
　　規約、管理費、修繕積立金、
　　長期修繕計画・・・ないない
第三：管理会社などの専門家の支援体制がない
第四：所有者の合意形成ができない
第五：はじめからその体制がなかった
＋ もめたときに、 自治解決能力が無い

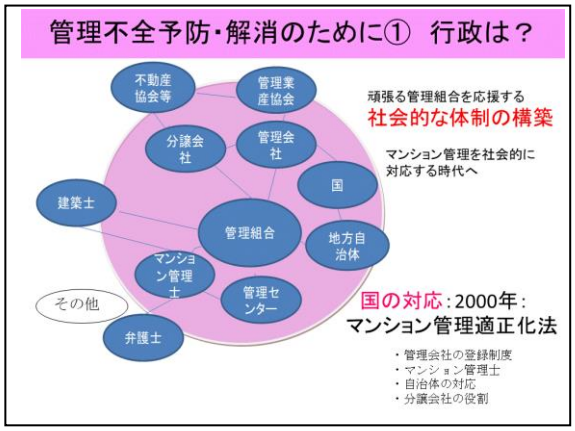
●タワーマンションは大丈夫？

「うちはタワーマンションだから大丈夫」とおっしゃられる方がいるかもしれませんが、例えばタワーマンションにはいろいろな共用施設がありますね。これらはうまく運営していかないとお金が出て行くばかりで入ってきません。ですから非常に経営的センスが要ります。多様な合意形成が必要なのですが、戸数が多い、そして区分所有者も多様です。そのなかで、超高層マンションで何が問題かを聞いたところ、１番は「駐車場の空き」です。駐車場料金収入がちゃんと入ってこないと、管理組合の運営の問題になります。さらに、超高層マンションの特徴として、総会の出席率が低い、理事のなり手がないなどの問題が続きます。タワーマンションだから何でも OK ではなく、規模が大きくて、人数が多くて、いろんな方がおられてという中で合意形成が難しくなってきます。管理組合をうまく運営するには経営的なセンスが要りますし、基本になる合意形成をしっかりとやる必要があります。タワーマンションの例で説明しましたが、どのマンションでも管理不全が起こる可能性があるということを申し上げたいのです。



●管理不全予防・解消のために：行政は？

どのようにしていけば良いでしょうか。今日は４つの側面、４つの主体の役割から考えていきたいと思います。



１つ目は、こんな状態になっているので、「行政よ。何とかしろよ」と言いたくなるのではないでしょうか。今日も行政の方も会場にきていただいていますが、マンション管理の行政関与の制度上の仕組みを確認しましょう。マンション管理と言えばマンション管理適正化法がございます。真ん中の管理組合が頑張れるように、サポート体制を整備しました。まず、管理会社を国への登録制度にして、そして国や地方自治体も頑張るマンションを応援しましょう。そして、いろんな相談はマンション管理センターがちゃんと行いますよ。困った時は、弁護士さんや建築士さんがいます。でも、多くの弁護士さんや建築士さんがマンション管理のことをよく分かっている訳でもありませんので、管理組合に身近かな存在であるマンション管理士さんが皆さんの相談に適切に応じて、それをより専門家の方に適切に繋げていこうという体制ができています。この体制は頑張る管理組合を応援する体制ですので、頑張っていない人、管理組合、マンションに手が届くというスキームではないわけです。

既に管理不全になっているマンションを見ますと、初めからきちんとした体制ができていなかったわけですから、行政の方にぜひ考えていただきたいことは、まず１つ目は、しっかりと初めからきちんとした管理の体制をつくるように指導していただきたい。初期から区分所有建物に関しては、たとえ小規模のものでも、しっかりと管理のシステムを設定していただきたいということでございます。２つ目は、管理段階の支援です。マンション管理適正化法で、頑張るマンションで「私たち頑張ります。より応援してください。」というものに対しては今の地方自治体が持っているマンション管理の施策はピッタリです。しかし、今そこで頑張っていないマンションに対して押しかけて行って「頑張れ」ということはなかなかできない。最終的に頑張れなかったら強制的に「こうするぞ」くらいのことまで持っていかなければならない段階に来ているのではないかなとも思います。この辺りもしっかり検討していかなきゃいけないし、さらに、もうすでにダメになっているマンションに

管理不全予防･解消のために ①
国や自治体はもう一歩踏み込め！

・管理不全マンションが一定存在する

・管理の初期段階から管理組合、管理体制が整備されないマンションが一定に存在することから、小規模マンションも含め、開発段階から管理適正化の為のハードだけでなく、管理組合や長期修繕計画等の設定が必要。

・管理段階においては自発的に支援を求めるだけの力量がある管理組合が対象となるだけでなく、問題のあるマンションへの具体的支援が必要。

・管理不全の場合には必要に応じて、建物解体・敷地売却等による区分所有関係の解消・清算制度が必要。

・流通を通じての管理適正化支援策が必要である。

☛頑張るマンションが市場で評価されるべき

関しては解消、いわゆる管理組合を解散していく道も用意する必要があります。3 つ目に、頑張るマンションもあるわけですので、管理を頑張っていることがもっと市場で評価されなければいけないのではないかと思います。

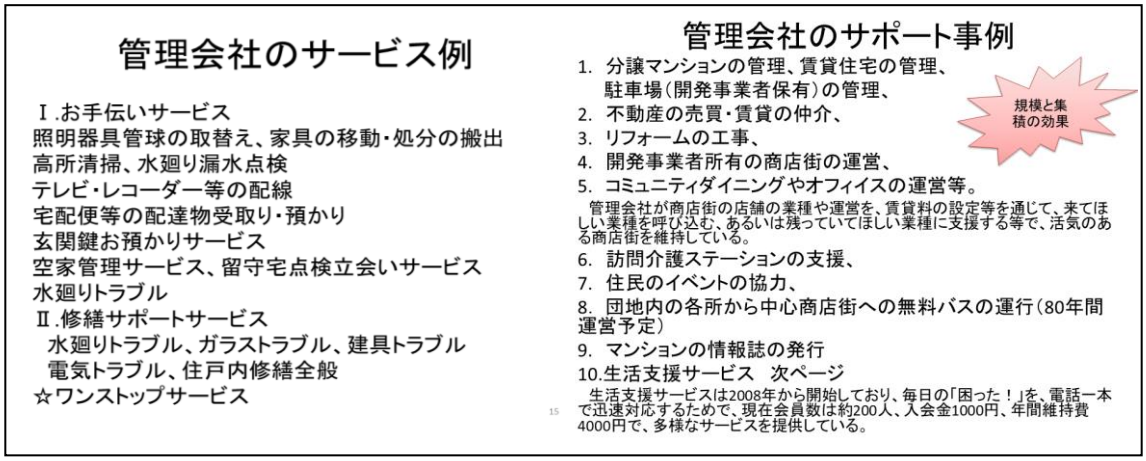
●管理不全予防・解消のために：管理組合は？

一番頑張るべきは、我々、マンションに住んでいる人、管理組合ではないでしょうか。管理組合で頑張っている事例として、京都市の事例を紹介します。

このマンションでは基本的なことをしっかりやった上で、マスタープランを作成しています。宮城さんのお話にもありましたが、長期のヴィジョンを持って将来何をして行くのかという計画を立てています。省エネとか外断熱とか様々なことをして、さらに将来の建替えに備えて周りの土地を買って、その上の不動産を買って、そして文庫やカフェ、ゲストルームを経営しと、頑張って管理されています。また、中古でマンションが流通する際に、普通の不動産屋の仲介の情報では不十分だと、自分たちで自分たちのマンションの管理の情報を用意しておられます。そして、「若い人も入居してください」ということで、若い人向けに図書コーナーを作って、その情報を自ら発信することによって自分たちで評価を得るように努力をされています。こうしてしっかりと将来に備えて積極的にやっている事例もございます。

●管理不全予防・解消のために：管理会社は？

次の事例は、横浜市の郊外に立地するバス便のマンションです。立地があまり良くないので、きっと高齢化が進んでいるだろうと思って行ったところ、平日昼間にものすごく子供たちがウォーッと遊んでいてびっくりしました。6,000戸ぐらいあるマンションで、規模の効果がありまして、その中で管理組合が自立して頑張っている。さらに、管理会社が様々な側面からサポートをされています。マンションの中心地区に商店街があるのですが、そこには子育てを終えたママたちがコミュニティカフェをしています。私もランチをいただきましたが、とっても良かったです。実はここで生まれ育った２代目のママさんたちが帰ってきて、お



友達に「マンションに帰ってこようよ」なんていう情報を発信することによって、若い世代が帰ってきています。こういうふうに自ら頑張りながら、管理会社もこちらにあるような様々なサポートをしています。管理組合自身が頑張り、管理会社はここに住めばどんな魅力があるかを、この住人が頑張れるように様々な活動を支援し、いわゆるマンション管理にプラスアルファのワンストップサービスをされているということです。そして住んでいると高齢者ではなくても「ちょっと電球に手が届かないのよね」などの不便に対して、管理会社がお手伝いサービスや修繕サポートサービスなどでサポートしておられます。

もう１つ、管理会社がすこし違う形でサポートしている事例をご紹介します。改めて、管理会社も新しい時代が来ているかと思います。こちらのマンションは築 50 年ぐらいです。ご存知の方も多いと思いますが、以前、建替えに区分所有者の 97%が賛成し、みんなで建替え頑張ろうと取り組んでおられました。しかし、それは 2002 年の区分所有法の改正前でしたので、実質 100%賛成でなければ建替えができない時代でした。あと 3%の合意に向けて努力し努力されていました。本当に非常に苦労されていました。このマンションのお蔭で 2002 年の区分所有法の改正があったのではないかとも思います。今、このマンションは建替えではなくしっかり再生して行こうということになっています。ワークショップを開いて子供たちが滑り台に絵を描いたりといったこともしていますが、ちょっとおもしろいのは、管理会社が空いている住戸を 10 戸ぐらい買いまして、DIY 型、ドゥイットユアセルフの賃貸住宅を提供しています。「あ、素敵じゃない。自分で DIY しながら住めるなんて」と若い人が賃貸で入ってきて、気に入ったら分譲で買っていく。管理会社をこのような気持ちにさせたのは、そもそもこのマンションでは若い世代を上手に巻

き込みながら管理をやっており、かつ若い世代だけではなく、高齢者も住みやすいマンションにする努力をされているからです。

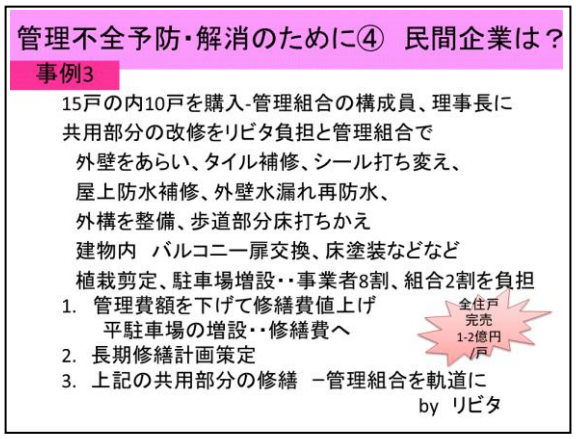
このように、管理組合が主体性を持つからこそ管理会社がサポートでき、若い人が入ってきてもらえるように、そして自分たちの管理を頑張っていることを見える化していきながら、長期修繕計画だけではなく、先ほど宮城さんが言われました長期のヴィジョンを持つ、そして高齢者にも子供にも優しいマンションにしようという取組みで、より高いランクのマンション管理が行われています。

●管理不全予防・解消のために：民間企業は？

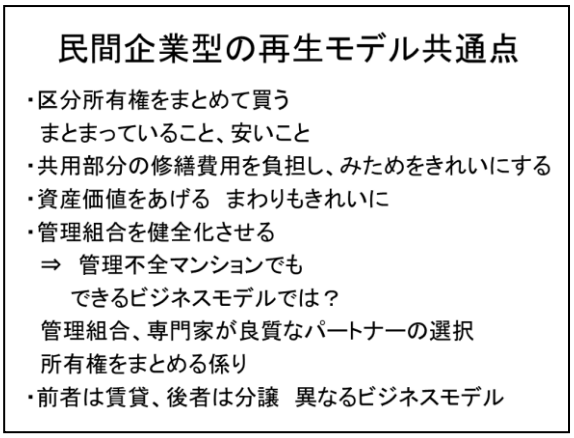
最後は民間企業の取組みです。管理不全になったものを何とかできないのか、民間企業の力を借りることができないのか、それを考えるヒントになる事例をご紹介したいと思います。始めに、事例 1、2 で紹介した静岡市のマンションですが、実は不動産会社が空住戸をまとめて買いました。まとめて安く買った分共用部分をしっかりと修繕しながら、住戸もきれいにする。ファミリータイプのマンションですが、1 階の 2 住戸を学生用のシェアハウスにしました。学生が来たことでマンションの雰囲気が若返っていけるという事例でございます。

もう一つの困っていたワンルームタイプのマンションの方も、空き住戸をまとめて買いました。そして、ポストを可愛くしたり、マンションエントランスをデザインしたり、たくさんお金をかけると難しいですから、見た目をちょっときれいにし、中も簡単にリフォームしました。つまり、まとまって買うことによって安く住戸を買え、リフォームができ、その分の費用をもって共用部分にも費用をかけて修繕などを行っています。

さて、先ほどの東京の立地が良いと言っていた 15 戸のうちの 10 戸空きのマンション（事例 3）も、不動産会社がまとめて買いました。そして同じように、共用部分も修繕し、再度売り出しました。その時のポイントは、持続可能な管理ができるようにと、管理費の額を下げて修繕積立金の額を上げられました。そして駐車場



は平置き駐車場を増設して、これで収入が上るように。そして長期修繕計画をしっかり立てて管理組合をしっかり自立させてから売り出す。つまり空間のリフォーム、リニューアルだけではなく、管理組合の体制もしっかりリニューアルして、市場にもう一度出したということでございます。

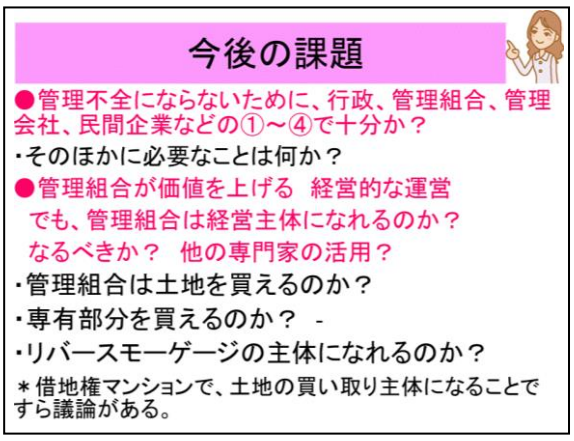


こうして管理組合、そして管理会社、行政、民間企業、それぞれの立場から予防、そして解消していくことができるのではないかなということでございます。こういったビジネスモデルが成立しているということです。

先ほど言いましたリゾートマンションが、例えばホテルに生まれ変わっている事例もありますので、マンションがマンションとしてだけ生きなくても、もしかしたら用途を変えながら生まれ変わっていける、そんな再生手法もあるのではないかと思います。

●今後の課題

それでぜひ考えていただきたいのは、管理組合がしっかりと管理し、さらに経営していくことが大事です。管理をひどく狭く囚われている気がしていますが、今ご紹介しましたように、ますます魅力的にするためにいろんなことができる。したいという要求があります。管理組合以外の主体がやっても良いのですが、例えば、管理組合が集会所を作りたいな、あるいはシェアオフィスにしたいな、あるいは住宅をちょっと安く買って賃貸住宅にして儲ける。こんなことができるとちょっと資金もできることになり、管理の可能性が広がるのではないか、豊かな暮らしにつながるのではないかと思います。ぜひこの辺りも議論していただきたいということで、私の話題提供を終わりたいと思います。ありがとうございました



小林　管理不全を防ぐためには、今までの維持管理の範囲を超えて様々な取組みがあるのだというお話がありました。お話の中でマンション管理士への言及が何回か出てきましたので、中山さんからコメントをいただければと思います。

中山　私も、横浜の関内から程近いマンションで立地は良いのですけれど、小規模の 30 戸足らずの俗に言われる管理不全のマンションに関わったことがあります。修繕積立金の値上げも全然行われてこず、取り敢えずどこか壊れたら直すのが精一杯でというマンションでした。お父さんが区分所有者のマンションを管理するために、不動産業の方が理事長さんとして入ってこられました。一番困るのは、賃貸に出しているのだけれど、建物が古くて設備も古くて、借り手がなかなかいなくて、空き住戸がいくつかあると。それだけだったら良いのですけれど、空いているところの部屋の所有者の方々が共益費等をずっと未納にしちゃうと。要は収入がないから払えないのですね。それで私共に相談に来られたときには、何とか賃貸に入居者を入れて払っていただくようにしなきゃいけないということでした。ちょうどこの相談があった時は民泊ができる時でしたので、民泊でもさせてやっていいんじゃないかということになりました。そのときに実際にシェアハウスとして使われている部屋もありましたので、私としては、「何でもあり」というのは問題がありますよ、ただし、いろいろとルールを定めた上で、共存でできるようなやり方であれば、民泊も良いんじゃないかと話しました。特にシェアハウスに関しましては、タコ部屋ではないのですけど、一部屋に何人も詰め込んじゃうという形ではなくて、きちんと定員を定めて、賃貸でも貸せるような内容に変更するという形にし、そういうことによって、収入が得られ、そのことによって管理費や修繕積立金が払える。それによって修繕ができる。また、修繕をすると当然住みやすくなりますから、賃貸の部屋が埋まってくるというように、良い連鎖反応に持っていく必要があるのかなと考えました。その段階で、先ほどの齊藤先生のお話のように、そこまで積極的にやるのは難しいですけれども、例えば空いている賃貸用の部屋がいくつかあるとすれば、そのうちの１つを民泊の管理用の事務所にして、賃貸用のものを全部民泊用としてしっかり管理人を置いて管理をするようなやり方はできるのではないかと思います。それにどこまで今後管理組合が関わっていくことができるかというのは非常に難しいとは思いますが、このお話を聞いて非常に興味を持ちました

小林　管理がちゃんとされているときには、民泊とかシェアハウスは嫌われると思うのですけれども、需要が乏しく管理不全に陥るようであれば、賃貸化、民泊、シェアハウスというのも解決手段の１つになるのだというお話でしたね。齊藤さん、さらにコメントはありますか。

齊藤　ありがとうございます。今、私がご紹介したのはたまたま空いている部屋の所有権をまとめて安く買ったという事例なのですけれども、所有権をまとめなくても、その方の経営権をまとめて誰かが委託を受けて、それを廻りの住戸やマンションに迷惑を掛けないように経営するという手法があるのではないかと思うのです。ハワイではプランマネージャーという制度があるのですが、そういった制度をうまく使うと、良いのではな

いかと思います。１戸にだけ頼まれると規模の効果が現われないのですが、そのマンションから何戸かまとめて頼まれることによって、規模と集積の効果でビジネスとして成功することはあり得るのかなと思いました。

小林　そうですね。管理不全に陥ると本当になかなか自力再生は難しいので、今後再生ビジネスというものでしょうか、何戸か買って、再生して、高く再利用したり転売する。それによって利益を得るというのが、出てくる可能性があるのでしょうね。
　中山さん、他にコメントありますか。

中山　ビジネスモデルというよりも、管理組合がそれをできるような、法的なものも含めて、いろんな制度整備が出来てくれば良いのかなと考えています。

小林　分かりました。管理不全マンションとなると、最近では所有者不明とか相続放棄とかそういったものが出てきているそうなのですけれども、篠原さん、実務的に対処の方法はあるのでしょうか。

篠原　最近係累が少なくなったせいもあるのですけれども、相続放棄というのは結構増えてきています。それで相続放棄をして相続人がいなくなった場合には、民法の 951 条で、相続財産は法人になるという条文があります。したがって、その法人に対して管理組合は何か行動を起こしたり、請求したり、何かどうしましょうかと言ったりするには代表者がいないことには、交渉ができないわけです。そこで、もし管理組合が亡くなった人の相続財産、つまり法人ですね、そちらと交渉したいというのであれば、相続財産管理人選任の申立てをしないことには動けないということになります。まあ、担保でも設定されていれば、もしかしたら抵当権者が抵当権を実行するために管理人を選任することがあるかもしれませんけれども、なかなか動かないということになると、組合でまず相続財産管理人選任の申立てをしなければならない。申立てそのものにもお金と時間がかかるし、今度は相続財産管理人が選任されたら、その人は弁護士か裁判所の OB ですので、相続財産からお金が払えないことになると困るので、仮に管理組合が申立人だとすると、申立てた管理組合が相続財産管理人のために払う報酬を裁判所に予め納めなければいけないのです。そういう意味でお金と時間がかかりますけれども、相続財産管理人が代表者として選ばれればその人に対して、例えば管理費を払ってくださいという請求もできるし、状況によっては払えという訴訟も提起することができます。
　ただし、実際に払ってもらうということはほとんどできないと思うのですよね。それと、マンションの売却価格より滞納管理費が上回るということになると、管理人が売却しようとしても、買受人（買主）がなかなか現れないということになります。従ってその辺の見極めをしていただいた上で、滞納管理費の額がマンションの売却価格よりかな

り多いのだということであれば、この滞納管理費を残念だけど放棄をして、そして新しい買主に所有権が移った時から発生する管理費等を請求する。そういうことをしないことには、塩漬けになってしまうと思います。ですから、塩漬けにならないように過去の部分はもったいないけれど取り敢えず目をつぶって、将来に向かってちゃんと入って来るようにしようということでやることはできると思います。

ただし、滞納管理費の債権というのは、管理組合に帰属しています。法律的にいうと、管理組合に法人格があれば法人が所有しているということになりますが、法人格がないと、組合員の総有又は合有ということになるので、全員の合意・ＯＫがないと滞納管理費の免除とか放棄はできないのではないかという話になります。しかし、そうなるとほぼ何もできないということになります。できるだけたくさんの同意を取ってほしいんですが、私個人としては、４分の３でできるというふうに考えたいと思っていますし、今まではそれでアドバイスしてきています。ただ、鎌野先生からはいろいろご議論があるかもしれません。ただ、そこについてはやっぱり、他の人はちゃんと払っているのに、なぜそこだけ債権放棄とか債務免除するのだという話になりますので、その公平が保てるかという問題と、後は本当に回収の見込みがないのか、あるいは回収するためには多大のコストがかかるのか、そういうことをきちんと検討した上でやるしかないのかなと思います。そういう形で、過去の分には目をつぶって、その上で相続財産管理人が次の人に売却するということもあるでしょう。あるいは、法人格がないと難しいですけれど、管理組合自身がその部屋を買い取れば、債権と債務が同一人に帰属するということで、将来の分についてどうするか、それを例えば規約共用部分として利用するのか、あるいは賃貸するのか、あるいは落着いたら売却するのか、そういう形で整理できるかなと思います。ただし、やはりそういう物を買い取るということになると、これまた全員の同意がないとできないのかどうかなど、そういう問題に発展いたします。

小林　今の後半のお話は、鎌野先生の第３のテーマで出てきますので、そこで再度扱いたいと思います。その前に、滞納債権を放棄しないと解決できないというお話がありまして、鎌野先生への質問がありましたので、これはどうなのでしょうか。やはり全員合意じゃないと無理なのでしょうか。

鎌野　先ほどの管理組合が買い取るということは後で話をします。もう１つはたぶん実際上の問題で、こういうのは篠原先生の方が詳しいのでしょうけれど、相続を放棄されるようなのは多分、かなり債務超過になっていて、結果的にはここの住戸部分からの回収は難しいと思うのですよね。だから、それを前提にどうすれば良いかというような議論になろうかと思います。元々放棄された相続人の被相続人が債務超過に陥っているということになると、結局この空き住戸を売却しても、債権者に全部持って行かれてしまうということになるので、なかなか厄介な問題です。それでこの点はいま検討が始まった

ばかりですけれども、物権法の果たして所有権の放棄がそもそも可能なのかどうか、不動産の放棄が可能なのかというような問題とリンクしていて、抜本的な立法的な手当を打たないとなかなか難しいかもしれないということです。現行法では篠原先生のおっしゃったとおりですけれども、非常に厄介な問題で、本当に現行法で解決できるのか、なかなか難しいのかなと思っております。

小林　さらに突っ込んだ議論を第３のテーマで扱いたいと思います。川上さん、管理組合連合会で管理不全の問題を扱ったり、話題になったりしたことはあるのでしょうか。

川上　先日、理事会でこの問題を議論しました。今、東京都が条例を作ろうとしていますよね。そのように自治体が管理不全問題に乗り出してきて、管理士会とか管理組合の団体に調査依頼をし始めました。自治体が乗り出してきたことで、今年は管理不全元年になるのかなと感じています。調査費を出すから調査をしてほしいということで、それだけ自治体も追い込まれて、いろんな苦情・相談が来て対応できないということではないかと思います。ただし僕らみたいな管理組合の団体はお金を豊富に持っているわけではないので、いきなり役割を振られても対応できないですけれども、前向きに取り組んでいこうと話をしています。一番のネックなのは、さっき齊藤先生の話にも出ましたように様々な要因が絡まって、解きほぐすのに管理組合団体の経験だけだとちょっと対応できないという懸念があります。僕は個人的には管理不全マンションの応援団だと思っていて、相談があると対応しているのですけれど、確かに難しいです。１回は熱心に来るのだけれど、それきりになっちゃうことがあります。こちらがちゃんとやろうとしているのに、もう１回話を聞きに行ったらもう出てこないと。他の連合会も同じような問題を抱えていて、やっぱりなかなかこの問題は根が深くて、難しいですね。

小林　「難しい」で終わってしまうと解決にならないのですが... 実際難しいですね。いろんな自治体の条例も管理不全を予防するという条例で、実際に管理不全になってしまったら、今は手の打ちようがないのだと思います。これはもう新たな立法が必要な領域になると思います。やはり一戸建ての空き家対策特別措置法というのがありますが、それのマンション版を作って、行政が代執行で入り込むことができるという法律が、いずれ必要になってくるだろうと思います。

鈴木さんからも管理会社の立場からコメントをいただいています。管理会社の立場からすると、良好な維持管理をしているということが評価されて欲しいということが一番だそうです。やはりそれが客観的に外部からも評価をされて、それで市場価値に反映されて、そのマンションに住みたいなというふうになってくれば、その循環ができれば、管理組合の皆さんも、区分所有者の皆さんも管理に関心を持たれるようになり、管理不

全の予防になる、というご意見です。

鈴木さんは、そのためには情報開示が必要だということも話されています。ただ、情報開示について、現在も仕組みはあるのですけれど、十分には機能していないということも指摘されています。齊藤さん、何か情報開示についてコメントはありますか。

齊藤　良い管理をしていることが市場で評価をされるには、管理組合自らが情報開示をされるのが非常に大事だと思っており、一番良いツールは「マンションみらいネット」ですね。マンション管理センターのみらいネットは、時代の先を考えて作った素晴らしいものなのですが、時代の先に行き過ぎたのか、あまり皆様ついてきてくれておりません。先ほど紹介した京都市のマンションの事例で、自ら情報を開示されている。それも家を買おうかなと思った人たちに、自分たちのマンションの管理の素晴らしさの情報を提供されるパッケージをお渡ししている。それからホームページを自ら立ち上げて情報発信をしている。例えば、図書室に可愛い熊のプーさんを置いて、それを写真を撮ってホームページにアップする。ここに来たら子供たちも楽しくなることを想像させるような情報も見せています。情報開示って難しい情報開示だけではなくて、ここに住めばどんな楽しみがあるかなということも一緒に提供していくことが大事かなと思っています。ちょうど今年、耐震診断して耐震補強をしたマンションで、ちゃんと中古価格が上っているのかどうかを調べましたところ、情報開示を何にもしていないマンションは上がらないけれども、積極的に情報を開示しているところは市場で評価をされているということ分かりました。まずはマンション自らが情報を開示する体制をお取りになるのが良いのではないかなと思います。

小林　皆さんの中でも良好な管理をされているマンションがあれば、ホームページなどを通じて情報を発信していただけると、市場価値も上がって、住みたいという人が増えるというお話だったと思います。

皆さんの中で、管理不全に関連して何かご発言されたい方はいらっしゃいますか。

中山　管理不全を予防するというのが大事だということですが、実際に起こってしまったときに、いろんな手法があるということを実証するために、私ども日本マンション管理士会連合会では国土交通省の助成金を得てモデル事業を実施しています。一例として、先ほどの相続人の不在も含めて、高々30戸にも満たないマンションなのに、6戸が不在で行方不明とかで分からない。そこで一昨年にモデル事業としてやったときには、2戸は探し出したのですけれど4戸はどうしても分からない。これはさきほど言いましたように裁判所に不在者財産管理人選任の申し立ててというようなことをやりました。こんな事例が過去10年間で50例くらいあり、モデル事業の成果として国交省のホームページで発表されていますので、ご関心あれば見ていただけるかと思います。

小林　専門家が支援に入り込むということによって、解決することは結構あるのだそうですね。管理組合・所有者側からの要請で入ることになるのですが、管理不全マンションの場合は要請そのものがないことの方が多いので、押しかけ派遣と言われるのですが、自治体が条例を作りながら、押しかけ派遣ができるようになっていくと、１つの解決手段になっていくと思います。

サブテーマ３　　管理組合はどこまでできるか

小林　先ほどの齊藤さんのご発表の中には、通常の管理を超えるような様々な取組みの紹介がありました。これももしかしたら法律的に疑義があるかもしれないので、この辺りを含めて、第３部で鎌野先生から話題提供をいただいて、内容を詰めていきたいと思います。

鎌野邦樹氏

鎌野　早稲田大学の鎌野です。最後に「管理組合はどこまでできるか」ということで、齊藤先生の話題が取り上げられておりますけれども、法律的に異議が出るのではないかということについて、冒頭に理事長のご挨拶にもありましたように、少し討論的な形でお話したいと思います。齊藤先生の今後の課題というところで取り上げられた点について端的に言うと、「管理組合が土地を買えるのか」については「買えません」、「専有部分を買えるのか」については「買えません」、「リバースモーゲージの主体になれるのか」についても「なれません」とまずは言わなければなりません。これを私が「全部可能ですよ」と言ってしまうと課題でも何でもなくなってしまうので、そこを出発点にして、かなりいろいろな条件、ハードルが高いということだろうと思いますけれども、どのように考えれば良いのかを申し上げたいと思います。方向性としてはこういうことは現場の課題として大きくなっていて、長寿命化で 60 年あるいは 100 年持たせる、建替えがなかなか難しい、マンションの敷地売却などもそう簡単ではないということなども、管理組合として今後考えていかなくてはならず、それに対して、現行法でどこまでできるか、それから立法的にどういう手当が必要かということも考えたいと思います。そのためには少々過激に、出発点としては「どれも無理です」という所から出発したいと思います。

まず資料の「マンションの高経年と居住者の高齢化の中で、管理組合はどこまでできるか」で話題提供したいと思います。先ほど来、長寿命化、長持ちさせる、これが問題だとされています。そして長持ちさせるに当たっては、当面は高齢居住者がマンションの経年と共に全体的には年齢をとっていくということですけれども、その次の問題として60年あるいは100年ということであると、世代交代するわけです。そういった若い世代に繋げることもある程度視野に入れて考えることが必要かと思います。ここでは一般的、抽象的にお話しするよりも、具体的な例を５つばかり設定をしてみました。

設例の１、２は基本的には判例、既に裁判所の判決がある部分です。設例の３、４、５は事実ではなくて、私が設例ということで作った、その意味では想定の事例です。

●管理組合の決議の有効性

マンションの高経年と居住者の高齢化の中で、管理組合はどこまでできるか

（1）建物の長寿命化をめぐる問題

・高齢居住者等のニーズへの適合と次世代につなぐ

（a）一括受電方式への変更

設例1　A管理組合は、各区分所有者の電気代を現在より安価にするために一括受電方式に切り替える旨の決議をした。そのためには、敷地内の電力会社所有の送電線および送電設備を通じて各戸に受電する方式から、管理組合が送電線・受電設備を所有してそこに一括して受電し、管理組合から各戸に電力を供給するための方式に変更する必要があり、そこでは各戸のこれまでの電力会社との電気供給契約を解約する必要があることから、そのための決議も付随してなされた。管理組合は、決議に反対し上記電気供給契約を解約しない区分所有者に対して解約を強制できるか。

最高裁平成31年 3月5日判決:専有部分に関する事項であるとして強制できないとした。

まずはご記憶にあるかもしれませんが、今年の３月５日、最高裁判所で、ある意味では非常に重要なあるいは衝撃的な判決が出されました。本来マスコミでも大々的に取り上げる準備をして、私もコメントを求められていましたが、別の大きな事件があり、１～２社しか掲載されませんでした。説明にもありますように、ある大規模な団地の管理組合が、電気代を現在よりも安くするために、いわゆる一括受電方式、高圧受電にしようとした。団地内の送電線、それから送電設備は、一部管理組合の所有や区部所有者の共有もあるけれども、基本的には入口から最後の各住戸のメーターまで電気会社が所有しているものです。そこから電気を送ってもらっていて、ということは基本的には１戸１戸が電力会社と契約をしている。ですけれども、送電設備を一括して管理組合の所有にして一括受電方式に変更すれば、そのためには経費、工事費が必要ですけれども、比較的短期間で元は取れるということで、電力の供給方式の変更の集会決議を経て、それについての使用細則等も可決した。各戸でこれまでは電力会社と個別に電気供給契約をしていたけれども、決議に伴って解約をするという決議が成立した。ところが、２人の方がそのことに賛成しなかったために、結果的にはこの団地としては、決議を保留して電力供給方式の変更を実質的には「やめる」ということになった。そこで、それを推進した方が、反対した人に対して「それだけ安く電気の供給を受けられるのに、受けられなかった」ということで、その分の損害賠償請求をしたという事例でした。

それに対して最高裁は、電気供給契約をどこと契約するかというのは、あくまでも電気の供給を受ける専有部分の区分所有者の問題なので、そこまでいくら電気送電線方式について受電方式を変える決議をしてもそこには及ばない。ですからそれは強制できないということで、損害賠償請求を認めませんでした。

これは今後非常に大きな影響を与える可能性があります。要するにマンション、団地で経年に伴ってインフラの整備をする、例えば先ほど宮城さんからお話があったように給排水管を含めて大々的な工事をする必要がある、あるいは電気の供給などもできるだけ時代のニーズに合わせ、経費を、電気代を安くするようにということで分譲時とは変更したいというように、区分所有者のニーズあるいは社会の変化に適合するよう管理組合で何かやろうとすることに水を差す判決であろうと思います。確かに理屈としては電気の供給契約をしているのは個々の区分所有者かもしれないけれども、私の考えでは、おそらく裁判官の方が勘違いをして、電気は電力会社から、例えば 501 号室の区分所有者の所に飛んで来ると、何の前提もなくそのように思ったのではないかと思います。電気が 501 号室に届くまでは団地の入口から電線、送電線から受電設備を通って団地内を通って、各棟の建物を通ってやっと 501 号室に届くので、501 号室の人も電気とは当初からそういうものだと思っていたようなので、共用部分か専有部分というよりもそういう実態を勘案して地裁や高裁ではそのことをちゃんと述べています。それを最高裁は覆したということで、私は個人的には問題のある判決ではないか、結論から言えば、近い将来に判例の変更が必要ではないかと思います。ただ、この事件の特殊性としては、損害賠償請求をしているので、反対された２人の方に対して請求したのは１人で１万円ぐらいの請求でしたが、それが認められると 500 戸ぐらいですから 500 万円の損害賠償になりかねない。電気というものは性質上共用部分の変更の問題であるというようなことで、それを表面から争点にして、決議を強制してもらうというような判決を得るという形の訴訟もあり得たかと思います。

（ｂ）管理費等滞納区分所有者に対する競売請求と管理組合による当該住戸の買受け

設例２　Ａ管理組合は、２０１号室の区分所有者が長期間にわたり管理費・修繕積立金を滞納していることから、区分所有法５９条に基づいて同室につき競売請求訴訟を提起したが、そのための決議の際に併せて、買受人が現れない場合には第三者への転売を前提としてＡが買い受ける旨の決議をした。このような決議は有効か。

東京高判平成 25.11.7（WestLaw2013WL.JP11076005）：管理組合の目的の範囲内に包含されるとして無効ではないとした。

ただ、裁判所はそういう方向で固まっているかというと、必ずしもそうではなく、設例の２では、ある区分所有者が長期にわたって管理費とか修繕積立金を滞納していた。そこで管理組合としては、滞納している区分所有者の滞納がこのまま続いては困るということで、区分所有法 59 条に基づいてその住戸部分の競売請求訴訟をしたが、その際に決議に併せて、買受人が現われない場合には管理組合が買って転売しましょうという決議をした。果たしてこのような決議は有効かということが問題になったわけです。

これは先ほどの最高裁の判例よりも前に出された高等裁判所の判断で、これで確定しているわけですけれども、どちらかというと全く違う方向で、これは管理組合の目的の範囲内であって、管理組合がこういうことである住戸を転売目的で買うことができるという決議をすることができるのだということであります。

そうすると、先ほどの管理組合が専有部分などを買うことができるかという問題ですけれども、前提としてはなかなか難しい、そういう問いかけには否定せざるを得ないのですが、こういう局面においては、高裁は認めている。ですから今後はどういった場合に認められる、どういった場合には認められないという議論が必要になってくるのではないかと思います。判決についての私の意見としては、判決文には詳しくは書いておりませんけれども、おそらく管理組合としてはこういう方法を取らない限りその住戸は売れず、そうすると管理費の滞納の状態がずっと続き、実質的には競売をしても意味がなくなるという、こういう場合に限っては購入し、転売まで認めようということだったのではないかと思います。

●管理組合による売買・賃貸等

（ｃ）集会室等にする目的での管理組合による空住戸等の取得

設例３　A管理組合は、分譲当初から集会室がなかったため、月１回開催される理事会は、理事長宅等で行っていたところ、昨年から空室になっていた３０１号室が最近売りに出たので、それを管理組合で購入して理事会等のための集会室に改装したいと考えている。このようなことは、「共用部分の変更」として集会の特別多数決議で行うことは可能か。集会室ではなく、談話室、ゲストルーム、キッズルームなどの他の用途とする場合はどうか。また、これを管理組合が第三者に販売することは可能か。

横浜市「よこはま団地再生コンソーシアム」の提言

次に、３の事例は、横浜市のホームページにある横浜団地再生コンソーシアムによる提言で、そのままの例ではありません。あくまでもこの提言は一般的なものですので、もう少し具体的に設例してみました。A 管理組合は、分譲当初から集会室がなかったため、年１回の集会はともかくとして理事会を開くというときに周辺の会議室を借りることも大変なので、理事長宅を借りて行っていたところが、たまたま 301 号室が空き室になったのでそれを購入してそれを集会室に改装した。このようなことは特別多数決議の４分の３の共用部分の変更で可能かというものです。もちろん専有部分 301 号室を集会室に改装するというのは共用部分の変更の問題で、最終的にそれを規約共用部分にするということは特別多数決議で可能です。問題は、その前提としてそれを管理組合が買わなくてはならない。果たして購入時に４分の３で大丈夫かということです。それに反対する区分所有者の立場から考えれば、そのために自分たちの管理費あるいは修繕積立金を取り崩して費用を支出することになると、自分はそのような積りで管理費を払っているわけではないとういうことですし、規約共用部分にしたところで、自分はそんな共用部分の持分は要らない、持分を持つことを強制されるのかという問題が出てくる。果た

して専有部分を多数決議で購入できるのかという根本的な問題です。集会室以外の談話室等その他の場合はどうかということもあります。法的に当然そうなるということではなくおそらく解釈が分かれるし、伝統的な立場からすれば「こんなのはダメだ」となるでしょうけれども、私の考えでは、そもそも区分所有法が想定している出発の段階で、そこで管理をする管理者や理事を置く、それから規約とか議事録をちゃんと保管しなさいとなっている。そうするとその保管場所はどこなのとか、理事が理事会で決めることができる場所があるのか。そうするとこれは区分所有法の基本的な要素が欠けている。少なくとも理事会室のために購入することも含めて、共用部分の変更の中に含めて考えて良いのではないかと考えられます。

さて、それをさらに広げて談話室とかゲストルーム、キッズルームなどにするような場合はどうか。あるいは転売はどうかということになると、さらにもう１つ別のハードルがあって、そこでは一概にいうことはできないだろうと。どちらかというと原則的にはなかなか難しい。けれども今回のような集会室、理事会をやる場所という位置付けができれば、そのマンションの規模とかそれに要する費用によっては全く否定される方向にはならないのではないかと考えます。

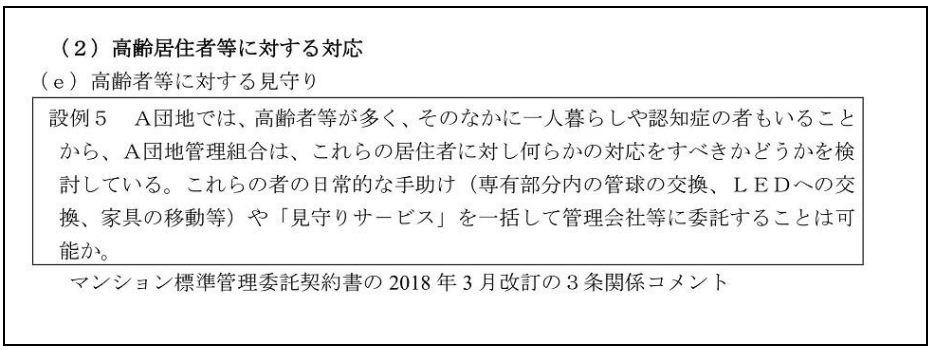
（ｄ）コンビニ等に賃貸する目的での管理組合による空店舗の取得

設例４　A団地では分譲当初は団地内にも店舗があったが、それが閉店したため、団地内の高齢者は日用品等の買物が不便となったため、A団地管理組合は、同空店舗を購入してコンビニ等に比較的低廉な賃料で賃貸したいと考えている。このようなことを集会の決議で行うことは可能か。福祉施設等の他の用途とする場合はどうか。また、これを管理組合がコンビニ等に販売することは可能か。

小林秀樹教授の提言

４の設例はさらに一歩踏み込んで、今度は団地で、団地内に店舗があったけれど閉店してしまい、高齢者などは日用品の買い物が不便になるので、その空店舗を管理組合が購入してコンビニなどを誘致したい。元々の店は閉店したわけですので、市場の賃料を管理組合が取るとなかなか借り手も現れないし、場合によっては無償で提供するようなことが可能かというものです。これで注意しなければいけないのは、管理組合がコンビニを営むのではなくて、業者に頼んで営んでもらうということです。別途、果たして管理組合がコンビニまでできるかということがありますが、個人的にはなかなかそこまでは難しいと思います。そうではなく管理組合がオーナーになるということですが、コンビニにしても、その次の福祉施設についても現行法の下ではハードルが高いかなと。ただ、実際のニーズとしてはそこに住んでいる人、それから社会の変化、何よりも団地、マンションというのは当初の分譲時の状況、あるいは区分所有法ができたときの状況にがんじがらめに縛られることは望ましくないので、時代の変化やそこに住む人のニーズの変化ということで、何とか法的にも一定の条件の下に、無制限にではないですけれども、クリアすることが望ましいと思います。最終的には立法的な手当が必要かとは思いますけれども。ただ、そのような議論をしている中で３月５日のような判決がありまし

たので、なかなかハードルは高いように思います。



（２）高齢居住者等に対する対応

（ｅ）高齢者等に対する見守り

設例５　Ａ団地では、高齢者等が多く、そのなかに一人暮らしや認知症の者もいることから、Ａ団地管理組合は、これらの居住者に対し何らかの対応をすべきかどうかを検討している。これらの者の日常的な手助け（専有部分内の管球の交換、ＬＥＤへの交換、家具の移動等）や「見守りサービス」を一括して管理会社等に委託することは可能か。

マンション標準管理委託契約書の 2018 年 3 月改訂の３条関係コメント

最後に設例５は今度はソフトな面で、これも問題になっている認知症あるいは高齢の単身の世帯の見守りサービスについて、あるいは見守りサービスだけではなくて、その方の専有部分内の管球とか LED への交換、家具の移動などのお手伝いをするといったことに、管理組合がどこまで関われるか、実際には管理会社にまとめて契約すればお安くなりますよということで、一括して管理会社などに委託することが可能かということです。これも結論を申し上げると、やはり専有部分固有の問題、その当該区分所有者固有の問題ですので、なかなかこういうものを管理組合であるいは管理費の支出から管理会社に委託するというのは、難しいことを原則としなければならないと思います。もしこういうことが管理組合の管理の目的に入るということになりますと、管理組合の理事なども高齢ですし、とてもそういう負担に耐えられない、何か事故が起こったときの責任問題になるというようなことで、推奨されるべきものでしょうけれども、やはりこういうことは基本的にはボランタリーな問題になる。自治会とか、あるいは地域との連携でそういう活動を行うことを妨げることは許されないでしょうけれども、管理組合が行うことについては非常に慎重にやるべきと考えます。

●立法措置検討の必要性

最後になりますが、60 年 100 年持たせるというとしても、その後の問題というのもそろそろ考えておかなければいけません。これもあまり硬直的に「絶対 100 年持たせるのだ」ということではなくて、やはり頃合いということがあるので、それぞれマンションの解消というか、マンションと敷地の売却という制度を考える必要があると思います。現行では限られた場合にしか適用できませんが、建て替えるのがなかなか難しいということだとしたら、そういう制度を考える必要があります。マンションと敷地を売却しても行くところがないと話になりませんので、そのためにも長寿命化ということを第一に考えなければいけないとしても、それだけでは八方ふさがりになるので、こういうことも立法上検討しておく必要があろうかということでございます。マンション敷地売却制度の新たな創設、その場合にやはり行政とか専門家の関与も必要となってきましょう。そしてこれが団地の場合には、やはり自分たちの棟は維持する、自分たちの棟は建て替

える、自分たちの棟は売却するということになりますと、団地の敷地が団地全体の区分所有者の共用部分の場合には、やはり敷地の分割ということも必要となってくる。

以上のことはあくまで立法的な手当で、将来どうしてもそういうことは必要になってくるということで、近々に検討することが必要ではないかということです。

小林　ありがとうございます。最初に鎌野先生は「できない」とお話しされましたけれども、区分所有者が全員合意すればなんでもできるのでしょうか。今お話しされたのは、反対者が多数決に従うためには、管理のためという条件が付いているので、どこまで管理のためということが言えるかということについて鎌野先生はかなり慎重に説明されたのだと思います。篠原さんは私の理解では、慎重派というよりは積極派だと思いますので、ぜひご意見をお願いします

篠原　私も本当は慎重派なのですけれども、積極派にすごくなりたい、ならなければ今後はいけないのではないかと思っているところです。

一括受電の話ですけれども、まず感想めいたことを申しますと、正直言って困った判決が出ちゃったなと感じます。これは今後インターネットとかインターホンとかその他設備関係に大きく影響する可能性がある大変な判決だなと思います。それと鎌野先生からお話がありましたけれど、電気は外からマンションなり団地なりの敷地を通って、それから区分所有建物の共用部分に行って、共用部分からいろいろ枝分かれをして最終的には専有部分に行くというふうになっていますので、その末端の専有部分の所だけ捉えてこういう判決をするのは、ちょっとどうかなと思っています。それと判決の中で「電気料金を削減しようとするものに過ぎず、この変更がなされないことにより専有部分の使用に支障が生じたり、団地共用部分の適正な管理が妨げられるという事情は伺われない」と言っているのですけれど、これは１年や２年の話ではありません。今後管理組合は財政困難に陥るわけですから、どうやって支出を抑えて収入を増やしていけるか、そういうことを考えなければいけない時代に、この判決はちょっと個人的には納得しにくい。それがまず感想です。

それで一括受電については、平成 22 年に横浜地裁の判決があり、これは１人だけ応じない人がいたということで、管理組合、正確には管理者ですけれども、管理者の方ではその本人が日頃からいろいろ問題のある人だったということもあって、区分所有法の 59 条の競売の申立てを裁判所が認めています。それで本件でも、被告が共同利益背反行為者かどうかという問題はありますが、57 条で解約してくださいという訴訟ができないかどうか、ということですが、ここは団地で決議していますので、団地には区分所有法 57 条から 60 条までは使えないのですね。だからそれは止むを得なかったかなと思うのですけれど、例えば標準管理規約を見ますと、団地規約だと 77 条に「区分所有者等がこの規約又は使用細則に違反した時……」と書いてあって、「行為の差し止めとか排除とか、そ

ういうことのために訴訟ができる」という条文があります。単棟型にももちろんありますけれども、この管理組合ではそういう条文がなかったのか、あるいはそこまでするのは、と思ったのかよく分かりませんけれども、この条文を使ってやったらどうだったのだろうと思います。

小林　鎌野先生は慎重派とお伝えしましたが、私たちが内部で議論したときは、実はものすごく柔軟な解釈をされておられるのです。公開の場なのでこういう発言になったと思いますが、内心は法改正の意欲満々ではないかと思っています。川上さんいかがですか。管理組合の連合会の中で議論は何かありましたか。

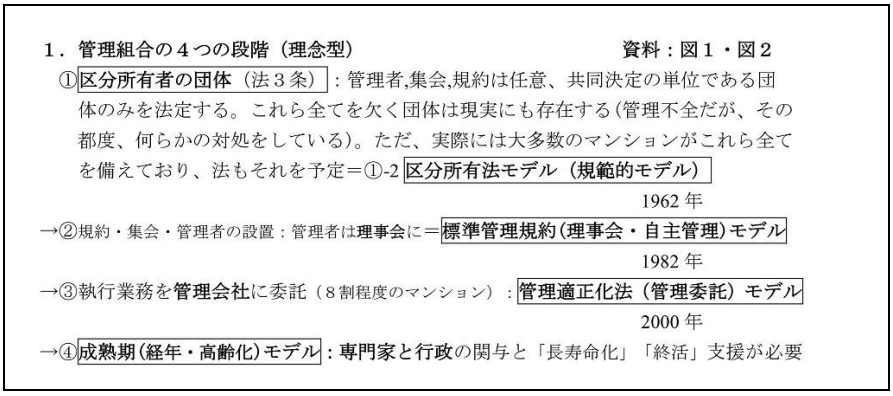
川上　北海道の管理組合連合会の副会長と電話で連絡したのですが、当該マンションの理事長は北海道管理組合連合会の理事なので、団地の状況を聞いてみました。そうすると団地の中の方の反応は全くゼロだそうです。「何でこんな判決が出たの」ということもないし、無関心が実態だそうです。僕も団地の中で大論議になっているのかと思ったのですが、「変な判決だね」と言うだけで、住民の反応はゼロということです。先ほどおっしゃっていたように、元々２年前に解消決議をしているのですね。総会決議のときに「もうこれでいいんだよ」ということで、「何か変な質問、変な騒ぎを起こして団地としては逆に迷惑だ」みたいなというのが本当のところのようです。実は全管連でこの問題をレポートして突っ込んで書こうと思ったけれど、団地の中の雰囲気と全然違うので止めました。私自身いろいろ書きたかったのですが、団地の雰囲気を聞いて止めました。何かちょっと肩すかしみたいに思いますが、そんなことです。

小林　この一括受電の問題はマンションの専門家の間ではものすごく影響が大きいので、何とかしなければということが話題に出ています。先程の鎌野先生のお話を伺っていると最高裁の判例の変更というのも視野に入れた方がいいというお話しでしたので、ぜひ損害賠償という訴訟の立て方ではなくて、共用部分の変更で扱えるかという訴訟の立て方で、ぜひ、どこかの管理組合が篠原さんと一緒になって（笑）訴訟を起こしていただいて、鎌野先生に参考意見を書いていただくというのをやっていただくと良いかもしれませんね。

次に、実際に要望が強いテーマだと思いますが、管理組合による住戸の購入ということがありました。鎌野先生はかなり限定的な場面では認められるけれども、管理の範囲を超えると難しいのではないかというお話でした。何かご意見のある方いらっしゃいますか。

齊藤　将来の建替えに備えて隣の土地を買っておくみたいな事例がありましたけれども、こうした事例はどのように考えればよろしいですか。

鎌野　買い方ですよね。現在の管理にとってこの点は必要不可欠で、こういう区分所有者のニーズとして、まあ先ほど言ったことでは託児所を誘致することがどうしても必要だとかといえるかどうか。建替え決議をしていないのに、それからこういう長寿命化を目指そうというときに建替えのためにというのはどうでしょうか。ただ、もし単なる建替えということではなくて、既存不適格とか何とかでというような相当な理由付けがあれば、ひょっとすると認められるかも分かりません。



というのは、後でお話をすることを予定していたのですが、私のレジュメに管理組合の４つの段階で区分所有者の団体（法３条）（規範的モデル）、そしてその後いろいろと標準管理規約（理事会・自主管理）モデルとか管理適正化法（管理委託）モデルとか出ていますけれども、基本的にはこれらも区分所有法の原理原則に矛盾があってはならない、抵触してはいけない。そういうものは認められない、法的には否定される。そうするとやはり区分所有法の根本的な原理は、現にあるあなた方が分譲で買ったそのマンションーもちろん専有部分だけではなくて共用部分についても権利を持っているーそういうものの管理でしょう。ですからそれを超えるようなものについては、例え４分の３とか５分の４とかの多くの人の賛成を得ても、自分はそのつもりでマンションを購入したわけではない、そのために自分が支出した管理費を管理組合が管理と称して土地の購入代とかに使ってもらっては困るという反対される方のことを考えれば、それもある意味ではもっともなわけです。ですから先ほど私が言ったように、そうは言っても分譲時とは違うでしょう、あるいは区分所有法が想定している原則かも分からないけれども、管理というものをそう硬直的ではなく、相当程度ギリギリのところまでは許されると考えられるので、それが単なる４分の３とか何とかということだけではないのですよと言っても良いのではないか。先ほど言ったような当初の区分所有者の意向というのは、やはり今あるものの管理というのが出発点ですが、それがどこまで時代の変化あるいはそこに居住している人の変化に伴って緩和できるかということなのだろうと思います。ですから一番の根っこは区分所有法のそういう考え方であり、それ自体はやはり基本的には良い仕組みではないかと思います。そして徐々に立法的にきちっとルール化していくことが必要なのではないかと考えております。ですので何の前提もなく、将来の建替えだ

けのためにあらかじめ土地を買うというようなことについては、無理でしょうと言わざるを得ません

小林　そうですね。管理のために必要だということをしっかりと組み立てることが大事ですね。

　ここで、管理業協会の鈴木さんから質問が出ていることについて、ご紹介して、お答えをいただきたいと思います。管理会社の管理員の方から、マンションの中で認知症の方などがおり、その見守りをせざるを得ない場合があるというようなことの中で、行政の福祉部門や民生委員から個人情報の問合せがあったときに、対応して良いのでしょうかという質問です。１人暮らしの高齢者とか認知症の方の情報を提供して良いのかということですが、鎌野先生お答えいただけますか。

鎌野　個人情報の取扱いについては、その個人情報を得るときにその目的を示さなければいけませんので、後日、その方にいろいろと認識能力が劣った段階でお尋ねしてしっかりとした回答が得られるかどうか分かりませんけれど、基本的にはその方の個人情報の提供先について了解を得ないと、なかなか難しいと言うことになります。とは言っても、生命・身体に緊急性が迫って生命にかかわるものだったら許されるということではないですかね。

小林　篠原さん、いかがですか。

篠原　そうですねぇ。ただ、「命や身体より大切な個人情報なんてあるんですか」と言った人がいるのですけれど、そうは言っても、今鎌野先生がおっしゃったような、ある程度緊急の事態が迫っているかどうか、その辺で判断するしかないのかなというふうに思います。

小林　そうですね。安全策としては、個人情報を出していただくときに、行政や民生委員に個人情報を提供することもありますという一文を付けて、それで名簿を集めるということになるのだと思います。

まとめ

小林　そろそろ時間になってきましたので、まとめに入らせていただきます。本日は、シンポジウム全体のテーマが「マンション管理の新たな潮流」でした。その趣旨は今まで

通り維持管理しているだけでは、どうも対処が難しくなっている。社会状況が変わる、高齢化が進む、様々なまわりの不動産の状況、お店の状況などが変わってしまう。すると通常の管理を超えなければいけないということで、いろんな方からご提言がありました。それを踏まえて最後に、鎌野先生からは、今の区分所有法の範囲ではどこまでできるのかということで、まとめていただいたという流れになっています。

最後に、お一人ずつ一言いただきたいと思います、では中山さんからお願いします。

中山　法律的にはいろんな問題があると思いますがが、先ほどの区分所有法で言うと、全員の合意があれば、何でもできるよということでしたが、例えば建替え決議でも５分の４で建替え決議は決まってしまう。「はい、建て替えましょう」といったときに反対した人が「私はこのまま住んでいたいんだ」といったときに、その人の手を引っ張って表に引きずり出して解体できるのかというと、そんな無茶なことはできないと思う。コミュニケーションがうまくいっていると全員賛成ということもあり得ますから、そういった意味では、マンションの現場においてはコミュニケーションを大事にして、全員の賛成が得られるようなやり方をすれば、区分所有法でも何でもＯＫになるのじゃないかなと思っています。

小林　ありがとうございます。川上さん、お願いします。

川上　今 15 年ぶりに理事長をやっていて、これまで考えていたことが実際にやってみると半分も実現できないなと実感しております。マンションの現場が変わったのだなということで、今は区分所有者の皆さんとなるべく対話をして臨むようにしています。私のマンションは平均 100 ㎡という公団としては珍しく大きな部屋を持っている団地ですが、旦那さんが亡くなって、子供が独立しちゃって、広いけど寒い部屋に一人で住んで、話し相手もいないという方が、今、私の小さな団地で 13 名ほどおります。ほとんど女性ですね。こういう人たちにどう対処しようかなと、今考えています。これからそういう方がどんどん増えてきて、福祉の問題とかも含めて真面目に考えていかないといけない。管理組合の理事会のやることではないのかもしれませんが、これから常に向き合っていかないと。「部屋に居ることが寒いのです」という彼女たちにどう手を差し伸べればいいのかということを、今真剣に考えています。

小林　ありがとうございます。篠原さんお願いします。

篠原　先ほど中山さんから全員合意というお話が出ましたけれど、私は揉め事ばかりを見ているせいかもしれないのですが、実際問題としてなかなかそう簡単にはいかないと思うのですね。ただ、管理組合は今後は物の管理だけではなくて、収益確保、経営、それ

をプラスしてやっていかなくてはいけない。それと今までは物に対してどうするかということで良かったと思うのですけれども、今後は物と人に対してどう配慮していくか、認知症の人もいれば、高齢の単身者もいる。それから外国人もいる。そういう状況の中でみんなが仲良くやっていかなきゃいけない。そのために管理組合としてどうしたら良いのかということを考えていく必要があると思います。大変なことではあるのですが、とにかく管理組合、マンションが元気で魅力があって、そしてここに住んでみたいなと、そういうマンションなり団地にしていく必要があると思います。ただ、それを思い切ってやるには全員の合意が良いのだけど、それは難しい。そうすると４分の３ぐらいでリスクを考えながらやるかどうかということになりますので、その辺については法改正について鎌野先生にぜひ頑張っていただければと思っていますので、よろしくお願いいたします。

小林　では、齊藤さんよろしくお願いします。

齊藤　私は、今日は鎌野先生に「ノー、ノー、ノー」と言われましたので、ぜひ、管理組合の皆さんが望むことができるように、法律の方が変わっていただきたいと思います。次回、鎌野先生に「齊藤さん、イエス、イエス、イエス」と、イエスを３つ言っていただけるように頑張りたいと思います。

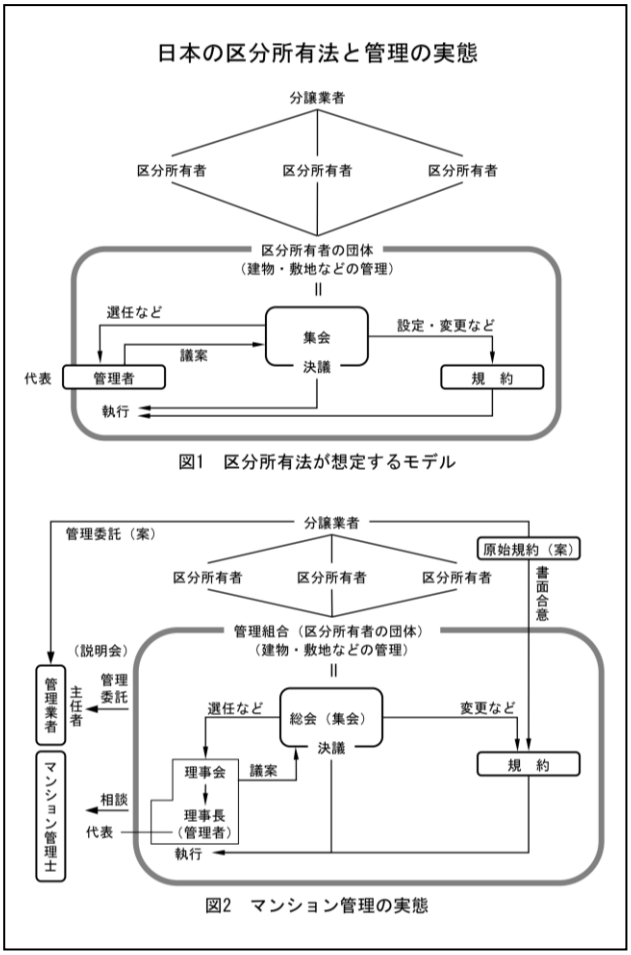
小林　宮城さんお願いします。

宮城　今日は一括受電の話も出ましたけれども、これからのマンションを考えたときに、設備は特に多様性といいますか可変性といいますか、自由さが求められていくわけですので、やはりこの辺は国も行政も、また管理組合も柔軟性をもって捉えていく必要があると思っています。また、従来から行われている経年劣化に対応するということでは、専有部分は確かに区分所有者の持ち物で、責任を持ってやってもらえれば良いわけですけれども、やはり専門的な建築設備となるとなかなか一般の方は見えないし分かりませんので、その辺はある程度管理組合が音頭を取ってアドバイス、サジェスチョンをしてあげるということもこれからのマンション管理の新しい潮流になっていくのではないかと考えます。

小林　それでは鎌野先生、まとめをお願いします。

鎌野　私が説明し残したところで締めくくりたいと思います。私のペーパーの最初の「管理組合の４つの段階」というようなことで、区分所有法モデルがあり、それから標準管理規約モデルがあります。実は標準管理規約はよく読んでみると基本的にはもちろん管

理会社などに委託することはできると書いてあるのですが基本的には自主管理モデルで、当初は 1982 年に作られているわけです。そして現状を踏まえた上で管理適正化法モデルがあり、そこには明確に、もちろんそれが主でございますけれども、管理業者、管理会社が位置付けられて、それについての行政の規制など、それからマンション管理士という制度ができ上がった。ここの段階までは来ているけれども、今後マンションを考える際に、どういうモデルが必要かなと考えると、いわゆる経年つまり建物の老い、それから高齢化というような成熟期のモデルが必要になっている、そういう時代に入っているのかなと考えております。高経年マンションをさらに持続的にあと何十年も持たせようというときに、やはり今後は専門家、この中には管理適正化法モデルの管理会社もそういった形で関わるのというのは当然ですけれども、それ以外にマンション管理士その他建築士等々の専門家、そして行政も積極的にその専門家を活用し派遣し、そして行政自体がいろいろと－特に「終活」とありますけれど－建物の更新について何らかの指針を示す必要があって、これについては何らかの法改正が必要かと思います。まずは長寿命化、ですけれども人間にも寿命があるように、建物もやがて 100 年、場合によっては 200 年かも分かりませんけれども、その後のことも考える必要があるだろうということでございます。



最後に、終わりの所でピラミッドの絵（次頁）があって、上の図 1A はどういうことかといいますと、これは法の発展を、まずは基礎固めをしてとにかく 50 年以上前に区分所有という制度を作ろうということで、その必要性に迫られてそういう制度を作り、そこでは専有部分と共用部分の範囲とか、そういうことでだんだん積み上げてきた。そして今まさに団地などが問題になってきているということです。図 2A ではそれが逆に、実際には団地でいろいろな、先ほど敷地分割云々と申しましたけれど、それが逆ピラミッドになっているということですので、これをきちっと倒れないように持続可能な制度にする必要があるのかなと考えております。

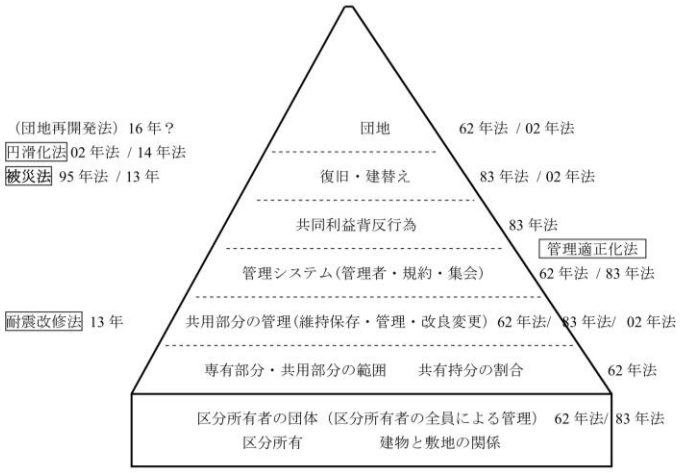


図１Ａ　区分所有法の基本的な構造

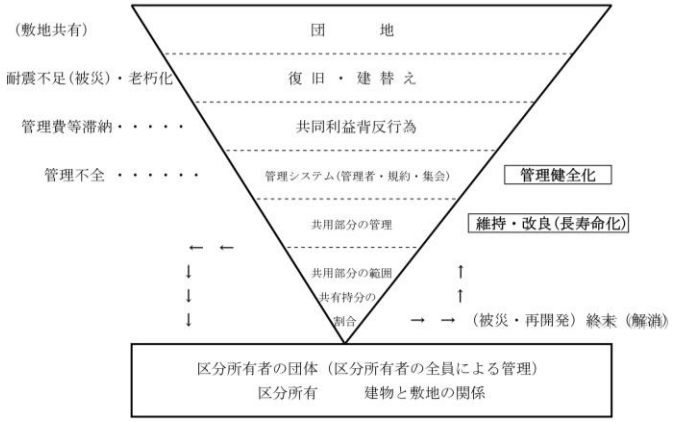


図２Ａ　区分所有法の今日の状況と課題

小林　ありがとうございました。これからは成熟期のモデルを目指して管理や社会の仕組み及び法体系を考えなければならないということでした。

それでは皆さん、パネラーの方々に拍手をいただければと思います。どうもありがとうございました。