

函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

“高齢化・役員のなり手がいない”は深刻な問題！

新任役員研修など充実へ

～～ 総会を終わって ～～

5月26日午後5時よりホテル函館法華クラブで、今年度の定期総会が開催されました。32管理組合(出席18、委任状14)が出席し、議長に渡部副理事長を選出して議事が進められました。

冒頭、石井理事長から一年間の運営協力に対するお礼と日常の管理相談から受ける近年のマンションの状況等に対する所感が書面で配られました。(1部各管理組合に配布)

事業報告は山田事務局長・決算報告は阿部副理事長・監査報告は奥野監事が行い、それぞれ質疑応答もなく満場一致で承認されました。昨年から準備しているマン管ネットのホームページ関係では、20管理組合・13の支援センター会員から原稿が寄せられ作成中であることも報告されました。

議事の部では、事業計画を石井理事長・予算を阿部副理事長が提案し、「法務対策費を計上しているが支出があったか」との質問に、「これまでの運営の中では支出はなかった。各マンションに共通する課題で提訴して争う事案にネットとして一部助成する考え方だ。当面、50万円程度予算化できれば基金とすることも検討している。」との答弁があり全体の拍手で両案を議決しました。最後に、役員改選を行い、下記の方々が理事・監事に選出されました。

その後、前段に総会を開催した「マンション支援センター」の会員の皆さんとともにの懇親会に移り、日常のマンション管理に伴う悩みなど語り合いながら、和気藹々のうちに無事終了しました。

参加された役員の皆さん、ご苦労様でした。

理 事 長	石 井 精 一	(アートビュー元町) 再
副 理 事 長	渡 部 英 雄	(シャルム深堀) 再
〃	阿 部 義 人	(シャルム富岡) 再
理 事	室 田 則 之	(顧問弁護士) 再
〃	石 間 栄 勝	(シャトーム万代) 再
〃	小 林 真 樹	(支援センター) 再
〃	浜谷内 征 勝	(ロジェ湯の川) 再
〃	加 藤 友 義	(アゼリアマンション函館湯川) 再
〃	高 橋 尚 克	(パイオニア美原) 再
〃	本 田 均	(シャトーム大川) 新
監 事	奥 野 秀 雄	(税理士) 再
〃	山 田 富 雄	(シャトーム大川) 新

(総会後に開催した第1回理事会で選出した役員体制です。)

※この他、「顧問弁護士」として室田則之・和根崎直樹両氏、「技術顧問」として前田啓・川嶋紀夫両氏をお願いしています。

2年間よろしく願いいたします！

日本マンション学会'07京都大会 出席報告

弁護士 室 田 則 之

1 はじめに

日本マンション学会の2007年度京都大会が、4月21・22日、京都市の京都工芸繊維大学において開催されました。今年はマンション学会創立15周年記念で、第1回設立総会の地である京都で行われることになりました。

2 大会のプログラム

第1日目 4月21日(土)

9:30~12:00 (分科会)

・第1「管理費滞納問題と法理論」 ・第2「住戸数の増減を伴うリモデリングに関するワークショップ」 ・第3「マンション管理士制度5年を振り返って、これからの業務を考える」 ・第4「全管連運動の歴史と課題」

13:00~13:50 第16回総会・学会創立15周年記念式典

14:00~17:30 メインシンポジウム 「持続可能型社会をめざしたマンション」

第2日目 4月24日(日)

9:30~12:30 (分科会)

・第5「これからの建築行政(特定行政庁)はどうあるべきか」 ・第6「建替えの実例と新不動産登記法における区分所有の手続」 ・第7分科会 「小規模マンション再生の課題と手法」 ・第8「現場から考える建築士の役割」

12:40~17:00 見学会 「京都市内コース」「長浜市内コース」

3 第1分科会

私は1日目午前の第1分科会と、午後の総会及びメインシンポジウムに参加しました。

第1分科会では、滞納管理費の特定承継人からの回収に関する法律構成等の法理論的問題と、ドイツにおける管理費滞納問題に関する立法の状況等が報告され、東京高裁の平成17年3月30日判決の紹介がなされました。同判決は、競売により区分所有権を取得した特定承継人が、滞納管理費等を支払った後に、滞納していた前所有者に対し管理費の求償を求めた事案で、裁判所がこの求償を認める初めての判断を示したものです。区分所有法8条の趣旨を管理費等債権の強化という視点からとらえたもので、理論的に多くの検討すべき点がある判決です。

4 メインシンポジウムー「持続可能型社会をめざしたマンション」

まず高田光雄京都大学教授から、京都議定書の発効、住生活基本法が制定され、既存住宅ストックを重視した住宅政策がいままで以上に求められる時代となった。この状況をふまえて、向かうべき持続可能型社会を展望しつつ、環境問題の視点からマンションの抱える諸問題を検討し、今後のマンションの向かうべき方向を模索したい、との本シンポの趣旨説明がありました。

巽和夫京都大学名誉教授の基調講演では、環境問題と少子高齢化という人口問題が同時進行している中で、マンションについてもこれまでのスクラップアンドビルド(解体+建替え)という考え方から脱却すべき時代となっている。しかし、高経年マンションは管理コストが増大する一方、高齢化により管理組合の経済力が低下していく傾向にあり、これにより「賃貸化→空家化→スラム化→解体・建替え」というプロセスをたどる場合が多く、簡単にはいかない。マンションの長命化のためには、「世代交代と住み継ぎ」という要素が不可欠であり、そのためにはマンションの建物とコミュニティの両方が良好な状態を保つ必要があるとの指摘がなされました。

パネリスト5名による主題解説では、都心・郊外の再編、団地型マンションの再生技術、既存マンションの流通市場の課題、高経年マンションの管理問題、マンションのリモデリングと私法上の問題点などに

ついて解説がなされました。その後のパネルディスカッションでの議論を含めて、印象に残った点は次のとおりです。

①マンションの長命化のために不可欠な「適正な管理」を支えてゆく管理組合をどのようにして組織し、継続していくかが最大の問題である。②建物と居住者の「二つの老い」をいかに乗り越えるか。世代交代・住み継ぎのためには若い人にも魅力のあるマンションでなければならない。管理の合理化と年齢を問わない良好なコミュニティの形成が大切。③関西地区では、築30年以上の高経年マンションでも、適正な管理やコミュニティ形成が評価され、市場価値が上昇している例がある。地域生活が安定しなければマンションは使い捨てになってしまう。④リモデリング（建替えによらないマンションの再生・長命化）の手法が今後重視されるべきであり、区分所有法上は「共用部分の変更」に該当するが、「復旧・建替え」と異なり、買取請求権などの反対者の権利保護規定がなく、それが逆に実行の支障になりうる。この点の法改正も必要である。

5 終わりに

京都五山送り火の「妙法」の麓、松ヶ崎の地にある会場周辺は風光明媚で、鴨川上流の高野川端には名残の桜が残っており、休憩時間には一足早い花見ができました。2日目の見学会では、京都の町並みに溶け込んだマンションや、既存住宅団地の再生モデルである「長浜ミラクルステアーズ」を見学するコースも用意されていましたが、飛行機の時間の都合で参加できませんでした。

大会の資料は私が保管しておりますので、ご興味ある方はネットワークを通じてお申し出いただければ提供致します。

住宅都市施設公社修繕業務の利用にあたって

マン管ネットでは、今年4月から、24時間緊急修繕対応を含む「修繕業務」実施の契約を、(財)函館市住宅都市施設公社と結びました。

当面、各マンション管理組合に「各地域別・業種別担当会社」の一覧を1部配布します。

利用にあたっての基本的な流れは・・・

◎共用部分 … 各マンション役員に連絡
→公社（業者）

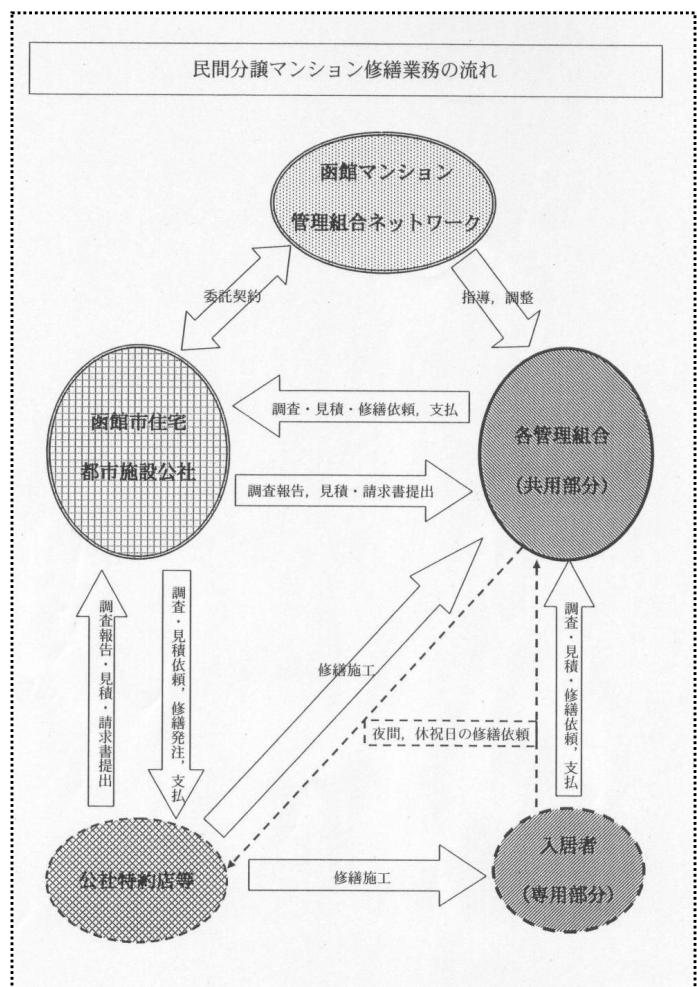
◎専用部分 … 各マンション役員に連絡
→公社（業者）

※夜間等は直接業者へ

・・・となります。ただし、土・日等の休日や夜間は、各業者の担当者に直接連絡することになります。

なお、これまでも各マンションによって様々な緊急対応等を取られていますので、事前・事後を含めて各マンション管理組合の役員と十分に相談して利用して下さい。

また、支援センター加盟の各社へも、お気軽にご相談下さい。



NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

“どなたでも利用できます”

□ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 17:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936

FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年6月21日（木） 14:00 ~ 16:00

場 所 (財) 函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室 田 則 之 氏（室田法律事務所）

※相談を希望される方は、事前に （6月19日まで）、お電話下さい。（0138 - 40 - 3607）

□ マンション法務研修会（無料）

期 日 平成18年7月19日（木）～ 18:00～20:30

会 場 函館市総合福祉センター会議室

議 題 〈調整中〉

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

□ マンション管理セミナー

期 日 平成18年8月25日（土） 13:30 ~ 16:00

場 所 函館市中央図書館会議室

内 容 (未定)

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

編集後記

今号は、総会の様子・マンション学会の報告・新年度からスタートした公社の修繕業務を中心に掲載しました。7日に、2回目の理事会を開き、業務分担や上半期の事業等について協議します。

最近エレベーターをめぐる問題が再びクローズアップされましたし、理事会が機能しないマンションの管理を受託するNPOの報道があるなど、マンション居住者が増加するにつれて様々な問題が惹起してきているようです。

それぞれのマンションには様々な課題が山積していると思いますが、まずは、役員・入居者がどのような問題意識を持つかにかかっています。どんなことでもご相談下さい。