



Japan Institute for Condominium Living

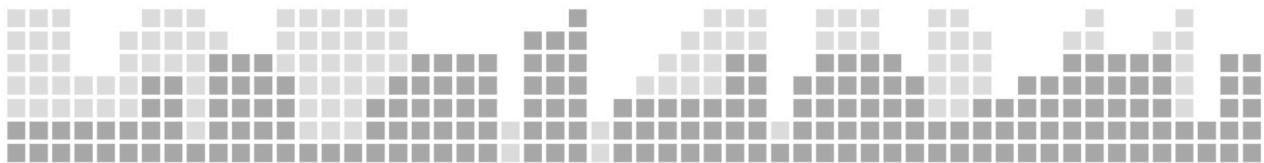
日本マンション学会

NEWS LETTER No.75

目次

2016年 千葉大会開催、第1・第2分科会	1
第3・第4分科会	2
第5～第7分科会	3
第8分科会、2016年千葉大会を終えて	4

発行日 2016年8月4日
 発行 一般社団法人 日本マンション学会
 事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下町33 COMS HOUSE 2階
 都市住宅とまちづくり研究会内
 Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326
 jimuj@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/
 編集 小杉 学、佐藤 元、柁宜秀之



日本マンション学会 2016年 千葉大会 開催

日本マンション学会 2016年千葉大会が、2016年4月22日（金）～24日（日）にかけて、千葉大学西千葉キャンパスにて開催されました。

本号では、8つの分科会の概要を報告します。

第1分科会

「最近のマンションの紛争と裁判」

＜マンション判例研究委員会＞

大野 武（明治学院大学法学部教授）

マンション判例研究委員会では、次の4つの判例について各報告者がそれぞれ発表を行い、その後に各報告に対する質疑応答が行われました。

第1の竹田智志報告（大阪高判平 26・1・23 判時 2261号 148頁）では、マンションの購入後、その南側隣接地にマンションが開発されたことにより、その買主が日照障害等の損害を被ったと主張する事例について検討がされ、売主の説明義務違反を肯定した判例を評価する見解が示されました。

第2の大野武報告（東京高判平 25・4・10 金判 2016号 96頁）では、借地権付きマンションの区分所有者の1人による借賃の滞納に対し地主が借地契約を解除した場合、当該区分所有者の敷地利用権（準共有持分権）はどのように扱われるべきかについて検討がされ、敷地利用権の消滅を回避するための解釈論が提示されました。

第3の岡田康夫報告（仙台地判平 27・9・28 判例集未掲載）では、被災マンション法に基づく敷地売

却決議における管理者選任手続および集会招集手続の瑕疵に関する事例について検討がされ、本件瑕疵の重大性を考慮した場合、敷地売却決議を無効とする判決に異論はないとの見解が示されました。

そして、最後の鎌野邦樹報告（最判平 27・9・18 民集 69巻 6号 1711頁）では、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して賃料を收取したため、他の区分所有者が各自の持分割合について不当利得返還請求権を行使したという事例について検討がされ、判例を批判しつつ、同請求権は各区分所有者が分割して行使することは許されず、区分所有者団体のみが行使できると解すべきであるとの解釈論が提示されました。

以上の各報告について、参加者から数多くの質問がなされ、活発な議論が展開されました。会場には60人程度の参加者がおり、盛会のうちに終わりました。

第2分科会

「マンションと地域・行政の連携」

＜マンション住環境まちづくり研究委員会＞

山根聡子（㈱都市・計画・設計研究所）

第二分科会では、下記のとおり委員5名による報告が行われ、60名の会員にご出席いただき、大変充実した分科会となりました。

①「千葉県流山市におけるマンションの実情と今後の施策」（柁宜秀之）は、同市マンションの供給

と施策の分析を通じ、単体のマンションだけでなく、地域や都市レベルでの計画や規制と連携した住宅政策の必要性を指摘しました。

②「団地型マンションにおける再生への取組み報告」(戸村達彦)は、エレベーター設置事例を分析し、管理組合と居住者、外部協力者の適切なコミュニケーションに基づく管理を事業成功の要因と結論づけました。

③「京都都心部の分譲マンション居住者の地域参加一経験層と未経験層の分析から」(田中志敬)では、アンケート調査の結果から、子育て層や高齢層が地域活動の参加経験を持ちやすく、活動内容の理解も深いことが明らかとなりました。

④「逆風にさらされる郊外団地における再生の可能性一周到な実態分析を欠いた提言では衰退の本質に迫れない」(松本恭治)は、指定統計の独自集計を用いて団地再生事業の課題を分析し、人口減少社会でのストック対策として、多様な住宅の供給や都心部での開発コントロール等包括的な住宅政策の提言を行いました。

⑤「少子高齢化社会におけるマンション管理への千葉県の行政支援のあり方について」(矢崎堅太郎)は、千葉県のマンション施策の現状について報告を行い、さらなるマンション施策の必要性を訴えました。

第3分科会「マンションとコミュニティ」
<マンションストック活用研究委員会>
太田隆司(㈱アーバンリパース代表)

第3分科会は、「マンション管理とコミュニティ」というテーマで、標準管理規約のあり方、マンションコミュニティの活性化の事例研究、そして、アジアにおける都市再生手法について海外事例研究の3篇の研究報告が行われました。

まず、九鬼は、標準管理規約に定められていたコミュニティ条項は、マンション管理にとって非常に有効な条項であり、当該条項を削除するのではなく、存続することが望ましいことを、マンション管理にかかわってきた経験や事例を通して指摘しました。

次に、佐野、藤本からは、大阪市内のマンションにおけるコミュニティ活動についての現地調査・ヒアリング・アンケート調査を通して、コミュニティ活動の発展のためには、新たな人材が参加し、そして新たなつながりがうまれる多世代が交流できるような多様な活動の取り組みが有効であるとの指摘がありました。

そして、林、鈴木からは、台北市及びタイにおけ

る都市再生の事例調査を踏まえて、都市再生を進めるためには合意形成を円滑にする支援システムが重要であり、大規模な再開発手法より、小規模ながらも徐々に持続的に再生していく手方がコミュニティ再生には有効であるとの指摘がありました。

最後に会場では、標準管理規約のコミュニティ条項に議論が集中し、その議論の中では、標準管理規約を絶対視するのではなく、参考といった程度の扱いにし、多種多様となっているマンションの状況に応じて、各々の管理組合で独自の規約を作れるような運用が望ましいとの指摘が印象に残りました。

第4分科会 一般報告、実務・管理報告
執行秀幸(中央大学)

第4分科会は「一般報告、実務・管理報告」です。

一般報告、実務・管理報告につき、千葉大学工学部17号棟111教室で、9時半から以下のような報告がなされました。

一般報告「管理組合のリーダーシップのありかたの考察ーコミュニティとマネジメントの関係」増永久仁郎(マンション管理士、近畿マンション管理者協会)、北井秀夫(マンション管理士、管理組合のマネジメントを研究する会)、は、使命感を持った人をリーダーにする、理事の任期を長期化する、マンション管理士のイノベーション力等の重要性を指摘しました。

「分譲集合住宅の緑化空間とコミュニティに関する研究」平田陽子(摂南大学)は、分譲集合住宅の緑化空間がコミュニティに一定の影響を与えるとの実証的研究の報告でした。

実務・管理報告「マンション住民の高齢化問題」西山博之(日本住宅管理組合協議会理事長)、三井一征(日本マンション学会関東支部支部長)、田籠秀夫(千葉市マンション管理組合協議会副会長)、松田昌也(日本住宅管理組合協議会事務局)は、関東支部の「高齢者問題研究会」でマンション住民の高齢化問題、具体的には高齢者の見守りと高経年化した管理運営に関して、これまでなされてきた多くの実態調査につき、配布された詳細な資料をもとに報告がなされ、今後の進め方として、複合的、総合的な検討の必要性が論じられました。

「大規模改修によるマンションのグレードアップ事例報告」小薄和男(集合住宅維持管理機構常務理事)は、まさに、大規模改修におけるグレードアップ事例を、多くの写真によって報告するものでした。

各テーマにつき、12時まで、それぞれ報告、質問、議論がなされ、大変有意義な時間でした。

第5分科会

「定期借地権付マンションの現状と課題」

＜定期借地権マンション研究委員会＞

藤井俊二（創価大学法科大学院教授）

第5分科会においては、定期借地権マンション研究委員会に所属する以下の5名より報告がありました。

①筆者（藤井俊二）は、「定期借地権付きマンションの法的諸問題一趣旨説明も兼ねて一」と題し、定期借地権マンションをめぐる法的論点の整理をし、本分科会全体の問題提起を行いました。

②齊藤広子委員（横浜市立大学教授）と中城康彦委員（明海大学教授）は、「アメリカ・ハワイ州の定期借地権マンションにおける底地の買取制度と管理組合の役割」と題して報告しました。同報告は、定期借地権マンション管理組合による敷地買取や管理組合の権能の限界に関する日本法の解釈論に対し、示唆を与えるものでした。

③建設省の委託による『定借マンション・ガイドブック』の刊行にも関わった周藤利一委員（明海大学教授）からは、「定期借地権付マンションの実務上の課題と対応」と題して、現在および将来の定期借地権マンションの抱える具体的課題への対応策等につき、今日時点での実態を踏まえた意見が述べられました。

④佐藤元委員（弁護士）は、「定期借地権付マンションの敷地管理について」と題し、区分所有法3条に基づく区分所有者の団体の目的の範囲に関する解釈論を踏まえて、管理組合が行いうる敷地管理行為の限界に関する報告をしました。

会場からは、定期借地権マンションの管理組合や管理組合法人が敷地を買い取ることの可否についての質問などが寄せられ、定期借地権マンションの敷地管理の困難さを再認識させられる議論が交わされました。

第6分科会「管理組合と自治会・町内会の融合

・連携の新たな取り組み～災害や超高齢化にどう対処するか～」

＜マンション行政課題研究委員会＞

廣田信子（マンションコミュニティ研究会）

上記テーマにそって発表とパネルディスカッションを行いました。

(1) 千代田区の取り組み（大内田鶴子氏）

伝統的な町会の旧住民とマンションの新住民との融和が急務であり、町会中心から、管理組合、個

人、勤務者等に門戸を開く試みをしています。

(2) 浦安市での取り組み（繁治寿氏）

管理組合内に自治会を置くことを承認し、高齢者支援施策も、管理組合、自治会どちらが主体でもよいと柔軟な対応をしています。

(3) 近年の大型マンションの実態（片山次朗氏）

管理組合主導で自治会を立ち上げた4マンションは、組織のあり方は様々だが、コミュニティも行政や地域とのつながりも重要だと考えています。

(4) 「みなし自治会」の実態（城井敬二郎氏）

千葉市の「みなし自治会」制度の運用開始後の実態調査報告から、役員の負担軽減の工夫や活動資金の調達方法等の現場の具体的な状況がわかりました。

(5) 「みなし自治会」の立ち上げ（牧野強氏）

「みなし自治会」を立ち上げた経緯、地域のマンションが連合自治会を立ち上げた経緯について報告がありました。

多摩市、松戸市では、自治体が管理組合を自治会と同等に扱うので何の問題もないという声がある一方で、賃貸が3割を超えるマンションでは、同じという訳にはいかないという声がありました。「みなし自治会」で、マンションが地元の自治会を抜けると、地域社会が虫食い状態になってしまうという問題提起がありました。管理費から費用支出については、透明性の確保が重要という山本育三氏の発言で締めくくられました。

第7分科会 「解消制度の中間報告」

＜解消制度特別研究委員会＞

小林秀樹（千葉大学教授・

解消制度特別研究委員会委員長）

建替えが困難になっている状況を踏まえ、建物の長期利用をはかりつつ、最後は区分所有関係を解消し敷地を売却する選択肢が必要になっています。本分科会では、一般老朽マンションにおける多数決による「解消制度」について、特別研究委員会の前半2年間の成果を報告しました。

まず、小林が趣旨説明と中間試案の報告を行いました。試案では、4/5以上の特別多数決による解消決議を創設し、その決議条件として、①築年数60年以上、または②特定行政庁が管理不全とみなした場合、の2タイプを設けることを提案しました。

次いで、松本恭治（地域再生研究所）が管理不全マンションの実態、黒田美穂（エックス都市研究所）がリゾートマンションの実態、小杉学（明海大学）が被災マンションの実態を踏まえた制度のあり方を報告しました。以上を踏まえて、鎌野邦樹（早稲

田大学)、折田泰宏(弁護士)、長谷川洋(国総研)よりコメントがあり、管理組合が機能しない場合、マンションの一部解消の場合、土地が分有されている場合、その他の問題が指摘されました。さらに、行政法による可能性や管理不全度判定の方法、多数決による処分行為の創設の提案がありました。

会場からは、60年の期間を定めることが建物の寿命と誤解されることへの懸念が強く指摘され、区分所有関係の存続期待期間と建物寿命の違いの整理が今後の課題とされました。会場がほぼ満員となる盛況であり、最終提言に向けて貴重な議論の場となりました。

第8分科会「現行法の中でマンション居住者はどこまで守られるのか?～傾斜マンション事件を踏まえて～」

＜特別WG＞

齊藤広子(横浜市立大学教授)

はじめに、齊藤広子(横浜市立大学)より、分科会の趣旨説明、マンション概要と事案の経緯、国土

交通省の取り組み状況の説明があり、瑕疵担保責任に対する法での取り決め、それを履行するための瑕疵担保履行法による対応(供託金か、保険かによる違い)、保険請求の課題、複数棟あるマンションの場合の再生の手続きの課題等の問題提起がありました。これを踏まえ、3人の報告者からの問題提起がありました。小林秀樹(千葉大学)からは、「杭データ偽装問題とマンション建設」とし、建築・建設の視点から杭データ偽装と欠陥工事の関係、工事の下請け構造、建替え費用の負担を誰かするかについての問題提起がありました。続いて、鎌野那樹(早稲田大学)からは、本事例を踏まえて、建替えの法的構成、復旧か変更か、全棟建替えか部分建替えか、管理組合の追完請求等、私法からの問題提起がありました。周藤利一(明海大学)からは、公法の視点から、私法上の違法(瑕疵)と公法上の違法(粗漏施工)の相違、公法上の規制の効果、マンションの不良施工を防止するための公法上の規制のあり方についての問題提起がありました。会場からは、事実関係をさらに明らかにした上で、議論を継続して行う必要があるとの指摘がありました。

2016年千葉大会を終えて-【裏の人情大会】

千葉大会実行委員会事務局長・千葉大学大学院工学研究科助教 丁 志 映

日本マンション学会2016年千葉大会は、3日間で、総来場者は延750名に及び、全国から多くの研究者や専門家が集い興味深い講演が行われ、分科会やメインシンポジウムも盛況のうちに恙無く終了しました。

昨年3月ある日、2016年度の学会大会が千葉大学で行われるようになったことを通告されたとき、個人的に大変戸惑いました。実は、大学のサバティカル制度を利用して、海外の研究機関に行く準備をしていたからです。まず、会場確保はしておきました。しかしサバティカルを諦められなくて、事務局長のポジションを何度も断りましたが、2回目の実行委員会で満場一致で選ばれてしまいました。やるしかない、それが私の運命だと。

昨年の4月2日に大会準備会が立ち上げられ、大会開催前まで、実行委員会計4回、WG会計9回、学生委員会計4回などの会議が行われました。その他に、必要に応じて数名による小会議も数十回ありました。

WG会議は、大会に近くなるにつれ、予定時間よ

り1~2時間オーバーするのは当たり前になって、終電で帰宅したのもしばしばでした。また、会議で決められなかったものは、宿題で持ち帰って、メールで夜中にもやり取りを続けました。大会関連で受信したメール件数を数えてみたら1,460件で、一日で多いときには70件以上のメールに対応していました。

「私を含めて皆さんにとっても、初めての経験だと思います。ミスをしたよりは、ミスを最小限にするように努力しましょう。」と学生委員たちにメールを送って、大会初日の朝を迎えました。皆で一生懸命に大会準備をしてきたので、ありのままに、千葉大会のおもてなしをすれば、十分に参加者には通じると思いました。

この大会を成功させたカギは、大会実行委員と学生委員のコラボレーションだったと思います。私はただそのつなぎ役であったが、皆と一緒に力を合わせて励みながら一つ一つ課題を乗り越えていく中で、人と人との絆が深まり、ヒトの温かさが感じられた【裏の人情大会】でした。

■編集後記 ニュースレターの編集担当に復活しました。皆様に楽しんでもらえる連載企画を考えています。(K)
ニュースレターの編集を担当させて頂くことになりました。慣れないことだらけですが頑張ります。(S)
編集委員になりました。よろしくお願いします。(N)