



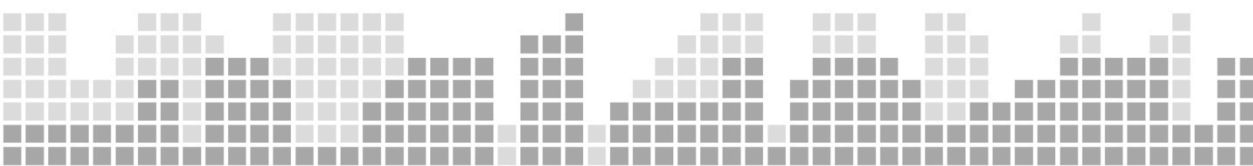
Japan Institute for Condominium Living

日本マンション学会 NEWS LETTER No.87

目次

シンポジウムの報告	・・・ 1
シンポジウム第三部 報告	・・・ 2

発行日 2022 年 1 月 24 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
jimur@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/
編集 戸村 達彦



※日本マンション学会からのお願い： 会費の期限内納入、または口座引き落としにご協力ください。
※日本マンション学会 2022 千葉大会は 4 月 16 日（土）17 日（日）にオンラインで開催します。

「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて ～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」 シンポジウムの報告

大会実行委員長 横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 教授 齊藤 広子

2021 年 10 月 16 日 朝 10:00～夕方 17:00 までの長時間におよぶオンラインシンポジウムでしたが、皆様のご協力で無事終了できましたこと、改めて御礼を申し上げます。

本当にありがとうございました。のべ 531 名の皆様にご参加をいただきました。ご参加いただきました皆様、本当にありがとうございました。

第一部 10:00～12:00 「マンション管理適正化法改正の内容は？ そして何がどう変わる？」には、200 名の方の参加がありました。矢吹周平国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）から法改正の内容と今後の対応に関するご報告をいただき、それを踏まえて、戎正晴氏（弁護士）、篠原みち子氏（弁護士）、小林利之氏（公益財団法人マンション管理センター専務理事）、高松茂氏（一般社団法人マンション管理業協会副理事長・管理評価検討委員会委員長）、瀬下義浩氏（一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長）、紺野智博氏（NPO 法人全国マンション管理組合連合会（全管連）副会長）、鈴木克彦氏（一般社団法人日本マンション学会 会長）から、法改正の意義、いかにすれば効果的な結果が生まれるのか、区

分所有者、管理組合、関係者は何をすべきかなどの意見が出されました。

第二部 13:30～15:00 「マンション標準管理規約の改正と長期修繕計画のガイドラインの改訂」では、鎌野邦樹氏（早稲田大学法学学術院法務研究科教授 マンション学会前会長）からは、「マンション管理適正化法改正とマンション標準管理規約の改正」について、藤木亮介氏（明海大学不動産学部准教授）からは「マンション管理適正化法改正と長期修繕計画のガイドラインの改訂」について、大変わかりやすい解説をいただきました。参加者は 179 名でした。

第三部 15:20 分～17:00 は、マンション学会会員のみが参加可能とし、第一分科会「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」と、第二分科会「管理組合の管理範囲の拡大と責任」を開催いたしました。第一分科会には 100 名、第二分科会には 52 名の参加がありました。分科会ではそれぞれ活発な議論が行われ、学会として新たな課題もいただきましたことを報告させていただきます。

シンポジウム第三部 報告

本号では、三部構成で開催された前記シンポジウムのうち、第三部の第一、第二分科会につきまして報告いたします。尚、第一部、第二部を含むシンポジウム全体につきましては「マンション学」にて報告を予定しております。

第一分科会

「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」

山根聡子（摂南大学）

第一分科会では「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」をテーマに6名のパネリストが登壇し、会員78名が参加した。

最初に地方自治体の立場から、山崎高明氏（東京都）と米満東一郎氏（横浜市）より発表があった。山崎氏は都の管理状況届出制度の実施状況と認第三部定制度を見据えての今後の課題について、米満氏は市の管理組合実態把握調査による要支援マンションの把握とその対応状況を中心に発表を行った。東京都、横浜市とも、認定制度のターゲットは比較的管理水準が高いマンションと認識、管理停滞が懸念されるマンションについてはそれぞれ独自制度により対応を図るとしていた。

続いてマンション管理士の立場から、佐藤優氏（（一社）日本マンション管理士会連合会）と高橋悦子氏（宮城県マンション管理士会）が発表した。佐藤氏は、認定制度施行に伴うマンション管理士の新たな役割について、また管理組合の認定申請に向けた連合会としての支援について発表した。高橋氏からは、仙台市及び盛岡市における管理適正化の取り組みについて、マンション管理士会との連携が進みつつある現状について報告があった。

管理組合の立場からは、紺野智博氏（NPO法人全国マンション管理組合連合会）と横山幸一郎氏（NPO法人マンション管理支援の関住協）が発表を行った。紺野氏は、認定制度が管理組合に理解されていない現状を指摘し、特に高経年あるいは自主管理マンションへの制度周知の一方、認定マンションに対するインセンティブ施策の明示を求めた。横山氏からは、認定制度の評価基準について、管理組合の実態や力量を真に評価できる基準を地方自治体が設定すべきとの発表があった。

質疑応答では松山市から参加の会員から、認定制度の利用において地域間で偏りが生じることを懸念する意見があがるなど、率直な意見交換により充実したディスカッションとなった。最後に鈴木克彦会長が、地方自治体の上乗せ基準により地

方ごとに個性あるマンション管理が生まれることへの期待感を表し、全体を締め括った。

第二分科会

「管理組合の管理範囲の拡大と責任」

野口大作（名城大学）

2021年6月の標準管理規約の改正により、21条関係コメントも改正され、配管の一体的取替えは、単独取替えよりも費用が軽減される場合には可能とし、その際、①長期修繕計画に予め記載し、②規約に修繕積立金からの費用支出を規定するとともに、③先行工事者への補償の有無等にも十分留意する必要があるとされた。

本分科会では、特に給排水管を中心として、今回の改正が、管理組合の管理範囲の拡大につながるのか、また、その責任も拡大するののかについて報告・検討を行った（司会：岡田康夫会員）。

第1報告（野口大作会員）は、「管理組合による配管等の一括改修に関する検討」と題して、排水管の一体的工事に加えて専有部分の浴室やトイレ等の取替え工事も認めた東京高判平成29年3月15日（最判平成29年9月14日：上告棄却・不受理）は、管理範囲を無限に拡大する可能性があり、行き過ぎとしたうえで、今回のコメント改正が経費軽減等を条件に給排水管の一体的工事を正面から認めた点は、漏水等の防止、ひいては建物等の維持・保全に資するとして積極的に評価すべきであり、枝管も含めた給排水管を共用部分またはこれに準じて処理すべきとした。

第2報告（佐藤元会員）は、「給排水管からの漏水に関する管理組合の責任とその拡大」と題して、共用部分に起因する事故の賠償責任（特に土地工作物責任）の主体が管理組合か区分所有者かについて判例・学説を検討し、土地工作物責任における占有者については、管理組合・区分所有者共同占有者説を主張し、両者が共同して責任を負うべきとしたうえで、今回のコメント改正が責任論に与える影響（一括工事を長期修繕計画に記載し、修繕積立金からの支出を規約に規定することからも、管理組合の責任が拡大する可能性を示唆）について言及した。

なお、質疑においては、枝管等を共用部分として評価することの是非、共用部分に起因する事故の賠償責任の主体と賠償責任保険との関係、マンション地盤崩落事故における責任と佐藤報告との関係などが議論された。

■事務局通信 会員の動向（2021年8月1日～2021年12月31日、（ ）内は支部・地域委員会名）

【入会会員】 「正会員」 木村宣博（関東）、杉江隆司（関東）、金島達雄（関西）、牧奈歩（関東）、大澤史伸（東北）、岩山健一（関東）、濱尚行（中部）、松本久長（関東）、昆野淳（北海道）

■編集後記 集会所で出会った迷子のおばあちゃんとスマホの写真を見ながら子供談義。困りごとが幸せな時間に。（戸村）