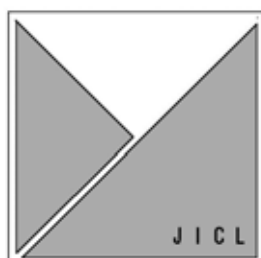


日本マンション学会 NEWS LETTER



Japan Institute for Condominium Living

2006年(平成18年)9月25日 44

発行 日本マンション学会

事務局 〒151-0073 東京都渋谷区笹塚 2-18-3
エルカクエイ笹塚ビル 6階
民事法研究会内
Tel.03-5351-1524 Fax.03-5351-1572

編集 藤木良明

印刷 文唱堂印刷株式会社

目次

英国の共同住宅事情	1
マンション管理士を取り巻く現状	2
マンションみらいネットの概要と 今後の課題	3
先田さん逝く	4
図書紹介	4
事務局通信	4

英国の共同住宅事情

齋藤 広子

いま、英国の共同住宅管理が新たな時代に入ろうとしている。ロンドンの新しい顔になりつつある超高層共同住宅を始めとして、派手なデザインの新築共同住宅がテムズ川の両岸の景色を一変した。英国では通常、共同住宅はフラットと呼ばれるが、これらの新しい住宅は、アパートメントハウスと呼ばれる。フラットといえば、事務所ビルや戸建て住宅を分割してつくるコンバージョンフラットが一般に想像されることが多く、新しい居住形態をそれらと区別したいという分譲会社の意向がここには働いている。デザインの奇抜な建物や、新しいアパートメントハウスが増加していることもあるが、もっと大きな変化は共同住宅の新たな所有形態と管理制度が生まれたことである。

従来、英国にはわれわれが分譲マンションと呼ぶ区分所有型の共同住宅はなかった。今まではリースホールドという方式で、建物全体を地主(フリーホルダー)が所有し、各住戸を99年や999年などの決められた期間で居住者(リースホルダー)が保有する。わが国のマンションの建替えの合意形成の難しさを考えると、リースホールドでは最終的には建物所有者が一人であること、リースホルダーの保有権が時間限定であることなどから、なかなか興味深い方式だと思われるが、近年評判が悪くなっていた。その理由に、住宅ローンや管理のルールが円滑に引き継がれないという問題があるからだと言われてきた。しかし、本当のところは管理の不公平性にある。リースホールドによる管理方法は地主に有利となりがちであった。地主から委託を受けた管理会社が適正に管理をしない状態も生じた。つまり、リースホルダーの意向が管理に反映できない仕組みが潜在的にあり、民主的になりにくい構造を持っていたのである。こうして、わが国の区分所有にあたるコモンホールド第一号が登場し、英国の人々は「共同住宅の管理を民主的にできる」と歓迎している。

従前のフラット形式が変質してきたことによって、管理会社は「業務の質的向上」「社会的地位の向上」に力が入ってきた。これまではわが国のように管理会社の登録制度がなく、マンション管理士、管理業務主任者の制度もなかったが、管理会社の協会で実務経験にあわせた専門家教育を行うようになってきた。

英国では、新しいアパートメントハウスが増加する一方で、何百年もの歴史をもつ登録建造物である倉庫や事務所ビルなどから、共同住宅へのコンバージョンマンションも多い。建物が地域に根つき、用途や所有形態を換えながらも生きつづける歴史的な仕組みが根づいているのである。

わが国がマンション管理の民主的運営のために歩んできた道程と、英国が歴史的に培った建物を長く使う態勢とがお互いに刺激し合うことを期待したい。



テムズ川岸の最近のアパートメントハウス

マンション管理士を取り巻く現状

祢 宜 秀 之 (マンション管理士)

マンション管理組合が主体的に管理を行うための助言・相談者として期待されて登場したマンション管理士(以下、管理士と記す)であるが、来年で5年の節目を迎え、管理士を取り巻く現状は如何なものであろうか。率直に言って、管理組合から辛口の評価を受けているのが現状であろう。しかし、その評価のなかから、未来の光明も見えてくる。そこで今回、管理士を取り巻く現状と展望について私見を少し述べたい。

(財)マンション管理センターの調べによると、平成18年1月現在の管理士数は、試験合格者18,608人、平成18年7月末現在の登録者13,422人である。その内、「マンションみらいネット」の講習を受けた者は約4,000人、登録補助者は2,300人である。そして実際に「みらいネット」の登録補助業務をしたことのある者は約300人であった。「みらいネット」の登録補助業務の数だけで管理士としての業務を行っている人数を判断できないが、管理士の業務実態を知る上での参考数字として興味深い。また、各地の様々な管理士会の報告からすると、管理士としてマンションの管理組合から相談業務を受けたり、顧問契約を結んだりして一定の収入を得ているのは、おそらく全体のごく一部である。

確かに各地からの報告では、営業的に成功している事例より、業務として行うのが困難であるとの声の方が数多く寄せられている。「会社を辞めて開業したものの、一つも顧問契約がとれず別の会社に再就職した」「月額5,000円の顧問契約を値上げして欲しいと要請したら、来月から来なくていいと言われた」「会社を辞め、自宅でマンション管理士事務所を開設したが、売り上げがなく、奥さんがパートに出て生計を立てている」などである。

しかし、困難な現状の中から成功している事例を観察すると、やはり地道に積み重ねてきた実績が生きているのである。法律や建築設備、会計などの総合的な知識が必要なのは当然のことであるが、成功している管理士をみると、合意形成のためのコミュニケーション能力と、過去の経験に裏打ちされたオーラのような自信が、管理組合に安心感を与えているのである。

マンション管理の仕事には、かなりの熟練を積んだ高度な技能と「めんどくさい」ものに耐える耐力が必要であろう。例えば、ある管理士が理事会に出席すると雰囲気「ホッ」とする感じがする、以前は怒号が飛び交い、混乱し続けた理事会が、コミカルで楽しい理事会に少しずつ変身していくなど、管理士が素晴らしい存在感を発揮している事例もある。決して押しつけるのではなく、説教するのではなく、楽しく、しかも情熱をもって理事会を問題解決のための主体者として尊重し、育てていく手腕が試されるのである。こんな姿勢が管理組合から頼もしいと

信頼される一つの管理士像である。

日本マンション学会平成14年度名古屋大会の際、当時、会長を務められておられた丸山英気先生は「マンション学」第13号名古屋大会特集号のなかで、今後のマンションに関する重要な出来事として、次のような指摘をされておられる。

「第一は、マンション管理適正化法の成立と施行です。同法の成果である、マンション管理士試験が終了し、制度がよいよ動き出しつつあります。これらの制度がどの程度マンション管理に影響を与えるのかは、現在のところ正確に予想することはできません。

マンション管理という仕事は、財産の管理であると同時に都市のあり方を規制するとの発想にたてば、基本的にこの仕事は専門家のものだといわざるを得ず、マンション管理士の成長と成熟に期待しなくてはなりません。

このためには、マンション管理士はこの学会に入っただけで、研究に参加し、広い情報を共有することが必要のように思われます。試験に合格し、研修を受けたというだけでは、他人の財産を管理し、都市のあり方を規定する行動を果たすのは無理でしょう。そもそもこの程度では、勘定高い管理組合は仕事を委託することはないでしょう。」

これはまさに時代を先取りした見識の高いご指摘であるといえよう。

現在、事務局によればマンション学会に入会している管理士の数は約150人である。会員総数は700人弱であるから、管理士が二割強を占めることになる。今後は、熟練した管理士が管理組合運営の現場に近い位置で業務をしていることや、学際的な当学会は複雑な諸問題を理論と実践の両面から研究する場を提供していることなどから、さらに管理士の入会者の増員をはかり、情報の共有、自己研鑽、研究交流を進めることが、管理士・学会双方にとって有益であると考えられる。諸先輩方のお力をお借りしながら、全国のマンション管理士が成長成熟していくことが、当学会の将来展望にも欠かせないのではなかろうか。

来年の京都大会に向け、マンション管理士研究委員会(代表・田村哲夫)は、従来なかった東京会議・大阪会議という会合を持ち、実態的な動きを始めた。まだ、この動きは緒に就いたばかりであるが、理論と実践の統一という理想に近づくため、微力ながらこのような動きを進めていこうと模索しているところである。

全国のマンション管理士の仲間の皆さん、是非、回りにいる有志の方に声をかけ、入会者を増やし、マンション学会の一翼を担うという気概を持って、来年五月に京都で会いましょう。マンションに関する学問・実務の進歩と発展のために。

マンションみらいネットの概要と今後の課題

加藤 衛 ((財)マンション管理センター)

財団法人マンション管理センターでは、2006年4月から国土交通省の補助を受けてマンション履歴システム(以下「マンションみらいネット」という)の運用を開始している。

以下に「マンションみらいネット」の概要と今後の課題について述べることにしたい。

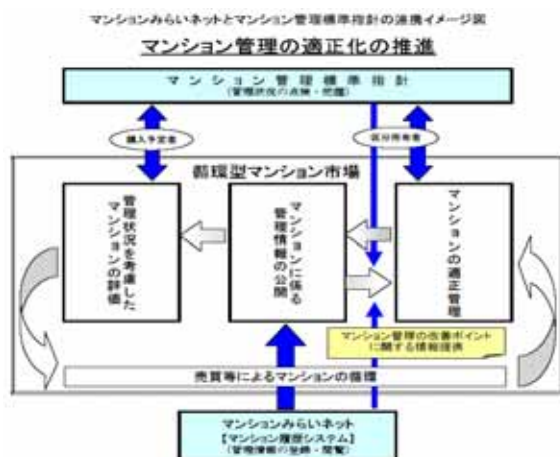
1. 構築の目的

マンションみらいネットは、平成12年6月に住宅地審議会から答申された「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」において、「中古住宅市場の活性化のための取組みとして履歴情報活用システムの整備、分譲マンションの管理における登録制度の構築」が掲げられたことから検討が始まった。平成12年に当時の建設省内に、14年には国土交通省内にそれぞれ検討委員会が設置され、具体的な検討が行われた。

これらの検討の中で、マンションみらいネットの構築目的として挙げられたのが、マンションの適切な維持管理の促進、中古マンション流通の活性化であった。具体的には、管理組合におけるマンション管理の適正化を促進するとともに、市場が管理組合の管理状況を適正に評価できる環境づくりを行うことで、「循環型マンション市場」を構築しようというものである。

平成17年12月には、国土交通省が「マンション管理標準指針」を発表したが、マンションみらいネットは、この指針との連携により運用することを前提としている。

具体的には、マンション管理組合は、マンション管理標準指針とマンションみらいネットから提供される情報を照合することで、マンションの管理を改善し、マンション購入予定者は、マンション管理標準指針とマンションみらいネットから提供される各マンションの情報で、管理状況を考慮したマンションの選択ができるようにし、最終的には、適正な管理をしているマンションが市場の中で循環して流通するようになることを目指している。(下図参照)



2. マンションみらいネットの概要

マンションみらいネットは、個々の管理組合の運営状況などを当センターに登録し、インターネットを通じて随時閲覧できるようにするものであり、その構築目的を達成するため、様々な機能を盛り込んだ設計がなされており、特に管理組合による運営を円滑にするための支援機能が充実している。

具体的には、修繕工事の履歴情報を保管し、効率的な修繕工事の実施に役立てることができる「管理データ保管機能」、管理組合内の書類を電子化し、必要ときに管理組合員がインターネットで閲覧できる「書類の電子化機能」、インターネットを通じて理事会から管理組合員へ各種案内ができる「電子掲示板機能」、紙の図面から電子データを作成する「図面の電子化機能」があり、これらは、いずれも管理組合の貴重な情報の安全な保管と管理組合内における情報の共有化をもたらすものになっている。また、「比較一覧表作成機能」は、マンションみらいネットに登録された各マンションの管理運営情報とマンション管理標準指針の内容が照合できる一覧表を作成するもので、前述したとおり、管理状況の改善に役立つものと考えている。

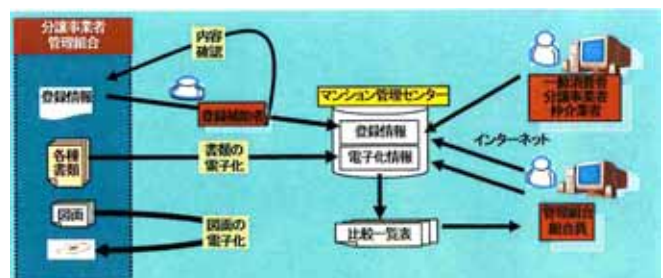
マンションみらいネットでは、提供するこれらの機能を有効に活用してもらうことで、管理組合によるマンションの適切な維持管理が促進される仕組みとなっている。

3. マンションみらいネットの今後の課題

マンションみらいネットがその目的を達成するには、何よりも多くのマンションに登録してもらうことが必要である。

また、住生活基本法でも示されているように、これからはマンションも良質なストックの形成と活用が重視される方向にあり、マンションみらいネットがそのために果たす役割は極めて大きい(同法に基づく全国計画案では「マンション履歴システムの普及」が挙げられている)。

このようなことから、マンションみらいネットの利用を広めていくことは重要であり、当センターとしては、行政やマンション管理関係者と連携しながら、多くの管理組合や分譲事業者に登録してもらえるように取り組んでいくことにしたい。



先田政弘さん逝く

訃報のお知らせが遅くなりましたが関西を中心に活躍してこられた先田政弘さんが、本年4月5日に心不全のため、突然、他界された。

先田さんは1983年にマンション問題研究会を設立して以来、常に居住者の立場から精力的に情報を発信し続けた。広告収入に頼らず発刊し続けた「シティ・コミュニティ」は通巻230号を越え、全国に多くのファンを持っていた。「快適性と流動性」がマンションを住み継いでく上で最も重要であるというのが彼の基本姿勢で、精力的に講演活動をするとともに、多くの著書を残した。特に、兵庫県南部地震の際には、「分譲マンション復旧・建て替え推進協議会（復建協95）」を組織し、被災した管理組合が集まって勉強し、励まし合いながら復興を円滑に進めていくことに尽力された。

先田さんは、業界だけではなく自治体、専門家、研究者に対してたいへん厳しい批判をしており、被災マンションの復興にあたって、「技術者、専門家を自認するなら、自分を被災者の立場に置き換えて、そのむなしさや腹立たしさを想像できるだけの能力が必要だろう。避難所では住まいを失い、展望を失った人が自殺に追い込まれている。この重さを専門家は無視することはできない。」と語っていたのが今も重く心に残る(藤木)。



図書紹介

『マンションは地震に弱い』

矢野 克巳 著

日経BP社 定価 1,800円+税

著者は建築構造が専門で、構造家の立場からマンションの安全性に対する警鐘を鳴らした書。全体は7章からなり、イラストや写真がふんだんに挿入されておりマンション特有の耐震上の諸問題に対する理解を助ける。特に、首都圏を襲う可能性のある大地震への備えに関する情報は、自分のマンションの危険度を知る上で有益である。

残念なのは、姉齒事件以後急速に高まった建築構造に関する専門家としての本質的な問題提起が弱いことである。

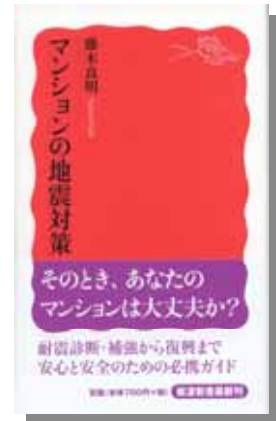
岩波新書『マンションの地震対策』

藤木 良明 著

岩波書店 定価 700円+税

姉齒事件の発覚以来、各自治体はマンションの耐震補強支援に一層力をいれるようになった。しかし、耐震補強は一向に進まないのが実態である。

本書は、阪神淡路大震災でのマンション被害とその復興からの教訓を下敷きにして、今、マンションは地震に対して何ができるのか、何をしなければならないのかを事例を紹介しながら具体的に考えた本ニュースレター編集子の新著。地震と建築に関する基礎情報も判りやすく解説した。



『マンションの地震対策』

事務局通信

第16回日本マンション学会京都大会

来年の4月21、22日に京都工芸繊維大学で、第16回日本マンション学会京都大会が開催されます。学会創立15周年にあたりますので、関西支部を中心に、さまざまな行事が企画進行しています。次号のニュースレターではその経過報告をしたいと思っています。

ホームページが更新されました

日本マンション学会のホームページが新しくなりました。Yahoo か、Google などの「検索」で“日本マンション学会”と入力するとすぐヒットします。学会案内のほか、「第16回日本マンション学会京都大会」のブログなどをみることができます。

会員の動向(平成18年6月1日~9月6日)

【入会会員】

「正会員」高橋和男、柴田中夫、栗原千壽子、木村長敏、日浦弘章、内山雅統、大井恒治、加賀沼孝一、野口大作、左 知子、永沼淳子、芦馬良介、山下 登、石澤勝二、溝口泰宏、穂積高志、佐々木洋一、松本佳也、丁 志映、高橋明彦、廣田信子

【退会会員】

「正会員」中山登志朗、井出 武、吉田明弘、小島崇幸、高尾 進、新井正夫、表 泰之、鉄川 昭、佐藤信一郎、津田國男、山本幹雄、久野善次、藤井 浩、小西正人、先田政弘、中田光男、寺地信義、古田義弘、木田 秀、持田佳子、秋末雅彦、沖本千代市、小林一輔、藤沼憲治