

分譲マンションと周辺地域との関係

1 課題認識

平成19年度分譲マンション実態調査において、以下のような結果を得た。

<アンケート調査>

- 「マンション内に自治会・町内会がなく、また地域の自治会・町内会にも参加していない」及び「自治会・町内会はない」の割合 12.9%
- 地域の自治会・町内会の議決権がないマンションの割合 18.0%

<ヒアリング調査>

64のマンションにヒアリング調査を実施したが、その約半数（33）のマンションから、周辺地域との関係が薄い、周辺地域への関心が薄いという回答を得た。

【回答例】

- 建築時にトラブルがあり、町内会に入れてもらえない。（下京区）
- 当初は周辺の町内会に会費を払っていたが、現在は地域との関わりは持っていない。（下京区）
- 自治会に全員参加できるよう、マンション居住者に呼びかけたい。（西京区）

アンケート調査とヒアリング調査の結果に差が見られるが、その原因は、町内会に会費は支払っているが役員は出さない取決めがあるなど、実質的な加入がなされていないケースがあるといったことが考えられる。（まちづくり専門家セミナー（平成16年度－18年度）調査報告書「マンションと地域コミュニティ」（平成19年4月）より）

この裏付けとして、周辺地域の住民は、以下のようなことを日頃感じている。

（中京区「地域とマンションの交流に関する情報交換会」（平成20年度）より）

- すでに建っているマンションと町内会加入の交渉をするのは難しい。
- 入居者との接点が見出せない。
- マンションに住んでいる人がどのように考えているのか聞きたい。

2 取組事例（明倫学区）

明倫学区では、学区内14管理組合参加のマンション一斉避難訓練（平成20年11月16日実施）を契機に、マンション住民の学区活動への認知や関心を高める学区内の住民交流を進めている。

連携のあり方について（他都市事例）

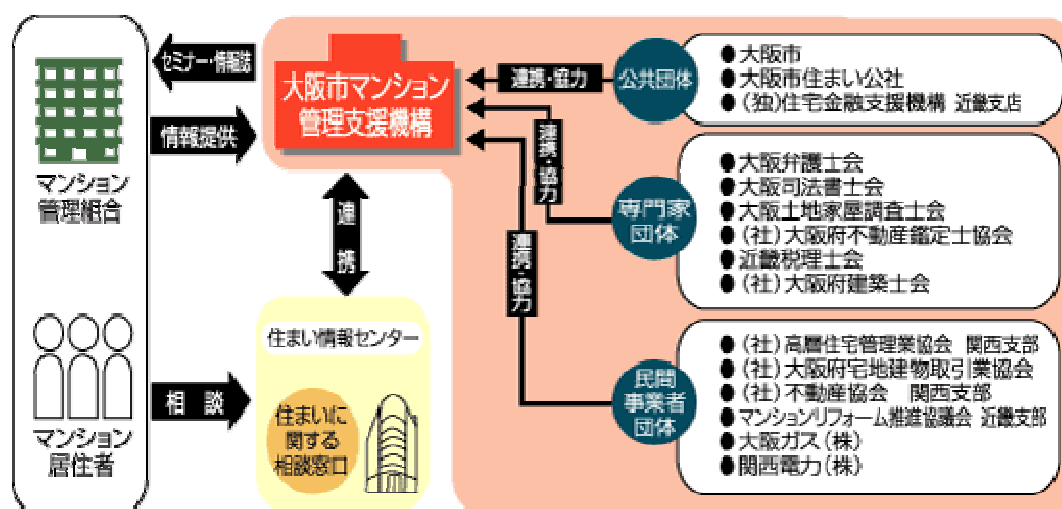
1 大阪市（大阪市マンション管理支援機構）

分譲マンションの良好な維持・管理を促進するために、公共団体、法律や建築などの専門家団体、及びマンションに関連する民間事業者団体が連携・協力して、平成12年6月に設立。

また、管理組合との連携を図るため登録を受け付けている。

（登録管理組合：966管理組合（平成19年度末現在））

活動内容は、分譲マンション管理に関する調査研究、相談事業の支援、情報提供等である。



2 仙台市（マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ）

マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が連携し、支援することを目的として、平成17年春に設立。相談窓口の開設、情報提供などの活動を展開している。

＊構成団体

・ 改修設計センター ・ (社)高層住宅管理業協会東北地方支部 ・ (社)再開発コーディネーター協会 ・ 住宅金融支援機構東北支店 ・ 仙台弁護士会 ・ (社)日本不動産協会宮城県本部 ・ 建物診断設計事業協同組合東北支部 ・ 東北電力株式会社 ・ NPO 法人東北マンション管理組合連合会 ・ (社)都市住宅学会東北支部 ・ NHK仙台放送局 ・ (社)日本CATV技術協会東北支部 ・ (社)日本建築家協会東北支部宮城地域会 ・ 日本マンション学会東北支部 ・ 東日本マンション診断保全設計監理協会 ・ (財)宮城県暴力団追放推進センター ・ (財)マンション管理センター ・ 宮城県行政書士会	・ 宮城県警察本部 ・ (社)宮城県建築士会 ・ (社)宮城県建築設計事務所協会 ・ 宮城県司法書士会 ・ 宮城県設備設計事務所協会 ・ (社)宮城県宅地建物取引業協会 ・ 宮城県土地家屋調査士会 ・ (社)宮城県不動産鑑定士協会 ・ (社)宮城県防犯協会連合会 ・ 宮城県防犯設備士協会 ・ 宮城県マンション管理士会 ・ みやぎマンション保全設計協会 ・ 国土交通省東北地方整備局 ・ 宮城県 ・ 石巻市 ・ 多賀城市 ・ 仙台市（ガス局、水道局 都市整備局住環境整備課） ・ 岩沼市 ・ 大崎市
--	---

3 横浜市

(1) マンション管理組合サポートセンター事業

マンション管理組合が抱えている課題の解決を図るため、NPO等のマンション関係団体と横浜市が協働して、マンション管理士等の専門家とマンション管理組合との交流会を毎月各区で開催。

＊「マンション管理組合サポートセンター」の構成団体

- ・神奈川県マンション管理士会
- ・有限責任中間法人首都圏マンション管理士会神奈川支部
- ・特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク

(2) マンション登録制度

横浜市が、市内の分譲マンションの実態を把握し、今後のマンション関連の支援策拡充を図るとともに、マンション管理組合への適時・適切な情報提供や各種支援策の提供等を行うことで、マンションの良好な居住環境の確保と市街地環境の整備改善を促進することを目的として、平成16年度に創設。

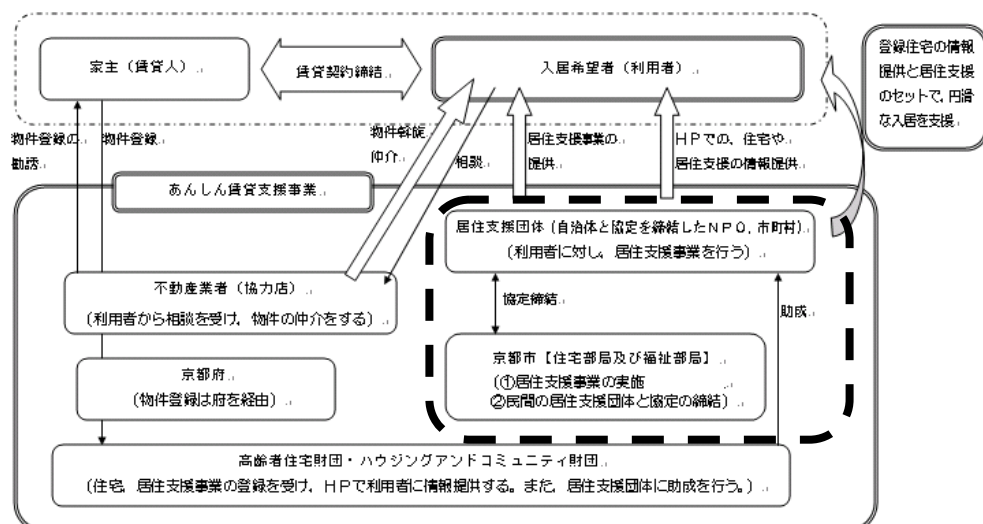
登録されたマンション管理組合等に対して、講習会の案内や各種制度の情報提供等の支援を行っている。

登録管理組合：447管理組合（平成19年度末現在）

(参考) 協定の締結による連携の例（あんしん賃貸支援事業）

賃貸住宅への入居希望者が高齢者、障害者、外国人などの場合、「契約内容の理解不足」「家賃の支払いの滞り」「部屋内での病気、死亡」「生活上のトラブル」等が不安であるために入居拒否が行われることがある。

このため、家賃債務保証や居住支援事業の提供により家主の不安を解消した上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度が「あんしん賃貸支援事業」である。



「要支援マンション」の定義について

1 高経年分譲マンション実態調査（平成17，18年度）における定義

以下の項目を1つでも満たさない分譲マンション

①総会，理事会を年に3回以上開催
②管理規約がある
③管理費及び計画修繕のための積立金を徴収
④外壁や防水工事，給配水管の取替えなどの大規模修繕工事を過去1回以上実施

（参考）高経年分譲マンション実態調査の概要

項目	平成17年度 高経年分譲マンション実態調査（H18.3）			
	平成18年度 高経年分譲マンション実態調査（H19.3）			
内容	・京都市内に存在する高経年分譲マンション（平成17年度は築30年以上の95管理組合，平成18年度は旧耐震（S56.5.31以前着工）かつ築30年以下の171管理組合）のアンケート及びヒアリングによる実態把握			
結果概要	対象マンション数	回答数	回答率	要支援マンション数
	95	89	93.7%	15
結果概要	対象マンション数	回答数	回答率	要支援マンション数
	171	157	91.8%	35

2 「要支援マンション」の実例

* 高経年マンションフォーラム開催時の内容をもとに整理

事例1（総会が1回も開かれていない事例）	
所在地	左京区
建築年	1971（昭和46）年
戸数	14戸
状況	・管理費・修繕積立金は全く徴収されていない。 ・総会は開催されたことがない。 ・大規模修繕工事は実施されたことがない。 ・管理規約があるかどうか区分所有者が把握していない。 ・賃貸化されている，又は空き家になっている住戸がほとんどである。 ・鉄骨階段が錆びて穴があいている。 区分所有者の一人が，修繕を行うため，登記簿に記載のあった他の区分所有者の住所に宛てて手紙で通知を送ったが，ほとんど反応がなく，いまだに修繕が行われていない。
高経年マンションフォーラムの内容	平成19年10月に実施した回に参加 連絡の取れる区分所有者数人とだけでも一度話し合いの場を持って，今後の方策について検討してみてもどうかという提案を行った。

事例2（総会は毎年1回開催されているが，理事会は1回も開催されていない事例）	
所在地	右京区
建築年	1979（昭和54）年
戸数	37戸
状況	・総会は年1回開催されているが，理事会は1回も開催されていない。 ・小規模なマンションのため，何かあればそのつど話し合いを行っている。 ・管理運営は管理会社に任せきりになっている。
高経年マンションフォーラムの内容	平成19年10月に実施した回に参加。 何も問題がなくても，理事会を月1度開催して管理会社から月次報告を受けるとともに，理事会の内容を他の区分所有者にも知らせるようにしてはどうかという提案を行った。

3 「要支援マンション」の総会・理事会開催頻度

総数	開催していない	総会1回のみ	総会1回及び理事会1回	不明
50	14	28	7	1

* 参考

「要支援マンション」の定義を，高経年マンションのうち以下を1つでも満たさないものとした（これまでのものから下線部を変更した）場合，その数は16になる。

- ①総会，理事会を開催している
- ②管理規約がある
- ③管理費及び計画修繕のための積立金を徴収
- ④外壁や防水工事，給配水管の取替えなどの大規模修繕工事を過去1回以上実施

ADR（裁判外紛争解決手続）の活用事例

1 福岡マンション管理組合連合会

マンション紛争を取り扱う団体として、またNPO法人として初めてADR認証を取得。
(平成20年12月)

なお、福岡マンション管理組合連合会は、毎年度2,000件を超える相談を受けている。その中には、紛争の両当事者が別個に相談に来る場合もある。また、管理組合や区分所有者と分譲業者・管理会社とのトラブルも多い。

(参考) ADR（Alternative Dispute Resolution 裁判外紛争解決手続）について

平成19年4月1日に施行された「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」に基づき、法的なトラブルに巻き込まれた者が、その解決のために、裁判以外での方法を選択できるようにするために設けられた制度。

非公開性、柔軟な解決、簡易迅速な手続、専門家の知識経験を活かした解決、が特徴。

法に定める基準・要件に適合するとして法務大臣によって認証された団体の手続を利用した場合は、時効中断などの法的効果が認められる。



参考：かいけつサポート HP (<http://www.moj.go.jp/KANBOU/ADR/adr01.html>)

* なお、「かいけつサポート」のホームページ（法務省作成）において、ADRに関する解説や関連する法規制の紹介や、新たに認証を得ようとする団体に向けて、認証の条件や要件、認証申請の手続等についての情報提供がなされている。

【国内におけるADR認証団体】

・平成21年1月20日現在で、下記の26団体が法務大臣よりADR機関としての認証を得ている。

認証番号	認証紛争解決事業者名	取扱う紛争の範囲	住所	連絡先電話番号
1	日本スポーツ仲裁機構	スポーツに関する紛争	東京都渋谷区神南2丁目1番1号 国立代々木競技場内	(03) 5465-1415
2	大阪弁護士会	民事に関する紛争（全般）	大阪市北区西天満一丁目12番5号	(06) 6364-1802
3	財団法人 家電製品協会	製造物責任等に関する紛争	東京都港区愛宕一丁目1番11号 虎ノ門八束ビル	(03) 3433-8081
4	財団法人 自動車製造物責任相談センター	製造物責任等に関する紛争	東京都港区虎ノ門1丁目19番5号 虎ノ門1丁目森ビル	0120-028-222
5	京都弁護士会	民事に関する紛争（全般）	京都市中京区富小路通丸太町下ル榎屋町1番地	(075) 231-2383
6	大阪土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	大阪府中央区北新町3番5号	(06) 6942-8750
7	社団法人 日本商事仲裁協会	商事紛争	東京都千代田区有楽町一丁目9番1号 日比谷サンケイビル4階	(03) 3287-3061
8	愛媛県土地家屋調査士会	土地の境界に関する紛争	愛媛県松山市南江戸一丁目4番14号	0120-24-1103 (089) 943-6785
9	横浜弁護士会	民事に関する紛争（全般）	横浜市中区日本大通9番地	(045) 211-7716
10	社団法人 日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会	特定商取引に関する紛争	東京都目黒区中根2丁目13番18号（第百生命都立大学駅前ビル）	(03) 5729-3711
11	財団法人 全国中小企業取引振興協会	下請取引等に関する紛争	東京都中央区新川2丁目1番9号	(03) 5541-6655
12	愛知県弁護士会	民事に関する紛争（全般）	愛知県名古屋市中区三の丸一丁目4番2号	(052) 203-1651
13	京都府社会保険労務士会	労働関係紛争	京都市上京区今出川通り新町西入ル 弁財天町332番地	(075) 417-1881
14	神奈川県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	横浜市中区吉浜町1番地	(045) 641-1372
15	日本証券業協会	金融商品の取引に関する紛争	東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号	(03) 3667-8451
16	財団法人 東京都中小企業振興公社	下請取引等に関する紛争	東京都千代田区神田佐久間町1丁目9番地 東京都産業労働局秋葉原庁舎	(03) 3251-9390
17	全国社会保険労務士会連合会	労働関係紛争	東京都中央区日本橋本石町3丁目2番12号 社会保険労務士会館	(03) 6225-4887
18	財団法人 ソフトウェア情報センター	ソフトウェアに関する紛争	東京都港区虎ノ門5丁目1番4号	(03) 3437-3071
19	社団法人 日本産業カウンセラー協会	労働関係紛争 夫婦関係等に関する紛争	東京都港区芝大門一丁目1番35号	(03) 3438-4568
20	兵庫県弁護士会	民事に関する紛争（全般）	神戸市中央区橘通1丁目4番3号	(078) 341-7061
21	事業再生実務家協会	事業再生に関する紛争	東京都新宿区荒木町2番地3 きんざいセミナーハウス4階	(03) 5363-6110
22	東京司法書士会	民事に関する紛争（全般）	東京都新宿区本塩町9番地3	(03) 3353-8844
23	特定非営利活動法人 福岡マンション管理組合連合会	マンションに関する紛争	福岡市中央区大名二丁目8番18号	(092) 752-1555
24	沖縄県社会保険労務士会	労働関係紛争	沖縄県那覇市松山二丁目1番12号 玉キ米屋ビル6階	(098) 863-3180
25	静岡県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	静岡市駿河区稲川一丁目1番1号	(054) 289-3700
26	滋賀県司法書士会	民事に関する紛争（紛争の価額が140万円以下のものに限る。）	滋賀県大津市末広町7番5号	(077) 525-1093

参考：かいけつサポート HP (<http://www.moj.go.jp/KANBOU/ADR/adr01.html>)

2 ADRの活用による紛争解決が望ましいと思われる事例（過去の相談事例から）

事例 1（管理組合と区分所有者の間における紛争）	
状況	・1階に居住している区分所有者の一人が、他の区分所有者に対して怒鳴ったり、騒音を出したりといった迷惑行為を行い、また管理費を長期滞納していた。 ・管理組合は弁護士を管理者として選任したうえで、この区分所有者を相手取り、滞納管理費の支払を求める訴え、及び当該マンションからの立ち退きを求める訴えを提起し、いずれも管理組合側が勝訴した。この結果、滞納管理費の支払を受けることはできたが、立ち退きは行われていない。 ・管理組合は水道管の老朽化に伴い、水道を直圧方式に変換する工事を行いたいが、この区分所有者の住戸の専用庭に立ち入らなければこの工事を行うことができない。この区分所有者は専用庭への立ち入りを拒否している。

事例 2（区分所有者と管理会社の間における紛争）	
状況	・これまで管理を実施していた管理会社が、突然一方的に手を引くとの通知を出し、エレベーターを止めてしまった。 ・この分譲マンションではこれまで管理組合が正常に機能しておらず、この管理会社の行為を受けて、区分所有者が任意に集まり、今後の管理方法について検討していた。しかし、管理費の残金など、これまでの管理状況について不明な点が多く、またこの管理会社からも明確な回答を得ることができていなかったため、具体的な検討を行えていなかった。 ・この管理会社は当該マンションの住戸の買取りを進めており、区分所有者に対して売渡しの請求を行っている。 ・このような状況の中、この管理会社が、これまでのようにこの管理会社による管理を望むか、管理組合による管理を行うか、どちらがよいか尋ねる文書を送ってきた。 ・こうした管理会社の行為に対して、区分所有者の数人は不信感を抱いているが、管理会社とまともに話し合うことができない状態であり、事態の解決に至っていない。

信託活用方式によるマンション管理について

1 概要

別添資料「信託活用方式によるマンション管理について」（マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書（平成20年3月，財団法人マンション管理センター）より）を参照。

○管理面におけるメリット・デメリット

	メリット	デメリット
信託活用方式	・所有者が管理運営から解放される。 ・建て替え等の更新について合意形成を行う必要がなく，更新が円滑に進む。	・法に規定されている管理受託者となるための要件が厳格であり，その要件を満たす者が少ない。 ・管理コストが高額。 ・現状では市場において流通するものとなっていない。
通常に分譲マンション	・管理の手法について一定のノウハウが蓄積されている。	・区分所有者による管理が前提となっており，負担感がある。 ・合意形成が進みにくいため，建て替え等が困難。
賃貸マンション	・建て替え等の更新について合意形成を行う必要がなく，更新が円滑に進む。 ・基本的には賃借人が管理を行う必要はない。	・所有者に管理についての意識やノウハウが不足している場合もある。

社会資本整備審議会マンション政策部会答申案について

1 経過

平成20年5月30日に国土交通大臣から社会資本整備審議会長に対し、「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」について諮問があり、平成21年1月19日に答申案が取りまとめられ、公表された。（別紙「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」答申案【概要】参照）

この答申案について、平成21年1月19日から2月6日までパブリックコメントの募集が行われ、これを踏まえて第6回マンション政策部会（平成21年2月下旬開催予定）において、答申が取りまとめられる予定である。

2 具体的な施策の相違

マンション政策部会答申案	本小委員会報告骨子（案）における マンション政策部会答申案との相違
（１）管理組合による計画的な管理等の推進	連携の強化によって実現 複数マンションの連携にも言及
（２）管理状況の適正な評価等	基本的な方向は同じだが、適切な管理へのインセンティブの付与、及びマンション履歴システムの充実等については言及していない
（３）マンションの管理等の専門家の活用	連携の強化によって実現
（４）第三者管理方式の活用による管理の適正化の促進	第三者管理方式ではなく、信託活用方式等、利用権に基づく集合住宅供給のあり方の検討
（５）マンションの管理等をめぐる紛争解決への対応	（基本的な方向は同じ）
（６）多様なマンション形態に対応した施策	団地型・超高層ではなく、高経年・小規模・賃貸化それぞれの管理のあり方（モデル）等の検討
（７）管理組合が機能していないマンションへの対応等	実態を踏まえ「要支援マンション」を定義し、専門家の活用による自治能力回復や区分所有関係の整理をサポートする仕組みの検討
（８）老朽マンションの再生への促進	資金面の支援、情報提供、専門家の派遣についてのみ同じ
	＊その他本市の独自施策として、 ・周辺地域とのコミュニティ形成 ・購入者及び不動産業者への意識啓発 ・預託金制度又は保険制度の検討 を掲げている。