☆☆☆ 住み手と専門家のネットワーク ☆☆☆
NPO建築ネット
No.43
特定非営利活動法人（NPO法人）
建築ネットワークセンター
〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3
渡辺ビル505
TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065
http://www.kenchikunet.org　E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

マンション居住者・管理組合の役員さん これだけはぜひ。杉﨑哲夫マンション管理士に聞く

多くのマンション管理組合（以下管理組合）で総会が開かれる時期です。法改正によりマンションの置かれた環境は大きく変化しています。建築ネットワークセンター理事でマンション管理士の杉﨑哲夫さんに、管理組合をきちんと機能させるには何が大切なのかをお聞きしました。

――管理組合が機能していないという話を聞きます。

マンションの資産価値を維持し、効率的な管理を推進していくためには、管理組合がしっかり役割を果たしていかなければなりません。"面倒くさい"と言わずに、役員はリーダーシップを発揮し、組合員も"お任せ"ではなく自ら運営に参加する姿勢が必要です。

管理組合はマンションを購入した区分所有者で構成されている団体です。賃借人は組合員になれません。第三者に貸していても区分所有者は必ず入らなければならず、勝手に退会することはできません。管理組合が機能しなければ区分所有者それぞれが不利益（資産価値の劣化、管理コストの増大等）を被ることになるでしょう。

老朽化した団地、マンションが増えています。昨年、改正された「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」では、区分所有者５分の４以上の賛成でマンション建物・敷地の売却が可能となり、5分の1未満の区分所有者や貸借人の生活基盤が失われる恐れが出てきました。

――管理会社任せでいいのでしょうか？

マンションの管理・運営を外部（管理会社）に委託するマンションも少なくありませんが、管理会社の質の良し悪しを判断するのは管理組合です。管理組合のチェック機能が働かなければ管理委託契約や大規模修繕などで不必要な出費を強いられる可能性があります。委託するにしても管理組合はチェック機能をしっかり持たなければなりません。

またマンションの"管理"を「建物の管理のみ」と誤解している人が少なくないようですが、ペットの飼育やピアノの騒音など共同生活に関わる「生活管理」（コミュニティライフ）、さらに管理費等の使途、共同生活のルール、理事会や総会の開催などの「運営管理」があります。組合員が力を合わせなければ安寧な生活は望めるはずはありません。

――新しく役員に選ばれた方にアドバイスを。

以下の３点からはじめましょう。第一にマンションの巡回です。どんな設備、施設があるのか。危険、不便な箇所はないかなど。自室とその周辺しかしらないという居住者が意外と多いのではないでしょうか。第二は、あいさつです。「こんにちは」と声をかけていくうちに名前と顔が一致し、そこからコミュニケーションが育まれていきます。第三は管理規約をよく読むことです。自分のマンションのルールを理解した上で管理・運営を行っていきましょう。

住みよいマンションをめざし居住者の参加意識を高めるには理事のみなさんの率先垂範が不可欠です。管理・運営で不明なことがあればマンション管理士や建築ネットワークセンターにご相談ください。

（裁判外紛争解決手続）

ADR 簡単・早い・非公開　専門分野で和解・仲裁を促進 民間120余、建設関係はゼロ　今年度の検討課題に

昨今、紛争解決の手法としてＡＤＲ（裁判外紛争解決手続）が注目されています。ＡＤＲは「当事者間による交渉」と「裁判所による法律に基づく裁判」の中間に位置する紛争解決方式で、①裁判まではしたくないが、だからと言って泣き寝入りはしたくない②直接交渉では解決しそうにない――などのケースで利用されています。

ＡＤＲのメリットは、専門分野の紛争について簡単な手続きで、迅速に、非公開で解決できるところにあります。手続きとしては、和解の仲介手続きと仲裁手続きがあります。仲介手続きは、あっせん、調停によって当事者間の解決を促すものです。仲裁手続きは、第三者（仲裁人）の判断に従うことによって解決するものです。

ＡＤＲの種類としては、行政機関・行政委員会と民間機関がありますが、2014年3月時点で、法務大臣の認証を受けている民間機関は120を超えています。

しかし、建築紛争の解決を対象とするＡＤＲとしては、行政委員会である「建設紛争審査会」以外に見当たりません。しかも、この建設紛争審査会は建設工事の請負契約にかかわる紛争を対象とし、大臣または都道府県知事の許可を有する建設業者が当事者であることを要件としているため、たとえばマンションを購入した消費者が分譲業者を相手に建設紛争審査会には申立てることはできません。

■紛争解決の実績を基礎に・・・・

建築ネットワークセンターは、認証こそ受けていませんが実際にはＡＤＲと同様に紛争を解決してきた事例がいくつかあります。

そこで、建築ネットワークセンターにはＡＤＲを取り組み課題とする意義があるとして、①取り扱う対象をどうするか②これまでＡＤＲと同様に紛争解決してきた事例を調査・検討する③専門的な知識経験を有する担当者を確保する④法務大臣の認証を得る――などを検討していくことにしました。

（副理事長・榎本 武光）

マンションに住む人、これだけは知っておきたい！「マンション連続講座」が始まります

1回目　6/20（土）　理事会の役割と運営
2回目　7/18（土）　マンション管理に関する法律
3回目　8/22（土）　新築・中古　購入時のポイント
4回目　9/19（土）　長期修繕計画と大規模修繕計画
5回目　10/17（土）　管理会社変更時の引き継ぎ実務
6回目　11/21（土）　マンションコミュニティ交流会

（日程やテーマは、講師の都合等で変更になる場合があります）

会場　建築ネットワークセンター事務所（JR大久保駅３分）
時間　午後１時30分～４時
参加費　一般：１～６回で5,000円（１回1,000円）
会員：１～６回で2,500円（１回　500円）

受講をご希望の方は「建築ネットワークセンター」へご連絡ください。

無料相談会のご案内

準備のため、いずれも事前に連絡をお願いします。

◆住まいと建築・マンションなんでも相談

毎週火曜日午後1:00～4:00

その内容に合った専門家、一級建築士が対応します。

◆住宅リフォーム相談会

リフォーム、新築など建築、設備、内装の専門家、健康住宅アドバイザー、ハウスメンテナーなどが対応します。

【ご案内図】

Tel.03-5386-0608