

●横浜マンション管理組合ネットワーク/〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜内 ☎045(911)6541  
 浜管ネットのホームページ URL <http://www2m.biglobe.ne.jp/~yokohama/>  
 発行人/松野輝一；編集人/岩井田誠一

## 平成11年度(第5回)「浜管ネット」通常総会

総会開催日時：平成11年度6月5日(土)午後2時～3時45分 場所：横浜市都筑区中川1-4/ハウスクエア横浜1Fホール

### NPO法人へ組織変更承認されました

#### 【会長挨拶】

〔松野会長〕

横浜市建設局及び横浜市住宅リフォーム促進協議会関係者の出席に謝辞を述べた後、マンションの管理問題が生じている為に本年2月国会でもこの問題が議題に取り上げられ、マスコミも記事として取り上げる回数が増えているが、単に問題だと指摘するのではなくどうすれば良好なマンションの維持管理ができるかを考えることが重要であることから、当横浜マンション管理組合ネットワークは会員と共に勉強する場としてきたところであり、ネットワークの役員はこの問題に取り組んでいることを強調した。

また、平成10年12月1日より「特定非営利活動促進法」(NPO法)及び同法施行条例・施行規則が施行され、ボランティア活動をはじめとする社会貢献活動を行う団体に法人格取得の道が開かれた。浜管ネットは将に市民の自主的活動団体であり、この法律的裏付けにより会の位置付けが増やし、社会的貢献が大幅に期待することが出来ると判断し特定非営利活動法人格の取得を致したい。

なお、4月に仙台市で開催されたマンション学会にマンション管理等について勉強するため出席した際に、今年の春結成された東北マンション連合会から会の運営・活動などについて協力の要請があり、当横浜マンション管理組合ネットワークの活動が彼地でも知れ渡っていることを改めて自覚すると共に、今日の総会が当ネットワークの更なる発展の出発点となり今後の組織運営の向上に繋がることを祈念したいと発言があった。

#### 総会出欠一覧表

正会員	会員数	出席数	委任状	欠席
組合	69	19	35	15
協議会	4 (49)	2	1	1
法人	3	1	1	1
合計	76 (121)	22	37	17



#### 総会次第 平成11年度通常総会

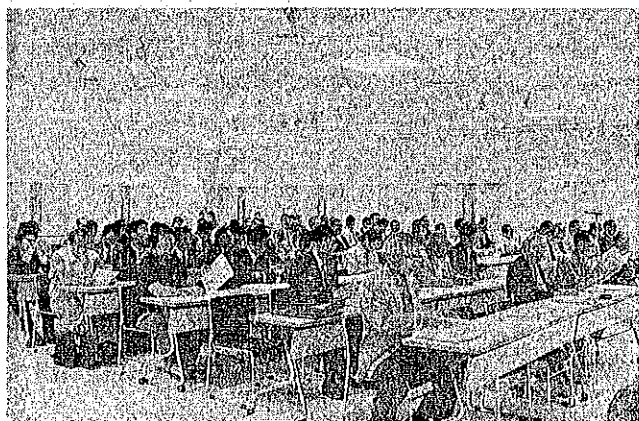
1. 開会
2. 挨拶
  - 会長挨拶 横浜マンション組合ネットワーク松野会長
  - 来賓挨拶 横浜市建設局住宅部田島部長
  - 横浜市住宅リフォーム促進協議会 牧野事務局長
3. 議事
  - (1) 総会議長  
議長 江波戸
  - (2) 総会役員  
資格審査委員 岩井田  
書記 田中、長谷川
  - (3) 議事録署名人 江波戸、田中、長谷川
4. 議案
  - 第1号議案 平成10年度事業報告・決算報告・監査報告について
  - 第2号議案 役員について
  - 第3号議案 平成11年度事業計画・収支予算(案)について
  - 第4号議案 特定非営利活動法人への組織変更(設立についての意見決定)について
6. 閉会

## 【来賓挨拶】

〔横浜市建築局住宅部理事 田島部長〕

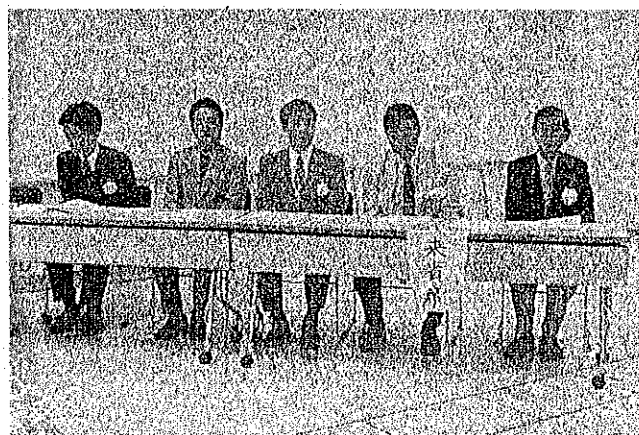
横浜市内のマンションの良好な維持管理を推進することについて横浜マンション管理組合ネットワークの種々積極的な協力に感謝している。当ネットワークの要請を受けて出来たマンション耐震診断支援制度は実施に移すことが出来た。その内容は予備診断では診断料の全額を、予備診断で本診断をする必要がある場合はその一部を市が補助する制度であり、今までに189件（戸数にして17,500戸）が診断の申請があった。この数は市内にある旧耐震設計マンションの約3分の1に相当している。

又、発足した市長の諮問機関である住宅政策審議会は今後の住宅施策のあり方についてその対象を一戸建住宅、分譲マンション及び賃貸住宅の三つに分けて検討を進めているが、国会でも取り上げられたことから特に築年数の多い小規模マンションの実態について調査することになり、昨年9月から横浜マンション管理組合ネットワークに協力を依頼した。その結果をまとめて秋に中間答申をして発表すると挨拶があった。



〔横浜市住宅リフォーム促進協議会 牧野事務局長〕

横浜マンション管理組合ネットワークには毎月2回行っている住まいの相談の内マンション相談について協力を受けている。又、今回ネットワークの技術者分科会と専門業分科会が当協議会に参加されたことにより、住宅リフォーム事業の向上が期待できる。それらの協力に対し感謝し、ネットワークの益々の発展を祈念すると挨拶があった。



## 〔特定非営利活動法人について 山本理事〕

議案審議に先だち本総会で重要議案である第4議案関連として山本理事よりNPO等の概要説明をしていたが、以下の通り。

特定非営利活動法人（以下単にNPOという。）は必ずしも明確な定義がなく、各国の歴史的背景があつて一律ではない。我が国での活動の目的は高齢者や身体障害者等社会的弱者の生活支援、コミュニティ・まちづくりの為の支援、良好な住宅のストックの為の管理支援等である。

類似したものにNGOというものがあるが、非政府組織による国際援助活動が主な活動で、地雷撤去、難民キャンプ支援活動などがこれに該当する。NGOは非営利という点からはNPOの一つであるが、NPOの活動は地方自治体レベルで出資したりバックアップしているのでNGOの一つではない。

NPOに類似した外国の組織としては例えば米国ではCDC（Community Development Corporation）という組織があり、低所得者のコミュニティ支援、市街地の再開発・建て替えの支援の他に、仕事の機会の提供、職業訓練、事業への融資なども行っている。ニューヨーク、ワシントン、シカゴ、サンフランシスコなどの主要都市にありその数は全国で3千とも5千ともいわれている。

英国ではCLAWSという組織があり、大ロンドン庁が100%出資して1982年設立されたが、チャリティがその背景にある。その活動の内容は建物土地に関する技術的支援、団地再生の為の物理的な可能性の調査等を行っている。

その他スウェーデン、デンマーク、オランダは協同組合がベースであり、ドイツは登録協会があり、共通の活動目的は住宅の供給・再開発・建て替えの支援、社会生活サービス等である。

我が国のNPOが出来た経緯は、高齢化社会を迎えて在宅福祉という課題の中でのボランティア活動、特に神戸大震災の際の被災者生活の直接支援活動等が発端である。1996年議員立法として市民活動促進法案が提出され、各政党が競って提案されたためにもめにもめた末に98年大幅に修正されて特定非営利活動促進法として可決成立した。

特定非営利活動の目的は、不特定多数のものの公益の増進に寄与することであり、その対象を12分野に分けている

- ① 保健・医療又は福祉の増進を図る活動
- ② 社会教育の推進を図る活動
- ③ まちづくり推進を図る活動
- ④ 文化・芸術又はスポーツの振興を図る活動
- ⑤ 環境の保全を図る
- ⑥ 災害救援活動
- ⑦ 地域安全活動
- ⑧ 人種の擁護又は平和の推進を図る活動
- ⑨ 国際協力の活動

- ⑩ 男女共同参画社会の形成の促進を図る活動
- ⑪ 子供の健全育成を図る活動
- ⑫ 上記の活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動

日本の場合にはボランティア活動の殆どが網羅されており、そのいずれかに該当すれば認証の対象になる。我が国では公益法人として社団法人・財団法人・医療法人・社会福祉法人・学校法人等の公益法人があるがそれらの法人とは区分し、NPOは規制しない・監督を厳しくしない・法人の成立認証を簡便にすることになっている。課題は税制であるが人格がない法人として税は収益があれば課税することにしており、この法律が発効3年以内に見直すことになっている。

NPO法によるマンション支援について期待されることは、マンションは私有財産であるが一方では良好なストックが出来るかが社会問題となっていることから、官の支援が得られることである。しかしこれはあくまで民が主体となり、官はその活動を支援する立場に立つことが望ましい。これを実行するには専門家の参加が必要であり、事業者の支援には応分の費用を負担する等を考慮しなければならない。長期的な支援活動には資金を要するので公的支援が必要となる。

横浜マンション管理組合ネットワークはこれまで主に正会員の管理組合を支援してきたがこれに止まらず、横浜市内のマンション支援活動の母体となり、自治体参加型の管理アドバイザー制度のもとで横浜マンション管理組合ネットワークが管理アドバイザーを養成し、より幅広い支援活動が出来る団体になることが望まれる。

山本常務理事の説明終了後議案の審議及び採決が行われた。

#### (1) 第1号議案

「平成10年度事業報告・決算報告・監査報告について」「提案通り承認」

平成10年度事業報告の中で松野会長から我々が提案した耐震診断支援制度が実行に移されたこと、横浜市から依頼された50戸以下の小規模老朽化マンション実態調査への協力、関係団体が主催するリフォーム工事現地見学会・セミナーへの協力とマンション相談員の派遣協力、市長と語る会への参加等の活動内容について具体的に説明があった。

又、監査報告の後本総会をもって辞任する山本監事から挨拶があった。

#### (2) 第2号議案

「役員について」「提案通り承認」

会則第15条により全役員の変更となり、次の通りの役員構成で平成11年度～平成12年度の運営をすることになった。

#### 《役員構成》

会 長	松野 輝 一 (野庭団地住宅管理組合連絡協議会)
副 会 長	江波戸 威津雄 (サンハイツ新井町住宅管理組合)
副 会 長	川 井 重 昭 (メガロン丸山台管理組合)
専務理事	岩井田 誠 一 (県ドリームハイツ住宅管理組合)
常務理事	山 本 育 三 (関東学院大学)
常務理事	田 中 信 男 (新横浜ハイツ管理組合)
常務理事	阿 部 一 尋 (市浦都市開発建築コンサルタンツ)
理 事	田 邊 邦 男 (関東学院大学)
理 事	長谷川 清 (パークシティ金沢八景管理組合)
理 事	柴 田 中 夫 (若葉台住宅管理組合協議会)
理 事	今 井 俊 一 (A I 建築設計事務所)
理 事	小 林 功 (若葉台住宅管理組合協議会)
理 事	星 川 晃二郎 (汎 建築研究所)
理 事	中 村 隆 一 (県ドリームハイツ住宅管理組合)
理 事	篠 原 みち子 (篠原法律事務所)
監 事	石 筒 博 (天王町ハイタウン管理組合)
監 事	今 戸 晴 美 (ライオンズマンション片倉町管理組合)

#### (3) 第3号議案

「平成11年度事業計画・決算報告(案)について」

「提案通り承認」

#### (4) 第4号議案

「特定非営利活動法人への組織変更(設立についての意見決定)について」「提案通り承認」

「特定非営利活動法人への組織変更について」では、法人への移行により会則の一部を変更する必要があること、会則の名称が定款になること、通常申請後認証まで4ヶ月の時間を要すること、認証されるまでは現状のまままで活動し、認証された時点で法人が設立され会則から変更した定款に基づいて法人としての活動を開始すること等の説明があった。

3時45分司会の柴田理事より議案の全てを審議し可決成立したので閉会を宣言、総会は終了した。

〔判例のひろば〕  
管理費の不払いと給湯停止措置

(東京地方裁判所 平成2年1月30日判決)

弁護士 篠原 みち子

時々、管理組合の役員の方から、管理費を滞納している人に対して共用部分の使用を停止したり、電気・ガス・水道を止める措置をとってもよいだろうか、という相談を受けることがあります。どこの管理組合でも、管理費の滞納問題を手際よく解決するにはどうしたらよいか悩んでいるからだと思いますが、最近、管理費の不払いに対して給湯停止措置をとった事件の判決がでました。この事件は、原告・被告のほか利害関係人も参加していますし、裁判で請求している内容も多岐に渡りますので、簡略化してご紹介します。

\* \* \*

〔事件のあらまし〕

本件マンションの管理規約には、「管理費及び冷暖房、給湯料金の支払を1回以上遅延した場合は、管理者は暖房、給湯等の供給を停止することができる」という定めがありました。管理者Yはこの定めに基づき、管理費や冷暖房を滞納している組合員Xに対し、一定期日までに支払わない場合は給湯を停止する旨の警告をしましたが、Xが支払がなかったので、給湯管の一部とメーターを撤去して、約6ヶ月間にわたり給湯を停止しました。

そこで、XはYに対し、給湯停止の不法行為による損害賠償を求めて提訴し、これに対して、YがXに対し、滞納管理費等の支払を求めて反訴を提起したという事案です。

この事件では、①給湯停止を定めた管理規約は、公序良俗に反し無効か否か、②本件での給湯停止措置は不法行為にあたるか否か、③Yの管理が不適当なことを理由として管理費等の支払を拒絶する権利があるか否かが問題になりました。

(なお、この事件では、冷暖房、給湯の各機械設備、メインパイプ等は共用部分か、駐車場は共用部分かということも問題になりましたが、この説明は省略します。)

〔判決の内容〕

裁判所は、Xの請求を認めて、Yに対し損害賠償を命じましたが、同時に、YのXに対する管理費等の支払の請求を認め、Xに管理費等の支払を命ずる判決を下しました。

上記①～③の問題点に対する裁判所の判断は、次のとおりです。

①について

本件マンションの居住者にとって、給湯、冷暖房の供給が不可欠であるとしても、その利用の対価として管理費等を支払うべき義務を負うのは当然であり、その支払を拒む正当な理由があるとすれば、その理由を法的に明確に主張し、後に不当利得としてその返還を求める等の手段に出ることが可能であるから、管理者が給湯等の利用について管理の委任を受けた区分所有者との間で、管理費等の不払いに対抗する手段として、暖房、給湯等の供給を停止することができる旨を約定することが、直ちに公序良俗に反し、又は自力救済と同視すべきものであるということとはできない。

②について

給湯停止の措置は、管理規約に基づくもので、管理費等の支払を督促し、停止措置を警告のうえ行われたものであるが、給湯という日常生活に不可欠のサービスを停めるのは、管理費等の滞納問題の解決について他の方法をとることが著しく困難であるか、實際上効果がないような場合に限って認められる。Yとしては、まず、給湯停止前に、冷暖房の供給停止を条件に管理費等の滞納分の支払を求める交渉をすべきであった。そのうえ、Yの事務処理上のミスから、Xの入居後1年を経てから冷暖房費の請求がなされるようになったことがYに対する不信感を抱かせる原因となったのであるから、Yの対応は適切を欠いたもので、給湯停止の措置は権利の乱用にあたり、不法行為になる。

③について

Yの管理が不適当であるからといって、管理費等の支払を拒絶する権利はない。

快適で安全・安心なマンション生活のお手伝いをいたします。

美しい時代へ  
東急グループ

マンション総合管理

- 分譲マンション総合管理
- 賃貸マンション管理

リフレッシュ工事後部分  
(共用部分)

- 建物・設備の改良、回収工事
- 建物・設備の長期修繕計画
- 建物・設備の総合診断

コミュニティーサービス  
(専有部分)

- 室内のリフォーム
- 売買仲介
- リロケーション、賃貸仲介
- 損害保険
- 住まいのお手入れ(ホームメンテナンス)
- 生活関連サービス



中高層分譲共同住宅管理業者 建設大臣登録第96-140001号  
(社)高層住宅管理業協会会員 高層住宅管理業協会保証機構会員  
(社)東京ビルメンテナンス協会会員  
●ライフサービスセンター 田園都市  
〒224-0001 神奈川県横浜市都筑区中川1-4-1(ハウスクエア横浜4階)  
TEL (045) 910-1690(代表)  
●ライフサービスセンター 神奈川  
〒220-0012 横浜市西区みなとみらい2-3-5  
TEL (045) 682-4600(代表)  
ホームページアドレス <http://www.tokuy-community.co.jp>

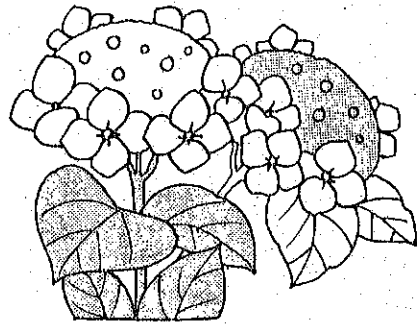
〔今後の管理組合の対応〕

給湯を停止すると、シャワーや風呂の使用が不可能になりますし、洗面、炊事にも支障をきたし、日常生活に重大な影響を及ぼします。したがって、判決が示しているように、給湯という日常生活に不可欠のサービスを停めるのは、他の方法をとることが著しく困難か、又は実際上効果がないような場合でなければ許されない、ということになります。それは、たとえ、組合員の側に管理費等の滞納という非があったとしても、これを徴収する手段が行きすぎてしまうと、逆に損害賠償を命じられてしまうということでもあるわけです。また、本件では、給湯停止措置をする前に冷暖房の供給停止を条件に十分な交渉をすべきであったこと、管理費等を請求するYの側に事務処理上のミス等があったことなども指摘されています。

管理組合としては、やはり、何故組合員が管理費等を滞納しているかの理由をしっかりと把握することが大切です。滞納者との十分な話し合いや説得というプロセスなしに給湯停止措置のような強硬手段をとることは、かえって紛争を大きくしてしまうことになりかねない、ということに留意すべきでしょう。

弁護士 篠原みち子先生のご紹介

篠原弁護士はマンション関係分野にも大変に係わりが深く建設省標準管理規約改正委員を歴任、横浜市住宅政策委員会マンション部会委員及び当浜管ネットの発足時より理事としてご協力ご指導を頂いております。

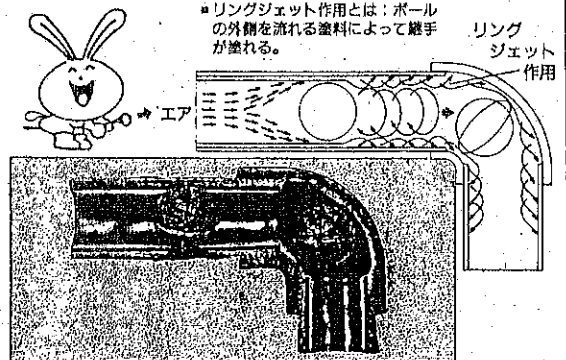
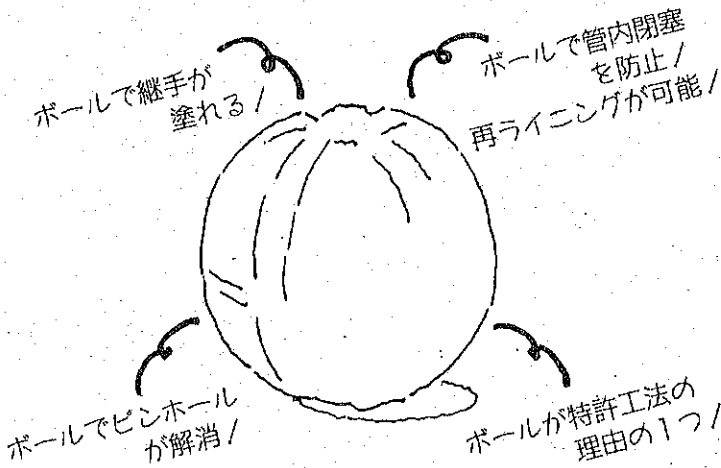


給水管更生工法の技術革命

ダブルライニング工法®は

特許工法

国土建設省・審査証明(第8301号)  
国土建設省・審査証明(第8002号)



〔産学共同開発〕により理論的裏付けが実証された技術です。  
品質は15年の施工実績が証明

ボールが決め球

配管の中にボールを使用する更生工法

- 給水・排水・給湯にOK
- 低コストで合理的 ●費用は配管更新の60%程度

●工法元 株式会社 **サニータ**

〒169-0072 東京都新宿区大久保2-25-23  
TEL. (03) 3208-0446(代) FAX. (03) 3208-4787  
ホームページ <http://www.tky.3web.ne.jp/~sunityda/>

## 新役員紹介

(港南区)	港南台めじろ団地管理組合	1,390戸
(港北区)	ライオンズヒルズ大倉山管理組合	3.9戸
(栄区)	中和田本郷台ハイツ管理組合	14戸
(都筑区)	マイキャッスルセンター北管理組合	47戸 店舗12戸
(厚木市)	ダイヤパレス本厚木管理組合	120戸

## 浜管ネットの<定期相談会>ご案内

4月より相談時間が延長されています。  
定期相談を積極的にご利用下さい。  
日時：第2、第4土曜日、13時～17時  
場所：ハウスクエア横浜4階、住いの相談コーナー  
担当：理事・賛助個人会員から、ソフト1名、ハード1名の計2名の相談員で対応します。  
相談費用：無料です。  
相談方法：できるだけ電話・FAXによる予約を「戸塚事務所」(下記)をお願いします。同封の相談カードをご利用ください。  
法律問題は、相談を受け付けた上で適宜まとめて別途相談日を設けます。  
なお、「戸塚事務所」では随時相談を受け付けています。Tel&Fax 045-921-1744

## 「万緑目にしむ候」 岩井田専務理事

日本には四季があるというのは当たり前なのですが、毎年、梅雨を迎えると春と夏の間はどうしても、もう一つ「梅雨」という季節を置なければ納得がゆかないような気になります。春はもちろん過ぎていて、だからといってあのガーッと照りつける夏でもない。じめじめ、しとしとと雨が続き、梅雨入りが告げられると、もう同時に梅雨明けはいつか、とそれを待つばかりになります。しかし、この時期の雨があってこそ、5月の新緑は、真夏に向かい深い緑に育ってゆくのです。

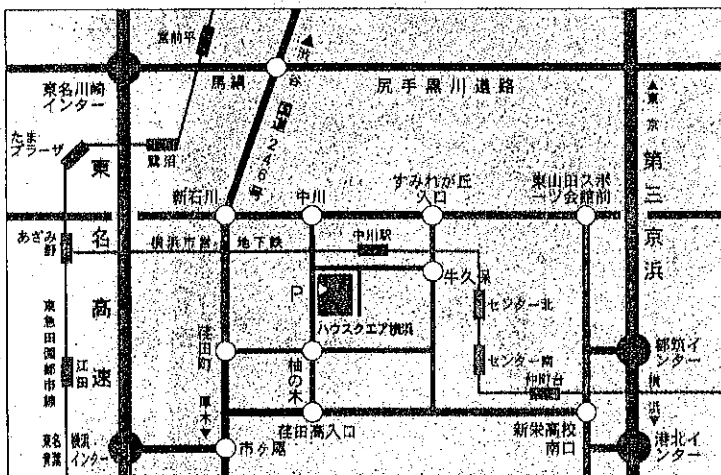
「万緑」とは、夏の盛りの満目の草木の緑のこと。「万緑の候」などと手紙のあいさつにもよく使うことばです。「一日のことば」より

## イベント予定

浜管ネットが主催・共催・後援および協力予定の今後のイベントは表のとおりです。

月/日	イベント名称	場所
7/10 (土)	シンポジウム 平成11年度マンション 管理セミナー	ハウスクエア横浜
7/14 (水)	スキルアップ見学会 リフォ協主催	川越蔵造りのまち
9/11 (土)	「情報交換会」及び 「設備関係セミナー」	ハウスクエア横浜
9/23 (祭)	見学会及び現地相談会	(調整中)

詳細な開催要領等が決まり次第、会員の皆様には別途ご案内を差し上げます。



## ハウスクエア横浜

営業時間：10:00～18:00

休業日：・情報館は水曜日定休(祝日除く)  
・展示場は水曜日も営業(一部休業)  
・12月30日～1月3日

交通のご案内：(電車) 横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分  
(車) 第三京浜「都筑インター」から約10分  
東名高速「横浜青葉インター」から約10分  
「川崎インター」から約10分

駐車場： 地下1階に200台収容

ハウスクエア横浜をご利用の方は、2時間まで無料。

無料駐車券は1階総合インフォメーションにて発行いたします。2時間を越える場合は、30分毎に200円ご負担いただきます。

※「NEWS浜管ネット」の表紙のタイトルは、横浜市長高秀秀信氏の揮毫によるものです。