

2012年5月31日

国土交通副大臣 奥田 建 様

特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会
会長 穂山 精 吾

「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」への要望

本年1月10日より開始されました標記検討会におきましては、報道発表資料によりますと、次の二つの事項を検討するとされています。

① 専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備等、管理組合のガバナンス強化の検討

② 区分所有者以外の第三者による適正な管理の実施を担保するための業務運営の枠組みづくりの検討

現在までに5回の会議が行われ、各会議において使用されました資料がインターネット上に公表され、さらに第4回検討会までの議事録も公表されております。それらの資料及び議事録を閲覧したところ、いくつかの疑問が出てまいりました。また、当初の予定では4月に予定されておりましたパブリックコメントも未だ実施されておられません。

そこで、パブリックコメントを実施されるにあたりまして、今後の検討会におきまして、次の点についての検討をしていただきますよう要望いたします。

1. 「財産管理団体としての管理組合」という位置づけについて

第2回及び第3回の資料となっております「マンション管理における専門家の活用について（試論）」は、議事録によりますと、何名かの委員の合作として作成されたと報告されております。そして、この試論を第2回検討会において、福井座長自ら説明されておられますが、試論展開の前提として、区分所有者の共通の利益は、区分所有権と土地持分権という財産権の維持確保にあるとし、「区分所有者の代表者にはこれら財産的価値を最大化させることが求められる。理事会方式における理事長、第三者管理方式における管理者、いずれの基本的役割も、この点にあることに変わりがない。」と主張されておられません。

また、公表されております第4回までの議事録におきましても、たとえば「管理組合というのはどういうものなのか、財産管理団体としてどういうことをするべきなのかといったところをもう一度明確にさせていただく・・・」（第1回議事録・村辻委員）という意見も述べられております。専門委員は別にし、他の委員も同様に管理組合を財産管理団体という位置づけを前提に議論されている方がほとんどであるという印象を、私どもは議事録を通じて感じております。

このように「管理組合は財産管理団体である」という一面のみを前提として、この検討会の議論が行われていくことは、議論が非常に一面的な方向に流れていく危惧を感じます。確かに、管理組合には財産管理という側面がありますが、そのみに限定することは、現実の管理組合の役割を否定していくことにつながります。さらに、こうした一面的な位置づけにした場合、これまでの国のマンション政策とも整合しなくなります。すなわち、管理の目的や管理組合の役割について、これまでの法律や標準管理規約などでは、次のように位置づけられているからです。

◆マンション管理適正化法 第1条（目的）

「……マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」

◆マンション標準管理規約 第1条（目的）

「この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。」

◆マンション標準管理規約 第6条（管理組合）

「区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

以上のように、マンションが基本的に住宅であるということから、財産管理のみならず、良好な住環境を確保していくことも、マンション管理の大きな目的として、法律や政策において確認されてきました。

このように現場の管理組合では、財産的価値の向上だけではなく、住宅として居住的価値の向上にも取り組んでいるのが実態であります。にもかかわらず、こうした実態を無視して、管理を財産的価値の向上にのみ限定して、それを前提とした議論を行うことは、誤った方向に議論を向かわせることとなります。

また、居住的側面に関しては、管理組合の活動範囲外との認識が一部の委員に見られます。特にコミュニティ活動は自治会が行うべきものと決めつけるような意見が見られますが、標準管理規約第32条における管理組合の業務の中に“十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成”という条項によって、管理組合がコミュニティ活動を行うことが明確に記されています。

このような政策は、当然、現場の管理組合のニーズを反映したものであり、このような政策の蓄積の上に、今日の管理組合の活動があることを理解していただきたいと思えます。

今後の検討会におきましては、マンションの財産的価値の向上という一面のみを前提にした議論ではなく、住宅としての居住的価値の向上という側面も踏まえた議論を行っていただくことを強く要望します。

2．社会資本整備審議会答申「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」が提起している課題への対応について

平成21年3月に発表された標記答申においても「第三者管理者方式の活用による管理の適正化促進」という項目で、第三者を活用した管理について記されています。この答申につきましては、第1回検討会の資料の53頁に、その抜粋が記載されておりますが、議事録を読みますと、この答申の説明は省かれております。

私どもは、この答申の内容が、平成21年3月以降のマンション政策の基本になるものと認識しており、重大な関心を持ってきたところであります。しかしながら、本検討会におきましては、これまでの議論において、この答申の先述の項目につきましては、まったく議論されておられません。

私どもは、この答申が指摘しております第三者管理者方式に関する次の課題は、非常に具体的で重要なポイントであると認識しております。

- ① 第三者管理者方式には、管理等に関する権能が集中し、専門家として効率的に業務を遂行できるというメリットがある一方で、区分所有者ではないこと等から、区分所有者の意思を離れて、不適切な管理等が行われるデメリットもある。
- ② 第三者管理者方式の場合、区分所有者が管理者となる場合と比較して新たな管理コストが生じるなど、コストの上昇が想定される。

今後の国のマンション政策の基本認識が示されているこの答申において提示されております以上の課題については、当然、これに応えていく議論が重要であり、今後実施されるパブリックコメント等において、私どもが意見を述べていく上でも不可欠の問題であると考えております。

以上のような理由から、今後の検討会におきましては、上記2点の課題に対応する議論や資料提示を行っていただくことを強く要望いたします。

以上の事項を、本年3月15日付で私どもが提出いたしました意見書を踏まえて、特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会として要望いたしますので、ご検討のほどよろしくお願い申し上げます。

以上