

国交省標準管理規約検討会報告書へのコメント

平成27年7月15日

全国マンション管理組合連合会

- ① 本コメントは、上記報告書を基に標準管理規約改正案（以下、「改正案」と呼ぶ）が出ることを想定し、現段階での全管連としてのパブコメ用コメントである。
- ② 「改正案」が公にされた段階で、適宜、修正、追加することを前提にする。

I. 改正案全体としてのコメント

今回の検討会報告書案は、その基となる国交省内に平成24年1月「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の立ち上げ時から、①委員会の偏った委員構成②2年半も中断し、議事録も出ないまま休会状態に至った経緯③管理組合の現場感覚からかけ離れた机上論による議論等、これまでの標準管理規約改正時になされた過程とは異なるもので、その結果提示された「改正案」は、部分的に評価できるものがあるにせよ、全管連としては、これを全面的には受け入れることのできない「改正案」である。その主な理由は、下記の3点に集約される。

1. 現在、大部分のファミリー型マンション管理組合で参考とし、採用されている標準管理規約は、広く定着しており、時代の変化や築後の経年による条項の追加、修正等が必要であるにせよ、住居としての継続性に欠かせないものであるのに対して、今回の「改正案」はそれを否定するかのような管理変更を意図していると受け取られても致し方ない。
2. マンションに限らず、居住形態は立地している地域、歴史、民意等により、それぞれ独自性がある。マンション管理組合もその例外ではない。マンション固有の条件はもとより設立年代、経過年数、戸数、周辺居住地を含んだ地域性等、それぞれのマンション管理組合が経験してきた独自性があり、それらを尊重しながらマンション管理の手法を編み出しているのである。今回の「改正案」は、それらを一律に整理している部分が多すぎる。
3. マンション管理組合はマンションの財産管理団体の一面を持つと同時に、一方で普遍的な価値をもつ住居の居住価値を重く見て、日々努力している。つまり、使用価値による居住形態としての位置づけが基本で、これに対し、「改正案」は経済的な「交換価値」のみを肥大化させた位置づけであり、本来の居住価値の側面がないがしろにされている。

以上の3点から、「改正案」は、このまま「標準」の名のもとに世に出されると、せっかくこれまで定着してきた「標準」の価値を損ねる恐れがあり、同時に既存のマンション管理組合で定着している管理規約による管理運営に対して、混乱を招くことになりかねない。定着してきた「標準管理規約」の信頼性が失われる危険さえ心配される。

II. 全管連として特に指摘しておきたい項目についてのコメント

「改正案」の各項目中、問題となる項目のみ、簡単にコメントしたい。

1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について

区分所有者による総会、理事会による運営は、定着しつつある。「標準管理規約」である以上、これを一つのみとし、「第三者管理」による様々な管理規定は、「委任型標準管理規約」として、

これを必要とする管理組合が選択できるよう別立てにするか、上記理事会方式が取りにくい管理状況に対する救済措置として位置づける。

1-6. 理事会における代理出席・議決権の代理行使について

理事が総会で選出された以上、厳密には代理人は認められないと解釈できるが、会社の取締役会と異なり、①日常的な運営に重きを置いている②重要な議題は総会決議事項であること③理事会の運営実態として、議論が二分するような事項で過半数の議決で実行するような事態は起こりにくいこと等を考慮すれば、代理出席等を認めないために理事会の不成立を来し、理事会運営の停滞を招く危険が起こりかねない。

2. 総会の議決権割合等について

これまで採用されてきた専有面積割合を基にする議決権や、修繕積立金のみ専有面積割合を採用する手法は、全て頭数方式による議決権と合わせ、定着している方式である。超高層マンションなどで、専有部分の面積のみでない、分譲価格の著しく異なるものが出始めている実態はあるが、これは供給時の一時的なもので、その後の管理、修繕等では、これまでの専有面積割合や、頭数方式で何ら支障はみられない。分譲価格の違いによる要件を議決権にまで及ぼすことは、管理運営面でかえって上下階間の混乱を招くことになりかねない。

3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について

現行の標準管理規約で「コミュニティ条項」は、平成16年に加えられたが、その理由は、国交省によれば、「日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであることから、管理組合の業務として、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を規定した」とされている。日常の管理組合運営だけでなく、東日本大震災時に見られるように、震災時や被災後の復旧、復興等で、コミュニティがいかに大事かが再認識されている。

また、報告書が強調している財産管理のためにも、この条項は、「標準管理規約」のもつ先見性でもある。また、マンションがその地で独自に成り立つものではなく、居住形態として地域とのコミュニティ形成が不可欠である。現実には、自治会と役割分担、あるいは協同してそれぞれ運営がされている。過去の判例の一部を肥大化させて不要論を示すのは、「標準」に値しない。

4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について

本項は、標準管理規約の改正ごとに、賃借人への管理参加や代理人行使の枠組みを広げてきた経緯がある。これは、集合住宅による居住形態では、区分所有者の権利行使よりもむしろ、共同社会を構成する居住者の共同生活を重視した結果である。その視点から、今回の改正案で、限定した代理出席のみを認めることは行き過ぎといえる。

5. 専有部分の修繕及び専用使用权のある共用部分の修繕に係る理事会の決議を得た理事長の承認について

本項は、マンションの高経年化に伴い区分所有者による改善工事や更新工事をしやすくし、かつ一定のルールを予め決めておく等、管理規約上の課題、生活秩序細則等の改定等、適切な規定が必要になってきている。その意味で、的確な指摘が多々あることは評価したい。ただし、とくに配管等の工事は様々な条件、特性があり、具体的な要件を記載するほど、実態からずれること

も起こり、現場では混乱が起きかねない。具体的な調査と分析が不可欠である。さらに、とくに給排水管等、設備配管ではむしろ専有部分まで射程に入れた、管理組合による修繕・更新等が、具体的に実施され始めている。そうした中で、区分所有者による専有部への立ち入り拒否やそれによる工事未実施による共用部分、階下の専有部分等に及ぼす影響を避けるためにも、現在の区分所有法と管理規約、管理組合の管理範囲が、築30年以上の高経年マンションが130万戸を超えるいま、すぐわなくなっていることにメスを入れる時に来ている。

以上