

「マンション管理適正化指針」及び「マンション標準管理規約」改正（案）への  
パブリックコメント

平成27年11月16日

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 山本 育三

パブリックコメント用（別添意見提出様式）の「ご意見欄」指定に沿って記載する。

1.（対象部分：「標準管理規約」全般及び「適正化指針」との整合性について）

（意見）

これまで必要に応じて改正された「標準管理規約」とは大幅に異なり、①全体を通じてマンション管理行為を限定された範囲、「管理組合＝財産管理団体」のみを強調している、②「管理規約改正（案）」に伴う「コメント改正（案）」を含めて、指導的、極論的記述が多すぎ、「参考」と言いながら「枠をはめた規約基準」的になっている。③今回新たに「適正化指針」も改定した中で「コミュニティー条項」への記載がある一方で、管理組合業務・管理費で「コミュニティー条項」を削除することは両者の整合性を損なうことになる。これらを改め、現行の「標準管理規約」の枠組みを尊重した上での「必要最小限改定」にし、かつコメントもこれまでのように「解説」にとどめ、適正化指針との整合性を重視すべきである。④国土交通省は、次回改正に際しては、マンション管理に造詣の深い委員たちによる検討と、時代のニーズに合った標準管理規約改正を提案すべきと考える。

（理由）

- ① 管理組合が財産管理団体であることは必要条件であって、十分条件ではない。大事な役割として、「集合して住む共同体」としての役割があり、これは必ずしも自治会や町内会のための役割ではない。このことは今回同時に改正された「管理指針」の、「一適正化の基本的方向性3」で「良好なコミュニティーの形成に積極的に取り組むことが望ましい」事項が追加されていることから当然の帰結である。特に「合意形成」によってのみ主要な事項が決定される管理組合だからこそ「財産管理団体」は必要条件であり、十分条件ではない、「共同体」としての役割がある。
- ② 「標準管理規約」は当初、マンション販売の不動産業に対する管理の適正化への規定に始まり、管理規約の参考として「標準」に位置づけし、先行的な管理実態に整合すべく改定された経緯がある。これは、マンションが一般化し、標準管理規約もまさに「標準的役割」として機能してきたことを意味している。ここへきてこれを著しく指導的な役割に変更することは、時代の流れに逆行する由々しいことである。特にコメントで随所に「…適切でない」、「・・・すべきである」の表現があり、高度に発達した市民社会では、そうした指摘はまさに「適切ではない」。
- ③ 「適正化指針」は「適正化法」の内容をより具体化するまさに「指針」であり、かつ「標準管理規約」はこの「指針」に沿って構成されるべきものである。さらに、指針

は一般の区分所有者の目に留まりやすいもではなく、管理規約が最も身近な管理の規範である。したがって、指針で「コミュニティーが重要」と記載しても、「標準管理規約」で削除すれば、区分所有者にはその重要性が知られないこととなる。「適正化法」、「指針」、「標準管理規約」間に整合性を図るべきである。

- ④ 高経年化するマンションで、管理組合は配管の更新等、建て替えでない選択をする中で、標準管理規約のさらなる改正が早晚必要になってくる。今回の改正案を直ちに改めると同時に、次回改正時にはその時代の要請を射程に入れた「標準管理規約」にし、社会から見直される存在になって頂きたい。
- ⑤ 今回の改正案には、暴力団の排除規程（第19条）や専有部分の修繕（第17条）、災害等への対応（第54条第1項十、同条第2項）等、検討に値するものもあるが、偏向的記述が多いため、それらがかすんでしまうことになりかねない。

2. 標準管理規約（案）に対する個別項目について：以下、特に改めて頂きたい主要な項目に限って記載する。

### 2. 1

（対象部分：第27条（管理費）十号、第32条（業務）十五号、「コミュニティー条項」削除について）

（意見）現行標準管理規約を生かすべきこと

（理由）本条文は、阪神・淡路大震災の復興に際してコミュニティー活動の活発な管理組合ほど建替え、修復、いずれの場合も合意形成が取りやすかった事実から、マンション管理のうえで必要な条項として加えられた経緯がある。本条文がなかった時代から取り入れていた管理組合が多々あったのである。自治会・町内会活動と一部混乱するからと言って、一旦入れた条文を削除し、しかもコメントで事細かに事例を挙げて「・・・適切でない」、「・・・すべきである」とすることは、コミュニティー条項が入っていなかった時より、悪い結果を招き、管理の実態を知らない管理組合の業務である合意形成のための絆を無視した論理である。適正化指針で必要性を加筆しながら、規約上は削除するという事は、それらの整合性も取れないことになる。

### 2. 2

（対象部分：第35条、「外部専門家を理事として選任・・・」の場合の4項「・・・細則で定める」、複数パターンの一つとして位置づけ「総会監督型」について）

（意見）外部専門家による管理者・総会監督型の別紙第3パターンは、これまで定着してきた総会・理事会型管理とは著しく異なる方式で、第4項の「選任する場合は細則で定める」範囲ではない。上記総会・理事会型が標準管理規約であれば、「外部専門家委託型管理規約」として別建ての規約を設けるべきである。

（理由）上記意見でも述べた通り、これまで総会・理事会選任方式は、我が国のファミリー型マンション管理組合で広く定着してきた管理方式である。ただし、高経年・高齢化の中で理事のなり手が出にくい状況は無視できない。これについては、別にそうした背景に対して講ずべき体制を設ける必要はありうる。その場合、規約を別に設ける必要はあろう。細則で組合員以外から理事、監事等を選任する方法で、特に別紙第

3のパターンによるものは、ワンルームマンションやリゾートマンションなど、ファミリー型でない特殊なマンションである。決して大規模戸数のマンションにみられるものではない。標準管理規約で平行に記載されると、これまでの総会・理事選任型が「ワンオブゼム」となりかねず、既存マンション管理組合に混乱を招く危険がある。

## 2. 3

(対象部分：46条(総会)①代理人の範囲、②議決権のコメント(価値基準)

(意見)

① 総会の代理出席や議決権行使は、現行規約の範囲で十分である。理事・監事の選任と合わせ、「管理組合の実情により規約で別段の定め」をコメントで述べておけばよい。

② 価値基準による議決権は、コメントにあるだけなので条文自体には当面影響しないが、コメントとはいえ加筆すべきことではない。

(理由) 価値基準による議決権方式は、価値基準自体が変動制のあること、議決の権利だけ主張し管理費等に連動しないこと、合意形成に寄与すべき標準管理規約が逆に区分所有者間を分断しかねないこと等から、「考え方がある」からと言って加筆すべきでない。

## 2. 4

(対象部分：第41条(監事)第2項、第4項、第5項、第6項、第7項関連、監事の過剰業務)

(意見) 現行の第3項「幹事は理事会に出席し、意見を述べる事が出来る」に戻すべきである。

(理由) 区分所有者以外の外部から監事を選任することを射程に入れた結果と想定されるが、総会で理事と同様に監事が選任される場合には、各項にあるような義務は過剰であり、これでは監事のなり手が難しくなる危険がある。前記のように、外部から監事を選任する場合は、別建ての規約によるべきである。

以上