

マンションの管理の適正化指針と標準管理規約の改定案について

国土交通省が今年10月にマンションの管理の適正化指針と標準管理規約の改定案を発表して、パブリックコメントを募集した。この改定案は今年3月に公表された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の報告がもとになっているのだが、大変問題が多く、関係団体、関係者からたくさんの意見が出されている。特に標準管理規約の中のいわゆるコミュニティ条項を削除することについては反対の声が多く、私もドクターニュースNo.104の理事長コラムで指摘したところだ。この改定案に関連して日本マンション学会が11月7日にシンポジウム（詳報別頁）を開いたが、そこにはマンション学会、マンション管理業協会、全国マンション管理組合連合会、マンション管理士会連合会の4団体が集い、それぞれ会長、理事長が報告して、「コミュニティ条項は存続することが望ましい」とした共同提案を発表した。コミュニティのことについては先のコラムで書いているので多くを触れないが、ただ一つ指摘しておきたい。今度の改定で全く理屈が通っていないと思ったことだが、標準管理規約の方では、管理組合の業務の中からコミュニティ形成を除きながら、一方、適正化指針の方には新しくマンションにおけるコミュニティ形成の項目を作り「管理組合はマンションの管理の目的を達成するために、良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましい」と述べているのである。コミュニティ形成を業務にしなさいと言っているわけで、両者の間に矛盾がある。

標準管理規約改定案の全般を読んで感じるのは、マンションの管理を建物などの物的な管理に限定したいという意向が強く、生活管理という側面をかなり意図的に排除していることだ。マンションではご存知の通り多くの人が共同生活を送っていて、その共同生活上でトラブルが無いように他人を思って配慮したり、規定を設けて秩序維持を図ったりする生活管理が必須である。この側面を無視するのはマンション管理に対するかなり偏った考

え方と言える。この傾向について、マンション管理の目的を資産価値（交換価値）の維持・向上という点のみで見ているという言い方で指摘する方もあるが、その言い方も当たっている。マンションの管理は快適な共同生活を作り出し、日々継続させていく面も大事な目的なのである。暮らしにくくともマンションの値段が高ければ良いというものではない。生活の場なのであって、マンションの使用価値の面を無視してはいけない。

最後にもう一つ触れておきたいことがある。それはマンションの専有部分、すなわち住戸内の修繕に関する第17条のコメントの⑨で、「近い将来に建替え等の検討の可能性のあるマンションにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる区分所有者に対して、近い将来に建替え等が検討される可能性がある旨の注意喚起を行うことが望ましい」と書いている。要するに修繕を控えておいた方が良くと理事長からアドバイスしろと言わんばかりなのだが、これはマンションの現状を知らない見方だ。これまでマンション内に建替えを検討する委員会などを作るなどして建替えを検討してきたマンションは少なくないが、その中で何年もかけて検討を続けているところや長くやってきてうまくいかず、検討を中止したところがいくつもある。「近い将来建替え等の検討の可能性のあるマンション」という表現は幅があり、理事長が注意喚起するというのは場合によっては危険なことで、長い年数をかけて検討し建替えをあきらめたりした結果、マンションの劣化を進めたり、居住性の向上を見送ったりする可能性がある。この改定案を考えてきた人達はマンションを大事な資源として考え、長く快適に使い続けようという考えを持っていないのだと思わずにはいられない。こういう傾向は改めてもらいたいものだ。

2015年11月21日 梶浦恒男

開催報告 マンション管理交流セミナー 第11回 in 西宮 (9/5)

西宮市での二度目の開催です。まず、機構主任専門委員の後藤昌久（一級建築士）が、長期修繕計画について国土交通省のガイドラインなどの資料を使い解説をしました。分譲マンションの長期修繕計画は長期的かつ計画的に保全や修繕を行うために運用されるもので、積立金の金額設定の根拠にもなります。またきちんと長期修繕計画があることは、管理組合が計画的で健全に運営されていることの証明とも言えます。続いて一般的な改修工事の流れを調査診断から工事竣工まで順を追って説明しました。後半は2つのグループに分かれ、技術者を交えた相談や意見交換が行われました。「役員のなり手不足問題」、「修繕積立金の値上げについて」、「スムーズな合意形成をするためには」など話題は尽きませんでした。

