

緊急座談会「マンションを取り巻く最近の情勢を語る」

2015年は免震ゴムや基礎杭の偽装など、マンションだけではなく、建築全体の信頼を根底から覆す事件が続発しました。また、コミュニティ条項の削除をはじめとした「標準管理規約の改定」や突然隣室がホテルになる「民泊」という、マンション住民にとって重大で身近な問題が提起されています。集合住宅維持管理機構と関西分譲共同住宅管理組合協議会（以下、関住協）の代表者や各専門家のメンバーは12月17日（木）緊急座談会を開き、これらの問題と対応について討論しました。その中から「標準管理規約の改定」と「民泊」の記録を以下に掲載します。これを参考にみなさんのマンションでも、話し合ってみてください。（編集委員会）

出席者：集合住宅維持管理機構一梶浦（理事長・マンション学会会長）、西岡（副理事長・弁護士）、近野（調査研究員）
小薄（常務理事・マンション管理士）、大槻、宮崎、北村、塩田、細井（本誌編集委員）

関住協一浅瀬（世話人会代表）、横山（世話人・司法書士・マンション管理士）、佐藤、高橋、井口（世話人）他

〈標準管理規約～コミュニティ条項について〉

（梶浦）標準管理規約の改定について、日本マンション学会で11月にシンポジウムを行ったが、この時はコミュニティ条項が議論の中心だった。4月に出た委員会※1のレポートの中にはコミュニティは政策的に重要だと書かれているが、これは3年前に今の状況を想定してマンション学会がコミュニティ条項を外すことは良くないと意見を出したことと、総務省がマンションのコミュニティは大事だと言ったものが影響したのかもしれない。管理の適正化の指針の中にコミュニティ形成を一生懸命やれという項目を入れたにもかかわらず標準管理規約では抜いていて、おかしな話だと思う。シンポジウムに集まつた4団体※2はどこもコミュニティ条項を外すのはおかしいと言っている。

他には議決権割合について、価値割合という、マンションの値段に応じて議決権の割合を変えたらどうかという提案が唐突に出てきている。フランスのマンションでは価値割合を取り入れているが、頭数では2分の1だけれども、価値割合は4分の3と厳しくして、値段の高い住戸を持っている人の意見が通りやすくなるということを規制している。この点をちゃんと見ないといけない。

それから建替えを検討しているところでは、区分所有者が専有部分の修繕やリフォームをしようとしたときに、「ここは建替えを検討していますよ」ということを理事長が言えというようなことになっている。建替えを検討していても何年もかかるし頓挫することもあるのに、専有部分の改修を控えるなんてことをしたら質を落とすことになる。こんなことを言う必要はない。

他には、株式会社の監査をモデルにした監事の役割、監査法人をイメージした第三者が監事になるパターンも示している。標準管理規約が改定されたらどれだけのマンション管理組合が右へ倣えと動くのかは疑問だが。

（大槻）自主管理で自分たちの手で管理規約をつくったり改定してきたマンションへの影響は少ないかもしれません、全面委託管理の場合は管理会社が「標準管理規約が変わりましたから皆さんのところも変えないといけないですよ」と提案するので影響力はあると思います。コミュニティ条項をなくすという話は、自治会費を管理

費と一緒に集めるのはおかしい、という単純なことがきっかけだったように思いますが、そもそもこれの狙いというのはどこにあるのですか。

（梶浦）基本的には委員会の考え方には、マンション管理は物的管理だけにしろ、要するに財産価値を守ることに限定しろということだと思う。だから生活的なことは除けという考え方方が色濃く出ている。

（西岡）所有者の集まりだから、所有権をどうするかが唯一無二の目的だという考え方でしょう。

（浅瀬）そもそもこの委員会には管理組合団体の代表者が入っておらず、マンション住民のいないところでマンション管理について検討するという構成そのものが間違っているのではないか。これだけ多岐に渡った議論があるのに、1回のパブリックコメントでケリを付けてしまおうとするなんてやり方はおかしいと思う。

（梶浦）委員会のメンバーはマンションの現場を知らないし、集合住宅管理の歴史を知らないように思う。100年以上前にイギリスのオクタビア・ヒルという人が集合住宅管理のプリンシプルを築いていく時に、居住者が管理にかかわることがものすごく大事だと言ってきた。そこからハウジングマネージャーという資格をつくって、居住者のコミュニティ活動を育ててきた。イギリスに長く居たことのある住宅公団（現都市再生機構）の初代総裁の加納さんは、団地（賃貸）を作るときにはコミュニティ活動をとても大事にして、各団地に必ず自治会をつくりなさいと言って、コミュニティ活動ができやすいように団地ごとに全部集会所をつくった。公団の分譲アパートでもその考え方を引き継ぎ、ヘルパーという専門職員を置いてコミュニティ活動を育てるなどを積極的に推進した。だから第三者管理の形態ではなくて、みんなが一生懸命、居住者が参加していくような管理形態がいきわたっていました。そういう歴史を知らないからちょっと困ったものです。

（近野）11月28日の日経新聞に「管理費で忘年会だめ」という記事が出た。任意参加の自治会費でやるべきものを強制的な建物管理の管理費であるのは問題であるという指摘だ。マンションの規約を改定して管理費をコミュニティ活動に使うことは禁止する、そういう標準管理規

約に年内にも改定するということだ。この改定には16のマンション管理組合が共同で反対する意見を出しているなど、いろんな意見が出て議論の最中ですよね。

(梶浦) 3月くらいに決まるだろうが、コミュニティ条例削減「反対」が「賛成」の3倍を超えるというパブリックコメントを受けて、どういう結論を出すか。

(近野) このあいだのマンションライフフェア(本誌巻頭参照)の報告の中で、マンションの餅つき大会に管理組合費から10万円くらい出していると聞いておやつと思った。あそこは自治会がないですね。

(横山) 自治会がないのではなく、広い範囲の自治会に各個人が入っているのです。

(大槻) マンション単位で自治会を形成しているとは限らず、小規模マンションでは、地域の自治会にマンションが班として入っていたり個々人で入っていたりするので、自治会と管理組合の混同はそれほど多くなく、逆に自治会の予算でマンション内のイベントをやることはあり得ない。

(近野) こんなことが新聞にわっと出るとみんな「え？」となる。今までやってきてるじゃないかと。

(梶浦) それを読んでそう思うかな？

(大槻) 最近のマンションは忘年会なんかしないし、それどころか理事会のお茶を買うのにも気を使っているようなマンションの方が多いのではないかね。

(佐藤) うちのマンションではできて2年目くらいに1回だけ理事会で忘年会をやったが、管理費でどんちゃん騒ぎをしているとマンション中に話が広がったものだから、3年目からは自分の飲み代は自分で出さなければいけないと会費制にした。法律がどうかという問題以前に、組合員に議論してもらえば一発で解決する話だと思う。

(淺難) 僕のところのように小さいマンションでは、自治会と管理組合の役員を別に選ぶなんてできない。同じメンバーでやらなければならぬけれど、会計だけはきちんとしようということになっている。

(高橋) 飲み食いのことばかり取上げられるが、それだけがコミュニティじゃない。どんなふうにつながりをもつかが大切です。一人一人がばらばらに区切って、話し合いがなければ維持管理ができないですからね。

〈防災とコミュニティ〉

(西岡) 峻別はともかくとして、自治会と管理組合の区別は必要であり、ごちゃごちゃにすると法律的にいろんな問題が出てくる可能性はあります。しかし例えば建物の使用とは関係のない、迷惑かけてはいけないとかそんなことはコミュニティの話だけでも管理組合の中で使用細則として決めている。人が管理組合をつくっているのだから、人と人の問題を全部オミットして、財産だけ、いわゆる固定資産の管理だけというのは不可能です。それから防災で避難経路を示すような看板を買ったりするのもどちらかというと自治会活動であって建物の維持管理ではないじゃないですか。それまでだめということになると管理組合のいろんな活動がものすごく制限されることになります。

(梶浦) だから委員会は「防災」と言われるどちょっと頭が痛いのではないかなあ。

(高橋) 役所に管理組合からゴミなどで交渉に行くと、大きい市の本局の課長クラスでも自治会と管理組合の違いがわかつていない。行政の認識もまだまだ遅れている。

(小薄) 行政は、例えば災害時の救援物資は自治会を通さないと配らないなど管理組合と自治会を峻別しているが、一方でマンションを避難場所に利用しようとしています。管理組合には財産管理だけをさせておいて、救援物資は直接配らず、いざという時は避難場所に利用しようとしているのです。実質的には管理組合が主体的にそのマンションのコミュニティも含めてやっているわけで、行政は管理組合に対する見識を深めてもらわないといけない。

(佐藤) 去年大阪市が港区の天保山で、避難マンションにすると指定された管理組合は何も話を聞いておらず、市の担当者と自治会だけで決めたということで、管理組合が文句を言って撤回させた。結果的には受け入れたが。

(梶浦) 仙台でも東日本の震災の時にマンションの人が避難所と決められている小学校の体育館に行ったら、来てもらっては困る、渡す物資もないから戻ってくれと言われた。マンションの住民は行政の頭にない。物資なども用意していないし、來ることも想定していない。

(横山) 千葉市では東日本大震災の時にマンションにみんな逃げてきて助かったことを踏まえて、地域の自治会組織、校区ごとの連合組織に管理組合として参加するこ

とを市として認めている。防災に関しては戸建てよりもずっとマンションの方が頼りになることが行政もわかつたわけで、そういう意味では地域の自治会と関係ないという動きとは全然違う動きが実際は始まっている。

(西岡) 防災とかいろいろな面で、むしろ管理組合のコミュニティ機能を充実させて地方自治体の役所の窓口とつながっていくというかたちをやっていかないと、実際問題としては毛細血管が動かないようなかたちになってしまふ。僕は方向が逆だと思う。

(梶浦) そもそも日本ではマンションというのは民間が自分たちで管理をしていく、公共がかかわらないというのが出発だった。標準管理規約はいい加減な原始規約をつくるデベロッパーを指導するためにつくられたが、今は標準管理規約でマンション全体を縛るような行政を始めている。これは改めるべきだ。居住者がいろいろ努力してやっていることで、そういう方向性というものを尊重してほしい。ただ、一方で管理不全だと、どうしようもなくなったマンションだと、そういうものがぼつぼつ出てくる可能性はある、そういうところに行政がかわることは良い。

(横山) 賃貸人（人に貸している不在区分所有者）の中には、総会に来て「要らん金を使うな」というような意見を言う人がいる。コミュニティ条項を削除すると、こういうことを助長するようなことになって、今回の結論にあわせて管理規約を変えるか否かにかかわらず相当障害になってくると思う。

(大槻) それを極言すると、投資でマンションを持っている人のための改定という感じがしますね。

(横山) 誰のためにか、と言うとそういうことになる。

(大槻) それは議決権割合のことによく似ていて、投機的マンション所有者に対する優遇措置になりませんか。

(梶浦) ちょっと違うと思う。そこまでいくかどうか。

〈議決権割合の変更案について〉

(浅籬) 今まで議決権割合は面積比で変わるが、僕のマンションでは面倒だから面積は同じでないが、みんな戸当たり1にしてしまっている。

(梶浦) 初期の公団はほとんど面積が同じだから戸当たり1にしているし、浅籬さんのところみたいに、住戸面積が違うけれど1にしていますというところはいいけれ

ど、そうでないところは全部持分割合でやっていますよ。

(横山) 持分割合にしろ、価値割合にしろ、やはり不公平感を助長します。そうではなくて議決権は1ですということで権利義務は基本的にみんな同じという意識ができるのではないかと思う。

(梶浦) だから頭数と面積割の両方で決めろと言っているわけです。

(西岡) 価値割合ということになると、専有面積が同じで分譲価格に倍の差があれば、共用部分の持分割合や管理費等は同じなのに倍の議決権をもつことになる。

(梶浦) 議決権を価値割合にしても、共用部分の持分割合は価値割合ではなく、あくまでも専有面積割合であって、持分も価値割合だということにするとすれば費用を払わないといけないが、そんなことにはなっていない。

(西岡) 専有面積が大きければ共用持分も大きいから、その分管理費等が高いのは合理的だが、値段が倍だから管理費等も倍払えというのには何の合理性もない。

(大槻) 倍払うことに合理性がなければ、倍の議決権を持つことにも合理性がない、狙いは何でしょうか。

(横山) 下の方の階の人が言うことを聞かないという、上の階の人の思いがあるのです。

(梶浦) 価値割合にしているフランスは、頭数の方は2分の1だけれど議決権は4分の3ないとダメだと、そのところを厳しくして規制しているのですよ。

(小薄) これは維持管理上、大きな障害になると思う。例えば価値割合の少ない普通の人が反対するようなお金のかかる事案に対して、価値割合の大きいお金持ちは1戸あたりの費用が多大であってもやろうとなった時に、普通の人は負担できないことも出てくる。そのような場合はどうするのだろうか。住み続けられない人も出てくると思う。

(梶浦) フランスではマンションに住むのは金持ちだから、いつでもお金を出せるだろうという考え方なので修繕積立金という仕組みがない。しかし、その影響もあるのか劣化しているマンションがあって、それで再開発みたいなことを考えたりしてやっている。

(西岡) 今の議決権の専有面積割合で不都合なことがいっぱい出ているという事実があって、こうしましょうという提案があるのですか。改定するには、必要な理由があるはずだが、議決権割合を変える説明が足らない。

(梶浦) 理由は出でていない。思いつきなのか、なぜこういう提案が出てきたのかはあまりはつきりしません。

〈民泊問題〉

(大槻) 私が担当業務として調査しているYマンションが、関住協に「民泊」のことで相談に来でて、たまたま私自身も現地調査で「民泊」の現場を見たということもあったので話題にしました。少し調べてみると、民泊は国家戦略特別区域法による規制緩和政策のひとつで、旅館業法に関わらず誰でもお金をとって人を泊められるようにする仕組みで、10月27日に、それに基づく大阪府条例が成立しました。これは空き家活用であり、訪日外国人の大量消費を支える経済活性化策として大いに推進すべきだという流れというか圧力さえ感じますが、分譲マンションの空き家が「民泊」のターゲットになってしまふのは困ると思っています。最初にYマンションの経過と、なぜそういうことになったのかということを、西岡先生のところにも相談に行かれていると思うので教えていただけますか。

(西岡) Yマンションは中核都市に位置しており大阪府条例ではなくて市の条例が必要なので、今は特区の対象外です。政令指定都市とともにいくつかの中核都市は、それぞれ保健所があつてそれが判断してやっていて、Yマンションの場合は市の保健所が簡易宿泊所として許可しました。申請書には管理組合の了解を得ていますと書いて許可をもらっているのですが、管理組合では許可していないと言っている。基本的には市の条例では、管理組合の許可や承認を条件にはしていません。行政指導として可能な限りという程度で義務ではないというのが市の態度で、結果として保健所の許可を受けてマンションの一室が民泊になっている。別のMマンションでは許可を得ずに、世界的に有名な代行業者の物件として旅館業法3条違反の状態で民泊として使っているようです。問題はどちらのマンションも管理規約に「住居専用」という、専ら住宅として使用すること、それ以外に使用してはいけないという規定がないことです。Yマンションは分譲当初売れ残ったので事務所も可として販売した、Mマンションはデイサービスに使わせている住戸があるので「住居専用」を入れにくいのだということですが、但し書きで「公益目的はその限りではない」とする規約を作つたらどうですかとアドバイスしています。「住居専用」、「居住目的以外は使用禁止」という規約があれば、仮にこういうかたちで申請が出たり、あるいは許可が出たりしても、それは規約違反ということで区分所有法57条の使用禁止や59条の競売請求とかのペナルティを課すことは可能だと思います。もうひとつは総会で決議をするということが大事です。専有部分の用法について、旅館とか簡易宿泊所とかホテルとかに使用してはいけないという総会の決議と規約の両方で周知しなが

ら、これに反した場合は状況によって区分所有法6条違反ということで57条以下をやる、ということかなと考えています。条例に管理組合の許可とか承認を条件にしろというのは一朝一夕にはできないので自衛をしなければ仕方ない。

(大槻) 東京の大田区も条例をつくろうとしていて、パブリックコメントに管理組合の了承を得るべきだという意見が出ているのですが、それに対して、管理組合と事業予定者間で話し合ってくださいというのが区の答で、条例には盛り込めないということなのです。そもそもこの動きは金儲けのための規制緩和ですから、緩和の妨げになる内容は簡単には入らない。

(西岡) ゴミの問題や騒音の問題などもきちんと管理できないですし、例えば帰つてしまったら感染者を追いかけようがない、というような問題は起りうるだろうと思います。そういう意味では分譲マンションではこういうものは絶対だめだと、自ら規約をつくって自己防衛しないといけないと思います。

(浅瀬) 後から規約改正しても有効ですか。

(西岡) もちろん有効です。

(横山) 犬を自由に飼っていたが途中で規約が変更されて禁止になり、最高裁でその規約は有効となった例もあります。

(佐藤) 身元がわかつて人数がわかつて不穏な動きをしなければいいじゃないか、ということを落としどころにしようとする弁護士さんのコメントを読んだが、旅館業の場合は、窓口、フロントがあつて責任を持った人を一応整えて管理している。民泊も区分所有者がそこに寝泊まりしながら客の管理監督をしますか、そうでなくて管理組合にその責任を押し付けられたまらない。管理組合が許可することを条件にするなどの歯止めをきちっとしていくかないと、法律だけ作っても大混乱になると思います。マンションの賃借人が自分の空部屋を有効活用するために貸したいというのであれば張り番しろというくらいのことを言ってもいいと思います。

(西岡) 今の情勢ですからテロとか感染症とかいろんな問題があるので、警察庁は通達を出して、パスポートを見せさせなさいとか、対面して本人であることを確認しなさいとか、名簿をきちんとつくりなさいとか、そういうことはちゃんと書いてあるのですが、実際はこのとおり運用されていないと思います。

(大槻) 区分所有者は、住宅として貸す家賃に比べたら倍くらいの収入を得る。それをだめだということは権利の制限になりませんか。

(西岡) 管理規約そのものが権利の制限であり、管理費を払いなさいとか修繕積立金を払いなさいとか共用部分でこんなことをしてはだめですよと書いてあるのと同じです。専有部分の使用方法の制限という点ではペットを飼つてはいけないというのと同じようなものです。

(近野) 今までの話を聞いていると、民泊は全面禁止すべきという論調ですけれど、マスコミなどは結構いい評価をしています。諸外国でも民泊で親切にされたとか、ホテルにはない地元の人たちとのコミュニケーションがとれたとか、地域の文化に触れることができたとか、評価が高いのです。またオリンピックが代表的な例ですが、イベント民泊といって、一時的に大量に来る外国人をホテルで泊めないから、その期間限定で民家に泊めるというのはいろんな行事でやっていることです。だから民泊がすべてだめだというのではなく、今の世論というか体制からいくと、民泊をコントロールしながら受け入れるという方向で考えざるを得ないじゃないかと思うのですけれどね。

(西岡) 本来の意味でのいわゆる民泊というのは、例えば自分のマンションにお客さんとして招き、一緒に泊まってご飯代程度をもらう、そして友達関係ができると自分が行った時に泊めてもらえる、というものであって今の話とは全然違う。本人がいないどころか賃借人が又貸して営業する、そこに責任者はいない。規約も知らない人が入れ替わり立ち代わりやってくる。隣に毎日、言葉も通じない全然違う人が来るわけですよ。国民同士がインターナショナルで仲良くなろうというイメージの民泊とは違うものだと思います。

(梶浦) 空き家が増えてどうしようもないマンションで、きちっとした企画をする人間がそこに入ってるというような方法だったらダメなのかな。

(西岡) 一定のフロアを全部そうして、そこにフロント

的なものも置いて管理しながらやることは、場合によってはありうる話ですよね。

(近野) 今そういう仲介をあっせんする団体ができています。そこが常駐までしなくても面接、パスポート確認、例えば1日1回の点検、ゴミ出しもちろんとやるなど、一定の管理下でなら空き家の有効活用ができると思います。だから全部ノーというのではなくて、できる方法も考えていかなければならないと思うのです。

(浅瀬) 防犯や衛生管理の問題など、分譲マンションの場合には価値を下げてしまうこともあります。民泊そのものを全面否定はしないが、こと分譲マンションに関してはこういう問題があるから受け入れられない、規制してくれということを僕らが言つたらいい。

(大槻) 大阪府条例対象外の政令指定都市、中核都市に対して申し入れていく必要がありますね。

(横山) 「住居専用」は非常に重要なので関住協でも、これが入っていない規約があつたらすぐに変更するようにならぬことを宣伝していかないといけない。

(西岡) 「住居専用」という表現は一例で、住居と事務所の併用のマンションがあるのなら、住居と事務所以外の用途に使ってはいけないとすればいいのです。

(宮崎) 総会ではどういう決め方をすればいいのですか。居住者以外の宿泊を禁止するというのはできませんね。

(西岡) それはできません。友人が泊まるとか賃貸は構わないけれど、旅館、ホテルとか簡易宿泊所を営んではいけない、ということを決めるわけです。

この後、マンションの空き家問題、杭のデータ偽装問題なども話し合われましたが、紙面の都合で割愛させていただきました。なお、この座談会の後、国土交通省が、管理規約に「住居専用」が盛り込まれていることを念頭に「民泊利用する場合は管理規約の改定が必要」という通達を出そうとしたところ、国家戦略特区についての会議の民間委員らが「待った」をかけた、という新聞記事がありました（2015年12月31日 朝日新聞）。管理規約が「民泊」推進の妨げにならないように「民泊」も住居の一形態であるという強引な解釈ですすめようという動きがあります。是非みなさんのマンションの管理規約を確認するとともに、必要に応じて具体的な表現での総会決議などを検討してください。

※1.マンションの新たな管理ルールに関する検討会（国土交通省）

※2.一般社団法人日本マンション学会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、一般社団法人マンション管理業協会、一般社団法人日本マンション管理士会連合会