

マンションの管理規約の改正を考える

—機構と関住協の勉強会の報告—

ほぼ4年にわたって議論されていた「マンション標準管理規約の改正」がやっと決まり3月14日に国土交通省から発表されました。

その内容は①管理組合の外部専門家の活用、②コミュニティ条項の再整理、③住戸の資産価値に連動した議決権割合など今後のマンション管理に影響を与える11項目を変更するものでした。

この改正は、新築マンションはもとより、既存マンションの管理規約の変更にも波及することが予想され、管理組合の関心も高いと思われます。

そこで、機構と関住協はこの改正をどう評価し、今後どう対応していくべきかを考える勉強会を開催しました。

5月12日の午後、機構の会議室で、機構からは梶浦理事長や西岡副理事長など理事6人と主任専門委員7人、関住協からは浅籬世話人会代表や佐藤代表代行など6人の合計20人で、約2時間熱心に意見交換を行いました。その骨子を本紙で紹介しますので、今後の管理組合運営の参考にしていただければと思います。(以下、太字部分は改正のポイント)



1. 外部専門家の活用等

役員のなり手不足に対応するため、外部専門家が役員に就任する管理方式を選択できるよう規定の整備を行った。活用には3つパターンが考えられる。

- (1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門型
- (2) 外部管理者理事会監督型
- (3) 外部管理者総会監督型

詳しい中身は省略するが、これについての意見としては、○いま何故外部専門家を活用したいのか意図がよくわからない。住民の高齢化を最大の根拠にしているが、若い人を呼びこむ努力をして成功している例も沢山ある。安易に外部から人を入れたり管理会社任せにしたりすると、住民が管理することを矮小化してしまうのでは

ないか。

- 外部の専門家がいい仕事をしているかを見極める目が必要。全部お任せではだめ。管理組合が力をつけないと外部専門家を使いこなせない。
- 専門家の活用を民主的に考えるべき。少なくとも住民だけで管理は出来ない。拒絶反応ではなく、住民サイドとしてうまく利用していけるか考えるべき。
- 住民の立場を十分理解できる専門家が育たないと難しい。専門的能力があるだけではいけない。
- 外部専門家を活用したいという現場の声はまだあまり聞かない。

2. コミュニティ条項の再整理

マンション管理適正化指針の改正前文で「マンションにおけるコミュニティの形成は、日常的なトラブル防止や防災減災、防犯などの観点から重要」としながらも、標準管理規約改正では、32条の管理組合の業務からも27条の管理費の使途からも「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」という条文を削除した。理由は、強制徴収した管理費から任意加入が原則の自治会費や飲食等への不適切な支出が起きているからとしている。

- コミュニティ条項削除が大きく話題になっているが、外部専門家の活用に目がいかにするための策略ではないか。実際、コミュニティ条項が話題になってからは第三者管理についてあまり議論になっていない。
- 区分所有法の第6条で管理組合は管理の団体だと規定している。管理とは使用を含めているのに今回の改正は物的管理に限定したいという意向が強くてている。それがコミュニティ条項削除の背景にあるのではないか。
- 関住協に寄せられる相談の中ではコミュニティ条項に関するものが多い。区分所有法第3条にある目的以外はしてはだめだという偏った根拠がある。法的拘束力はないので、今の規約に入っているものを無理やり外す必要はないと説明している。
- 管理費と自治会費や町内会費とを区別管理したり管理費から飲食などの不適な支出を戒しめるのは当然のことで、それはコメントで注意喚起すれば済む話ではないか。管理規約からわざわざコミュニティ条項を削除する必要はない。

3. 議決権の割合

近年、超高層マンション等の出現により階数や方位等に

よって各住戸の価値に大きな差が出るケースが見られることから、新築時における一つの選択肢として価値割合による議決権を決められようにする。その場合でも、管理費等の負担額は価値ではなく負荷に連動するものと考えられ、専有部分の床面積割合とすることも考えられる。

- 高層階で眺望が良かったが、隣に高層ビルが建って価値が下がると議決権が下がる。議決権割合が減る人は特別利害関係者になり、全員が賛成しないと変更は無理。
- 不安定な項目を議論の中に持ってくるのはおかしい。
- 議決権割合の話は思いつきではないか。背景がない。将来の建替えの合意をやすくするためではないか。
- デベロッパーの間でもこの問題は人気がないようだ。
- 今回の改正案のベースを作った「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」(座長:福井秀夫政策研究大学院大学教授)がフランスに調査に行き、向こうの制度を直輸入したのではないかと疑いたくなる。

その他では

4. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合にとって滞納管理費の回収は極めて重要な職務なので、滞納対策の意義を明記。

5. 駐車場の使用ルール

定期的な入替え制度等の公平な入替え方法についての解説を追加。

6. 暴力団等の排除規定

暴力団排除に係る規定例を、管理組合規約に初めて盛り込んだ。

7. リフォーム円滑化

各区分所有者が専用部分もリフォームを行う場合の、理事会承認・事前届出の手続き、その対象の工事範囲について、合理化・明確化を行った。あわせて、共用部分の保存行為についても理事会承認の手続、その条件について合理化・明確化した。

8. 災害等の緊急時の対応

災害等の緊急時における管理組合の意思決定のルールの整備と専有部分への理事等の立入りの規定を整備。

9. 管理状況などの情報開示

中古住宅の流通促進、資産価値の向上、管理適正化につ

ながるよう管理組合において関係書類が適切に管理され、利害関係者へ情報開示する規定を整備。

などの内容の改正であったが時間の都合でこれらについてはあまり議論されずに終わってしまった。

全体的な話としては

- 国のマンション政策として、標準管理規約をもって管理組合を指導しようという傾向が強い。これはダメである。行政として指導しようとするなら自治体行政とか専門家を育てて、その人達がアドバイスするようにしたい。規約は住民が理解して、こういうことだから決めるのだと、自主性をもっと尊重すべきである。
- 日頃から管理組合から相談を受けることが多いが、今回は相談があっても、リコメンドしたい条項はゼロだ。組合員に配偶者をいれるとか、一親等なら理事になれるとか、専有部分への立入りについても、年寄りの孤独死や緊急性がある場合なら理事会判断で鍵を壊してでも入れるとか、そういうことならいいが、今回は管理組合にお勧めする事項はほとんどない。

以上のように、私たちの勉強会ではあまり歓迎しない意見が続出しました。国土交通省も各方面からいろいろ懸念する意見が多く出ているのを意識してか、「マンション標準管理規約は、そのままの形ではなく、個々のマンションの事情に応じて、合理的に修正して活用されることを期待しています」としています。

私も、今ある管理規約をあわてていじる必要はなく、自分たちのマンションの管理にとって、自分たちの生活にとって、本当に必要なことは何か、みんなで時間をかけて議論して決めていったらいいのではないかと強く思いました。

(調査研究員 近野正男)