

管理組合が「マンション標準管理規約」を参考にする折には、
よく内容を検討しておこなうのが良い—いろいろと問題点を持っている

1. はじめに

最近、「管理組合の規約が古くて気になるので、標準管理規約の形に変えたいのですが、どんなものでしょうか」という質問を受けた。マンションの管理組合では国土交通省の出している規約モデルなので「マンション標準管理規約」を基本にしていると住民の合意を得やすく、またこれを使っていると法や規定などが変わった時に規約の中の条項を変えるのに何かと便利なので、多くの管理組合がモデルにしているようだ。

しかし、この標準管理規約とそのコメントにはいろいろと問題があって、良く内容を吟味して、主体性を持って参考にしていくようにした方が良いと思っている。

これは少し前のことだが、あるマンションの住民から、「これまで管理組合で行っていた夏祭りなどのイベントを今年からやらないことになったのだが、その訳は管理組合がコミュニティ活動をしてはいけないとなったからだ」と説明された。これ本当ですか」と聞かれた。

これは2016年の標準管理規約の改正で、管理組合の業務からコミュニティ条項を削除したことが誤って理解されている結果だと思ったのだが、改めて標準管理規約について、正しい理解と対応をしてもらう必要があると感じた。

コミュニティ条項の削除のことは以前に書いたので（ドクターニュース No104、2015年6月）詳しくは避けるが、要はこれまで通りコミュニティ形成の活動は管理組合の業務に含めていくようするのが良いのである。

2. 物的管理を重視し、管理の他の側面を軽視していることについて

2016年の改正条項とコメントを見ると、マンションの管理を建物、敷地、付属施設の物的管理、あるいはマンションの資産管理に限定したいという意向が強く出ていて、マンション管理の実態や過去の管理の経験の蓄積を軽く見ているように感じられる。

マンションの管理は建物という構造物を物理的に管理していけば済むものではなく、そこに人が住んでいて、その建物などを使っていることを無視できない。2016年の改正は第6条管理組合についての説明部分のコメントで、以前は「管理組合は、マンションの管理又は**使用**をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり…」とされているのだが、その説明の中から、「使用」というところを削除した。これはかなり意図的に物的管理を強調し、共同生活に関わる部分の管理行為の印象を薄くするためではないかと思われる。ここは人が住んでいるという面からみて大事なところなのだが、「使用」

を除いた説明はどこにもなされていない。

3. 建替え等の検討の可能性があるマンションでの、
専有部分の修繕に関連した記述について

第17条の「専有部分の修繕等」に関連したコメントで、「近い将来に建替え等の検討の可能性が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。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。これまで建替えの検討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があるマンション」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、長く快適に使え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。むしろ逆に建替えを検討しているマンションでも「共用部分、専有部分ともに、必要な修繕はきちんと実行するように心がけなさい」と注意すべきだろう。

4. 総会の議決に関連して、住戸の価格によって議決権の割合を変えるという提案などについて

新しく建てられる超高層マンションなどで、住戸の価格にあわせて議決権を定めるという提案が唐突になされている。これは同一の面積の専有部分でも高額な専有部分に大きな発言権を与えるというもので、区分所有法が大事にしている点を無視していると言える。区分所有法は議決権のみで集会の決議は行わず、区分所有者の数を決議の要件にしている。これは大きな専有面積を有している議決権の大きな者と小さい専有面積で議決権の小さな者とを平等に扱おうという考え方なのであって、この大事な点を標準管理規約は無視している。

第47条の「総会の会議及び議事」では、総会は議決権の半数以上の出席を必要とし、総会の議決は出席組合員の議決権の過半数で決ずるとして、区分所有者の数はいずれにも含めていない。（第47条1項、2項）

さらに問題なのは高額な専有面積のところ大きな議決権を与えるとしながら、管理費や修繕積立金などの負担についてはその割合にするとはしておらず、発言権の大きさに伴って負担も大きくするとする区分所有法の考え方から外れている。

5. 標準管理規約の受け止め方について

マンション標準管理規約は、1982年に住宅地審議会が建設大臣に答申した「中高層共同住宅標準管理規約」が始まりだが、その折は分譲時の原始規約の問題などがあり、適切な規約設定を望んで提案されていた。

本来マンションの管理規約はそれぞれのマンションが自主的に決めるものであって、自治の規約である。標準管理規約はあくまでも同コメントが言っているように、管理規約を制定、変更する際の参考となるものである。参考とは「どうぞこれを読んで考えてみてください」というものであって、その通り

にしなさいと言うものではない。管理組合はそれを見て自分のマンションに適した規約を自主的に決めれば良いので、同じような項目にしなければならないというものではない。なお、このモデル規約の問題点について区分所有法との関連で重要で適切な指摘を丸山英氣氏がされているので、管理組合の関係者の方々はぜひ目を通して頂きたい。（丸山英氣著『マンション法の現場から』プログレス発行 第1部3「ふたつのマンション法」）

2020年2月19日

梶浦 恒男

開催報告 防災ワークショップ「我が家のハザードマップをつくろう（マンション編）」

2019年12月7日、大阪市立住まい情報センターと大阪市立男女共同参画センター子育て活動支援館が主催する4回連続講座「防災ワークショップ」の3回目「我が家のハザードマップをつくろう（マンション編）」が開催されました。ハザードマップをつくるワークショップはこれまでもありましたが、一戸建が対象でした。今回はマンション編、戸建編が別々に企画され、マンション編を集合住宅維持管理機構が担当することになりました。

防災を考えるワークショップの導入として、まず写真で近年の自然災害によるマンションの被害事例を振り返りました。次に今回は「マンション編」のため、マンションと一戸建てでは何が違うのか、特にマンション特有の「共用部分と専有部分」について解説しました。そのうえで「自分の家でできること」と「管理組合で対策すること」があることを理解してもらいました。そして、マンションには安全のために設置されている設備があること、整理整頓の重要性、防災用品の活用方法などを簡単に解説しました。

ワークショップのために用意したのは、一般的なマンションの基準階と配置図の二種類の図面。他に危険な箇所を示すシールと、その説明をメモするための付箋です。参加者が危険であると判断した場所にシールを貼っていくと、危険箇所が自ずと明示されていくという仕組みです。また用意した平面図は、住戸ごとに少しずつ防災対策に違いができるようにしておきました。例えばバルコニーに大きな物置が設置されているなど、避難の支障となるようなものをちりばめました。配置図にも、大阪府北部地震でも被害を出したコンクリートブロック積の塀や、前面道路に接する水路、台風で倒れる可能性があるような樹木など、避難の支障になるものや、災害の原因になる要素を盛り込みました。参加者が気づいて、これらの箇所を指摘してもらえば成功です。参加者は5～6人程度の5つのグループに分かれてもらい、各グループで話し合いながら危険な箇所を指摘してもらいました。各グループには1人、集合住宅維持管理

機構の技術者が参加し、話が滞った場合のきっかけを提供して、スムーズに作業が進むようにしました。

ワークショップが始まると、各テーブルでは、参加者が実体験を踏まえて、危険箇所を次々と指摘していき、あっという間にシールが貼られました。そしてワークショップの最後にはグループごとにシールと付箋だらけとなった図面を張り出して、代表者に危険と考えた箇所の説明してもらいました。グループごとに目を付ける箇所の違いがあり、参加者は自分のグループでは気が付かなかった点を認識することができました。



今回のワークショップでは一般的なマンションを例にあげて危険箇所を指摘、確認してもらいましたが、マンションは立地、構造、規模、ひとつとして同じものはありません。参加者が、今回のワークショップの内容を管理組合に持ち帰り、個々のマンションのハザードマップを作ってもらえればよいと思います。

（主任専門委員 細井健至）