



## I'mネット通信 No. 27

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

### 総会終了後、「標準管理規約改正」の講演がありました。

今回は、アイムネット第6回総会終了後、『マンション標準管理規約改正について』という内容で首藤様から講演をいただきました。この講演は平成28年7月に開催された茨木市主催分譲マンションセミナーの演題『マンション標準管理規約の平成28年改正とマンショントラブル対処法』の講演内容が、改正規約の中身より、この改正がなされた社会環境の変化を、弁護士視点でいろいろな社会現象を例に挙げ、多角的視野から述べてくださったことから、管理組合としての直近な課題と捉える改正の狙いを削り出すまでには至らなかったという声が多かったことから、企画されました。

そこで、今回は現管理組合並びに区分所有者として標準管理規約改正の本質を学ばせていただくという趣旨で行われました。ただ、総会開催後という、限られた時間の中での講演でしたので、事前に会員各位に配布しましたレジメ全項目をご説明頂くまでには参らず、続きは次回(平成29年1月13日)改めてお願いすることとなりました。次回は、①暴力団等の排除規定、②リフォーム円滑化、③災害等の緊急時の対応、④管理状況などの情報開示、⑤その他所要の規定の改正、等を予定しております。

講演内容は、マンション管理適正化指針とマンション標準管理規約とに大別され、マンション管理適正化指針では、①コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記したこと、②外部専門家を活用する場合の留意事項を明記したこと、の説明がありました。マンション標準管理規約では、①外部の専門家の活用、②議決権割合、③コミュニティ条項等の再整理、④管理費等の滞納に対する措置等の説明がありました。社会情勢を踏まえた適正な管理のための規定の明確化と管理メカニズムの選択肢を広げるものとなった経緯とその際の管理メカニズム維持の為の責務の明確化等を詳細にわたり丁寧に説明いただきました。

- 1、今、日本社会はすべての活動に、少子高齢化の網が被せられております。そして、管理組合運営にも役員になりたがらない区分所有者の存在、他をかえりみない主観的活動を由としている区分所有者の存在等、管理組合運営活動に課題を投げかけている事実を直視すべきと思います。この課題に今回の改正は管理メカニズムの選択肢を広げる、管理組合の運営に外部専門家の登用を認める形に改正されました。この背景に、すでに規制緩和のような形にしないと共同管理運営がなされないというマンションの存在が垣間見えるものではありませんが、だからと言ってただ登用を認めるというほど甘いものではなく、外部専門家登用に際しての、マンション区分

所有者の責任も明確に規定され、加えて以前から多くの分譲マンション管理組合運営の課題の一つに挙がっている区分所有者の横暴ともいえる、共同生活に関しての無責任、無関心の実態にしっかり縛りをかけてきていることを伺い、国土交通省としての改正案作成についての苦悩の一端が垣間見える感覚で拝聴しました。とはいえ分譲マンションの建物並びに住民という二つの高齢化問題は、どこの分譲マンションでも共通の課題で、必ず直面しないとは言えない課題で、決して他人ごとではないという意識の高揚感もわきました。

- 2、同時に今は常に変化し続けている時代認識を持つ重要性を感じました。同時に管理組合運営に選択肢が広がったことだけではなく、今後意識すべきことは管理組合のガバナンス（統治）強化、役員の欠格条項、監視の強化等に今まで以上に慎重かつ厳しく対応すべきことではないかと思いました。
- 3、なお、新築マンションの価格差（高層マンションの低層部と高層部との環境、眺望日当たり等から生じる販売価格差）に関し、民法252条（共有物の変更）に準拠し販売価格差に従い議決権行使の割り振りを認める内容には、正に今流の裁きでもあるなと思いました。

#### ◆コミュニティ形成の積極的な取り組みについて

- 1、多くの誤解があり、今回の解説で腹落ちできるものでした。当初、高齢化対応から共同生活、共同管理、共同所有、共同利用という分譲マンションの基本理念を根底から削り取る様な改正と受け取り、コミュニティ活動が分譲マンション文化を構築する大きな手立てと捉えておりましたので、改悪ではないかと思っておりましたが、
- 2、それは、より積極的に取り組む必要があるという立ち位置からの改正であり、納得と誤解解消でしっかり腹落ちできました。

#### ◆まとめ

分譲マンションの管理規約は当マンションの法律であり、管理運営における物事の判断の第一優先の定めでもあることを改めて理解できたことに安心した思いがございました。以前、管理規約を勉強しようと声を上げたものの、皆の賛同が得られなかった苦い経験を思いながら、今は変化の時代ということは『分かっちゃった世界からの脱皮』の時代でもあり、高齢化に向かいつつも常に分譲マンション価値を向上させるために己は何ができるのかと考えたとき、今回の講演は多くのヒントと納得を得たものでありました。

（文責 横須賀亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内  
TEL / 072-620-1660（直通）  
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成29年1月13日（金）19時から  
男女共生センターローズ WAM4階会議室にて行います**