



I'mネット通信 No. 28

「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。

前回に続き、「標準管理規約改正について」の後半を解説

今回は、前回（第27号）に引き続き、首藤様から『マンション標準管理規約改正について』の後半を解説頂きました。講演に先立ち、復習として前半の内容をすなわち、「選択肢を広げるもの」として、①外部の専門家の活用、②議決権割合（高層マンションゆえに販売価格差があることから生まれた結果）の変更等、「適正な管理のための規定の明確化」として、①コミュニティ条項等の再整理、②管理費等の滞納に対する措置、のご説明から本題に入りました。この復習解説は、参加者各位に確認レベルの統一が出来ましたことに加え、事例を加えながらの説明は大変分かり易く、己のマンションの規約を思い浮かべながら拝聴できるものでした。尚、後半の内容は、「社会情勢を踏まえた改正」や「その他所要の規定の改正を実施」として、①暴力団等の排除規定、②リフォーム円滑化、③災害時の緊急時の対応、④管理状況などの情報開示、⑤その他所要の規約の改正、という順で説明いただきました。又、首藤様がクライアントに提示された資料の一部を開示頂きましたこともあり、かなり身近な問題意識で聞くことが出来ました。概要は以下の通り。

■暴力団等の排除規定

基本部分はマンションに暴力団を住ませない、貸さないことを規約に盛り込むことで、事前防止を強化させる狙いで設けたもので、安全安心を明確にした生活環境を維持する規定で、高齢化で生じる空き家に潜入するであろう暴力団に、明確なハードルを設定させる意味では他人ごとではない項目ではないかと受け取りました。特に暴力団等の専有部分の貸与を含めた契約書の作成とか、暴力団員ではない証明、ないしは暴力団にならないことの誓約書を提出させること、また区分所有者が対応できないときは管理組合が代理して解約できることの記載は、どこのマンションでも取り入れるべきではないかと思いました。なお暴力団とは準会員であっても同等の扱いにし、警察との連携も必要に応じて相談するのが望ましい。共同の利益に反する行為は、販売も賃貸と同じ扱いと考えられる。当然、役員の欠格状況にも明記されるべきで、組事務所などの無い、平穏さを有する環

境を維持しなければならない。情報開示等、迅速で適切な保護措置がなされるべきとの説明は、二つの高齢化から浮かび上がった条項ではないかと思いました。

■リフォーム円滑化

今までは専有部分のリフォーム等工事を行う際は、すべて事前に管理組合の承認を得ることになっていましたが、今回の改正は「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの」のみ理事会の承認が必要と明記し、それに該当しないもののうち、「騒音、振動、臭気等の影響を組合が把握すべき工事」について、事前届出をするところが焦点。又、玄関ドア等の専用使用権のある共用部分の工事についても、以前は「管理組合が速やかにできない場合、細則を定めなければ、各区分所有者が実施できない」とされていたが、「細則の定めがなくても、理事会承認があれば実施できる」と、工事手続等に関し柔軟化が図られた。サッシ網戸、玄関ドア等に関しては、区分所有者ごとに劣化の程度が異なり、手続き面でかなり明確にされたものと判断いたしました。

■災害等の緊急時の対応

東南海地震等の発生を覚悟する必要があることを前提に、迅速な対応策を可能にする条項で、高齢化で区分所有者の判断が鈍りだしている昨今、管理組合の意思決定の幅を広げる意味で大切な定めと受け取りました。この幅の中には総会や理事会の開催が不可能の時、理事長の立ち入り権限が明確化されたこと。積立金の取り崩しが可能になったこと等、この部分はすべてのマンションに共通に規約を迅速に定めておく必要があるのではと思いました。

■管理状況などの情報開示

管理適正化を考慮して、利害関係者に対し必要情報等は開示すべきとなった。又、開示の方法が今までは閲覧のみであったところを、「必要な情報を記載した書面交付」も開示方法に追加されたところに柔軟さが加わりました。

■その他所要の規定の改正

従来の決算〆切日と総会決議日時迄のタイムラグの解消を認める内容で、理由は次年度予算の総会決議を得るものであるからというもので、「新年度予算案が承認を得たときは、当該予算（案）

による支出とみなす」と、連続的にスムーズに考えが加わったように感じました。また、エネルギー供給環境が電気・ガスの自由化の波に合わせることで、いらぬトラブルにならないように、今までの電気室の扱いが『関西電力』という記載を、『当該設備を維持し、運用する事業者』に変更できる制度になり、手直しの必要があるのではと思いました。この考えは、地震保険の文言記載にもかかわることでもあります。

■管理規約改正案の一例(第12条)

首藤さんの提案書面をベースに、第12条の裁判に至った説明は杓子定規に物事を定める前に善し悪しの線引きを事前に定めることの大切さを教えられました。とはいえ暴力団、宗教団体、風俗営業、消費者金融業等に関しては、しっかり鍵をかける意味の定めを決めておくこと。又、民泊についても事前に決めておくことが大切であることを学びました

■まとめ

今回の、標準管理規約改正の解説を拝聴し感じたことは、区分所有者の高齢化対策と、事前に災害対策を想定した対応の大切さを理解するもので、自分たちの分譲マンションの実情を把握し、今後の予測情報にできるだけ沿った規約改正にトライすべきではないかと思いました。

高齢化社会とは年を重ねることにより、己にとっての安心、安全とは何か？に初めて気がつく人口が年々増える社会現象であると捉えております。それだけに今回の講演からは、ただ規約を改正するというだけでなく、一つ先のことをしっかり予測しての管理規約改正という思いで向き合う必要があるのではないかと思いました。

(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3月10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**