

「マンション管理適正化指針」と「標準管理規約」改正案への

パブリックコメント

関西分譲集合住宅管理組合協議会 世話人会代表 浅籾克巳

今回の改正案の論点は多岐にわたるが、いくつか限定して意見を述べたい。

1. 管理組合の役割について

第6条関係のコメントで、「管理組合は、(中略)マンションの管理をより円滑に実施し」と、これまであった「使用」を削除している。マンションは建物の維持だけでなく、共同生活の秩序の維持—強いて言えば適正に使われることで建物の維持もできる。区分所有者や居住者がどうしたらもっと使いやすくそして共同生活における秩序が維持できるかを考えて作るべきなのが管理組合規約であり、理事会の役割である。

管理組合を財産管理団体とだけ位置付ける考え方は、非常に矮小化した考え方でありこれでは財産管理もできない。

2. コミュニティ条項について

第27条管理費(の用途)及び第32条管理組合の業務からコミュニティに関する条項が削除された。しかし「適正化指針」改定案では、「管理組合は(中略)良好なコミュニティの形成に積極的に取り込むことが望ましい」としている。「適正化指針」の改定案と「管理規約」改定案は整合性が取れていない。

管理費の支出等について不都合が起こっているのであれば、コメントで注意を喚起するだけ十分である。前回の改定で「コミュニティの形成は(中略)マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要業務である」としたコミュニティ条項を削除までする必要はない。

3. 外部専門家の役員就任について

日本のファミリータイプのマンションでは、区分所有者が理事会を構成して運営にあたるのが、広く定着してきた方式である。リゾートマンションなど特殊なマンションでは販売当初から外部専門家が役員に就くことへの了解を得れば、この方式は可能かと思う。

それならそれで、別建ての「標準管理規約」をつくるべきである。

しかし日本のマンションは圧倒的にファミリータイプである。ここで高齢化や空き家の増加などで役員のなり手がいないなどの問題が出た場合でも、安易に外部から専門家と称する人を役員にすべきではないと考える。一旦外部への依存が始まれば、依存の度合いが増えかねない。また、専門家なる人の力量と人格が、そのマンションの将来を左右しかねないことも考えられる。

但し、外部から専門家を理事に選任して管理組合を立てなおすことの必要性を否定するものではない。外部専門家を理事として選任できる要件をもっと厳格に規定すべきである。

4. その他

以上の他に、駐車場の使用方法、専有部分等の修繕等、議決権割合、理事会への代理出席、監事の過剰ともいえる業務など、まだまだ多くの論点がある。

現場で苦勞をしている管理組合の代表者や、管理組合とともに苦勞をしている建築士などの専門家、弁護士などの法律家、学者・研究者など広く意見を聞いて改定すべきで、改定を急ぐべきではないことを最後に述べておきたい。