

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 役員向け ～～

第212号 2025年3月

〒542-0081

大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル8F

TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>

メールアドレス jim@kanjyukyo.org

管理組合役員の改選期にあたり

4月は多くの管理組合で年度替わりの時期となり、総会の準備や役員改選の検討も行われているのではないのでしょうか。

昨今、「役員のなり手不足」が言われています。特に高経年マンションでは賃貸が多く、また空き家もあり、役員の選出に苦慮されているところも多いのではないのでしょうか。

ただ、現状をよく見ると、その程度も要因も管理組合によってまちまちのようです。しっかり足元を見て、みんなで考えてみませんか。

管理組合は財産を守る組織

「区分所有法」に基づき組織されているのが管理組合です。区分所有法第3条では「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（＝管理組合）を構成し、この法律の定めるところにより、集会（＝総会）を開き、規約（＝管理規約）を定め、及び管理者（一般的に理事長）を置くことができる。」としており、区分所有者全員で構成する組織であり、不参加や、脱退することはできません。

また、「マンション管理適正化法」の規定に基づき、基本的な方針が定められていますが、そこでは**管理組合及び区分所有者の役割**として「マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。・・・法（＝適正化法）第5条第1項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針・・・の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。・・・マンションの区分所有者等は管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。」としています。

このように、マンションの維持管理は全員で行うことを定めています。

自分たちの財産は自分たちで守る

「役員のなり手不足」のマンションでは、「仕事が忙しくて時間が取れない」「束縛される」「やったことのない事」などの理由により役員を拒否している状況が見られます。自らの最大の財産を他人任せで本当によいのでしょうか。また、建物の維持管理や管理組合運営に無関心層が多いようにも思われます。たしかに、役員になれば多少の制約はあります。しかし、みんなで知恵を出し合い協力しながら進めていけば負担が少なく、新しい出会いもあり、楽しいのではないのでしょうか。

管理組合の運営がスムーズに進められているところでは、居住者が交流できる場、『コミュニティクラブ』として、書道・絵画・囲碁将棋・手芸・俳句・ハイキング等々いくつかの同好会があり、多くの人が触れ合う茶話会や、一歩進んで、高齢者対策や管理組合問題などを話し合う場もあります。管理組合とコミュニティクラブは、車の両輪のようなものです。交流が活発になり、普段から顔の見える関係ができておれば、いろいろな物事がスムーズになるのではないのでしょうか。このような活動も、最初は少人数での出発でしんどいこともあります。賛同者を増やし継続していけば実りあるものになり、「役員のなり手不足」解消にもつながるのではないのでしょうか。

頑張りましょう。

マンション内でのマナーについて

日常的に出入りしている各種集合住宅で、掲示されている「マナー」に関するものが多いのは「生活騒音」。最近増えている掲示は「ベランダでの喫煙」で、隣家が受動喫煙の被害もあるし、窓を開けていると臭いが入ってくる、階下の洗濯物に灰が落ちるなどもあります。

筆者が住むマンションでは、2005年に「マンション内におけるマナーについてのアンケート」を実施したことがあります。テーマは、

- ・生活騒音
- ・ゴミ捨て
- ・駐車場
- ・駐輪場
- ・エレベーター
- ・その他の共用部

などの設問を設定し、自由記入・無記名方式で行いました。

返却された回答のまとめには約3か月かかりましたが、まとめ全体を住人向けの広報誌に掲載し、全戸に配布しました。

アンケートには、全戸の内約3割のお宅から返事があり、その数は80項目に及びました。

回答は原文の主旨を変えずに文言を修正した上で集計し、報告しました。「駐輪場・集合郵便受けのように設備の改善に相当の経費がかかると思われる要望も出されております。これに関しては大規模改修工事のなかで検討します」などのコメントを付けました。

生活騒音では

ピアノの音、床を歩く音、夜中の洗濯機使用などが主でした。騒音は発生させている方は「実感がなく」、音を迷惑と考えている方の受け取り方もあります。「発生元」を特定するのに時間がかかります。また、伝え方が難しいです。

ゴミ捨て場の問題では

生ゴミ以外のゴミは分別用のカゴを用意していますが、特に段ボールなどの可燃物の出し方で、資源ゴミの分別の不十分さ、管理員などが不在の時間に可燃物を出す（放火・失火の原因にもなるので、これについては理事会で注意喚起の掲示を作成しました）など。



筆者のマンションは、回転ドラムで生ゴミはいつでも出すことは可能ですが、騒音があるので時間制限はしています。

また、段ボール箱を潰さずに出すことに対する苦情も出ています。清掃員などに余分な負担をかけることになるので、それについての苦情です。

駐車場での問題

近所の子どもが駐車場に出入りするので危険、野良猫の餌付け場になっている、などの苦情。駐車場の枠が狭いので車への出入りが難しいなど。（枠の問題は、直近の大規模改修で全面的に枠を広げました。）

駐輪場での問題

駐輪数に比べスペースが狭すぎる。駐輪スペースを増やしてほしいなど。（駐輪場を新たに設置したこともあり、その後の自転車の自然減で解消。）

エレベーターでの問題

エレベーターで一番危険なのは1階のエレベーターホールです。特に夜間など。エレベーターは「降りたら1階に戻す」ルールが守られていない。（この点は、その後のエレベーターリニューアル時に1階に戻す設定に変更しました。）「犬を乗せる時は抱いて乗る」ことのルールが守られていないので乗り合わせた時は怖い思いをするし、犬の臭気がひどい。

マナーアンケートへの回答は、他の住人に対する苦情もありますが、管理組合に対する要望でもあります。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください 電話でのご相談もお受けしています

○ 定例相談（面談・予約制）

- ・ 日 時 毎月第1・第3土曜日 午後2時～
- ・ 場 所 関住協事務所
- ・ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから、
または関住協事務局（06-4708-4461）までお電話を

○ 電話相談

- ・ 日 時 平日（水曜日除く）
午前10時～12時、午後1時～4時30分
- ・ 相談料 無料





第141回マンション管理実践講座

区分所有法・標準管理規約

～改正の主要部分の解説と様々な問題点～

1月25日、集合住宅維持管理機構と関住協主催によるマンション管理実践講座が開催されました。標記タイトルによる講座は昨年8月に予定していましたが、台風のため中止となり、今回の開催となりました。講師は関住協の横山幸一郎世話人（司法書士・マンション管理士）が務めました。

区分所有法改正については、この講座の企画が始まった昨年初めには、同年の通常国会に提出され、当初講座開催予定の8月末の段階では改正法が成立しているかもしれないと予測されていました。しかし、その動きはなく、今年1月時点でも最終的な改正の内容は流動的と言える状況でした。

このため、今回の講座では、改正案の元になる「区分所有法制の見直しに関する要綱案」（昨年1月に法制審議会区分所有法制部会で決定。以下、要綱案）と、6月に改正された「標準管理規約」の「単棟型」の骨子の解説があり、問題点が示されました。

要綱案については、区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、団地の管理・再生の円滑化それぞれの解説がありました。見直し項目は多岐にわたりますが、その中で特に重要と思われる点が二つありました。一つは、総会（区分所有法の「集会」、以下同じ）の意思決定にあたり今後支障をきたす本当の要因とその対策について、もう一つは、「円滑化」の名のもとに、単に多数決要件を緩和して決議しやすくすることによいのかという問題です。

前者で言えば、所在等不明区分所有者を総会の決議の母数から除外する仕組みがあります。区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は「所在等不明区分所有者の除外決定」をすることができるとするもので、これは共用部分の変更等の決議だけでなく、建替え等も含む全ての決議が対象になります。

講座では、所在等が判明している区分所有者があえて出席せず、委任状・議決権行使書を提出しない行為は、積極的には賛成しない意思表示の方法であり、反対とみなすことに一定の合理性があると言える。これに対し、所在等不明の区分所有者の場合、連絡がついていたなら、出席・委任状・議決権行使により賛成していた可能性も充分にあり得ることであり、反対者と同様に扱うことは適切ではない。また、所在等不明区分所有者が相当数存在する場合には、現行法のままでは決議不能に陥る可能性もあるので、この仕組みは必要、とのことでした。

一方、後者の円滑化のための多数決要件緩和の問題では、正に出席者の多数決による決議を可能とする仕組みがあります。講座では、以下の指摘がありました。

現区分所有法上の普通決議（第39条：集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。）は、出席者数に係わりなく全区分所有者・全議決権を母数とすることが原則となっているが、標準管理規約では別段の定めをしている。すなわち、議決権総数の半数以上を定足数とし、出席者の議決権の過半数で決するとしており、ほとんどの管理組合がこの議決要件を取り入れている。マンショ

ン管理の専門家の中にも勘違いして、普通決議は既に、出席者の議決権の過半数で決議できるものだと思い込んでいる人もいほど浸透・定着している。したがって、普通決議については、現状の標準的な形に法律文を合わせることであるから、何ら問題はない。

建替え決議等を除いて、処分を伴わない特別決議に関しては、要項案では、全区分所有者・全議決権を母数とするのではなく、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決する（多数決割合は基本的に現行法を維持）ことを提案している。しかしながら、出席しない、委任状・議決権行使をしない区分所有者を、単にやる気のない、管理組合に結集しないようなとんでもない人達と決めつけるのは誤りであり、消極的にせよ賛成できない意思の表れと解する余地があるのであるから、特別決議について、出席者（委任状・議決権行使を含む）の多数決決議を可能とすることには反対。安易に、決議を通しやすくすることを考えるのではなく、管理組合の足腰を強くすることを考えるべきである。

なお、再生の円滑化において、見直し議論の途中では、建替え決議の多数決要件を4分の3に緩和しようとする案も検討され、一部マスコミでは、そうなることが既定路線であるかのように報道されたが、法制部会の委員の中にマンション管理の実態に理解のある人がいたり、パブリックコメントでも、関住協も含め多くの心ある識者が良識のある意見を提出するなどしたため、原則5分の4の線を堅持することができた、とのことでした。

標準管理規約については、区分所有法の改正に応じて総会の決議要件等の改正が必要のところ、国交省としては、外部管理者方式等に関するガイドラインも同時に発表し、いわゆる第三者管理方式を後押ししたいことから、総会決議要件等を積み残してでも改正に及んだものと思われる、とのことでした。

改正点の解説が行われましたが、やはりポイントは外部管理者方式の問題と思われます。標準管理規約で示されている3類型についての見解が示されました。

関住協は、決して外部専門家（第三者）管理方式を推奨するものではないが、管理組合の状況によっては、どうしてもこれを取り入れる必要がある場合があると考えられる。その場合には、（2）の外部管理者・理事会監督型でなお且つ、管理会社を管理者とするにしても、関住協等の管理組合に寄り添った専門家を顧問・相談役に置くことを推奨している。監事1人（又は極少人数）に監督権限を任せることは、その者にとっては責任が重すぎる。理事会が監督することにすればその問題もなく、また理事会としても、従来よりも理事の数を減らすことも可能となり、管理者としての仕事なくなるので負担も減らせる。

（1）の理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型については、関住協の実体験として、自らの管理組合への関わりと、管理支援している管理組合への関わりにはおのずから差があることは偽らざるところであり、役員になりますと言うのはおこがましいと考えている。（3）の外部管理者・総会監督型は、年に1回程度の総会のときだけ区分所有者が監督する法的な枠組みであり、たとえ評議会等と称して、随時区分所有者の意見を聞くような制度を取り入れたとしても、第三者たる管理者の法的な権能を縛るものではないから反対である。

今回は、単に改正点の解説にとどまらず、その問題点にも踏み込んだことで、より意義のある講座であったと思われます。

関住協 第25回定期総会開催

NPO法人マンション管理支援の関住協の第25回（通算45回）定期総会が、3月8日（土）、アイカビル5階の会議室で開催されました。

当日は、正会員88名中、出席正会員は55名（委任状・議決権行使書を含む）で、総会は成立しました。また、賛助会員も2社出席されました。

総会では、次の5つの議案が報告・提案され、審議を経て、全議案が承認されました。

- 第1号議案 2024年度事業活動報告
- 第2号議案 2024年度決算報告および
2024年度監査報告
- 第3号議案 2025年度事業活動計画（案）
- 第4号議案 2025年度予算（案）
- 第5号議案 次期世話人・監事の選出



（画像を一部加工しています）

総会の中で、高橋世話人会代表から、2024年度は非会員も含め相談件数はかなり増えたが、実務支援で、規約改正等の相談はあるものの成約には至らなかった。この3月4日に、政府が区分所有法を含むマンション関連法案を閣議決定したことから、今後法が改正・施行されると各管理組合は規約改正の必要性に迫られるのでしっかりサポートしていく、と最新情勢を踏まえた報告・提案がありました。

出席者からは、自らの管理組合で、規約改正で関住協の支援を受けた経験を踏まえての発言があり、役員の範囲その他、その管理組合にマッチした内容での改正支援があること、そのため検討期間も半年以上は必要で、相応の費用も掛かるが成果は大きく、管理組合の活動としては大きな力になるとのこと。一方で、関住協として、そのような強みについてアピール不足であるとの厳しい指摘もありました。

区分所有法改正に関する補足説明や、区分所有法と管理規約との関係、区分所有法の議決権の変更内容についての質疑応答もなされました。

総会終了後、特にテーマは定めずフリートークでの交流会が行われました。

最近の管理会社の対応状況や管理会社との付き合い方、管理組合役員の輪番制のメリット・デメリット、相談役・相談員の設置、また関住協の存在意義や強みは何かなど、各管理組合の状況も出し合いながら活発な意見交換がなされ、感震ブレーカーに関する情報提供などもあり、十分な時間は取れませんでした但有意義な交流ができました。

なお、総会後の新世話人会において、世話人会代表に高橋勇世話人が選任されました。（任期2年、再任）