

第1部 総論

第1章 自己紹介

1 事務所

〒530-0047

資料1~3

大阪市北区西天満3丁目4番6号
西天満コートビル3階 坂和総合法律事務所
TEL 06(6364)5871 / FAX 06(6364)5820

2 ホームページ www.sakawa-lawoffice.gr.jp

3 (1) 映画ブログ http://sakawa.exblog.jp/

(2) 旅行ブログ http://sakawa2.exblog.jp/

4 経歴

1949年1月 愛媛県松山市で誕生(団塊世代)
1971年3月 大阪大学法学部卒業
1972年4月 司法修習生(26期)
1974年4月 弁護士登録(大阪弁護士会)
1979年7月 坂和章平法律事務所開設
(後 坂和総合法律事務所に改称)

現在に至る

5 都市問題に関する主な著書(1985~2015年)

『実況中継 まちづくりの法と政策』1~4

『まちづくり法実務体系』(共著)

『わかりやすい都市計画法の手引(加除式)』

『注解マンション建替え円滑化法』

『Q&Aわかりやすい景観法の解説』

『実務不動産法講義』

『建築紛争に強くなる!建築基準法の読み解
き方—実践する弁護士の視点から—』

『眺望・景観をめぐる法と政策』

『早わかり!大災害対策・復興をめぐる法と政
策—復興法・国土強靱化法・首都直下法・南
海トラフ法の読み解き方』

ほか多数

資料4~11

6 映画評論家としての著書

『シネマルーム』1~37

(本日参加者にプレゼント)

『名作映画から学ぶ裁判員制度』(10年3
月・河出書房新社)

『名作映画には「生きるヒント」がいっぱい!』

(10年12月・河出書房)

7 コラム集

『がんばったで!31年 ナニワのオッチャン
弁護士 評論・コラム集』(05年・)

『がんばったで!40年 ナニワのオッチャン
弁護士 評論・コラム集』(13年)

→中国旅行記と中国ネタ満載

e x. ノーベル文学賞・莫言と対談

毛丹青教授との共同作業あれこれ

雑誌『知日』『在日本』

8 2011年11月4日

茨木市マンションセミナー「マンションのト
ラブル対処法」講演

今日は、その後出版した『がんばったで!4
0年 ナニワのオッチャン弁護士 評論・コラ
ム集』を参加者全員にプレゼント!

第2章 映画から学ぶ人間観察力
—坂和流映画評論の視点

第1 坂和流なぜ?なぜ?なぜ?

1. なぜ映画が面白いのか?

①人間の本性に迫る、②人生の縮図、③知らな
いことを体験、④歴史や恋愛の勉強、⑤夢と希
望、元気の素

2. なぜ映画評論を書くか

①書かないと忘れる、②書くことによって感動
を記録、③他者との議論のネタ、
④読者にも夢と希望と元気を与える

3 映画から何を学ぶ?

①人の生き方、恋のやり方、②歴史、③法律、
④医学、⑤その他

4 何が好きか?

①人それぞれ、②必ず好きなジャンルあり

5 映画評論の何が面白いのか?

①映画の話題は老若男女に共通、②人間の本音
に早く迫れる。本性が早く見れる、③異なる意

見、見方、感性を知る

6 こだわりがわかる!

①私のこだわりは?②あなたのこだわりは?

③面白い人がたくさん・・・

第2 坂和流映画評論の特徴(ユニーク性)

1 弁護士の視点

①法廷のあり方、②各種の法律上のテーマ、③
その他(危機管理のシステム)

2 都市法政策の講義、都市問題の実践からみる
視点

①都市・住宅政策、②公害

3 歴史大好き人間の視点

中国、韓国、ヨーロッパ中世

4 文学大好き視点

5 戦争映画検討の視点

6 日本人論構築の視点(西欧や中国との対比)

7 恋愛大好き、ピュアな少年の視点(?)

8 エロおやじの視点

9 時事問題検討の視点

第3章 マンション管理の心得

~映画から学ぶ人間あれこれ

(ちょっとこじつけ?)

第1 映画から学ぶ示談交渉

(1) ヤクザ対策・・・『ミンボーの女』

(2) 交渉力・・・『交渉人』(98年)

『ブルーフ・オブ・ライフ』(00年)

『ホステージ』(05年)

(3) 保険金請求・・・『疑惑』(82年)

『黒い家』(07年)

第2 映画から学ぶ裁判

1. 陪審映画あれこれ

資料12

(1) アメリカの陪審制度

・『十二人の怒れる男』(57年)

・『アラバマ物語』(62年)

・『ニューオーリンズ・トライアル』(03年)

(2) 日本の裁判員制度

・『12人の優しい日本人』(91年)、

・『裁判員—決めるのはあなた』(03年)

(3) これはショック、ロシア版『12人の怒れる
男』(07年)(シネマ21、215頁)

2. 法廷モノ・弁護士モノ映画あれこれ

(1) アメリカ

・『ザ・ファーム 法律事務所』(93年)

・『依頼人』(94年)

・『レインメーカー』(97年)

・『エリン・ブロコピッチ』(00年)

・『ジャスティス』(02年)

・『フィクサー』(07年)(シネマ19、
238頁)

・『リンカーン弁護士』()

・『砂上の法廷』()

(2) 日本

・『事件』(78年)(シネマ10、52頁)

・『疑惑』(82年)(シネマ10、33頁)

・『それでもボクはやってない』(06年)

(シネマ14、74頁)

・『HERO』(07年)(シネマ16、151
頁)

3. 死刑映画あれこれ

(1) 死刑制度・廃止論

(2) 死刑囚と看守

(3) 死刑囚との面会

(4) 刑務官

4. 映画からみる法律上の論点あれこれ

(1) 保険金詐欺

(2) 二重処罰の禁止

(3) 加害者家族の保護

第3 映画から学ぶ医療

1. 医療従事者必見の映画

2. 安楽死・尊厳死

3. 医療保険制度

4. 優生保護法—人工妊娠中絶

5. 心神喪失・心神耗弱(鑑定)

6. 認知症・成年後見制度

7. クロウン人間

8. 臓器移植

第4 映画から学ぶ専門家の役割

- 1 弁護士
- 2 税理士
- 3 企業戦士
- 4 「運び屋」

第5 映画から学ぶあれこれ（その他）

- 1 映画から学ぶコンプライアンス
- 2 映画から学ぶ公務員改革
- 3 映画から学ぶ藩政改革（政治改革と財政改革）
VS 日本国（小泉改革）、大阪府（橋下改革）
- 4 映画から学ぶ企業内セクハラ防止策
- 5 映画から学ぶヘッドハンティング・新人教育
- 6 映画から学ぶ武器商人一儲ければいいのか、武器商人は？
- 7 映画から学ぶ危機管理

第6 まとめ

- 1 映画はあらゆることを体験させてくれる
- 2 映画の中には悩み、悲しみ、苦しみ、紛争、闘争がいっぱい
⇒逆にその分解決した時の喜びもいっぱい
- 3 映画は紛争解決の原動力は何かを考えさせてくれる教科書
⇒映画から学ぶもの、形成すべきは結局「人間力」

第4章 映画から学ぶ都市問題、住宅問題、欠陥住宅問題

- 第1 都市問題
- 第2 住宅問題
- 第3 欠陥住宅問題
- 第4 公共事業・立退き
- 第5 不動産

第5章 坂和流モノの見方、考え方

- 1 弁護士の能力とは？
(1)聞き取り能力（＝事実整理能力）⇒キーワードは「要点主義」と「争点主義」
(2) 書面書き能力
(3)（証人）尋問能力（つっこみ能力）
(4) 依頼者、相手方の説得力（論理性）

- (5) ややこしい相手方との交渉能力
(別名ケンカ能力？)

- 2 坂和流弁護士タイプ別分類
(1) 書き弁VSしゃべり弁
(2) 依頼者迎合型VS依頼者教育型
- 3 依頼者あれこれ
(『いま、法曹界がおもしろい!』より)

- (1) 嘘つき型依頼者
- (2) 思い込み型依頼者
- (3) 性格の不一致型依頼者
- (4) 裸の王様型依頼者
- (5) 「弁護士は利用するもの」型依頼者
- (6) 窓口的無責任型依頼者
- (7) 弁護士崇拝(?)型依頼者
- (8) ロベタ型依頼者
- (9) 理解力欠如型依頼者
- 4 法律的なものの考え方アラカルト
(1) 証拠による事実認定
「水を入れたコップがある。ここに葉っぱを入れたら浮き、石を入れたら沈む」という言い方は正しいか？
(2) 「疑わしきは罰せず」の考え方とオウム事件(3)
「少年法の理念」と近時の少年による凶悪犯罪
(4) 陪審制と裁判員制度
①市民の義務 市民から選ばれた陪審員・裁判員（裁判員は無作為に抽出された素人）
②法廷での証拠のみに基づいて判断
③職業裁判官との優劣

第6章 近時の法律改正ラッシュをどう考える

- 1 民法、会社法、刑訴法等の基本法
①債権法の大改正
・根保証の規律の拡充、保証人の保護
・債権譲渡
・消滅時効
②会社法の改正
・コンプライアンス、企業統治改革
・社外監査役、社外取締役
・東芝問題

- ・新日本監査法人の不祥事
- ③刑事訴訟法の改正
・被疑者取調べの全過程の録音・録画の義務付け（取調べの可視化）
・司法取引の承認
- 2 都市法関連の近時の大きな改正
①景観法の制定（04年6月）
②国土形成計画法の制定（国土総合開発法からの転換）（05年7月）
・「国土のグランドデザイン2050 ～対流促進型国土の形成～」策定（14年7月）
・「新たな国土形成計画（全国計画）」の閣議決定（15年8月）
・「新たな国土形成計画（広域地方計画）」の国土交通大臣決定（16年）
③国家戦略特別区域法の制定（13年12月）
経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力を強化するとともに、国際的な経済活動の拠点の形成を促進する観点から、国が定めた国家戦略特別区域において、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進する。
④都市再生特別措置法の平成26年改正（14年8月）
立地適正化計画制度の創設（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
→ コンパクトシティがキーワード

- 3 災害法関連の近時の大きな改正
①災害対策基本法の第1弾改正（12年6月）
・大規模広域な災害に対する即応力の強化等
・住民等の円滑かつ安全な避難の確保
・被災者保護対策の改善
・平素からの防災への取組の強化
・その他
②災害対策基本法の第2弾改正（13年6月）
・大規模広域な災害に対する即応力の強化
・大規模広域な災害時における被災者対応の改善
・教訓伝承、防災教育の強化や多様な主体の参画による地域の防災力の向上

- ③大規模災害復興法の制定（13年6月）
大規模災害からの復興に共通する一般的な枠組みを法制化
- ④国土強靱化関連三法
・国土強靱化基本法の制定（13年12月）
・南海トラフ地震特措法の改正（13年11月）
・首都直下地震対策特措法の制定（13年11月）
- 4 安倍晋三政権下における「集団安全保障政策」をめぐる論争（立憲主義を定めた憲法違反？）
一平和安全法制（戦争法案？）の成立（15年9月）
自衛隊法や周辺事態安全確保法等の既存の法律10本を一括して改正するための「平和安全法制整備法」と、国際平和共同対処事態に際して我が国が実施する諸外国の軍隊等に対する協力支援活動に関する「国際平和支援法」の新法制定
- 5 憲法改正は？
①衆参3分の2以上の議席は？
②国会の発議は？
③国民投票は？
④緊急事態条項の新設は？
⑤憲法9条の改正は？
⑥環境権などの加憲は？

第2部 マンション管理の考え方—マンション管理と民主主義—

第1 「共有」がすべての問題の根源—必然的に民主主義の問題へ

- 1 「マンションは民主主義の学校」の意味は？
- 2 「マンションは管理で買え！」の意味は？
- 3 マンションは運命共同体！

第2 民主主義とは？

- 1 チャーチルの「民主主義は最悪の政治形態とすることができる。これまでに試みられてきた民主主義以外のあらゆる政治形態を除けば、だが」の意味は？
ルソーの「自分はやむを得ず民主主義を選ぶのである」の意味は？
- 2 民主主義のキーワードは多数決（⇔少数意見の尊重は？）
⇒数は力（⇒力はカネ）の行く末は？
- 3 直接民主主義か？間接民主主義（代議制民主主義）か？

第3 民主主義の成立の歴史は？

- (1) 1215年 マグナ・カルタ
- (2) 1760年～ イギリス産業革命
- (3) 1789年 フランス革命
- (4) 西欧型民主主義VSアメリカ型民主主義

第4 日本の民主主義は？

- 1 大正デモクラシーとは？
c.f. 陪審制度（1928～1943年）、第2次世界大戦という時局を理由に停止
- 2 戦後民主主義とは？
- 3 近年の「死に体」の民主主義とは？
「合議」に名を借りた問題先送り（決断力の欠如）
集団無責任システム⇒何も決められない。何もやらない。誰も責任をとらない。
- 4 機能しない西欧型民主主義VS中国の一方独裁。どちらがベター？

第5 近時の民主主義の危機は？

- 1 投票率の低さは大問題—50%を切れば民主主義は機能せず
- 2 18歳未満選挙権の是非は？
- 3 アメリカの大統領選の行方は？（16年11月）
候補者ヒラリー・クリントン（民主党）vsドナルド・トランプ（共和党）（16年6月）
その政策は？なぜ「嫌われ者」同士の対決に？
- 4 欧州の難民問題にみる民主主義の危機は？—イギリスのEU離脱の可否は？
- 5 ベルーの大統領選をどう見る？（16年6月）
ペドロ・パブロ・クチンスキー50.12%（当選）vsケイコ・フジモリ49.87%（落選）
- 6 ミャンマーの民主化の行方は？（16年3月）—アウンサンスーチー率いる「国民民主連盟」（NLD）と国軍（軍人）との妥協は？
- 7 ブラジルのルセフ大統領弾劾（16年5月）—リオデジャネイロ五輪（16年8月）は大丈夫？
- 8 外交とは？政治とは？官邸主導とは？官邸、政治家、官僚の役割は？舛添東京都知事の政治資金規正法違反疑惑問題をどう考える？

第3部 マンションの法律概説

1 鎌野邦樹『マンション法案内』（2010年）目次・・・資料A

- | | |
|----------------|-----------------|
| 第1章 マンションとは | 第4章 義務違反者に対する措置 |
| 第2章 マンションの財産関係 | 第5章 復旧・建替え |
| 第3章 マンションの管理 | 第6章 団地 |

2 全国マンション問題研究会編『Q&Aマンション法実務ハンドブック—基礎知識からトラブル対応・訴訟まで—』（2015年）目次・・・資料B

- | | |
|----------------|-------------------|
| 第1章 マンションの基礎知識 | 第7章 管理規約 |
| 第2章 マンションの売買 | 第8章 マンションの財政 |
| 第3章 生活をめぐる紛争 | 第9章 欠陥マンション |
| 第4章 駐車場をめぐる紛争 | 第10章 マンションの補修・建替え |
| 第5章 管理組合の運営 | 第11章 不良入居者・高齢者問題 |
| 第6章 管理会社 | |

3 マンションに関する法律一覧

マンション法	← 平成14年改正建物の区分所有等に関する法律
昭和58年法	← 昭和58年改正建物の区分所有等に関する法律
昭和37年法	← 昭和37年制定建物の区分所有等に関する法律
被災マンション法	← 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
適正化法	← マンションの管理の適正化の推進に関する法律
適正化令	← マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
適正化規則	← マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則
円滑化法	← マンションの建替え等の円滑化に関する法律
円滑化令	← マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令
円滑化規則	← マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則
耐震改修促進法	← 建築物の耐震改修の促進に関する法律
宅建業法	← 宅地建物取引業法
不登法	← 不動産登記法
品確法	← 住宅の品質確保の促進等に関する法律
住宅瑕疵担保履行法	← 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
一般社団法	← 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律
標準規約	← マンション標準管理規約〔単棟型〕

第4部 マンションの紛争と法律 (『マンション管理実務読本』(2002年)より)

第1章 マンションの紛争と法律 (105~126頁)

第1 マンション紛争の概要 (105~107頁)

- マンション紛争の多発、多様化
 - ・マンション分譲は、昭和30年代以降本格的に
 - ・マンションを永住の居宅と考える区分所有者増加⇒よりよい住環境を求めてマンション管理、生活等への関心高まる⇒必然的に紛争が多発・多様化
- マンションにおける紛争事例 (騒音・ペット・駐車場)

表2.2 マンションにおけるトラブルの内容

[居住者間のマナー]		[費用負担]	
音に関する問題	50.2% (46.5%)	管理費等の滞納	34.3% (23.0%)
ペット問題	45.4% (43.9%)	その他	0.9% (0.8%)
駐車場問題	36.4% (39.5%)	[近隣関係]	
バルコニーの使用法	16.2% (13.8%)	電波障害	11.9% (9.9%)
専有部分のリフォーム	12.5% (12.9%)	日照権	4.4% (4.7%)
[建物の不具合]		その他	6.4% (5.8%)
雨漏り	23.5% (23.7%)	[管理会社等とのトラブル]	
水漏れ	33.8% (29.2%)	業務委託の実施	7.3% (6.8%)
外壁落下	5.0% (2.9%)	管理人とのトラブル	6.2% (9.0%)
		その他	0.9% (1.0%)

(『平成11年度マンション総合調査結果報告』より)

3 マンション紛争と法律

- ①マンションの建設にかかわる問題
 - 都市計画法、建築基準法、住宅品質確保促進法、消防法、民法
- ②マンションの販売にかかわる問題
 - 民法、宅建業法、住宅品質確保促進法
- ③マンションの管理にかかわる問題
 - 民法、区分所有法、マンション管理適正化法
- ④マンションの建替えにかかわる問題
 - 民法、区分所有法、被災区分所有建物再建等特別措置法

第2 マンション紛争各論 (107~126頁)

1 滞納管理費をめぐる紛争 (107~114頁)

- (1) 管理費等とは
 - ⇒この意識が低い(共有意識の欠如?)、賃貸の場合管理費の負担は誰?
- (2) 水道、電気等の使用料
 - ・立替払いの可否は?
 - ・立替金請求債権は、共用部分等の管理に関する費用とはいえ、区分所有法7条1項の先取特権、8条の特定承継人への請求等の保護は受けられないか否か?
- (3) 管理費等の滞納への対応

- ・理事会の対応
 - ①滞納区分所有者に対する督促(書面あるいは面談)
 - ②内容証明郵便による督促
 - ③裁判手続き(調停、督促手続き、訴訟)
- ・滞納管理費を請求する主体⇒管理組合
 - 管理組合が法人の場合は管理組合法人、管理組合が法人でない場合は管理組合として請求、管理組合理事長が法25条の管理者として請求できる
- ・裁判手続での問題点
 - ①一部共用部分か否か?⇒1階店舗、2階以上住居の場合に問題
 - ②分譲業者の売残り物件の管理費支払い義務は?
 - ③消滅時効は5年?10年?
 - ④相殺の抗弁の可否は?
- (4) 先取特権の効用は?抵当権との優劣は?
- (5) 特定承継人への請求は?⇒原則的に可(相続、売買、贈与、競売)
- (6) 滞納管理費は放棄できるか?
- (7) 破産、競売の場合の対処は?⇒破産宣告前は破産債権、宣告後は財団債権
- (8) 管理費等滞納の予防策は?⇒水道、電気の供給停止は可?不可?

2 不良入居者をめぐる紛争 (114~119頁)

- (1) 不良入居者とは⇒暴力団など
- (2) 不良入居者への対応
 - ・理事会として⇒口頭、書面により違反行為の停止、是正、原状回復
 - ・応じなければ法的措置
 - 法57条 行為の停止、行為の結果の除去、行為の予防措置等の請求
 - 法58条 専有部分の使用禁止の請求
 - 法59条 区分所有権の競売請求
 - 法60条 占有者に対する引渡し請求
- (3) 法57条について
- (4) 法58条について
- (5) 法59条について
- (6) 法60条について
- (7) 保全処分の必要性

3 駐車場をめぐる紛争 (119~121頁)

- (1) 2つの類型
 - 当初の分譲段階での駐車場専用使用権分譲をめぐる管理組合と分譲業者間の紛争
 - 駐車場使用の権利・使用料をめぐる管理組合と区分所有者間の紛争
- (2) 判例
 - 神戸地判平3. 6. 28
 - 1年抽選制から半永久制に改めた管理規約の過半数による総会決議は無効
 - ⇒規約事項であるから4分の3の特別多数決決議が必要

浦和地判平5. 11. 19

2年ごとの抽選制を導入⇒規約変更にも共用部分の変更にもあたらない

4 管理会社をめぐる紛争（121～126頁）

(1) 管理会社の登録制の導入

マンション管理適正化推進法（平成13年8月1日施行）により登録制となる

管理業務主任者の配置、一定の財産的基礎を有することなどが登録要件

管理委託契約締結の際、重要事項説明、書面の交付義務、情報開示等の業務規約

(2) 管理委託契約の成立に関する問題——分譲開始から組合設立までの空白期間は？

(3) 管理組合と管理会社との委託業務に関する紛争

①不利益契約、②一括下請、③契約内容の曖昧さ、④管理員等の中立性の阻害

⑤契約不履行、⑥会計報告の遅滞・不明朗さ、⑦過剰補修

(4) 管理業務委託契約の終了——更新しない、解除

第2章 共同生活をめぐる紛争（127～141頁）

第1 共同生活をめぐる紛争はなぜ発生するのか（127、128頁）

居住者の生活マナーをめぐる紛争が76.4%

⇒マンションは共同生活をめぐる紛争が発生しやすい宿命

根本的要因はマンションという法システムの根幹である「区分所有」と「解決できない共有関係」

（これがマンションの宿命、第5部参照）

第2 マンション法による共同生活についての規制と紛争の構造（128～133頁）

1 共同生活についての規制

(1) 区分所有法による規制

①共同利益背反行為の禁止

②占有者への準用

③違反に対する措置

(2) 管理規約による規制

①規約と細則⇒規約の設置・更新・廃止は4分の3以上の特別決議、細則は過半数

②規約列挙の禁止行為と「共同利益背反行為」との関係

③規約による禁止行為の類型化

2 共同生活をめぐる紛争の構造

①ルール自体が争われるパターン

②共用部分等が違反者によって勝手に現状変更されるパターン

(1) 規約の設定・変更・廃止

①原則的なルール⇒4分の3以上の賛成、②少数者の利益保護をどうするか？

(2) 共用部分の変更

①原則的なルール⇒4分の3以上の賛成、②少数者の利益保護をどうするか？

第3 共同生活をめぐる紛争の類型（134～141頁）

1 専有部分の使用目的違反

(1) 使用目的を「住居」に限定している場合⇒解除、差止可

(2) いわゆる賃貸制限条項違反⇒判断は微妙

2 共用部分の無断変更

(1) 用法に従って使用すべき権利・義務（13条）

(2) 共用部分の無断変更の事例⇒解除、差止可

3 専用使用権の用途違反

(1) ベランダ、バルコニーの用途制限と違反⇒許されない

(2) 専用庭の用途制限と違反⇒許されない

4 いわゆるフローリング化と騒音問題

(1) 生活騒音と共同生活——法的問題？orマナーの問題？

(2) 騒音問題と受忍限度論——店舗併存マンションの場合問題多い

(3) いわゆるフローリング化による階下への騒音⇒きわめて難しい問題

5 ペットの飼育

(1) いわゆるペット問題

(2) ペットの飼育を市立に禁止する旨の規約の効力

(3) 途中から飼育が禁止された場合と「特別の影響」

(4) 違反者に対する措置

第5部 マンション管理の適正化に関する指針と標準管理規約の改正

第1 現状

- 1 マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント
 - ① マンション標準管理規約（単棟型）及びマンション標準管理規約（単棟型）コメント
 - ② マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（団地型）コメント
 - ③ マンション標準管理規約（複合用途型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）コメント
- 2 マンション管理の適正化に関する指針（マンション管理適正化法3条に基づく指針）

平成13年8月 策定

第2 2010年時点での管理規約の見直し—役員の手不足対策を中心に ……資料13～16

第3 改正の背景（平成28年3月14日改正） ……資料17

経緯・背景

- マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている。
- このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会^(※)」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめたところ^(※)（座長：福井秀夫政策研究大学院大学教授）。

第4 マンション管理の適正化に関する指針の改正の概要

(1)コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

- 前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け
- ・マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要。
- ・管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に関与することが望ましい。
- ・その際、自治会及び町内会等は各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意すること。
- ・特に、管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要。
- ・なお、このように適切な差別や代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。（P2、P4）

(2)外部専門家の活用及びその場合の留意事項を明記

- 「基本的方向」に外部専門家活用及びその場合の留意事項を記載
- ・マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられる。
- ・その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要。（P2）
- 「管理組合が留意すべき基本的事項」に外部専門家を活用する際の留意事項を記載（発注等の適正化）
- ・管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要。
- ・とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注に係るルールの整備が必要。（P4）

第5 マンション標準管理規約の改正の概要

1 マンション標準管理規約の改正の主要項目

(1)選択肢を広げるもの

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。（第35条、P33）

○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び議決契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。（第46条、P43）

(2)適正な管理のための規定の明確化

○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。（第32条、第27条、P29）

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。（第60条、P56）

(4)その他所要の規定の改正を実施

(3)社会情勢を踏まえた改正

○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。（第19条の2、P17）

○災害時の管理組合の意思決定

災害時における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。（第54条、P53）

○管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。（第64条、P58）

2 改正事項一覧

1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。
（全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等）

2. 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。
（第15条関係コメント）

3. 専有部分等の修繕等

専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。
（第17条、第21条、第22条、別添2等）

4. 暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。
（第19条の2、第36条の2等）

5. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。（第21条、第54条等）

6. 緊急時の理事等の立入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。（第23条関係コメント）

7. コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第 27 条、第 32 条)

8. 議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第 46 条関係コメント)

9. 理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。(第 53 条関係コメント)

10. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第 60 条、別添 3)

11. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第 64 条、別添 4 等)

12. その他所要の改正

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成 26 年法律第 80 号）の施行等に伴う改正、字句の修正 等

なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約（単棟型）だけでなく、マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）についても行うこととする。

第 6 部 民泊とマンション

第 1 章 「民泊」がテーマになった背景

1 観光立国宣言

観光立国宣言の流れ

03 年 1 月 「観光立国宣言」小泉首相

「2010 年までに訪日外国人旅行者数を 1 千万人に増やす」

03 年 7 月 「観光立国行動計画～「住んでよし、訪れてよしの国づくり」戦略行動計画～」決定

① 21 世紀の進路「観光立国」の浸透

② 日本の魅力・地域の魅力の確立

③ 日本ブランドの海外への発信

④ 観光立国に向けた環境整備

⑤ 観光立国に向けての戦略の推進

06 年 12 月 13 日「観光立国推進基本法」成立（07 年 1 月 1 日施行）

「観光」を 21 世紀の日本の重要な政策の柱として明確に位置づけ

昭和 38 年の旧「観光基本法」の全部を改定

2 外国人観光客の増大

① 目標

2020 年に 2000 万人

2030 年に 3000 万人

② 結果

2013 年 年間 1000 万人

2015 年 年間 1973 万人（約 2000 万人）

→ 想定以上のペースで増えているため、新目標を掲げた。

③ 新目標（2016 年 3 月）

2020 年に年間 4000 万人

2030 年に年間 6000 万人

3 「爆買い」が 2015 年ユーキャン新語・流行語大賞年間大賞に

① 「爆買い」

中国人観光客が日本を訪れ高額商品や日用品などを大量に買い込む様子のこと

② 爆買いの要因

・元高・円安

・日本製品への品質・性能への信頼

・日本製品を中国で買うより、日本で買って持ち帰る方が安くなる。

4 ホテル不足が深刻に

① 国内のホテル、旅館への宿泊数

2015 年 5 億 545 万泊（前年より 6.7% 増）（過去最高）

② 客室稼働率

大阪府や東京都で 8 割超え

・外国人の宿泊の増加 6637 万泊（前年より 48.1% 増、11 年の 3.6 倍）

・日本人の円安による国内旅行の増加

- ③民泊の必要性が増大
個人宅を利用する民泊のニーズが高まった。

第2章 民泊とは？その問題点

1 民泊とは？

- ・マンションなどの民間住宅に有料で外国人観光客らを宿泊させること。
- ・旅館を営業するには「旅館業法」の許可が必要。

旅館業法3条・・・旅館業を営もうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。
「旅館業」とは・・・ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業をいう（有料でくり返し他人を宿泊させること）。

2 国家戦略特区法における、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（国家戦略特区法13条）

- ・国家戦略特別区域の指定（国家戦略特区法2条）。
国家戦略特別区域の指定は、「国家戦略特別区域を定める政令」で定める。
→ 国家戦略特別区域における国家戦略特別区域計画の作成（国家戦略特区法8条）
→ 内閣総理大臣への認定の申請 → 認定（国家戦略特区法8条）
この区域計画に、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業が定められる。
- ・国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業とは（国家戦略特区法13条）
国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法2条1項に規定する旅館業に該当するものに限る。）

3 国家戦略特区法施行令12条1号～6号の定め

次の条件を満たせば、旅館業法の許可なしに民泊施設を運営することができる（国家戦略特区法施行令12条1号～6号）。

- ①当該事業の用に供する施設であって賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき使用させるもの（以下この条において単に「施設」という。）の所在地が国家戦略特別区域にあること。
- ②施設を使用させる期間が7日から10日までの範囲内において施設の所在地を管轄する都道府県（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあつては、当該保健所を設置する市又は特別区）の条例で定める期間以上であること。
- ③施設の各居室は、次のいずれにも該当するものであること。
 - ㊶一居室の床面積は、25㎡以上であること。ただし、施設の所在地を管轄する都道府県知事（その所在地が保健所を設置する市又は特別区の区域にある場合にあつては、当該保健所を設置する市の市長又は特別区の区長）が、外国人旅客の快適な滞在に支障がないと認めた場合においては、この限りでない。
 - ㊷出入口及び窓は、鍵をかけることができるものであること。
 - ㊸出入口及び窓を除き、居室と他の居室、廊下等との境は、壁造りであること。
 - ㊹適当な換気、採光、照明、防湿、排水、暖房及び冷房の設備を有すること。
 - ㊺台所、浴室、便所及び洗面設備を有すること。
 - ㊻寝具、テーブル、椅子、収納家具、調理のために必要な器具又は設備及び清掃のために必要な器具を有すること。
- ④施設の使用の開始時に清潔な居室を提供すること。

- ⑤施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞りに必要な役務を提供すること。

- ⑥当該事業の一部が旅館業法2条1項に規定する旅館業に該当するものであること。

4 民泊条例を定めた自治体

- ・16年6月10日現在、国家戦略特区の区域指定がなされ、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を定めた区域計画が認定されているのは、東京圏と関西圏のみ

【東京圏で条例を定めた自治体】

東京都大田区・・・2016年12月「大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」成立
・国家戦略特別区域法施行令12条2号の条例で定める期間は7日

【関西圏で条例を定めた自治体】

①大阪府・・・2015年11月「大阪府国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」成立

- ・国家戦略特別区域法施行令12条2号の条例で定める期間は7日

※大阪府の民泊条例は大阪府全域に適用されるのではない。

保健所設置市である大阪市、堺市、高槻市、豊中市、東大阪市、豊中市、枚方市の6市はそれぞれ独自に民泊条例を制定する必要がある。そのため、大阪府では、これら6市以外の37市町村が大阪府の民泊条例の対象になる。

※大阪府の民泊条例の対象になる37市町村の対応

- ・泉佐野市、大東市、守口市、能勢町、忠岡町では、市街化区域のうち工業専用地域を除く全地域で実施
- ・茨木市、八尾市、河内長野市、岸和田市などの28市町村は、市街化区域のうちホテル・旅館の建築が可能な地域（第1種住居地域にあつては、床面積3000㎡以下）において実施
- ・吹田市、交野市、松原市は実施しない

②大阪市・・・2016年1月「大阪市国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関する条例」成立

- ・国家戦略特別区域法施行令12条2号の条例で定める期間は7日

5 民泊の実態（違法の実態）

- ・日本国内の民泊は3万件超とみられている。国家戦略特区に認定された東京都大田区の例などをのぞくとほとんどが無許可営業とみられるが、行政も実態を把握しきれていない。・・・**資料18～20**

- ・大手民泊仲介業者Airbnb（エアビーアンドビー）

2015年にAirbnbを利用した訪日客は約138万3千人（2014年の6倍）

2015年の日本での民泊仲介の経済効果は5200億円（米エアビーアンドビー推計）

・・・**資料21**

Airbnbでやっていることは旅館業にあたるのでは？

→ 日本において宿泊施設の提供行為を反復継続して有償で行うためには旅館業法上の許可（旅館業法3条）が必要。したがって、Airbnbでやっていることが旅館業に該当するのであれば、違法になる。

・厚労省の第49回規制改革会議では「空き室を旅行者に対して仲介する行為自体は規制対象ではない」が、「Airbnbなどの仲介サイトを通じて反復継続して有償で部屋を提供する者は許可が必要」と

の見解を出している。

- ・2015年6月、福岡県議会定例会で正式にAirbnbでの民泊の旅館業法該当性が認められた。
- ・2016年6月、Airbnbは東京都内でかかる宿泊税を部屋の貸し手から自社が集金のうえ、まとめて納税する考えを示した。

6 旅館業法施行令の改正による民泊の条件の緩和（16年4月1日より施行）

①簡易宿所の延べ床面積の緩和

客室の延べ床面積 一律33㎡ → 宿泊客が10人未満であれば1人当たり3.3㎡でOK

②簡易宿所の玄関帳場等に関する基準の緩和

簡易宿所の玄関帳場（フロント）の設置義務について、緊急時対応の体制などを整えれば、受付業務を行う玄関帳場（フロント）を設けなくてもOK

7 民泊に関する新法制定の動き

・・・資料22、23

- ・2016年5月17日、有識者で作る政府の規制改革会議は、民泊を普及させるために、現在の法制度の下では営業が認められていない住居専用地域でも民泊を行うことができるようにすることなどを盛り込んだ、新法の制定を求める方針を固めたと公表。2016年度中に法案を提出
 - ・規制改革に関する第4次答申（民泊サービスにおける規制改革）（2016年5月19日）
- 一定の要件（年間提供日数上限など）を満たす民泊サービスを適切な規制の下で推進できるよう、類型別に規制体系を構築（住宅として住居専用地域でも実施可能となる）

①家主居住型：届出制とし、利用者名簿の作成・保存、衛生管理措置、外部不経済への対応措置（苦情等への対応など）等を住宅提供者に義務化

②家主不在型：届出制とし、民泊施設管理者（登録制とし、住宅提供者は管理者に管理委託又は本人が管理者として登録）に上記を義務化

また、仲介事業者を登録制とし、取引条件の説明、物件提供が民泊であることの表示等を義務化

- ・新法で定義される民泊は、旅館業法の対象外の宿泊施設とされている。この新法が制定されることにより、①新法の民泊、②旅館業法の民泊、③民泊条例の特区宿泊、の3種類の法令に関する民泊ができることになる。

8 民泊に対する各自治体の動き

- ・京都市は、市民から違法施設の通報を受ける「民泊110番」の開設を決定 ・・・資料24
- ・長野県軽井沢町は、「軽井沢町の良好な環境の保持を最優先し、清らかな環境と善良なる風俗を守るため」に「民泊施設等の取扱基準」で民泊を禁止
- ・東京都台東区は、民泊について、「営業時間内は従業員を常駐させる」、「玄関帳場その他これに類する設備を有する」ことなどの条件を追加で課す「旅館業法施行条例の一部を改正する条例」を全会一致で可決 → 民泊は事実上不可能に。

第3章 マンションを民泊に活用することの可否（論点整理）

・・・資料25

- 1 投資用マンションを民泊に活用することの可否
→ 普通の賃貸より民泊の方が収益性が高いため、民泊用の投資マンションが増加する見込み
- 2 居住用マンションを民泊に活用することの可否
→ マンションの管理規約で民泊禁止の条項を入れれば有効。今後、民泊禁止が増える見込み
- 3 都市部のファミリータイプの新築分譲マンションでは民泊禁止の傾向（民泊禁止の理由）

①セキュリティへの不安

②共用部が荒れる（共用部の無料使用）

③騒音・ゴミ出しのトラブル

④資産価値が下がる

→ 住友不動産販売や野村不動産などでは、あらかじめ、マンションの管理規約で民泊禁止を謳う新築マンションを計画。

4 マンションの民泊禁止の裁判例

平成28年1月27日、大阪地裁 マンションへの民泊の是非が争われた仮処分裁判

→ マンション管理組合の主張を受け入れる形で、部屋の区分所有者に差し止めを命じる決定を出した。民泊を禁じる司法判断が明らかになるのは初めて。

・・・資料26

第7部 タワーマンション（TM）と節税

1 タワーマンション（TM）とは？

20階建て以上（60メートル）の高層マンション

2 その実数は？

東京23区内 5万戸以上

大阪市内 7761戸（近畿圏1万戸）

全国 10万戸以上

3 タワーマンションと節税

①TMの購入額は高層階は高く低層階は低い

②しかし、相続税の算定基準となる土地・建物の固定資産評価額は高層階でも低層階でも一定

③そのため、高層階は資金圧縮効果が高くなる（低層階で相続税が7割以上減、高層階で8割以上減）

④そのため、一部富裕層がこれを活用していた。

4 国税庁がタワーマンション節税に待った！

・行き過ぎた節税策がないか、チェックを厳しくする。

・高層階と低層階の評価額を補正することになる見通し。

第8部 マンション管理組合VSマンション自治会

・・・資料27

1 マンション自治会とは？その役割は？

2 マンション管理組合との違いは？

3 マンション管理組合VSマンション自治会