



I'm ネット通信 No. 21

「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。

今期第五回目の定例会を開催いたしました。

今期五回目の定例会を開催いたしました。内容は以下の通りです。

今回は、主テーマ『居住者にとっての管理組規約とは』、サブテーマ『管理規約を正しく理解してもらうための方策はあるのか?』のテーマを上田氏の司会で行いました。

はじめに上田氏より作成された資料を元に、管理規約の位置付け、各マンションが保有する管理規約と実情との整合性、管理規約の周知方法に関する件、の解説がなされ、管理規約に関わる事例判例、そしてトラブルとその対応の幾つかを説明頂き、終りに参加者各位の事例紹介を含めた感想を聞く形ですすめられました。

1. 管理規約の位置付け

『規約知れば、トラブルなし』の言葉を投げかけ、適正化指針を基に三点の説明を頂きました。

①規約は区分所有法等で義務付けているものではなく任意に制定できる。しかし、区分所有者間相互の共通の規範たる規約制定なしでは適正な管理は望めない。②管理規約は最高自治規範ゆえ作成に当たって、組合は区分所有法に則りマンションの実態及び所有者の意向を踏まえ適切なものを作成すべきという、管理組合の活動指針を解説。③区分所有者はマンションの居住形態が戸建てと異なり相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを充分認識すべきで結果、快適な生活と資産価値向上に繋がる。その為区分所有者は管理運営に積極的に参加し、管理規約の理解を深めることが必須である。と居住者に述べ、管理規約の立ち位置を明確にされました。

2. 管理規約の整合性実態確認

この項目もマンション管理標準指針を元に①標準的な対応、②望ましい対応、③平均的な状況、の三点の視点から解説頂きました。標準的な対応では、関連する法令の改正があった際は速やかに管理規約の見直しを行う。望ましい対応では、居住者の構成等の変化に対応させる。と内外の変化に対し快適な環境構成に向け速やかに対応する必要性を解説されました。平均的な状況は、マンション毎に異なることから説明は省かれました。

なお、管理規約と実態との乖離を避ける意味から、その他考えられる主な改正点は、①区分所有法に適合しているか、②規約が当該マンションの実態に即しているか否かのアンケートの実態把握の重要性、③管理規約を改正して適正、円滑な運営を目指す為の役員の選出方法、第三者の活用の導入。④管理規約内の解釈等に不明確な条文を明確にする作業と、ペット飼育等を事例としてシンプル化の徹底と、標準管理規約の見直しに伴う点検、改正をその他で解説されました。管理規約は、守れ守れといっても浸透するものではなく、これ等の活動を通して居住者に理解頂く活動の必要性を解説された。

3. 理解してもらおうための管理規約の周知方法は？

この項目は総合調査のデータを元に解説された。全体では、『よく知っている』20%『大体知っている』71.4%と91.5%の区分所有者が認知しているとある。然しこれを理解していると受けとめても良いのか否かは判断が分かれるところでもあるとしながら、概ねその存在を理解している範疇ではと説明された。また周知方法も、配ることと区分所有者がそれを削るように読み解くとは意味が異なる点も、理解すべきと警鐘を鳴らされた。この項目では、緊急連絡先を含めた冊子の作成とその全戸配布を分譲マンションセミナー（6月28日）で講師が述べられたことを事例として説明、さらには、掲示板に掲示する、管理組合役員による説明会の実施の必要性を解説され、管理規約にまつわる事例として組合員又は利害関係人からの理由を付した書面による、組合員名簿、帳票類の閲覧に関し、規定されていれば閲覧出来ないこともあるとの判決を説明されました。また、大規模修繕の実施に巡るトラブルとして、大規模修繕の総会議決がなされたが、共有部分を私物化している区分所有者との調整で大規模工事が実施不可能となり、それを理由に区分所有者が管理組合を訴えたという総会議決と規約の激突したもので、判決は規約厳守を優先し、役員らの責任を否定した事例を紹介、管理規約の重要性を説明された。

4. 総合調査からみたトラブルとその対応

トラブルの発生状況を平成11年度、15年度、20年度、25年度の比較で状況を見ると、件数は年々低下傾向ではあるが、居住者間のマナーが一番多く、建物の不具合、費用負担が続く、特にマナーの同年代の分析では、違法駐車が一番で生活音、ペット飼育と続き共用部分の私物の放置が目立つ。このトラブルは、どのマンションでも共通しているものではないかと思うが『今だけ、金だけ、自分だけ』といわれる自己中の考えを改めるためにも管理規約と正面から向き合う必要を示唆したものでありました。なお、トラブル処理方法に関する項目では、管理組合内部での話し合いが一番で、マンション管理業者に相談したが続くとされ、管理能力の高い管理会社で有ればそれも良いことと思いつつも、何よりも組合内部での話し合いから相手を知り、その上での合意の形成に導く為の規約の重要性を説いて下さいました。

一連の説明が終り参加者からの感想を頂くことになり、その中で規約見直し委員会を立ち上げ、月一で対応されているケース、中には規約に詳しい居住者の声で厚化粧の規約書が作られているケースが述べられました。これ等の意見から見えることは規約と居住者との乖離を作らない為の活動の重要性がひしひしと感じる内容でした。

(文責：横須賀)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、お気軽に入会いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご入会ください。**

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1月8日(金)19時から行います。