

平成29年度 第1回

## 『茨木市分譲マンションセミナー』を開催しました

と き : 平成29年7月16日(日) 10:00~12:00

と ころ : 茨木市立男女共生センター ローズWAM5階 501・502

テ ー マ : 『マンション管理の諸問題を考えてみよう!』 ~最近の話題から~

平成29年度第1回「茨木市分譲マンションセミナー」には、51名のご参加をいただきました。

主催者を代表して長谷川居住政策課長の挨拶のあと、一般社団法人大阪府マンション管理士会茨木・摂津支部支部長の首藤媯平氏より「マンション管理の諸問題を考えてみよう!」について、ご講演いただきました。

首藤氏は、一般社団法人日本マンション管理士会連合会登録のマンション管理士としてご活躍される中、いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'm ネット」の役員としてもご活躍され、様々なマンション管理の諸問題に取り組まれております。



講演概要は次のとおりです。

### 1. 昨年改正された標準管理規約について

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、これらの課題に対応した新たなルールの整備が求められていました。

そこで、国土交通省は平成28年3月14日に、標準管理規約(単棟型)を改正し、続いて同月31日に団地型及び複合用途型を改正しました。

マンション管理士  
首藤媯平氏

### ●各管理組合の管理規約と標準管理規約の違いについて

標準管理規約とは、各管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考資料として、国土交通省が作成したものです。

したがって、標準管理規約が改正されたからといって、各管理組合の管理規約をすぐに改正しなければならないというのではなく、各管理組合の管理規約は、現行の管理規約であり、遵守すべきは各マンションの管理規約となります。

ただ、標準管理規約が改正されたということは、何らかの理由があるはずで、その理由が自分の管理組合の管理規約でも改正すべきかどうかを考えていただきたいと思います。改正されないままにしておくことが問題となる場合もあります。

では、どのような時に見直せば良いのか。

- ・管理規約の内容が守れなくなったとき
- ・管理規約の内容があやふやで、解釈が異なる意見が出たとき
- ・将来を考えた時に前もって規定しておいたほうが良いと思ったとき
- ・標準管理規約が改正されたとき

このような時は、標準管理規約をひも解いて管理規約を見直してください。

標準管理規約のほかに、「コメント」についても読んでみると、いろいろなヒントが書かれており参考になります。

## ●標準管理規約の3つのタイプとは？

- ・単棟型・・・住居専用であり、かつ、敷地上に1棟のマンションが建っている状況を想定するタイプ
- ・団地型・・・敷地上に数棟の住居専用のマンションが建っており、敷地と集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者全員の共有となっている場合を想定するタイプ
- ・複合用途型・・・低層階に店舗があり、上階に住宅があるという形態であり、店舗と住宅の共用部分がそれぞれ店舗一部共用部分、住宅一部共用部分となっていて、それぞれの一部共用部分についても、全体の管理組合が一元的に管理する場合を想定するタイプ

「タイプを間違えると、問題が生じる場合があります。」

例えば、団地型であるのに管理規約は単棟型にしていると、義務違反者に対する措置をする場合や、建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧または建替えをする場合など、該当する棟のみの棟総会で議決する必要があります。そのような時に単棟型のままであると支障が生じます。

管理規約を改正しようとする時は、居住者だけで行うよりも、専門家を入れて進める方が、時間的にも、金額的にも、品質的にも、結果として一番効率が良いと思われます。

少し、費用はかかりますが、第三者の専門家を加えるとスムーズに進むと思われます。

## 2. コミュニティについて

コミュニティ形成の積極的な取り組みを、新たに「マンションの管理の適正化に関する指針」に明記しました。

コミュニティ活動については、その重要性が指摘される一方で、強制徴収の管理費から任意負担の自治会費へ支出したことをめぐる訴訟や飲食等への支出に関するトラブルを踏まえ、今回初めて、マンション管理適正化指針において、コミュニティ形成が位置づけられました。

### 「マンションの管理の適正化に関する指針」

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なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

改正の趣旨は、旧条項の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動、特に飲食など、管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態がありました。

一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその

敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて大事なことであり、これは今後とも継続していただきたいことです。

### ●区分所有法第3条

(区分所有者の団体)

第三条 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を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。(以下、省略)

国土交通省が出した「最近のマンション政策及びマンション標準管理規約の改正の背景・ポイントについて」の中で、「主なご懸念に対する国土交通省の考え方」として、次のように書かれています。

国土交通省としては、コミュニティ活動自体を否定しているものではありません。

管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦目的の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動などに対して支出するのは、適切でないと考えています。

他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動は可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。

### 3. 外部専門家の活用等について

マンションの高経年化に伴って、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化等により、役員のなり手不足等の問題に直面しております。

そのため、必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備が行われました。

### ●区分所有法第25条

(選任及び解任)

第二十五条 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

区分所有法では、理事長に該当する者を「管理者」と呼びます。

「管理組合法人」以外は、理事等に関する定めはなく、管理規約で、理事長や理事等を「組合員のうちから」にこだわらなくても、選択肢を広げ、良い外部専門家に依頼も可能。

### ●外部専門家を活用する場合の留意事項

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ますが、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の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です。

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がありますが、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等に係るルールの整備が必要です。

管理費を払っていたら、誰かがやってくれると思っている人が多く、一部の住民や管理会社に任せしただけで、積立金の着服などの問題が起きる恐れもあるのに、肝心の管理組合は、役員のなり手が少ないのが実情です。

お金を出して、業務の一部を委託しているだけで、管理会社が管理していると思うのは勘違いです。

外部専門家を管理者にすれば、その管理者は自分の関係会社に仕事を委託することも可能になります。

また、マンション管理士を管理者にすることも、あまりお勧めいたしません。万が一、着服があっても、数千万円の賠償能力は個人にはないためです。

マンションの区分所有者等が、管理会社に丸投げをしていることも多く見受けられ、管理業務の委託や工事の発注等については管理会社の言いなりで、その系列の工事業者に発注をしているケース等があり、管理組合自らがマンションを主体的に管理運営するという意識を持って、工事の必要性をチェックし、業者の選定などをする必要があります。

私が心配するのは、管理者という重要なポストに第三者が就任してしまうと、区分所有者等が、この管理者に全てを任せてしまう事です。

当然、何らかの規制をかけ、管理の適正化を図るにしても、特殊なりリゾート型マンションなどでなければ、基本は「住民が自ら管理するのが本来の形」と思います。

以上からマンション管理士を顧問にしておく程度が良いと考えます。



#### 4. 管理組合の役員のなり手不足について

不足している理由として、「無関心な区分所有者が多い」、「居住者の高齢化」、「病気、看病、介護、子育て、仕事等で多忙」、「住戸の賃貸化、事務所化」などの原因が考えられますが、どのようにすればよいのか。

##### ● 役員の資格要件を改正してみる。

管理組合の役員要件を「現に居住する区分所有者」から「区分所有者」への改正や、「区分所有者」から「区分所有者の指名する配偶者又は一親等の親族」への改正を行うと、なり手の対象は増加する。

ただ、居住者で無い場合は現状認識が薄いことがあるため、「理事長、副理事長、及び会計担当理事には選任できない。」等の条件を付ける方が望ましい。

##### ● 選定方法を考えてみる。

選定方法とその問題点は下記のとおりとなる。

- ・立候補制（一部の人が独占して継続するのは問題あり）
- ・輪番制（全員が経験するので、意識が高まり、理解が深まる一方、色々な事情で活動できない人もいる）
- ・推薦制（トラブルを起こしている人の単独立候補は無くなるが、特定グループが常時役員になる可能性がある）

対応策として、輪番制の場合、真にやむを得ない事情がある場合は、理事会の承認を得る等の一定のルールを作成するか、「役員選出に関する細則」を作成する方法が考えられる。

他にも下記の対応を検討してみると問題の解決方法が見つかるかもしれません。

- ・規約を改正して任期を2年とし、役員半数が入れ替わる方法（継続性がある）
- ・役員報酬を創設する方法（適性な報酬額の検討必要）
- ・現に居住していない組合員に対する負担割合を増やす方法（組合運営に関わる負担の不公平性、総会議案書等の郵送料などの検討を判断する必要がある）
- ・役員辞退者に対する負担割合を増やす方法（支払えば回避できるというムードが問題になる。）

## ● 役員負担軽減

役員負担軽減を考えてみるのも良いかもしれません。

- ・管理会社と管理委託契約の内容を見直し、負担の多い部門を管理委託する。
- ・マンション管理士と顧問契約を結び、理事会を補佐してもらうことにより、役員負担軽減、組合業務の継続性や第三者的な中立性の確保を行う。
- ・役員用のマニュアルを作成する。  
業務が楽になり、わざわざ一から作成するよりも、1年間の記録を詳細に残しておけば、毎年同じ時期に同じ活動が繰り返されるので、次の役員がそれを引継ぎ、毎年その記録を充実させていく方法をお勧めします。パソコンに記録を残せるなら便利ではあるが、無ければ手書きでも良いと思います。

## ● 役員が欠員することへの対処方法

役員に欠員が生じると、円滑な管理組合運営ができません。また、役員が欠けた状態が生じてからその都度、臨時総会を招集するのは大きな負担です。

- ・欠員が生じないように、規約において、理事の定員について「○名～○名」と幅を持たせておく。（下限の人数を下回ると、欠員が生じる。）
- ・理事会が補欠の役員を選出し、総会で補欠の役員を選任しておく。「役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、あらかじめ総会で選任されていた補欠の役員が後任の役員として就任する。」などと、明文をもって規定しておく。

## 5. 暴力団等の排除規定について

今回の改正で追加された条項

（暴力団員の排除）

第十九条の二 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らかの催促を要せずして、区分所有者は当該契約を解除することができること。
- 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の契約書を管理組合に提出させなければならない。

## 6. 専有部分の用途を改良について

専用部分の用途の改良を考えると・・・

(専有部分の用途)

第十二条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 前項にかかわらず、住戸部分を小規模な事務所兼用住宅等の居住環境を阻害しない程度の用途に供するもので、苦情が生じないのであれば可とする。

第2項は、小規模な事務所兼住宅等で、特別に来客も多く無く、「専ら住宅」としての居住環境を阻害しない程度のもので、特に苦情も生じないような事務等であれば認める場合の条項の例です。

必要と考える場合のご参考になしてください。

- 3 専有部分の使用において、次に掲げる用途に供することは、いかなる状況においても許されない。消費者金融、手形割引等の金融業事務所、暴力団組事務所、政治結社事務所、宗教団体の事務所又は施設、風俗営業、その他良好な居住環境を阻害する用途

第3項は、絶対に避けたい用途として、列記したものです。必要と考える場合のご参考になしてください。既にこのような用途で使用されている場合は排除が難しい為、事前に改正をしておく必要があると考えられます。

- 4 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（いわゆる民泊）に使用してはならない。

第4項は、国土交通省からの情報提供によるものです。

マンション所在地が外国人滞在施設経営事業の対象地域になっているか否かをご確認ください。茨木市では、「市街化区域のうち、ホテル・旅館の建築が可能な地域が対象」となっています。したがって、マンション所在地の用途地域を調査していただき、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、用途地域の指定のない区域が対象地域となる他に、第一種住居地域にあっては床面積 3,000㎡以下のホテル・旅館が対象になります。

マンションで許可を得て民泊を行おうとするのであれば、管理規約に民泊を認める条文が無いと許可が下りません。

しかし、今、問題となっている民泊は、いわゆる「闇民泊」です。広義の意味での民泊も禁止したい場合は、次の条文を参考にしてください。

「当マンションでは民泊を認めない」ということを周知することが闇民泊を阻止すると思われれます。

- 5 次に掲げる用途は第1項に定める住宅としての使用には当たらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。
- 一 占有部分を不特定者の宿泊に供すること（いわゆる民泊）

さらに、二、三として、次の条文を付け加えてはいかがでしょうか？

- 二 一つの専有部分を別個の契約により複数に賃貸すること。（いわゆるシェアハウス）なお、一つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約と見なす。
- 三 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）

第5項は、いわゆる「民泊」（闇民泊を含む）、「シェアハウス」、「ウィークリーマンション」を禁止する場合の例です。震災等で親戚が同居する等の特殊な事情も考えられるため、「理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。」の但し書きを入れていますが、削除するか否かはよくご審議願います。

必要と考える場合のご参考にしてください。既にこのような用途で使用されている場合は排除が難しい為、事前に改正をしておく必要があると考えられます。

シェアハウスやウィークリーマンションを管理規約で禁止できるかどうかは、実は難しい問題です。法的には、私有財産である専有部分を貸与してはならないとは規定できません。また、貸与する場合は、「一人と契約しなければならない」とも規定できないと思われます。使用方法として「専ら住宅として使用」と規定していても、1家族と契約しても家族の数人が生活し、数人と契約しても同じような生活形態が生まれます。

しかし、ここでも「当マンションではシェアハウスやウィークリーマンションを認めない」ということを周知することで阻止できる第一歩になると考えられます。

一般的なシェアハウスは、通常、間仕切りを取り払い、多数の小部屋に間仕切りするケースが多く、建築基準法や消防法に違反が考えられるため、管理組合として、模様替え工事の許可条件として「法律に違反しないこと」を条件にしておけば、防ぐこともできます。

模様替えの申請が出ているか、虚偽の申請ではないか、着工前、完了前に目を光らせておくことも重要です。

このように、それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、標準管理規約を修正することも必要ですが、一方では、修正箇所が法的に問題になる事例もあるため、判断に困った際は、マンション管理士に相談するのが良いでしょう。

## 7. 無関心問題について

無関心問題にどのように対応するのが良いのか。

「無関心」を放置していると、それが原因となって、

- ・「役員のなり手不足」
- ・「組合活動に対する無関心」
- ・「ルール違反者の増加」
- ・「滞納者の増加」
- ・「修繕積立金不足」

等の管理組合における様々な問題が発生してきます。

特に、マンションの築年数が経過すると、区分所有者の高齢化、賃貸化が進行して、特に無関心な管理組合は「滞納者の増加」や「役員のなり手不足」等の問題がますます起こりやすくなりますので、「無関心」を放置しておくわけにはいきません。

## ●何故、無関心になるのか！

- ・管理組合の運営を一部の人だけで行う。→他の人たちは離れていく。
- ・輪番制の理事を引き受けない住戸がある。→ますます引き受けない人が増える。
- ・説明する理事が十分に理解していない。→それを聞いている人たちはもっと理解できない。

「わからない」から「関心がない」、「不安である。それが不満となり、何でも反対する。」ことに繋がります。逆に、「わかる」ことで「関心を持つ」、「前向きな意見を言う」、「行動を起こす」ことに繋がります。

総会の出席率が悪く、委任状も個別訪問してもなかなか集まらないというような話をよく聞きます。その原因として考えられることは、

- ・確信的な無関心
- ・何でも反対
- ・消極的無関心（誘われれば来てくれる）
- ・個人の利害関係に絡む問題のみ関心を示す

などがあげられます。

ただし、これらは固定的ではなく、確信的な無関心の人が、自分に関係する事案になると急に個人の利害関係に絡む問題のみ関心を示すようになり、それまでのいきさつを知らないために何でも反対するようになって、総会の議事進行が妨げられることがよくあります。

無関心という現象は「知らない」ことが理由で起こることが多いので、管理組合運営の状況を分かりやすく知らせる広報活動の強化、充実がとても大切です。

管理組合の役員は忙しい中でも、「皆さんに伝える」ことを決して忘れないでください。つつい業務に没頭してしまい、忘れがちになるものです。

理事会が、これから行おうとすることを事前にお知らせしておくとともに、意見を求めておいてください。理事会の努力が無駄にならないように、その手順を忘れないでください。

また、日頃付き合いが無いと総会にも出て来にくいものです。ありきたりの挨拶運動から始めて、普段からの人間関係づくりが重要です。

老人会などの他に、「女子会」などで成果が上がっている事例があります。2～3ヶ月に一度、奥様たちが集会所に茶菓子などを持ち込んでお喋りをする会ですが、お喋りの中に近々予定のある大規模修繕工事のことや、ゴミ出しマナーのことなどが話題になって、情報交換がスムーズに出来ている例があります。

「新しい入居者の関心が低い」とよく言われます。しかし、彼らに十分な情報を与えているでしょうか。管理規約を分かりやすく表現したルール集を作って、手渡してはどうでしょうか。集会所で定期的に管理の勉強会をしてはどうでしょうか。入居者を集めて、理事や管理会社から説明会をしてはどうでしょうか。その後は、親睦を兼ねて何かイベントをしたりして、新しく入居した方の紹介をしてはどうでしょうか。

理事達は頑張っているのに、文句を言う人がいる。「理事が何をしているのかが分からない」から「不安」が「不満」になる。そこで議事録では分かりにくいので、分かりやすい「管理組合ニュース」を作成してはどうでしょうか。

コミュニティ活動が活発な管理組合ほど、総会の参加率が良いと言われます。コミュニティ活動が活発なほど防犯や防災対策などの取り組みが良いと言われます。「分かる ⇒ 安心 ⇒ 楽しい ⇒ 参加 ⇒ 分かる」の好循環を作る努力をしているだろうか。



普段は無反応で意見など言わない人たちも、議事録などに目を通して人たちがいらっしゃいます。目立たないけど、日々気にかけてくれている組合員もいらっしゃいます。役員から見ればその人たちも「無関心な人」に見えるかもしれません。しかし、管理組合として何かを決めていこうとする時に、「アンケートなどしても反応がないだろうから、我々役員だけで決めましょう。」としてはいけません。

それを選んだ理由と過程、何にどれだけ経費がかかるか、それは適正か、比較検討したかなどを伝えずに決めたとしたら、大変なことになります。

これらが「無関心ではない」組合員には、疑問・疑念になり、それらが決定して進行し始めると、管理組合内の大きな問題へと発展することになります。

「組合員は無関心だ」と決めつけしないでください。組合員全員に対する事前の情報開示と意見聴取を手抜きしてはいけません。広報誌の発行やアンケート調査の実施、説明会の開催など、十分な時間をかけて話し合い、意見交換をすることが肝要です。

特に質問や反対意見が多数予想される議案については、総会前に必ず説明会や意見交換会などを開催して十分な話し合いをしておきましょう。

創意を予め決定しておき、総会ではいたずらに時間を費やさないようにすることが望まれます。

ある決議の敗者は、その決議のみに非協力的になるのではなく、その他の決議や、その後の管理組合運営すべてに対して非協力的になることも考えられます。そのためにも敗者を生まないこと、可能な限り合意形成を目指すことが重要です。

各組合員の意見が少しあっても反映されている、無視されていない、と思える結論を出すことが各組合員に疎外感を与えることなく、「参加した」という意識にもつながり、多少の譲歩があっても、意見が反映されたことで、敗北感がなく、満足した合意形成となります。「腹八分の合意」も大切です。「Win-Win」の関係となります。

それでも全体が変わらなければ、あなたが理事長に立候補してください。

最初のうちは、管理会社や他の役員や組合員から、警戒されるかも知れません。誹謗中傷もあるかも知れません。

その中で、あなたは誠実に、経費を削減したり、規約の不備を是正したり、長期修繕計画を立てて、値上げをすることなく維持管理できる見通しをつけたりしていけば、きっとあなたを後押ししてくれる人たちが増えていくでしょう。また、暖かい声援もいただけるでしょう。あなたの動向を警戒しながらも注目してくれたサイレントマジョリティ（物言わぬ多数の人々）の支えが、きっと力になってくれるでしょう。

「気づき」があれば、「行動」してみましょう。

あなたの管理組合にあった方法を選んで、試してみてください。

マンションは民主主義を学ぶ場です。意見が対立しても、問題が収まったとしても、それ以降は一緒に生活をしていくご近所さんです。勝った、負けた、というのではなく、双方が良かったなと思う解決を目指さなければなりません。

論点を整理する意味で、相手の立場でも考えてみましょう。また、広い心と高いレベルの提案をしましょう。ここでは、成熟した民主主義が求められています。