

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室  
パブリックコメント担当 御中

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメントの募集について

氏名	(フリガナ) オガワミ ツトシ 小川 満世
住所	〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3-505
所属	(会社名) (部署名) NPO 法人建築ネットワークセンター 理事長
電話番号	03-5386-0608
電子メールアドレス	kenchiku@d2.dion.ne.jp
意見	<p>(対象部分：&lt;指針&gt;一 マンションの管理の適正化の基本的方向 )</p> <p>(意見) 第5項は全面的に削除する</p> <p>(理由) 前項4でいうところの管理組合の主体性が損なわれる。 また、外部の専門家の活用は、管理組合が主体的に考える中で見出されるべきもので、あえて規約に入れる必要はない。</p> <p>(対象部分：&lt;指針&gt;二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本 )</p> <p>(意見) 6 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があるが、<u>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おいては、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ある。</u>』の文中、下線の部分を削除する。</p> <p>(理由) 前項と同じ理由。</p> <p>(意見) 7 良好なコミュニティの形成 『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、管理組合は、マンションの管理の目的を達成するため、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。<u>その際、自治会、町内会等(以下「自治会」という。)との関係については、これらの団体に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とともに、特に管理費の用途については、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である。</u>なお、このように適切な峻別が行われるのであれば、管理費と自治会費の徴</p>

<p>意見</p>	<p>収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別が行われるのであれば、管理費と自治会費の徴収を一括して処理することや、マンションの管理業務と自治会活動を連携して行うことも差し支えない。』の文中、下線の部分を削除する。</p> <p>(理由) 自治会や町内会等との関係は、管理組合の自主性にゆだねるべきである。</p>
<p>意見</p>	<p>(対象部分：1. 外部の専門家の活用 )</p> <p>(意見) コメント③の全文は削除すべきです。</p> <p>(理由) 第三者管理は、マンション管理の一つの選択肢であり、これを標準管理規約に書き込むことは不適切である。</p> <p>(意見) 「外部の専門家の活用と全般関係コメント及び別添外部専門家の活用のパターン」全文を削除する。別途「委任型の規定案」として、標準管理規約から別けるべきである。</p> <p>(理由) ①第三者管理は、マンション管理の一つの選択肢であり、これを標準管理規約に書き込むことは不適切である。本来の管理組合役員の「なり手不足解消」手段が、唯一、第三者管理であるかのように規定するものであり、削除すべきである。 ②第三者管理の選択は、区分所有者の意思で決定すべきものであるが、今回の案では、マンションの販売業者や管理業者の判断で原始規約などに記載され、区分所有者の意思が届かないところで第三者管理が採用される恐れがある。</p> <p>(意見) 第35条⑥は全文削除すべきである。</p> <p>(理由) 第三者管理は、マンション管理の一つの選択肢であり、これを標準管理規約に書き込むことは不適切である。</p> <p>(意見) 第37条の2及びコメントは不適切であり削除すべきである。</p> <p>(理由) 利益相反行為は、理事会、総会で意思決定の中で解決する問題であり、必要性の乏しい内容を過度に誇張する必要はない。管理組合運営に不必要な混乱をもたらすだけである。</p> <p>(意見) 第36条「外部専門家を理事として選任できることとする場合」は全文削除すべきである。</p> <p>(理由) 第三者管理は、マンション管理の一つの選択肢であり、これを標準管理規約に書き込むことは不適切である。</p>

意見	<p>(対象部分：3. 専有部分等の修繕等 )</p> <p>(意見) 第17条コメント⑦～⑫及び、別添2 区分所有者が行う工事に対する制限の考え方は「参考」とすべきである。</p> <p>(理由) マンションの形態が多様であることから、例示として示し、別途、マニュアルを検討する必要がある。標準規約で一律に記述すべきではない。</p> <p>(意見) 「承認を必要とする理由及び審査すべき点は妥当か」は、「参考」とすべきである。</p> <p>(理由) マンション管理の実情に応じた実効可能なルールにすべきである。性悪説では管理運営は不能となる。躯体保存を原則とする、修繕基準ルールのみとし、添2は「参考」とすることが適切である。</p>
意見	<p>(対象部分：4. 暴力団等の排除規定 )</p> <p>(意見) 第19条の2の三項は全面削除すべきである。</p> <p>(理由) 管理組合に過大な責任を与えることになり現実的でない。関係機関が一体となって対応することを規定すべきである。</p> <p>(意見) 第36条「外部専門家を理事として選任できることとする場合」は全文削除すべきである。</p> <p>(理由) 第三者管理は、マンション管理の一つの選択肢であり、これを標準管理規約に書き込むことは不適切である。</p> <p>(意見) コメント第36条の2関係は全面削除すべきである。</p> <p>(理由) 第三者管理は認めないので、これをコメントに書き込むことは不要である。</p>
意見	<p>(対象部分：7. コミュニティ条項等の再整理 )</p> <p>(意見) 「第27条 十号(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に要する費用)の削除を撤回し、現行通りとする。</p> <p>(理由) 自治体でも管理組合を地域自治組織として扱っており、地域環境改善、災害対策など地域コミュニティを形成する。</p> <p>(意見) 第32条関係のコメント⑧の削除を撤回し、新設の⑧を全面削除する。</p> <p>(理由) 管理組合の役割は、居住者の共同生活の維持管理、コミュニケーションによる居住の向上の役割が大きく、財産管理業務もその一部である。 ⇒コミュニティ形成削除論は、管理組合を「財産管理団体」に特化し、人</p>

	<p>的交流を認めない異質で現状否定の論であり認められない。 次に具体例を示す。</p> <p>① 江東区では、耐震化マンションの管理組合は災害時の避難場所として、周辺の町会や保育園などと災害協定を結ぶよう自治体から指導がある。</p> <p>② 江東区では、「町をきれいにする運動」への参加要請が管理組合にあり、春夏の2回マンション敷地周辺の清掃を行っている。</p> <p>③ 江東区のあるマンションでは、夏祭りの神輿の休憩場として、敷地と水を供与している。</p>
意見	<p>(対象部分：8. 議決権割合 )</p> <p>(意見) 第25条関係コメント③議決権割合を価値割合(第46条関係③)について、は全文削除とすべきである</p> <p>(理由) 価値割合による議決権の提案は、管理組合に格差、分断を生み不適切であり撤回すべき。</p> <p>(意見) 第46条コメント③全文削除すべきである。</p> <p>(理由) 意見25条関係コメントの理由でも指摘している通りである。そもそも、区分所有法は民法の特別法であり、民法252条と区分所有法の議決権割合及び維持管理費の負担割合は法理論上論議済みである。</p>
意見	<p>(対象部分：9. 理事会の代理出席 )</p> <p>(意見) 第53条関係コメント③は全面削除すべきである。</p> <p>(理由) 代理権行使を①他の組合員、②配偶者又は一親等親族に「限定する」規定は、高齢化に伴う同居する孫の場合もあり、「行き過ぎ」であり現状無視の提案である。</p> <p>役員の代理出席を認めない案は、管理組合の運営実態を見ない不適切な提案である。</p> <p>親族による代理出席を否定することは自主的民主的管理運営を阻害する。理事会は共同生活の場を前提として維持管理を行っている。改正案の代理出席を限定した案は、管理組合役員を株式会社役員と同列視した誤った認識に基づいており、管理組合運営に混乱を持込むものであり、不必要である</p>
意見	<p>(対象部分：10. 管理費等の滞納に対する措置 )</p> <p>(意見) 第27条関係及び同上コメント 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に要する費用を削除とコメント全文を削除すべきである。</p> <p>(理由) ① マンション管理のコミュニティ条項削除及び解説内容は、根拠に乏しく、「内紛」「訴訟リスク」など強調するなど不適切な内容となっており、改正案は不適切である。</p> <p>② 管理組合の役割は、居住者の共同生活の維持管理、コミュニケーションによる</p>

	<p>居住の向上の役割が大きく、財産管理業務もその一部である。</p> <p>③ コミュニティ形成削除論は、管理組合を「財産管理団体」に特化し、人的交流を認めない異質で現状否定の論であり認められない。</p> <p><b>(意見)</b> 第60条関係コメント④は不適切であり、削除すべきである。</p> <p><b>(理由)</b> 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率を高く設定するとする提案は、逆に回収不能になるおそれを生む非現実的提案である。最終的に、物件を競売にかけた場合高額となり回収不能になるリスクが高まる。</p>
--	--

以上