

平成28年度 マンション再生協議会 講演会
「マンション標準管理規約」の改正について

平成28年6月29日

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室
課長補佐 長谷川 栄光香

ただ今ご紹介にあずかりました国土交通省マンション政策室の課長補佐をしております長谷川です。私のほうからは、本日、先日3月のマンション標準管理規約改正など、マンション管理適正化の関係の施策のご説明をさせていただきたいと思っております。

まず最近のマンションを巡る状況です。我が国の分譲マンションのストック戸数ですけれども、現在623万戸、国民の1割超が住んでいるというふうに推計しております。そのうち旧耐震基準の時代に建設されたものが106万戸ほどあるというふうに考えております。実際その106万戸のうち耐震性が不足しているのは、国交省では6割ぐらいかなというふうに推計しているところです。

今後の古いものが増加していく見込みの話が、次のページですけれども、築40年超のマンションの戸数が現在56万戸ですが、10年後には約3倍に増え、20年後には約6倍に増えるというふうに推計されています。

このように古いマンションがたくさん増えていきますと、問題もたくさん抱えることになるということで、国交省、政府としても、マンション政策が非常に重要と考えております。こちらの5ページのスライドにございますように、住宅政策の10年計画である住生活基本計画、先日3月18日に閣議決定で改訂いたしました、その中でもマンション政策が大きく位置づけられております。

具体的には、目標5というところに位置づけられておりまして、マンション関係では①、②、③とございます。①、②は、主に建替え・改修の関係です。①既存制度をしっかりと使っていくということと、②新しい制度の検討も必要というふうに書かれております。③で、管理の関係も位置づけられておりまして、管理組合の担い手不足への対応、あと修繕積立金の適正な設定なども、閣議決定に盛り込まれているところです。このように、マンションの管理の関係、重要な政策として国交省でも取り組んでいきたいと思っております。

その関連で、7ページですけれども、先日マンション標準管理規約を改正いたしました。まずこちらの経緯・背景からご説明させていただきたいと思っております。まず経緯ですけれども、マンションの管理ルールについて、高齢化を背景とした管理組合の担い手不足も今後深刻になっていきそうということ、管理費の滞納の回収ができていないこと、暴力団排除条項がないこと、災害時の意思決定ルールの条項がないことなど、様々な課題が指摘されておりました。こちらは平成23年7月の前回改正の時のパブリックコメントなどでも指

摘されていた課題でございます。

これらに対応する標準管理規約の改正を検討するために、平成24年の1月に検討会を設置いたしまして、ようやく27年3月に報告書が取りまとめ、さらに1年後、1年かかりまして、条文化しまして、パブリックコメントも経まして、28年3月によりやく改正したというところでございます。

今回は、マンション標準管理規約と、マンション管理適正化指針も改正しております。こちらはマンション管理適正化法第3条に基づくマンションの管理の適正化の指針というものでございます。資料記載の2点を改正しております。

次のページで、マンション標準管理規約の今回の改正の全体像について説明させていただきます。今回主に3つの観点から改正をしております。まず(1)選択肢を広げるもの、としましては、今回、組合員つまり区分所有者だけではなく、外部の専門家も管理組合の役員に就任できる選択肢を追加いたしました。それから議決権の割合について、総会の議決権の割合について、今まで、専有面積の割合ですとか、1住戸1議席しかコメントにありませんでしたが、住戸の価値の割合に連動した設定も考えられるんじゃないかという検討会のご提言も踏まえまして、コメントに選択肢として追加をいたしております。

それから2点目、適正な管理のための規定の明確化ということで、後でご説明いたしますが、1つ目は、コミュニティ条項を再整理いたしました。それから2点目、管理費の滞納の回収について、取るべき措置のフローチャートを手続の流れの参考資料を初めて添付いたしました。

それから3点目、社会情勢を踏まえた改正といたしましては、1つ目、暴力団の排除条項を盛り込みました。それから2つ目、災害時の管理組合の意思決定に関する規定を追加いたしました。それから3点目、管理組合が持っている修繕の関係などの情報の開示を促進するための規定を盛り込みました。その他、最近あった法改正なども反映して、幅広い改正を今回行っております。

それでは次のページから、主な改正点の個別の内容についてご説明していきたいと思っております。まず9ページから、外部専門家の活用の関係でございます。こちらまず背景ですけれども、マンション高経年化していきますと、大規模修繕や改修など、専門的な知識や、あと多額の資金の取扱いが必要な難しい業務が増えてまいります一方で、①のグラフの通り、住んでいる方、所有者さんの高齢化が進みます。それから古くなるにつれて、②、③のグラフのとおりですけれども、空き家率が増えたり、第三者に貸し出す住戸の割合が増えてまいります。こちら右下の円グラフにありますとおり、国交省調べによると、なぜ管理組合の役員になりたくないのかという理由の第一位が「高齢のため」となっておりますので、今後高齢者の増加に伴って、役員の担い手の不足が懸念されます。それから②、③の空き家や賃貸化の割合が進むということにつきましては、所有者さんがそのマンションに住んでいないということになりますので、無関心の方が多いだろうということで、なり手不足の要因に、こちらもなるというふうに考えております。

こういった、管理組合の役員のなり手不足の問題に対応する1つの選択肢として、外部専門家も管理組合の役員に就任できる場合があるだろうということで、規定の整備を行ったものです。

次のページ（52ページと表記）から、その内容についてご説明いたします。このページの②のところですが、今回外部専門家が管理組合の役員に就任するパターンについて、別添1という資料を付けていて、3パターンほど例示しておりますが、規定の整備を行ったものは、このうち（1）のパターンだけでございます。こういったパターンかと申しますと、今までどおり管理組合に理事会があって、その理事会の理事長が管理者であるという通常パターンです。そういった理事会の役員に、外部の専門家が就任できるというパターンが（1）のパターンでございます。

こちら、今もあります。通常、現行の規定では、役員の要件について、組合員の中から選ぶというふうに書かれております。標準管理規約も通常パターンはそういうふうには引き続きしております。ですが、外部専門家も役員として活用したいというパターンの場合には、このような組合員のうちから選ぶという文言を消しまして、さらに詳細な選び方については細則で定めることとするというふうな規定にしておけば、外部専門家を役員に就任させることができるという規定例を示させていただいているものです。

ただ今回、規約本文ではその程度で、簡単な補足の解説しか付けていませんので、パブリックコメントの中で、具体的にどうやって誰を選ばいいのかというようなことですか、外部専門家が理事長等になると、管理組合の財産を持ち逃げできるのではないかなというご意見、そういったことおの防止策が要るのではないかなというご意見いただきましたので、国交省の方でも、もう少し実務的な手続ですとか、具体例のようなものを、勉強したいと思っております。

では次は11ページです。これ、外部専門家就任に直接は関係ないのですが、その議論の流れの中で、管理組合の理事会などの運営を適正にするため、ガバナンスを強化すべきという議論がございまして、それを反映した内容でございます。具体的には、①、②、③とありまして、ガバナンス強化の観点で、まず①、今回初めて役員の欠格条項を設けました。具体的には、被後見人ですとか、暴力団員などを排除するような規定になっております。

それから②のところですが、役員の業務の執行について、監督を強化する規定をいくつか追加しております。例えば（1）にありますような、理事長が理事会に定期的に業務報告をしなければならないというような義務を盛り込んだりですとか、（2）から（6）にありますような、監事の権限を強化するといったような規定を追加しております。

それから③ですが、役員による利益相反取引の防止の関係の規定も追加しております。例えば役員さんが自分の親戚ですとか、自分が社長の建設会社に工事を発注するとか、そういったものです。そういった取引の場合には、理事会に重要な事項を開示して、承認を得なければできないという手続規定を盛り込みました。以上がガバナンスの強化の

関係の改正です。

次、12ページですけれども、理事会や総会の代理出席の関係の規定もいくつか変えておりますが、細かいので省きます。

次、13ページでございます。選択肢を広げるものとして、もう1つ、議決権の割合の改正を行っておりますが、先ほど概ねご説明いたしましたので、こちらも割愛させていただきます。

では14ページから、適正な管理のための規定の明確化のための改正をいくつかご紹介させていただきます。まず、今回一番大きく報道で取り上げられました、コミュニティ条項の再整理の関係で、2枚ほどご説明させていただきます。コミュニティ活動につきましては、重要だと指摘される一方で、強制徴収の管理費から本来任意負担である自治会費へ支出した訴訟ですとか、飲み食いに支出しているというトラブルの指摘がございました。そういった背景を踏まえまして、今回初めて適正化指針の方で、マンションのコミュニティ活動は重要であるということを位置づけるとともに、標準管理規約の方では、管理費の支出や、管理組合の業務のところの規定を再整理いたしまして、マンション及び周辺を含めた居住環境の維持及び向上に資するコミュニティ活動なら可能であるということを明確にいたしました。

具体的には、まず1つ目、マンション標準管理規約では、主に32条を変えておりまして、もともと32条では、12号に防犯関係の業務、13号に防災関係の業務、15号にいわゆるコミュニティ条項がありました。これらについて改めて検討いたしまして、まず管理費や管理組合の業務というのは、本来マンションの管理に関係のあるものであるということを前提にしつつ、例えば防災・防犯のようなものですとか、それ以外にも美化・清掃、景観形成、あと生活ルールの調整のような、そういった周辺地域と協力するような業務もいくつかあるという議論をいたしまして、そういった周辺地域と協力して行う業務を1号に再整理し直しまして、マンション及び周辺の防犯、それから防災、並びに居住環境の維持及び向上に関する業務というふうに条項を改正させていただきました。

併せて27条というものも実は変えておりまして、スライドの一番下の行ですけれども、このような業務に資する費用、今まで支出できるのか曖昧だということもあったそうなんですけれども、今回27条で、32条の業務の費用には支出できるということを明確化しております。

続きまして15ページです。適正化指針の改正ですけれども、例えば前文のところ、コミュニティ形成というのは重要で、管理組合においても区分所有法の範囲内で良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことが望ましいということ初めて書きました。

それから3点目でございます。今回新聞記事でいろいろ忘年会ダメ、夏祭りダメといった見出しが生まれて、国交省にもたくさんお問い合わせいただきました。いただいたご意見・ご質問に対する主な考え方でございます。まず国交省としましては、今申し上げましたとおり、コミュニティ活動が全部ダメというふうに否定しているものではございません。

ただ、管理費が強制徴収されるものであって、例えば自治会費、主として親睦目的の飲み会、一部の者だけのサークル活動といったものに支出するのは望ましくないというふうに考えております。

一方で、今回再整理いたしましたように、マンション及び周辺の居住関係の維持向上に資する活動という範囲内のコミュニティ活動なら可能であるというふうに考えておりまして、その範囲内のイベント等の是非については、各管理組合さんの中での合意形成によるべきものというふうに考えてございます。以上がコミュニティ関連のご説明です。

では続きまして、16ページ以降です。16ページについては、滞納回収のフローチャートを添付しましたということで、別添3という資料を新しく追加しております。詳しくは今回は説明を省きます。

次に17ページです。今回、駐車場関係のコメントをいくつか改正しております。①が駐車場が足りない場合です。これについては、前回改正時のパブコメでも、既得権益になっているといったご指摘がありましたので、例えば定期的に入れ替えるというような方法について解説を追加しております。

②はむしろ駐車場が余っている場合です。こちらについては、空き部分の募集の方法によって、課税される対象の収益が異なりますので、そういった、国税庁のホームページにアップされている見解について、引用して紹介する解説に付け加えております。

それから18ページ、19ページが暴力団排除関係の改正でございます。今回暴力団関係では、主に規約の3カ所を変えております。まず①ですけれども、専有部分の第三者への貸与の部分の規定に、新しく1条追加しております。中身としましては、専有部分を借りる第三者が暴力団員だと判明した場合には、管理組合が区分所有者に代理して、契約解除までできるというような条項を、賃貸借契約にそういった条項を盛り込まなければならないとする規約の規定例をお示ししております。

それから②ですけれども、先ほど申しましたとおり、役員の欠格条項に入れております。それから③ですけれども、専有部分の用途、12条のところの解説に1つ付け加えておりまして、暴力団事務所としての使用や暴力団員を反復的に出入りさせる等の禁止を明記することも考えられるというふうに解説を追加しております。単棟型であれば、専ら住宅と規定されておりますので、通常、暴力団事務所は、その規定だけで十分禁止できているとは思われますが、より明確に、当マンションは暴力団排除だと打ち出したい場合に、明記することが考えられるという趣旨でございます。

それから19ページです。暴力団関係で、もう1つ、今回改正に合わせて警察庁の暴力団対策課と連携し、各マンションの管理組合が安心して暴力団排除に取り組める環境整備を連携して行いました。具体的には、警察庁から全国の都道府県警に対して通達を出してもらいまして、先ほどのような暴力団排除の条項を管理規約に入れたいですとか、その入った条項に基づいて実際に排除したいといったような管理組合からの相談を、各地方の警察が受け取った場合には、管理組合関係者の身体の安全を図るために必要な、適切な保護

措置を講ずることという内容で出されております。また、通達の（２）のところですけれども、実際に排除する場合に、本当にその人が暴力団員なのかという場合の適切な情報提供についても記載があります。このように、現場の警察官も、これに従って対処してくれるものと考えております。

続きましては、２０ページ以降ですけれども、リフォーム関係で細かい改正をいくつかしておりますが、説明は割愛させていただきます。

では次、２３、２４ページに飛びます。災害関係でございます。今回災害関係の規定を初めて設けて、まず１つ目が補修、応急的な修繕の関係です。通常、被災して、臨時の補修が必要になった場合に、修繕積立金を充てるということになりますと、総会決議が必要かと思えます。ただ、災害時におきましては、総会の招集を待っている余裕がないということも考えられますので、中央の箱の中のように応急的な修繕工事の実施について、理事会で決議できるという規定を設けました。この規定は、費用の支出についても理事会の決議でできることとしております。さらに一番右の箱のように、理事会も開けないということも考えられますので、保存行為の範囲内であれば、理事長の独断でできるという規定も設けております。

他方、パブコメでご意見いただいたものですが、こういった理事長等の独断であまりにも大きな工事を実施すると、後でトラブルになりかねないというご指摘をいただきましたので、コメントに解説を加えることとし、例えばそういった場合の金額の上限をあらかじめ設けておくといったような対応も考えられるという旨を書いております。

それから次のページが、専有部分への立入りの関係です。災害・事故等が発生した場合で、緊急に立ち入らないと、共用部分ですとか、他の住戸に物理的な重大な影響がありそうだという場合、例えば水漏れなどを想定してはいますが、そういった場合には、理事長や理事長が委任した者が、専有部分に立ち入ることができるという規定を追加しております。

続きましては、２５、２６ページです。中古住宅の流通促進、良い管理をしているマンションが市場で評価されること、それを通じたさらなる管理の適正化のために、マンション管理組合が保有している様々な情報の開示の促進に関する規定を今回整備しております。

①にありますように、開示対象の情報について、今まであまり修繕関係の文書がなかったもので、今回、長期修繕計画や、修繕履歴等の情報を加えております。それから開示方法について、今まで閲覧しかなかったのですが、実務上は、宅建業者が作っている様式に管理会社が記入する形で情報提供するのが普通だと思いますので、そういった実態に合わせて、書面交付による開示という方法を追加いたしました。

２６ページですけれども、管理規約ではなくて、標準管理委託契約書の方も、情報開示の部分で同様の改正を今検討しております。５月３１日にパブコメが終了しておりますので、近いうちに改正されるものと承知しております。

次、２７ページですけれども、その他、今回たくさん細かい部分、改正させていただい

ております。団地型・複合用途型も、基本的には単棟型と同様の改正を施してございます。

ちょっと駆け足になりましたが、このように多岐にわたる改正を行っておりますので、ご不明な点があれば、国交省や、マンション管理センター等にお問い合わせいただければと思っております。

それから最後に、補助事業のご紹介だけさせていただきます。29ページからです。国交省で補助事業を実施しております、マンション管理組合による良い管理適正化の取組、他のマンションのモデルになるような取組を支援する法人に補助金を交付しております。予算額、全体で1億円ぐらいですけれども、現在2次公募中で、7月末頃が締切ですけれども、ご関心あれば、お問い合わせいただければと思っております。過去の支援事例は、30、31ページでご紹介させていただいております。最後駆け足となりましたが、私の説明は以上でございます。ご清聴ありがとうございました。