

「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）に関する意見

一般社団法人マンションライフ継続支援協会（MALCA）は、災害時にマンション生活者が、できるだけマンション内にとどまる「在宅避難」の推進と、「在宅避難」ができる防災力を備えたマンションの普及を目的に設立された団体です。

平成 25 年度、26 年度、27 年度の国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業」に採択され、ルネ吉祥寺（武蔵野市）、サーパス知寄町 I（高知市）について「被災時のマンション生活維持のための環境整備に係る事業」を実施しています。また、平成 26 年度、27 年度に内閣府が実施した地区防災計画モデル事業についてもソフィアステイシア（横須賀市）、サーパス知寄町 I（高知市）、トキアス（荒川区）の取り組みを支援しています。これらの事業を通じてマンション防災についての知見を得ることができました。

今回発表された「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）は、防災等の社会的要請と区分所有法にもとづく管理組合の目的との整合をはかるもので、時宜に適したものと判断します。そのうえで、マンションの防災・減災に資する視点から、改正案について若干の意見を提出いたします。

平成 27 年 1 月 19 日

一般社団法人マンションライフ継続支援協会
代表理事 三橋博巳

意見

1. マンションの管理の適正化に関する指針（改正案）について

対象部分：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的事項
○第 8 項として下記を追加する。

8 地震等の自然災害等による緊急時への備え

地震等の自然災害等による緊急時に備えることは、マンション管理にとって重要な課題である。管理組合は災害対策基本法が定める自主防災組織としての役割を果たす等、平時から防災・減災と、災害発生等の緊急時の建物設備の保存及び居住者の安全確保に努める必要がある。

（理由）

首都直下地震や南海トラフ巨大地震をはじめ大規模な自然災害の発生が懸念され、これに備えることは喫緊の課題となっています。平時の対策から復旧復興まで防災に努め、建物設備の保全と居住者の安全を確保することが、都市部を中心とする重要な居住形態であるマンションの管理組合の基本的な課題であることを示す必要があると考えます。

2. マンション標準管理規約（改正案）について

（1）対象部分：コメント第6条関係

○管理組合の目的等のコメントの後段部分を下記のように修正する。

管理組合は、区分所有者全員の強制加入の団体であって、脱退の自由がないことに伴い、任意加入の団体と異なり、区分所有者は全て管理組合の意思決定に服する義務を負うこととなることから、管理組合の業務は、区分所有法第3条の目的の範囲内に限定される。ただし、建物等の物理的な管理自体ではなくても、それに附随し又は附帯する事項は管理組合の目的の範囲内である。各専有部分の使用に関する事項、災害時の対応等の区分所有者等の共同利益に関する事項は目的に含まれる。その意味で、区分所有法第3条の「管理」概念は専有部分の使用方法の規制、災害時の生活環境の維持、多数決による建替え決議など、団体的意思決定に服すべき事項も広く包摂するといえ解すべきものと考える。なお、管理組合内部における意思決定や業務執行についての統制も、法と規約に基づき行われることが要請されていることに留意する必要がある。

（理由）

災害発生時に管理組合が適切に対応できるかどうかは、区分所有者等の共同の利益の実現に係ることです。また、災害発生時の予想される居住者の混乱に適切に対処し生活環境を維持することも「管理」概念に含まれるものと考えます。

（2）対象部分：コメント第17条関係

○専有部分の修繕についてのコメントとして下記を追加する。

⑩ 地震対策として家具転倒防止の実施が必要とされていることから、各マンションの構造等に応じた家具転倒防止工事の標準的な仕様等を建築士等の専門家の協力を得て作成することが望ましい。

（理由）

専有部分内の家具転倒防止を実施するためには、内装材だけでなく躯体にも釘やアンカーを打つこと等が必要とされることもあります。こうした工事の可否について管理組合内の意見がまとまらないこともあり、これが家具転倒防止の普及の阻害要因になることもあります。マンションの躯体と内装等の状況に適合する家具転倒防止方法についての標準的な仕様を建築士等の専門家の協力を得て管理組合として作成することが望ましいと考えます。

（3）対象部分：コメント第23条（第4項）関係

必要箇所への立ち入りについてコメントを下記のように修正する。

- ① 第4項の緊急の立ち入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるとき及び専有部分内の居住者等の安否に懸念がある場合に限られるものである。

（理由）

改正案は、緊急の立ち入りが認められるのは物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限定していますが、災害時に専有部分内での負傷等により自力で救助を求めることができない者がでる可能性があります。こうしたことを考慮し、専有

部分内にいる者の安否確認や救出の必要があるときも、専有部分への立ち入りを認めることを明示すべきだと考えます。

(4) 対象部分：コメント第27条関係

管理費についてのコメント②を下記のように修正し、⑤を追加する。

- ② 従来、本条第10号に掲げる管理費の用途及び第32条の管理組合の業務として、「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）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「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、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への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もあった。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、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な居住環境の確保と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可能である。

(理由)

改正案の「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」という表現は、何をもって「経費に見合った資産価値の向上」とみなすのかが分かりにくく売却価値に直接反映しない活動は認めないと受取られる可能性があります。このため「経費に見合った」を削除するとともに、「資産価値の向上」を補完する「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な居住環境を確保」を追加することが必要と考えます。

- ⑤ 住民の隣保協同の精神に基づく自発的な防災組織である自主防災組織については、その活動が居住者の安全確保とマンション全体の資産価値の向上を目的とするもので、自治会や町内会等とは性格を異にするものであることから、総会又は理事会の議決にもとづきその費用を管理費から支出することができるものとする。

(理由)

管理組合が防災に関する業務を遂行するためには、自主防災組織等による活動が必要です。自主防災組織は自治会や町内会等とは違い防災に目的を限定したものですから、その活動を推進するためにも費用を管理費から支出できることを示す必要があると考えます。

(5) 対象部分：コメント第32条関係

管理組合の業務についてのコメント⑧の前段を下記のように修正する。

- ⑧ 従来、第15号に定める管理組合の業務として、「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」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念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、自治会的な活動への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もあった。一方、管理組合による従来の中での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、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な居住環境の確保と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可能である。なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画することは可能である。

(理由)

コメント第27条関係と同じ理由によります。

(6) 対象部分：第35条及びコメント第35条関係

○管理組合の役員について下記を追加する。

四 防災担当理事 ○名

(理由)

管理組合の重要な業務である防災への取り組みを強化するために、防災担当理事をおくことが必要と考えます。

○コメント①として下記を追加する。

① マンションの防災・減災力の向上が、管理組合の喫緊の課題であることから、管理組合の防災業務を統括する防災担当理事を置くこととした。

○「外部専門家を理事として選任できることとする場合」のコメントとして、下記を追加する。

⑦ 現にマンション内に居住していない区分所有者又は外部の専門家が理事長に就任した場合、大規模災害等の発生時に必要な緊急時の対応や保存行為等について管理組合としての意思決定ができない可能性がある。こうした事態が想定されるマンションでは、現に居住する区分所有者等や占有者が緊急対応できる事項を細則で定めることが望ましい。

(理由)

大規模災害等の緊急時に迅速な意思決定ができることが必要だと考えます。

(7) 対象部分：第38条及びコメント第38条関係

○理事長の業務について下記を追加する。

三 理事会の承認を得て、消防法が定める業務を含む防火管理者を選任すること。

(理由) 消防法第8条が定める防火管理者を置くことは、防災の業務の基本ですから、理事長が権原者として防火管理者を選任することを明示する必要があると考えます。

四 市町村長から災害行動要支援者名簿等の提供を受けること

(理由)

災害対策基本法は、市町村長が避難行動要支援者名簿を作成し、当該名簿情報を

避難支援等を支援する者に提供するとしています。管理組合の防災業務には避難支援等も含まれることから、当該マンションの名簿情報については管理組合が提供を受け管理するのが望ましいと考えます。

○コメントに下記を追加する。

- ④ 消防法第8条により「管理について権原を有する者」である理事長が防火管理者を選任する必要があることにもとづくものである。
- ⑤ 理事長は、マンションの収容人員が、防火管理者の選任要件に達しない場合も、防火管理者と同様の役割を担う者を選任することが望ましい。
- ⑥ 理事長は、防災活動の主体として市町村長が作成した避難行動要支援者名簿等の提供を受けて管理することが望ましい。

(理由)

- ④については、第38条について記載したとおりです。
- ⑤については、収容人員50名未満の共同住宅では防火管理者を選任する消防法上の義務はありませんが、同様の対応をすることが望ましいと考えます。
- ⑥については、第38条について記載したとおりです。

(8) 対象部分：第48条及びコメント第48条関係

○総会の議決事項に下記を追加する。

十五 防災の基本となる計画及び地区防災計画の作成、変更又は廃止

○コメントに下記を追加する。

- ①管理組合の防災業務を計画的に実施するため、建物・設備等の防災上の改善計画、自主防災組織等の設置、防災マニュアルの作成、防災訓練の実施、大規模災害対応細則の制定等を含む防災の基本となる計画を総会の議決により制定することが望ましい。
- ②マンションの建物及びその敷地及び付属施設の管理と防災力向上のため、マンション又は周辺地区を対象とする地区防災計画を、災害対策基本法第42条にもとづき制定することが望ましい。

(理由)

管理組合が行う防災業務は事前対策、発災時の緊急対応、被災時の生活秩序の維持、復旧復興等広範な内容にわたることから防災の基本となる計画を総会で審議し、区分所有者等に周知徹底する必要があると考えます。

また、災害対策基本法にもとづくマンション又は周辺地区を対象とする地区防災計画を作成し、市町村の地域防災計画に位置づけることは、マンションの建物及びその敷地及び付属施設の管理と防災力向上に資すると考えます。

(9) 対象部分：コメント第64条関係

○帳票類の作成、保管に関連する利害関係人への情報提供について下記のように修正する。

- ⑤ 第3項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し、第1項、第2項並びに第72条第2項及び第4項の閲覧ではなく、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報のみを記入した書面の交付を求めることが行われ

ている実態を踏まえ、これに対応する規定を定めるものである。書面交付の対象とする情報としては、大規模修繕工事等の実施状況、今後の実施予定、その裏付けとなる修繕積立金の積立ての状況（マンション全体の滞納の状況も含む）や、防災訓練等の防災活動の実施状況、ペットの飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられるが、その範囲については、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。別添4は、住戸の売却予定者（組合員）から依頼を受けた宅地建物取引業者が当面必要とすると考えられる情報を提供するための様式の一例に記載のある主な情報項目であり、上述の細則を定める場合の参考とされたい。

(理由)

管理組合の防災についての取り組み状況は、利害関係人にとって重要な情報であり、書面交付の対象となる情報であると考えます。

(10) 対象部分：第70条

○細則について下記を追加する。

2 地震等の大規模災害が発生した場合の緊急時の対応について、防災の基本となる計画及び地区防災計画の作成にもとづき大規模災害対応細則を定めることができる。

3 大規模災害対応細則は、細則の適用を開始する緊急時の指定及び緊急時の終了の要件、細則適用時の管理組合の意思決定方法等を定める。

(理由)

通常的生活等にかかわる使用細則とは別に、大規模災害が発生した場合の理事会等がとるべき緊急時の対応についての細則を定める必要があると考えます。

以上