

# マンションに安心・安全で長く住もうための提言

## －マンション長寿命化協議会答申－

### 記

マンション長寿命化協議会（座長：齊藤広子）は、平成 23 年 6 月、社団法人高層住宅管理業協会（理事長：黒住昌昭氏）より「マンションに安心して長期に住まうための新たな仕組課題」について諮問を受け、特に未曾有の災害を被った東日本大震災の教訓を踏まえ、すべてのマンションの居住者が安心して住まうことができるようファンダメンタルな課題である住宅の耐震化の促進について議論を重ねた結果、平成 24 年 2 月に中間の取りまとめを終え、同協会に対し答申した。

そして、平成 24 年 5 月、新しく同協会理事長に就任した山根弘美氏の諮問により、東日本大震災の教訓に基づく、防災減災にも資するコミュニティ活動について、特に検討を行うよう再度の諮問を受け、真摯に検討を重ねた。

今般、その取りまとめを終え、同協会に対し以下のとおり答申する。

## ◇提言にあたり

東日本大震災において管理組合が有効に機能し、対応がスムーズに行われたのは平素のコミュニティ形成が充分なマンションであった。居住者間のコミュニティ形成は、従来より良好な居住環境の維持や管理組合の業務の円滑な実施、共同の利益の増進のために極めて重要であるといわれてきたが、これが実証されたものとする。

マンション管理にかかわる法制度その他について概観すると、昭和 58 年の区分所有法の大きな改正を踏まえ、数次にわたる標準管理規約の改正、マンション管理適正化法の制定など手当てがなされ、マンションという居住中心の区分所有建物においては、管理組合により社会通念に従い幅広い意思決定を行うことが可能であるとされてきた。その一方で、管理組合は所有者の団体として財産管理が主たる目的であり、財産価値の維持・向上にも繋がる居住環境整備のための諸活動については付随的なものに留まるという意見も聞かれるところである。

区分所有者や居住者の高齢化が進行し、永住志向がさらに高まる中で、安心安全で豊かなマンションライフのための広範な諸活動実施の重要性はますます高まっている。その中で、管理組合にも地域を含めた防災減災への取り組みなど社会的な活動への協力が求められている。このため、こうしたマンションおよび地域の共同の利益を増進するための活動についての明確な規定が、マンション管理適正化法その他に措置されるよう求められているところである。

これらを前提として、管理組合の業務の円滑化が図られるために、「1. 政策当局に対する提言」、「2. 管理組合が主体的に意思決定し、業務を遂行する場合についての提言」、「3. 管理組合を支援する管理会社に対する提言」に分け、提言を行う。

## ◇ 提言

### 1. 政策当局に対する提言

#### ① マンション管理適正化法の改正について

マンションにおいては、管理組合による適正な維持管理および合意形成のための各種広範な活動が従来より行われてきたが、今後は防災減災など、地域も含めた共同の利益の増進のための諸活動がさらに求められるところである。マンション管理適正化法を改正し、管理組合がこれら良好な居住環境の確保に資する活動が円滑に実施できるよう措置すべきである。

#### ② マンション管理適正化指針、マンション管理標準指針等の改正について

1. マンション管理適正化指針及びマンション管理標準指針について、上記マンション管理適正化法の改正に合わせて、管理組合によるマンション及び地域の良好な居住環境の確保に資する活動が円滑に実施できるよう所要の改正を行うべきである。
2. 合わせて建物等財産の安全確保（耐震診断、耐震化工事の促進等）のため、所要の措置（管理組合に対する耐震診断の義務化、耐震化工事の努力義務、建物販売時における購入予定者の購入意思形成にインセンティブとなる耐震化の進捗状況等が開示される仕組みの整備等）を講ずるべきである。

#### ③ マンション標準管理規約について

マンションについての標準の管理規約は昭和 57 年に建設省より初めて公表されたが、昭和 37 年制定の区分所有法の趣旨に基づくとともに、それまでの管理組合運営の実態を基に策定されたものである。その後、昭和 58 年に区分所有法の大きな改正が行われ、平成 14 年にも区分所有法の改正がなされた。また、標準管理規約においても平成 9 年、平成 16 年、平成 23 年と数回にわたって改正が行われてきた。この改正の中においては、従来、区分所有法は管理組合の業務の限界を示すものではなく、管理組合の業務は社会通念や個々の事情などによって定まるもので、標準管理規約においても、その時点での社会的要請に応える形で改正が行われてきた。

現行標準管理規約はこうした経緯を経て公表されているものであり、事実これに準じた規約を有した多くのマンションの管理組合が自らの意思決定により、適切なコミュニティ活動を実践してきていることを十分に考慮すべきである。

## 2. 管理組合が主体的に意思決定し、業務を遂行する場合についての提言

### ①管理組合の主体的な意思決定の重要性

マンション管理の主体である管理組合においては、適正な維持管理および合意形成のための各種広範な活動を従来より行ってきたところである。この基礎となる現行のマンション標準管理規約は、区分所有法の趣旨に沿って策定されているものであることをよく理解の上、区分所有者は互いに真摯な議論を行い、各マンションの管理組合の総意を図り、主体的な意思決定の上でその活動を行っていくべきである。

### ②管理組合による社会的な活動への協力

地域を含めた防災減災への取り組みなど、社会の一員としての活動が広く求められている。管理組合においても自らの地域の生命や財産も含めた共同の利益の増進のための諸活動の必要性を前提としながら、区分所有者は互いに真摯な議論を行い、各マンションの管理組合としての総意を図り、主体的な意思決定をなした上で、こうした社会的な活動への協力を行っていくべきである。

### 3. 管理組合を支援する管理会社に対する提言

#### ①管理組合の主体的な意思決定に対する支援

管理組合がその意思に基づき実施する広範な諸活動の基礎となる現行のマンション標準管理規約は、区分所有法の趣旨に沿って策定されているものであることを踏まえ、管理会社は管理組合に対し、区分所有者は互いに各マンションの実情に即した真摯な議論を行い、管理組合としての総意を図り、主体的な意思決定の上で活動を行っていくことが重要であることを、機会あるごとに啓発していくべきである。

#### ②管理組合による諸活動に対する支援

マンションごとの実情に即した防災マニュアルの策定等、管理組合が合意形成を図り主体的に意思決定を行った場合の業務に対して、可能な限りの支援を行うべきである。また、今後実施を求められる地域を含めた防災減災への取り組み等、管理組合による社会的な活動への協力に対する支援について、新たな提案を行っていくべきである。

## マンション長寿命化協議会 委員名簿

座 長	齊藤 広子	明海大学不動産学部教授
委 員	篠原みち子	弁護士（篠原法律事務所）
委 員	秋山 哲一	東洋大学理工学部建築学科教授
委 員	浅見 泰司	東京大学教授・東京大学空間情報科学研究センター長
委 員	戎 正晴	明治学院大学法科大学院教授
委 員	遠藤 和義	工学院大学建築学部建築学科教授
委 員	花里 俊廣	筑波大学人間総合科学研究科教授
委 員	三井 康壽	政策研究大学院大学客員教授・日本不動産学会副会長
委 員	山本 育三	全国マンション管理組合連合会会長（平成 24 年 11 月～）
	（委 員 穂山 精吾	同上 平成 24 年 10 月迄）
委 員	親泊 哲	日本マンション管理士会連合会会長

（順不同・敬称略）