

平成25年5月1日

報道各位

一般社団法人マンション管理業協会

太田昭宏国土交通大臣への要望について

一般社団法人マンション管理業協会(所在地：東京都港区、理事長：山根弘美)は、平成25年4月30日、太田昭宏国土交通大臣に対し別添の要望書を提出しました(理事長外副理事長3名)。マンション長寿命化協議会(座長 齋藤広子明海大学不動産学部教授)から3月に答申を受けた「マンションに安心・安全で長く住もうための提言書」中の「政策当局に対する提言」に基づき要望を行ったものです。

山根理事長より「3.11(東日本大震災)以降、分譲マンションの管理組合では、防災への取組み、子供や高齢者の見守りといった活動に対する機運が高まっており、これはマンション標準管理規約第27条及び第32条の「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」を根拠にしている。ところが国交省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」では、「管理組合は財産管理団体」として標準管理規約から「コミュニティ」条項の削除を検討中と仄聞している。これは世の要請に逆行しており、削除はやめて頂きたい。国交省には防災・減災等による国民の安全・安心の確保からも管理組合による地域を含めたコミュニティ形成活動を是非とも支援、後押しして頂きたい。」との発言がありました。

これを踏まえ、太田大臣からは「了解しました。」との回答がありました。



一般社団法人 マンション管理業協会

所在地：東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

理事長：山根 弘美

設立：昭和54年10月

会員数：387社(平成25年4月30日現在)

本件お問い合わせ先：一般社団法人マンション管理業協会 03-3500-2721(担当：総務部 鈴木)

管理協 25-033
平成 25 年 4 月 30 日

国土交通大臣 太田 昭宏 様

一般社団法人 マンション管理業協会
理 事 長 山根 弘 美



マンションに安心・安全で長く住もうための要望

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当協会では一昨年において学識経験者・弁護士等で構成される「マンション長寿命化協議会」(座長：齊藤広子 明海大学不動産学部教授)に対し「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」について諮問し、その中間答申「マンションの耐震化の促進に関する提言」を受け、昨年 3 月に貴省に対し耐震診断の義務付けをはじめとする法制上の要望を行い、貴省におかれましては耐震化促進法改正への取組などを行っていただいているところです。

今般、さらに「マンション長寿命化協議会」より、管理組合が良好な居住環境の確保に資する活動を円滑に実施するための政策当局、管理組合、マンション管理業者に対する提言を受けました。

つきましては、当協会はマンション管理業者に対する提言について、これを真摯に受け止め管理組合に対する働きかけを行って参りますが、貴省に対し同提言を踏まえ、下記事項について要望致しますのでご高配賜りますようお願い申し上げます。

謹白

記

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した。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参りましたが、これが実証されたものと考えられます。

マンション管理にかかわる法制度その他について概観致しますと、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ました。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す。

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おります。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おります。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す。

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、以下のとおり要望致します。

(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。よって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。

(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。

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）のための、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）を行うべき。

(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。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。

以上