

賢い区分所有者になろう 楽しい管理組合をつくろう 新しい地域コミュニティをつくろう

マンションライフ

編集/発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会
NPO法人マンションセンター京都

編集人 谷垣千秋 TEL: 075-231-8182 FAX: 075-231-8202
E-mail: info@mc-kyoto.org
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地
三洋六角ビル305号室

印刷 株式会社 京都こびい

第106号

2016年5月31日発行

紙面案内

- 1面: 国交省標準管理規約、熊本地震
- 2面: 管対協シンポ、電力自由化セミナー
- 3面: 民泊問題、新年賀詞会
耐震改修工事の進展、新規入会マンション
- 4面: 労住まきのハイツが40周年

大きく変わる国のマンション政策 自立型管理から依存型管理への大転換 3/14 国交省標準管理規約改定

専門家の代行主義は 矛盾激化を招くだけ

わが国マンション政策の大転換となる今回の改定の中でも特に大きな意味を持っているのが次の二点である。外部役員が就任に伴う第三者管理方式の導入と、もう一点管理組合事業からのコミュニケーション条項の削除である。管理組合の機能低下は社会教育を怠ったツケ

外部役員導入の理由について、国交省は、役員がなり手不足や管理組合活動への無関心、さらに居住者の高齢化等によって、管理組合の機能低下が進んでいる実態をあげている。それはそのとおりであろう、しかし、この現実を、国の制度として法律に基づいて現在の管理組合をつくっておきながら、その担い手である区分所有者に対する社会教育制度をなら整備してこなかった国の不作為が招いた当然の結果ともいえる。今回の政策は、そうした現実に対する根本的な総括もないまま、対症療法的に安易な方法に走った結果に過ぎない。したがって、この政策は、現下の管理組合の機能不全という問題に対してなんの解決にもならないばかりか、逆に一層の矛盾激化を招くことにはならない。

矛盾激化を招くだけ
本来は、困難な問題を多数抱える高齢マンションに対して、管理組合制度の改革や管理の主体としての区分所有者の自律化を促す方策こそが求められていることを国は認識すべきである。今回の外部役員導入は、現下の専門家の実情から考えて、決して管理組合の自律を促すことにはならず、むしろ現状以上の専門家依存による代行主義をほびこらせることと管理コストの上昇を招く結果にかならない。

「管理組合役員は管理組合の構成員ではない」という法務省の説明
今回の第三者管理方式導入のもう一つの問題は、それが法的にも理論的にも矛盾に満ちている点だ。管理組合というものは区分所有法第3条の団体を指しているが、そこには「区分所有者で構成する団体」と明記されている。ここに区分所有者ではない者が役員として入る根拠は何なのか?この疑問に対する法務省の回答は「役員は構成員ではない」という驚くべき内容であった。管理組合の理事長も理事も監事も構成員ではないのだとどうである。実際、そうでも言わないと、第三者管理方式は区分所有法と整合しない。さらに大きな問題は、この外部役員導入の責任と権限はどうなっているのか?という疑問である。改定標準管理規約には、そうした規定は一切入っていない。国交省に直接問うてみると、それは、それぞれの管理組合で考えてほしいとのことだった。

しかし、区分所有者の場合、区分所有法によって、共有持分割合によって責任と権限の範囲が定められているが、非区分所有者にはそうした規定はない。したがって改定標準規約にも示されていない。つまり外部役員は責任もたない権限もないという幽霊のような存在ということになる。会計担当役員になって、金銭事故をおこしても責任は区分所有者持ちということである。もはや笑い話の類である。

コミュニティ条項削除の狙いは住民の意思形成阻害
さらにコミュニティ条項の削除に至っては、管理組合を地縁団体として認め、地方自治体に対して、積極的に「コミュニティ活動を行なう支援策を講ぜよ」という総務省の政

熊本地震被災マンションへの義援金を!

義援金送り先
熊本銀行 中央支店 普通通3143423
特定非営利活動法人
熊本県マンション管理組合連合会
会長 平江澄雄

今も揺れが続く熊本地震の被災マンションに対する義援金をお願いします。送り先は、上記の熊本の管理組合団体である熊本県マンション管理組合連合会の口座です。管対協会員の各管理組合でまとめて送っていただいても個人で送っていただいても結構ですので、皆さまの暖かいご支援をお願い申し上げます。

NPO法人京滋マンション管理対策協議会

第37回定期総会

- 開催日時: 6月19日(日) 13:30~17:00
- 会場: 京都市国際交流会館 2階特別会議室 (左京区粟田口鳥居町2番地1)
- 総会: 13:30~15:30
- 記念講演: 15:40~17:00
「熊本地震とマンションの耐震化」
講師: 西澤英和氏 (関西大学建築学学科教授)
- 出席申込: 管対協事務局
TEL: 075-231-8182
FAX: 075-231-8202



列島全体が地震の活動期に 揺れ続ける熊本・大分

4月14日夜の震度7の揺れからすでに一ヶ月以上経過しているが、熊本、大分の地震は今も続いている。今回の熊本地震はこれまでの地震の概念を覆すような特徴を持っていて、一つは気象庁も判断を誤ったように、震度6や7の大きな揺れが繰り返され、さらに最初の地震から一ヶ月以上経っても、依然として毎日のように揺れが続いているという点である。合理的な無い地震地域係数が被害を増幅

このような従来とは異なる地域では、係数は1.0で設定されている。京阪神をはじめ本土の大半の地域では、係数は1.0で設定されている。京阪神をはじめ本土の大半の地域では、係数は1.0で設定されている。京阪神をはじめ本土の大半の地域では、係数は1.0で設定されている。



1階吹き抜け部の駐車場が座屈して2階部分が崩れ落ちているマンション。阪神大震災の時も指摘されたように吹き抜け構造の弱点であるが、今回も同様の被害が見られる (於・熊本市西区・撮影: 若原キヌコ)

「自立から自律へ」
このように惨憺たる国のマンション政策を尻目に、管対協では、来たる6月19日に予定されている第37回定期総会において「自立から自律へ」と題する管理組合の基本政策とそれに基づく管理規約について提案を行なう予定だ。管対協はこれまで、専門家や業者の支援や助言を得ながらも、管理・運営に関する判断・決定は管理組合自身が行なうという意味で「自立」を進めてきた。しかし、一定程度それが達成されてきた現段階においては、現状の管理・運営に対する判断・決定のみならず、今後の自分達のマンションが目指すべき方向性についても、自ら考え決定していくという意味で「自律」へと成長していくことを会員に呼び掛けることにしている。

より快適で優れた大規模修繕工事をめざして

マンション・ビルの総合改修
高分子株式会社
www.kohbunshi.co.jp 大阪府堺市中区深井北町3418-1 ☎072-278-4157

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。

SOKEN
株式会社 装研
〒615-0033 京都市右京区西院寿町1番地1
TEL: 075-311-5075 FAX: 075-311-3936
URL: http://soken-kyoto.co.jp