

平成 29 年 2 月 8 日

平成 28 年度理事会 御中

グリーンハイツ千種管理組合
規約改正検討小委員会

委員長 平成 28 年度顧問 吉枝清一

委員 平成 26 年度理事長 太田智之

委員 平成 25 年度理事長 玉木十糸子

国土交通省「マンション標準管理規約」平成 28 年 3 月 14 日改正 と「グリーンハイツ千種管理規約」の対応について

平成 28 年 4 月 9 日開催の平成 27 年度理事会から諮問を受けました表記について、平成 28 年 4 月 9 日以降上記規約改正検討小委員会にて検討を重ねてきた結果、別紙のように結論に達したので、意見を申し述べます。

平成 28 年度理事会におかれてましては、別紙意見を参考にされ、理事会としての判断・結論を出されることを希望いたします。

国土交通省「マンション標準管理規約」平成28年3月14日改正 と「グリーンハイツ千種管理規約」の対応について

平成29年2月8日
グリーンハイツ千種管理組合
規約改正検討小委員会

経緯

平成24年1月10日国土交通省は、従来からの「標準管理規約の見直しに関する検討委員会」ではなく、別途「マンションの新たな管理ルールに関する検討委員会」を立ち上げ、平成24年8月29日まで計9回の検討会を開いてきましたが、検討会の構成員は偏った人選（マンション管理に詳しくない委員）で、検討内容に対する批判が強かったために、その後2年半に亘って休会していました。

その後、平成27年2月に第10回、平成27年3月に第11回を開催し、それまでの批判・補強を受け入れないまま報告書をまとめ、平成27年10月～11月でパブリックコメントを実施、平成28年3月14日に改正しました。

「グリーンハイツ千種管理規約」は、平成23年の国土交通省「マンション標準管理規約」に準拠したもので、グリーンハイツ千種の実情に合わせて改正されています。

対応について

1. 今回改正の国土交通省「マンション標準管理規約」は、「標準」とは言えず、数少ないマンション管理ができていない管理組合（検討委員曰く、成年被後見人）のための「管理不全マンション管理規約」としか言いようがない内容となっているため、グリーンハイツ千種管理組合とは相容れないものと判断します。

⇒外部専門家の活用

（専門的知識を有する者の活用）第34条コメント、（役員）第35条、（役員の任期）第36条、（役員の欠格条項）第36条の2、（役員の誠実義務等）第37条コメント、（利益相反取引の防止）第37条の2、（理事長）第38条、（理事）第40条、（監事）第41条、（理事会）第51条、（理事会の会議及び議事）第53条

2. 今回改正の国土交通省「マンション標準管理規約」は、平成16年「マンション標準管理規約」で新設し、10年以上に亘ってマンション管理組合で培われてきた地域コミュニティ条項を削除し、自ら良としたものを否定するのは「標準管理規約」として自己矛盾であるから、グリーンハイツ千種管理組合としては受け入れられない。

また、このことこそが今回改正に対する批判の多くで、かつ、総務省「今後

の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会」報告書と相容れない内容となっており、かつ、根拠としている裁判判例に反し、また誤った理解でマンション管理関係者の意見を排除し、偏った考えを強引に進めてきた結果といえる。

ちなみに、パブリックコメントでは、3/4 以上の反対意見が寄せられている。(管理規約の改正は3/4 以上の特別決議が必要では?)

⇒地域コミュニティ条項削除

(管理組合) 第6条及びコメント、(管理費) 第27条、(業務) 第32条及びコメント

3. 今回改正の国土交通省「マンション標準管理規約」は、根拠法となる「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」の一部((区分所有者の団体)第三条のみで(規約事項)第三十条に示されている使用に関する区分所有者相互間の事項を理解していない)だけを誤って解釈し、マンション管理を資産価値だけに限定しているため、グリーンハイツ千種管理組合としては受け入れられない。

⇒管理組合定義

(管理組合) 第6条、(管理費) 第27条、(業務) 第32条

⇒議決権割合

(議決権) 第46条及びコメント

⇒管理状況などの情報開示

(帳票類等の作成、保管) 第64条

4. その他、今回改正の国土交通省「マンション標準管理規約」は、改正に至る経緯、検討委員会の構成、パブリックコメント、各種意見書を総合的に判断すれば、マンション管理の立場に立っていないと判断せざるを得ず、グリーンハイツ千種管理組合としては受け入れられない。

⇒参考資料

「全国マンション管理組合連合会パブリックコメント」H27.11.16

「日本住宅管理組合協議会パブリックコメント」H27.11.10

「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」H27.11.19

アーバンドッグパークシティ豊洲管理組合他10,605戸

「管理規約にかかるマンションコミュニティのあり方に関する共同提言」

H27.11.7(一社)日本マンション学会、NPO 全国マンション管理組合連合会、

(一社)マンション管理業協会、(一社)マンション管理士連合会

よって、平成28年3月14日改正の「マンション標準管理規約」は、マンション管理関係者の意見を踏まえ再度改正があるまで、グリーンハイツ千種管理組合としては、規約改正を見送ることとする。