

標準管理規約改正めぐり管理のあり方議論

「出席者多数決は全体の39%で決議」に危機感

「ミニコミュニティ研究会のフォーラム」

マンションミニコミュニティ研究会(廣田信子代表)は昨年12月8日、「標準管理規約の改正に管理組合はどう取り組むのか」と題したフォーラムを開催した。基調講演として横浜マリン法律事務所の佐藤元・代表弁護士が標準管理規約の改正内容などを解説したほか、研究会が緊急に実施したアンケートの結果を報告しながら、改正に当たり管理組合が取り組む方法などをパネルディスカッションで議論した。

佐藤弁護士は標準管理規約改正の背景となったマンション関係法改正からひととき、「改正法は、2つの老いなどにより合意形成が難しくなることを踏まえ、区分所有建物の管理と再生の円滑化を図ることが大きな柱となっている。管理については「適正化」という言葉が使われ、「円滑化」は使われてこなかったように思う。改正法は、管理についても円滑化を図ることが大きなポイントだ」と解説。こうした背景のもと、総会の出席者による多数決を行う規定や、総会の招集に当たり議案の要領も送付する規定などが盛り込まれたと説明した。出席者多数決の仕組みについて「特別決議の場合は区分所有者・議決権総数の各過半数が出席することを定数とし、出席者の4分の3以上が賛成すれば決議できる。この場合マンション全体の39%の賛成があれば決議できる」と、改正前の75%からすると大幅な要件緩和となることを具体的な数字を挙げて説明し

ていた。

その後のパネルディスカッションには、廣田代表の司会のもと、佐藤弁護士、日本マンション管理士会連合会の瀬下義浩会長、全国マンション管理組合連合会の藤木賢和理事、明海大学の植小杉学教授、日本マンション学会の植田雅人理事、マンションミニコミュニティ研究会から内藤正裕・IT担当理事と松田昌也副代表が参加した。

廣田代表は決議を円滑化することが円滑な管理組合運営につながるのか提起すると、植田理事は「決議をしやすくすると反対者が多くても議案が承認されることになる。普段の管理組合運営を考えると、全員の合意に近い形であれば実際の工事が進まない」とし、決議のハードルが下がっても実際の管理組合運営にはより多くの区分所有者の理解が必要と述べた。廣田代表は、出席者多数決の仕組みの定数数について、改正法では規約により過半数を上回る設定とすることができる記載があるものの、標準管理規約では上回る場合の記載がないことを指摘すると、佐藤弁護士も「実務上は多くの方の合意形成を図っておくのが、実際の管理の円滑化につながると思う。さらに言えば、(建替え決議など)マンションとして究極の決定をする際は5分の4以上の賛成が必要で、最低限の39%で決議をしていると5分の4以上の賛成が取れるだろうか。普段から合意形成を丁寧に進めるのが重要だ」と同調し、より多くの区分所有者が組合運営に参加する姿勢が重要と述べた。

を集めるのも大変なマンションもある。法改正で物事が決まやすくなる上では適正な数字でもある」と改正の趣旨を説明し理解を求めた。小杉教授は「8割や9割の合意を取り付けて決議をしているマンションからすると、39%の賛成で決議できると、これまでのがんばりが梯子を外されたように感じる。がんばるマンションを増やせるように国で促す形があると良い」と、適正管理に積極的な管理組合の活動を下支えする体制整備を求めた。

出席者多数決に戸惑いの声も

廣田代表は開催後、参加者に聴講後の感想を聞いたアンケート結果も明らかにし、出席者多数決の規定について多様な見解があることを示した。意見では「管理不全マンションを出さないための改正が優良マンションには改悪

になっているのは驚いた」「決議要件が緩和されることで組合員同士の対立が起こりやすくなることも考えられる」など、出席者多数決により全体から見た賛成割合が低くても決議される状況を懸念する声や、「要件の緩和を危惧するものもあるが、2つの老いを抱える管理組合で議案の反対者の出席も促したり、いつもお任せだった人が議論に関心を持つなど、管理組合が活性化することも期待したい」と規定を契機に区分所有者の管理への関心を高めるべきとの意見も見られた。「廣田代表は「改正標準管理規約では過半数以上の定数を定めた場合について触れていないことに危機感がある。フォーラムが39%の賛成で規約改正など重大な事項が決定してしまうことを考えるきっかけになれば」と話している。

規約改正の検討状況を調査

マンションミニコミュニティ研究会ではフォーラム開催に先立ち、管理規約改正に関する緊急アンケートを実施した。改正予定と委員会の有無について聞いたところ「改正予定あり」が50・6%、「改正予定なし」が12・3%、「わからない」が37・0%。予定がある管理組合のうち改正のための委員会を設置するとして回答したのは51・2%だった。改正予定があるところ、改正法の施行より前の「2026年3月31日以前」は12・1%、「同年4月1日以降」は80・5%となった。

改正予定の項目は、法改正に伴う強行規定である「総会決議における多数決要件の見直し」は改正するとして割合が82・9%、「総会招集時の通知事項等の見直し」は80・4%となり、改正を必須と受け止め対応する姿勢が見える一方、「国内管理人制度の活用に係る手続き」は改正するとして割合が56・1%、判断を決めかねている割合が24・4%、改正しないとした割合が19・5%だった。「マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き」は改正する割合が51・2%、決めかねているのが36・6%、改正しないのが12・2%。「共用部分の管理に伴って必要となる専有

部分の保存行為等」の改正する割合は73・2%、「共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理」は61・0%となった。サポートを受ける専門家を複数回答で聞いたところ、「マンション管理士」が25・9%で最も多く、「管理会社」が22・2%、「弁護士」が4・9%だった。自由回答で意見や質問を求めたところ、総会出席者の多数決で決議する規定については「無関心な住民を除く」というの無理にかなっている」との声があった一方、「健全な運営をしてきたマンションでは少人数で重要事項が決まったり、独裁的運営に悪用される可能性が懸念される」と問題視する意見も見られた。