

川口市におけるマンションの管理の適正化  
に係る研究会報告書

平成 28 年 11 月

川口市マンション問題研究会

## 目 次

はじめに .....	2
I マンション実態調査結果の概要 .....	3
II 管理不全マンション等の実態と支援策 .....	8
III マンションの登録制度 .....	12
IV マンションの防災対策 .....	15
V マンションのコミュニティ活動のあり方 .....	21
VI マンション内の紛争解決手段 .....	30
VII 大規模修繕工事等の業者選定支援 .....	35
VIII 傾斜マンション問題 .....	37
IX マンション管理適正化法の概要等 .....	40
X 豊島区マンション条例の概要等 .....	43
研究メンバー .....	47
開催経過 .....	48

## はじめに

平成 25 年度川口市分譲マンション実態調査報告書によれば、川口市内における分譲マンション化率は 21%であり、5 世帯のうち 1 世帯以上が分譲マンション居住となっており、今や分譲マンションは、市民の一般的な居住形態の一つとして定着している。

一方で、一つの建物を区分所有するという形態のマンションには、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさという課題がある。

さらに、平成 25 年度マンション総合調査（国土交通省）によれば、世帯主が 60 歳以上の割合は 50.1%であったが、平成 30 年度には 60%を超える予想である。また、築 40 年超えの全国のマンション数は、2015 年には 51 万戸であったが、2020 年には 94 万戸に増加する見込みである。本格的な高齢化とマンション老朽化は既に始まっており、役員のなり手不足、管理費の滞納、修繕工事の未実施、そして自力再生が困難になる等の深刻な問題を抱えたマンションが急増することが予想される。

また、首都直下地震発生の切迫性が一層増している状況であるが、マンションの防災対策は十分には進んではいない。マンションの防災対策には、避難行動要支援者の救助対策や、被災後の避難生活に係る対策など緊急性の高い課題が多くある。

そして、このような防災対策への適切な対応や、日常のトラブル防止のためには、日頃からのコミュニティ形成が重要であることはいうまでもない。しかし、マンション内のコミュニティ活動が十分でない管理組合も多く存在しているため、管理組合を町内自治会と同様に扱うなど、行政が積極的に支援することについての検討も必要である。

また、マンションの大規模修繕工事には、多額の費用を要するものの、工事の実施に際しては、管理組合において適切な業者を選定することが難しいという課題がある。

このような状況を踏まえ、川口市におけるマンションの管理の適正化に係る課題と支援策等を検討するものである。

## I マンション実態調査結果の概要

平成 25 年度分譲マンション実態調査結果（川口市）及び平成 25 年度マンション総合調査結果（国土交通省）の内容を整理し、川口市におけるマンションの管理の適正化に係る課題と支援策について検討する基礎資料とする。

### 1 調査の方法

川口市と国土交通省（全国）の調査方法等の比較

	川口市	国土交通省（全国）
実施時期	平成 25 年 10 月～ 12 月	平成 25 年 12 月
抽出方法	固定資産税台帳の区分 所有建物リスト	管理会社各社及びマン ション管理センター登 録名簿
アンケート配付数 （管理組合）	850	3,643
有効回収数	414	2,324
回収率	48.7%	63.8%
アンケート配付数 （区分所有者）		7,484
有効回収数		4,896
回収率		65.4%

### 2 主な調査結果

川口市と国土交通省（全国）の主な調査結果及び比較

	川口市	国土交通省（全国）
世帯主の年齢が 60 歳以上の割合		50.1%
永住意識（永住する つもり）		52.4%

戸当たり管理費（平均）	11,807 円	10,661 円
戸当たり修繕積立金（平均）	10,895 円	10,783 円
長期修繕計画の作成割合	68.4%	89%
トラブル発生状況	違法駐車（駐輪含む） 56.0% 等	違法駐車（駐輪含む） 40.1% 等
防災訓練の実施	32.4%	37.7%
専門家の活用	契約している 10.2%	活用したことがある 48.1%
大規模修繕工事実施上の問題点	技術的判断が困難 24.2% 等	
良好な管理を行う上の問題点	特に問題ない 33.8% 関心が低い 20.8%	

### 3 項目別の調査結果

#### (1) 世帯主の年齢（全国）

昭和 55 年度には 7.9%に過ぎなかった世帯主が 60 歳以上の割合は、平成 11 年度 25.7%、平成 15 年度 31.7%、平成 20 年度 39.4%、今回（平成 25 年度）50.1%となった。

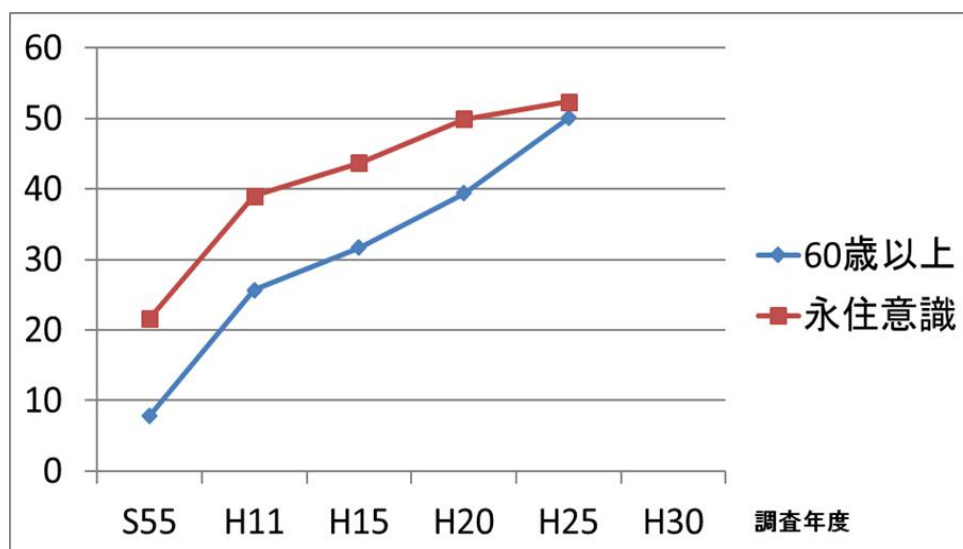
急速に高齢化が進んでいることが理解できる。

#### (2) 永住意識（全国）

昭和 55 年度には 21.7%に過ぎなかった「永住するつもり」は、平成 11 年度 39.0%、平成 15 年度 43.7%、平成 20 年度 49.9%、今回（平成 25 年度）は 52.4%に高まっている。

高齢化と同様に永住意識も年々高まっている。

世帯主が60歳以上の割合と永住意識の割合の推移



(3) 戸当たり管理費及び修繕積立金（全国 川口市）

管理費（月額 駐車場使用料等の充当額を除く）の平均値は、全国 10,661円、川口市 11,807円であった。

修繕積立金（月額 駐車場使用料等の充当額を除く）の平均値は、全国 10,783円、川口市 10,895円であった。

管理費及び修繕積立金の平均値は、いずれも約 10,000円であったが、最大値と最小値の間には大きな開きがあった。

(4) 長期修繕計画の作成割合（全国 川口）

長期修繕計画を作成している管理組合の割合は、全国 89.0%、川口市 68.4%であった。

川口市の長期修繕計画の作成割合は全国と比較して低い。

(5) 居住者間のトラブル発生割合（全国 川口）

全国の調査項目には、「ゴミ出し」がないため、それを除けば、全国と川口市のトラブル発生割合の順位は、まったく同じであった。

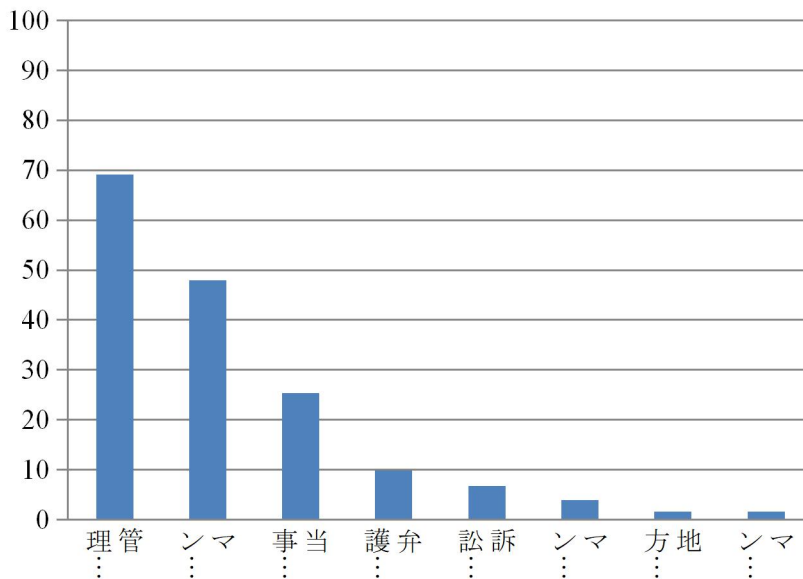
発生割合の多い順	全国	川口市
1	違法駐車（駐輪含む） 40.1%	違法駐車（駐輪含む） 56.0%
2	生活音 34.3%	ごみ出し 54.3%
3	ペット飼育 22.7%	生活音 48.8%
4	共用部に私物放置 18.4%	ペット飼育 37.0%

5	バルコニーの使用方法 13.4%	共用部に私物放置 22.0%
6		バルコニーの使用方法 17.9%

(6) トラブル処理方法の割合（全国）

①管理組合内で話し合った 69.2%、②マンション管理業者に相談した 48.0%、③当事者間で話し合った 25.4%、④弁護士に相談した 9.8%、⑤訴訟によった 6.8%、⑥マンション管理士に相談した 3.9%、⑦地方公共団体に相談した 1.6%、⑧マンション管理センターに相談した 1.6%

処理方法で最も多いは、①～③のとおり、管理会社への相談も含め、管理組合内での処理である。次に多いのが、弁護士・訴訟となっている。マンション管理適正化法により、制度化されたマンション管理士やマンション管理センター、及び管理組合の支援の役割が明確化された地方公共団体は、いずれも殆ど活用されていない。



(7) 防災対策、大規模災害への対応状況（全国 川口市）

定期的な防災訓練の実施が、全国 37.7%、川口市 32.4%といずれも比較的高いのは、居住者 50 人以上（概ね 25 戸以上）のマンションでは、消防法による法的義務があるためと考えられる。

防災資材又は非常食の準備は、全国 35.7%に対し、川口市 13.5%と低いのは、大災害を経験した東北や神戸地方、今後大きな被害が予想される都区内や東海・東南海地域などと比較して災害に対する危機感が若干低いことも推測できる。

調査項目	全 国	川口市
定期的に防災訓練を実施している。	37.7%	32.4%
防災マニュアルを作成している。	18.6%	13.3%
防災資材又は非常食を準備している。	35.7%	13.5%
災害時要援護者の名簿を作成している。	8.3%	12.6%

(8) 専門家の活用（全国 川口市）

全国：活用したことがある 48.1%（内訳 建築士 24.4%、弁護士 18.7%、マンション管理士 16.4%）、「マンション管理士を知らない」が 37.4%

川口市：契約している 10.2%（内訳 マンション管理士 47.6%、建築士 26.2%、弁護士 19.0%）

(9) 大規模修繕工事実施上の問題点（川口市）

技術的な判断ができない 24.2%、修繕積立金が不足している 23.4%、適切な修繕工事業者の選定が難しい 20.0%

いずれも、これまでも言われてきた恒常的な課題である。

(10) 良好な管理を行う上の問題点（川口市）

特に問題はない 33.8%、管理への関心が低い 20.8%、役員のなり手がいない 18.1%、役員が多忙又は知識・経験がなく十分な対応ができない 11.6%、管理会社の対応に不満がある 2.9%、管理に問題はないと考えている割合が最も多かったが、やはり管理への関心の低さ、役員のなり手不足は、マンションの管理における恒常的な課題である。

## II 管理不全マンション等の実態と支援策



## 1 マンションにおける「二つの老い」の進行

### (1) 世帯主の高齢化

マンション総合調査（国土交通省）によれば、世帯主が60歳以上の割合が、平成20年度の調査では39.4%、平成25年度の調査では約50.1%、平成30年度には60%を超える予想であり、高齢化は急速に進んでいる。

### (2) 建物の老朽化

全国のマンションストック数は、613万戸（2014年末）（1,510万人国民の約12%がマンション居住者）、このうち1981年以前の旧耐震マンションは106万戸（全体の17%）、さらに1971年以前の旧・旧耐震マンションは18万戸（全体の3%）である。

また、築40年超えのマンションは、2015年では51万戸（全体の8.3%）であったが、2020年には94万戸、2025年には151万戸（2015年の約3倍）に達する見込みである。

※ 旧耐震基準：1968年の十勝沖地震後、1971年（昭和46年）の改正で、鉄筋コンクリート造の帯筋の基準を強化したもの。

新耐震基準：1978年の宮城県沖地震後、1981年（昭和56年）の改正で、大地震に対しても倒壊しない構造基準に強化した。

## 2 管理不全マンションの定義

本格的な高齢化とマンション老朽化は既に始まっており、役員のなり手不足、管理費の滞納、修繕工事の未実施、そして自力再生が困難に至るなど、いわゆる「管理不全マンション」が急速に増えることが予想される。

なお、この「管理不全マンション」という用語は、マンション管理適正化法及び同告示、豊島区マンション条例、マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書（平成27年3月 国土交通省）の中では定義づけされていないが、東京都におけるマンション政策の新たな展開について答申（平成27年9月3日 東京都住宅政策審議会）では、「管理不全マンション」として定義づけされていた。しかし、本答申を受け作成した、良好なマンションストックの形成促進計画（平成28年3月 東京都）では、（以下「都の計画案」という。）単に「管理不全」という用語に訂正された。

このため、現在、「管理不全マンション」という用語は、法令や公的な計画等の中では使われていない。

なお、都の計画案の中で、定義づけされている用語は次のとおり。

- ・ 高経年マンション 建築後相当の年数を経たマンション
- ・ 老朽マンション 建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション
- ・ 管理不全の兆候 管理に関するルールが整備されていない、又は、整備されていても重要なルールが守られていないなど、管理組合が機能しておらず、将来的に管理不全に陥るおそれのある状態
- ・ 管理不全 維持・管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより、周辺にも悪影響を与えている状態

#### 管理不全マンションの事例

##### 例 1：管理組合がないマンション (築 20 年 5 階建て 20 戸)

- ・ 共用廊下にゴミが溢れ、照明も点かない。
- ・ 共用玄関にチラシが散乱
- ・ エレベーターが稼働しない。
- ・ 約半数は電気メーターが止まっている。(空室)

##### 例 2：空室の多いマンション (築 40 年超、9 階建て 30 戸)

- ・ 戸数の 4 割しか住んでいない。管理費と修繕積立金の区分経理を行っていない。
- ・ 共用廊下の外壁が剥がれている。
- ・ 共用廊下に自転車が放置されている。
- ・ 外階段に錆が生じ、劣化が激しい。
- ・ 周辺の景観を害している。(外壁が汚い)
- ・ 空室は防犯上にも心配

##### 例 3：管理費等の滞納が深刻なマンション (築 30 年のマンション)

- ・ 賃貸住宅が半数を占めている。
- ・ 高齢者の単身者が多い。
- ・ 役員のなり手がいない。
- ・ 管理費・修繕積立金の滞納額が 800 万円になった。
- ・ 数年前から暴力団が住み着いていた。
- ・ 漏水により部屋の天井や外壁が落ちた。

##### 例 4：管理組合が形骸化したマンション

- ・ 管理組合はあるが、総会が開催されないなど、組合活動がない。
- ・ 管理費・修繕費の滞納者多数
- ・ 一部の共用廊下の天井に直径 50 センチほどの穴があり放置されている。
- ・ 外部の自転車が乗り捨てられている。
- ・ 雨水配管にさび

マンションの新たな管理方式の検討資料 (国土交通省)

### 3 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善 (都の計画案)

#### (1) 趣旨

- ・ 多くのマンションでは、管理組合が自主的・自律的に適正な管理に取り組んでいるが、一部には、管理組合の活動が不活発で、修繕等も行われず、著しく劣化が進行するなど、適正な管理が行われていない例が見られる。
- ・ 建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、手をこまねいていれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- ・ マンションの管理状況等を的確に把握し、管理不全の予防又は改善を図り、地域における安全性や活力を維持向上するため、従来よりも踏み込んだ実効性のある施策を講じていく。

#### (2) 基本情報登録制度・管理状況報告制度の試行

- ・ マンションの基本情報の把握  
マンションの所在地や連絡先、建物・敷地の概要、管理者、管理形態など、必要最小限の基本情報については、行政において網羅的かつ効率的に把握できるようにするため、管理組合等からの申請に基づき、基本情報をマンションデータベースに登録する制度を創設する。
- ・ マンションの管理状況の把握  
管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理組合の運営状況等を定期的に報告する制度を創設する。  
報告の対象とするマンションについては、一定の高経年マンション等に限定する。

#### (3) 管理不全の予防・改善のための支援・指導

- ・ 管理状況を評価・判定した結果、管理不全の兆候が認められるマンションに対しては、管理組合への注意喚起を行うとともに、管理組合からの申出に応じて、マンション管理アドバイザーを派遣するなど、管理不全に陥らないよう、重点的に支援を行う。
- ・ 管理不全と認められるマンションに対しては、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求めるなど、マンション管理士等とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行う。
- ・ 管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、第三者委員会を設置し、意見を聴くなど、公正性を確保するための方法を検討する。

#### (4) 条例化の検討

耐震性不足や管理状態が劣悪であるなど、安全性や生活環境等に深刻な懸念が生じていることが明白であるにもかかわらず、行政の助言や支援を受け入れようとしないマンションに対しては、一定の強制力を伴う施策も必要である。

こうした観点から、マンションの適正な管理及び再生の促進に関する都及び関係者の責務、基本的な施策や制度、管理組合等に対する報告等の義務付け、行政の調査・指導権限等について、条例で定めることも視野に検討を進める。

#### 4 マンションのスラム化

役員のなり手不足、管理組合機能の低下、管理費滞納、修繕工事の未実施、空室の増加、自力再生が困難、マンションの放棄により、マンションはスラム化し、最終的には行政により公費で解体しなければならない可能性がある。

このようなスラム化を防ぐためには、支援策等を強力に進める必要がある。

※ 管理費の滞納は、古いマンションほど、また戸数の多いマンションほど多い。

#### 5 区分所有者がいなくなった時の対応

相続放棄等により区分所有者がいなくなった時は、利害関係人又は検察官が家庭裁判所に相続財産管理人の申し立てを行い、家庭裁判所で弁護士や司法書士を相続財産管理人として選定する必要がある。なお、こうした場合、固定資産税が課税されているため、市町村は利害関係人となり得る。

※ 蕨市では、相続財産管理人の選定に関する事項を条例で定めている。

#### 6 建て替えの可能性とマンションの最終形

##### (1) 建て替えの可能性

全国でも建て替えの実績は、183件（H25年時点）しかなく、しかも住民発意の場合は、その殆どが、容積率に余裕があり、従前よりも階数（部屋数）を増やし、売却益により住民の支出負担を軽減している。

日影規制等による既存不適格マンションについては、容積率が不足しているため、建て替える場合には建物を小さくしなければならない。

つまり、建て替えが可能なマンションは、容積率に余裕があり、立

地条件がいいマンションに限られる。

(2) 法制度は建て替えを想定

日本のマンションの法制度が、建て替えを想定しているのは、マンションの寿命の短さと、所有権への強いこだわりが関係している。

寿命が短い理由は、初期のマンションでは、コンクリートに問題があった。水分が多い耐久性に劣るコンクリート（いわゆるシャブコン）が使われていることや、海砂が使用され塩分により鉄筋が錆びて耐久性が著しく落ちた例がある。また、建物内部に配管を行う構造が多く、設備の更新を十分考慮し、建物を長く使うという設計ではなく、建てては壊して建て替えるという発想が定着していた。

(3) これからのマンションの最終形

将来、管理組合として、建て替えを想定していたとしても、現実的には極めて困難な場合が殆どであることが分かってきている。

マンションの最終形は、解体、敷地売却という方向性が第一と考えられるようになってきた。

今後は、管理組合として、解体費用を準備することの必要性が高まり、長期修繕計画に盛り込むことも検討課題となる。

しかし、現実的には、老朽化マンションが建て替えもできず、また、解体費用も準備できず、敷地に価値もない場合は、放置される可能性が高くなる。

こうして放置されたマンションは、最終的には、行政が公費で解体しなければならなくなる。

公費での解体は、社会的な公平性を欠くため、区分所有者が確実に解体費用を負担する仕組みを構築しておく必要がある。

※ 現行法では、震災などの特別な場合を除き、敷地売却は全員の合意が必要であるが、将来は法令の改正が想定されている。

### Ⅲ マンションの登録制度

#### 1 マンション管理適正化法の規定

同法に基づく告示において、「地方公共団体は、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要」「地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について充実を図ることが重要である。」旨の記載がある。

つまり、地方公共団体においては、マンションの実態の調査及び把

握に努め、管理組合に対して、必要な情報を提供し、管理組合が適正な管理を行うための支援体制を充実させるよう努める必要があるということである。

## 2 登録制度の必要性・目的

- (1) 登録情報の分析によりマンションの課題が見えてくるため、管理組合に対する具体的な支援策等を検討するうえで、登録情報は貴重な資料となる。
- (2) 法令改正等の最新情報やセミナーの案内など、マンションの管理に役立つ情報を直接提供することができる。
- (3) 震災などの大災害時には、耐震性が十分なマンションであれば、そこを避難所として活用することにより、公設の避難所の負担軽減になる。そのためには、避難所を運営するための行政と管理組合間における情報交換のラインが必要となる。
- (4) 横浜市のマンション傾斜問題の発生後には、各自治体に多数の相談が寄せられたため、各自治体では臨時の相談窓口を設置して対応していた。こうした問題が発生すると、不安を抱えるマンション住民は、行政などの信頼できる機関に相談することが多い。平素から行政と管理組合間の情報交換ラインがあれば、マンション住民は、いつでも気軽に行政に相談することができる。
- (5) 登録情報を活用することにより、現在5年に一回実施しているマンション実態調査の予算を削減することができる。
- (6) 削減された予算を活用し、既に管理不全に陥っていて実態を把握しにくいマンションに的を絞った実態調査を行うことが可能である。
- (7) 設計事務所や管理会社の不適切な事例など、管理組合運営にあたり重要な情報を個別（非公開）に提供、又は情報交換等を行うことが可能となり、管理組合の保護に大きな役割を果たすことができる。
- (8) 行政が、地域のマンション管理士団体やマンションに係るNPO団体等の協力を得て、管理組合支援のための各種事業を実施する場合に活用できる。
- (9) 震災後のマンション共用部のり災証明の発行がスムーズに行われる可能性がある。

## 3 登録制度を実施している主な自治体

横浜、川崎、草加、名古屋、秋田市、豊島区、東京都（試行開始）、大阪府（検討中）

#### 4 登録制度に係る課題等

登録制度を条例で定めている豊島区での登録率は、53%（条例制定半年後の時点）にとどまっており、登録率の低さは課題である。

解決策としては、管理会社の協力が不可欠となる。なぜなら、管理組合の90%以上が管理会社に管理を委託（マンション実態調査結果）しており、また、その内の90%以上は、一般社団法人マンション管理業協会に入会（一般社団法人マンション管理業協会HP）している管理会社が管理を受託しているからである。

なお、管理会社がこの協会に入会するための条件の一つに、コンプライアンス体制が整備されていること。とあるため、自治体の条例又は要綱等の適用を推進することが期待できる。

#### 5 登録情報の保護

管理組合から提供された情報は、個人情報保護条例等に基づき、管理組合の同意なしに目的外の利用はしない。

#### 6 登録情報の内容（豊島区の例）

(1) マンションの所在・名称・築年数・総戸数、受託管理業者名、理事長の氏名・住所・電話番号等

(2) 管理状況

管理者等、管理規約、議事録、名簿、設計図書、組合用郵便受け、長期修繕計画などがあるかどうか等の情報

#### 7 届出義務者（豊島区の例）

マンション代表者等（管理者等、管理者等が選任されていないマンションは区分所有者又は管理業者）の定義については、管理者等が選任されていないマンションにおいて、管理会社にも、マンションの管理の適正化という共通の役割を期待するもの。

しかし、マンション代表者等の中に管理会社を含めることは、管理の主体は管理組合であるという法の趣旨に一部矛盾するように思われるため、管理者等（理事長）と管理業者を別の条項にするなど、条文の構成に工夫が必要である。

### IV マンションの防災対策

## 1 マンションの防災対策の概要

平成 17 年に国が公表した「首都直下地震の発生確率 30 年以内に 70%」から、すでに 10 年が経過し、首都直下地震発生の切迫性は増しており、マンションの防災対策の重要性は一層高まっている。

しかし、平成 25 年度の分譲マンション実態調査結果（川口市）では、「防災マニュアルを作成している」割合が 13.3%、「非常食や救助用器具を準備している」割合が 13.5%、「自力避難が困難な人を把握している」割合が 12.6%という結果であり、マンションの防災対策は進んでいない状況が明らかになった。

これまでの震災でも明らかのように、震災初期には、消防・自衛隊などの救助隊はあてにはならず、近隣の住民が協力して救助活動を行わなければならない。

また、避難所には人が集中し、狭い空間での過酷な避難生活のため体調を崩し亡くなる人もいた。地震に強いマンション住民は、なるべくマンション内での生活継続が求められている。

なぜ、マンションの防災対策が進まないのか。また、進めるためにはどうすればいいのか。について検討する。

## 2 防災対策が進まない主な理由

- (1) 日々の生活が精一杯で、防災を考える余裕がない。また、病気や経営等のリスクの方が大きいと考える。
- (2) 防災資器材の整備や建物・設備の改修などにお金を使っても、地震が来なければ必要がなく、直接の利益につながらない。
- (3) 資金がかかり、直接の利益にならない防災対策は、特に合意形成が困難となり総会決議まで至らない。
- (4) 被災者の声として「まさか自分が被害を受けるとは考えていなかった」といった、自分だけは大丈夫という楽観的な意識を持つ人が多い。  
（正常性バイアス）
- (5) 不動産会社の分析によると、耐震性など安全性の向上が市場価格にあまり結びついていない。立地、面積、日照といった一般的な判断基準を超えるに至っていない。
- (6) 何が正しい防災対策なのか。判断が難しいため、管理組合の役員や居住者の中に、個人的な考えを強く主張する人がいると、計画的で組織的な活動は困難になる。



### 3 マンションの自主的な防災活動の必要性

消防法により、防火管理者の選任義務のあるマンションでは、消防計画を作成し、定期的に消防訓練を実施する法的義務がある。しかし、この消防計画は、消火、通報、避難などの火災対応が中心であり、震災時の救出救護活動や被災後の生活継続に関する計画等は含まれていない。

このため、法的義務に基づく消防計画等の対策だけでは不十分であり、住民の共助に基づくマンション独自の自主的な防災活動を進めなければならない。

### 4 マンションに求められる防災対策

#### (1) マンション独自の救助体制

これまでの災害で明らかのように、初期段階では、消防・自衛隊など公的な救助隊は殆ど期待できない。また、町会・自治会の自主防災組織は、地域の木造建物の救助や火災対応で精一杯であり、例えば、マンションの10階まで救助に来ることは困難である。

従って、マンション独自で救助体制を組織しなければならない。

#### (2) 生活継続のための準備

これまでの災害で明らかのように、公設の避難所は人で溢れ、狭い空間で、寒さ暑さなど過酷な環境により、体調を崩す人も多く亡くなる人もいる。こうしたことから、地震に強いマンションの住民は、避難所の負担軽減も考慮し、なるべく自宅での避難生活が求められる。

このため、一週間（又は3日間）の避難生活を送れるだけの水、食料、トイレ、電源等を備蓄しておく必要がある。

### 5 マンションの火災対策

(1) マンションは、火災が発生した場合でも比較的安全に避難できる構造となっている。

ア 2方向避難・開放廊下（部屋からバルコニー側と廊下側の2方向、さらにバルコニーと廊下からそれぞれ2方向、廊下は外気に開放）が確保されている。

イ 隣の住戸との間には界壁（開口部ない壁）がある。

ウ 上下階は、バルコニー等で延焼を防止する構造となっている。

(2) 火災の発生、拡大を予防するための準備

ア 消防法により、共用廊下等には消火器具が設置されているが、身近な自宅内にも簡易的な消火器具を設置しておくことにより、初期消火の成功率が高まる。

イ 東日本大震災における火災発生原因の半数以上は、いわゆる通電火災であった。

ウ 通電火災を防ぐには、地震発生後に電気ブレーカーを切っておく必要があるが、いざという時に切り忘れを防止するためには「感震ブレーカー」の設置が有効であり、近年、普及が進んできている。

また、この「感震ブレーカー」設置の規定化が検討されているようである。

## 6 エレベーター閉じ込め対策

(1) 近年のエレベーター閉じ込め事故は、次のとおり。

ア 平成 17 年千葉県北西部地震 78 台（殆どに地震管制装置が設置されていた。）

イ 平成 23 年東日本大震災 210 台

ウ 平成 27 年小笠原沖地震 14 台

なお、首都直下地震の被害想定（平成 25 年 12 月 19 日 中央 防災会議）では、最大 17,000 人が閉じ込められる想定である。

(2) 自動診断・自動復旧システムの開発

地震発生時にエレベーターが停止した後、運転を再開するためには、エレベーター保守の専門技術者による安全確認を実施となる。このため、首都直下地震発生時には、すべてのエレベーターが復旧するまでにはかなりの時間を要することが想定される。

そこで、地震管制装置などが動作して停止しているエレベーターを自動で診断し、異常がなければ自動で通常運転に復旧するシステムの開発が進められている。

(3) エレベーター閉じ込め事故への対応

ア エレベーターに閉じ込められた場合、中から脱出することは困難であるため、外からの救出を待つことになる。長時間エレベーター内の密室で待つ場合に問題となるのは、トイレや水の確保である。こうした問題の対策として、エレベーター内のコーナーに設置するタイプの「防災備蓄ボックス」が、近年普及している。

イ また、エレベーターの扉は、中から開けることは困難であるが、外からは比較的容易に開けることができる。

方法は、まず、エレベーターの主電源を切ること。救出中に電源が復旧するとエレベーターが急に動き出す危険がある。次に、エレベーター扉の上部の鍵部分を専用の道具を使って解錠し、手動で扉を開放する。この時、エレベーター床と建物の床に段差がある場合

は、脚立などを使用して救出する。

## 7 非常用電源

### (1) 蓄電池

再生可能エネルギーや電気自動車の普及などにより、蓄電池の低コスト・高寿命・高エネルギー密度化は、世界中で研究が進められており、今後、飛躍的な向上が期待されている。一住戸に一台の非常用蓄電池が設置されることも予想される。

### (2) 携帯用発電機

一台の携帯用発電機で、概ね一住戸分の電気容量が得られる。価格も20万円程度で、燃料となるガソリンは、法的に40ℓ未満まで専用缶による保管が可能である。

現状では、最も有効な非常用の電源である考えられる。

### (3) 非常用発電機設備

非常用エレベーターの設置が義務付けられている超高層マンションでは、非常用発電機設備が設置されている。

しかし、この非常用発電機は、殆どの場合、非常用エレベーターやスプリンクラー設備などの防災負荷だけのために設置されているため、エントランスの照明やコンセントには接続されておらず、さらに、燃料も法定時間に必要な量(2~3時間程度)しか確保されていないため、震災時の生活継続のために必要な電源として使うことはできない。

こうしたことから、停電時の非常用発電機の電力を有効利用する「電力供給自動制御システム」を日立製作所と三井不動産が共同で企画開発した。仕組みは、火災が発生していない場合は、スプリンクラー設備などの防災負荷を稼働させる必要がないため、その分の余剰電力を自動的に建物内の照明やコンセントに使えるように制御するシステムである。

## 8 避難行動要支援者

(1) 東日本大震災を契機として、平成25年に災害対策基本法が改正され、①「避難行動要支援者」名簿の作成を市町村に義務付けた。②地域防災計画の定めにより、消防、警察、民生委員、自主防災組織などの「避難支援等関係者」に対し、名簿情報を提供する。こと等が定められた。

(2) 現在、多くの自治体では、名簿情報の取り扱いについての基準が整備されていないため、多くのマンション管理組合に対しては、名簿情

報の提供は行われていない。

各自治体における名簿情報の取り扱いに関わる条例やガイドライン等の制定が待たれる。

- (3) なお、「都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」（総務省通知 H27.5.12）では、自主的な防災活動を行うマンション管理組合も自主防災組織として位置づけ、名簿情報を提供することが有効であるとしている。

千葉市においては、今年の4月1日、「千葉市避難行動要支援者名簿に関する条例」を施行し、この中で、管理組合に対しても名簿情報を提供することとしている。

- (4) 今後、マンション管理組合に対しても名簿情報が提供された場合には、「避難行動要支援者」の避難支援策等について、地域防災計画を踏まえ、マンション独自の計画作成や訓練等を進めていく必要がある。

## 9 自主防災組織結成の課題

現在のところ、マンション独自の自主防災組織結成を認定していない自治体が多い。あくまでも町会・自治会単位での結成が基本であるとしている。

自主防災組織の結成を認めれば、補助金支給の対象となるため、予算の関係から認められない状況のようである。

しかし、多くの自治体では「マンション防災マニュアル」等を発行し、マンション独自の防災対策の推進を支援している。にも関わらず、自主防災組織結成を認定しないという矛盾がある。

## 10 補助金の問題

防災活動が特に優秀なマンションとして総理大臣賞を受賞した兵庫県加古川グリーンシティが防災活動を進めるきっかけは、補助制度であったとのことである。合意形成が困難なマンション管理組合においての補助制度は、資金面の支援というよりも、合意形成に大きな役割を果たすものである。

前4、(1)に記載のとおり、災害時にマンション内で救助活動を行うためには、マンション住民が自主的な防災活動を行うための自主防災組織の結成が必要である。町会・自治体の自主防災組織と同様に、マンションの自主防災組織に対しても何らかの補助制度が必要と思われる。

## 11 千代田区の取り組み（マンション防災対策支援事業）

公益財団法人まちみらい千代田が行うマンションの防災対策を推進するため事業は、次のとおりである。

- (1) マンションの防災計画策定を予定している管理組合に対して、マンション防災アドバイザーの派遣を行い、当該マンションの実態に即した防災計画策定や防災訓練実施の支援を行う。
- (2) マンション防災計画を策定し、一定の条件を満たしたマンションに対して、①EVキャビネットの配付、②AED設置費用の助成、③備蓄物資購入費用の一部助成（1/2 上限15万円）を行っている。

## 12 仙台市防災力向上マンション認定制度の概要

東日本大震災の経験を踏まえ、防災力の向上に係る一定の基準を満たすマンションを市の都防災力向上マンションとして認定することで、管理組合等が行う防災活動の充実と建物の防災に関する性能の向上を図り、もって震災に強いまちづくりを推進することを目的として、平成25年4月1日から施行している。

認定種別として「防災性能」と「防災活動」の2種類があり、さらに、認定は★、★★、★★★の3つのランクがある。

### (1) 防災性能（建物の構造等）

一般的な耐震性能を有し、窓ガラスの落下防止策実施、備蓄倉庫設置、避難場所の確保などを達成しているもの。

### (2) 防災活動（防災組織等）

自主防災組織の結成、防災マニュアル作成、防災訓練、家具の固定、地域防災訓練への参加、非常電源の確保などを達成しているもの。

平成25年4月の制度導入後、認定マンションの実績が13棟（全対象の1%）と低迷していたため、平成27年6月1日、認定要件を緩和するための改正を行った。

## 13 洪水時の避難対策

- (1) 川口市内には、概ね200年に一度の大雨により、荒川の堤防が破堤した場合に想定される浸水の深さを示した看板を設置してある。設置場所は、洪水ハザードマップに記載されている想定浸水深が2mから5mの深さに該当する市内の電柱300箇所で、想定される浸水の深さの位置には、赤色のテープが巻いてある。

今後、温暖化の進展で、スーパー台風が首都圏を直撃した場合、悪条件が重なれば、巨大な高潮が発生し、荒川が越水する可能性も指摘されている。

また、荒川破堤にまで至らない場合でも中小河川が氾濫し、市内が浸水する場合が想定される。

- (2) 洪水時における川口市の避難場所としては、各地域の小中学校や公民館が指定されているが、いざという時に備え、少しでも多くの避難場所を確保しておくべきである。

マンションを洪水時の一時避難場所として、市とマンションで協定を結ぶことも必要である。

品川区では、地震に伴う津波に備え、住民が緊急的に一時避難できる津波避難施設について、民間マンションと協定を締結している。

## 14 防災対策を進めるには

前2、(1)から(5)に記載のとおり、一般的に、自主的な防災対策は進まないものである。

また、類似の例として、東日本大震災での“釜石の奇跡”で、子供たちへの防災教育が称賛された群馬大学の片田教授は、実は、はじめは大人に対して防災教育を行っていたが、大人は頭が固く、全く進歩がみられないため大人への教育はあきらめ、将来への期待を込めて子供たちに教育を行うようになったとのエピソードがある。

進みにくい防災対策を進めるためには、次の何れかが必要と思われる。

- (1) 条例等による義務化

管理組合（理事長）の責任、管理会社の受任義務

- (2) 管理組合に対する補助金

合意形成のきっかけ

- (3) イベントで進める防災プロジェクト

楽しみ、コミュニティ向上

- (4) 強力なリーダーの存在

理事長、防災担当理事など

## V マンションのコミュニティ活動のあり方

管理組合の目的は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」（区分所有法第3条）である。この管理には、建物の維持保全、使用方法の決定と遵守、防災、防犯などが含まれる。こうした管理組合の活動を円滑に進めるためには、区分所有者、居住者間の相互理解が大切であり、日ごろからの居住者間のコミュニティ形成が重要であることは言うまでもない。

こうしたことから、標準管理規約には、管理組合の業務として「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」の条項が規定されていたが、この度（平成 28 年 3 月 14 日）の改正で、このコミュニティ条項が削除された。

## 1 標準管理規約等の改正概要

### (1) コミュニティ条項の削除等

標準管理規約第 27 条第 10 号「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に要する費用」及び同第 32 条第 15 号「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」の条項が削除された。

一方で、同時に行われたマンション管理適正化指針の改正では、「マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい」と、コミュニティ形成は重要であるとの記載が追加された。しかし、この適正化指針の改正は、「コミュニティの重要性を否定したわけではない」という国交省の言い訳との見方もある。

国交省は、本指針において、コミュニティの重要性について記載しているが、具体的なコミュニティ活動の進め方には言及していない。一方で、標準管理規約においては、コミュニティ条項を削除し、そのコメント（解説）において、金額の大小やイベントの内容等に関わらず、主として親睦を目的とする飲食会への管理費等の支出は適切でない。と具体的に記載している。

このことから、今回の一連の改正においては、「マンションにおける飲食を伴うようなコミュニティ活動は消極的であるべき」という国交省の方針が明確になった。

実際に、日経新聞では「マンション管理費で忘年会はダメ」とし、読売新聞では「マンション管理費、夏祭りでは使えません」別記 1（P27～）との記事を載せたことでも明らかである。なお、本記事は誤解によるものであった。

### (2) 改正後の対応について

現在多くの管理組合では、飲食を伴うイベントを行う場合「管理組合として必要なものかどうか」「支出する額は適正な程度か」を、それぞれの管理組合において個別に判断し、理事会等で決めている。こうした進め方が、一般的・常識的であり、法令上も何ら問題ない。そ

して、今回の一連の改正によって、こうした進め方が否定されることもない。コミュニティ形成のために必要な事業の実施については、基本的には、管理組合の判断によって決定されるものであることを再確認し、自治体やマンション管理に係る専門家団体などが、マンション居住者等に対して分かり易く周知していく必要がある。

## 2 削除の主な理由

標準管理規約コメント第 27 条関係②には、「コミュニティという用語の概念のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。・ ・以上を明確にするため、・ ・削除した」と記載している。つまり、コミュニティ条項を削除する理由の一つは「トラブル回避のため」としている。

## 3 削除理由に関して

(1) 標準管理規約コメント第 27 条関係②には、「自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」と記載されているが、これまでに発生したトラブルはどの程度深刻なものであったのか具体例が示されていない。また、国のマンション総合調査結果においても表面化していない。

本条項を削除しても、管理組合におけるコミュニティの進め方等の解釈を明確にすることは難しく、意見の対立は今後もなくなることはない。

むしろ、コミュニティ活動に消極的な少数派にとって追い風となる規約改正であるため、管理組合が多数決で議決したコミュニティ活動事業に対し、本条項が削除されたことを根拠として、これまで以上に強く反対することが可能となるため、管理組合とコミュニティ活動に反対する区分所有者間の争いが増加することも考えられる。

(2) また、同③には、「管理組合は、区分所有者全員で構成される強制加入団体であり、任意加入の自治会とは性格の異なる団体である。」

「自治会費は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等のため居住者が任意に負担するもので、管理費とは別のもの」との記載がある。つまり、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等に係る事業は、管理組合の事業とは区別されるということであり、夏祭り、餅つき大会、クリスマス会や、一人暮らし高齢者の見守り対策などは、管理組合の主



催では実施できないとも読める。

こうした国交省の考え方は、マンションの管理に係る多くの関係者の考え方とは異なり、一方的で一般的でないという印象である。自治会費であっても、懇親会的行事に多額の費用を支出することや、役員が頻繁に行う飲み会の費用を支出することには、多くの居住者は否定的であると思われる。つまり、一般的な考え方は、一律に管理費だからだめで、自治会費ならいいというものではなく、程度の問題、バランスの問題であり、実施する事業ごとにマンション内で必要性等を個別に判断することである。

また、今回の改正で、国交省は、自治会・町会への加入は、個人の自由であることをことさら強調しており（指針7、コメント第27条③）、主に親睦を目的とするコミュニティ活動は、自治会等への加入を希望する者のみで行うべきであるとしている。

現行の民法は、強力な個人の所有権が特徴の一つであるが、近年、防災対策などの必要性からマンション関連の法令も、公共の福祉等を優先する法律の制定や改正が行われている。こうした中、今回の改正は、震災対策のためのコミュニティ活動の必要性よりも個人の権利を重視している印象であり、近年の法改正の流れに逆行しているようにみえる。

#### 4 自治会活動との峻別

標準管理規約コメント第27条関係③には、「自治会費は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等のため居住者が任意に負担するもので、管理費とは別のもの」「管理組合と自治会等との活動を混同することのないよう」との記載がある。つまり、マンション内で、親睦や福祉などの活動を行う場合は、マンション内に管理組合組織の他に、別に自治会組織を結成して行うべきであるということである。現行の法令・制度等を机上の理論で杓子定規にとらえれば、そうした考えも成立するのだと思われる。

しかし、現実を見てみれば、マンションにおける役員のなり手不足は恒常的な課題であり、多くのマンションでは理事会の運営ですら十分とはいえない状況において、理事会以外に自治会を組織し運営することは非常に困難である。もちろん、マンション内で自治会を結成し適正な運営を行っているマンションは存在するが、それは極めて少数であり一般的ではない。高齢化により更に役員のなり手不足が進む今後において、こうしたマンションが増加することは考え難い。

また、自治会を結成しているマンションであっても、その運営の実態は、時間的余裕が求められる自治会長には特定の区分所有者が継続して就任している場合が多く、その結果、その自治会長に権限が集中することになる。さらに自治会は任意団体のため、法的団体である管理組合と比較すると、厳格なルールに拘束されることもないため、十分な合意形成を進めることなく、予算や事業執行を独裁的に行うことが可能となる。

こうした要因により管理組合内で対立が起こることも多く、自治会の結成が必ずしもコミュニティ向上に結びついていない現状もある。多様な価値観を持つ多数の人たちの間でコミュニティ形成を図ることは、容易なことではなく、現実には、規則などで決められたとおり杓子定規に進むものではない。

## 5 改正規約に基づくコミュニティ活動の具体的な進め方

標準管理規約コメント第27条関係②には、「管理組合によるコミュニティ活動と称して行う活動のうち、マンションやその周辺の美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等に係る活動は可能」との趣旨の記載がある。

防災対策を進めるためには、熊本地震や近年の震災の例をみても、地域及び居住者間のコミュニティ向上が重要なことに異論はないところである。

しかし、国交省は、管理組合が主催する活動では、主として親睦を目的とした飲食は適切でないとし、飲食を伴うイベント等は自治会活動で行うべきとしている。それでは、飲食を禁止して行うコミュニティ活動とは、具体的にどのようなものか今回の改正内容には明記されていない。具体例が示されなければ憶測等による判断となり現場は混乱する。国交省に対し具体例を示すよう照会等を行っていく必要がある。

なお、一般的に、コミュニティ向上のためのイベントは、多数の参加者が集まるよう計画しなければ目的は達成できない場合が多い。そのためイベントは、楽しいもので、かつ、参加者の直接の費用負担が少ないことが必須条件と考える。同コメント④では、「飲食を伴うイベントでは参加者からの直接支払い等とすべき」としているが、所要の会費を集めてイベントを計画した場合、参加者は限られる可能性が高い。また、飲食は人間にとって楽しいもので、飲食を伴うイベントであるが故にコミュニティの向上が図れると考えるのが一般的である。

## 6 マンションに係る関係団体の共同提言

コミュニティ条項の削除に関しては、マンションの管理に係る多くの関係者は否定的な考えであり、マンションに係る全国的な4つの団体（一般社団法人日本マンション学会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、一般社団法人マンション管理業協会、一般社団法人日本マンション管理士連合会）では、「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」（平成27年11月7日）を公表している。

この共同提言は、3点に整理されており、概要は次のとおりである。

- (1) 改正案の趣旨に鑑み、組合活動と自治会活動の峻別に留意し、トラブル防止に努めること。
- (2) コミュニティ条項は存続が望ましいが、管理組合ごとに個別事情を考慮し必要性を判断することが重要であり、その判断が最も尊重されるべきであること。
- (3) マンション管理関係者は、引き続き、マンションのコミュニティの育成に寄与し、管理組合を強くバックアップすること。

## 7 区分所有法第3条に定める「管理」の定義

今回の改正で国交省は、マンションの管理組合は区分所有法第3条に基づく強制加入団体で、その目的は「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うこと」であり、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るなどを目的とする任意加入の自治会とは区別すべきである。としている。

つまり、同法第3条でいう「管理」は、建物並びにその敷地及び附属施設を適正に維持管理するための清掃や設備点検、修繕工事に係わる業務など、目に見えて形に残るものに限定しており、こうした業務を円滑に進めるための良好な人間関係の形成は「管理」に含まないとしている。

確かに、管理組合の業務を建物や設備の維持管理のみに限定すれば、特に良好な人間関係がなくても業務は滞りなく進められると考えられるが、自主的な防災活動や被災後の復旧などを円滑に進めるには、良好な人間関係が必要となることはいうまでもない。

防災対策が管理組合の業務として明確に位置づけられている以上、管理組合が行う「管理」には、良好な人間関係の形成すなわち良好なコミュニティ形成も含むものと解釈すべきである。

なお、参議院国土交通委員会において住宅局長は、「管理組合によりまず地域のお祭りや盆踊り等への協力については、マンション及び周辺の居住環境の維持向上に資する活動として行うことについて、管理組合の合意が形成された場合には実施できるものと考えております」（平成

28年5月31日議事録7頁)と答弁している。

## 8 管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動

国交省は、飲食を伴うイベントは、自治会で行うべきで、管理組合の業務と区別すべきとしているが、自治会と管理組合の明確な峻別は現実的に困難であることや、防災対策が管理組合の業務である以上、コミュニティ形成を図るための飲食を伴うイベントも管理組合の業務として位置づけるべきと考える。

さらに、マンション内に50人以上の居住者（所有者か賃借人に関わらず）がいる場合には、強制的に防火管理者を選任し、消防計画を定める義務が生じる。こうしたマンションでは、管理組合が主体となる防火組織と、自治会が主体となる自主防災組織の2重組織となる。杓子定規に管理組合と自治会を区別した場合には、同じ建物内で2つの防災組織が混在することとなり、指揮系統などが混乱し、災害時には十分機能しない可能性がある。

区分所有建物であり住居であるマンションにおいて、管理組合と自治会の区別をことさら強調して明確にすることは、現実的に困難であり、また、明確に区別することで得られる現実的なメリットがどれだけあるのか疑問である。

こうした国交省の考え方とは別に、総務省では、都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について（平成27年5月12日総行住第49号総務省自治行政局住民制度課長通知）を各都道府県総務担当部局長あてに通知している。

本通知文の第1には、「管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会等が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる場合、各地方公共団体においては、こうした管理組合に対しても自治会等と同様に各種の連絡・支援を行うこと。」との記載がある。

要約すると、各自治体は、管理組合が主体となって自治会が行う活動と同様に、良好なコミュニティ活動を進めている場合は、当該管理組合と直接連絡をとりながら補助金支給などの支援を行うこと。とのことである。

また、同第2には「都市部では、地縁団体に限らず、マンションの管理組合をはじめとする多様な主体がコミュニティ活動を展開していることが特徴」との記載がある。つまり、都市部では、現実・実態として、マンション管理組合が主体となってコミュニティ活動を進め、その活動

が良好なコミュニティ形成に役立っているマンションが存在することを明記している。

さらに、同第2には「自主防災組織は、これまで自治会・町会が主体とされてきたが、多くの区分所有者が居住者として住むマンションにおいて自主的な防災活動を行う場合も、自主防災組織として位置づけることが有効」との記載がある。

要約すると、マンションにおいて自主防災組織を結成した場合には、各自治体において正式な自主防災組織として認めること。とのことである。

この総務省の通知文は、総務省から各都道府県及び市町村にあてたものであり、地方自治法第245条の4に基づく技術的援助ということである。

今回、マンションにおけるコミュニティ活動等について、国交省の考え方と総務省の考え方が、大きく対立する珍しいケースであるが、総務省の考え方が実態を踏まえた現実的で効率的なものとして、大多数のマンションに係る関係者の支持を得ている。国交省の考えは、机上の法律論のようであり、マンションの管理がより良い方向に進むとは考え難い。

各自治体においては、総務省通知に基づく対応について、条例化し、実効性のある施策を早急に進めるよう期待したい。(別紙2 千葉市の取り組み)

熊本地震が発生し多数の被害者が出ており、首都直下地震の発生もさらに切迫性を増していて、明日大地震が起こっても不思議ではない。防災対策は緊急の課題であり、防災対策にコミュニティ形成が不可欠なことに異論はないはずである。

もはや国交省や一部の法律家等と法律論争を交わしている暇はなく、一刻も早く現実に即した対応を進めるべきである。

## 別記

### 読売新聞の記事(抜粋)

「マンション管理費、夏祭りでは使えません。」 2016. 3. 15

国土交通省は14日、多くのマンションで管理ルールのひな型になっている国の指針「マンション標準管理規約」を改正した。

管理組合の役員に外部の人を登用できるようにしたほか、管理費を夏祭りなどの費用に充てられないようにした。

マンションの維持・管理のために居住者から集めている管理費の用途の項目からは、夏祭りなどのイベント経費にあたる「コミュニティ形成に要する費用」を削除した。従来はイベント等への支出を認めていたが、参加しない居住者らとの間でトラブルとなる事例がみられたためだ。今後、こうした催しの費用は管理費とは別に自治会費などで賄うよう求める。

標準管理規約に法的な拘束力はないが、多くのマンション管理組合が規約を決める際の基準となっており、今後、新規約に沿った改正が相次ぐ可能性がある。

### 日経新聞の記事（抜粋）

「マンション管理費で忘年会ダメ 国交省、年内にも規約改正」  
2015.11.28

国土交通省は多くのマンションで管理組合が規約のひな型に使っている「標準管理規約」を年内にも改正する。夏祭りや新年会など親睦を深めるための飲食会や自由参加の行事に管理費を使わないよう促す。強制的に集める管理費の使い道にふさわしくないとの住民の批判に対応する。来年以降は忘年会やクリスマス会など年末のイベントにも影響が及びそうだ。

マンションの管理費はエレベーターやごみ置き場、駐輪場といった共用設備の維持管理や管理人の人件費などの経費に充てるために住民から強制的に集めている。入居者全員のために使うことが前提になっている。

今の標準管理規約は管理費の使い道として「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に要する費用」も認めている。このため、管理費を親睦会などに支出することもある。

しかし、管理費が管理組合の役員など一部の住民しか参加しない宴会などに使われると、ほかの住民から批判の声が上がり、トラブルになるケースも多い。強制的に入る管理組合と任意に参加する自治会の違いを意識せず、管理費と自治会費を一緒に集めて訴訟に発展した例もある。

管理費を巡る住民同士のいさかいや訴訟などを避けるため、国交省は有識者会議での議論を踏まえて標準管理規約の管理費の使い道から「コミュニティ形成」の表現をなくす方針を固めた。11月19日までに意見公募を終え、年内にも改める。

今後、親睦目的の飲食会などを管理組合ではなく任意で入る自治会が主催して開くことになる。「自治会に入っていない人に声をかけづらくなる」と懸念する声もある。住民の間で連帯の意識が弱まり、災害時などの連携に支障が出かねないとの意見も出ている。

標準管理規約の改正に対する意見公募には、16のマンション管理組合

(約1万戸)が共同で反対する意見書を提出した。その一つである東京都江東区の管理組合で代理人を務める梶浦明裕弁護士は「『コミュニティ形成』を削除するのではなく、残したままで適切な使い道を示す工夫をすべきだ」と指摘している。

## VI マンション内の紛争解決手段

一つの建物を多くの人が区分所有するマンションでは、多様な価値観を有する居住者が共同生活を送っている。このため、駐車・駐輪、ゴミ出し、生活騒音など、日常生活における様々なトラブルが発生しており、マンション内での解決が困難なケースもあり、訴訟にまで至ってしまうことも少なくない。

こうしたトラブルの有効な解決手段等について検討する。

### 1 マンション内のトラブル等の実態

※平成25年度分譲マンション実態調査結果(川口市)

① 駐車・駐輪	232	56%	(駐車、駐輪を纏めた。)
② ゴミ出し等	225	54%	
③ 生活騒音	202	48%	
④ 共用廊下・バルコニー等の使用方法	165	39%	(共用廊下、バルコニーを纏めた。)
⑤ ペットの飼育	153	37%	
⑥ 特にない	48	11%	

\* 重複回答

全国の調査でもトラブル種別の多い順番は同じであった。

### 2 トラブルの処理方法の割合

※平成25年度マンション総合調査結果(国交省)

① 管理組合内で話し合った	69.2%
② マンション管理業者に相談した	48.0%
③ 当事者間で話し合った	25.4%
④ 弁護士に相談した	9.8%
⑤ 訴訟によった	6.8%
⑥ マンション管理士に相談した	3.9%

- ⑦ 地方公共団体に相談した 1.6%
- ⑧ マンション管理センターに相談した 1.6%

\* 重複回答

トラブル処理方法の割合で圧倒的に多いのは、①～③のとおり、管理会社への相談も含め、管理組合内における処理である。

注目すべきは、管理組合内で解決が図れない場合の処理方法であるが、④「弁護士に相談した」、⑤「訴訟によった」とおり、多くの場合、法的手段等により解決を図っている。トラブルが法的手段にまで至ってしまえば、当事者同士の関係悪化はもとよりマンション全体のコミュニティにも悪影響を与え、マンションの管理の適正化という観点からは後退し、資産価値にも影響を及ぼす可能性もある。

このため、マンション管理適正化法においては、管理組合の区分所有者及び管理者等の相談に応じ、必要な相談・支援体制の充実を図るため、マンション管理センターや地方公共団体等の役割を定めている。

こうしたマンション管理適正化法の趣旨・目的を踏まえ、マンション内のトラブルが、法的手段にまで至る割合を減らせるような仕組みを行政と専門家団体等が協力し構築していく必要がある。

※ マンション内の訴訟によって管理や居留意識が悪化した事例

港区内の超高層マンション（40階建て 585世帯）において、区分所有者が、管理組合等に対して何度も訴訟を起こしていたことで、役員への就任拒否や訴訟対応の負担が増えたため管理組合運営の停滞を招き、管理費等の滞納が増加し、適正な大規模修繕工事の実施にも影響を与えている。また、ネット上の掲示板やSNSでは、当マンションに対する悪い書き込みが広がり、居住者の間で怒りや不安の声が上がっている。

マンション管理新聞 第999号（平成28年3月5日発行）

### 3 地方公共団体及びマンション管理士の役割

#### (1) 地方公共団体

マンション管理適正化指針には、「マンションの管理の適正化を推進するため、地方公共団体は、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要」「地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。」旨の記載がある。

こうした規定等に基づき、川口市では、（一社）埼玉県マンション管理士会の協力を得て、市内の分譲マンションの管理組合を対象とし



た無料相談会を毎月行っている。

## (2) マンション管理士

マンション管理士の定義は、マンション管理適正化法第2条に、「国土交通大臣の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいう。」と定められている。

マンション管理士となる要件を整理すると、

- ① マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受け
- ② マンションの管理に関し、区分所有者等の相談に応じ
- ③ 助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者

であり、これらの要件をすべて満たす者が、マンション管理士である。

従って、マンション管理士試験に合格し、国土交通大臣の登録を受けた段階の者は、マンション管理士とはいえない。マンションの管理に関し、区分所有者等からの相談に応じて、援助等（助言、指導は、援助に包含されるため援助等と表現する。）を行うことを業務とする者をマンション管理士という。言い方を変えると、区分所有者からの相談を受け、援助等を行わない者はマンション管理士ではないということである。

つまり、マンション管理士は、マンション内のトラブルなどマンションの管理に関し、区分所有者等から相談を受けた場合、必要な援助等を行うことは義務である。また、国民は、マンション管理士に相談すれば、必要な援助を受けられると思っている。（法律にそう書いてあるため）

従って、マンション管理士は、どのようなトラブルであっても、それがマンションの管理に関することであれば、その相談に対する必要な援助等を断ることは、原則として許されないのである。

## 4 マンション管理士が行う援助等

### (1) 援助の意味・内容等

マンション管理適正化法には、「援助」についての法律上の用語定義がされていないため、国語の意味として適用することになる。「援助」の国語としての意味は、「困っている人に力を貸すこと」「助けること」である。

このことをマンションの管理にあてはめてみると、例えば、騒音問

題で悩みを抱える区分所有者が、管理組合理事会に対し問題を解決するよう要望したが、理事長は専門的な内容で分からないと言って取り合ってくれない。このため、この区分所有者は、マンション管理士に相談し、必要な援助（助け）を求めることになる。

相談を受けたマンション管理士が行う援助としては、まず、相談者から事情を聞いたうえで、この理事長に話を聞き、さらには理事会等に出席させてもらいながら、問題の解決を図るといった方法がある。

相談者からすれば、結果的に問題が完全に解決されなくとも、悩みを共有し、解決策を一緒に考え、一緒に行動してもらっただけで相談した甲斐があったと満足感を得られる。但し、マンション管理士は、弁護士のように依頼者（相談者）の立場・利益を中心に考える対応ではなく、マンション管理適正化法の趣旨・目的であるマンションの管理の適正化という目的の範囲内で、相談者に対する援助を行うことになる。

## (2) マンション管理適正化法と弁護士法第72条との関係

マンション内のトラブルに直接マンション管理士に係るのは、弁護士法第72条違反となる可能性が高いため、やめるべきである。という考えがある。しかし、上述のとおり、マンション管理士である以上、マンションの管理に係るトラブルに関して相談を受ければ、必要な援助等を行わなければならない。

ここで、弁護士法第72条についてみる。

(非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止)

「第72条 弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。」

マンション管理士がトラブルに直接係るべきでないとする考え方の説明では、こうしたマンション内のトラブルを「法律事件」とし、マンション管理士が理事長等と話し合うことを「代理や仲裁」としてとらえ、弁護士法違反の可能性が高いとしている。

弁護士法からみれば、そのように読めるのだと思われるが、マンション管理適正化法から読んだ場合には、マンション内のトラブルは「マンションの管理に関する事」であり、マンション管理士が理事長等と話し合うことは、相談者への「援助等」ととらえられる。

弁護士法もマンション管理適正化法も同じ法律であり、対等であることはいうまでもない。それぞれの法律において、弁護士業務の基本は、当事者の依頼に基づく法的対応であるため、マンションの管理の適正化やマンション内のコミュニティ形成等は基本的に関係がない。一方、マンション管理士業務の基本は、区分所有者等の相談に基づく援助であり、その対応はマンションの管理の適正化という目的の範囲内で行うことになる。それぞれの法律に基づき役割は異なっている。

また、弁護士法第27条、但し書きで「他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない」と規定し、マンション管理適正化法第2条、但し書きでは「他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く」と規定されている。また、弁護士法では「業」であり、マンション管理の適正化では「業務」である。

この弁護士法とマンション管理適正化法の線引きについては、弁護士の立場からすれば、当然、弁護士法を中心とした解釈となるが、この線引きに係る司法判断の存在は今のところ確認できていない。

また、マンション管理士資格は、「名称独占資格」であり「業務独占資格」ではないとも言われるが、マンション管理士には、マンション管理適正化法において、上述のような役割が与えられていることを踏まえれば、「業務独占」の要素もあると考えられる。

## 5 裁判外の有効な紛争解決手段

裁判に至らない紛争解決の方法として、裁判外紛争解決手続（ADR）がある。「ADRとは、裁判によらず公正中立な第三者が当事者間に入り、話し合いを通じて解決を図る手続である。」

\* 政府広報オンラインHPより

ADRの特徴としては、

- ・公正中立な第三者により双方の意見を聞きながら解決を図ること。
- ・相手方がADR手続の開始に応じないと、ADR手続は開始されないこと。
- ・話し合いを行う場所に出向いていく必要があること。
- ・有料であること。

マンションの問題に係るADRの状況は、日本弁護士連合会のまとめた全国の弁護士会が設置する紛争解決センターの活動実績によれば、マンション関係の利用については無いに等しい。とのことである。

（マンション学 第38号 10ページ）

また、マンションの問題に係るADRの認証団体は、現在までNPO

法人福岡マンション管理組合連合会の一団体であり、当団体の取り扱い件数も、公開情報によると極僅かしかない。

マンションの問題に係る紛争解決の手段として、ADRの必要性を主張する考えもあるが、こうした現実を踏まえれば、マンションの問題に関してADRは有効な手段とはいえないようである。

## 6 行政による紛争解決の仕組みづくり

マンション内のトラブルについては、マンションの管理の適正化という観点から、法的手段に至る前に解決を図ることが重要であり、このことはマンション管理適正化法の趣旨・目的の一つでもある。

この目的を達成するため、行政やマンションの管理に係る専門家団体が協力・連携し、マンション内の紛争解決のための仕組みづくりを推進していく必要がある。

マンション内の紛争解決にあたっては、ADRのように中立な第三者による助言やあっせん等での解決は難しく、やはりトラブルの中に直接入っての支援が必要であると考ええる。

紛争解決の仕組みとして、例えば、現在の行政におけるマンション管理相談会は、相談窓口における口頭での助言等に止まっているが、一歩進んで、行政が適任と認めるマンション管理士等を当該マンションに派遣し、直接的な支援を行うことを検討すべきである。

## Ⅶ 大規模修繕工事等の業者選定支援

### 1 大規模修繕工事に関する実態調査結果

平成25年度川口市マンション実態調査結果において、大規模修繕工事を行う上での問題点として、「適切な工事業者の選定が難しい」との回答が20.0%あった。

マンションの居住環境を長期に亘り良好な状態で維持していくには、適時適切な修繕工事を行う必要があるが、こうした修繕工事を行うためには多額の資金が必要となる。

特に、概ね12年に一度行う大規模修繕工事には、マンションの規模により数千万円から億単位の費用がかかることから、管理組合としては、適正な価格で良質な工事を実施するために、優良な業者を選定する必要がある。

しかし、管理組合が優良な業者を選定しようとする場合、これまで行

政や公的団体など信頼できる機関において、業者選定に係る管理組合を支援するための有効な仕組みが無かったこともあり、「適切な工事業者の選定」は、管理組合が大規模修繕工事を実施する際の大きな課題となっている。

## 2 管理組合による管理業者（会社）選定の現状

管理業者との契約事項の見直しや、管理業者の変更・選定に関しては、マンション管理適正化法の制定により、管理業者に対する規制の強化やマンション管理士制度の関与によって、管理委託業務の内容や費用がオープンとなり、競争原理が働くようにもなった。

さらに、管理組合は、管理業者が不適切な業務を行っていると思われる場合には、一般社団法人マンション管理業協会（管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とする団体）や、管理業者を指導監督する行政庁に相談することができるため、管理組合が十分に機能していれば、管理業者による不適切な業務によって管理組合が不利益を受けることがないような仕組みが構築されている。

## 3 管理組合による工事業者選定の現状

公共工事における業者の選定は、業者登録制度による公平な指名業者等の登録や厳格な入札制度によって、業者間の談合を防止し、適正な工事業者を選定できる仕組みが出来ている。

一方で、マンションの大規模修繕工事に際して管理組合が工事業者を選定する方法としては、管理会社や設計事務所又は区分所有者等の紹介に頼らざるを得ない場合が多く、また、業界新聞などを通じて入札を行ったとしても、同じ業界の中で業者同士の話し合いによって、工事価格や落札業者を調整されてしまう場合がある。さらに、下請け孫請けと仕事を回す過程で多額のマージンが上乘せされることも多い。

一般の管理組合では、工事費を算出するための積算仕様書をもても、工事価格が適切なものかどうか判断が困難なため、結果として高額な工事代金を支払わされてしまっても気づかない場合が多く見受けられる。

## 4 管理組合による工事業者選定の支援策

管理組合による工事業者選定の現状から、管理組合を保護する必要性や、地元業者の活用による地域の活性化、中小企業・小規模事業者の受注機会の増大・育成なども含めた必要な支援策を検討する必要がある。

具体的な支援策としては、法的に管理組合を支援する立場の行政やマンション管理士等の専門家団体において、オープンで公平な競争原理が働く仕組みとしての業者登録制度を推進することが、一つの有効な手段として考えられる。

登録要件としては、各自治体における業者登録・選定の基準等を参考として、マンション修繕工事の実績、地域性、専門性、事業規模などの項目の中から、管理組合を保護し、地域の活性化、中小企業等の受注機会の増大・育成などの観点から、適切な登録要件を定めるものとする。

また、特に、民間団体が登録業務を行う場合には、工事業者との間に癒着等が生じないように登録手数料等を徴収する場合は、必要最小限の額に止めるべきである。

## VIII 傾斜マンション問題

横浜市都筑区の分譲マンションで建物の傾きや杭打ちデータ偽装が見つかった問題に関して、この建設工事（杭工事）における法律上のチェック体制と責任の所在等について、関係法令の条文を整理してみる。

### 1 関係法令の整理と防止策

#### (1) 建設業法

- ・ 建設業者は、請け負った建設工事を施工するときは、当該建設工事の施工の技術上の管理をつかさどる者として「監理技術者」を置かなければならない。（第 26 条 要約）
- ・ 「監理技術者」は、工事現場における建設工事を適正に実施するため、当該建設工事の施工計画の作成、工程管理、品質管理その他の技術上の管理及び当該建設工事の施工に従事する者の技術上の指導監督の職務を誠実に行わなければならない。（第 26 条の 3 要約）
- ・ 工事現場における建設工事の施工に従事する者は、「監理技術者」がその職務として行う指導に従わなければならない。（第 26 条の 3 要約）

#### (2) 建築基準法

- ・ 一定規模の建築物の工事は、一級建築士の設計によらなければ、することができない。（第 5 条の 6 要約）
- ・ 建築主は、上記の工事を行う場合には、一級建築士である「工事監理者」を定めなければならない。この規定に違反した工事は、するこ

とができない。(第5条の6 要約)

(3) 建築士法

- ・ 「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。(第2条7項)
- ・ 「建築士」は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおり実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者(工事の請負人 建基法2条)に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおり実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主(工事の発注者 建基法2条・建設業法2条)に報告しなければならない。(第18条4項)

(4) 工事監理ガイドライン(国土交通省)

- ・ 杭工事の際の確認方法は、目視及び計測に係る「立会い確認」により行う。
- ・ 「立会い確認」とは、施工の各段階で、工事現場等において、工事監理者自らが目視、計測、試験、触診、聴音等を行う方法、又は工事監理者が工事施工者の行うこれらの行為に立ち会う方法により、当該工事又はその一部を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。

以上のとおり、現行法令においても、建設工事のチェック体制は十分整備されている。つまり、担当の「監理技術者」及び「構造設計一級建築士」が法令基準を遵守しチェックを行っていれば、今回のような杭工事の不正は防げたといえる。今後は、こうした法令基準をどうやって確実に守ってもらうかである。まずは、本人の自覚の問題であるが、担当の「監理技術者」及び「構造設計一級建築士」が所属する会社等の管理体制にも問題があると考えられる。

今後の防止策としては、上記の技術者等が、法令に従ってやるべきことを確実にやれる体制を整備することが重要である。

建設工事のチェックは、建設工事に係わる専門的知識・経験を持つ者にしかできないという常識を改めて認識すべきである。

## 2 自宅マンションの杭基礎の確認方法

設計図(構造図)で確認しようとする場合、図面では杭が支持層まで達していても、実際そのとおりに施工されているどうか確認できないため、基本的には設計図(構造図)だけで確認することはできない。

しかし、構造図（柱状図）で、杭の長さや杭の種類を確認することはできない。杭の種類には「現場打ち杭」と「既成杭」があり、「既成杭」は設計図に基づき工場で杭を作るため、現場で実際に杭を打ち込んだ際に短くて支持層まで届かないケースもある。このような場合は、また杭を工場で作り直すことになるが、これには最低1か月の日数が必要となるため、工期が迫っている時などは、そのまま打ってしまうケースもあるようである。（今回のマンションで想定されているケース）

杭が実際に支持層まで届いているかどうか確認するには、多額の費用をかけてボーリング調査を行うことになるが、その場合でも基本的には外周のみの確認となる。

なお、比較的新しいマンションでは、杭を打ち込む際に撮った工事写真が残っていることが期待できるので、管理会社などを通じて、販売会社や施工会社に工事写真の所在を確認することが重要である。

また、一つの見方として、今回問題となったマンションの地域（横浜市都筑区）は、起伏の大きい複雑な地盤であったため、設計も困難で、杭の長さを起伏に合わせて細かく調整する必要があったが、平坦な地域の地盤に建てられているマンションでは、今回のような問題は比較的少ないと考えることもできる。

そして、現実的な見方としては、「築10年を過ぎて何もなければ大丈夫」と考えるのが構造の専門家の一般的な認識である。

もし基礎などの構造に問題があれば、10年以内には何らかの兆候がみられるようである。実際、今回の横浜のマンションでも、2棟の手すりのずれが見つかる前から、「ドアが開閉しづらい。」などの不具合があったとのことである。

### 3 購入時に確認すべきポイント

今回の事件を教訓に、これから購入する場合には是非とも確認すべきことは、杭打ち作業を行ったときの工事写真である。

一般的な工事現場では、完成時に隠れてしまうため後から確認できない工程の部分は、証拠となる写真を撮っている。杭打ち作業は、当然完成時に隠れてしまう部分なので、図面どおり適切な施工を行ったことを証明するため、写真を撮る必要がある。また、殆どの工事作業報告書には工事写真を添付することになっている。

また、構造図（柱状図）により、杭の深さ・本数と杭の種類を確認する際に、杭の種類が「現場打ち杭」であれば、杭が支持層まで届いていないといった今回のようなケースは考え難いといえる。



## Ⅷ マンション管理適正化法の概要等

### 1 制定概要

マンションにおける良好な居住環境の確保を図ること等を目的として、自民党・公明党・保守党の3党の議員提案により、平成13年8月1日に施行された。

### 2 立法理由

#### (1) マンションストック数の増大

国交省推計

平成12年度末386万戸・約1,000万人が居住（平成24年度末590万個・約1,450万人が居住）

#### (2) マンションの特質

一つの建物を区分所有するという所有形態により、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定が難しいこと。

また、維持管理においては、法令面や建物・設備等技術面での専門的知識が必要となる。

#### (3) マンションの管理の課題

##### ア 管理組合の運営関係

管理組合運営に対する区分所有者の理解不足（無関心）、管理規約の不備、専門的相談体制の不足

##### イ マンションの維持修繕関係

長期修繕計画の未整備、修繕積立金の不足、リフォーム時のトラブル

##### ウ 管理組合と管理業者の委託関係

管理委託契約締結に関わる説明不足、修繕積立金等の口座名義が管理会社の場合のトラブル、業者登録が任意のため管理組合保護に欠ける。

##### エ 設計に関する図書関係

マンション分譲時における設計図書を管理組合に引渡さない事例の存在

#### (4) 法制面の不備

ア 管理組合の運営関係及び維持修繕関係を解決するには、専門的知識や経験を必要とするが、管理組合・管理者は必ずしもこれに精通

していないのが実情であり、管理組合の自己責任に委ねて適正な管理を行うのは困難であるため、管理組合を支援する措置を講ずる必要があった。

イ 管理業については任意の登録制度であり、法規制ではなかったため限界があった。このため、管理組合を保護する観点から管理業者の管理委託関係に対する業務規制を強化する必要があった。

### 3 法律の全体像

#### (1) 管理組合に対する支援措置

##### ア マンション管理適正化の策定、公表

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な方向付けを示した。

##### イ 管理組合の努力義務と国・地方公共団体の責務の明確化

管理の主体として管理組合・区分所有者が適正な管理に関する努力義務を負うことを規定し、国・地方公共団体が必要な情報提供等に努める責務を明確にした。

##### ウ マンション管理士制度の創設

管理組合等の相談に応じ、助言・指導等の援助を業務として行うマンション管理士の資格制度を創設した。

##### エ マンション管理適正化推進センターの指定

管理組合に対し、情報提供・技術支援、苦情処理のための助言・指導等の支援を行うため、マンション管理適正化推進センターの指定を行う。

公益財団法人マンション管理センターが指定を受けている。

##### オ 分譲業者に設計図書の交付の義務付け

宅地建物取引業者は、分譲時に管理組合の管理者等に対し、設計図書を交付しなければならないと定めた。

#### (2) 管理業者に対する規制強化

##### ア マンション管理業に対する業規制

従来の任意の登録制度を改め、法規制としてマンション管理業者の登録制度、管理業務主任者の設置、重要事項説明義務、管理受託契約書の交付義務、財産の分別管理等の業務規制と監督、情報開示（管理実績、財務諸表等）等を行うことを定めた。

##### イ マンション管理業者団体の指定

マンション管理業の健全な発展を図るための組織として、マンション管理業者団体を指定し、苦情処理、従事者研修、保証業務等を

行うことを定めた。

#### 4 行政の役割

- (1) 地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、必要な情報及び資料の提供等を講ずるよう努めなければならない。(法5条)
- (2) 地方公共団体は、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。(法3条指針)
- (3) 地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態調査及び把握に努めるとともに、マンション管理センター、マンション管理士等と連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。(法3条指針)
- (4) 地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊富で地元の実情に精通し管理組合等から信頼される者等の協力を得て、相談体制の充実を図るよう努める必要がある。(法3条指針)

#### ※ 川口市における施策の実施状況

- (1) 川口市分譲マンション実態調査  
平成15年度、平成20年度、平成25年度と5年ごとに実施している。
- (2) マンション管理基礎セミナー  
マンションの区分所有者やマンション管理に関心のある人を対象に、毎年1回実施している。  
2つのテーマについて各1時間程度の講演、意見交換会及び無料相談会を併せて実施している。
- (3) マンション購入基礎セミナー  
主にマンションの購入希望者を対象に、毎年1回実施している。  
マンションを購入し、管理組合員となったのち、どのようにマンションの適正管理に関わっていくかを啓発するためのセミナー
- (4) 川口市マンション管理相談  
市内の分譲マンションの管理組合を対象に、マンション管理士団体に依頼のうえ、毎月1回実施している。
- (5) 埼玉県マンション居住支援ネットワーク  
「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」は、埼玉県住宅課が事務局を務め、マンション管理セミナーの開催、無料相談会の開催、管理組合間の情報交換の場を提供、ホームページでの情報提供などを主な事業としている。

川口市は正会員として入会している。

(6) 川口市マンションコミュニティ連絡協議会

川口市のマンションコミュニティ支援事業として、マンション管理基礎セミナー、管理組合等の情報交換会、ベランダ菜園セミナー、マンション防災支援等を実施している。

## X 豊島区マンション条例の概要等

### 1 豊島区マンション条例の概要

(1) 条例の対象

区内の分譲マンション

(2) 責務

ア 区長 マンションの調査及び状況の把握、必要な施策の実施（第4条）

イ 区分所有者 ①規約等の遵守、適正な管理に努める。②管理者等の選任、③占有者に対して規約等の説明、ルールの徹底（第5条）

ウ マンション代表者等 ①法令及び規約に基づく適正な管理に努めるとともに、コミュニティ形成に主体的に取り組む。②区が行う調査等に協力（第6条）

エ 居住者 管理規約等の遵守、コミュニティ形成に努める。（第7条）

オ 管理業者 ①管理業務の誠実な履行、②コミュニティ形成の支援、③区の調査及び業務に協力する。（第8条）

カ 宅地建物取引業者 契約前に、規約等及び長期修繕計画を提示し説明する。（第9条）

キ 専門家 公平な立場から適切な助言を行う。（第10条）

※ マンション代表者等（管理組合、管理者、管理者非選任での区分所有者、管理業者）

(3) 管理状況の届出

ア マンション代表者等は、マンションの管理状況を区長に届けなければならない。

イ 区長は、届出内容が条例に適合しない場合は、専門家の派遣等の支援を行う。（第11条）

(4) マンションの適正管理

ア 管理規約等の作成及び保管・閲覧（第12条）「義」

イ 総会・理事会が開催された場合、議事録の作成・保管（第13条）

- 「義」
- ウ 名簿の作成及び緊急時の提供（第 14 条）「義」
- エ 設計図書、修繕履歴等の図書の適正保管（第 15 条）「義」
- オ 管理組合用の郵便受け及び緊急連絡先の表示板の設置（第 16 条）  
「義」
- カ 管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持（第 17 条）「努」
- キ 法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施（第 18 条）「義」
- ク 長期修繕計画の作成及び適切な見直し（第 19 条）「義」
- ケ 適時適切な修繕の実施（第 20 条）「努」
- コ 耐震診断及び改修の実施（第 21 条）「努」
- (5) 防災・防犯
  - ア 防災への対応（防災用品の備蓄、防災訓練の実施、要援助者の把握、防災手引の作成、家具の転倒防止、消防設備点検等）（第 22 条）  
「努」
  - イ 防犯への対応（建物構造に合わせた防犯設備及び管理体制の充実）（第 23 条）「努」
  - ウ 暴力団排除（暴力団排除条例の遵守、暴力団排除を管理規約で規定）（第 24 条）「努」
- (6) 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成
  - ア 居住者等間のコミュニティの形成及び活性化（第 25 条）「努」
  - イ 町会・自治会に加入していない場合、加入等について協議する。  
（第 26 条）「義」
- (7) 指導・要請、勧告・公表
  - ア 区長は、管理状況を届出しない場合又は届出内容が条例に適合しない場合は、必要な指導を行うことができる。また、この指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請することができる。（第 27 条）
  - イ 区長は、指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、勧告することができる。さらに、勧告に従わない場合は、マンション名を公表することができる。（第 28 条）

※ この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行

## 2 条例施行後の状況と課題

条例に基づく管理状況の届出対象件数は 1,103 件であり、このうち平成 25 年 7 月 1 日（条例施行日）から平成 26 年 3 月 31 日までに、届出があったマンションは 578 件であり、届出率は 52.4%であった。

(1) 個人情報保護の課題

代表者欄が空欄となって提出された届出書が見受けられた。この届出書の届出者はすべて管理会社からであった。理由は様々であるが、判断はフロント担当が行っていた。今後、フロント担当に理解を求めていく必要がある。

(2) 届出状況に応じた施策（計画・予定）

ア 未届けマンション

- ・文書による届出促進
- ・現地訪問による状況確認

管理支援チーム（職員とマンション管理士）により、管理組合が機能していない可能性があるマンション（管理組合の郵便受けがないため、管理組合あての郵便物が戻ってくる等）について、ローラ一作戦により実態調査を進め、現状・課題の聞取りを行い支援の方向性を探っていく。（平成 27 年度実施予定）

イ 届出済マンション

- ・届出内容に応じた支援事業のご案内
- ・届出書記載のメールアドレスへマンション関連情報を発信（メールマガジン）
- ・義務項目に適合していない部分についての働きかけ、啓発
- ・届出の集計、支援策の検討
- ・届出内容の整合性確認、2018 年までに訪問調査完了

(3) 届出件数等

届出率が 52.4%に止まっている状況について、特に検証していない。

条例制定時には、一般社団法人マンション管理業協会に協力を依頼していた。

90%以上の管理組合は管理会社に委託しており、90%以上の管理会社は一般社団法人マンション管理業協会に加入している（協会HPから）のだから、当協会の協力が得られれば、届出率の上昇が期待できたと考えられる。

理由は、条例では条件により管理会社も届出義務者となっており、また、当協会では、コンプライアンス体制の整備が入会要件となっているため、条例等の法令遵守が確保されることになる。

(4) マンション管理事業の現況

- ・規定に適合していないマンションに対しての勧告及び公表は、現在まで行っていない。

- ・ 登録管理組合に限定した情報提供等を行っていない。年2回区内の全マンションに対してセミナー開催等の案内書は送付している。
- ・ 今後の検討事項として、重要な法改正などは、登録管理組合に集ってもらい直接説明を行うことや、行政からの情報提供のみでなく、登録管理組合から行政に対して連絡・相談等を容易に行える体制をつくること等があげられる。

## 川口市マンション問題研究会 開催経過

	開催年月日	研究テーマ
第1回	平成27年8月7日	平成25年度川口市分譲マンション実態調査報告書
第2回	平成27年9月24日	マンション管理適正化法の概要
第3回	平成27年10月16日	豊島区マンション条例の概要と課題(1)
第4回	平成27年11月10日	マンションの自主的な防災対策(1)
第5回	平成27年12月16日	マンションの自主的な防災対策(2) 横浜マンション傾き事件
第6回	平成27年12月24日	豊島区マンション条例の概要と課題(2) 豊島区都市整備部住宅課マンショングループへの訪問
第7回	平成28年1月19日	マンション登録制度・管理状況の届出等
第8回	平成28年2月23日	管理不全マンション等の適正化に関わる支援策(1)
第9回	平成28年3月22日	管理不全マンション等の適正化に関わる支援策(2)
第10回	平成28年4月26日	居住者間等間及び地域とのコミュニティの形成
第11回	平成28年5月26日	マンション内の紛争解決手段
第12回	平成28年6月28日	大規模修繕工事等に係る業者選定支援(1)
第13回	平成28年7月22日	大規模修繕工事等に係る業者選定支援(2)
第14回	平成28年9月29日	「川口市におけるマンションの管理の適正化に係る研究会報告書」(案)
第15回	平成28年10月26日	「川口市におけるマンションの管理の適正化に係る研究会報告書」作成