

旭川マンション管理組合 連合会ニュース	2025年9月19日(第 21 号)
	特定非営利活動法人(NPO 法人)
	旭川マンション管理組合連合会
	発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
	編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

1. 2026 年新春セミナー 「規約改正実務と 大規模修繕工事の旭川における実情」

来年 **2月14日(土)午後1時30分**～4時30分、**トーヨーホテル**において、

- | | |
|------------------------|--------------------|
| (1)「管理規約改正はどう進めたらよいのか」 | 講師 水島会長 (マンション管理士) |
| (2)「大規模修繕工事の旭川における実情」 | 講師 高橋健一相談員 (1級建築士) |

のセミナーを開催します。

来年4月1日に差し迫っている区分所有法改正施行に伴い、自分のマンションの管理規約はどうしたらよいのか、事例に基づき分かりやすく具体的にお話します。質問時間も十分にとってお話します。水島講師は、24年前のマンション管理士試験第1回目(当時の合格率7%)で資格を取得し、その後豊富な相談経験があります。

要望の多い旭川市における大規模修繕の実情について、管理会社任せでいいのか旭川で「設計監理方式」は可能なのか、「責任施工」で大丈夫か、どこに見積を依頼したらよいのか、見積書はどこに着目して見ればよいのか、工事金額はどのくらいが妥当なのか、旭川では築何年目で工事しているのか、など皆さんの疑問に答えます。

高橋講師は、旭管連の技術相談員で、建設会社の元部長として旭川市の大規模修繕に多く携わり、旭川のマンションの大規模修繕工事に最も精通している建築士です。

2. 鎌野先生講演会 講演内容 質問 閉会挨拶

NPO法人旭川マンション管理組合連合会主催

2025年9月14日(日)13時～15時15分

旭川市市民文化会館3階大会議室 旭川市7条通9丁目

講師 鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授

責任編集 旭管連 会長 マンション管理士 水島能裕

鎌野邦樹 早稲田大学名誉教授 講演内容

目次

- I 本報告の目的とマンションの特徴
- II 区分所有法等の改正と再生の現況
- III 区分所有法の改正と標準管理規約
- IV マンション管理の円滑化
- V 今後のマンションの管理・再生の在り方

I. 本報告の目的とマンションの特徴

1. 「区分所有建物」と「マンション」の違い

区分所有建物とは、一棟の建物に構造上区分された数個の部分が、独立して各種用途に供することができ、その各部分が所有権の目的とすることができるものを言います。例えば店舗だけの雑居ビルや、店舗・ホテル・鉄道事業（高架ホーム）・住宅などが入る複合ビルなど全て区分所有建物となります。（区分所有法第一条）

一方、マンションとは、人の居住の用に供する専有部分のあるものを言います。その建物の一部でも住居があれば、マンションとなります。（マンション管理適正化法第二条）

今回の法改正は、法務省管轄の区分所有法と国土交通省管轄の適正化法が同時に改正された珍しい事例になります。

区分所有法は、民法の「一物一権主義」に反するため、1962年に「区分所有法」という特別の法律が生まれました。1983年、2002年と大改正をおこない、今回は23年ぶりの改正となり、およそ20年を周期に大幅に改正されています。

今回の講演の目的は、「区分所有建物」のうち、特に「マンション」の「再生」および「管理」の今後の在り方を検討し、その課題を明らかにすることです。

2. 「一家族・一住宅」としての「マンション」

（1）区分所有法の構造

近代以降の集合住宅は、「一家族・一住宅」のプライバシーを重視した閉じた空間として設計され、これに国民は「同意」し、普及してきました。

区分所有法は「専有部分」中心主義で、「共用部分」は「専有部分以外の建物の部分」（2条4項）と定義され、登記簿には専有部分のみが登記されます。

専有部分中心主義には一定の意義は認められるものの、「コミュニティ」の

形成という点では、その妨げにもなり得ます。

(2) 共用部分中心主義への転換も必要

マンションの普及から約60年が経ち、今後のマンションについては、家族内の問題と共に共用部分等の管理が必要となります。

区分所有法は、共有たる共用部分の「財産管理」を中心とする「区分所有の商業ビル」には適合的ですが、「マンション」には、必ずしも適合的ではありません。

Ⅱ. マンションの現況と区分所有法の改正等

1. マンションの現況

(ア) 約904万戸(2023年末)のマンションのうち、2021末で旧耐震基準(1981年以前)の築40年以上の建物が115.6万戸(12.8%)、10年後には249.1万戸、20年後には425.4万戸となります。

(イ) 『令和5年度マンション総合調査』(国交省)：1984年以前に建設されたマンションの世帯主は70歳代以上が55.9%、60歳代が20.39%を占めます。1980年度の永住志向の割合は21.7%でしたが、2023年度には60.4%です。

(ウ) 2050年の人口は1億59万、約3人に1人が65歳以上、そのうち認知症となる者の推計値は、2025年には18.5%～20.0%で約5人に1人となります。

2. 区分所有法改正とマンション政策の在り方の検討

(1) 区分所有法の改正(法務省)

法務大臣から2022年9月28日、法務省法制審議会区分所有法制部会に次の3点が諮問されました。

- ① 区分所有建物の管理の円滑化
- ② 建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生(建替え・取壊し敷地売却・一棟リノベ)の円滑化
- ③ 大規模な災害を受けた区分所有建物の再生の円滑化

2025年通常国会に区分所有法とマンション適正化法などの改正一括法案が国会に上程され、国土交通委員会で合同審議し、2025年5月23日に成立し、2025年5月30日公布となり、2026年4月1日から施行されることになりました。

(2) マンション政策の在り方の検討(国土交通省)

併行して国交省において「今後のマンション政策の在り方に関する検討会」が開催され、マンション問題全般を議論し、2025年9月10日に「マンション法改正の概要」として、国交省のホームページに発表されています。

* 鎌野講師は、法務省と国土交通省の各委員会で委員として参加しました。

3. マンション等の「再生」の実態

(1) 建替えの実績

建替えの実績は、全国で270件程度(2022年4月現在、指定災害115件除く)

過去に建替えた270件のマンションの平均築年数37.7年(団地型43.5年)

なぜ短いのか…冷蔵庫や洗濯機が入らないような狭い居室(社会的老朽化)で建替え希望が一致し、容積率が十分残っていて、かつ地価が高い好条件の揃っているところだけが、コンクリート建物の耐用年数と関わりなく、建替えができたため、37.7年と短い築年となっています。

余剰容積を活用して53戸が84戸と1.6倍に住戸数を増やし、62㎡が74㎡に、4・5階が10階にすることができました。

建替えの際の区分所有者の負担額は、1941万円(2017年～2021年の平均)と年々高くなっており、一層建替えを難しくしています。ましてや2回目の建替えは、余剰容積もなくなり、不可能と思われます。

(2) マンション再生(建替え・解消等)の国際比較

ヨーロッパ諸国では、そもそも建替えの制度がなく、建物長期活用の考えです。英米では、建物敷地売却のみを認めています。

お隣の韓国では、急激な都市化に対応するため、20階建ての団地を50階建ての団地に4分の3以上の決議で建替えています。費用負担額は7000万円もしますが、銀行が融資してくれます。その理由は建替えたあとの居室は融資額以上の価格で売却できるからです。韓国では、日本が世界で最初に建替え制度を創設した1983年の区分所有法改正をそっくりまねして法改正をしました。

(3) 建替えの円滑化

現行の「5分の4以上」の要件を維持しつつ(62条1項)、①耐震不足、②火災に対する安全性、③外壁等の剥落・落下のおおそれ、④給排水設備の劣化、⑤高齢者・障害者等の移動に支障がある場合には「4分の3以上」の賛成により建替えをすることができる(62条2項)としました。

さらに建替えの際には、マンションの区分所有者から賃借して入居している人には、相

当の補償を支払って賃借権の終了請求ができることにしました。

(4) 建替え以外の「再生」制度の創設(多数決要件は建替えに準ずる)

区分所有の解消として、建物敷地一括売却等(64条の6～64条の8)と、建物の更新(一棟リノベーション)が、これまでは区分所有者全員の同意が必要でしたが、建替えと同じ要件でできるようになりました。

ただし、買手が出現するか？ 出現しても区分所有者が取得できる価額で合意形成ができるか？ 建物の更新(一棟リノベーション)についても、更新の方法や費用負担の点において合意形成ができるか？ 通常全員一度退出して行なうので、実際に実施するには多くの困難が伴うなど、懸念が残ります。

現段階では結局は「長寿命化」へ進まざるをえないと思います。

Ⅲ. 管理業者管理方式の採用とマンション標準管理規約

1. 「外部の専門家活用ガイドライン」の策定の経緯

2017年の「ガイドライン」は、マンション管理士等の専門家が理事会の理事長や理事等に就任することを想定していました。

ところが近年、居住者の高齢化等による役員の担い手不足等から、既存マンションや新築マンションに係わらず、マンション管理業者(管理会社)が管理事務の受託に加えて、「管理者(理事長)」業務を引き受ける例が見られるようになりました。

謳い文句は、「皆さんは日曜日の夜に面倒な理事会に出なくとも済みます。しかも、今まで管理会社の職員が理事会に出席し議事録も作成していましたが、その必要がなくなり、費用がかからないので無料で引き受けます。」

これにより、これまでの理事会が無くなることもあります。こうなると区分所有者の利益を保護する必要があります。

国土交通省は、「ガイドライン」の改定版を、私が座長を務めた半年間のワーキンググループを経て、2024年6月に策定しました。ガイドラインには、法的拘束力はなく、「考えられる」「望ましい」との表現になっています。

2. 外部専門家を役員等として活用(第三者管理方式)する必要性

①マンションの高経年化の進行等(管理維持費用の増大等)による管理の困難化

②マンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化

外部専門家には、管理規約・管理委託・修繕・建替え等に関する広範な知識が必要です。

3. ガイドラインの改訂

近年、既存マンションにおいて管理業者が管理事務の受託に加えて「管理者（理事長）」として選任される事例や、新築マンションにおいて「管理者」に就任することを前提として分譲される事例がみられます。

集会において誰を「管理者（理事長）」に選任するかは任意（外部者可）です。

管理業者管理方式を導入するという選択肢のほかに、

- ①役員の人数・業務内容・理事会の開催回数のあり方を検討した上で役員の負担軽減を図る
- ②管理業者に理事長（管理者）を担わせつつ、なお理事会は維持する
- ③外部専門家（マンション管理士等）を顧問として招き管理業者を監督すること等が考えられます。

4. 標準管理規約の改訂

現行の標準管理規約においては、区分所有法の改正及び管理業者管理方式が反映されていないので、区分所有法の改正及び管理業者管理方式を反映させる必要があります。

他方、管理業者管理方式を採用するマンションの割合は、約5パーセントと推計され、全国のマンスションの標準形とは言い難く、コメントで記載しています。

5. 管理業者管理方式における留意事項

【準備段階】

既存マンション

①理事会で、第三者管理方式の導入の検討

（書面全員合意：45条3項）⇒説明会⇒集会・規約変更（31条1項、25条1項）

新築マンション

①説明会・分譲契約・原始規約

新築マンションにおいては、原始規約に「別段の定め（25条1項）」があるとして集会決議は不要か？⇒分譲契約は、分譲業者 vs 購入者の間のことであり、分譲業者による購入者に対する個別の説明はあるとしても、購入者間の議論の場はありません。

改めて管理者選任のための集会（25条1項）が必要と解する余地があります。

（追認 or 再考動議）

【実施段階】

- ②管理組合運営のあり方（管理者権限の範囲）
- ③通帳・印鑑の保管のあり方＝本来は理事長が印鑑、会計担当が通帳ですが、
同一の管理会社が保管しています。
- ④日常の管理での利益相反等
- ⑤大規模修繕工事等における利益相反等
- ⑥監事の設置と監査のあり方
- ⑦管理業者が管理者の地位を離れる場合・・・管理会社が管理者を辞めた場合に理事会方式に戻ることが容易にできるか

多くの問題点があり、全管連としては法律で禁止するように求めています：水島

IV. マンション管理の円滑化

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 所在等不明区分所有者を、決議の母数から除外して、

集会（総会）の決議の円滑化（所有者は判明）

- ① 管理者・区分所有者の請求⇒裁判所認定(38条の2)、
- ② 議案の要領⇒定足数(過半数)⇒出席者決議(代理人・書面決議も含む)
特別多数決議(3/4:規約設定、共用部分の変更17条、義務違反者、復旧等)
- ③ 専有部分の共有者による議決権行使者の指定(40条):建替え決議を含む

2 所有者不明専有部分管理命令

この場合は、所在がわかる人もいますが、相続人が定まらずに誰が所有者か定まっていない事例などで、管理人といういわば代理人（弁護士などが多い？）を定めることになります。

裁判所⇒利害関係人の請求⇒所有者不明専有部分**管理人**の選任（専属で多くの行為可能）
(46条の2～46条の7、ただし処分行為には裁判所の許可が必要(46条の3第2項)、
管理人への報酬←利害関係人(47条の7)から払う…現実的か？（水島）

3 管理不全専有部分管理命令

裁判所⇒利害関係人の請求（**ごみ屋敷**など）⇒管理不全専有部分**管理人**の選任
(議決権なし)(46条の8～46条の12)、専有部分の処分=当該区分所有者の同意(46条の

9 第 4 項)

4 多数決要件の緩和

- ①多数決要件の緩和＝共用部分の瑕疵の除去に関する変更決議又は高齢者・障害者等の保護(17 条)： $3/4 \Rightarrow 2/3$
- ②(災害時などの)復旧決議の多数決要件の緩和(61 条 1 項以外)： $3/4 \Rightarrow 2/3$ (61 条 5 項)

5 管理に関する区分所有者の協力義務

(区分所有者の責務) 5 条の 2・・・訓示規定で違反しても罰則はありませんが、管理組合の運営に協力を促す意味があります。

6 専有部分の管理等の円滑化

- (①配管全面更新、②管理組合法人の区分所有権の取得、③国外区分所有者)
- ① 規約の定めによります。
 - ② 管理組合法人成立は出席者 $3/4$ 決議 管理組合が区分所有権等の取得をするには特別決議が必要です。(52 条の 2)
 - ③ 国外区分所有者の国内管理人(6 条の 2)の規定は、管理規定に定めても定めなくともよい規定です。

7 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

(欠陥マンションの場合等) \Rightarrow 当然承継は不採用となりました。

管理規約で、旧所有者には損害賠償の請求権がないことを明記しておくことがとても大事です。

第 2 集会決議の円滑化

1. **所在**等不明区分所有者を集会決議の母数から除外する仕組み

区分所有者・管理者の立証の負担(区分所有者等の請求 \Rightarrow 裁判所認定)を考えると、小規模マンションを除けば、建替え等の「再生」の場合以外の普通決議・特別多数決議(出席者多数)の場合ではそれほど活用されないのではないか?(普通は、所在等不明者は欠席扱いになります。)

2. 出席者の多数による決議を可能とする仕組み

議案の**要領** ⇒ 定足数(過半数) ⇒ 出席者多数決議(代理人・書面決議含む)

(ア) 集会(総会)決議の成立

現行法は、特別多数決議については「区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による」と定めますが、次の①～⑥に関する集会(総会)の議事について、「出席した区分所有者及び議決権の多数で決するものとする。」とし、

「①共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ)(17条)、

②(災害からの)復旧決議(61条5項:2/3以上)、

③**規約**の設定・変更・廃止の決議(31条1項)、

④管理組合**法人**の設立・解散の決議(47条)、

⑤(滞納などの)**義務違反者**に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の**競売請求**の決議及び**(賃借人の)専有部分の引渡し**等の請求の決議(58条2項)、

⑥管理組合**法人**による(同じマンション内の)**区分所有権等の取得の決議**(52条の2)」を掲げる。ここでの「出席した区分所有者」には、**書面(議決権行使書)**等又は**代理人(委任状)**によって議決権を行使した区分所有者を含む。

(イ) 定足数

法制審議会では、出席者多数決議に関し定足数を設けるか否かについては**最後まで議論**がありました。

一方は、出席者多数決議を採用するにしても、**過半数等相当数の出席者**による決議が必要であるという立場があり、

他方は、**管理不全マンション等**の場面で**定足数を設けると決議ができなくなり**、結局、区分所有者によるいかなる決定もできなくなって、**危険有害マンション等が放置されてしまう**ことが考えられるという立場がありました。

結局は、**前者(過半数出席)の立場を採用**しました(17条1項等)。「**普通決議以外**については、法律上、**原則的な集会(総会)の定足数を過半数**とした上で、**規約でこれを上回る割合を定めることを可能**とする。」とされました。

すなわち、共用部分の管理の**普通決議**については**定足数を設けないことも可能**ですが、前述の①～⑥の集会(**総会**)の決議(**特別決議**)については**過半数またはそれ以上の定足数**を必要とし、それを**満たさない場合**には当該決議は**効力を生じません**。

なお、**建替え等の「再生」**(再生には売却・一棟リノベも含む)の場面では、**所在等不明**区分所有者が**5分の1以上いる場合**には、管理者等が集会決議の**母数から除外**する仕組みを利用した上で、**5分の4以上決議**をすることになるでしょう。

(ウ) 集会の招集の通知

区分所有者が集会に出席するかどうかの判断をするにあたっては、議案の内容が明らかでなければなりません。そこで、改正法は、「集会の招集の通知は、・・・会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。」としました。

(エ) 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

改正法は、「区分所有者は、第3条に規定する団体の構成員として、建物並びに敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」と定めています(5条の2)。同規定を設けるかどうかは、法制審議会でも議論がありましたが、最終的には設けるものとされました。

同規定はあくまでも訓示的なものではありませんが、特に、集会（総会）において自らの意思表示（書面による議決権行使、代理人選任を含む）をすることは、ここでの協力義務の最も重要な内容となるでしょう。

(オ) 団体法・法人法の観点から

改正法は、建替えや建物敷地売却等の「再生」（「再生」は、区分所有者および議決権の各5分の4以上(ただし、所定の客観的事由があるときは4分の3以上の多数)の場合を除き、規約の設定・変更等や共用部分の変更等の特別多数決議についても、会社法（309条）や「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」（49条）等に倣って、集会の成立のための「定足数」（過半数出席（代理人出席・書面決議を含む。））を設けた上で、「出席者多数決議」を導入しました。

このように改正法は、区分所有者の全員によってマンション等の管理の目的のために当然に設立される区分所有者の団体（区分所有法3条）においても、団体法ないし法人法の原則に従って、原則として「出席者多数決議」を採用しました。

なお、一般法人法49条は、特別多数決議について、定足数はなく、社員と議決権の半数以上としています。

3. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

改正法は、新たな財産管理制度として、所有者不明専有部分管理制度等を設けました。同制度は、区分所有者自身による適切な管理を期待することができないことから、（ゴミ屋敷など）管理不全状態となって他の専有部分に悪影響を及ぼすおそれがあるほか、それ自体が流通に上がることなく死蔵されることになることから設けられたものです。

(ア) 所有者不明専有部分等管理命令制度（46条の2）

*この規定は、2023年4月1日に、所有者不明土地の解消を目的として民法の改正がなさ

れたのを受けて、区分所有法でも同じ規定を設けることになりました。(水島)

「①裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(略)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共用部分を対象として、所有者不明専有部分**管理人による管理を命ずる処分**(略)をすることができる。」と定めた上で(第1項)、裁判所は、所有者不明専有部管理人を選任し(第4項)、③その所有者不明専有部管理命令の効力は、専有部分、共用部分等に及ぶとしました(第2項)。

そして、所有者不明専有部管理命令の対象とされた専有部分、共用部分等の管理および処分をする権利は、所有者不明専有部管理人に専属しますが(46条の3第1項)、保存行為等の範囲を超える行為をする**専有部分の処分等**については、**裁判所の許可**を得なければなりません(第2項)。所有者不明専有部管理人は、報酬を受けることができますが、それは、最終的には所有者不明専有部分等の所有者等が負担します(46条の7)。

(イ) 所有者不明専有部分の**買受人**

所有者不明等専有部分については、裁判所の許可を得た上で、買い受けることができますが、どのような者が買い受けることができるのか。

改正法は、裁判所に申立てできる者を「**利害関係人**」としており(46条の2第1項)、これには①他の区分所有者、②管理組合法人のほか「当該専有部分を有効に利用しようとする③**購入希望者**も、その購入計画に具体性があり、専有部分の利用に利害があると認められるケースでは、利害関係があると認められ得る」と説明されます(「区分所有法制部会資料5、補足説明2頁」)。

買受人の候補としては、他の区分所有者が考えられます(同じマンション内等の当該専有部分を自己若しくは親族が居住するため、または賃貸するために取得)。

次には、当該専有部分が立地その他の事情から「市場性」がある場合には、④**不動産販売を業とするもの**が当該専有部分を取得し、後に転売する目的で「利害関係人」として相当な価額の提示等をして、裁判所に申立てを行うことが考えられます。所有者不明専有部**管理人は、報酬を受ける**ことができますが、それは、最終的には所有者不明専有部分等の所有者等が負担します(46条の7)。**実際には申立人たる利害関係人が納める予納金から支払われる**ことが多いと考えられます(前掲「区分所有法制部会資料5(補足説明4頁)」)。

ただ、申立人が当該専有部分の所有者の財産を把握できないときには、その申立てを断念することも少なくないと思われます(予納金を払ってでも取得したい場合に限られるのではないのでしょうか)。

(ウ) **管理組合法人**が所有者不明等専有部分の**買受人**となる場合

管理組合法人が所有者不明等専有部分を取得するに当たっては、どのような問題があるでしょうか。出席者の特別多数決議を前提としますが、所有者不明等専有部分を管理組合法人が取得することが管理組合法人の「管理の目的」に該当する必要があります。

例えば、管理組合法人が、当該専有部分を取得して、自らが転売または賃貸して収益をあげることは、一般的には「管理の目的」を超えることから認められないと解されます(また、管理組合法人が「負財」を抱え込むことにもなります)。

他方、例えば当該マンションには共用スペースが不足しているため管理組合法人が当該専有部分を取得して、それを全体共用部分とする場合も「管理の目的」に該当するでしょう(なお、それらを第三者に対抗するためには、規約共用部分の登記をしなければならなりません(区分所有法4条2項))。

それでは、例えばマンションまたは団地内に以前に存在した店舗が所有者不明等専有部分となった場合に、管理組合法人が同店舗を取得して、それを一人または複数の区分所有者に賃貸することは「管理の目的」に該当するでしょうか。前記出席者多数決議の成立を前提に、かつ管理組合法人が当該専有部分を取得するための費用の額および高齢等の区分所有者にとっての当該店舗の必要性等を考慮して、「管理の目的」に該当するかどうかが判断されることになるでしょう。

V. 今後のマンションの管理・再生の在り方

1. マンションの一生と人の一生

一般的に建物には寿命があり、また、それを利用する人にも寿命があります。費用負担との関連で区分所有建物の寿命は、ある程度画一的なものですが、人の寿命は、それを利用する人によって異なります。

区分所有建物にあっては、複数の人が存在する限り、区分所有者による法所定の多数決議によって、「再生」(建替え・解消・建物の更新)、又は「管理」の決定をしなければなりません。そして、ここでは「再生」の方が「管理」よりもより多数の者の賛成を必要とします。

したがって、既に述べたように、建替えや建物の更新(一棟リノベ)における区分所有者の費用負担、又は解消における区分所有者が得られる売買代金を考慮すると合意形成は容易でないことから(もちろん、これらの合意形成が調うことが望ましいのですが)、一般的には当面は区分所有建物を修繕・改良しつつ維持・管理し長寿命化していく選択肢しかないと思われます。そして、最終的には、維持・管理に「過分の費用」を要するに至った段階で、解消の決議をすることになるでしょう。

なお、維持・管理に「過分の費用」を要するに至ったかどうかについては、区分所有者が判断することになりますが、その判断にあたっては建築の専門家やマンション管理士等の意見を参考にすることが考えられます。

2. 今後のマンション政策

マンションの管理の主体は、あくまでも区分所有者の団体（管理組合）ですが、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」では、行政は、管理不全マンション等に対し、管理の適正化を図るための助言・指導・勧告をすることができる旨を定めています（5条の2）。今後は、管理不全マンションだけではなく、上で述べた「長寿命」後の「解消」に係る助言・指導・勧告にあたって管理組合の判断に供するために上記の専門家を派遣することが望まれます。その他、以下では、マンション政策との関連で2点に絞って簡単に述べます。

第1は、マンションを維持して長寿命化を図るためには区分所有者の費用負担が不可欠です。そのためには、修繕積立金の安定的な確保が必要であり、これには被災への対応（耐震工事等）および被災した場合の対応も含みます。

さらに、高齢者・障害者等の居住者にも配慮した対応（バリアフリー化等）や、時代に適合的な対応（省エネ工事等）も望まれます。これらには、出席者多数による特別多数決議を要する場合も少なくないと解されます。

第2は、居住者の高齢化等から理事・監事等の役員の担い手不足が顕著になっています。これについては、2024年6月に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が国土交通省から出されました。今後は、このガイドラインを遵守することが望まれます。

3. 今後のマンション管理の基本的課題

最後に、今後のマンション管理の基本的課題を述べておきます。既に述べましたように今日のマンションは、「一家族・一住宅」という閉じた空間として設計され、そのために人々に受け入れられ普及してきました。ただ、それぞれの家族は、家族内において様々な問題を抱えています。

しかし、今後、マンションの老朽化が進行するなかでは、区分所有建物の「管理」と「再生」について、区分所有者が所定の多数決議により合意形成を図っていかなければなりません。そのためには、これまでは「顔見知り」の関係になかった場合でも、区分所有者はできるだけ「顔見知り」になる必要があります（さらに、できればマンションや団地を超えた地域

全体において)。それは、災害の発生や管理不全になる前に、例えば夏祭りの開催等を通じて、ある程度の「顔見知り」の関係が形成されていることが望まれます。

そのことが他者にも配慮した形での合意形成に繋がることになります。ただ、かつての村落共同体のような生活基盤が異なる都市においてこのような関係を構築することは容易ではありません。しかし、このことなしには、結局は、マンションは、最終的には、廃棄物(負財)として放置されることになります。

法や政策には元々限界があります。法は基本的には遵守されなければなりませんが、そのなかで、「マンション問題」をどのように解決していくかは、今日の喫緊かつ最も重要な問題のひとつです。以上

講演後の質問

Q：区分所有法は法務省、マンション法は国交省との理解でよいか？

A：それでよいと思います。今回は、マンション政策を司る国交省と、民法の特別法である区分所有法を司る法務省が一体となって、国会の国土交通委員会で審議し法改正にあたりました。

Q：再生のところで、建替えたマンションの平均築年数 37.7 年、社会的老朽化で建替えたとのことですが、大規模修繕をしなくて 37.7 年ですか？

A：2002 年の改正のさい、マンションはどれだけ持つのか、国交省が資料としてだしました。マンションの耐用年数とは関係ありません。そのマンションは、社会的老朽化で皆さんが合意して建替え、それで皆さんがハッピーだったのではないのでしょうか。

Q：9 月末に標準管理規約が公表されると聞いていますが、組合の管理規約は 100%標準管理規約に従わないとダメなんですか？

管理認定制度について、そのことを管理規約に追加しませんでした。各規定が必要になったときに改正することでもいいのですか？

A：標準管理規約に準拠していれば間違いはありませんが、そっくり同じものでなくともよいと思います。管理認定制度については、今はよいが、4 月 1 日以降は、管理規約に法律と抵触するところがあれば、認定は通らないのではないのでしょうか。

Q：老朽化していて築 45 年。高齢配偶者が死亡し、空き家状態になっています。専任媒介を依頼して 1 年、いまだ売れていません。管理費等の支払いがあり、生活がきつくなっています。早く売るよい方法がありますか？ この場合、管理組合との接点をどうもったらよいですか？

A：所在等不明というか、そこからお話をします。対応を管理者（理事長）がきちんとやってくればよいのですが、あなたが調査するとなれば、相当な負担になります。な

かなか難しいのではないかと。母数からの除外も難しい。管理費等を払っていただければ対応は難しい。滞納があれば、共同の利益に違反する行為として競売とかも可能となりますが、詳しくは弁護士に相談することになります。

Q：4月1日施行とのことですが、その日以降に総会が予定されています。その場合、新しい法律に従って総会の議決をしてよいのか？

A：そこはやっかいで、5月・6月総会では、法が施行されているので、その前に、管理組合として本来はきちんと法にしたがった規約を制定しなければならない。4月1日以降は区分所有法に抵触するところは無効になってしまう。あらかじめ、1月か2月に、改正案を準備して4月1日までに改正しなければならない。そういう意味で今回は日程が非常にタイト（きつく）になっている。

Q：築46年のマンションだが、外壁等の剥落の危険があると思われる。どう対応すればよいのか？

A：できるだけ早く手当をするしかないと思う。

水島会長の閉会挨拶

入口で、名前を確認させていただき、109人という過去最多の皆さんに来ていただきました。本当にありがとうございます。これまでのセミナー・講演会は80人が最多でした。用意した資料が100部だったため、役員の皆さんには、資料無しで聞いていただき大変申し訳ありませんでした。

先ほどの質問で、部屋を売りたいくても売れないとのお話がありました。古いマンションは売却が困難という旭川特有の事態だと思います。どうしても売りたいのであれば、値段を下げるしかないと思います。

先日あるマンションから、自分の専有部分を管理組合に贈与したい、死んだ場合には遺贈したいとの申し出が6人くらいからあった。どうしたらよいのか？との相談がありました。

私は絶対受けてはダメですと言っています。売るに売れない、値段がつかない、それで、固定資産税・管理費・積立金から免れたいとの切実な思いはわかりますが、管理組合としては、最後の取壊しの時に負担する人がいなくなってしまう。

旭川のマンションは取壊しを考えるときにきています。私のマンションは築52年目ですが、80年目で取壊し敷地売却を考えて、取り壊すお金を貯めています。市内のマンションは売るに売れない、危機的な状況になっています。市内を歩くと鉄筋むき出しのマンションが目につくと思います。

今年、市の建築から 13 個所のマンションに外壁剥落の恐れがあるとの通知文が出されました。計画的に修繕しなさい、応急的には、危険な個所はコーンとロープで囲いなさいとのことです。

所在不明の規定ができましたが、私は実際には使えないと思います。裁判所に住民票や戸籍謄本や付票（住所の移動履歴記載）など多くの証明書類を出さなければなりません。

これらの書類は理事長が取得できるものではありません。結局は弁護士などに依頼せざるをえません。100 万円くらいかかると思われます。たった一人のためにそれだけお金をかけるのであれば、賛成者を一人増やす方がよほど簡単です。

所在不明と所有者不明の違いを考えると、所在不明は誰が所有者かは分かっているが、どこにいるか分からない場合です。不在区分所有者で郵便が返送されてくる場合などです。

一方で、所有者不明は、相続などで誰が相続人とするか決まっておらず、法定相続人の誰も責任をとろうとしない場合などです。この場合に管理人をおくことができるとの規定です。これも管理人に支払う報酬があります。弁護士さんに頼むと年間 60 万円くらいかかると思われます。

どちらも、管理組合が機能しなくなってきた結果です。私たちは、このような事態を防ぐために、滞納を小さな芽のうちに摘み取ることを着実にこなうことが最も有効な手立てだと思います。

管理規約を改正しないでそのままにしておくと、どうなるでしょうかとの問い合わせがあります。理事長が罰金を取られるなどの罰則はありませんが、しかし、今までの規約で運用し、組合員から異議が出て争いになれば必ず管理組合が負けます。

したがって、できるだけ早く規約は改正するほうがよいと思います。旭川連合会は、格安で規約改正を引き受けます。

先日、ある輪番制の理事長さんに入会を勧めましたら、どのくらい加入しているのかとの質問でした。約 3 割ですと答えると、「どうして全組合が加入していないのか？」「少なくとも半分は加入しないとおかしいのでないか？」とのことでした。全国に私たちのような団体が 20 ほどありますが、旭川の加入率は全国一だと思っています。

旭川市には市の調査で 221 棟のマンションがあります。ここ 10 年間は、2 年に 1 棟しか新築されていません。それで築 40 年以上のマンションの割合が高まり、6 割以上を占めることになっています。しかし、今年は 25 階建て 151 戸の駅前タワーマンションが 3 月から入居しました。9 月は 駅裏の神楽地域で株式会社ロジェの 78 戸のマンションの入居が始まります。今年は旭川としては異例の大型物件が完成した年となりました。

加入組合の特色ですが、新築のマンションが少なくなっています。それは新しいマンションではあまり問題がおきないからです。

しかし、新築 10 年目までは、法律で販売会社に基本的な構造部分の欠陥に対する責任を問うことができます。管理組合はそのことに気づかずに 10 年が過ぎて、12 年目や 15 年目に組合の費用で大規模修繕をしています。管理組合財産の無駄遣いだと思います。

連合会では、10 年目の前に相談を受けたマンションに対して建物診断をして、販売会社に修繕をしてもらった複数の事例があります。管理会社は、販売会社と強い関係がありますので、組合にこれらのことを教えない場合があります。連合会に入会していただければ、軽易な建物調査を無料で受けます。

今日は多くの皆さんに参加いただき、ありがとうございました。鎌野先生にはマンション問題の背景や、標準管理規約が決まるまでの議論の紹介、外国の事例も含めて深いお話、感謝申し上げます。

3. 旭川市への要望書を提出

2025 年 9 月 1 日（月）15 時 30 分、第 2 庁舎会議室で、次の要望を提出しました。その後、約 1 時間半にわたり、話し合いが行なわれました。

NPO 法人旭川マンション管理組合連合会からは、水島能裕会長・角公恵副会長・佐々木允事務局長・谷口久恵事務局次長・朝倉尚子理事マンション管理士・中村幸一理事の 6 人が出席しました。

旭川市からは、柴昌克建築総務課長・酒井陽司建築指導課長・紙谷由紀子建築総務課主幹・折田権也建築総務課課長補佐・田中裕二建築総務課課長補佐・寺島太明建築総務課員の 6 人が出席しました。

要望に対しては、後ほど文書で回答するとのことですので、文書回答が届きましたら、続報します。

令和 7（2025）年 9 月 1 日

旭川市長
今津 寛介 様

NPO 法人 旭川マンション管理組合連合会
会長 水島 能裕

分譲マンション住民の要望

住宅行政につきまして、いつも格別のご配慮を賜り、厚くお礼申し上げます。

私たちは分譲マンションの管理組合で組織する団体です。現在旭川市の62の分譲マンション管理組合が会員となっています。会員以外にも無料に対応して、道外著名講師を招いてのセミナーの開催、情報交流会、大規模修繕の見学会、マンション管理士・一級建築士・経験豊富なベテラン理事長によるマンション相談、弁護士相談活動を活発に実施しております。

旭川市のマンションは、全219棟を対象に旭川市が実施した「分譲マンション管理状況調査報告書」（2023年9月）によれば、129棟が築40年超えとなっており、古いマンションが58.9%に及んでいます。

この数字は、全国または札幌市などの10%台の比率に比較し、建物の高経年化が突出して高いことを示しています。

そこで、私たちは旭川市に次の点を要望いたします。

1. 築40年以上のマンションの届出制度の義務化を実施してください。既に東京都などが実施しています。（国土交通省の「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会」第1回議事録2024年11月7日参照）
2. そのうえで、管理不全マンション（管理組合がない、区分所有法上の管理者がいない、総会が開かれていない、会計報告がされていない、建物の鉄筋がむき出しになっている等）に対し、旭川市が職員または専門家等を派遣し、正常化するまで指導してください。
3. 新築マンションの建築確認のときに、将来とも配管などメンテナンスしやすい設計、4階でもエレベーターの設置、理事会等が開催できる集会室の設置、大規模修繕積立金を段階的値上げ方式ではなく均等積立て方式、となるよう指導してください。
4. 理事会等がマンション内で開催することを促進するため、集会室・管理員室への固定資産税を新築段階から非課税としてください。
5. 当会の実施する事業への旭川市としての援助、例えば市の広報誌に当会行事の掲載、当会行事の共催、当会行事への参加、セミナー資料の印刷など、これらは一昨年度までは実施していたものですが、改めて旭川市として実施してください。
6. 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の一部改正（令和7年5月30日公布）が2026年4月1日施行されます。

その第二章の二、「マンション管理適正化支援法人」の章が新設され、その第5条の3で、「都道府県知事等（旭川市の場合は旭川市）は、特定非営利活動法人…であって、管理支援業務に関し基準に適合するものを、『支援法人』として登録することができる。」と規定されています。

さらに、新旧対照表の備考欄に「マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理組合への支援を行う民間団体は全国に存在しているため、これらの活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化することで、取組体制の強化を図ることが必要である。」と記されています。

旭川市としても、支援法人を積極的に活用してください。

これらは、旭川市のマンションの現状から緊急にぜひ実施していただきたい項目です。

滋賀県野洲（やす）市が、9戸のマンションを行政代執行として2021年7月に解体した事例では、解体費用1億1800万円のうち所有者から回収できたのは3900万円（8人と1法人のうち、3人が各1300万円支払っただけ）でした。旭川市も同様の事態になりかねません。

以上よろしく願い申し上げます。

4. 管理業務主任者試験の勉強会参加者募集

旭川市は、小規模マンションが多いため、管理会社が撤退する事例があります。そうすると図らずも自主管理せざるをえなくなります。50戸くらいまでなら住民の自主管理で十分やっていけます。60戸台でも立派に自主管理している会員マンションもあります。

マンション管理や建物修繕は、自分は素人だから誰かに「お任せ」で、もはや済む話ではありません。

そこで、希望する皆さんで「管理業務主任者」の試験に合格することを目的に、誰でも参加できる勉強会を行ないます。合格率は20%程度です。週1回程度集まり、「過去問中心」で進めたいと思います。テキストは700ページほどありますが、全部覚える必要はありません。辞書のように、疑問に思ったら開いてみればよいと思います。

講師是水島会長です。水島会長は、現職時代、職場で社員を集めて、宅地建物取引士（いわゆる「宅建」）の自主勉強会を16年間行い、30人以上の合格者を出しました。

この資格は、管理会社の「フロントマン」と呼ばれる社員の皆さんは、必ず取得しなければならない国家資格です。70歳代の受験者も比較的多い試験です。ぼけ防止にもなりますので、年齢にかかわらず、思い切って挑戦してみようではありませんか。

5. マンション管理組合規約 作成依頼について

各マンションから、規約作成の依頼が寄せられています。
前のニュースに掲載した規約作成費用を再掲します。

マンション管理組合規約作成依頼申込書 費用

項 目	費 用	備 考
会員の場合		
新規作成(全面改定も含む) (「細則」含む)	10 万円 (50 戸未満)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	12 万円 (50 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	13 万円 (100 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
新規作成(全面改定も含む) (規約本体のみ)	7 万円 (50 戸未満)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	8 万円 (50 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
	9 万円 (100 戸以上)	戸数分の規約ファイルを作成する。
非会員の場合		
	会員費用に 3 万円 上乗せ	戸数分の規約ファイルを作成する。

*標準管理規約をもとに、当面使用しない条項（例えば建替え・売却・リモート総会など）は省略して誰もが理解しやすい規約をこころがけます。省略された条文が必要になれば、規約改正の相談に応じます。申し込みは水島（携帯番号 080－1979－1147）まで。

*要望があれば、理事会・総会に説明に伺います。

マンション相談は、☎32－8810（留守電になっていますが必ず折り返します）
または 080－1979－1147（水島）へ いつでも 電話ください。