

# マンション管理士 吉田総合事務所通信

2015年(平成27年)9月25日  
第00044号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所  
住所: 柏市豊四季255-5-509  
電話: 04-7100-2025  
URL: [www.mankan-builkan.com](http://www.mankan-builkan.com)

## 管理ルール検討会 報告書に意見

# 「標準」の基本を逸脱

## 大幅な見直しを要望

### マンション学会

一般社団法人日本マンション学会(梶浦恒男会長)は6月22日、国土交通省が5月8日に公表した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書」に対する意見を公表した。外部専門家活用やコミュニティ条項等に関する報告書の記述を「不適切」と指摘。報告書記載の標準管理規約パブリックコメント素案の内容では「標準」という名がつく管理規約の基本を逸脱するとし、11項目にわたり大幅な見直しを求めている。

意見では、役員を外部の専門家に委任する、いわゆる「第三者管理」を想定した改正としては「おおむね適切な内容」と一定の評価を与えたが、区分所有者による理事会・総会方式で管理を行う一般的なマンションを対象にしている箇所は「管理実態を踏まえていない」と批判。

報告書で示された内容は「委任型標準管理規約」として位置付けるか、一般的なマンションを対象にする場合は「管理実態に即して大幅に見直す」よう求めた。一般的なマンションに適用する場合の問題点として、まず報告書が管理組合と「財産管理団体」として「偏った法的理解」と批判。管理組合には「物的価値のみならず居住価値の維持」という両面の役割があり、後者の重要性を強調した。外部専門家活用は、本来役員のなり手不足対策として「持ち回り、コミュニティ形成、責任の軽減、管理会社の役割等」の観点から工夫が重要だとし、報告書は「その視点が決定的に欠落している」と批判している。

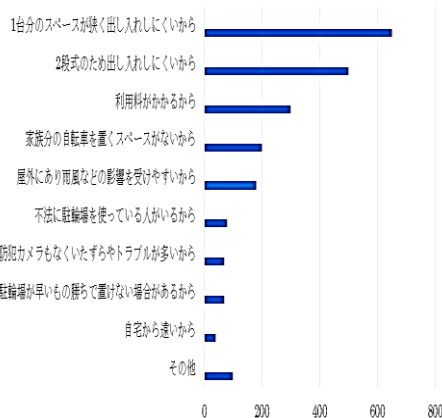
駐輪場に半数が不満。つなぐネットコミュニティオンズが6月15日に発表した「マンションの駐輪場に関するアンケート」結果で、居住者の半数が不満を持っている現状が明らかになっている。不満の理由は「1台分のスペースが狭く出し入れしにくい」と「2段式のため出し入れしにくい」が突出して多く、使いづらさがトップ2を占めている。自由回答でも「電動アシスト自転車が増えるため、2段式の場合同、上段の利用は重量等で困難」や、下段でも「後部に買い物かごがついた自転車などが置けない」などが挙がっている。(次頁に続く)

# 5割が使い勝手に不満

## 駐輪場 アンケート 「出し入れしにくい」

つなぐネット

駐輪場に不満の理由



なくガイドラインでの対応を求めた。理事会の親族による代理出席を否定している点は「行き過ぎ」で、不要な混乱を引き起こすと危惧。株式会社役員会と管理組合の理事を同一視する発想は「不適切」としている。コミュニティ条項では、報告書の記述に「誇張」が含まれ、援用する法律論は「偏りがあり、不適切」と指摘、2007年9月20日の新聞(マンション管理第977号より)東京高裁判決等でコミュニティ活動の必要性は認められており、コミュニティ活動を行う管理組合を違法と認めた判決はないことに触れ、コミュニティ条項削除の撤回を求めた。その他駐車場使用方法は「特定の方法を推奨するような書きぶりには不適切」と指摘。占有部分修繕や共用部分保存行為についてはマニュアル検討の必要性に言及した。(マンション管理第977号より)

# Report

# 東京のタワーマンションではペットボトルで通行人がけが

# 「落下物」、どう対処

## 管理組合も責任追及される?

6月10日に東京都中央区のマンションでペットボトルを落下させ、通行人にけがをさせたとして、住人の高校生が逮捕される事件があった。現場は32階建てのタワーマンションで、地上から数十メートルの高さにある自宅から落下させたとみられている。タワーマンションでは、より危険性が高くなるため、落下物で通行人などの第三者がけがをした場合、管理組合の管理責任が追及される可能性も、ゼロとは言いい切れない。

落下物による事故は、かなり以前からある。1995年には大阪の分譲マンションの18階から落下してきた消火器が当たり女児が死亡する事件が起きていた。消火器を落とすのは小学生。今回の事件も犯人は未成年だった。ある管理会社は、「うちのマンションでも十分に起こり得る」と事件を受け止めている。

都内の管理会社はタワーマンション型となると「下から見上げて様子も分からず、状況の把握が困難」と、特有の「死角」を指摘する。管理会社では「ごみの投げ捨ては危険なのでやめてください」など文章を掲示し、落下物対策をしている。また、掲示板だけでなく、エレベーター内にも張っている管理会社や、役員と不法投棄対策を兼ねて見回りを行っている管理会社もある。

もし、誰が落としか分らない場合、けがをした人が管理組合に損害賠償などを求めた場合どうなるのか。管理組合の責任について折田泰宏弁護士は「負わないでしょう。建物や原因ではなく、個人の行為であれば、管理組合は関係ない」と解説。

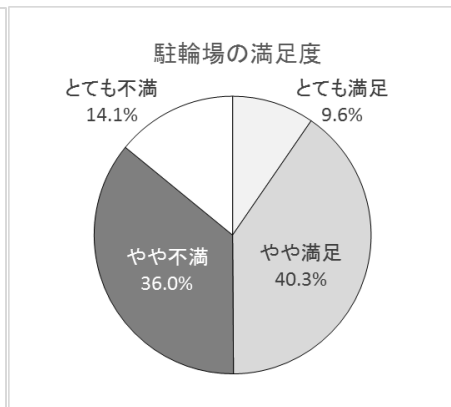
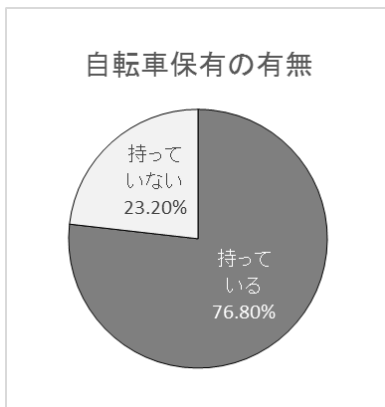
落下物が相次いでいることを知っているが、何の対策も取っていないのか。「責任を負う事もあり得るが、そこまでは常識的に考えにくい」(折田泰宏弁護士)。中村仁弁護士は「落とした人が悪いので、管理組合に過失ありとは言えないでしょう」と話す。

濱田卓弁護士は、ベランダについては同様に「吹き抜けの内廊下は、ネットを張るのは難しくなく、物が落ちてきたら危ないのも容易に分かるから、ネットがないから、瑕疵があると言われたら、瑕疵ありという判決が出る可能性はゼロではない」と指摘する。

責任を問われる可能性は乏しいが、これからは起り得るかもしれない」と話す。湖海信成弁護士も「被害者がマンションのどこから落ちたというの証明が難しいといけません。マンションの管理に不手際があった」と主張しないと被害者からすれば前に進めないため、管理会社と管理組合の両方を訴える可能性があるという。けがをした人が管理組合に「犯人探し」を求めてきた場合はどうだろうか。管理組合の協力義務は「法的にはない。警察からあった場合も法的義務はない」(折田泰宏弁護士)という。管理会社に協力を求めてきた場合、ある管理会社は「理事に報告するが、探す義務はないから、しないのではないかと話す。落下物については、重大な事故に直結する「損害賠償責任を負ったり、逮捕される可能性もある」といった警告も含め、抑止に努める必要がある。管理会社と一体になった粘り強い取り組みが求められる。(マンション管理新聞 第977号より)

(前頁からの続き)

自転車保有率については76.8%、所有台数では、1台が39.2%、2台が35.4%、3台が16.9%、4台以上が8.6%と複数台を所有している世帯が6割を超えている。所有者の9割以上が駐輪場を利用しているが、使い勝手などの満足度は「やや不満」(36%)と「とても不満」(14.1%)で、不満を感じる人が5割を超えた。



**編集後記:** 多くの管理組合の輪番制により役員は1年でそっくり交代となっています。その為、マンション抱える諸課題がどうしても先送りになって解決することが難しくなっているのが現状です。また、約9割の分譲マンションではマンションの管理業務を管理会社に委託となっていますが、管理会社任せ、頼り切りになって、真に必要で適正な管理(コスト、サービスレベル)となっているかを評価、チェックされていない管理組合も見受けられます。そこで、仕事を持って中々時間を割けない管理組合の役員の方々の負担軽減のためにも、第三者の立場で助言、サポートしてくれるマンション管理士等の外部の専門家の活用することが、結局は適正なマンション管理のためには近道と思います。