

全管連新たな管理ルール検討委員会に 意見書提出

NPO 埼管ネット 会長 佐々木 一

国土交通省において「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が平成24年1月に設置され、平成24年の夏迄に取りまとめを行う予定で開かれております。

検討委員会の中で、管理組合の役員について、専門家の役員等への活用（第三者管理者管理）が検討されていますが、そこで問題になるのが専門家を役員に活用する場合のルールが明確になっていないことです。

すなわち、管理組合の財産を守るための保全措置や専門家の実務能力を担当する規定がない中で、安易な第三者管理を行うということは、区分所有者不在の管理にもつながりかねません。

その為、国土交通省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」で



検討している第三者管理の導入に関しては、慎重に扱うべきである内容の意見（管理規約改正等に当たつての管理組合財産保護に関する意見書）を、平成24年3月15日に、特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会（全管連）と社団法人高層住宅管理業協会（高管協）との連名で、前田武志・国土交通大臣宛に提出しました。

〈提出意見書の全文〉
管理規約改正等に当たつての管理組合財産保護に関する意見書

・貴省において平成24年1月に設置された「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の議論を経て、管理規約の改正等が予定されているが、その実施に当たっては、以下の点について留意願いたい。

1、管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は、例外的措置であるとの位置付の明確化が必要

・分譲マンションの管理組合の主体は、云うまでもなく区分所有者であり、我が国においては、区分所有者が役員となる理事会方式が主流となっている。

区分所有者自らが、自主的・民主的に意思決定を行う現状の理事会方式が基本であり、専門家の役員等への活用は、ごく例外的である。管理規約の改正等に当たっては、専門家の役員等への活用は真にやむを得ない場

合に限定されるべきとの明確な表記が必要である。

2、専門家の役員への活用を管理規約等に規定するに当たっては、同時に活用される専門家の要件を厳しく限定・明確化すべきであり、管理組合財産の保全措置と実務の能力を担保する制度が必要。

・例外的な専門家を役員等に活用する場合は、この専門家が管理組合財産（管理費及び修繕積立金等）に関与することが想定され、専門家による横領や背任、不慮の事故等管理組合財産の毀損が懸念される。

専門家の財産的基盤の確保や組合財産の分別管理、不慮の事故に備えた保証制度等、管理組合財産の保全策を講じる規定が必要である。

又、管理組合が安心して専門家を役員等に活用できるように専門家の資格要件についても明確な規定を設けるべきである。

両規定は、あくまでも管理規約の改正等と同時に実施する必要がある。

※防災備蓄倉庫に関する防災備品（防災グッズ）
非常用食料品、避難用品、衛生用品、搬送用品、活動装備品
工具、非常用トイレ、テント等用意できます。



東山産業株式会社

建設業許可番号 国土交通大臣 許可（般一19）第7006号
仮設工業会一種正会員

本社：〒153-0043 東京都目黒区東山1-1-2 東山ビル
TEL.03-3719-0301(代) FAX.03-3792-4390
URL.http://www.higashiyama.com