

令和6年度法定講習における主な質問及び回答

Q1 建築概念としての区分所有法上の「建替え」と開発概念としてのマン建法上の「建替え」について具体的にどのような相違があるのか教えてください。

前者は、建物を除却した後、同敷地上に同規模の建物を築造し、後者は建物を除却した後、延べ床面積の増加又は住居専用建物から住居、事務所、店舗等への変換をして同敷地上に築造するということでしょうか。

A1 いずれの建替えも法律概念としての相違はなく、同じものです。ただし、マン建法の建替事業を実施するに当たっては、現実的には事業者（デベロッパー）の関与が必要となってくることから、講義の中で、建築概念としての区分所有法上の「建替え」と、開発概念としてのマンション建替法の「建替え」という趣旨で解説したところで

す。
なお、現行の区分所有法では、既存の建物の敷地と同一でなくても、これと一部でも重なっている土地であれば新たな建物を建築でき、その建物の使用目的は既存の建物の使用目的と異なってもよいとされています。

Q2 管理計画認定マンションにおける「マンション長寿命化促進税制」において（令和5年4月1日～令和7年3月31日）、「長寿命化工事」内容をもう少し詳細に説明いただけないでしょうか。

A2 マンション長寿命促進税制等については、国土交通省のホームページを参照してください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html

Q3 5年毎に長期修繕計画を管理会社が立てることが多いと思いますが、長期修繕計画について、かなり現実離れた内容のものを提出してきた場合、それを根拠に修繕積立金を上げる必要があるのでしょうか。実際に工事をしてみたらそこまでかからないこともあり、何が何でもそれに従わなければならないのか、複合用途なので貴センターは対応されていません。どこで計画を立ててもらえばよいのでしょうか。長期修繕計画書には組合の意見を反映できないのでしょうか。

A 3 複合用途のマンションなど個別性が高い事例については、マンションの具体的な構造、仕様、設備などの劣化状況についての詳細な調査診断結果、および管理規約等で示されているマンションの住居部分と複合用途部分の維持管理に関する役割分担を踏まえて、丁寧な見直しが必要になります。

もし、業務委託先から提出を受けた内容に疑義がある場合には、専門家に長期修繕計画の見直しを依頼する選択もあります。

Q4 長期修繕計画について昨今の建設費の急激な高騰は、予測をはるか超えたレベルで進んでいます。この様な状況下で、修繕計画についても、建設物価等実態を反映させなければなりません。頻繁に高騰する建設費に対しては、大きな変動の都度、修繕計画を見直さなければならないのでしょうか。

A 4 最近の建築工事費の上昇は、材料費・労務費の両方で起こっています。建築工事費の上昇が短期的なもので、いずれ元の価格に戻るであろうと思われる状況であれば、頻繁に見直し必要はないと思われます。物価上昇が継続的に見込まれる状況であるならば、その傾向を踏まえて見直しをすることも重要です。

ただし、見直しには費用が発生することから、マンションの修繕積立金に関するガイドラインに示されているように、5年から7年程度の期間で見直しを行う想定でよいと考えます。

Q5 取替工法を説明しているが、材質を鋼製のもの以外に取り替えるのですよね。どのような材料、或いは構造のものとするのでしょうか？鋼製のものと断熱・結露は変わらないのではないのでしょうか。

A 5 断熱玄関ドアには様々の材質のものがありますが、例えばアルミ製等ドアの内部に断熱材を充填することで断熱性を高めた製品があります。

Q6 増圧直結給水方式に変更する場合、配管の交換が必要になるのでしょうか。

増圧直結給水方式に変更すると水圧が高くなると聞きます。つまり、水道事業者が圧送するときの圧力にポンプによる圧力が加わり、配管が破損することがあると聞いています。

A 6 直結増圧方式に変更する場合、配管の口径は、配管内を流れる水量に応じて決められますが、朝夕のピーク時には、引込管を流れる水が受水槽方式の場合より多くなります。そのため、引込管の口径を太くする必要があるのか等、調査が必要となります。

Q7 総会において役員を選任し、選任された役員により理事及び監事を互選すると定める管理規約による役員選任に問題はあるのでしょうか。

A 7 区分所有法 30 条 1 項において、「～この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」とされています。

国土交通省において「管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成」している標準管理規約では、35 条 2 項において「理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。」（外部専門家を役員として選任できることとする場合）とされています。

標準管理規約により管理規約を制定している管理組合では、理事、監事は総会の決議によることとなりますので、設問のように「総会において役員を選任し、選任された役員により理事及び監事を互選する」ことは「不適切」な対応となります。

Q8 総会当日に提出された理事候補者名簿に掲載されていない者の理事への立候補の動議はどのように扱われるのでしょうか。

A 8 区分所有法には、議案の提出に関する定めはありませんが、会社法 304 条において規定されている株主の修正動議の提出権と同様に、管理組合の組合員は法律（区分所有法）と規約の範囲内で「動議の権利」をもつものと考えられています。

役員を選任は、区分所有法 35 条 1 項により「会議の目的たる事項」を示して通知することで、同法 37 条 1 項により決議をすることができます。本件において会議の目的たる事項は「理事選任の件」となります。

あらかじめ通知された事項の範囲での適法な動議であれば、総会において討議・採決ができます。この場合、議案・動議の討議、採決の順序は、議長の議事整理権となります。

Q9 管理組合の理事長が、総会の議長を務めつつ議案の提案も行うことは、議事進行者と議案説明者が重複することになり議事運営がやりにくいのではないかと思います。

一般的に総会の議事運営者を理事長とするのは何故でしょうか。

A 9 標準管理規約 42 条 5 項において、「総会の議長は理事長が務める」と定められています。これは、理事長が最も組合運営に詳しいものであり、最も組合運営に詳しいものが議事を司ることが、総会の円滑な議事進行に資するという考えに基づいています。

他方で、理事長は管理組合の運営に携わる執行の責任者です。執行の責任者が総会の議長を務めるのは中立性の観点から問題があるという考え方も成り立ちます。

そこで、議長の中立性を優先する場合には、理事長が議長に就任するのではなく、総会において、改めて別の人を選任するという方法も考えられます(標準管理規約 42 条関係コメント)。

Q10 外部専門家の活用にあたり、マンション管理会社を管理者とする場合に管理組合が注意しなければならないのはどんなことが考えられますか。

A 10 既存マンションにおいて、管理組合の担い手不足への対処等を理由として外部専門家等の活用を検討している管理組合の方等に参考としていただくことを想定し、国土交通省において、令和 6 年 6 月に管理業者が管理者となる外部管理者方式の場合に対応する形で「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」として、留意事項を整理しています。

内容については

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html-gaibu

をご参照ください、

Q11 法定講習テキスト中に団地型についての記載もあるので、標準管理規約(団地型)及びコメントの冊子を教材としていただけないでしょうか。

A 11 令和 6 年 6 月に標準管理規約及びコメントが改正されましたので、単棟型を教材として提供させていただきました。団地型・複合用途型については、国土交通省 HP

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html-kiyaku

よりダウンロードいただきますようお願いいたします。

Q12 「マンションの管理に関する法令及び実務に関する科目」に「マンションの再生」についての講義が追加となった理由は何ですか。

A12 マンションを巡る「2つの古い」等に対応し、良好な居住環境の確保を図るためには、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、マンションの管理適正化・再生円滑化等を図ることが必要とされており、区分所有法等の関係法令の改正も予定されていることから、「マンションの管理に関する法令及び実務に関する科目」の一環として、「マンションの再生」を位置付けています。

Q13 区分所有法の改正は何年何月頃でしょうか。現時点で分かっている改正点等あればご教示頂けませんかでしょうか。

A13 マンションの管理及び再生の円滑化等のための措置を講ずる「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が、令和7年3月4日、閣議決定されました。

内容については、

https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000224.html

をご参照ください。