

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

一般社団法人日本マンション学会	会 長	梶浦 恒男
NPO 法人全国マンション管理組合連合会	会 長	山本 育三
一般社団法人マンション管理業協会	理事長	山根 弘美
一般社団法人日本マンション管理士会連合会	会 長	親泊 哲

■ 背 景

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、とりわけ、日常的な良好なコミュニケーションが大切です。こうした居住者間のコミュニティ形成の基盤がなければ、防災、防犯、震災時の避難や早期復旧活動など円滑に進みません。また「居住者の高齢化に伴う見守り対応の合意形成」「賃貸化の増加に伴うシェアハウス利用や民泊対応」など、新たな課題への取り組みや「耐震改修工事等の大規模なプロジェクトの円滑な実施」なども、日常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ありません。

そのような中、本年10月21日の国土交通省による「マンションの管理の適正化に関する指針」改正パブリックコメントで初めて、「管理組合は、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。」と表現されたことは、大変好ましく評価できるものです。

しかしながらもう一方の、「マンション標準管理規約」改正パブリックコメントでは、平成16年のマンション標準管理規約の改正で追加されていた「コミュニティ条項（以下参照）」を削除する考え方が合わせて示されてもいます。その理由を端的に言えば、管理組合による自治会費の強制徴収や管理費からの自治会費の支出を巡り、意見の対立や訴訟等の法的リスクがあり、これを回避することが目的とされるものです。

一方、平成25年度のマンション総合調査結果によれば、8割以上のマンションで、標準管理規約に準拠した形で管理規約が運用されています。

現代のマンションにコミュニティ活動が必須であることは、マンション区分所有者・居住者の気運の高まりからも明らかであると考えられることを踏まえ、以下の点を提言いたします。

《コミュニティ条項とは…》

※現標準管理規約（単棟型）から抜粋

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

～略～

第十号 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

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

～略～

第十五号 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

■ 共同提言

1. マンションの区分所有者・居住者ならびに管理組合は、日常、相互のコミュニティの重要性を認識しその醸成に努めるとともに、コミュニティを基盤にした「相互理解」と管理規約の「適切な運用」に努めること。特に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するなどコミュニティ活動を巡るトラブルの防止に努めること。
2. マンションの管理の適正化に関する指針案で示された「コミュニティの形成に積極的に取り組むこと」の重要性や、区分所有法第30条第1項の規定を踏まえると、現行のマンション標準管理規約のいわゆる「コミュニティ条項」は存続することが望ましいが、個々のマンション管理組合が行うそれぞれの管理規約における同条項の存続や改廃の要否の確認においては、1.の理解に加え、その個別事情を十分考慮し、管理組合ごとにその必要性を判断することが重要であり、かつ、その判断が最も尊重されるべきものであること。

《区分所有法第30条（規約事項）》

建物又は敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、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。

～略～

3. マンション管理関係者である管理組合連合会、管理会社、マンション管理士、マンション管理士会、マンション管理研究者などは、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。