コミュニティの意義に関するマンション学会の多数意見

－標準管理規約第 27 条十号、第 32 条十五号等のコミュニティ条項について－

一般社団法人日本マンション学会 理事会　2013.4.20

■意見公表の理由

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」（以下、検討会）において、コミュニティのあり方について議論がなされ、コミュニティ活動は管理組合ではなく自治会の役割であるとの認識の下に、標準管理規約第27条十項、第32条十五号等のコミュニティ関連の条項（以下、コミュニティ条項）を削除してはどうかとの意見が出されました。

このことについて諸団体（全国マンション管理組合連合会、高層住宅管理業協会、等）から意見が出されていることを踏まえ、日本マンション学会において検討及び意見照会した結果、次の通り多数意見がまとまりましたので、ここに公表します。

＜結論＞　コミュニティに関する条項は、現行の通り維持することが望ましい。

■要点

１．検討会の議論において、マンション管理組合（区分所有者の団体）の主要な役割は、マンションという共有財産の維持・管理にあるとの指摘は、妥当と考えられます。

２．同様に、居住者を対象とする自治会（町内会）と、区分所有者によって構成される管理組合は、その役割が異なるとの指摘は、妥当と考えられます。

３．コミュニティ形成が、管理組合ではなく自治会の役割であるとの指摘は、コミュニティ活動と管理組合の役割を、各々、限定的に解釈した立場になります。その指摘に一理はありますが、近年の議論の流れ（平成16年の標準管理規約改正時の説明他。参考資料１参照）に照らすと、必ずしも一般的とはいえません。

４．区分所有者が居住することが多い一般的マンションを想定した場合、コミュニティ形成が重要であるとされる理由は、管理組合の業務である、①共有物の直接的管理（清掃や修繕の実施等）、②間接的管理（使用方法の決定と遵守等）、③共同生活秩序の維持（生活トラブルの未然防止等）の３要素に照らして、③に資すること、及び、①～③を進めるための管理組合の運営に役立つとされるためです。（参考資料３参照）

５．コミュニティの定義は多様であり、コミュニティ形成が管理に有益であることを一般的に証明することは困難です。しかし、現行の標準管理規約では、どのようなコミュニティ活動が管理に有益か（管理費の支出を認めるか）は、管理組合が判断し集会の決議によって決定します。従って、自治会費の強制徴収など明らかに管理の目的を逸脱した内容でない限り、集会で決議されたコミュニティ活動の内容と予算は尊重すべきものと考えられます。

６．検討会が根拠とした判決（東京簡易裁平19.8.7判決、東京高裁平19.9.20判決その他）は、コミュニティ形成の重要さを否定したものではなく、任意加入が原則の自治会費の強制徴収を不当と判断したものです。このため、検討会の主張の根拠としては弱いものです。

７．以上から、現行のコミュニティ条項に特段の不都合はなく、これらを削除すべきとの検討会の指摘は、不適切と考えられます。

■マンション学会の代議員への意見照会の結果

学術団体である日本マンション学会には多様な意見が存在します。会員を代表する代議員（一般社団法人の社員）に意見照会した結果は、上記に＜賛成34、反対2、留保2＞でした。

以上を踏まえて、多数意見として公表することにしました。（少数意見は参考意見５に記載）

＜参考資料１＞　コミュニティ条項の内容とコメント

○標準管理規約のコミュニティ条項

第27条　管理費は次の各号に掲げる通常の管理に要する費用に充当する。
　一　管理員人件費
　二　公租公課
　（中略）
　十　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。
　一　管理組合が管理する敷地及び共用部分等（中略）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
　二　組合管理部分の修繕
　（中略）
十五　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

○標準管理規約改正時の説明

コミュニティ条項を規定した平成16年標準管理規約改正時の説明は下記の通りです。

コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであることから、管理組合の業務として、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（単棟型第32条第15号等）を規定しました。

○標準管理規約コメントー自治会費の取り扱いー

検討会が懸念している自治会費と管理費の区別については、現行の標準管理規約の解説（コメント）において、すでに適切に指摘されています。

＜標準管理規約のコメント＞

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

○標準管理規約が想定するマンション　＜同上コメント＞

この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用の単棟型マンションで、各住戸の床面積等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合等は別途考慮するものとする。

一般分譲のマンションを想定しており、等価交換によるマンションや投資目的で分譲されるワンルームマンション等、借家人が多数を占めるマンションは想定外としています。

＜参考資料２＞　参考意見

○参考意見１（賛成）－現場の状況を踏まえることが基本－

平成16年の標準管理規約改正時には、管理組合が共有物管理団体であるという基本原則を十分に踏まえつつ、マンション管理の現場の状況に鑑み、コミュニティ条項を導入したという経緯があります。その趣旨は今日浸透し、また、この条項が導入されたことで管理の現場で不都合があったとの指摘はほとんどありません。今回の見直しの議論は唐突な印象があります。

○参考意見２（賛成）－マンション管理は多数決による意思決定を予定－

マンションの管理が、総会・理事会における多数決による意思決定を予定している以上、バラバラの個人の集まりではなく、一定の人間関係の存在が前提となっています。役員を選任するについても、どのような区分所有者が住んでいるか分からないという現実の状況が異常と考えられます。従って、コミュニティ条項は、区分所有者が居住することが一般的なマンションにおいて特に重要であり、標準管理規約はそのようなマンションを想定しています。

なお、ワンルームマンションやリゾートマンション等の第三者管理方式かそれに近い方式をとるマンション、あるいは所有者と居住者が異なることが多いマンションでは、コミュニティ条項の意義について別の議論があると考えられます。

○参考意見３（賛成）－生活トラブルの防止等に居住者間のコミュニティ形成が重要－

管理組合の役割の一つは、居住の場としてのマンションの価値を守ることであり、そのために生活トラブルの未然防止や円満な解決に配慮することが重要です。生活トラブルの防止等に日頃からの挨拶関係等が重要という多数の指摘を踏まえると（参考資料３）、区分所有者だけではなく、居住者間のコミュニティ形成に配慮することが重要と考えられます。

○参考意見４（賛成）－ガバナンスの観点から管理組合の判断を尊重－

管理組合の運営にとって重要なことは、「コミュニティ」ではなく「ガバナンス」（団体の健全な統治）です。理事会・総会方式をとるマンションでは、ガバナンスが適切に機能することが、共有財産の維持・管理にとって重要です。また、使用ルールの制定や遵守等は居住者を対象としており、ガバナンスの対象は、区分所有者だけではなく借家人に及びます。

一方、標準管理規約に定める「居住者間のコミュニティ形成」は、「居住者間に良好な人間関係がある状態」を指すと考えられます。しかし、その良好な人間関係が何を指すかは、顔見知り関係、互いの信頼関係、円滑な意思決定、親しい隣人関係など多様に解釈でき、明確ではありません。このため、コミュニティ形成がガバナンスに資するかどうかを証明することは困難であり、コミュニティ条項に対する疑念が惹起されることも理解できます。

しかし、コミュニティ形成が円滑な管理に役立つことに関して多くの論文・言説があることを踏まえると（参考資料３）、この条項が不要であると判断することも適切ではありません。このような場合、何が管理にとって有益かは管理組合自身が決めることが妥当です。

現行の標準管理規約では、コミュニティ条項の具体的な内容（予算の支出）は総会の決議によって定めます。このことは、明らかに管理の目的を逸脱したり個人の権利を侵害したりする内容の決議でない限り、管理組合の判断として尊重されるべきものと考えられます。

○参考意見５（反対）－コミュニティ条項は不要とする意見－

管理規約を含め、そもそも法規範は法律関係以外の人間関係を規律できません。管理組合は皆の資金を扱っている団体であり、下手に人間関係を持ち込めば内部対立が生じます。従って、コミュニティとして親睦活動を想定する場合は、別個の任意団体で行うべきです。ま

た、非常時や災害時には、隣組を組織化する動きが出てきます。善意からとしても、隣組は生活面に「強制」力を行使します。管理組合は生活面にまで権力を振るわないよう注意が必要で、住生活の場に多数決原理を持ち込むようなことがあってはなりません。又、コミュニティの強調は、高齢者の見守り等、本来行政が行うべきことを、マンション所有者に押し付けることにもつながりかねませんので注意が必要です。

＜参考資料３＞コミュニティ形成がマンション管理に有益であるとする論文等

コミュニティ形成とマンション管理の関わりを具体的に示す論文・報告を例示します。

１．共同生活秩序の維持に関するもの（生活トラブルの防止、安全・安心の確保）

○居住者どうしに挨拶関係、顔がみえる関係があることが、マンション内の騒音トラブルが深刻な問題に発展することを防ぐ（お互い様という意識が生まれるため、等）
　高橋正史・福田裕恵（2010、マンション学 37 号）　管理組合ヒアリングより
　山本和郎（1986、コミュニティ心理学）　挨拶関係と音の邪魔感の相関データあり

○生活トラブルの解決には話し合いを通じた当事者の納得が重要であり、それを補完するためにコミュニティの醸成が課題になる。
　近藤俊一（2012、マンション学 42 号）　事例を踏まえた論考より

○コミュニティへの愛着や顔が分かる関係の醸成は、生活上のトラブル（建物使用マナーのトラブルを含む）の発生割合と大きな紛争の発生を減少させる。
　藤本佳子（2011、マンション学 39 号）　事例調査を踏まえた論考より

○居住者どうしが顔見知りであることが、隣人と不審者を区別し防犯性を高める。また、見守りがあることが子ども達の安全を守る。
　山本俊哉（2005、防犯まちづくり）　調査を踏まえた論考より
　小林秀樹（1992、集住のなわばり学）　顔見知り度と不安感の相関データあり

○マンションでは、イザというときの助けを求められることが最低限必要である。
高齢者への支援や孤独死対策は、コミュニティがあるマンションほど行われている。
　高橋正史・福田裕恵（2010、マンション学 37 号）　調査データあり

＜防災関係＞

○良好なコミュニティの存在は防災の苗床である。また、防災において管理組合と自治会を分ける意味は乏しく、どちらもコミュニティ形成に取り組むことが大切である。
　柴原達明、岩間一昌他（2012、マンション学 42 号）　東日本大震災の経験より

○東日本大震災では、災害直後の安否確認等の円滑な対応が進むためには平時のコミュニティや近隣情報が欠かせない。逆に、防災がコミュニティを育てる。
　鎌田坦（2011。マンション学 40 号）、廣田信子（2012。同 42 号）、他多数

○阪神淡路大震災では、住民たちの交流・相互理解の密度、つまりコミュニティが育っているところでは、震災直後の助け合いがみられ、復旧に向けた情報交換も進んだ。
　梶浦恒男（2011。マンション学 40 号）　阪神淡路大震災の経験より

○建物管理は管理組合、防災やコミュニティは自治会と担当を分けていても災害時には分けられない。実際は、全員が加入し、かつ資金をもつ管理組合が中心になる。
　齋藤広子（2012。マンション学 42 号）　東日本大震災の経験より

○管理組合役員が防災担当者になっているマンションは、超高層マンションでは 37％であり、自治会・管理会社等の中で最も多い割合を占める。

齊藤広子他（2012、日本建築学会梗概集）　首都圏マンション 107 の調査データあり

○コミュニティ活動が活発なマンションでは、防犯パトロールをはじめとし、防災訓練、非常食糧保管、備品の備蓄、安否確認体制、緊急時の救助必要者名簿、高齢者見回りなどを行っている。

国土交通省「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」報告書 2010 年 5 月。全国のマンション約 1000 の調査データあり

２．管理組合の運営に関するもの（理事の選任、円滑な合意形成、情報交換）

○理事選任が困難等の管理組合運営上の問題は、顔が分かる、挨拶する、会話するという付き合いが多いマンションほど少ない。

高橋正史・福田裕恵（2010、マンション学 37 号）近隣関係と管理問題の相関ﾃﾞｰﾀあり

○理事のなり手不足に対して、親睦会等を通して次期理事の依頼をする。

高橋正史・福田裕恵（2010、マンション学 37 号）　管理組合のヒアリングより

○管理組合の重要案件に関する意見相違を契機に感情的対立に発展しやすい。歩み寄りを可能にするのは、コミュニティへの愛着や（互いに仲間だという）帰属意識である。管理ルールを厳密に適用するあまり、ぎすぎすした関係になったマンションがある。

廣田信子（2010、マンション学 36 号、他）　マンションの事例調査より

○議論を尽くして決めたことは、反対した者、決議に参加しなかった者もきちんと守っていくという風土が必要。そのためには、日頃のコミュニティケーションを通じたコミュニティへの愛着と帰属意識が重要。

廣田信子（2007、ﾏﾝｼｮﾝ管理基礎ｾﾐﾅｰ資料）　管理相談事例を踏まえた論考より

○被災した建物の復旧・復興を成し遂げるにはコミュニティの充実は極めて大切である。しかし他方で､コミュニティに頼らずに適切な管理運営が可能となることも求められる。

萩原孝次（2012。マンション学 42 号）　東日本大震災の経験より

３．マンションと地域社会の関係に関するもの

○マンションと地域社会は、互いに無視できない影響を与えている。地域におけるマンションどうしのネットワーク及び地域運営に参加する場があることが、管理組合運営に関する情報交換を容易にし、また人材発掘のための出会いの場となる。

田中志敬（2010、マンション学 36 号。2011、同 39 号）京都明倫ﾏﾝｼｮﾝﾈｯﾄﾜｰｸ調査より

（注意）

上記報告・論文において、マンション管理に共通してプラスと評価されているものは、顔見知り関係、挨拶関係、会話関係等である。

一方、催事やサークル活動は、マンション管理にプラスであるとする指摘が多いが、直接の関係はないという指摘や、逆にマイナス面もあるという指摘もある。

○コープ住宅では､最初は活発であった催事も管理に必須ではないため､次第にすたれる。

丁志映他（2007、住総研研究論文集 34）　コープ住宅の経年変化の調査より

○サークル活動等は、世間話が苦手な人、共働き等の事情がある人等は参加が難しい。

廣田信子（2010、マンションコミュニティ研究会レポート）事例に基づく論考より

４．自治会と管理組合の関係に関する判例について

多数意見・要点６に掲げた判例の内容とコメント（鎌野邦樹､2013）を以下に添付します。

＜参考資料４＞　コミュニティに関する判例について

１．東京簡裁平成１９年８月７日（判例集未登載）

【事案と判旨の概要】

同判決は、管理組合（区分所有法３条にいう区分所有者の団体）Ｘが、管理費（月額 5940 円）及び補修積立金（月額 1780 円）とは別に、「町内会費」（月額 100 円）と「管理組合運営費」（月額 400 円）からなる**「管理組合費」**（月額 500 円）をＹ（区分所有者）に対して請求した事案である。裁判所は、**町内会費相当分（月額 100 円）についての請求を否定**した。町内会費相当分以外の管理組合費については、これが会議費、広報及び連絡業務に要する費用、役員活動費等の管理組合の運営に要する経費に充当するものであって、区分所有法上の管理に関する事項であるとして、その請求を認めた。

当該マンションにおいては、分譲時の昭和 50 年には同マンションの自治会として「親和会」のみが存在し、そこが上記「管理組合費」に当たる「親和会費」を徴収し、管理費及び補修積立金については、個々の区分所有者から依頼を受けた管理会社が徴収していたところ、平成３年に管理組合が設立され、「親和会費」は「管理組合費」に名称が変更され、上記のようにこれを管理組合が徴収するようになった。同マンションの所在する東京都の当該区には町内会としての地域自治会が存在し、同団体は、当該地域内の会員相互の親睦（お祭り等）や関係官署各種団体との協力推進等を行うものである。

【コメント】

本判決は、地域の自治会費は、当該マンションの管理に関する事項に係る経費ではないから、当該マンションの管理組合が、当該マンションの区分所有者に対して請求することはできないとしただけものであり（この点については、きわめて当然の判断であり、何ら異論のないところであろう。）、**管理組合の業務としての「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」（マンション標準管理規約・単棟型 32 条 15 号）についてはいかなる判断も行っていない。**ところで、本件での「管理組合費」のうちの「管理組合運営費」については、一見すると、本件マンションの自治会であった「親和会」から踏襲されたものであることから、「居住者間のコミュニティ形成」のための経費とも伺えるが、本件で認定された事実によると、これは本来「管理費」の費目に属するものであり、コミュニティ形成経費とは言えない。いずれにしろ、本判決では、「管理組合費」のうちの「管理組合運営費」については、管理組合ＸのＹに対する徴収を肯定している。

２．東京高裁平成１９年９月２０日（判例集未登載）

【事案と判旨の概要】

（１）本件団地型マンションにおいては団地管理組合と団地自治会が存在するところ、本件請求の内容は、同自治会を退会した区分所有者２名が、管理組合に対して、全体管理費月額 1500 円のうち自治費相当額 200 円については支払義務がないことの確認を求めると共に、自治会に対して、自治会退会後に支払済みの 3 か月分 600 円の返還を求めたものである。本控訴審判決は、原審判決を取り消し、これらの請求を認めた。

（２）本件管理組合（分譲時の昭和 57 年設立）は、本件マンションのＡ～Ｌ棟（12 棟、1103 戸）、商業施設及び駐車場棟の所有者（区分所有者）から構成される団体であり、本件自治会（昭和 62 年設立）は、本件マンションのＡ～Ｌ棟に居住する住民から構成される団体であり、本件マンションのいわゆるコミュニティ形成活動（催事、防災・防犯活動、近隣町内会との交渉・参画等）については、自治会設立までは管理組合が行い、その設立後は自治会が行っている。そして、この活動のためには、管理組合が徴収する管理費の中から「自治活動費」が予算計上され、充てられていた。

本件管理組合の組合員は、①本件自治会会員でもあるＡ～Ｌ棟の住戸部分を区分所有する居住者（自然人）以外にも、②Ａ～Ｌ棟の住戸部分を区分所有する法人（社宅使用中）、③Ａ棟のテナント部分を区分所有する法人、④商業施設を所有する法人、⑤駐車場施設の一部を所有する法人がいるところ、①～⑤（②～⑤は自治会会員ではない。）は、管理費を徴収されているため自治活動費を負担しているが、他方、⑥Ａ～Ｌ棟の住戸部分を法人から賃借している居住者は自治会の会員ではあるが、管理費を徴収されないために自治活動費を負担していない。

本件管理組合は、平成 17 年の総会において同管理組合の**「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業務」**の一部を本件自治会に業務委託することにつき承認を得、他方、本件自治会も同年の総会で同業務の受託の承認を得、その基本財源は、従前、本件管理組合が本件自治会に支払っていた金額（一住戸あたり月額 200 円）を業務受託料として爾後は受領し、これとするものとした。なお、本件管理組合は、特に自治会設立後には自治会が本来は徴収すべき自治会費を、一貫して、管理費として区分所有者から１戸あたり月額 200 円を徴収（代行徴収）し、これを自治活動費または業務委託費との支出科目名で、自治会に支出してきている。

本判決は、自治会についてはその入会および退会が自由であることから、それを退会した区分所有者２名については、自治会費を支払う義務を負わないとして、上記のとおり、原告たる２名の区分所有者の請求を認めた。

（３）なお、本判決は、最後に傍論として、**マンション標準管理規約を挙げた上で、「分譲マンションにおいて、居住者間のコミュニティ形成は、実際上、良好な住環境の維持や、管理組合の業務の円滑な実施のためにも重要であるといえる」とし**、また、**「管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託**し、委託した業務に見合う業務委託費を支払うことは区分所有法にも反しないものと解される」としつつ、ただ、本件での管理組合の自治会に対する「業務委託費の支払は、実質上自治会費の徴収代行に当たると言わざるを得ない」として、もっぱらこの最後の点のみを問題としている。そして、「本件マンションのコミュニティ形成業務を委託しようとするのであれば、強制加入の団体である管理組合と任意加入の団体である自治会という団体の性格の差異を踏まえて、改めて適切な業務委託関係の創設を検討するのが相当である。」と述べている。

【コメント】

本判決は、同一マンションに、管理組合と共に自治会が存在する場合に、自治会員でない区分所有者は自治会費の支払義務がないため、この者に対して、管理組合が管理費のうち自治会費相当額の徴収をすることができない旨を判示したもので、前掲の判決と同様に、きわめて当然の判断であり、何ら異論のないところであろう。本判決の趣旨からすると（上記（３）参照）、本件管理組合は、非自治会会員たる区分所有者に対しては、管理費のうち自治会費相当額を控除して徴収し、自治会会員たる区分所有者以外の住戸部分の居住者に対しては、自治会を代行して自治会費を徴収しなければならない。**本件判決は、その傍論に見られるように、管理組合のコミュニティ形成業務を消極的に解しているどころか、むしろこれを積極的に解していると言えよう。**

本判決の立場を踏まえると、管理組合のコミュニティ形成業務について、これを自治会が固有の事業として行うことは当然として（この場合に、非自治会員である区分所有者をどのように処遇するかは自治会の判断による。）、管理組合が自治会に委託して行うことも（この場合に、非自治会員である区分所有者をどのように処遇するかは、管理組合と自治会の業務委託の内容による。）、もちろん管理組合自らが行うこと（この場合に、区分所有者以外の賃借人等の自治会員をどのように処遇するかは、管理組合の判断による）も決して否定していない。

以上