

マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書

2015年5月28日

アーバンドックパークシティ豊洲管理組合
パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合

1. 本意見書の背景と目的

- 1.1. 5月に国交省傘下の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が「報告書」を発表しました。(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000013.html)
- 1.2. この報告書は、各マンションの管理規約でモデルとして準拠している国交省策定の「マンション標準管理規約(以下「標準管理規約」といいます)」の今後の改定の方向性を示すものです。
- 1.3. 報告書では、次回の標準管理規約の改定で、管理組合の業務事項及び支出項目から「コミュニティ形成」を削除するとの方針を打ち出した上、コミュニティ形成活動を行えば違法無効で役員の実任問題が生じる旨を示唆した記述があります。
- 1.4. コミュニティ形成活動は、マンション管理の3側面である「ヒト・モノ・カネ」の「ヒト」にかかわる重要部分であることは言うまでもありません。
- 1.5. 「ヒト」にかかわる活動が制限されると、マンション管理組合の日常の業務はもとより、組合としての意思形成過程も著しく効率が低下します。この報告書の方針には多くの疑問をもたれるところです。
- 1.6. そこで、管理業務現場の当事者であるマンション管理組合の立場から意見書を作成し、国交省やマンションの新たな管理ルールに関する検討会などに提出することとしました。
- 1.7. 本意見書は、関東及び大阪府に所在する13のマンション管理組合(総戸数9,309戸)の連名(参考1参照)となっています。これら管理組合としては、さらに賛同者を募り、今後予定されるパブリックコメントにおいて、本意見書内容に沿った文書を提出する予定ではありますが、問題点が看過できないほど重大であるため、まずは意見書という形で、関係官庁に問題点の指摘をさせていただくこととしました。
- 1.8. 更に本意見書が、問題意識をもつ全国の関係者間で議論を深めるきっかけとなることを期待するものであります。

2. 本意見書で訴えたいこと

- 2.1. 標準管理規約第27条及び第32条の各号列挙の中から「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」(以下「コミュニティ条項」という。参考2参照)を削除しないことを求めます。
- 2.2. 標準管理規約のコメントに、東京高等裁判所平成24年5月24日判決及び東京高等裁判所平成19年8月7日判決を適切に反映した次の主旨の解説を入れることを求めます。
 - ① 管理組合が行うことのできる業務(権能)にはコミュニティ形成(活動)が含まれること、この業務に関する支出は区分所有法に違反しないことを明記する、
 - ② 管理組合と自治会の目的・業務には一部共通点があること、そのため、一定の条件下においては、管理組合が自治会費の徴収・支払いに事実上関与したとしても区分所有法に違反しないことを明記する、及び

- ③ ①及び②に関する積極的な具体例、すなわち、①については、区分所有法に違反しないコミュニティ形成(活動)、支出、費用徴収のあり方に関する設例やベストプラクティスなど、②については、区分所有法に違反しない管理組合の自治会費の徴収・支払いへの関与の仕方などを明記する。

3. 意見書の根拠

- 3.1. 検討会の報告書によれば、コミュニティ条項の削除は法的観点からの結論としております。
- 3.2. しかし、前述2つの高裁判決の内容を検証しますと、「管理組合の業務権能にコミュニティ形成(活動)が含まれるか」及び「管理組合が自治会費の徴収に一定の条件下で関与できるか」の2点において、これら判決は肯定的な判断を下しており、この点で報告書記載内容は判例に反していることは明らかです。そもそも、報告書では、東京高等裁判所平成24年5月24日判決が検討された形跡がありません。
- 3.3. また、報告書では、現行のコミュニティ条項の内容があいまいであり法的紛争の原因となっており、そのような紛争を抑止するために、この条項の削除が相当との考えを示しています。
- 3.4. しかし、平成16年改正にてコミュニティ条項を標準管理規約に追加し、その後10年以上マンション管理組合のコミュニティ活動を推奨してきた政府当局自身が、今になって突然この条項を削除し、しかも管理組合がコミュニティ形成活動を行えば違法無効で役員の責任問題が生じるように示唆するのは、自己矛盾であり政策の一貫性を欠くものです。
- 3.5. 更に、最近、総務省は、マンション管理組合のコミュニティ活動を推奨する旨の通達を出しており、国交省もこれを追認しています(平成27年5月12日付「都市部を始めとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について」(総行住第49号通達
(http://www.soumu.go.jp/main_content/000356752.pdf))
- 3.6. 法律専門家が必ずしも存在しないマンション管理組合にとって、標準管理規約は事実上の法令のような存在です。コミュニティ条項を削除すると、各マンションは指針を失ってしまい、かえって紛争助長にもつながり、政府責任が問われる(国賠法上違法の評価を受ける)可能性もあります
- 3.7. 紛争抑止という政策観点を重視するのであれば、現行のコミュニティ条項を削除するのではなく、その内容をより明確にし、各管理組合が混乱しないようなガイドラインを提示することこそ、政府当局に求められます。

【その他】

- ・本意見書のダウンロード <http://www.midskytower.com> 内 特設ページ
- ・問い合わせ pub.commu.48@gmail.com

以上

(参考)

1. 連名マンション一覧(順不同)

(意見書作成)

アーバンドックパークシティ豊洲管理組合(東京都江東区、1487戸)

パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー管理組合(神奈川県川崎市、797戸)

(意見書賛同)

管理組合法人ブリリアマーレ有明(東京都江東区、1085戸)

シティタワーズ豊洲ザ・ツイン管理組合(東京都江東区、1063戸)

THE KOSUGI TOWER 管理組合(神奈川県川崎市、689戸)

東京ベイスクエアプリズム管理組合(千葉県船橋市、511戸)

イニシア千住曙町管理組合法人(東京都足立区、515戸)

パークハウスつくば研究学園管理組合(茨城県つくば市、550戸)

レジデンス・ザ・武蔵小杉管理組合(神奈川県川崎市、390戸)

エクラスタワー武蔵小杉住宅管理組合(神奈川県川崎市、326戸)

ミリカ・ヒルズ団地管理組合(大阪府吹田市、633戸)

トキアス管理組合(東京都荒川区、620戸)

パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワー管理組合(神奈川県川崎市、643戸)

合計 9,309 戸

2. コミュニティ条項とは・・・

標準管理規約第 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。

第一号～第九号(略)

第十号 地域コミュニティにも配慮した居住間のコミュニティ形成に要する費用」

標準管理規約第 32 条

「管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

第一号～第十四号(略)

第十五号 地域コミュニティにも配慮した居住間のコミュニティ形成」