

管理組合のコミュニティ活動—標準管理規約のコミュニティ条項のこと

国交省の「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が3月の最終検討会で、マンションの標準管理規約にあるコミュニティ条項を削除するという報告書案を出した。32条に管理組合が行う業務として、「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」というのがあるのだが、これを削除するというのである。同時に27条にこのコミュニティ形成に要する費用を管理費から充当するとしている項目も削除するという。

この提案は納得できない。マンションの管理には建物や設備の維持管理と管理組合の会議を開いたり管理の費用を扱ったりといった運営管理、そして住民の共同生活上の諸問題を処理する生活管理の三つの側面があって、いずれも大事な業務を含んでいる。住民の交流、連帯を育むコミュニティ活動は共同生活を円滑にし、生活管理に役立つとともに、維持管理や運営管理の面でも住民合意を進めやすくするなど役立つ点がある。このように良い管理を生み出すのに効果のある活動を管理組合の業務からあえて除くというのは理解できない。

マンション管理を扱った研究論文でもコミュニティ活動が管理に有益であると論じているものが多く見られて、マンション管理の研究上では定説だと言って良いと思う。マンション学会の雑誌「マンション学」の47号で

は、この改正の動きについての学会の意見がまとめられているが、そこにはコミュニティ活動が管理に有益だとするいくつかの論文が紹介されている。マンションにおける住民交流・交歓の活動は防災、防犯や共同生活上のトラブル防止といった面などから歓迎される活動で、大いに伸ばして欲しい活動であって、それらの展開に水を差すような標準管理規約の改正はしない方がよい。ただし、管理組合と自治会を混同したり、自治会費を管理費から支出するといった適切でない管理費用の扱いなどは改められねばならない。

私などは各地のマンションで行われている夏祭りとかクリスマスパーティーなどの楽しい催しの話の聞くと嬉しくなる。

標準管理規約が改正されても、コミュニティ活動を、上で述べたような不適切な費用の支出などを避けていけば、管理組合の業務としてこれまで同様に行っても差し支えないだろう。別に国交省が「コミュニティ活動を行ってはいけない」と言っているわけではないのだし、あくまで管理組合が管理にとって有益だと思う活動は続けられれば良い。それが住民自治のルールで展開されるマンション管理の良いところなのである。

梶浦 恒男

定期報告は「安心・安全の確認」です

特殊建築物定期報告（以下、定期報告）は、建築基準法第12条によって定期的（3年に1回）な調査・報告を義務付けているもので、共同住宅（マンション）の場合は延べ床面積と階数により、府県別に対象が規定されています。この報告の目的をひとことで言うと「安全性の確認」であり、実際は各項目に関する細かな調査がありますが、そのポイントは、①建物の仕上げ材や付属物が落ちそうでないか、②災害時に安全に避難できるか、③有害な物質が使用されていないか、という3点です。

タイルは大丈夫？

①に関する一番典型的な調査は、外壁のタイルが剥落する恐れがないかどうかをタイル壁面を打診して調べるものです（外壁の打診範囲が全面か手の届く範囲のみかは条件によります）。外壁タイルの剥落事故は時々耳にしますが、この調査によって自分たちのマンションの外壁の状況を大まかに知ることができます。

ちゃんと避難できる？

②については災害時の避難経路（廊下、階段とバルコニー）が確保されているかを確認します。具体的には火災時に階段に煙などが充満しないようにするための防火

戸の動きの確認、停電時に避難経路を照らす非常用照明器具の点灯確認などです。

アスベストは使われていない？

③は吹き付け石綿（アスベスト）の使用の有無の確認です。古いマンションでは断熱材として石綿を含む吹き付け材が使用されている可能性があります。竣工図による確認や建設年代からの推定によって正確な分析の要否を知ることができます（分析調査は別途）。

3年に一度は自分たちのマンションを見てみましょう

このように、定期報告によってみなさんのマンションの基本的な安全性が確認できますので、「役所が何やら面倒なことを言ってきた」と放置せず、安心・安全を確認するよい機会ととらえて、積極的に取り組みましょう。具体的な調査・報告は専門家に依頼しますが、できれば管理組合の役員さんが調査に同行し、説明を聞きながら現地を見ると理解が深まります。そして是正事項があれば、必要な予算をたて理事会などで検討して工事などを実施します。事故を未然に防ぐために、定期報告を有効に活用しましょう。

（主任専門委員 大槻博司）