

管理組合と自治会（２）

1. 前回に続いて、管理組合と自治会について考えてみたいと思います。最近ある管理組合から、管理規約の改定案の監修を依頼されました。渡された案を見ますとほぼ平成28年改定標準管理規約に添った改定案になっていて、管理組合の業務から、「地域コミュニティ」や「コミュニティ形成」という言葉がなくなり、管理費の使途としても「コミュニティ形成に要する費用」が消滅していました。
2. 従前の標準管理規約では、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」が掲げられ、管理費の使途としても「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」が掲げられて、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り、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって必要な業務である、管理費から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と説明されていました。相談を受けた管理組合でも現行規約にはコミュニティ条項が入っていました。現に管理組合では、居住者相互の親睦餅つき大会や近隣の住民も含めた盆踊り等のイベントなどが取り組まれ、関住協のニュースでも先進的な良い取り組みとして取り上げられてきました。
3. これに対し、平成28年改定の標準管理規約は、管理組合の業務としては、「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と極めて矮小化し、管理費の使途としても「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」というのはなくなり、「コミュニティ形成」という定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。」として、標準管理規約からコミュニティ条項を削ってしまったものです。
4. この改定案は、結局、パークシティ溝の口事件の控訴審判決（東京高裁、平成19年9月20日判決）において、管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託して、一戸当たり200円の業務委託費を自治会に支払っていたケースで、自治会から脱退した区分所有者が管理組合に対し、管理費として月額自治会費相当分の200円を控除した額を超えて支払い義務がないことの確認を求めたのに対し、判決が区分所有者の請求を認めたことに全面的に引きずられてしまったものとしか考えられません。
5. 私は、相談を受けた管理組合に平成28年版改定案と同じ改定案に反対をし、従前どおり、「地域コミュニティ」や「コミュニティ形成費用」の文言のある現行規約を改定しないようアドバイスしました。それは管理組合運営において、居住者間のコミュニティ、地域コミュニティ、自治会との連携はとても重要であると考えからです。
6. 面白いことに国土交通省が標準管理規約からコミュニティ条項を削除した同じ平成28年に総務省自治行政局から、「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事項について」という通知が、各都道府県総務担当部長宛に出されています。内容は総務省が、「災害への対応を始め、都市部のコミュニティが抱える課題の解決に向けては、マンションと地域の連携を進めることが有効であり、両者の連携が円滑に進むよう必要な働きかけを行うこと」「自治会・町内会や管理組合といった各種主体の活動をワンストップで支援する組織の設置について、必要な検討を行うこと」「マンション同士の情報交換の場の創設」等に取

り組むよう各自治体に求めているもので、管理組合のコミュニティ活動を位置づけて積極的に応援しようというものです。同じ年の3月には「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会」から報告書も出されており、マンション・コミュニティに対して高く評価し、防災などの場面で大きな期待もされています。

7. 要するに同じ国の機関でありながら、国土交通省はマンション管理組合のコミュニティ活動を否定又は制限しようとし、一方、総務省は自治体にマンションのコミュニティ活動を支援するよう要請しているのです。私は、この総務省の姿勢に賛成し、国土交通省の姿勢に反対です。国土交通省は、「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」を管理組合の業務とした標準管理規約に戻すべきです。これに資するものとして、東京都豊島区マンション管理推進条例があります。その第26条では、(地域とのコミュニティの形成)という表題ですが、「マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に努めるものとする。」と定めてあります。また、『弁護士のためのマンション災害対策Q&A』という本がありますが、この中でも管理組合と自治会、地域住民との防災における連携が極めて重要であることが指摘されています。管理組合側にとっても、災害時にマンション単独で防災や避難対策が行えるわけではなく、自治会、町内会、消防、警察、社会福祉協議会、自治体等との連携が必須になります。それらの行政機関は自治会とパイプもあり、親和性が高く、管理組合が、防災活動などにつきそれらの機関と共同で活動しようと思えば、自治会のパイプを利用するのが有効です。
8. ところで、管理組合は区分所有者で構成される区分所有法上の強制加入の団体であり、区分所有建物及び敷地等の維持・管理等を主たる目的とする団体ですが、国土交通省の考えはこの主たる目的をはみ出ることに極端に抑制的であると考えます。前述の溝の口事件の判決は「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、實際上、

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ころ、本件のように、控訴人管理組合が管理する建物、敷地の対象範囲と被控訴人自治会の自治会活動が行われる地域の範囲が一致しているという点において特殊性のある管理組合と自治会の関係があれば、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違反しないものと解される。」と判断しており、一概に管理組合と自治会の関係を批判しているのではありません。

9. なお、管理組合の主たる目的とコミュニティの関係で言えば、敷地・建物のより良い維持管理は区分所有者相互の関係がよく、適切な時期にスムーズな合意形成ができることが必要です。また、区分所有法第6条についても、区分所有者の間にコミュニティ関係、一定の信頼関係、お互いに顔の見える関係があれば良好です。このような関係が根底にあれば、建物の維持管理に欠かせない管理費・修繕積立金等の滞納問題も発生しにくくなります。これから、管理組合として取り組んでいかなければならない防災については、前述の自治体等とのパイプ等から、益々自治会と合同で取り組む必要が生じます。国土交通省が、標準管理規約から、「コミュニティ条項」を削除したのは明らかに間違いであったと言えます。
10. 結局、判決が指摘したのは、管理組合が自治会に委託した業務内容や費用の見積もりについて吟味せず「一律に従前同様1戸当たり月額200円、合計年間約260万円と業務委託費を決定し」たことから、業務委託費の支払いは「実質上自治会費の徴収代行にあたる」と言わざるを得ない」と判断して、自治会脱退者からの徴収を違法と判断したのであって、委託業務内容が吟味され、かつ、合理的な委託金が定められ、適切な委託関係であれば問題はないと判断したものと解されますので、「コミュニティ条項」の削除は必要ないと考えます。

(副理事長・弁護士 西岡芳樹)