

江戸川区マンション管理組合セミナー 「管理組合コミュニティ」

～講座内容～
標準管理規約改正に絡めて

マンション管理士 柿宣 秀之

事の発端、マンションの新たな管理ルール

- マンションの新たな管理ルールに関する検討委員会
- 国土交通省では、マンションの新たな管理ルールのあり方について、実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示することを目的として、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置いたしました。

検討会の経緯

- 第1回検討会（平成24年1月10日開催）
- 第2回検討会（平成24年2月17日開催）
- 第3回検討会（平成24年3月16日開催）
- 第4回検討会（平成24年4月9日開催）
- 第5回検討会（平成24年5月22日開催）
- 第6回検討会（平成24年6月19日開催）
- 第7回検討会（平成24年7月20日開催）
- 第8回検討会（平成24年7月31日開催）
- 第9回検討会（平成24年8月29日開催）
- 第10回検討会（平成27年2月26日開催）
- 第11回検討会（平成27年3月27日開催）

メンバーは？

- 【座 長】 福井 秀夫 政策研究大学院大学教授
- 【委 員】 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
- 安藤 至大 日本大学大学院総合科学研究科准教授
- 村辻 義信 弁護士
- 吉田 修平 弁護士

どういう議論があったのか 1

- 「管理組合は、区分所有法第3条、建物敷地及び付属施設の管理を行うために団体を構成する、つまり管理組合は財産管理団体である」
- 「管理組合を自治会と同じような考え方であれば、財産管理が十分できていない」
- 「管理組合と自治会の混同が全国のマンションで非常に起きている。自治会が果たしている機能は非常に重要な意味をもつ。自治会を軽んじているわけではない。しかし、管理組合と自治会が混同されているから、管理組合運営にしばしば支障をきたしている」

どういう議論があったのか 2

- 「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は管理費に充当すると標準管理規約に明記されている。管理組合は強制加入団体。一方自治会は任意ということになる。したがって、こういうものに出さないといけない、義務的なものであると理解される方がいる。この当たりで混乱が生じているので、抜本的に見直す。適切な形に改正すべき」
- 「管理費から防災訓練の費用を出す。コミュニティ形成と防災は違いますか」
- 「防災訓練一般が、区分所有権の価値と関係ありますか」
- 「管理組合が町内会的な性格をもってはならないという議論と衝突しませんか」

どういう議論があったのか 3

- 「コミュニティ条項が設けられた経緯は存じていない」
- 「自治会側から管理組合のほうに機関誌を出すお金を出してくれという話がある。自治会の機関誌を出すのに、管理組合のお金を使うのは、いかがなものか」
- 「財産管理団体という性格からすると、財産価値を上げるのに寄与するコミュニティ形成の費用は、具体的に何なのかよくわかりません」
- 「町内会とか親睦活動に管理費は使っちゃいけないという点を今度の標準管理規約ではっきり書いておかないと、同じ問題が繰り返される」
- 「各自で判断して加入した場合に支払う自治会費が管理組合の管理費から支払われているといったトラブルが発生しており、訴訟になっている」

どういう議論があったのか 4

- 「標準管理規約の取扱、地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成の取扱について、明確な言葉の定義、管理費等の線引きが難しいことから、現行の文言のままでは、削除するのが適当ではないか」
- 「管理組合は財産管理を目的とするもの、その本質を理解頂けずに、自治会と同じと考える方々が非常に多いのが実情」
- 「財産管理のために必要最低限のことしか使ってはいけない。これは会社法のことを考えて頂ければ簡単。会社法の場合に、取締役が目的外使用すれば、これは特別背任とか業務上横領ということになる」
- 「町内会費の徴集は無効だと言われているわけですから、仮に違法な活動に管理費を使っていた場合に、法的紛争が起きて同様の判断が裁判所で相次ぐことにでもなったら、標準管理規約以前のみっともない事態に陥る。そういう意味で安全運転をするという前提で議論頂きたい」

コミュニティ条項削除の理由（コメントから）

- 1 定義のあいまいさから、拡大解釈の懸念がある
- 2 管理費と一体で徴収し、自治会費を払っている事例がある
- 3 自治会費・町内会費は、管理費等とは別のものである
- 4 一部の者のみに限定される飲食費は、管理費用には不適切

指針はコミュニティ形成を新たに位置づけ

- マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好な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。
- マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。

ミスリードの新聞報道の弊害

- マンション管理費、夏祭り支出ダメ・・・指針改正
- マンションの維持管理のために居住者から集めている管理費の使途から、夏祭りなどのイベント経費にあたる「コミュニティ形成に要する費用」を削除した。
- 従来はイベント等への支出を認めていたが、参加しない居住者らとの間でトラブルとなる事例がみられたためだ。今後、こうした催しの費用は管理費とは別に自治会費などで賄うよう求める。

国土交通省の考え方

- 国土交通省としては、コミュニティ条項は削除する一方、防災・防犯や、美化・清掃・緑化・景観形成、生活ルールの調整等、居住環境の維持及び向上に資するコミュニティ活動には、支出可能であると考えています。
- 管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦目的の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動に対して支出するのは、適切でないと考えています。
- 他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。

本質的な問題はどこに

- 1 管理組合と自治会は別の組織（法的根拠、目的、構成員など）
- 2 管理費から自治会費を支出するのは間違い
（但し、総会承認後、代理徴収は可）
- 3 総会で支出目的を明確化し、予算として承認する
- 4 懇親会費は、できる限り全員が参加できる形態をとる
- 5 サークル活動の費用支出の場合、規則などでルールを決める

これからのマンションコミュニティ

- 1 各マンションの創意工夫（規約自治）の精神を尊重すべき
- 2 今回の検討が、規約自治尊重の議論の呼び水になればと願う
- 3 国家統制ではなく、民意を尊重する方向で

専門家の積極的活用を

- 1 理事だけで専門的なことを行うのには負担が大きい
- 2 マンションの特徴を考慮して、相談体制を継続する仕組みを作る
- 3 マンション管理に関する専門家の活用を
そのために、管理組合にとって何が必要か
本日のテーブルディスカッションを参考に、理解を深めて下さい