

標準管理規約からコミュニティ条項を削除することに反対する声明

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」において標準管理規約の改定が検討されているが、そこにおいて、現行標準管理規約第32条（業務）の1項十五号に規定されているコミュニティに関する条文「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」を削除することが検討されている。

このようなことが検討される理由としては今回の検討会委員のマンション管理に対する問題意識があげられる。これまでのこの会議においても「管理組合は財産管理団体である」という一面のみが強調され、「区分所有者の共通の利益は、区分所有権と土地持分権という財産権の維持確保にあるとし、区分所有者の代表者にはこれら財産的価値を最大化させることが求められる。」などということが声高に叫ばれている。しかし、このように管理組合の役割を財産管理に一面化することによって、マンション管理適正化法や標準管理規約に掲げられている次のような目的とも整合しなくなってくる、という政策上の矛盾も出てくる。

マンション管理適正化法 第1条（目的）

「・・・マンション管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。」

マンション標準管理規約 第1条（目的）

「この規約は、マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。」

マンション標準管理規約 第6条（管理組合）

「区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

実際に管理組合活動を経験した者であれば、誰でも気づくことであるが、管理組合が行う活動は、すべて管理組合総会において承認・決定されることが前提である。そしてこの承認・決定はすべて多数決に基づくことになっている。多数の賛成を得るためには当然管理組合員の合意形成が必要であり、そのために組合員の共通認識の形成や正しい情報の提供、適切なリーダーシップなどの条件が求められる。そして合意形成のために最も必要なことは組合員間のコミュニケーションである。そしてこのコミュニケーションの基礎になるのがそのマンションのコミュニティである。コミュニティ活動が活発なマンションは必然的に高いコミュニケーション能力を形成し、適切な意思疎通が図られ

ていくが、コミュニティ活動が低調なマンションにおいては、組合員間のコミュニケーションも十分ではない。

合意形成がはかられ多数決が成立してはじめて管理組合は動くことができる。このように合意形成の前提となるコミュニティ活動は、管理組合の活動にとって必要不可欠な活動になっている。

さらに昨年の東日本大震災においては、マンションでは素晴らしい住民同士の助け合いによって、高齢者など生活弱者が安心してマンションでの生活を続けることが出来たことが報告されている。しかし、このような災害時だけではなく、日常の生活においても、マンションでは広く助け合いが行われている。管対協の会員マンションでも生活支援活動を行なっているコミュニティサークルがあり、大工仕事、網戸張り替え、洋服寸法直し、荷物運び、各種修理などを行い、居住者とりわけ高齢居住者の生活を支援している。また別のマンションでは、毎月定期的に高齢者を対象としたデイサービスを行っており、食事会のほか、健康相談や食事指導などを行っている。これらは、マンションという集合住宅が持つ共同の力を発揮することによって、日常的な助け合いを行い、生活弱者のハンデを克服している。

このようにマンションにおけるコミュニティ活動は、災害時のみならず日常生活においても管理組合運営や生活面において大きな力を発揮しており、決して管理組合の業務から除外すべきものではない。

以上のような理由から、私たちはコミュニティ条項の削除に強く反対する。