

# マンションサポート通信

2015  
7  
Vol.24

隔月発行

presented by  
重松マンション管理士事務所  
これからも住み続けたいと思う、理想のマンションづくり



〒260-0022 千葉市中央区神明町13-2-104 TEL: 043-242-0192 FAX: 043-244-9094  
E-mail: [info@mansion-support.com](mailto:info@mansion-support.com) 事務所ホームページ: <http://www.office-shigematsu.com/>



## 特集

# コミュニティの重要性と管理組合の役割を考える



マンションコミュニティ研究会  
代表 廣田 信子

一級建築士、マンション管理士  
(財)マンション管理センター参与。  
ハード、ソフト両面からマンション管理に取り組み全国で講演活動を行う。  
コミュニティ、防災、合意形成を得意とする。

こんにちは!

マンションコミュニティ研究会代表廣田信子です。

マンションにおけるコミュニティの大切さを伝える活動をしている私たちには、今、見過ごせない国の動きがあります。

「コミュニティ形成」を管理組合の業務から外すというのです。まだ着地点は見えませんが、ニュースを目にされる方もいると思いますので、管理組合がそれにどう対応すればいいのかを考えてみたいと思います。



特集

## 管理規約の中に「コミュニティ条項」はありますか？

さて、皆さんの管理規約の「管理組合の業務」には「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」が入っていますか？

この「コミュニティ条項」は、平成16年の標準管理規約改正時に加わりました。標準管理規約と言うのは国土交通省が発表している管理規約のモデルのことです。それまで、「管理組合は建物等の維持管理を目的とした区分所有者の団体であって、居住者の親睦等は居住者が自主的に自治会等を別につくって行うべき」という区分所有法上の建前論があって、管理規約の中でコミュニティ形成に関

する業務はあいまいな位置づけでした。

国土交通省が平成15年に有識者を集めた検討会の議論は次のようなものでした。実際、大規模修繕工事のときに協力してもらうのは、外にいる区分所有者じゃなくて居住者。居住者間のトラブルを防ぐためにもお互いが顔見知りであれ、挨拶を交わすような関係が必要。したがって、コミュニティ形成は建物を維持管理し良好な居住環境を維持するという管理組合本来の目的のためにも不可欠。だから、きちんと管理組合の業務に入れようというものでした。「地域コミュニティにも配慮した」となっているのは、

防犯や防災では地元の町内会等との連携も必要だからです。

それまでも、管理組合が自治会的な行事を実施しているマンションもあったのですが、それに対して、「居住者のコミュニティ行事の費用を管理費から支出するのはおかしい」という人もいて、もめることもあったのです。そういうトラブルを避けるためにも、きちんと「管理組合の業務」に加えておくことになったのです。



## ◆ 平成16年「コミュニティ条項」が加わってから

標準管理規約に「コミュニティ条項」が入ったことで、それまでコミュニティ形成に関心がなかった管理組合もコミュニティを意識するようになりました。「鍵一本で隣近所との付き合いがいない」というキャッチフレーズで住み始めたものの、マンション内の人間関係ができていないと管理組合運営、合意形成もうまく行かないことに管理組合も気づき出していました。

といっても、大きな団地等では、管理組合とは別に自治会があって、コミュニティ行事は自治会がやってきたところもあります。その場合は管理組合が必ずしもコミュニティ形成を担わなくてもいいわけですが、自治会主催のお祭りの費用の一部を管理組合の管理費から補助するようなことがしやすくなったと思います。

そして、一番大きかったのは新築マンションへの

影響です。新築の場合は、基本的に原始規約は「標準管理規約」に準拠するよという指導がありますから、平成16年以降に建ったマンションの中には、当初よりコミュニティ形成の予算や仕組みが組み込まれるもの多くなりました。急速に増えた超高層タワーマンション等でも、それまでの「ホテルライク」から「安心なコミュニティ」に価値がシフトしていったように思います。

同時に、高経年マンションでは、居住者の高齢化が進み、高齢者をどう支えるかが大きな課題となり、コミュニティの重要性はますます認識されるようになりました。

しかしながら、必要だと思っても急に育たないのがコミュニティです。きっかけづくりの行事まで手が回らない、呼びかけても周りがついてこないという悩みも数多く聞きました。

## ◆ まずは孤独死を防ぎ大災害時に助け合うマインド育成から

マンションコミュニティ研究会は、そういった声を受け、「無理に、お祭りをしなくては、昔のように隣近所が濃い付き合いをしなくてはと思わなくても、お互いがさりげなく気を配り合うことでコミュニティ

は育てられますよ。」「マンションのコミュニティは、ゆるくても、いざという時は助け合えるようなコミュニティでいいですよ。」…ということを具体的に伝えるために5年半前に活動をスタートしました。孤

独死を防ぐこと、大災害時に助け合えることを2つの大きな目標にしました。

そして、活動を始めて1年後、東日本大震災が襲いました。この時の体験から、マンションでも大災害時には近隣の助け合いが重要だと改めて認識されました。今後、コミュニティ形成はもっと進むだろう…と思っていた矢先に、国土交通省の「マンション

の新たな管理ルール検討会」で、突然、「コミュニティ条項を削除するべき」という意見が出されたのでした。「コミュニティ条項」があるためにマンションでトラブルが起き訴訟リスクが高まっているのですが、どこからそのような話が出ているのかの説明はありません。現場ではコミュニティ条項はプラスに働いていると思われるのに…。



## なぜ「コミュニティ条項」を削除？

この動きに、マンション管理の現場をよく知る関係者が皆啞然として反対の意見を表明しました。そして、そのまま検討会は2年半ストップ、今年2年半ぶりに再開した検討会は、「コミュニティ条項削除」のままで終了し、報告書がまとめられました。反対意見が出ましたので、報告書では、「マンションにコミュニティが必要なのはよく分かる。大いにやってください。でも管理組合の仕事ではなく別に居住者の自由意思で自治会をつくってそこでやるべきものですよね。」という論理になっています。

「トラブルを防ぐため入れる」と言っていたものを、今度は「トラブルがあるから外す」いうのでは管理組合は翻弄されます。標準管理規約に合わせて「コミュニティ条項」を入れたばかりのマンションもあります。

なぜ、突然「コミュニティ条項削除」という話になったのかは、表の議論だけではわかりにくいと思います。私の個人的な感想ですが、一つには、建替えも耐震改修も進まないことに国土交通省が業を煮やして、管理組合を、経済合理性追求を旨とする財産管理のための所有者の団体に戻したいという思いがあるのではと感じます。今回の改正の目玉である「第三者管理」（区分所有者以外の外部の専門家等を管理組合の代表とする）の仕組みもそれと同じ流れです。そこにちょうど、「居住者の任意加入であるはずの自治会の会費を、本人の意思に関係なく管理費から支出するのは違法である」との最高裁の判例が出たことで、それを拡大解釈しているように思います。



## 総務省は、管理組合を自治会と同等に扱うようにと

検討会の報告書を受取った国土交通省は、それを標準管理規約に落とし込みパブリックコメントに掛けて、一応意見公募した上で改正標準管理規約を発表するという手続きになります。そのパブリックコメントは5月に実施すると言われ、多くのマンション管理関係の団体、個人が「コミュニティ条項削除」に反対意見を表明する準備をしています。しかし、

今になってもパブリックコメントが実施される気配はありません。

ところが、先日、総務省が公表した「都市部におけるコミュニティの発展方向に関する研究会」の報告書には以下のように国土交通省とはまったく逆のことが書かれています。

「管理組合と別に自治会等の組織をマンション内

で立ち上げることが困難な例もある。管理組合の本来の役割は財産管理であるが、それにとどまらずに住民同士の横のつながりをつくる活動を行うことが望ましいといえる。」と。

これを受け、5月12日に、総務省から各都道府県へ「都市部をはじ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」という通知がありました。その中では、自治体が、自治会等に対して実施している連絡や支援を管理組合に対しても同じように行うようにとされています。その背景とし

て、都市部において、人と人とのつながりが希薄化することにより、孤独死や社会的孤立問題が深刻化し、コミュニティが弱体化していることを上げています。都市部のコミュニティの再生のために管理組合が期待されているということです。

管理組合は自治会的なことはするなという国土交通省と、管理組合に自治会的な役割を期待している総務省…これでは管理組合も困ってしまいます。

## すでに柔軟な対応をしている自治体

どんなに管理組合とは別に自治会をつくるのが望ましいと言っても、自治会設置率はなかなか上がりません。ですから、管理組合にマンション内の良好な人間関係の基盤づくりや地域とつながる窓口の役割を担ってもらう必要があり、特に、震災時の共助の仕組みづくりでは、それが欠かせません。

その現状を踏まえて、すでに自治体の方が柔軟な対応を始めています。たとえば、自治会をつくらない団地が多い多摩市では、自治会の連絡会には、自治会、管理組合どちらも同じ立場で参加しています。浦安市等も管理組合内に自治会をつく

ることを承認しており、管理組合の中に自治会機能を含んでいるマンションがたくさんあります。管理組合の組合員と自治会の構成員である居住者は厳密には少し違いますが、そのへんは柔軟に考えて実をとっているわけです。さらに、千葉市は2年ほど前、管理組合を自治会として認めることを明確に打ち出しています。

今回総務省からの通知がありましたので、管理組合の役割の中に自治会的なものが入ってくる傾向は今後強くなっていくことと推測されます。

## 自治会と同じになると何が変わるか

では、管理組合が自治体と同等に扱われると何が変るのでしょうか。一つは自治会なみに情報が入ってくるということです。東日本大震災の時、管理組合には自治体からの情報が届かなかったことが問題になりました。今後はそういった問題は徐々に解消されていくと思われます。そして、一番重要な情報は自治体を持っている「災害時要援護者の名簿」です。それを管理組合にも提供するというの

です。ということは、災害時、マンション内の要援護者をどう助けるかを管理組合として考えなければならぬということでもあります。

いずれは、日常の高齢者の安否確認等も管理組合の役割に入ってくるのではないかと推測します。ここは厚生労働省の管轄なのでまた別の話になりますが…。

浦安市では、すでに、高齢者福祉施策の一環と

して、高齢者の見守りや交流のためのサロン運営をする管理組合や自治会に補助金を支出しています。管理組合が補助を受けた場合、それで見守りの実務を管理会社に委託することも可能です。今後、地域社会に高齢者の見守りや介助の役割が求められるようになりますので、自治会と同じ扱いになった管理組合にもそれらの機能の一端が求められていくのではないかと思います。



## 管理組合はどうすればいいか

国土交通省が、区分所有法の解釈論だけで、管理組合には建物の維持管理という役割だけをさせたいと思っても、実際にマンションに暮らす人の安心のためにはコミュニティが欠かせません。それに取組む主体が管理組合か自治会かは、マンションの歴史や実情を踏まえて自分たちに合った仕組みをつくれればいいのだと思います。自分のマンションをどうしていきたいか、居住者の安心で快適な生活を維持するために何が必要かを自分たちで考えることがとても重要になってきます。

コミュニティ条項の問題に関しても、標準管理規約はあくまで「モデル」であって法律のように守らなければいけないものではありません。何でも標準管理規約に準拠というのではなく、自分たちはどうしたいかを考え、自分たちにあった規約の内容にしていけばいいのです。管理組合としてのコミュニティ形成が重要だと思ったら、そのまま「コミュニティ条

項」を残せばいいのです。

同時に、なぜコミュニティ形成に予算を取ることが必要なかをきちんと説明することが重要です。本来コミュニティ形成はそんなにお金がかかるものではありません。全体のバランスをみて金額が大き過ぎたら見直していくことも必要です。人とのつながりをつくるための事業で、お金の使い方を巡って不協和音を生んだのでは本末転倒です。

また、今後は、管理組合と行政、地域、管理会社等と連携した仕組みが必要になるのは間違いないと思われます。たいへんな課題ですが、自分たちの管理組合の力量を考えながらも、前向きに一段一段積み上げていくことで未来が見えてくるのだと思います。

自分たちで決めて実行していく…超高齢化社会を迎え、管理組合にその覚悟が求められる時代になってくるでしょう。



※ 今後の動向はブログで書きますので よろしければお読みください。  
「廣田信子のブログ」で検索できます。

# マンション管理相談室

ご質問を募集中です!

## 重松マンション管理士事務所だより

### ～7月の重松事務所～



ゴーヤの雄花

重松事務所の夏の訪れといえば、今年もにゴーヤのカーテンが伸びています。今年は昨年よりもさらに成長が良く、ちょっと童話のジャックと豆の木のような状況です。ツルが四方にウネウネと伸びて事務所の天井に届いています。



今は茂って緑のカーテン  
になっています



5月はこんなに小さな苗でした

今年もゴーヤの収穫が今から  
とても楽しみです!!

### ～・掲載のおしらせ・～・～・～・～・～・～

「日経ベリタス2015.6.28～7.4 第381号」に所長の重松が取材協力しました記事が掲載されました。



中古マンション曖昧なペット規約特集

### 編集後記☆☆☆

すっかり雨続きの毎日ですね。7月なのに台風も次々に発生しているようです。梅雨寒で涼しいのはちょっと助かりますが、そろそろまぶしい日差しと暑い夏が待ち遠しいものですね!! (柿P)

**Q** 管理組合が取り扱う「組合員の個人情報」に関し、次の3点についてアドバイスをお願いします。1つは、個人情報保護法で規定している個人情報とはどのようなものか、2つ目は、管理組合が取り扱う個人情報の具体例について、3つ目は、こうした個人情報を取り扱う際の留意点を教えてください。



**A** 個人情報保護法に定める「個人情報」とは、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの」とされています。具体的には、氏名、生年月日、住所、電話番号、家族構成、生活記録、写真、映像などが個人情報となります。もちろん、プライバシー情報と言われる個人の借金情報・前科情報・遺伝子情報等も含んでいます。

同法の適用事業者は、5,000件を超える個人データを利用する者に限られるため、一般的にマンションの管理組合は対象外となります。ただし、同法が適用されない場合でも、管理組合の理事は守秘義務を負っていますので、同法の趣旨に沿って個人情報を慎重かつ適正に取り扱う必要があります。また、いわゆるプライバシー権を違法に侵害したときは、民法上の不法行為責任や刑法上の名誉毀損罪に問われる場合があります。

管理組合が取り扱う個人情報の具体例としては、組合員名簿、入居者名簿、管理費・修繕積立金納入状況(滞納状況を含む)、駐車場契約、防犯カメラ映像、届出書・申請書等などが考えられます。

こうした組合員等の個人情報を取り扱う際の留意点は、個人情報保護法に規定された以下の条項を参考にすると良いでしょう。

- ①個人情報の利用目的をできるかぎり特定すること。(15条)
- ②個人情報は本人の同意を得ないで、特定された利用目的の範囲を超えて取り扱ってはならないこと。(16条)
- ③利用目的の達成に必要な範囲内において、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めること。(19条)
- ④個人情報の漏洩、滅失、毀損の防止など安全管理措置を講じること。(20条)
- ⑤本人の同意を得ないで、個人情報を第三者に提供してはならないこと。(23条)