

## 標準管理規約の「コミュニティ規定」はマンション管理の基本

国交省、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の中で、「管理組合は財産管理団体故、標準管理規約でコミュニティ形成の項を設ける必要はない。コミュニティは自治会や町内会に任せればよい」との趣旨の主張があるという。

管理組合団体である特定非営利活動法人かながわマンション管理組合ネットワーク（略称：神管ネット）は、以下の諸点からそれらの動きに反対の意思表示をしておく。

1．管理組合は、財産管理団体であると同時に居住運命共同体である。

区分所有されたマンションは、新たな都市型居住形態の典型であり、そこには区分所有者の専ら居住に供する専有部分と合わせて区分所有者の共同生活部分でもある共用部分によって構成され、集住生活対象施設を生活者が共同で管理する「居住のための運命共同体」であり、管理組合は単に財産管理のみの団体ではない。

2．民主主義の基本的手法でもある、区分所有者全員による集会と多数決決議による「合意形成」が管理の基本である。

マンション管理は、何事も「合意形成」が基本であり、しかも区分所有者を主とする「直接民主主義」の社会的実践を前提としている。合意形成に際しては、意見を集約するための議論の訓練と人と人との「きずな」が大切であり、コミュニティ形成は、直接民主主義を前提とする管理組合にとって最も基本とすることである。わが国でマンション生活と管理組合活動の中でさまざまなコミュニティ活動が定着してきたのは、そのような背景があるからである。また、遅まきながら、改定標準管理規約にも業務条項として加えられた所以である。

3．マンション管理は、現代の「直接民主主義による住生活形態」の試金石である。

上記2．の管理組合によるコミュニティ活動は、自治会や町内会によるコミュニティ活動を否定するものではない。マンション管理組合の業務としてのコミュニティ形成と自治会・町内会によるコミュニティ形成のための活動を、どのように共同し分担するかは、法律や規定で区分するものではなく、生活者の知恵と経験によるものであり、わが国で都市型居住形態としてのマンション生活とその管理方式が定着した今こそ、財産管理団体でもある管理組合に課せられた直接民主主義の命題である。

2012年12月

特定非営利活動法人 かながわマンション管理組合ネットワーク