

「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書案についての意見  
「外部管理者総会監督型」批判と、「コミュニティ活動」に関して

NPO法人日本住宅管理組合協議会 理事長 大石和夫

この意見は大石和夫個人の見解で、日住協見解としてオーソライズされたものではありません。

国交省はこのたび、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告を公表した。この検討会は、「第3者管理者方式」の標準管理規約への導入という触れ込みで始まったが、途中一昨年(2019)の9月から本年(2020)2月まで異常な「長期休会」となっていた。本年2月突如再開され、3月には報告書案取りまとめたとなっているが、この間の事情は説明されていない。

報告書には14項目にもわたる論点がかかれていますが、重大なものは1の「外部の専門家活用」と、3の「コミュニティ条項削除」であると思われるので、この2点を中心にコメントしたい。

1. 「1. 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・組合運営のあり方」について

第一に指摘したいことは、休会前まであった「第3者管理者方式」という用語が消えて、「外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方」という一般的表現に変えられていることである。ここには、「第3者管理者管理」という表現がもつ大きな転換という印象を隠そうという狙いが見える。

そのことは、専門家活用のパターンとして三つを挙げているところに端的に示されている。すなわち、「①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型」と「②外部管理者理事会監督型」は現行標準管理規約の「理事会・理事長」方式の枠内で、その理事(理事長含む)・監事という役員に、組合員でない「専門家」を活用するというもので、ドラステックな変更ではないが、それに並列して③に「外部管理者総会監督型」というパターンがさりげなく加えられている。「総会監督型」等と称されているが、このパターンは理事会を廃止するもので、正真正銘の「第3者管理者方式」である。これは、明らかに現行の標準管理規約の考え方とは180度異なる管理思想である。これを標準管理規約の「改正」という範疇で捉えることはできない。

もちろん、この管理方式も区分所有法上からは問題ない。しかし、わが国のマンション管理は一貫して「理事会・理事長」方式で行われてきており、標準管理規約もずっとこの方式を「標準」としてきたのであり、この間の諸改正も基本的にこの方式の枠内での部分的改正であった。仮に、これを変更するというのであれば、「マンション管理方式の見直し」という、根本的な議論をふまえてから行うべきであろう。そのような手続きを経ずに、「外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方」などという、さも現行管理方式の枠組み内での部分的改訂のような言い回しで導入しようとするのは姑息なやり方と言

えよう。

第二は、そもそも今日のわが国で「第3者管理者方式」を導入する前提条件が整っているのかという議論が報告書では全く欠けているということである。

実際に、「外部管理者総会監督型」を導入する場合の現行標準管理規約の改正はどうか？①に関しては、第35条の2項の「理事及び監事は、組合員のなかから、総会で選任する」という箇所を、「…ただし、理事の定数の3分の1以内及び監事については非組合員からも選任できる」と改正する位で済むし、②についても第38条2項の「理事長は、区分所有法上の管理者とする」という条項を削除する程度の改正で出来る。しかし、③はそうはいかないであろう。「第3節の「役員」は「管理者」となり、第5節「理事会」は全文削除となるのであろうか？いずれにせよ。標準管理規約A型、B型、C型、D型・・・というようにするのであろうか？本来標準管理規約は、文字通り「標準」を一つ示せば良いと思うのだが。

また、この場合の「外部管理者」となる「専門家」とは、報告書もいうように「直接に管理組合運営を担うことを想定」した者であるあるが、そのような「専門家」はどこにいるのか？報告書では、専門家の具体的想定として「マンション管理士、業務管理主任者、弁護士、税理士、司法書士、建築士、マンション管理会社OB」などと次元の違う者を羅列しているが、余りにもマンション管理の現場感覚に無知である。マンション管理士は、「適正化法」で管理組合へのアドバイザー的に位置づけられており、「直接に管理組合運営を担うことを想定」して創出された資格ではない。弁護士や建築士は、具体的問題が発生した場合に、スポット的に活用されるもので、「直接マンション管理を担うことを想定」して活用されるものではない。

第3者管理者方式を導入しようとするのであれば、まず、「管理者」の要件・資格等を明確にし、その養成方法をどうするかなどという前提的議論を行なったうえで考えるべきであろう。

## 2. 「3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について」

### (1) 「3-1 マンション管理と自治会費の徴収・支払について」

ここで指摘されていることは、それ自身としてはあたり前のことである。しかし、報告書では何故そのような事態が生じてきているのかという歴史的背景や事情に関する考察がされていない。すなわち、「管理組合と自治会を混同」したり、「管理組合が行なう業務のなかに自治会の要素を持ち込んでいる事例」があるというが、何故そのようなことが発生してきたのかという分析がされなくてはならない。

二つの事情があると思われる。

第一は、これは市街地にある単棟型のマンションに多くある例であるが、分譲会社がマンションを建設する際に、地元の町内会から「マンションの区分所有者を全員町内会に加入させるよう」に迫られ、協定書を作成し、分譲時に購入者にその旨約束させて分

譲するという慣行があり、それ故、管理費と一緒に自治会費も徴集するということが出てきているという事情である。つまり、町内会が「強制加入」を強いているという現実があるということである。報告書は管理組合と自治会を比較し、しきりに、自治会は任意加入と言っているが、それは特に町内会においては多くが「建て前」であり、実態は「強制加入」となっているという現状を無視した議論である。解決策は、総務省・自治体を通じて、町内会等に対してこのような対応を取らないよう指導を徹底させることである。

第二の事情は、団地型マンションに多いが、これまでは自治体が「マンション管理組合を町会・自治会とは同等に取り扱うことはできない」「管理組合とは別に町会・自治会を結成すれば同等に取り扱う」といつてきたので、管理組合はやむをえず管理組合とは別に自治会という組織を結成したが、それは先の事情から明らかなように管理組合そのものが便宜的に自治会を名乗るということと同義であったのである。したがって、そこでは建前としては管理組合と自治会とは別であるが、実質は管理組合組織なのである。それ故、自治会費の徴収を管理費と一緒にしたり、「管理組合と自治会と混同」したり、「管理組合の業務の中に自治会の業務を持ち込んだり」といわれる状況が発生してきたのである。

もちろん、報告書の通り、別組織であるから、区別をはっきりさせればよいのであるが、実際に一つの団地生活という中で、どこまでが管理組合、どこからが自治会という区別が整然とできるわけではないのである。ここで言われていることは、マンション管理の現場を知らない学者諸先生の机上の空論である。それが、端的にみられるのが3-2の「標準管理規約『地域コミュニティにも配慮した居住者間コミュニティの形成』の取り扱いと管理費からの支出の如何について」である。

## (2) 「3-2 標準管理規約『地域コミュニティにも配慮した居住者間コミュニティ形成』の取り扱いと管理費からの支出の如何について」

ここでは、結論として標準管理規約からコミュニティ条項を削除するとしている。その理由としては、「これが拡大解釈や運用の誤解に繋がり」、前述の弊害事例を生む背景になっているからだという。そのうえで、コメントで管理費から支出して問題の無い業務と、管理費以外から支出すべき業務についての「考え方を示す」とし、会議での飲食費やクラブ・サークル活動。交際費への支出に管理費を該当することはダメなどと細かいことを述べている。このあたり、営利団体である会社組織や、職場・大学などの飲み会・サークル活動などと比較しつつ、先生が子供に言い含めるように懇切丁寧に説明している。

その一方で、これは「法律論から行っているものであり」、「別途の政策論からは、マンションのコミュニティ活動は、積極的に展開されることが望ましい」等とも言っているのである。しかし「そのために、自治会活動や管理業務に該当するか意見が分かれる

おそれのある業務・活動については、管理費とは別途の費用徴収が望ましい旨を」コメントでの解説に新たに明記するとともに付け加えられている。

これもおかしな議論で、法律論からすれば管理組合は自治会活動を行なってはならないが、政策論からすれば管理組合はコミュニティ活動を積極的に行うべきである、が、それは管理費のお金を使ってはいけない、ということであろう。前者の主張は理解できる。そのマンションに管理組合と自治会の双方の組織があった場合、管理組合が自治会活動をすべきでない、というのは形式的には当たり前である。が、後者の「政策論からは、マンションのコミュニティ活動は積極的に展開されるべき」といっておきながら、「自治会活動や管理業務に該当するか意見が分かれる恐れのある業務・活動については、管理費とは別途の費用徴収が望ましい」というのは、論理的におかしいと言えよう。自治会活動に該当する支出については自治会の費用で行うというのは当たり前のことであり、それは自治会が集めることで、管理組合がわざわざ「管理費とは別途の費用徴収が望ましい」などということではない。

何が問題かと言えば、管理組合は管理組合の判断で管理のための活動を行なうべきで、その際、管理のために資すべきコミュニティ活動をどのように展開するかは、その管理組合自身が自主的に決めれば良いということである。これは自治会の活動か、などと考へなくても良いのである。自治会固有の活動などというものは存在しない。ただ、自治会というものは、管理組合とは異なり、何らの法的根拠に基づく団体ではないので、何を行なうか全く自由であるというにすぎない。

この論の最大の欠陥は、コミュニティ概念に関する何らの把握もないまま、ただただ『コミュニティ』条項があると、「拡大解釈」「運用の誤解」に繋がり、「弊害」を生み出すという理由から削除を結論づけていることである。コミュニティ概念が明らかにされないのに「拡大解釈」もないであろう。会議での飲食などが、もっぱら「コミュニティ条項」の拡大解釈から生じているというわけでもないであろうに。

確かに、この会でも提起されたように現行標準管理規約のコミュニティ条項においてコミュニティ活動の概念が明確でないというのは事実である。ならば、この際、コミュニティ概念を明確にすべきである。標準管理規約におけるコミュニティ概念は、町内会・自治会のみが「地域コミュニティ」であるという考へに影響され、地域コミュニティをあたかも町内会・自治会活動の専売と捉え、そこと連携せよといっている。それが、「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活動」という表現になったのであろう。が、これを批判する委員たちのコミュニティ理解も同じで、コミュニティ活動は自治会でおこなうべきものという先入観がある。しかし、それは何らの根拠のない主張である。

自治会というものは、何らの法的根拠のないまさに「任意団体にして、加入任意団体」である。とすれば、それがコミュニティ活動を担う唯一の組織だという理由はない筈である。にもかかわらず、「政策論からは、マンションのコミュニティ活動は積極的に行わ

れることが望ましい」が、それは管理組合とは別の「自治会活動」等として行え、というのである。

だからこそ、最近になって総務省は「行政が協働する地域のパートナーとして、自治会等に加えて管理組合を位置付けた」のである。そこでの研究会では「都市部のコミュニティの新たな担い手として管理組合に着目。任意団体ではない管理組合の人的資源や頑丈な建物に期待をよせて」いるのである（もちろん、管理組合はこれに全面的に応じる義務はない。この「期待」にどう応じるかはあくまでその管理組合が自主的に決めればよいことである）。言いたいことは、このように自治会と管理組合との整然とした区分けは出来ないということを総務省が認めたということである。検討会の議論は、こうした現実の議論からも遊離しているのである。

かくして結論は単純である。標準管理規約から「コミュニティ」条項が削除されようが、されまいが関係なく、管理組合は自らの判断と責任で自治活動（自治会活動ではない）＝コミュニティ活動を進めれば良いというだけである。自治活動は、自治会の専売特許でもなんでもないのである。というよりは、本当の自治活動は、名前だけの「自治会」ではなく、管理組合においてこそ有効に展開できるというべきであろう。だから、なまじ管理組合とは別に「自治会」なるものを管理組合が率先して設立する必然性はない。行政との関係で、どうしても「自治」という名称が必要であれば、「〇〇マンション管理自治会」という名称の管理組合にすればよいのである。区分所有法は、第3条に規定する「管理を行なうための団体」に基づく組織の名称を「管理組合」とせよとは言っていない。

なお、組合員や居住者が自主的に任意で、親睦団体としての「自治会」を設立したり、サークルや趣味の会を設立するのももちろん自由である。しかし、それはあくまで管理組合組織とは別である。とは言え、そうした活動が管理組合活動の活性化に資するものであることが理解できたら、後日そうした活動を管理組合が位置付け、費用の一部を負担するというのも問題ないであろう。それは結局のところ、その管理組合の理念、ビジョン、ポリシーにかかってくるのである。「大きな国家（福祉国家）」か「小さな国家（夜警国家）」か、という言い方に比喻すれば、「福祉型管理組合」か「夜警型管理組合」か、という選択になろう。それは、管理費をどの位にするかという問題に関わってくる。報告書の議論は、「夜警型管理組合」こそが法律的に正しい管理組合だ、という主張の押し付けである。それに全面的に従う義理はないと言わなくてはならない。