

マンションの新たな管理ルールに関する検討会の 報告書案についての意見

神奈川マンション管理組合ネットワーク
会長 香川 泰男

本件は「マンション」の管理ルールに関する検討会であるにもかかわらず、マンション管理組合を代表する人間が誰も加わって居ない。従って、マンションのことも、マンション管理組合のことも、或はマンション管理組合ネットワークのことも知らない人たちがマンションの管理ルールについて検討しているために、おかしい議論がまかり通っている。まず、この点を指摘しておきたい。

国交省が2011年1月に設置した検討会の最終回（2015年3月27日）に出された検討会の報告書（案）では14項目にわたって報告がなされているが、ここでは、第三者管理問題、コミュニティ条項削除問題の2点にしぼってコメントを行いたい。

1. 第三者管理問題

本検討会では、外部専門家の活用を強くすすめており、現在各管理組合で行われている理事長・理事会方式を基本とする事を議論の中で否定している。本検討会では全く無茶苦茶な議論が多いが、本件に関する安藤委員の発言は噴飯ものである。（引用したのは、第4回検討会の議事録から）

「理事会方式が理想であって、それから外れた例外的処置として専門家の活用がある。そして問題が解決したら理事会方式に戻るのが理想的だという考え方については、私は反対です。これも何度も同じような例ばかり出して申し訳ないですが、皆さんは自分の金融資産を家の金庫やたんすで管理しているのでしょうかと聞いてみたいのです。自分のものは自分で管理するのが当然とおっしゃるのであれば、当然銀行などには預けていないですよ。銀行という専門家にお金の管理と運用をまかせる、そんな他人様に任せるようなことはしていませんよ。と、申し上げたいのです。必要な時にはプロに頼む、それに対して対価を払う、それはふだんの生活で日常的にやっていることです。それなのにマンションの管理という場合に限って、何か特別扱いが必要だというのであれば、その理由をぜひ教えて頂きたいと思います。」

お金を自分で管理するということは、個人の場合はそれを銀行に預けたり、株や投資信託、場合によっては不動産を購入するということであり、マンション管理組合の場合はペイオフ問題を避けるために複数の銀行に預けたり、住宅金融支援機構のすまいる債を購入したり、積立保険をすることで、元本

を確保しながら少しでも有利に資産を運用する、ということである。安藤委員にお聞きしたいが、専門家と称する第三者は銀行の業務が出来るのであろうかと。出来はしないでしょう。とても現在の優秀な管理組合ほど資産運用が出来るとは思えない。

検討会は、新しく「利益相反」という考え方を持ち出している。これは、管理組合を運営する者にとって、当たり前のことであり今更持ち出されることではない。現在大多数のマンション管理組合は管理会社を利用している。管理組合と管理会社は当然利益相反の関係にある。従って、管理会社に仕事を任せても管理組合が主体になって、管理会社の仕事を監視しなければならない。これは、限定した仕事に限って対価を払って仕事をさせているのである。

平成25年度マンション総合調査によれば、「基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託」が72・9%と大多数を占め、その中で、「マンション管理業者に任せても良いが、その方針は出来る限り管理組合で決めるべきである。」が78・8%を占め、これが本当ならばまことに結構なマンション運営が現在出来ているといえる。この中にマンション管理士による第三者管理を入れようとしている。我々からみれば、マンション管理士という国家資格を作ってしまったために、なんとかその仕事を作り出そうとしているかのように見える。もちろん多くのマンション管理士の方が良い方であろう。第三者管理もすべてを否定するものではない。しかし中にはあるマンションの管理会社に払っている管理委託費が高すぎるから管理会社を変えたほうがよいと専門家が言って、別の管理会社を紹介してきた。ところがその安くなった半分を自分に支払えと言ってきた由。この管理組合は結局管理会社を変更しなかったため、その専門家は非常に不満だったそうです。この場合専門家は単なる顧問だったからよいが、もし管理者となっていたらとんでもないことになりました。即ち利益相反の問題は第三者管理の場合も起きるわけで、管理組合に自主性がなければうかうかとはしてられません。第三者管理を採用するか否かはあくまでも、マンション管理組合にまかせるべきで、上から押し付けるべきものではありません。

2. コミュニティ条項削除問題

2012年に行われた「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が第9回で長い間中断された理由の一つがこのコミュニティ条項削除の問題であるにもかかわらず、ちょっとお化粧直しをして本件を強行した。当時、検討会は「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ておけばよい」との主張だった。各マンション関係の団体から猛反対が起きたが、管理組合ネットワークの言い分はこうであった。

「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。そして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。合意形成に際しては人と人との『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」

また、コミュニティを任せられる方の自治会、町内会については、それを管轄している総務省は平成21年の「新しいコミュニティのありかたに関する研究会」次のように言っている。

「現在地域に於いては、町内会や自治会など、伝統的に地域における公共サービスを総合的に担ってきた組織については、地域で助け合うのが当然と言う生活文化を持たない若年世代等が地域の所帯構成の中心になりつつあり、住民の連帯感の希薄化などに伴い、加入率の低下や担い手不足、活動の停滞等の問題が生じつつある。他方、特定のテーマを持って活動する地域コミュニティ組織やNPO、商店街、マンション管理組合など、伝統的な地縁による団体以外の様々なニーズに対応した多様なサービスを提供する主体として重要な役割を果たしている。」とし、この考えは平成24年の「今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会」に引き継がれ、ここではさらに「マンション住民とのつながりが検討すべき課題として残されている」としている。

平成16年に「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施となどに資するものであるから、管理組合の業務として、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規定しました」という国交省コメントと共に追加されたコミュニティ条項はまさに総務省の考え方ともぴつたりと一致するものです。

再開された検討会では最初の理屈でのコミュニティ条項削除は具合が悪いと思ったのか、自治会費徴収に関する判例を持ち出し、かかるトラブルがおきるのは良くないからとコミュニティ条項削除をするという。そこに論理的つながりは全くありません。平成19年8月7日及び9月20日の判例は単に自治会費と管理費が一緒に徴収は出来ないとするもの。一方平成24年5月24日の東京高裁判決では、管理規約に町内会への加入義務や町内会費負担義務が記載されており管理組合の目的には町内会との良好な関係を築く事もその業務内容に含まれるとして管理費から町内会費を支出すること

を是としています。

即ち、判例は判例、コミュニティ条項削除の理屈には全くなりません。

しかも、検討会は法律論からコミュニティ条項削除を行うが、別途政策論からは、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としており、これはまるで検討会委員たちの顔を立てるためにコミュニティ条項削除を行うようなものです。

コミュニティ条項は残されるべきものです。