

マンションコミュニティ対策について

○マンションの管理の適正化に関する指針

前文（平成 28 年 3 月追加）

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

7 良好な居住環境の維持及び向上（平成 28 年 3 月追加）

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

○マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント

第 27 条関係の改正（平成 28 年 3 月改正）

- ① 管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することに鑑み、適正な水準に設定することとする。なお、コメント第 37 条関係②を参照のこと。
- ② 従来、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第 32 条の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（に要する費用）」が掲げられていた。これは、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などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「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」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第 3 条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。

以上を明確にするため、第十号及び第 32 条第十五号を削除するとともに、第 32 条第十二号を「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と改めることとした。

また、従来、第十二号に「その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用」が掲げられていたが、第 32 条に定める業務との関連が不明確であったことから、「その他第 32 条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）」と改めることとした。上述の第 32 条第十二号の業務に要する費用は、本号あるいは別の号の経費として支出することが可能である。

③ 管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。

各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。

イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。

ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。

エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④ 上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

○千葉市のマンション管理組合のみなし自治会について（平成25年度より）

【目的】

- ・地域活動を行っている管理組合が町内自治会の連合組織へ加入することで、行政からの回覧等を請け負う委託先となり、行政情報を受けられる（市からの委託料が支払われる）。
- ・町内自治会の連合組織に所属することで、地域との連携を深められる

【成立要件】

（要件1）管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていること

（要件2）会員の任意性を担保するため、区役所に提出する会員名簿には、加入を望まない者の情報は含まないこと

なお、マンション管理組合の管理費等と町内自治会活動に要する経費について組合員の疑義を招かぬよう、会計処理方法については各管理組合において十分に精査するとともに、町内自治会の活動については、組合員の理解と協力を得ながら進めていくことを基本とし、それぞれのマンションの実態に即した加入・運営方法を検討する。

出典：千葉市 HP

○吹田市のマンション管理組合のみなし自治会について

- ・吹田市においても、「区分所有法に基づくマンション管理組合で自治会的な活動をしている団体に関しては、”みなし自治会”として自治会登録をすることができる」としている。

出典：吹田市 HP

○集合住宅に関する条例等

条例名称	集合住宅と自治会に関する規定
金沢市集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例 平成 20 年 4 月施行	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅の建築主である事業者は、新たな集合住宅の建築を行おうとするときは、集合住宅におけるコミュニティ組織の形成について当該集合住宅の住民、町会その他の地域団体又は市との連絡に当たる者として、建築、販売、賃貸又は管理を行う事業者ごとの担当者を選任し、規則で定めるところにより、市長に届け出るものとする。
八潮市町会自治会への加入及び参加を進めるための条例 平成 25 年 4 月施行	<ul style="list-style-type: none"> 住戸の数がおおむね 100 以上の集合住宅の住民は、当該住民を構成員とする町会自治会を組織するよう努めるものとする。
豊島区マンション管理推進条例 平成 25 年 7 月施行	<ul style="list-style-type: none"> マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。 マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。 マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。
川西市地域分権の推進に関する条例 平成 26 年 10 月施行	<ul style="list-style-type: none"> マンションに居住している者は、居住者を構成員とする自治会の形成又は当該マンションの存する地域の自治会活動等に主体的に参加するよう努めるものとする。 マンション管理組合は、前項の規定による自治会の形成又は既存の自治会への加入がない場合にあつては、前条に規定する自治会の活動に準じた活動を行うよう努めるとともに、コミュニティ組織に構成団体として参画するなど、より良い地域づくりを目的として地域活動に取り組むよう努めるものとする。
品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例 平成 28 年 4 月施行	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理者等は、地域コミュニティの重要性を理解し、町会および自治会の活動に協力するよう努めるものとする。 マンション管理者等は、管理するマンションの所在する区域の町会が当該町会への加入を促進するために必要な活動、当該町会の活動の周知等のために必要な範囲において共用部分への立入りを求めたときは、当該マンションの管理に支障のない限りにおいて、これに協力するものとする。 マンションを新築する者は、当該マンションの新築工事、販売、賃貸および管理をする事業者に対し、それぞれ地域連絡調整員（マンションの居住者と地域住民との交流を促進するために必要な事項等について、町会および自治会との連絡および調整を行う者をいう。）を選任させなければならない。