

マンション管理組合標準管理規約におけるコミュニティ条項の改正問題について —都市におけるコミュニティの形成とマネジメントのあり方のための一考察—

政策研究科博士課程 横 嶋 勝 仁

- 1 はじめに（本研究の背景と論点）
- 2 地域コミュニティ形成の重要性とマンションコミュニティ形成の重要性
 - 2.1 地域コミュニティ形成の重要性の議論
 - 2.2 マンション居住の増加とマンションコミュニティの重要性
 - 2.3 地域コミュニティ形成とマンション管理組合のコミュニティ形成の違い
- 3 日本のマンション関連法と管理規約
 - 3.1 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）
 - 3.2 その他の日本のマンション関連法規
 - 3.3 区分所有法における管理規約
 - 3.4 国土交通省のマンション標準管理規約
- 4 マンション標準管理規約におけるコミュニティ条項削除の議論
 - 4.1 マンション標準管理規約におけるコミュニティ条項とは
 - 4.2 コミュニティ条項削除の見解
 - 4.2.1 「検討会」の主張
 - 4.2.2 日本マンション学会の見解
 - 4.2.3 マンション管理組合13団体による意見書
 - 4.2.4 総務省「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」の報告書の見解
 - 4.2.5 齊藤広子横浜市立大学教授の、マンションは地域防災の核になりうるという見解
- 5 国土交通省の決定
 - 5.1 標準管理規約の改正とコミュニティ条項の削除と再整理
 - 5.2 国土交通省の管理組合のコミュニティ活動の見解
 - 5.3 国土交通省の見解からの考察
- 6 分析結果と今後の課題

<参考資料>

検討会が削除の根拠とした裁判事案

「検討会」が取り上げていない、管理組合のコミュニティ活動が争点となった重要な裁判事例
<参考文献・インターネット情報・文献>

はじめに（本研究の背景と論点）

本研究は、筆者の「都市においていかにコミュニティを形成しそれをマネージしていくか」という研究テーマの中で、共同住宅（いわゆるマンション）の区分所有者の管理組合の規約に焦点をあて、その改定に関する経緯を分析し、研究テーマにアプローチする分析の端緒をつくらうとするものである。

地域コミュニティ形成の重要性については多くの議論があるが、本研究では一般的な地域コミュニティではなく、マンションコミュニティを取り上げた。

マンションの管理運営は法律で定められており、またその具体的なルール決定や運営については個々のマンションの実情に応じて管理組合が自治的に行うものとされ、管理組合の決定は居住者全員にその効力が及ぶ。集合住宅居住という固有性はあるが、マンション管理組合は一般的な地域コミュニティと比べ目的が明確であり、コミュニティ形成とマネジメントの本質を捉えるきっかけとなる事例である。

本稿では、国土交通省が設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が2015年5月に、マンション標準管理規約からコミュニティ条項削除を発表し、削除案に対して反対意見が続出し議論となった問題に着目した。この問題を取り上げた理由は、①問題の焦点が絞られている、②一般的な地域コミュニティの議論と比較して、コミュニティ形成に対する争点が明確、③各関係

者の主張や見解が明白で具体的な議論がなされている、などの点でこの事例はユニークなものといえる。

国土交通省は2016年3月の改正標準管理規約を公表し、今回の改定はコミュニティ条項の「削除」ではなく「再整理」としたことで決着した。

今回の分析により、限定的な対象ではあるが、マンション管理組合が財産管理団体という機能だけでなく、コミュニティ形成やマネジメントの機能をも併せ持つことについて、研究者、マンション居住者、企業などが期待し、行政もそれを認める状況にあることが明らかになり、今後、都市におけるコミュニティ形成とマネジメントの重要性とそのあり方について検討する端緒を得ることができた。

1. 地域コミュニティ形成の重要性とマンションコミュニティ形成の重要性

ここでは地域コミュニティ形成の重要性とマンションにおけるコミュニティ形成の重要性に関する議論を整理する。

1.1 地域コミュニティ形成の重要性の議論

日本の都市計画では、マスタープランがうまく生かされていないなど多くの問題があると言われ

ている^{1,2}。そのような状況から、人口減少時代に適合したコンパクトな町づくりを目指すべきという「コンパクトシティ論^{3,4}」や「土地区画整理事業は都市計画の母」という議論⁵、あるいは町内会などの住民自治のあり方など、いろいろな施策の検討がなされている。いずれも日本のまちづくりの理想的な将来像を目指した議論である。それらの中でも、住民自治の議論、地域コミュニティの議論が特に重要と考えられる。住みよい地域をつくるためには、行政の活動だけではなく、地域住民同士のつながりや助け合い、いわゆるコミュニティの形成が不可欠である。特に都市部では、地方から流入した人口が多く、相互扶助の関係性も弱く、行政だけに任せて全ての住民にきめこまやかな行政サービスを提供することは困難である。

日本の地域社会におけるコミュニティ形成の重要性については、広井⁶、西村⁷、宮口⁸をはじめ、多くの学識者や団体で様々な議論がなされているが、大杉⁹は以下のような議論をしている。

- ①地域コミュニティの目標は、自治体のみでは達成が難しい質の高い「住民の福祉の増進」にある。
- ②地域コミュニティは、単なる行政の補完物でなく、自立性を持った「重要なパートナー」である。

- 1 藤田 (1999)、201ページは、「1990年以前の日本の都市計画の特徴は、①都市マスタープランの欠如、その結果、事業中心主義、②土地利用規制の緩やかさ、③国家主導、あるいは住民不在という点に求めることができる」としている。
- 2 川上 (2010)、3ページは、近年「都市計画マスタープランをはじめ、各種の都市計画の仕組みが整えられてきた。しかし、これらの仕組みを使うことが期待される自治体や地域社会の多くが効果的に活用できていないのではないか」としている。
- 3 小栗 (2009)、118ページは、「コンパクトシティのコンセプトの中心は、中心市街地の再生、農村地区の開発の抑制、高密開発、複合的な土地利用、自動車依存からの脱却、公共交通の再生、公共交通駅周辺の開発、エネルギー消費の削減などである」と述べている。
- 4 東北産業活性化センター編 (2006)、3ページは、「人口高齢化社会」において「こうした社会環境の変化を背景に、コンパクトで住民が活き活きと暮らせる空間としての都市のあり方について」重要なテーマであると記している。
- 5 小浪・広瀬 (2002) など
- 6 広井 (2009)
- 7 西村 (2017)
- 8 宮口 (2007)
- 9 大杉 (2012)、3-12ページを参考とした。

- ③高齢者人口の著しい増大から行政需要を賄うための財政支出は膨張し自治体の負担は増すばかりである。退職した団塊の世代は地域コミュニティに戻っており、地域コミュニティの役割が改めて注目されている。
- ④昨今は、人々の絆が弱くなっており、地域コミュニティに対する期待は高まる一方である。

1.2 マンション居住の増加とマンションコミュニティの重要性

大都市圏を中心としたマンションの供給は、1970年（昭和45年）から飛躍的に増加している。2013年末現在、全国で601万戸あり、1480万人¹⁰と日本の人口の10%以上が居住し、東京都についてみれば172万戸、4分の1の世帯が居住¹¹している。千代田区（84.8%）や中央区（80.4%）¹²のようにマンション化率¹³が80%を超えているところもある。

住みやすい都市の形成には、都市のコンパクトさ、土地区画の整備状況、交通網の整備など物理的な環境整備面での充実も重要な要素である。しかし、少子化、高齢化はますます進展しており、高齢者の生活の質の維持・向上をどうするか、また今後予想されている、南海トラフ地震¹⁴をはじめとする大災害時への対応をどうするか、といった観点からも、居住者がつながり、共助の機能を果たす地域コミュニティのあり方は今後さらに重要な課題となる¹⁵。

総務省は、災害への対応をはじめ、都市部のコミュニティが抱える課題の解決には、マンションと地域の連携を進めることが有効であるとし、両

者の連携が円滑に進むよう必要な働きかけ等を行うことを都道府県に通知¹⁶するなど、マンションの、特に都市部における地域社会に与える影響や役割は極めて大きい。

マンション運営の中心となるのが、マンション管理組合である。管理組合は財産管理団体であるが、現実問題として居住に焦点を当てて管理しなければマンション管理は難しい。トラブルも居住者間のものが一番多い¹⁷。管理組合の円滑な運営において、防災や防犯はもちろんのこと、共同生活上のトラブルの未然防止が重要であり、そのための合意形成が必要とされ、こうした点においてもマンション内のコミュニティ形成は重要である。総務省は、マンション管理組合をさまざまな地域の団体の一つと捉えており、今後の都市部のコミュニティを考えるうえで、マンションと地域のつながりの構築の重要性を述べている¹⁸。

1.3 地域コミュニティ形成とマンション管理組合のコミュニティ形成の違い

上記の議論や見解は、地域社会においてもマンションという集合住宅居住のいずれでも、コミュニティ形成の必要性とその重要性を意味しているものといえる。しかし、地域社会とマンションとは次のような明確な違いがある。

- ①地域社会、特に都市に集まる人々の目的は様々であり、共通の目的は識別しづらい。また、自治会や町内会などは任意加入の団体であり、参加の義務もない。マンションでは共有部分の管理など共通の目的が必要とされ、そのため法律で管理団体と規約の設置が義務づけられてい

10 国土交通省（2014）

11 東京都総務局（2016）及び東京都都市整備局（2014）から筆者計算

12 東京カンテイ（2017）

13 マンション化率とは、総世帯数に占めるマンション戸数の割合。

14 内閣府防災担当（2013）は南海トラフ地震対策や被害想定などを公表

15 原科幸彦（2015）は、「単なる高層住宅の開発では、むしろ、コミュニティは形成され難く、子供の健全な成長を阻害し、高齢者の日常生活に困難を生じる。とりわけ、地震災害などの緊急時には大きな障害となる。成長管理の思想のないコンパクトシティでは良好なコミュニティは形成されない」と述べている。

16 総務省 自治行政局住民制度課長（2015）

17 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2014.4）、9ページ

18 総務省 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（2014）、54ページ

- る。
- ②マンションの管理組合は強制加入団体であり、その総会で承認決議され定められた規約に居住者は従う義務がある。

2. 日本のマンション関連法と管理規約

ここでは、日本のマンションに関する法律とマンションの管理規約について整理する。

2.1 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)

日本のマンション関連法規として「建物の区分所有等に関する法律(以下、区分所有法と呼ぶ)」がある。区分所有法は1962年(昭和37年)に制定され、その後1983年(昭和58年)の大改正及び2002年(平成14年)の改正を経ている(表1)。この法律はマンションに関する基本的な事項を定めたものである。

区分所有法は第1条に「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務

所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」と定めており、民法の一物一権主義の例外規定である。

区分所有法では専有部分と共用部分が進められ、構造上の独立性(壁・床・天井などによって構造上、他と区分されていること)、及び用法上の独立性(独立して住居、店舗、事務所、倉庫などの用途に供することができる部分)のある部分を専有部分とし、専有部分以外の部分を共用部分とされる(同法1条、2条2項・3項、4条1項)。専有部分は、各区分所有者の所有(区分所有)、共用部分は共有となる(同法11条1項)。

共用部分の管理主体として、区分所有者が「全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」が、当然に構成されるものと定められており(同法3条前段)、この団体が管理組合と呼ばれもので強制加入とされる。つまり、自動的かつ強制的に区分所有者全員で管理組合と

表3 区分所有法の歴史

*特定非営利活動法人マンション管理支援協議会の資料を参考に作成

公 布	1962年4月4日	1983年5月21日	2002年12月11日
和 暦	昭和37年	昭和58年	平成14年
法 律	第69号	第51号	第140号
施 行	1963年4月1日	1984年1月1日	2003年6月1日
マンション戸数	5,000	1,300,000	4,270,000
規定された内容	建物の共有を規定した民法第208条に代わる37カ条	区分所有の目的である専有部分と敷地利用権の一体化。	大規模修繕も過半数の賛成で可能
	区分所有権の対象の明確化について	管理組合の当然の成立	管理者(管理組合の理事長等)の権限が拡大
	共用部分の範囲および所有関係について	全員一致から多数決主義への転換	規約の適正化
	管理者、管理規約、集会等について	悪質な区分所有者(占有者)の排除	規約および集会に関する規制(IT化)
	区分所有者全員の書面による合意	特別多数決による建替えの実現	管理組合法人の設立要件の緩和
			復旧決議の反対者が買収請求する場合の手続きの整備
			建替え決議の要件の見直しと手続きの整備
			団地内の建物の建替え承認決議 団地内の建物の一括建替え決議

いう区分所有者団体を構成することになる。

この管理組合は、区分所有者の選択により団体に法人格を取得させることができる。区分所有者団体に法人格を付与する場合、登記行為が認められ、権利義務の帰属の明確化、団体財産と個人財産の区別を明確にできるというメリットがある。なお、法人税法において管理組合は「法人格のない社団」として公益法人と同等の扱いとされ、非収益事業所得には課税はされない。

2.2 その他の日本のマンション関連法規

日本のマンション関連法規としては、この区分所有法の他に、1995年に公布された「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）」、2001年に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）」、2002年に施行された「マンションの建て替えの円滑化等に関する法律（建替え円滑化法）」などがある。

2.3 区分所有法における管理規約

区分所有法は、同法で定められたものの他、建物、敷地、付属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項を「規約で定めることができる」とし、区分所有者間の利害の衡平を図られることを求めている（同法第30条）。この規約を「管理規約」と呼ぶ。

ここでは専有部分と共用部分の範囲や管理組合の位置づけなどが含まれて定義されており、共同生活の細かいルールや駐車場の利用方法などは使用細則に盛り込むものとされている。

この効力は、区分所有者全員に加え、特定承継人（譲受人）等にも及び、建物等の使用方法に関する事項については、専有部分の占有者にも及ぶ（同法第46条）。

管理規約は各マンションが独自で決めることが出来るが、区分所有法の強行規定¹⁹に反する規約は無効とされる。集会決議成立要件等一部の事項

については、規約で法の規定と異なることを定めても無効とする強行規定も定められている。

共用部分の管理については、総会が最高の意思決定機関とされ、日常の管理は規約に則って行われる。規約を設定・変更するのも集会での決議と行われる（同法31条1項）。なお、区分所有法でいう組合の集会は、管理規約では「総会」と呼ばれる。

このように区分所有法では、基本的な事項だけを法律で決め、それぞれのマンションの個別具体的なルールは区分所有者が管理規約で定めるという考え方を採用している。管理規約は法律ではなく区分所有者が定める個別具体的なルールであり、管理組合運営の最高規範となるものである。管理規約の改正には特別多数議決（区分所有者数及び議決権数の各4分3以上）が必要となる。

2.4 国土交通省のマンション標準管理規約

マンション標準管理規約とは、国土交通省によって、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたものである。対象としているものは、一般分譲のマンションで、住居専用の単棟型マンション、店舗併用等の複合用途型マンション、数棟のマンションが所在する団地型マンションの3種類がある。

マンション標準管理規約は、管理規約を定めるにあたって参考となるように政府が作成しているモデルであるが、国土交通省が2014年に公表したマンション総合調査²⁰によると、管理規約のある管理組合は99.0%であり、管理規約の改正をしたことがある管理組合は全体で59.3%である。また、標準管理規約に概ね準拠しているとする管理組合が87.5%、全く準拠していないはわずか1.5%に過ぎない。

参考に、これまでのマンション標準管理規約改正履歴を表2にまとめる。

19 強行規定とは、法令の規定のうちで、当事者の意思にかかわらず適用される規定。ブリタニカ国際大百科事典 小項目事典の解説より。

20 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2014.4）、128-133ページ

表2 マンション標準管理規約改正の歴史

* 国土交通省「中高層住宅標準管理規約の改正について²¹⁾」などを参考に筆者作成

年度	名称	内容
1982 (昭和57)	中高層共同住宅標準管理規約	管理の指針
1997 (平成9)	中高層共同住宅標準管理規約の改正	長期修繕計画作成の管理規約上の位置付け
		区分所有者間の公平性を確保するための新たな規定を設ける等の見直し
		単棟型、団地型、複合用途型の標準管理規約の作成
2004 (平成16)	中高層共同住宅標準管理規約の改正	「中高層共同住宅標準管理規約」から「マンション標準管理規約」への名称を変更
		位置付けの変更(「指針」から個々の実態に応じて管理規約を制定、変更する際の「参考」とされた)
		マンション管理における専門的知識を有する者の活用に関する規定
		決議要件や電子化に関する規定
		管理組合の新しい業務(修繕等の履歴情報の整理及び管理等が管理組合の業務と規定。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を図るため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、管理組合の業務として規定された)
		未納管理費の請求等
		環境問題、防犯問題への対応
2011 (平成23)	マンション標準管理規約の改正	役員の資格要件の緩和(現住要件の撤廃)
		理事会権限の明確化等
		議決権行使書、委任状の取扱の整理
		財産の分別管理等に関する整理
		長期修繕計画等の書類等の保管等に関する整理
		共用部分の範囲に関する用語の整理
		標準管理規約の位置づけの整理(マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましいとした)
2016 (平成28)	マンション標準管理規約の改正	外部の専門家の活用
		駐車場の使用方法
		専有部分等の修繕等
		暴力団等の排除規定
		災害等の場合の管理組合の意思決定
		災害時の理事等の立入り
		コミュニティ条項等の再整理(防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理)
		議決権割合(新築物件における選択肢として、総会の議決権について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられるとする)
		理事会の代理出席
		管理費等の滞納に対する措置
		マンションの管理状況などの情報開示
		その他所要の改正(建替え円滑化法の一部改正を反映)

21 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室(2004)

3. マンション標準管理規約におけるコミュニティ条項削除の議論

ここでは、コミュニティ条項削除の議論について整理する。

3.1 マンション標準管理規約におけるコミュニティ条項とは

マンション標準管理規約にコミュニティ条項が加えられたのは2004年（平成16）改正のときで、管理組合の業務としてコミュニティの形成を規定した下記の条項²²においてである。なお、第32条17号にはコミュニティという言葉はないが、2017年の標準管理規約改正で削除された条項でありコミュニティ活動を含むものと捉えられ記載した。

3.2 コミュニティ条項削除の見解

地域におけるコミュニティ形成は必要かつ重要ではある。しかし、現実には地域コミュニティを形成することは容易ではない。特に居住者が相互に話し合いをする機会をつくることや活動への参加要請などの困難が多い。しかし、マンションには区分所有法による管理組合があり、マンション居住者同士が話し合う機会やコミュニティ活動参加の要請など、コミュニティ形成がもともとしやすい環境にある。

2015年5月12日、総務省は「国土交通省と協議済み」としたうえで、「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²³」と題した通知を各都道府県宛に発している。これは自主的な活動を行うマンションの管理

組合を、自治会や町内会と同様に位置付け、各自治体が支援することを要請したものである。

2013年10月の日本マンション学会主催のシンポジウムでは、地域社会におけるコミュニティ形成において、マンションコミュニティの必要性の議論が、特に東日本大震災の経験から再認識されていること、防災、防犯や、大災害時における避難、復旧活動など、マンション内だけにとどまらず、地域の自治会や町内会などとの連携も必要とされていることなどにより、円滑な管理組合の運営、共同の利益の増進には、コミュニティの育成は必要でかつ重要であるとした共同提言をまとめている²⁴。

こうした経緯などがあるにもかかわらず、国土交通省が設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（以下「検討会」とする、座長＝福井秀夫政策研究大学院大学教授）は、2016年5月の「報告書」で、コミュニティ活動は管理組合ではなく自治会の役割であるという認識のもと、いわゆるコミュニティ条項の削除を打ち出し議論となった。なお、「検討会」は2012年（平成24）1月に設置され、2015年（平成27）3月までに11回開催されている。

以下では、標準規約からコミュニティ条項の削除に関して、対立している関係者の主張・見解を確認する。

3.2.1 「検討会」の主張²⁵

①管理組合を財産管理団体と理解し、財産価値の最大化を責務と考える。管理組合の自治機能を否定するものではない。しかし、管理組合は建物の財産管理を行うもので、自治体や町内会な

第27条	管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。
10号	地域コミュニティにも配慮した居住間のコミュニティ形成に要する費用
第32条	管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。
15号	地域コミュニティにも配慮した居住間のコミュニティ形成
17号	その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

22 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室（2004）、6、8ページ

23 総務省自治行政局住民制度課長（2015）、

24 日本マンション学会他（2013）

25 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2015）を参考とした。

どとの折衝つまりコミュニティ活動などは、他の組織に任せるべきである。

- ②共有財産の管理という管理組合の目的外の支出に当たり違法である判断された例があり（表3）、このような判決²⁶から、管理組合が自治会費を徴収するような業務は、たとえ管理規約に定めているとしても、区分所有法に定める（想定している）管理の目的外の業務である²⁷。
- ③マンションの管理組合と自治会は、法的に全く異なる性格の団体であり、目的も異なる（表4）。しかし、実態として、多くのマンションにおいて、管理組合を自治会と混同し、管理組合が行う業務の中に自治会活動の要素を持ち込んでいる事例がみられる。そして、これによって、例えば、居住者が各自の判断で自治会に任意加入した場合に支払う自治会費が、強制徴収される管理費から支払われ、訴訟にまで発展した等の弊害事例も生じている（表3の②）。
- ④地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成の条項の取り扱いについては、明確な定義や管理との線引きが難しいことからその

明確さを担保するためにコミュニティ条項を削除すべき²⁹である。

3.2.2 日本マンション学会の見解³⁰

日本マンション学会の会員は、マンション管理にコミュニティの形成が有益であるとする見解を以下のように述べ、「検討会」の削除方針に対して反対した。

- ①マンションの管理組合の主要な役割は共有資産の管理にあるとの指摘は妥当で、また居住者を対象とする自治会と区分所有者を対象とする管理組合の役割が異なるとの指摘も妥当と考える。しかし、「検討会」が削除の根拠とした3つの裁判事例（表3）は、自治会費と管理費の区別を求めた判決であり、判決は管理組合がコミュニティ活動を行うことが違法とは指摘しておらず削除の根拠となっていない。
- ②コミュニティ形成が管理組合ではなく自治会の役割との指摘は、近年の議論（2004年の標準規約改正時）の流れに照らすと一般的な考え方と

表3 「検討会」が取り上げた裁判事例

* 「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」を参考に筆者作成

①最高裁判所	2005年（平成17）4月4日判決
②東京簡易裁判所	2007年（平成19）8月8日判決
③東京高等裁判所	2007年（平成19）9月20日判決

表4 管理組合と自治会との対比

* 国土交通省「第2回マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の参考をもとに筆者作成²⁸

	管理組合	自治会・町内会など
法的根拠	区分所有法第3条、47条等	明文なし（認知されている）
構成員	区分（団地建物）所有者全員	地域住民で加入を希望する者
入脱退の自由	なし（強制加入）	あり（任意加入）
業務目的	建物並びにその敷地および附属施設の管理	地域住民の親睦、福祉、防犯、文化などに関わる諸活動（その他、近隣自治会や行政との折衝など）
罰則	理事らには、区分所有法による厳しい罰則がある。	認可を受けた「地縁による団体」の代表者等は、地方自治法の定めるところにより、過料の制裁を受けることがある。

26 同上、50ページ

27 同上、52ページ

28 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2012.2）

29 同上、資料5より。

30 日本マンション学会（2013）を参考とした。

は言えない。よって、コミュニティ条項は、現行の通り維持することが望ましい。

- ③コミュニティの醸成が、生活トラブルの防止、安全・安心の確保など共同生活秩序維持に役立つ³¹。
- ④良好なコミュニティの存在は防災の苗床³²であり、災害直後の安否確認等の円滑な対応を進めるためにも平時のコミュニティが欠かせない³³。
- ⑤理事の選任、円滑な合意形成、情報交換など管理組合の運営において重要³⁴。
- ⑥マンションと地域社会は、互いに無視できない影響を与えており、地域におけるマンション同士のネットワーク及び地域運営に参加する場があることが、管理組合の運営に関する情報交換を容易にし、また人材発掘のための出会いの場となる³⁵。

3.2.3 マンション管理組合13団体による意見書

2015年5月28日に、東京、神奈川、千葉、茨城、大阪に所在する13マンションの管理組合（総戸数合計9,309戸）連名の「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」が国土交通省へ提出された³⁶。

- ①手続き的問題として、委員の意見や管理組合の運営を行っている現場の当事者である管理組合の代表者が、「検討会」に参画する機会が与えられていないなど、報告書作成のための検討が

不十分である。

- ②国交省が自ら10年以上推奨してきたコミュニティ条項を削除するだけで、適法なコミュニティ活動の明確な定義付等を提示せずに、単に管理組合がコミュニティ活動（支出）をすれば区分所有法に違反し無効・違法だと示唆³⁷するのは、自己矛盾である上、無用な紛争ないし訴訟等を誘発するものであって、国家賠償法上違法となり得る。
- ③裁判事例の検討が不十分である。検討会の報告書、各資料及び議事録によると、検討会が本報告書の法的結論を導出するにあたって基礎とした裁判事例が3つに過ぎない（表3）。管理組合のコミュニティ活動が争点となった事例にはさらに別に3つの重要裁判事例が存在し（表5）、これを取り上げられた形跡が認められない。重要裁判事例である2012年（平成24）の東京高等裁判所の判決を取り上げず、同判決に照らした検討がなされていないことは問題。このため、「検討会」報告書のコミュニティ条項を削除すべきという結論は、当該東京高等裁判所の判決に反する結論となっている。
- ④コミュニティ形成が「マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」と規定した国交省自身³⁸が、そのコミュニティ条項を削除するというのは矛盾行為。

表5 管理組合のコミュニティ活動が争点となった3つの重要裁判事例

* 「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」及び梶浦（2017）を参考に筆者作成

④東京高等裁判所	2009年（平成21）3月10日判決
⑤東京高等裁判所	2012年（平成24）5月24日判決
⑥東京高等裁判所	2016年（平成28）7月20日判決

31 近藤俊一（2012）

32 芝原・岩間他（2012）

33 鎌田坦（2011）、廣田信子他（2012）など

34 高橋正史・福田裕恵（2010）など

35 田中志敬（2010）（2011）

36 アーバンドックパークシティ豊洲管理組合他（2015）

37 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2015）、53ページに「役員等に違法な支出についての個人責任や損害賠償責任が生じるおそれがある」と記載。

38 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室（2017）

- ⑤「検討会」の委員も全員、マンション内におけるコミュニティ活動の重要度が高いことについては意見が一致しており、なぜ「削除」という消極方向になるのか疑問。

3.2.4 総務省「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」の報告書³⁹の見解

- ①都市部のコミュニティは、人口の流動化、地域経済の衰退、団地の高齢化などから機能が十分と発揮されないようになっている。
- ②東日本大震災の際に、コミュニティが機能した地区とそうでない地区が生じ、災害対応の観点からも都市におけるコミュニティの重要性が再認識された。
- ③2012年～2013年（平成24～25年）に都市部の住民にアンケート・ヒヤリング調査を実施し、防災対応のニーズの高まり、地域住民の人材資源の活用など重要な課題が判明した。
- ④住みよい地域づくりには、行政の活動だけでなく、地域住民同士のつながりや助け合いが不可欠で、自治会・町内会は地縁のつながりを作る上で、重要な役割を担っている。
- ⑤マンションの管理組合と自治会・町内会の目的は共通している部分がある。目下、いろいろな議論がなされているが、マンションの管理組合と地域の自治会・町内会の関係については、議論を深める必要がある。

3.2.5 齊藤広子横浜市立大学教授の、マンションは地域防災の核になりうるという見解⁴⁰

- ①東日本大震災において、大破したマンションは全くなく、強い構造であることが確認された。
- ②マンションは共用施設を持つことから、不安を抱える被災者の集う場所として活用された例も

あり、復興に役立った。

- ③受水槽が地域住民の給水拠点となったマンションもあり、マンションが防災の拠点となる可能性を印象づけた。
- ④マンションには常に管理人がいることが、防災に対する対応力を示し、災害時の管理人による避難誘導・安否確認などが注目されている。
- ⑤防災体制の構築には、理事会・総会の管理体制と管理組合の日常的な運営体制とマネジメント力が重要な要素となる。
- ⑥マンションは共用施設を効率的に利用するために生まれた建物で、居住者だけでなく地域の拠点となることが可能であることを震災により明らかとなった。

4. 国土交通省の決定

国土交通省は2016年3月14日に「マンションの管理の適正化に関する指針」（告示）および「マンション標準管理規約」（局長通知）を5年ぶりに改正したことを公表した⁴¹。尚、コミュニティ条項に関しては2004年以来12年ぶりの改正となった。

4.1 標準管理規約の改正とコミュニティ条項の削除と再整理

今回の改正の背景として、高齢化などによる管理組合の担い手不足、管理費滞納などによる管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化などが挙げられた⁴²。改正された内容は「検討会」の報告書に沿ったものであり、議論となっていたコミュニティ条項については、適正な管理のための規定の明確化という判断⁴³により、「検討会」の主張どおり削除された。

しかし、国土交通省は今回の改正はマンション

39 2012年（平成24年）7月に、総務省は「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」を設置、同研究会は2年間にわたり都市や自治会等を調査。

40 齊藤は「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」の委員で、東洋経済ONLINEに、「マンション管理にもマネジメントが求められる時代」と題し、マンション管理に関する見解を述べている。

41 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2016）

42 同上（2016）

43 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 課長補佐 長谷川 栄光香（2016.6）、2ページ

管理組合のコミュニティ活動を否定したものではないとした。今回の改正でコミュニティ条項は「削除」された。しかし、国土交通省は、これは削除ではなく、マンション及び周辺を含めた居住環境の維持及び向上に資するコミュニティ活動は可能であることを明確にした「再整理」だとした⁴⁴。

表6にコミュニティ条項に関する変更加筆部分をまとめた。

4.2 国土交通省の管理組合のコミュニティ活動の見解

国土交通省は、標準管理規約からコミュニティ条項を削除した一方で、『マンションの管理の適正化に関する指針⁴⁵（以下、適正化指針とする）』において、「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、区分所有法に則り、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。⁴⁶」とした。さらに、「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⁴⁷」とした。

4.3 国土交通省の見解からの考察

2004年のマンション標準管理規約改正時に、管

表6 コミュニティ条項が削除・整理された点

*2004年、2016年の標準管理規約を参考に筆者作成

2004年（平成16）標準管理規約	2016年（平成28）標準管理規約
（管理費） 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	（管理費） 第27条 ←同左
10号 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	10号 【削除】
	11号 その他第32条に定める業務要する費用（次条に規定する経費を除く。）【新設】
12号 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用	12号 【削除】
（業務） 第32条 管理組合は次の各号に掲げる業務を行う。	（業務） 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。【追加】
	12号 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 【新設】
15号 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	旧15号 ←【削除】
	新15号 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務 【新設】
17号 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務	17号 【削除】

44 同上、4ページ

45 国土交通省（2016.3）

46 同上、2ページ

47 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室（2017）、18ページ

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」というコミュニティ条項を追加したのは国土交通省自身である。日常的なマンション内トラブルの未然防止や大規模修繕工事の円滑化を想定し追加された側面があるが、管理組合と自治会・町内会の目的は共通している部分があり、行政も管理組合をさまざまな地域の団体の一つと捉え⁴⁸、行政情報の提供等さまざまなやり取りを行う自治体も多い。

今回、初めて適正化指針の方でマンションのコミュニティ活動は重要であるということを位置づけるとともに、標準管理規約の方では管理費の支出や、管理組合の業務のところの規定を「再整理」したとした。コミュニティ条項は「削除」したがマンション及び周辺を含めた居住環境の維持及び向上に資するコミュニティ活動なら可能であるということを明確した点で評価できる。

当初、「検討会」は訴訟などの法律論的な問題を回避するために、今回の改定でコミュニティ条項を削除すべきだとした。しかし、学会やマンション関連団体、専門家などから、自治会・町内会だけではマンションのコミュニティ活動が十分でなくなること、「検討会」のあげた裁判事例は、いずれもマンション管理組合のコミュニティ活動の違法性が争われたものではなく、むしろその必要性が積極判断されていることなどを訴え、検討会が主張する削除の根拠は弱く削除すべきではないと強く反対した。総務省⁴⁹は、マンション住民の防災に対する意識は高く、自治会・町内会に望む活動として防災を挙げる住民も多い傾向にあること。地域と連携したマンションの防災に対するニーズは大きいこと。都市のコミュニティを考えると、マンション住民と地域の自治会・町内会がどのようにつながるかは中核的な課題であるとし、マンション管理組合の地域におけるコミュニティ活動は重要であると認めている。

今回の国土交通省の決定は、これまでマンショ

ン管理組合のコミュニティ活動の重要性を訴え、削除反対の立場を訴えてきた学会や専門家、当事者などの意見。また、管理組合によるコミュニティ形成を積極的に判断している裁判事例や省庁などの意見が反映されたものといえる。標準管理規約からコミュニティ条項を「削除」ではなく「再整理」という言葉が使われたことから、国土交通省が、政策面において管理組合によるコミュニティ形成を積極的に展開することが必要かつ重要であると判断し認めたものといえ、この決定の意義は大きいといえる。

尚、今回の検討の経緯で「検討会」が目立たないが標準管理規約の意味と位置づけに言及している点は注目に値する。標準管理規約を、法的拘束力はないが、多くの区分所有者の合意する範囲の「最大公約数」となるよう、社会通念上、容認される標準的なルールを提示するものであり、法令や裁判事例など、法律論などを前提に標準的なモデルを提示するものと明示している。また、その標準管理規約が、現実との乖離や齟齬がある場合は立法論の議論となるとも述べている⁵⁰。これは、標準管理規約にコミュニティ条項を明記するならば、法律の制定を先にすべきという見解だと解釈できる。「検討会」が報告書で、「地域コミュニティ」、「居住者間のコミュニティ」の定義が曖昧であることを問題としていたことから伺える。このことはコミュニティを法的に定義することの重要性を示唆しており、極めて重要な指摘といえる。

5. 分析結果と今後の課題

「検討会」が報告書で標準管理規約からコミュニティ条項を削除すると発表し議論となった経緯を見ることで、コミュニティ形成とマネジメントに関する行政、企業⁵¹、研究者の様々な見解が明らかになると考え、この研究ノートを作成した。

48 総務省 都市部におけるコミュニティ発展方策に関する研究会（2015.3）

49 総務省 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（2014）、50ページ

50 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2015）、53ページ

51 野村不動産（株）、東京建物（株）をはじめ多くのマンション関連企業がコミュニティ活動はマンションの資産価値の向上につながると積極的に取り組んでいる。

「検討会」はコミュニティ条項削除を主張していた。しかし、学会、関係団体、専門家などから、検討会の一方的な削除方針に対して、現場の実態を知らず、あたかも管理組合のコミュニティ活動ができないとの誤解を生むような発言は混乱を招くだけのものと、削除に反対の意見が続出した。こうした経緯を踏まえながら、国土交通省が2016年3月に最終的に公表した改正標準管理規約では、コミュニティ条項は「削除」されたものの、国会答弁⁵²でなされたように、今回の改正は管理組合のコミュニティ活動を否定するものではなく、管理組合のコミュニティ活動を明確化した「再整理」であるとし決着に至った。こうした経緯から、マンション管理組合のコミュニティ形成の重要性を、行政、研究者、専門家、関係団体、企業、当事者、そして司法においても認めていることが見て取れる。

今回の考察を通じて、①コミュニティの重要性を多くの関係者が認めていること、②コミュニティの定義に関する立法論の議論が必要であること、③コミュニティを形成し、その機能を果たしていくことが容易ではないこと、④コミュニティ形成の目的とその範囲を明確にすること、⑤法的判断をはじめ、コミュニティ形成とマネジメントをどの様に評価するか、その項目を明確に規定すること、⑥コミュニティ活動を行うための主体となる団体がしっかりと組織されること、⑦コミュニティ活動における予算管理をしっかりと行うこと、⑧話し合いの出来る場を設け、顔の見える関係を構築すること、⑨運営において、社会通念上、容認される標準的なルールの提示などが重要であることなどが明らかになった。

今後は、今回の知見をもとに、都市部におけるコミュニティ形成とマネジメントの研究を進めるため、その基盤となる、都市コミュニティと自治に関する先行研究の調査、都市コミュニティ形成とマネジメントに関する事例と理論の検討（ソーシャルキャピタル論を含む）、町内会・自治会のあ

り方の研究、商店街活性化のためのコミュニティ研究などのレビューを行う。この際、筆者の実務経験を活かし、会社組織と地域コミュニティの類似性と違いに焦点をあわせて検討する。企業組織の運営経験から、特に職場のコミュニティ形成とマネジメントは、職員の自発性や生産性を高める重要な要因と捉えている。こうした経験を地域社会に当てはめてみることで、重要とされながら地域社会におけるコミュニティ形成とマネジメントが容易でないことの問題点を明らかにしつつ、その解決策の糸口を見出したい。また、コミュニティにおける具体的なプロジェクト活動、例えば地域における速度制御ゾーンの構築の推進などを通じて、関係者の合意形成が重要となる都市化社会のコミュニティ形成とマネジメントのあり方を検討して見たい。

＜参考資料＞

今回の議論となった、「検討会」がマンション標準管理規約からコミュニティ条項を削除する最大の理由は無用な訴訟リスクの回避⁵³であった。「検討会」はこの議論の重要な論点として、次の2点をあげた⁵⁴。

- ①**管理組合が行う業務にコミュニティ活動（形成）がふくまれるのか。**
- ②**管理組合が町内会費・自治会費の徴収に関与できるか。**

しかし、「検討会」があげた裁判事例は、いずれも「町内会・自治会の入退会は自由である」という法的に明確なことで、そこから導かれる「管理組合による町内会費・自治会費の強制徴収の禁止」という当然の帰結を示した判決に過ぎず、今回の論点とされた2点が判断された判決ではない。

参考として、「検討会」があげた3つの裁判事例と、管理組合のコミュニティ活動が争点となった3つの重要な裁判事例を参考に記載する⁵⁵。

表7に、管理組合のコミュニティ活動と裁判事

52 参議院（2016）

53 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2015.3）、9ページ

54 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2012.8）、「資料5」

55 アーバンドックパークシティ豊洲管理組合ほか（2015）の裁判事例、表5を参照

表7 管理組合のコミュニティ活動と裁判事例との関係

*梶浦（2017）を参考に筆者作成

	管理組合と自治会・町内会等が峻別されている	1. 管理組合のコミュニティ活動の是非(論点①)	2. 管理組合が町内会費・自治会費の徴収の是非(論点②)	管理組合のコミュニティ活動の積極判断
①最高裁	×（無関係）	×（判断外）	×（判断外）	×（判断外）
②2007年 東京簡裁	○（峻別されているが、先に自治会があり、その後に管理組合ができた特殊事例）	×（判断外）	×（町内会費の徴収は組合の管理目的外と判断）	×（言及していない）
③2007年 東京高裁	○（峻別されている）	○（分譲マンションにおける居住者間のコミュニティ形成が重要性を指摘）	△（退会自治会員からは徴収できない）	○（管理組合が自治会にコミュニティ形成業務を委託し、それに見合う費用を支払うことは区分所有法にも反しない）
④2009年 東京高裁	○（峻別されている）	×（判断外）	△（退会自治会員からは徴収できない）	×（言及していない）
⑤2012年 東京高裁	○（峻別されている）	○（コミュニティ活動はマンション管理に必要な業務）	○（組合の団体的拘束のもと、一定条件下では区分所有法に反しない）	○積極判断
⑥2016年 東京高裁	○（峻別されている）	○（地域と連携したコミュニティ形成は重要。コミュニティ活動には日常の管理業務と重複する部分が多く含まれる）	△（退会自治会員からは徴収できない）	○積極判断

例との関係をまとめた。

検討会が削除の根拠とした裁判事案

①最高裁判決（2005年（平成17）4月26日）⁵⁶
平16（受）1742号

（事案）

県営住宅の入居者によって構成された自治会（被上告人）から脱退（退会）の意思表示をした者（上告人）が自治会費等を支払っていなかったところ、自治会が同人に対し自治会費等の支払いを求め、退会の有効性が問題となった事案。結論としては、退会の有効性が認められ、自治会が敗訴した。

②東京簡易裁判所判決（2007年（平成19）8月7

日）⁵⁷ 平18（ハ）20200号

<町内会費の徴収は管理組合の目的外とした例>

「マンション管理組合は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うために設置されるのであるから、同組合における多数決による決議は、その目的内の事項に限って、その効力を認めることができるものと解すべきである。しかし、町内会費の徴収は、共有財産の管理に関する事項ではなく、区分所有法第3条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定し、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。本件では、原告の規約や議事録によると、管理組合費は月額500円となっており、親和会当時からの経緯によると、そのうちの100円は実質的に町内会費

56 判例時報（2005.9）、10ページ

57 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2012.2）の資料より

相当分としての徴収の趣旨であり、この町内会費相当分の徴収をマンション管理組合の規約等で定めてもその拘束力はないものと解される」と判示。

③東京高裁判決（2007年（平成19）年9月20日）⁵⁸
平19（ネ）800号
（事案）

管理組合が管理費から一括して自治会費を同一マンション内の自治会に納めていたところ、自治会を脱会した組合員・下自治会員（控訴人）が、管理組合（被控訴人）に対しては自治会費の相当分の管理費の支払い義務がないことの確認を求め、自治会（被控訴人）に対しては退会後の自治会費の返還を求めた事案。

結論としては、組合員・元自治会員（控訴人）の請求が認められ、管理組合と自治会が敗訴した。

なお、本件は事案の特殊性として2点、すなわち、第1に、200円×戸数という形で形式的に計算した費用（合計264万7200円）を約20年間払い続けていたこと、第2に、直近では管理組合と自治会との間で業務委託契約（コミュニティ業務の一部を委託）を締結して業務委託費として支払っていたが、同契約は形式的なものであり、実質的には管理組合が自治会費の自治会費徴収業務を代行していたこと、という特殊性があった。

「検討会」が取り上げていない、管理組合のコミュニティ活動が争点となった重要な裁判事例

④東京高裁判決（2009年（平成21）3月10日）⁵⁹
（事案）

組合員兼非自治会員（被控訴人）が、自治会（控訴人）に対し、管理組合から組合費として徴収され自治会の口座に毎月振り替えの形で振り込まれた1世帯当たり月額200円という形で定められた自治会費につき、管理組合が代行徴収したもので

あり、（自分は）自治会員ではないから支払い義務がなかったとして返還を求めた事案。結論としては、返還が認められ、自治会が敗訴した（なお、原審の地裁が返還を認め、高裁もこの原審の判断を維持した形）。

⑤東京高裁判決（2012年（平成24）5月24日）⁶⁰
平24（ネ）1024号
（事案）

管理組合の予算案として管理費から町会費（＝自治会費）を支払う内容を承認した総会決議及び理事会決議の効力が争われた事案。いずれの決議も有効と判断され、管理組合が勝訴。

⑥東京高裁判決（2016年（平成28）7月20日）⁶¹
（事案）

千葉県内の大規模団地の事案。入居時に団地自治会が設立されたが年々加入率が低下し、15年ほど前には加入率が半数を割るようになり、団地を代表する対外的組織として成り立たない状況にあると認識されるようになった。危機感を覚えた管理組合は自治会と管理組合を統合しようと「プロジェクト委員会」を設けて検討を進め、管理組合による一部業務の引き継ぎを決めた。14年前に自治会は廃止され、自治会の業務と財産を管理組合が承継。管理規約を改正し、管理組合による「災害防止」「自治維進」業務の実施や、新たに1戸当たり月額200円の「自治防災費」を徴収するなどの条項を新設した。ところが、3年ほど前、管理組合の監事を務めた区分所有者が自治防災費の「強制徴収」に疑問を感じ、監査報告などで数回にわたって管理組合に懸念を伝えたが改善されなかったため、強制徴収の停止とこれまでに支払った自治防災費の返還を求めた事案。結論としては、第一審千葉地裁では返還等が認められず管理組合が勝訴したが、東京高裁では返還が認められ管理組合が逆転敗訴した。

58 ウエストロー・ジャパン株式会社にて検索

59 TKCローライブラリーにて検索

60 ウエストロー・ジャパン株式会社にて検索

61 梶浦（2012）、位置No,1428~1471を参照（判例集未登載）

<参考文献・インターネット情報・文献>

1. 浅見泰司・安藤至大・親泊哲・笠谷雅也・福井秀夫・村辻義信・吉田修平 (2017)、『2016年改正 新しいマンション標準管理規約』、有斐閣
2. アーバンドックパークシティ豊洲管理組合他 (2015)、「マンション管理組合のコミュニティ業務に関する意見書」、http://www.midskytower.com/wp/wp-content/uploads/pdf/20150528_%E5%9B%BD%E4%BA%A4%E7%9C%81%E5%AE%9B%E6%84%8F%E8%A6%8B%E6%9B%B8%E6%9C%AC%E6%96%87.pdf
3. 稲本洋之助・稲本洋之助・鎌野邦樹 (2015)、『コンメンタールマンション区分所有法 第3版』、日本評論社
4. ウエストロー・ジャパン株式会社、判例・法令検索 法情報総合オンラインサービス、<https://www.westlawjapan.com/>
5. 上野真也 (2013)、『コミュニティ・マネジメントのすすめ (熊大政創研テキスト3)』、成文堂
6. 大杉覚 (2012)、「地域発自治創造に向けた地域コミュニティの新展開」『地域自治組織の現状と課題』、地域活性化センター http://www.jcrd.jp/images/12-kankou/04-chousa/docu/H22_chousakenkyuu_chiiki.pdf#search=%E5%9C%B0%E5%9F%9F%E7%99%BA%E8%87%AA%E6%B2%BB%E5%89%B5%E9%80%A0%E3%81%AB%E5%90%91%E3%81%91%E3%81%9F%E5%9C%B0%E5%9F%9F (2017.4.22最終閲覧)
7. 岡崎昌之 (1995)、『地域経営』、放送大学教育振興会
8. 小栗幸夫 (2009)、『脱・スピード社会』、清文社
9. 小栗幸夫他 (1999)、『活生のまちをつくる—自由時間都市における人と地域』、ぎょうせい
10. 梶浦明裕 (2012)、「マンションとコミュニティ活動：法的には夏祭りも忘年会もできます」、『PODEMOS』
11. 鎌田 坦 (2011)、「東日本大震災とマンションの被害」『マンション学40号』、日本マンション学会
12. 香山 幹 (2016.3)、「マンション管理の新たな課題と管理のあり方」『日本不動産学会誌29巻4号』、日本不動産学会、135-140ページ
13. 川上光彦他 (2010)、『人口減少時代における土地利用計画』、学芸出版社
14. 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室 (2004)、「中高層共同住宅標準管理規約の改正について」、http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3_.html
15. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2012.2)、「第2回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会」、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000019.html
16. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2012.8)、「第9回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会」、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000035.html
17. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2015.3)、「第11回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会」、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000061.html
18. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2014)、「平成25年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状」、<https://www.mlit.go.jp/common/001081454.pdf>
19. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2014.4)、「平成25年度マンション総合調査結果」、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html
20. 国土交通省 (2014)、「全国のマンションストック戸数」、<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/tenpu/H25stock.pdf>
21. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2015.3)、「第11回 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)」、<http://www.mlit.go.jp/common/001086671.pdf>
22. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2015)、『マンションの新たな管理ルールに関する検討会報告書』、<http://www.mlit.go.jp/common/001089189.pdf>
23. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 課長補佐 長谷川 栄光香 (2016.6)、『平成28年度 マンション再生協議会 講演会「マンション標準管理規約」の改正について』、<http://m-saisei>

- info/aboutus/katsudoureki/kouenroku/2016/kouen2016_kanrikiyaku.pdf
24. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2016)、「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について」、http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000133.html
 25. 国土交通省 (2016.3)、「マンションの管理の適正化に関する指針」『平成28 (2016) 年3月14日国土交通省告示第490号』、<http://www.mlit.go.jp/common/001122894.pdf>
 26. 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 (2016)、「改正にあたっての参考資料 改正の概要」、<http://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>
 27. 国土交通省住宅局住宅総合整備課マンション管理対策室 (2017)、「マンション管理規約及び同コメント (単棟型)」、<http://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf>
 28. 小浪博英・広瀬盛行 (2002)、「まちづくりにおける土地区画整理事業の役割」『月刊区画整理2002年5月号』、街づくり区画整理協会、<http://konamike.net/hiro/papers/Role%20of%20LR.htm>
 29. 近藤俊一 (2012)、「マンショントラブルの事例報告—「話し合い」による解決の可能性と限界—」『マンション学42号』、日本マンション学会
 30. 齊藤広子 (2005)、『これから価値が上がる住宅地—八つの発想の転換』、学芸出版社
 31. 齊藤広子 (2011)、『住環境マネジメント—住宅地の価値をつくる』、学芸出版社
 32. 齊藤広子、中城康彦 (2013)『生活者のための不動産学入門』、放送大学教育振興会
 33. 齊藤広子 (2017)、「マンション管理にもマネジメントが求められる時代」、東洋経済オンライン、<http://www.toyokeizai.net/ad/special/120213mansion2.html> (2017.5.28最終閲覧)
 34. 参議院 (2016)、「第190回国会参議院国土交通委員会会議録第15号」、<http://kokkai.ndl.go.jp/SENTAKU/sangiin/190/0064/19006010064015.pdf>
 35. 柴原達明・岩間一昌・山本雄史・廣田信子・近藤俊一・服部弘嗣 (2012)、「防災とコミュニティ形成の現状と課題」、『マンション学42号』、日本マンション学会
 36. 鈴木浩 (2008)、『日本版コンパクトシティ』、学陽書房
 37. 総務省 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 (2014)、『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 報告書』、http://www.soumu.go.jp/main_content/000283717.pdf
 38. 総務省 都市部におけるコミュニティ発展方策に関する研究会 (2015.3)、「都市部におけるコミュニティ発展方策に関する研究会報告書」、http://www.soumu.go.jp/main_content/000356167.pdf
 39. 総務省自治行政局住民制度課長 (2015)、「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 (通知) 総行住第49号 平成27年5月12日」、http://www.soumu.go.jp/main_content/000356752.pdf
 40. 高橋正史・福田裕恵 (2010)、「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」『マンション学37号』、日本マンション学会
 41. 田中志敬 (2011)、「地域まちづくりを契機としたマンション間情報交換ネットワーク立上げの試み—京都市中京区の明倫マンションネットワークを事例として—」『マンション学39号』、日本マンション学会
 42. 田中志敬 (2010)、「マンション管理と地域運営の向上の好循環を生み出す試み/京都市明倫学区の取組みを事例として」『マンション学36号』、日本マンション学会
 43. 千葉利宏 (2015)、「セレブを狙い撃つマンション規約改定の衝撃」東洋経済オンライン、<http://toyokeizai.net/articles/-/65338> (2017.4.22最終閲覧)
 44. 株式会社TKC、TKCローライブラリー・TKC法律情報データベース、<http://www.tkc.jp/law/lawlibrary/company>
 45. 株式会社東京カンテイ (2017)、「プレスリリース/マンション化率 行政区」、<https://www.kantei.ne.jp/report/90karitsu-gyouseiku.pdf>、(2017.5.28最終閲覧)
 46. 株式会社東京建物、「Brilliaのコミュニティづくり」、<http://www.tatemono.com/csr/community/>

- brillia.html (2017.5.28最終閲覧)
47. 東京都都市整備局(2014)、「マンションストック・市場の状況」、http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_kcs/pdf/h26_04/shiryo_26_04_11.pdf
 48. 東京都総務局 (2016)、「平成27年国勢調査人口及び世帯数(速報)」、<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2016/02/60q2q100.htm>
 49. 東北産業活性化センター編(2006)、『コンパクトなまちづくりの時代へ』、日本地域社会研究所
 50. 内閣府防災担当(2013)、「報道発表資料 南海トラフ巨大地震の被害想定(第二次報告)のポイント～施設等の被害及び経済的な被害～」、http://www.bousai.go.jp/jishin/nankai/taisaku_wg/pdf/20130318_kisha.pdf、
 51. 西村幸夫他(2017)、『都市経営時代のアーバンデザイン』、学芸出版社
 52. 日本マンション学会(2013)、「コミュニティの意義に関するマンション学会の多数意見」、<http://www.jicl.or.jp/wp/wp-content/uploads/community.pdf> (2017.4.22.最終閲覧)
 53. 日本マンション学会他(2013)、「マンションコミュニティに関する共同提言」、<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/20131021.pdf>、(2017.5.28最終閲覧)
 54. 日本マンション学会他(2015)、「管理規約にかかるマンションコミュニティのあり方に関する共同提言」、<http://www.jicl.or.jp/wp/wp-content/uploads/2015/11/%E6%97%A5%E6%9C%AC%E3%83%9E%E3%83%B3%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3%E5%AD%A6%E4%BC%9A%E3%80%8C%E5%85%B1%E5%90%8C%E6%8F%90%E8%A8%80%E6%A1%88%E3%80%8D2105.10.26%E7%89%88%E2%91%A1.pdf>、(2017.5.28最終閲覧)
 55. 野村不動産アーバンネット株式会社不動産・住宅情報ノムコム、「資産価値も左右するマンションのコミュニティ」、<http://www.nomu.com/mansion/report/20140530.html>(2017.5.28最終閲覧)
 56. 原科幸彦(2015)、「多世代共創の持続可能なコミュニティづくり」『計画行政 第38巻4号』、日本計画行政学会、1ページ
 57. 判例時報(2005.9)、「判例時報No.1897号」、判例時報社
 58. 廣田信子他(2012)、「超高層マンションにおける防災とコミュニティ形成に関する調査報」『マンション学42号』、日本マンション学会
 59. 福井秀雄(2016)、「マンション管理の新たな展開—標準管理規約の改正を踏まえて—」『日本不動産学会誌29巻4号』、日本不動産学会、219-232ページ
 60. 藤井俊二(2016)、「コミュニティとマンション管理」『日本不動産学会誌29巻4号』、日本不動産学会、175-179ページ
 61. 広井良典(2009)、『コミュニティを問いなおす—つながらり・都市・日本社会の未来』、ちくま新書
 62. 広井良典(2011)『創造的福祉社会：「成長」後の社会構想と人間・地域・価値』、ちくま新書
 63. 藤田弘夫・吉原直樹編(1999)、『都市社会学』、有斐閣
 64. ブリタニカ国際大百科事典 小項目事典、「コトバンク」、<https://kotobank.jp/dictionary/britannica/>
 65. 特定非営利活動法人マンション管理支援協議会、「区分所有法の改正履歴」、http://www.mansion.mlcgi.com/law1_c1.htm、(2017.5.28最終閲覧)
 66. マンション管理センター(2016)、『マンション管理の知識—マンション管理にかかわるすべての人に(平成28年度版)』、マンション管理センター
 67. 宮口侗勉(2007)、『新・地域を活かす—地理学者の地域づくり論』、原書房
 68. 室田昌子(2010)、『ドイツの地域再生戦略 コミュニティマネジメント』、学芸出版社
 69. 渡辺 晋(2016)、『最新マンション標準管理規約の解説』、住宅新報社
 70. e-Gov法令検索、「建物の区分所有等に関する法律」、<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S37/S37HO069.html>