

令和8年1月〇日

伊東市秘書広報課 様

「伊東市マンション連絡会」準備会

世話人:石戸教嗣

(センチール伊豆高原管理組合元理事長)

住所 伊東市八幡野 981-2-504

電話 090-2431-1520

同:坂庭国晴

(リゾート129伊豆高原Ⅱ管理組合理事長)

住所 伊東市富戸 1029-45-A302

電話 080-6939-5224

マンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることについての提案 -「伊東市マンションコミュニティ協議会」に向けて- (2)

このたびは、本会の「マンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることについての提案-「伊東市マンションコミュニティ協議会」に向けて-」(令和7年8月19日)にご回答いただきありがとうございます。

ご多忙中、ご回答をいただいたことに感謝申し上げます。その一方で、マンションの位置づけについて、より実態に即して検討していただきたく、本会として以下のような見解をとりまとめました。これに沿って引き続きご相談させていただきたく存じます。

恐縮ですが、次回のご相談の機会を設けていただくよう、よろしくお願い申し上げます。

1. マンションにおける「管理組合」と「自治会」

ご指摘のように、「マンション管理組合」は「区分所有法」に基づき、「全員加入」が義務づけられている組織です。これに対し、マンション自治会は任意加入の団体です。

この「任意加入制」という点において、マンション自治会と町内会は同列に扱われることがあります。また、貴課回答でもそのような見解となっています。

しかし、その2つの団体は性格が異なります。たとえば、「町内会」の主要な活動である、ごみステーションの維持管理、防災訓練は、マンションでは「自治会」ではなく、「管理組合」が責任を負っています。

他方で、マンションの「自治会」の活動内容は、懇親会の開催、高齢者の見守り、あるいはカラオケ大会など、ボランティアのサークル活動が主であり、いわゆる「市民活動団体」、文化活動団体に近いものです。

このように、「マンション管理組合」は、単にマンションの建物保全に関する業務を行うだけでなく、合わせて「町内会」・「自治会」的な活動も行っているという現実があります。

2. 伊東市における「自治会」

つぎに、伊東市の諸文書において「町内会・自治会」として呼ばれる「自治会」について述べます。たとえば、「伊東市総合計画」では、「自治会」についてはつぎのような記述があります。

- 3・自治会・町内会が自ら考え実践する地域社会貢献活動に対し支援しています。
- ・自治会・町内会への加入促進及び支援の充実
 - ・地域活動で重要な役割を果たす自治会、町内会について、様々な機会を通して市民に周知を図ることで関心を高め、加入や参加につながるよう努めるとともに、活動を支援します。

ここでは、「自治会」とは、主に別荘分譲地の「自治会」を指していると思われます。

たしかに、別荘分譲地における「自治会」は、ごみステーションの維持、防災訓練などの活動を行うという点で「町内会」としての性格を持っています。

しかし、他方で、別荘分譲地の「自治会」は、もっと広く分譲地内の管理機能を担っています。たとえば、分譲地内の道路管理、私水道設備の管理等です。

したがって、多くの別荘分譲地の「自治会」は、各戸に対して加入を義務づけています。加入義務が明文化されていなくても、加入しない場合は、私道通行禁止、ゴミ出し禁止になったり、水道供給の停止、巡回バスが利用できないため、事実上、加入が義務化されています。また、任意に退会できないという規則さえ設けている所もあります。マンションと同様に、管理費徴収を義務づけているところや、共用施設の「修繕積立金」制をとっているところもあります。

(注：たとえば、伊東の代表的な別荘分譲地の「規約」には、つぎのような条項があります。

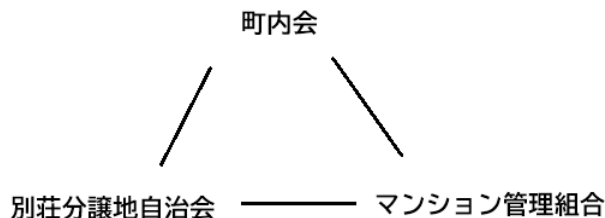
「○○分譲地の土地、建物の所有者はすべて会員となり本会を構成する。会員は任意に退会することができない。」)

このように、別荘分譲地の「自治会」は、実質的に全員加入であり、マンションの「管理組合」とほぼ同じ性質の組織と言えます。逆に言えば、マンションの「管理組合」は、道路管理を除けば、別荘分譲地の「自治会」とほぼ同じ活動をしています。また加入義務という点でも実態は同じです。

別荘分譲地自治会とマンション管理組合に実質的な違いはなく、外形的に、前者が平面に広がっているのに対し、後者は立体的なだけです。そして、後者はその集密性において、共同生活性がより強くなっています。

3. 伊東市の住民組織としての「マンション管理組合」

以上のことから、下図に示すように、伊東市には3種の住民組織が並立して存在していることがわかります。



貴課回答では、「管理組合とは別で、住民間の親睦、福祉、防犯、文化等に関する諸活動を行い、一定の要件を備えた団体でしたら、自治会としてみなすことができる」というように、マンションにおける管理組合と自治会が区別されています。

しかし、ここまで見たように、マンション管理組合は、その活動内容および加入強制性において、別荘分譲地自治会と同列に扱ってしかるべきです。

さらに、伊東市では別荘分譲地自治会は町内会と同列に扱われていることから、マンション管理組合は町内会とも同列とみなされてしかるべきです。

現在は、上図の3つの組織のうち、マンション管理組合が住民組織として位置づけられていないため、数千戸のマンション住民が市民サービスの対象外となっている状態にあります。

伊東市において住民組織がその本来の力を発揮するためには、町内会・分譲地自治会・マンション管理組合の3つの組織がバランスよく作動することが求められます。

4. マンションにおけるコミュニティ活動

1) マンション自治会の組織としての多様性

では、各マンションの内部で、マンション管理組合とは別組織としてマンション自治会が形成されているとき、それはどのように位置づくのでしょうか？

マンション自治会は、「任意加入制」であることから、その実態は千差万別です。それらを分類すれば、つぎのような基準で分けられます。

管理組合公認か、組合同規約に載っているか、会則・総会・役職があるか、加入率の違い、活動内容の違い（単なる情報交換、〇〇大会、ボランティアの清掃、サークル活動・・・）

貴課が述べる「自治会」とは、おそらく、上の諸条件のいくつかを満たすものになると思われませんが、組織として明確な形式を備え、日常的に活動しているマンション自治会はほとんど存在しないと思われ

ます。むしろ、理事会自体が弱体なマンションでは、理事長が特定の人物によって長く担われ、実質的にマンション内で町内会長・世話役のような役割を果たしていることもあります。また、親しい住人間で、生活上の問題を抱える隣人をボランティア的に支えるという場合もよくあります。

このような状況において、伊東市がマンションコミュニティを認定するうえで、自治会があるという条件を課すことは、マンションにとっては非現実的なハードルを課せられることを意味します。その建前で生活上の課題を処理しようとする、マンションの側ではコミュニティとしての生活にむしろ支障が発生します。

2) マンション管理組合の活動内容の多様性

このような実態から、多くのマンションでは、「管理組合」がコミュニティ活動を担っているのが通例です。ほとんどのマンションでは「防災委員会」が存在し、その委員長は「管理者」＝「理事長」となっています。また、マンション内のごみステーションの管理も、管理組合が業務委託して行っています。

それ以外に、組合同規約の規定にはない活動を理事会役員が行う場合があります。

最も多いのは、区分所有者間で発生する水漏れ、騒音、駐車場トラブルの仲裁に乗り出すことです。マンションによっては、認知症の入居者への支援（声掛け等）を行っている場合もあります。あるいは、マンション内の親善のため、管理組合が呼びかけて、餅つき大会やBBQを行っているところもあります。（その開催費用を管理費から一部支出する場合もあります。）あるいは、地域の諸活動に寄付するところもあります。

これらの活動は、組合同規約上の活動ではなく、また町内会との関係もなく行っているものです。

3) マンションにおけるコミュニティ活動についての決まり

区分所有法では、管理組合の業務を建物と敷地の管理に限定しているため、管理組合は、コミュニティとしてマンション生活に関わる義務はありません。しかし、これは、管理組合がコミュニティ活動、コミュニティ形成を行ってはいけないというものではありません。

この点に関しては、国交省もつぎのように述べています。

防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、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重要である。一方、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。。
 （「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」国土交通省告示第1286号・令和8年4月1日施行）

これは「告示」ですが、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）を根拠とし、例示モデルである「標準管理規約」より法的拘束力があります。

したがって、マンション管理組合を「町内会」あるいは「自治会」と同列に扱うことに何ら法的障害はありません。その例として、千葉市における「みなし町内会」制度を挙げることができます。

以上のことから、下表に示すように、町内会・分譲地自治会・マンション管理組合の三者は、それぞれが置かれた異なる条件下において、地域住民の生活を維持する機能を果たしていることが分かります。

		町内会	分譲地自治会	マンション管理組合
管理機能	建物管理	X	X	○
	道路管理	X	○	X
	ゴミ管理	○	○	○
防災機能		○	○	○
親睦機能		○	○	○
加入義務		X	○	◎

表1 3つの住民組織の生活機能

5. 要望

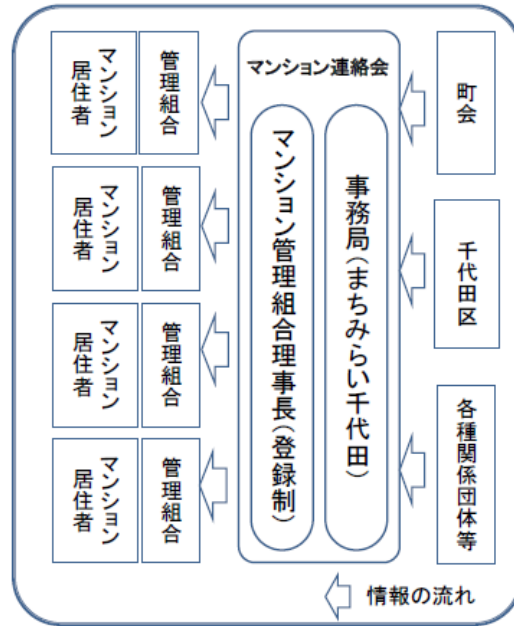
以上のことから、下記の2点について検討していただくようお願いします。

< 1 > 「伊東市マンションコミュニティ協議会」の設立

伊東市におけるリゾートマンションには、伊東市行政と連携する自治組織として、新たな組織が必要と思われます。それは、生活課題の違いから、分譲地自治会から成る分譲地懇談会とは別組織にすべきです。（ただし、テーマによっては合同もありえます。）

そのとき、参考になるのは、「千代田区マンション連絡会」方式です。（本会と名称が紛らわしいので、本市では、「伊東市マンションコミュニティ協議会」と称します。）

■千代田区、町会、各種関係団体からの
情報伝達網の確立を目指します。



この図にあるように、千代田区では、「マンション連絡会」を「町会」（町内会、自治会）とは別個の組織としています。また、各マンションの理事長が任意に参加するもので、管理組合として参加するものではありません。これを参考にして「伊東市マンションコミュニティ協議会」の設立の検討をお願いします。

< 2 > マンションの扱いの改善要望

『町内会自治会加入促進マニュアル』における記述をつぎのように変更することを求めます。

・「アパート、マンション」という表記は、「アパート、マンション（賃貸）」とする

・<注>として、「分譲マンションの住民は、マンション内の自治会的活動に参加する場合や、その地域の町内会に加入する場合があります。」を加える。

・「伊東市マンションコミュニティ協議会」が発足した場合は、つぎのような説明を加える。

「なお、リゾートマンションを多く抱える本市では、マンション管理組合理事長が参加して、各マンションの課題について情報交換する場として「伊東市マンションコミュニティ協議会」を設けています。」

説明：

1) 市の姿勢としては、市民全員に町内会参加を求めるのは理解できます。しかし、『町内会自治会加入促進マニュアル』を見ても、分譲地住民には町内会加入を求めてはいない実態があります。

すでに述べたように、分譲マンションと別荘分譲地では同じような自治活動を行っています。分譲地自治会は、分譲地の維持管理を行う面と、住民間の親睦、福祉、防犯、文化等に関する諸活動を

同時に行っていますが、この両面で活動しているという点で、マンション管理組合も同じです。それにもかかわらず、分譲マンションの住民にのみ町内会加入を求めるのは、不公平です。

2) 『町内会自治会加入促進マニュアル』では、「5、アパート・マンション居住者の加入」という章が設けられ、「集合住宅においては町内会・自治会組織への理解が得られず加入が見込めないケースが多くあります」と、加入率の低さが指摘されています。

ここでは、加入率の低さを「理解不足」によるものとされていますが、本市のリゾートマンション（分譲マンション）の実情をふまえていません。本市のリゾートマンションの多くは、丘陵地に建っていて、町内会との日常的交流は難しいのが現実です。そのため、市街地にあるアパートとリゾートマンションは同列には扱えません