

横浜市マンション管理組合サポートセンター

新任役員研修会テキスト

令和2年度

まえがき

マンション管理組合の役員の皆様におかれましては、日頃、マンション管理組合の適正な運営にご尽力されておられることと拝察いたします。

マンションは、同じ屋根の下に、異なった価値観や意見の異なる人々が居住することから管理組合の運営には、何かとご苦勞されておられると思います。

マンションは、近年では全国で、約644.1万戸のストック戸数(H29年国交省調べ)、となっており、横浜市のマンションの状況についてみると、約6千強の管理組合があり、今やマンションは、重要な居住形態となっております。

しかし、一方では、マンションの状況は、「二つの古い」が大きな課題となってきました。「二つの古い」とは、居住者の高齢化であり、建物・設備の老朽化です。

平成30年度に国交省が実施した「マンション総合調査」によると、完成年次が古いマンションほど70歳代以上の割合が高くなっている結果が報告されております。

この「二つの古い」を背景とした管理組合の担い手不足、管理費等の滞納、災害時における意思決定のルールの明確化など、さまざまな課題も指摘されております。

このため、先の国会で、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等の一部改正が成立しました。地方公共団体による、任意でのマンション管理適正化推進計画の策定や、必要に応じて、管理組合に対する指導・助言等の実施等、マンションの管理の適正化の推進を図るために、地方公共団体の役割が強化されました。

また、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定する制度の創設も盛り込まれています。

さらに、マンションの建替え等の円滑化に関する法律では、除却の必要性に係る認定対象の拡充や団地における敷地分割制度も創設されました。

横浜市では、日常管理から再生まで活動段階に応じたマンション管理組合支援に関する諸施策を実施しております。横浜市とマンション管理の専門家である四団体による「マンション管理組合サポートセンター事業」もその施策の一つです。

マンションが抱える課題に対応して、いかに快適な住環境をつくりあげていくかは役員の皆様にかかっているといたっても過言ではありません。

このテキストは、マンションの管理組合の運営(ソフト編)を中心に編集したものです。管理組合活動のためにご活用いただければ幸いです。

<目 次>

第1章 区分所有法と標準管理規約

1. マンション管理に関する法律等
 - (1) マンションとはどのような建物か（定義）
 - (2) マンションに適用される法律
 - (3) 区分所有法以外の法律の概略
 - (4) 建物に区分所有等に関する法律（区分所有法）
 - (5) 区分所有法の構成
 - (6) 標準管理規約
 - (7) 標準管理規約の構成（単棟型）
2. 区分所有法と標準管理規約の変遷
 - (1) 区分所有法の変遷
 - (2) 標準管理規約の変遷
3. 区分所有法と標準管理規約との関係
 - (1) 「区分所有法」と「標準管理規約」の構成対比
 - (2) 「管理組合」とは、どのような組織か？
 - (3) 区分所有法や標準管理規約と異なる管理規約を作成する場合の留意点
 - (4) 管理規約の効力が及ぶ範囲について
4. マンションの権利関係と標準管理規約
 - (1) 専有部分と共用部分の区分
 - (2) 共用部分の持分割合
 - (3) 共用部分の管理
 - (4) 共用部分の負担及び利益収取
 - (5) 専有部分と敷地利用権の関係
5. マンションの管理と標準管理規約
 - (1) 管理組合の義務について
 - (2) 理事会の業務・決議事項について
 - (3) 管理組合の法人化と運営組織について
 - (4) 管理者（役員）の選任及び解任等
 - (5) 理事会の運営について
 - (6) 総会（集会）について
 - (7) 棟総会（集会）について
6. 義務違反者に対する措置
 - (1) 区分所有法

- (2) 標準管理規約
 - 7. 復旧・建替え
 - (1) 区分所有建物の復旧について
 - (2) 区分所有建物の建替えについて
 - 8. 団地規定
 - (1) 団地規程の概要
 - 9. 罰則規定と標準管理規約
 - (1) 区分所有法
 - (2) 標準管理規約
- おわりに

第2章 管理組合の運営

- 1. 総会の運営について
 - (1) 総会開催準備
 - (2) 総会の出席資格と議決権
 - (3) 総会の議事・議決事項
 - (4) 議事録の作成・保管等
- 2. 理事会の運営について
 - (1) 理事・監事(役員)について
 - (2) 役員の責務
 - (3) 理事会の運営
 - (4) 専門委員会の設置
- 3. 管理組合の会計業務について
 - (1) 管理組合会計の概要
 - (2) 会計処理の概要
 - (3) 未納督促業務
 - (4) 会計監査業務
 - (5) 管理組合の税務
- 4. 管理業務委託について
 - (1) 業務委託する際の心得
 - (2) マンションの管理委託方式
 - (3) マンション標準管理委託契約書の構成
 - (4) 業務委託業務の内容及び実施方法
 - (5) 財産の分別管理について

- (6) 重要事項説明について
- 5. 長期修繕計画について
 - (1) 長期修繕計画の目的
 - (2) 長期修繕計画の前提
 - (3) 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容

第3章 マンション管理のトラブルについて

- 1. マンションでの暮らしのなかにはトラブルはつきもの
- 2. マンションのトラブルの形態と処理にあたっての留意事項
 - (1) 管理組合の運営、組合員等の日常生活に関するトラブル
 - (2) 販売物件（建築、設備）に関するトラブル
 - (3) 管理委託契約に関するトラブル
- 3. 各種トラブルに関する相談事例及び判例等
 - (1) 管理組合の運営、組合員等の日常生活に関する事例及び判例
相談事例・判例
 - (2) 販売物件（建築、設備）、売買契約に関する相談事例及び判例
相談事例・判例
 - (3) 管理委託契約に関する相談事例及び判例
相談事例・判例
- 4. 管理費等滞納に対する対応について
 - (1) 滞納防止策
 - (2) 管理費等滞納者に対する措置
 - ア滞納期間と督促手順
 - イ滞納者に対する支払請求
 - ウ一般的な留意事項
 - エ行方不明（住所）の調査方法
 - オ送達書類を届けることが出来ない場合（所在不明を含む）
 - カ管理費滞納者に対する法的措置

【参考文献、資料等】

(参考資料) 平成30年度マンション総合調査(国交省)トラブルの発生状況