

# 管理組合の役員になったら

第39回 浦安マンションライフセミナー

2022年7月16日、於：市民プラザWave101

一般社団法人 千葉県マンション管理士会  
片山 次朗（マンション管理士）

# 《目次》

1. マンションの管理組合とは
2. 管理組合の「業務」と「役割」とは
3. 管理組合と管理会社との付き合い方について
4. 管理組合の運営していくための心得
5. 管理組合が機能していない事例・判例
6. 管理不全にならないためには
7. マンショントラブルQA（管理組合の対応）

# 1. マンションの管理組合とは



建物  
躯体

駐車場

エント  
ランス

外壁

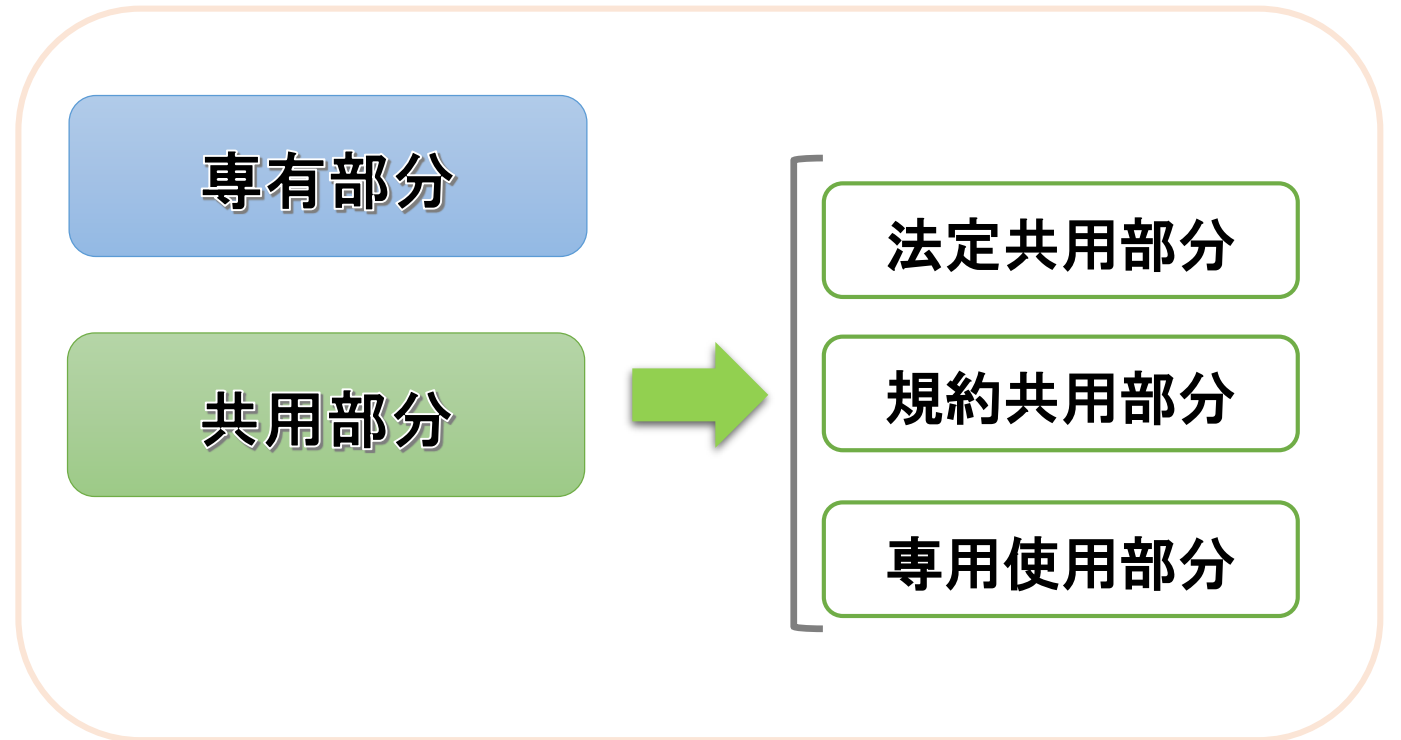
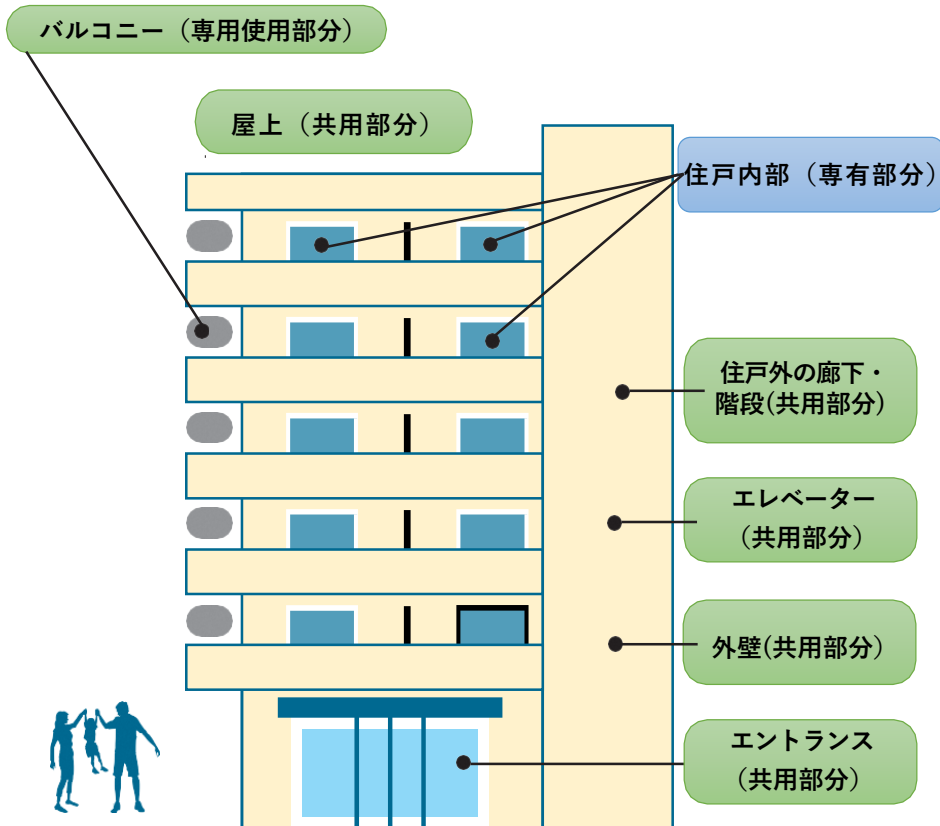
消防  
設備

廊下

これらは誰のものか。誰が管理するか。壊れたときに誰が対応するか

分譲集合住宅（分譲マンション）とは、1棟の建物を複数の人が区分して所有する「区分所有建物」  
建物には、住戸など個人等が持つ「専有部分」

「専有部分」以外の区分所有者全員の共用物として管理すべき「共用部分」の2つに分けられる



主に共用部分のトラブルを解決するため、「建物の区分所有等に関する法律」（通称、区分所有法）を制定（昭和37年制定、昭和58年、平成14年の大幅改正でほぼ現在の体系に）

共用部分を含め建物を管理していくために、「**管理組合**」が構成される

### 建物の区分所有等に関する法律（通称、区分所有法）

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、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を構成し、

この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、および管理者を置くことができる。

（以下省略）

**区分所有** 建物全体は共有であるが、特定の区画(〇〇号室)については「専有部分」として単独所有と同じ権利を認める考え方

**区分所有者** 特定の「構造上独立した」区画の所有者（買った人、相続した人、等）

## 管理組合

区分所有法の「団体」の運営（集会、規約、管理者、等）を行うため、一般的に運営組織としての「管理組合」を組成し理事長等の役（職）員を置く。

この組織については任意（法人化した場合には区分所有法に規定がある）の組織であって、適切な「管理」な管理が行えるように、各マンションで実態に応じ体制を決めることができる。（管理規約により）

法人化されていれば「**管理組合法人**」  「**権利能力なき社団**」 非法人であれば

## マンションの一室を所有すると自動的に管理組合の組合員になる

- ☞ 所有者である限り管理組合を脱退することはできない
- ☞ 区分所有者でなくなれば脱退



## 2. 管理組合の「業務」と「役割」とは

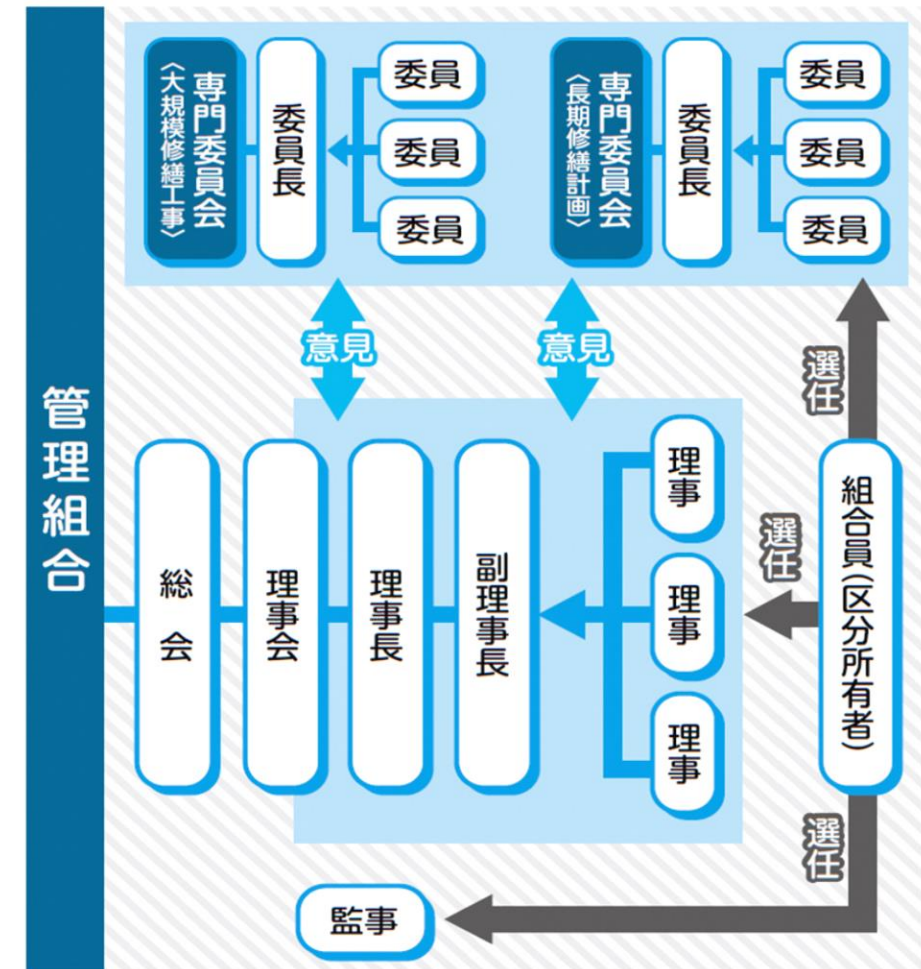
### 【業務内容】

- ・ 総会の運営
- ・ 修繕積立金や管理費の運用
- ・ マンションの建物、敷地、共用部分の管理や清掃・設計図書の管理 など

### 【管理組合の運営】

一般的に総会で、区分所有者から選任された理事や監事による理事会で運営  
役員の数や運営方法は「**管理規約**」や「**使用細則**」で定められている

### 管理組合内の関係図



## ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」

### 管理規約

#### 【主な規定事項】

- ・ 管理対象物件の範囲
- ・ 敷地、建物の管理方法
- ・ 役員の数、職務、資格要件
- ・ 総会の開催方法、議決方法
- ・ 専有部分の範囲、使い方
- ・ 共用施設、設備の管理方法
- ・ 理事会の開催方法、議決方法
- ・ 管理費、修繕積立金、会計 等

マンションといっても立地・構造・規模などそれぞれの実態が様々なため、「区分所有法」等に反しない範囲で「**マンション独自に定められている基本ルール**」  
一般的に、マンションの分譲時に定められています（原始規約）



## ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」

### Point①

法例の改正や社会情勢の変化やマンションの実情に応じて見直す

### Point②

「マンションの実態に適さない」などとして、管理規約を改正する場合は、区分所有者の頭数（人数）および議決権総数の4分の3以上の賛同が必要となる「特別議決」を要する

### Point③

国土交通省では管理規約を制定・改正する場合のひな形として「マンション標準管理規約」（単棟型・団地型・複合用途型）を公表 ※あくまでも「ひな型」であり、各管理組合の実情にあわせてのアレンジが必要

## ◎マンションのルール「管理規約」・「使用細則」

### 使用細則

#### 【主な規定事項】

- ・ ペットの飼育・駐車場・駐輪場・集会室などの使用方法や専用共用部（バルコニー等）の管理、専有部改修時のルールなど
- ・ それぞれの申請方法や書式など

マンション内施設の使用方法や手続き等をより詳細に定めたもの

#### Point

使用細則を変更する場合は、総会で過半数の賛同が必要な「普通議決」（過半数）によって定めることが一般的である

- ☞ 区分所有者は管理規約とそれに基づく使用細則を遵守しなければならない
- ☞ マンションの使用に関するルールは、居住者全員が守らなければならない

## ◎管理組合の役員の主な役職と役割

役 職	業務（職務）の内容	Point
理事長	管理組合及び理事会を代表し、その業務を統括・遂行	<p>全組合員（区分所有者）から、「代理」「代表」として、管理組合の日常の「業務の執行」「営繕」等から、「将来の住環境」「規約等の整備」等についての検討、総会議案の作成までの幅広い業務を行う</p>
副理事長	管理組合理事長を補佐し、理事長に事故がある時はその職務を代理し、理事長が欠けた時はその職務を行う	
理事	理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当	
会計担当理事	管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う	
監事	管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告する	<p>「規約などのマンションのルールに問題はないか」「理事会で重要な課題の審議、手続きを漏らしていないか」等もチェック 担当役員の方等に、必要な報告、指示、改善提案を行うことを求め、助言をする</p>

## ◎ 「総会」の意義と役割

区分所有法第3条における「集会」であって「管理組合の最高意思決定機関」  
年1回以上は開催し必要な(業務)報告を行うことが義務

### 【決議・承認する事項】

- ・ 事業報告 ・ 事業計画
- ・ 収支決算 ・ 収支予算
- ・ 管理規約、細則の制定や変更
- ・ 管理組合の業務に関する議案 等

※委任状又は議決権行使書を提出した組合員も出席数に加算する

※規則で定められた日数以上前に各組合員に配布(送付し)した議案書の記載事項のみを議決

組合員は、総会に出席して意見を述べ議決権を行使できる

- ・ 半数以上の組合員の出席で成立
  - ・ 普通決議は出席組合員の過半数の賛成で可決
  - ・ 特別決議は組合員総数の3/4以上かつ議決権総数の3/4以上で可決（規約の変更、共用部分の著しい変更等）
- ※ 組合員総数の必要数は規約で半数まで減らせる
- ※ 建て替え決議の必要数は4/5以上



## ◎ 「総会」の意義と役割



- ・ 区分所有法等の各規定に反しない範囲での決議
- ・ 特定の区分所有者に著しく不利となる決議はできない
- ・ 決議内容に不満があっても、組合員は決議されたことに従わなければならない ※ただし、裁判で「不当な決議」とする判決が確定すれば決議は無効

**手続きに不備なく、なるべく不満が残らないよう決議することが肝要**

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### 理事会の役割

- ① 管理組合の定型的な事務の運営
- ② 総会での各議案決議事項の「執行」
- ③ 総会議案の策定と、今後の管理組合の方針や長期修繕計画等  
建物設備の保全の計画を検討し「立案」



☞ 決して「**決定**」する機関ではない

☞ 業務の多くがルーティンだが、この業務は組合員の皆様の「**合意**」に基づいたもの

### **【決議する事項】**

- ・ 収支決算(案) ・ 事業報告(案) ・ 収支予算(案)及び事業計画(案)
- ・ 規約及び使用細則等の制定・変更又は廃止に関する(案)
- ・ 長期修繕計画の作成又は変更に関する(案) ・ その他の総会提出議(案)

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### 【招集】

- ・ 理事長が開催の招集をする
- ・ 理事の半数以上が出席で成立（規約で変更可）
- ・ 出席理事の過半数で決する

※ 理事会の構成員は理事だけ（監事、管理会社担当、顧問等は出席者）

### 【運営のポイント】

- ・ いろいろな手段で、組合員の「意」を汲む
- ・ 理事会の「発議」
- ・ 十分に組合員への「広報やアンケート等」を行う
- ・ 住民説明会や、内容によっては委員会での検討
- ・ そして「多数」の「支持」や「同意」を感じた上での決議

総会議案の完成

## ◎ 「理事会」の意義と役割

### そのほかの業務

- ・ 専有部分の改修工事申請等の承認又は不承認
- ・ 新年度の予算が総会で承認される前のやむを得ないと認められる支出等の承認又は不承認
- ・ 未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- ・ 法令、規約、使用細則等に違反した組合員や居住者への勧告又は指示等
- ・ 総会から付託された事項
- ・ 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

管理組合運営は、理事会だけで行えないこともある

↳ 「専門委員会」など理事会の諮問機関として設ける

↳ 自治会や自主防災組織等、他の組織等との協力も必要（総会決議等必要な場合あり）



## ◎管理費と修繕積立金

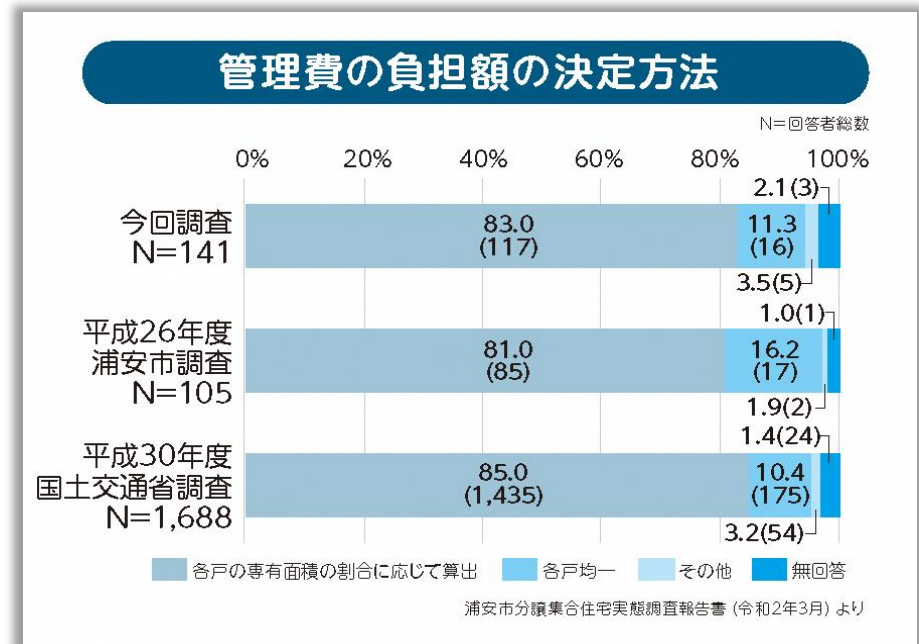
- ・マンション管理に要する費用は、区分所有者が衡平に負担
- ・基本的には年度ごとに決算を行い、総会での承認が必要
- ・数年ごとの大規模な「修繕工事」には1年では対応できない  
⇒長期修繕計画を立て、工事費用支出に備える（⇒修繕積立金）



### 管理費

- ・管理会社への委託費
- ・共用部分の光熱水費
- ・点検保守や小修繕等
- ・日常の管理に要する経費

上記等の支出を賄うために集める資金



浦安市「うらやすマンションライフ (2021)」より抜粋

## ◎管理費と修繕積立金

### 管理費

#### Point①

基本的に年間の経費を賄うよう徴収額を決めるが、複数年補償の保険料の前払いや自然災害の被害修繕等突発的な出費に備えるため一定の余剰金は確保すべき

#### Point②

総会で年間予算の承認を得て執行されるもので、承認額で不足する場合は「保存」の行為に該当しない場合、臨時総会で修正予算の承認を受けべき

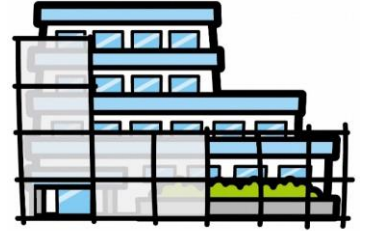
#### Point③

管理費の金額はマンションの「設備・施設」「管理組合の収入」「規模（戸数）」などにより異なり、修繕積立金とは区分して経理する

## ◎管理費と修繕積立金

### 修繕積立金

将来予想される管理組合が行う共用部分の計画修繕の費用を賄うために集める資金



#### Point①

将来の修繕計画を立てて、その実行に必要な額をもとにして徴収額を決定

#### Point②

将来徴収額を値上したり一時金を徴収する資金計画は、総会決議での否認や付議すら先送りされて実現しない恐れも高く、長期間（40年くらい先まで）毎月一定額とする「均等積立方式」が望ましいとされている

#### Point③

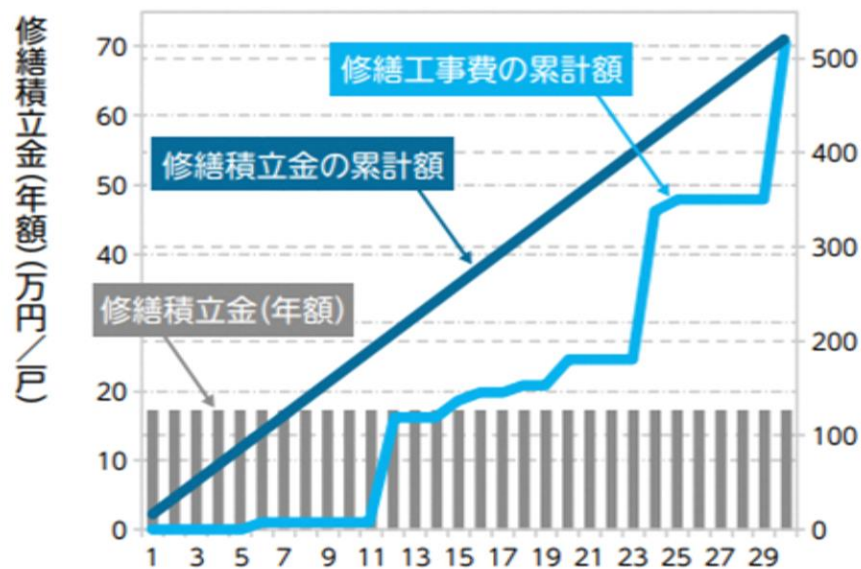
新築（またはその後の改良）レベルを維持するだけでなく、生活様式の変化等に対応した改良工事についても必要なものは織り込む

マンションの修繕その他の管理を確実に遂行するために  
**適切な資金計画は必要不可欠**

# ◎管理費と修繕積立金

## 修繕積立金

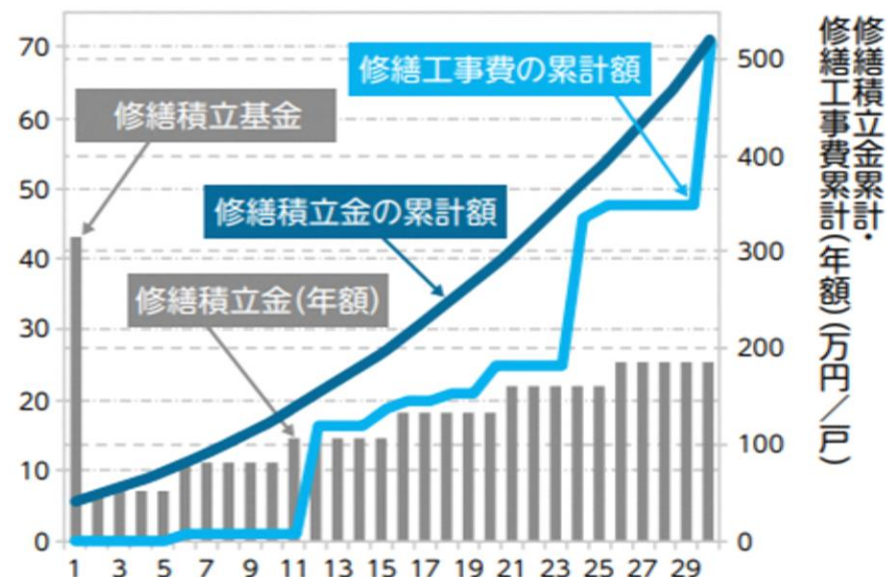
### 均等積立方式



国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要より抜粋

### 段階増額積立方式

※修繕積立基金を併用した場合



浦安市「うらやすマンションライフ(2021)」より抜粋

必要額は同じなので「段階増額」とすると、後半の負担はより多くなることに留意

# 3. 管理組合と管理会社の付き合い方について

## ◎管理組合と管理会社について

管理組合が管理会社に業務を委託する場合の管理委託契約について、国土交通省が標準的なひな形として「マンション標準管理委託契約書」を公表

### マンション管理業者（以下の基幹業務すべてとその他の業務を受託する事業者）

#### ①事務管理業務

##### 基幹業務：

- a. 管理組合の会計の収入および支出の調定
- b. 出納
- c. マンションの維持または修繕に関する企画、又は実施の調整

##### その他の事務管理業務：

- d. 理事会支援業務
- e. 総会支援業務
- f. その他の業務



#### ②管理員業務



#### ③清掃業務



#### ④建物・設備管理業務



# ◎管理組合と管理会社について

## 管理会社に委託できる4つの業務の内容

### ①事務管理業務

出納、会計報告、管理費・積立金滞納のチェックなどの会計業務や理事会又は総会の支援など



### ②管理員業務

訪問者の受け付け、ゴミ出しの管理など日常的な業務、設備などの点検 など



### ③清掃業務

日常的な清掃や、契約内容により外壁やタイルなどの清掃も行う



### ④建物・設備管理業務

エレベーター、電気、給排水、消防、機械式駐車場など、様々な設備の点検やメンテナンス



## ◎管理組合と管理会社について

### マンションの管理方式によるメリット・デメリット

	メリット	デメリット
①管理組合による 「自主管理」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社に委託しないため費用が掛からない</li> <li>・管理組合及び組合員のマンション管理の意識が向上</li> <li>・組合員の連帯感が得られる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の体力、精神、時間等の負担が大</li> <li>・日々の管理や清掃が行き届かない可能性が有</li> <li>・専門知識が求められる場合が有</li> </ul>
②管理会社へ 「一部委託」	<p>専門的な業務（エレベーター・電気・配管等の設備のメンテナンスなど）は、管理組合の主体性は残しつつ、費用が軽減</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自主管理よりも管理組合への負担は減るが、費用負担は増える</li> <li>・理事の交代により管理の質が変わる可能性有</li> </ul>
③管理会社へ 「全部委託」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼすべての管理業務を行うため、管理組合の負担が軽減</li> <li>・理事が交代しても、管理の質が基本的に変わらない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自主管理」や「一部委託」に比べ、費用負担が割高</li> <li>・管理組合及び組合員のマンション管理に対する意識が低くなる可能性有</li> </ul>

# ◎管理組合と管理会社について

## 管理会社への業務委託について



### ①事務管理業務

- ・ 基幹事務
- ・ その他の事務

### ②管理員業務

### ③清掃業務

### ④建物・設備管理業務

A : 管理会社（委託先）に全業務を一括して委託

B : 主な業務を管理会社に委託するが、一部業務は別の専門業者等に委託

C : 基幹業務や窓口業務など一部業務のみを管理会社、専門業者などに委託

D : すべての業務を管理組合で裁定し実施する（作業は業者に）

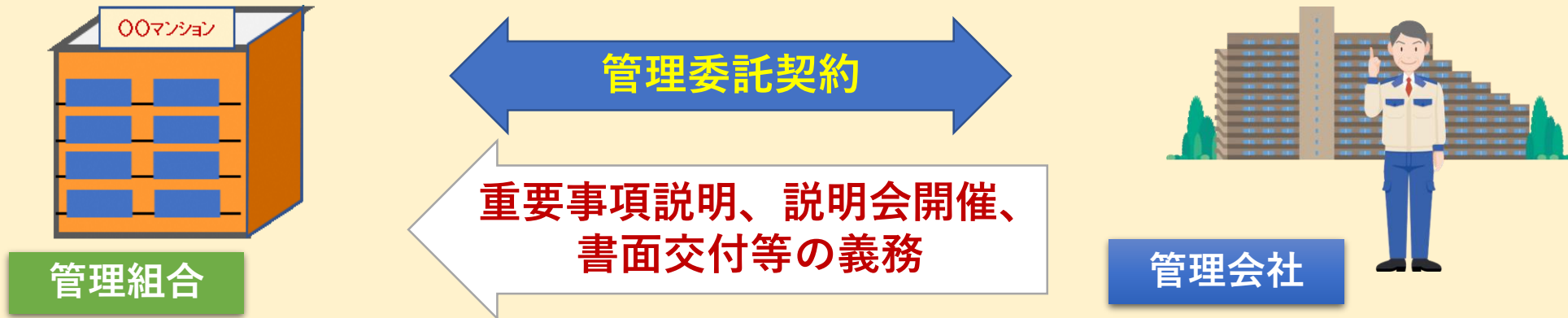
全部委託

一部委託

自主管理



## ◎管理組合と管理会社について



### 《適切で良好な関係を築くには》

- ・まずは、対等な関係であることを認識（双方が優越的な地位にあると勘違いしやすい）
- ・委託する業務の内容、サービスの仕様について双方でよく確認する  
あくまでも管理会社はビジネスであって、そこに働く人（下請けの会社も）についても管理組合員同様に「人」であること（管理組合内のボランティア的な活動を求めないことが重要）



# ◎分譲マンションの現況

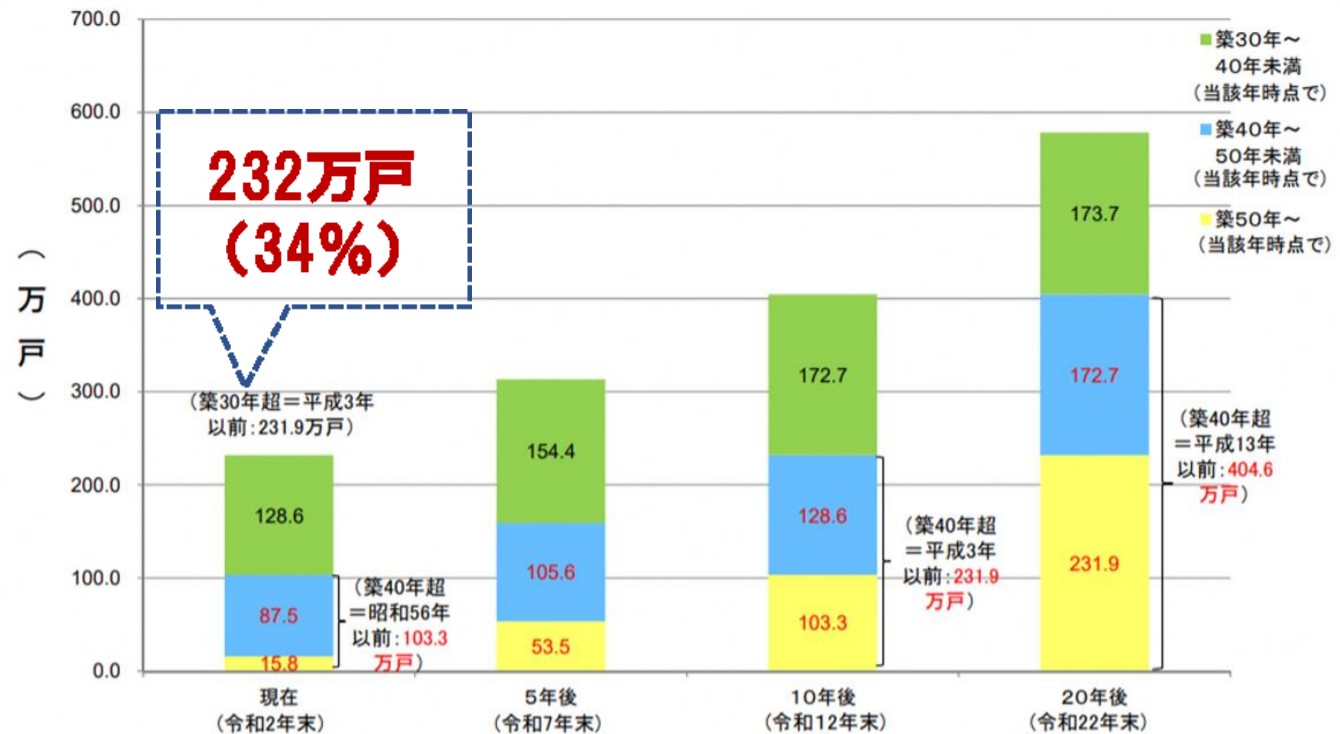
2020年末の全国の  
高経年（30年超）の  
マンションと、  
今後の見込

10年後：400万戸

20年後：570万戸  
(ストックの65%?)

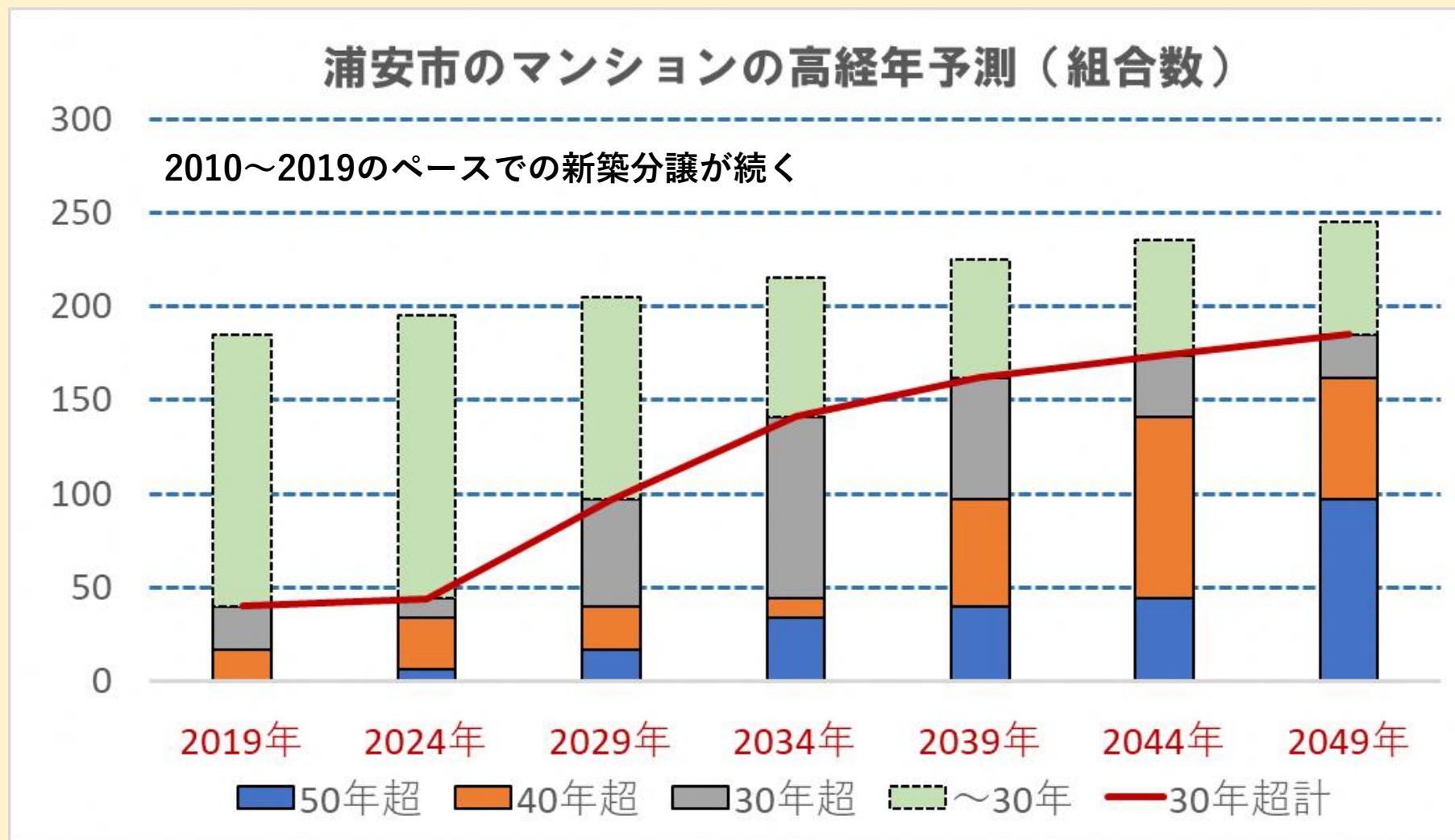
## 築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

- 築40年超のマンションは現在103.3万戸(マンションストック総数の約15%)。
- 10年後には約2.2倍の231.9万戸、20年後には約3.9倍の404.6万戸となる見込み。



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となる分譲マンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した令和2年末時点の分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計したものの。

## ◎浦安市の分譲マンションの現況



浦安市「浦安市集合分譲住宅実態調査（2019年）」より抜粋

## ◎ 「分譲マンション」の課題

高経年マンションの課題（一般的に言われているもの）

◎建物設備の維持・保全（改良）の課題 ≪費用と仕様≫

そして、

★ 少子高齢化

★ 人口（居住者）の減少

★ 空家リスク

役員の担い手？

## ◎円滑な組合運営のために

これらの課題は全マンションの「共通」なもの？

でも、実態は…？

- ・ 高齢化率50%と言っても… まだ半分は若い（60代前半まで）はず
- ・ 居住者も10年で30%位が代わって（引き継がれて）行くところもある
- ・ 役員も「できれば避けたい」役割に？



もちろん  
役員として

- ①まずは自分のマンション（の実態）を知ること
- ②そのうちの「よいところ」を見つけ、積極的に発信すること
- ③将来に向けた組合員の声（要望）を集めやすくすること

## ◎円滑な組合運営のために

管理組合の業務も予算も1年単位

役員任期も1～2年では？（仕事が終わるところには任期満了？）

集まって「話し合う」のも難しい時代に？



- ①役員経験者を活用した「委員会」「検討会」等の活用
- ②役員OB等の中の「やる気がある人」の引き止め方？
- ③そして、何よりも「長期（10年単位）」で物事を考えられる様に
- ④まずは「長期修繕計画の見直し」から？（もちろん組合主導で）
- ⑤WEB会議の導入する

※一部、詳細は後ほど説明

# 5. 管理組合が機能していない事例、判例

## ◎管理組合がなかった？

所在地：滋賀県野洲市

築年数：昭和47年（1972年）

構造：鉄骨造 3階建

部屋数：9戸

所有者：9名

管理組合が運営(無かった)していないため  
管理不全マンションに

建物の一部が崩落・アスベストが露出

行政代執行により解体  
解体費：約1億2千万円

9名の所有者のうち、所在が判明している8名に対し、行政代執行に要した費用の9分の1ずつを請求（端数分は市が負担）  
行方不明の1名に対しては、請求は行っていない



国土交通省近畿地方整備局 「区分所有建物の空き家等に対する代執行の事例について」より引用



## ◎管理組合があったのに

所在地：神奈川県逗子市

築年数：平成16年（2004年）

構造：鉄骨造 5階建

部屋数：38戸

マンションの管理人が、斜面に地割れがあるのを確認していた

市道に敷地内の斜面が崩れ、登校中の女子高生の生徒が巻き込まれて亡くなった

マンション管理会社側を業務上過失致死として  
マンション区分所有者側を過失致死として  
遺族はこの事故を巡り逗子署に告訴し受理された

逗子市は、マンション管理組合に、崩落した斜面の応急工事費などとして約3,750万円の支払いを求め、当管理組合はこの請求に応じた



逗子市 より

## 6. 管理不全にならないために

### ◎ 「管理不全マンション」とは・そして「その兆候」とは

#### 管理不全マンション

維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下する等周辺にも悪影響を与えている状態のマンション

#### 管理不全の兆候があるマンション

管理運営における態勢の未整備や資金不足により、維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥る恐れがある状態のマンション

(東京都の定義より)

・マンションは、区分所有者が自由に管理をすればいいが、長期間管理の体制が機能していないなどで周辺に悪影響を及ぼすようになると、その区分所有者全員が「不動産の所有者」としての責任を問われる。

・管理不全となれば立ち直りは困難。建物維持管理の不安、維持管理費用の不足の見込そして空家の増加等の兆候が表れる前に、管理の体制を整えることが求められる。

## ◎マンションの適正な管理を行うために必要なこと

- ・管理組合の組織・体制の整備
- ・住環境の変化にも対応した、建物・設備等の維持・管理（改良を含む）の実施
- ・長期間を展望した、長期修繕計画等の、維持管理のための方向性の合意
- ・マンション管理・運営について、役員だけでなく、管理組合全体で主体的な「参加」ができる環境の整備
- ・重要なことは、将来にわたっての資金の確保
- ・「住み続けたい」または、外部からも「住みたい（購入・賃貸とも）」と言われるように

◎その時の「役員」の対応ではなく、区分所有者全員が「参加」「発言」できる環境の整備

◎区分所有者全員に、自分のマンションの現況を知る機会

◎将来に向けた、「マンションの方向性」の合意（曖昧でもいい）

◎いつでも外部からも含めた「情報」や「支援」を得られる環境づくり

## ◎長期間を展望した「方向性」の検討について

よくある質問ですが

「『マンション（鉄筋コンクリートの建物）の寿命』は何年？」

この答えは（もちろん一つの考え方で）

「もし、一般的な修繕（「壊れた」あるいは「劣化した」ところを補修する）という発想であれば、築60～80年は大丈夫でしょう」としてはいますが、

併せて「もし皆さんがきちんと方向性を持った維持管理を行えば、100年でも150年でも維持はできると思います。もちろんそれなりの費用は必要ですが」とも（加えて）回答

現に欧米では築200年に迫るRCの建物も多くあり、現役で使用されている。

## ◎長期間を展望した「方向性」の検討について

数字（年数）で考えても、自分の余命（見込）以上は考えられない

○ 将来の「期間」のイメージは（築年数で）？

**40～50年** = 「自分が生きてるうちは…」

**60～80年** = 「子供（次の）世代は安泰！」

**100年以上** = 「何世代も受け継ごう！！」

この区分だと、たぶん下の2つのどちらかに…

「とりあえず次世代にはつなげなければ…」

## ◎適切な修繕工事の実施と、長期修繕計画の策定

大規模修繕・給排水管等の補修等で、**10数年～20年超の期間に1度の工事を、**  
**「どう円滑に行うか、また補修漏れもなく次回の工事につなげるか」ということ**  
は、マンションの管理にとって最大の課題

組合の役員でこの課題にかかわること自体可能性は低い

⇒「前回の工事を経験した」「次回も担当する見込み」というケースは極めて稀



ここで必要なことは…

- ・「建物の竣工図書」「過去の工事の内容（引渡書類）」「日常の営繕記録」「専有部の改修工事等の届出書類」などをきちんと保管し、いつでも閲覧できるようにすること
- ・しっかりした長期修繕計画（資金計画も）を立て、定期的に見直すこと

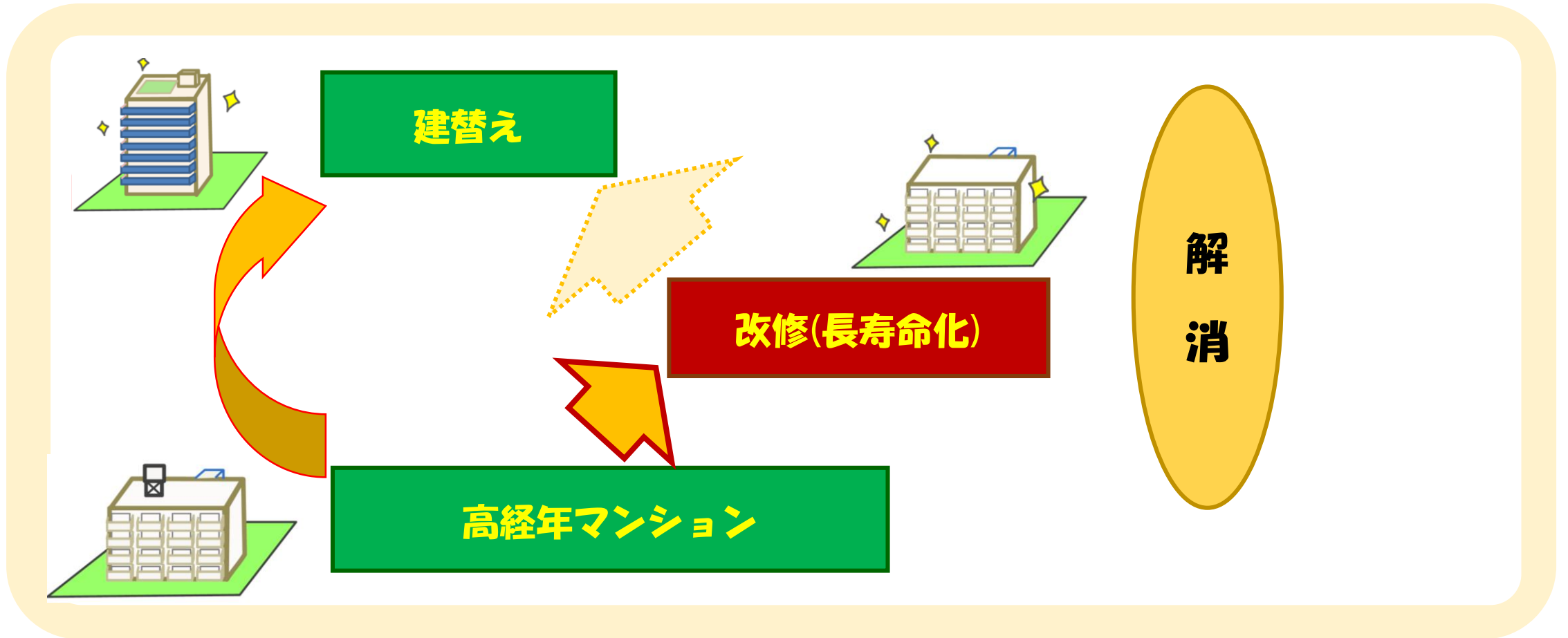
## ◎適切な修繕工事の実施と、長期修繕計画の策定

### そして、管理組合あるいは役員・委員として必要なこと

- ・ 「**長期修繕計画策定、見直し**」にあたっては、業務をどこに委託しようと、作業には管理組合（のメンバー）が必ず**主体的**に加わること  
（多数の区分所有者の理解と協力（参加、合意）が必要）
- ・ 資金計画には「余裕」をもって、多少の工事価格の変動、居住者の改良の要望に耐えられる様にするのと、「**安易な工事の省略**」はしないこと
- ・ 特に、「資金不足を理由とした工事の先送り」は極力避けること  
（これは、将来「より深刻な資金不足による工事不能」に陥るから）
- ・ マンションの将来は、「建替え」「改修」の2択ではないことの理解

## ◎適切な修繕工事の実施と、長期修繕計画の策定

イメージでは…





## ◎適切な修繕工事の実施と、長期修繕計画の策定

現実には…



## ◎ 「人が集まらない（集まりにくい）」環境の中で

区分所有者の構成が多様化やマンション管理の意識が希薄に感じる組合員も増加  
この中で「内容」のある「会議」（話し合いの場）の設定を考える

- ・ 一つの会場に集まったの会合を開かなくてもホームページ（区分所有者、居住者専用ページを持つ、双方向の通信機能を備えたもの）の活用や、Lineなどのネットサークルを有効に活用する方法などがある
- ・ 特に、「防災」の課題などからスタートし、管理組合活動や自治会活動に積極的に加わる人材発掘につなげるように

## ◎円滑な「決議（合意）」の作り方

「新しい生活様式」への対応策として  
WEB会議システム（簡便なもの）の紹介



サービス (ソフト)	費用	対応機種	画面共有機能	資料共有機能
ZOOM	無料／有料	PC、スマホ	○	×
GOOGLE MEET	有料	PC、スマホ	○	×
SKYPE	無料／有料	PC、スマホ	○	○
WEBEX MEETING	無料／有料	PC、スマホ	○	○

参加人数の制限や時間の上限がある場合もあります

## ◎マンション管理適正化法の改正とマンション管理

2020年に「マンション管理適正化法」が改正され、  
本年（2022年）4月施行となった。

修繕費用の高騰や、管理組合内の管理状況の課題が大きな問題になり、  
管理不全化を防止するために、行政が積極的に関与していく（ことができる）もの

この改正は、行政（市）が、マンションの管理状況を把握することに努め、  
適正な管理が行われているマンションについての【認定】を行なうことができる等  
の制度を定めたもの

「マンションは私有財産なので、国や市が管理してくれる」「補助金がもらえる」  
というものではなく管理不全状態、あるいはそこに陥る可能性が高いマンションを  
あぶりだして、改善を勧告するというイメージのもの

## ◎区分所有者、居住者の合意に基づく組合員主体の「管理」へ

**「管理組合員の多数にとって『住み続けたい』マンションであること」**

これがマンション管理の基本であり、

**「管理組合の役員が主導しながら、組合員の多数の参加画できる環境」**を作っていくことが必要

様々な手法を活用し、多くの人々が「楽しく」管理のための活動に参加できる環境の整備です。決して「楽（らく）に」ではない

これを「**組合員には開示し、組合の外にも発信していくこと**」で、マンションの価値も上昇していく



## 7. マンションのトラブルQ & A (管理組合の対応)

◎まずは、「騒音」のよくある事例です

**【Q 1】** 下階の方から、子供が床を走り回る音がうるさいと言われて、対応方法は？

**【A 1】** もしお子様がいて、実際にフローリング床で駆け回っているのであれば、注意して音を小さくするか、カーペットを敷いて音を抑えるとかを心がけてください。もし心当たりがない場合には、下階の方に何時頃、どのような音がしているのかを聞いてみてその原因を確認して話し合う必要があります。実際は小さな音なのかもしれません。この騒音問題は、感覚的な問題でもありますので、上下階のコミュニケーションが取れるだけで収まることもあります。

## ◎ 「滞納」について 高経年でなくても起こる事例です

**【Q 2】** 6か月の滞納がある区分所有者があり本人の連絡が  
つきません。どうすればいいでしょう？

**【A 2】** 先ずは、住所がわからない場合はその住戸の不動産登記簿謄本  
を取り寄せて所有者の住所を調べてください。権利部（甲区）に所有権  
に関する事項を見ると所有者の住所が記載されています。そして、住所  
地の市区町村に滞納者の住民票の写しの交付を申し出ます。その住所に  
請求することになります。郵便が届かない場合には、行方不明の場合は  
「公示送達」という方法で滞納者に管理費等滞納の訴状を送達して、訴  
訟を提起することができます。

## ◎高齢化などの役員・理事のなり手不足

**【Q 3】** 管理組合の役員を輪番制にしていますが、次に担ってくれる方がなかなかいません。どうしたらよいでしょうか。

**【A 3】** 各マンションの規模等の実態によって理由が異っていると思いますが、方法としては次があげられます。①役員の資格要件を拡大し、組合の親族に担ってもらう②役員報酬を払ったり、役員辞退者や非居住者から協力金を徴収し、組合員のやる気の向上や、不公平感を解消する。③外部の専門家を活用して役員の業務の負担を軽減する。④外部の専門家を役員に選任して管理を委ねる。そして、この④については「第3者管理方式」といい、客観的な対応が可能になるなど近年注目されています。いずれにしても、様々なメリット・デメリットがありますので、採用はマンションの実情に応じて検討する必要があります。



このような形で、「うらやすマンションライフ」にもいくつか取り上げられています。ただ、同じような事例でも状況によっては異なる対応が必要なこともあります。理事会など組合内で解決が困難であれば、市の派遣事業などで外部の専門家の力を借りることもできます。

握りこまないで、「迅速に」でも「丁寧に」対応することが必要です。

そして課題解決ができれば、きちんと「記録」に残しましょう  
これが、マンション管理の上での将来の「自信」につながっていきます

**これで、本日の講演を終わらせていただきます  
皆さまの今後のご活躍に期待しております  
本日は、ご参加をいただきありがとうございました**