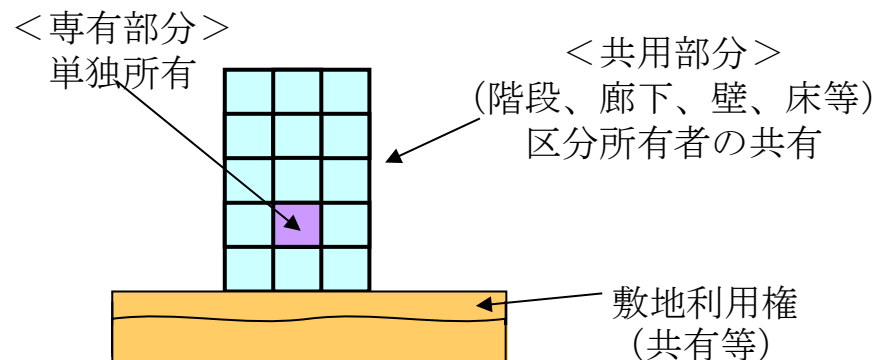
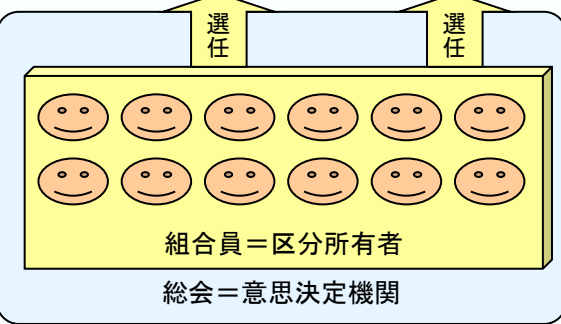
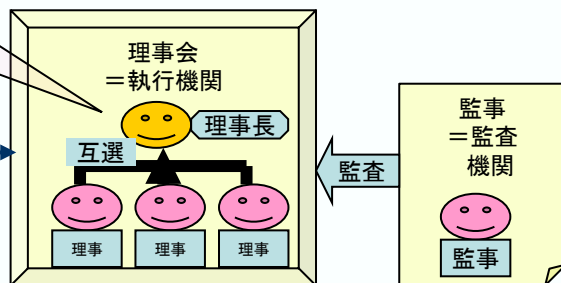


- ・区分所有者全員で「管理組合」を構成
- ・マンション管理の基本ルールとして「管理規約」を制定(総会の特別決議)
- ・執行機関として、「理事」を選出・「理事長」を選任
→理事長は、区分所有法上の「管理者」
- ・共用部分の管理に関することは、管理組合「総会」での決議を要する(通常、過半数)
- ・理事長は、管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行
- ・理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理



「理事長」=区分所有法上の「管理者」
↓
「その職務に関し、区分所有者を代理」【区26条】

管理組合=区分所有者の団体



管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行

総会の特別決議
で設定・改正

管理規約
=マンション管理の基本ルール

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法):1つの建物に構造上区分された複数の住戸、店舗、事務所等がある場合の、その所有関係や、建物及びその敷地の管理を行う団体の基本ルール等について定めた法律 ※区分所有者の団体(管理組合)による建替えの意思決定方法についても規定されている。

- 独立した専有部分は、単独所有できる。
- その他の共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- 共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。(規約で別の定めをすることは可能)
- 原則として、専有部分と共用部分を分離して処分することはできない。

自治会費等請求事件（H17.4.26最高裁判決）

被 上 告 人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地の入居者全員を会員とする自治会
上 告 人	<ul style="list-style-type: none"> ・ H10.10.1に自治会に入会した住民
事 実 関 係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会の規約に共益費月額2,700円、自治会費300円とする規約を設けている。 ・ 規約に会員の退会について制限する規定を設けていない。 ・ 住民AはH10.10～H13.2分の共益費及び自治会費を支払った。 ・ 住民Aは自治会の方針などに不満があることから、H13.5末に自治会に退会を申し入れた。 ・ 住民Aは、H13.3～H15.2分共益費64,800円及び自治会費7,200円を支払っていない。
請 求 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会が、住民Aに対し未払いの共益費、自治会費(含む、延滞損害金)の支払いを求めたもの
最 高 裁 判 決 (H17.4)	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>自治会は、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立された権利能力なき社団であり、いわゆる強制加入団体ではない。</u> ・ <u>規約において、退会を制限する規定を設けていないから、会員はいつでも一方的意思表示により自治会を退会できると解するのが相当で、本件退会の申し入れは有効である。</u> ・ H13.6分以降の自治会費6,300円の支払い義務は負わない。※未納開始H13.3～退会申入れH13.5分は支払う。 ・ 本件退会の申入れが有効であるか否かにかかわらず、住民の自治会に対する共益費の支払義務は消滅しない。

豊島区マンション管理推進条例の制定について

制定の背景

課題

一戸建・一棟オーナーと異なる、分譲マンション特有の課題

分譲マンション＝私有財産の集合体

- 価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ
- 管理の担い手が複数にわたり管理責任の所在が不明確
- 大規模な建物・設備の維持管理への対応
- 賃貸化や利用形態の混在

分譲マンション実態調査（平成22年度）から見られた課題

- 管理組合役員のなり手不足
- マンション管理に関する情報の不足
- マンション管理への関心の低さ
- 求められる大規模修繕工事への支援
- 実施率の低い防災への取り組み
- 進まない耐震化・建替えの検討
- マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄
- 管理組合との接点があかぬマンションの存在

…課題の背景…

- 建物の老朽化と所有者の高齢化が同時進行する高経年マンション
- 管理組合との接点があかぬ小規模マンション
- 管理意識の低い賃貸化・複合用途型マンション

合意形成の難しさ

管理への関心の低さ

不明確な管理責任

管理に関する情報不足

このままでは管理不全に

危険な建物の増加
↓
地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示し、良好なマンション管理の合意形成を推進

マンションを取り巻く情勢

マンション関連法令

- 建物の区分所有等に関する法律
分譲マンションなどの区分所有建物に関する権利関係や管理運営について定めた法律。
- 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」という用語が初めて定義された法律。マンション管理士・管理業務主任者制度、管理業者の登録制度の創設を中心に規定が設けられている。

先行事例

- 東京都「マンション管理ガイドライン」（平成17年11月策定）
分譲事業者及び区分所有者を対象としたマンションの維持管理についてのガイドライン。
- 中央区「マンションの適正な管理の推進に関する条例」（平成21年10月施行）
建築時及び既存マンションを対象に、管理に適した建築の推進、居住者間・地域コミュニティの育成・振興、適正な管理の推進等を規定。

条例の概要

条例の対象

【第1章 §2①, §3】

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定するマンション＝分譲マンション
(1棟オーナー(賃貸)マンションは除く)

責務

【第1章 §5-§10】

- 区長…マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施
- 区分所有者等…管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、貸与時の居住ルール等に関する説明の実施
- マンション代表者等…法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への主体的な取り組み、賃貸時の居住ルール等に関する説明の実施
- 居住者等…管理規約等・条例の遵守、居住者等間及び地域のコミュニティ形成
- 管理業者…管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言
- 宅地建物取引業者…売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明
- 専門家…関連する法令に基づく公平・適切な助言

内容

●…義務 〇…努力義務

マンションの適正管理【第3章】

- 管理規約等の作成及び保管・閲覧【§12】
- 総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧【§13】
- 名簿等の作成及び保管【§14】
- 設計図書、修繕履歴等管理に関する図書の適正保管【§15】
- 連絡先の明確化(管理組合ポスト、緊急連絡先表示板の設置)【§16】
- 〇 管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持【§17】
- 法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施【§18】
- 長期修繕計画の作成【§19】
- 〇 適時適切な修繕の実施【§20】
- 〇 旧耐震基準のマンションの耐震化【§21】

防災・防犯【第4章】

- 〇 防災への対応【§22】
・防災に関する手引の作成、防災用品の備蓄、災害時要援護者の把握
- 〇 防犯への対応【§23】
- 〇 暴力団排除の取り組み【§24】

居住者等間及び地域とのコミュニティ形成【第5章】

- 〇 居住者等間のコミュニティ形成及び活性化【§25】
- 〇 地域とのコミュニティ形成【§26】
- 町会と加入等について協議(未加入マンション対象)

実効性の確保

マンションの管理状況の届出の義務化【第2章】

マンション代表者等より、主に義務規定の項目について、現状を届け出る制度を義務化

届出をしないマンション、届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定【第6章】

条例の施行

平成25年7月1日

マンションの適正管理＝円滑な合意形成、長期修繕計画に基づく適切な修繕、コミュニティの形成による緊急時の共助

安全・安心・快適な住環境、生活環境の形成