平成25年度　熊本市
マンション基礎セミナー

マンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項

平成２５年１１月３０日

一般社団法人　日本マンション管理士会連合会会員
熊本県マンション管理士会

1　はじめに。
2　戸建住宅・賃貸共同住宅・マンションの相違点

区分	構造・規模等	所有者	居住者	管理の主体	管理のルール
戸建住宅	主として木造・プレハブ造等平屋・2階建て・隣家とは空間	通常居住者	通常1家族	所有者（建物・敷地）	なし
賃貸共同住宅	木造・プレハブ・鉄骨鉄筋コンクリート造等・隣家とは壁で接する	通常賃貸者	賃借人等	賃貸人（建物・敷地）賃借人（小修繕）	賃貸借契約書

戸建住宅・賃貸共同住宅・マンションの相違点

区分	構造・規模等	所有者	居住者	管理の主体	管理のルール
マンション	鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造が主流・高層化されたものが多い・隣家とは壁で接する	複数の区分所有者	区分所有者等	管理組合（共用部分・敷地） 区分所有者（専有部分専用部分）	管理規約・使用細則等

3　主な相違点の一つ「管理の主体」

　マンションには基本法というべき「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」があり、区分所有者は全員で、建物並びに、その敷地及び付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、管理者を置くことができる・・・　・・・」と規定(法第3条)されている。

　したがって、マンションを所有する区分所有者は、その管理を行うための団体**「管理組合」**を当然に構成し、この管理組合が主体となってマンションの管理を行うことになる。

また「マンションの管理の適正化に関する指針

（国土交通省告示）においても、「マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成する管理組合であり・・・　・・・」と公表されているが、肝心なことはマンションの管理の対象は各区分所有者が単独で収益及び処分をすることができる「専有部分」、各区分所有者の共有に属し区分所有者全員で管理組合を構成して管理を行う「共用部分（専有部分以外の全ての部分）」に分けられており、管理組合は、この「共用部分」の管理を主体として行う団体である。

したがって「専有部分」と「共用部分」との区分け・接点をことこまかに明確に定めて置かなければ、そこから生じる修繕費用等をめぐってのトラブルの原因になりやすい。その「管理組合」を組織し運営する、管理業務の執行機関としての役員(理事・監事等)はそれぞれのマンションの「管理規約」に基づいて、総会(通常総会・臨時総会等)で選出し、役員の人数・任期・業務執行内容等も、それぞれのマンションの「管理規約」で定められており、役員は法令、規約及び使用(運用)細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行する義務がある。

4　次いで「管理のルール」

　マンションの基本法である「区分所有法」は、区分所有者全員がマンションの管理を行うための団体(管理組合)を当然に構成するものであることを確認的に規定(同法3条)しており、マンションの管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項については「区分所有法」の規定に反しない限り、個々の「管理組合」において広く規約で定めることを認めている。「区分所有法」は72条からなり、昭和38年に施行以来度々改正を重ねてきており「規約に定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。(附則第9条)」としており特に注意が必要である。

ただし、広く認めると言ってもマンションには、権利の民法、維持管理の建築基準法等々諸々の関連法律が介在しており、これら各種法律に抵触しないモデル的ものが必要とされたために「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」「住生活基本計画」等をふまえ「マンション標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）」併せて、実際に作成する場合に的確な指針となるべく、それぞれの形式別に「マンション標準管理規約コメント」が同時に公表（最新版は平成23年7月21日）されている。

ただ「**管理規約**」に、あまり細かいことまで盛り込むと、個々の平穏な生活まで規制することになりかねず、一旦規約に盛り込むと見直しには、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議（特別決議）を得なければならない。

そこで機動的・効率的に対応するために、区分所有者及び議決権の各二分の一以上の多数による集会の決議（普通決議）で対応できる各種「使用細則」を別途作成し「管理規約」と一体として機能させ運用する。

例えば「ペットの飼育に関する事項」について

「飼育可か、否か」は「管理規約」で定めて、

その使用等については、ことこまかに「ペットの飼育に関する使用細則」として定め運用する等である。

その他「音・駐車場・駐輪場・滞納・ゴミ・・・」
等様々な「使用細則」がある。

５ マンションの管理費用等

快適なマンションの「居住性」「資産性」「安全性」を維持継続するためには莫大な費用がかかるために「法第19条」に基づき、個々の区分所有者は、「管理費」及び「修繕積立金」の負担義務が課せられており、各戸の負担割合は所有する床面積の割合とされているが、マンションによっては規約に別段の定めがある場合もある。

「管理費」は、
建物の共用部分、敷地、付属施設の日常的管理、管理委託費等。

「修繕積立金」は
周期的かつ計画的に行う大規模修繕、不測の事故、共用部分の変更等に使用される。

なお収入としては、「駐車場」「駐輪場」専　用庭」「ルーフバルコニー」等の使用料があり、それぞれの補修等に使用され通常残余金は修繕積立金として積立てる。

６ マンションの長期修繕計画

マンションは予め建物の各部位（屋根防水、外壁塗装、鉄部塗装等）及び付帯設備（受水槽等、ポンプ類、機械式駐車場、エレベーター等）の経年劣化に対応できるよう「**長期修繕計画**」を策定しておくことが必要になる。

「**長期修繕計画**」の内容については、定期的（おおむね５年程度ごとに）な見直しが必要であるとされ、計画期間が25年以上であること（新築時は30年程度）、各部位ごとに修繕周期・工事金額等が定められていること並びに全体の工事金額が定めてあることとされている。

計画の作成にあたっては、(財)マンション管理センター(国交大臣指定マンション管理適正化推進センター)の発行する

- 長期修繕計画作成ガイドライン
  (国交省平成20年6月公表)
- 修繕積立金に関するガイドライン
  (国交省平成20年6月公表)
- 長期修繕計画作成・見直しマニュアル
  (マンション管理組合向け)

等を参考資料として作成されるが、あくまでも目安であり、個々のマンションの環境や使用状況により耐用に違いが生じる。したがって、各マンションごとに、仕様や修繕履歴等を踏まえ、調査・診断の結果に基づいて独自の修繕周期を定める必要がある。

7 マンションの管理の方式

マンションの共用部分を管理していく上では、

- 「自主管理方式」（区分所有者）
- 「一部委託方式」（区分所有者・管理業者）
- 「一括委託方式」（管理業者）

の三つの方式があるが、「一部委託方式」「一括委託方式」の場合は必ず「マンション管理業務委託契約書」があり、契約時に行われる「重要説明事項」（マンション適正化法第72条、同施工規則第83条）とともに、通常「写し」が各区分所有者全員に配布されており、よく理解しておく必要がある。

「マンション標準管理委託契約書」「同コメント」が、平成21年10月国土交通省より「通達」されており、各管理業者もこれに基づき「管理業務委託契約書」を作成していると考えられるが確認が肝要である。

委託する業務は大きく

・「事務管理業務」・「管理員業務」・「清掃業務」

・「建物・設備管理業務」

の四つに区分され区分ごとに、成すべきことがこと細かく記述されており、管理組合、管理業者に任せておくのではなく、区分所有者一人一人が十分に理解しておくことが必要である。例えば「清掃業務」の日常清掃の清掃対象部分の一つ、建物内部の廊下の清掃仕様は、（ゴミ拾い、手すり・目隠し板ちりはらい）となっているが実行されているか、日常か？週単位か？等々、区分所有者全員がしっかりとチェック機能を果たさなければならない。

８　終わりに

　マンション管理適正化指針は、マンション管理適正化法の施行に合わせて、平成13年8月1日に国土交通
省告示第1288号として公表されており、その総則的部分は

一　「マンションの管理の適正化の基本的方向」

二　「マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」

三　「マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項」

四　「マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項」

五 「マンション管理士制度の普及と活用について」

六 「国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援」から構成されており

この中

「三」項「マンションの区分所有者等が　留意すべき**基本的事項」の概要は**

- 管理規約、管理委託契約、長期修繕計画等の認識。
- 管理運営への積極的な参加。
- 法令の理解・管理規約、集会の決議等の遵守。
- 占有者も同一の義務

「五」「六」項について

熊本市は、

各月第2水曜日　13:30～16:30　　無料相談会

市内各マンションの要請に基づく、マンション管理士の要請マンションへの派遣事業を実施しており、いずれも予約・申請制で詳しくは、熊本市都市建設局建築計画課で受付けている。　☎096－328－2438

熊本県は、

各月第4火曜日　13:00～16:00　　無料相談会

を実施しており、予約制で詳しくは、一般財団法人熊本県建築住宅センターで受付けている。

☎096－385－0771