

市民の為のマンションセミナー

シンポジウム開催について

平成19年11月20日

各位

中央学院大学社会システム研究所

所長 館 幸



シンポジウムの開催について(ご案内)

本研究所は、毎年シンポジウムを開催いたしておりますが、今年は富田路易氏(独立行政法人住宅金融支援機構住宅総合調査室主席研究員)をお迎えして「市民の為のマンションセミナー」と題して新時代のマンション管理と管理組合ができること等、グループ相談会(分科会)を下記の要領で実施することになりました。

つきましては、大変お忙しいところ恐縮に存じますが、ご出席賜りますようお願い申し上げます。

記

1. 日 時 平成19年12月22日(土)13時00分～16時30分
2. 場 所 中央学院100周年大学記念館 3階 「131教室」
3. 基調講演 富田路易『新時代のマンション管理・管理組合ができること』
報 告 福嶋客員教授『まちづくりとマンション～地域コミュニティの視点から』
『グループ相談会(分科会)』
 - ① 管理・運営(ソフト面) 管理組合・管理費滞納・事業計画他
 - ② 維持管理(ハード) 大規模修繕・欠陥補修・施設改善他
 - ③ コミュニティ 子育て・ペット・防犯・町会活動他
4. 主 催 中央学院大学社会システム研究所
5. 共 催 日本マンション学会東京支部
6. 後 援 我孫子市・柏市・松戸市、千葉県マンション管理士会

※申込みは平成19年12月14日(金)迄にFAXまたはe-mailで申込みください。

※交通機関JR常磐線・千代田線・成田線「我孫子駅北口」下車(案内図参照)

無料スクールバス我孫子駅北口発時刻

12:00 12:25 12:50

※駐車場利用できます。

連絡先 中央学院大学社会システム研究所

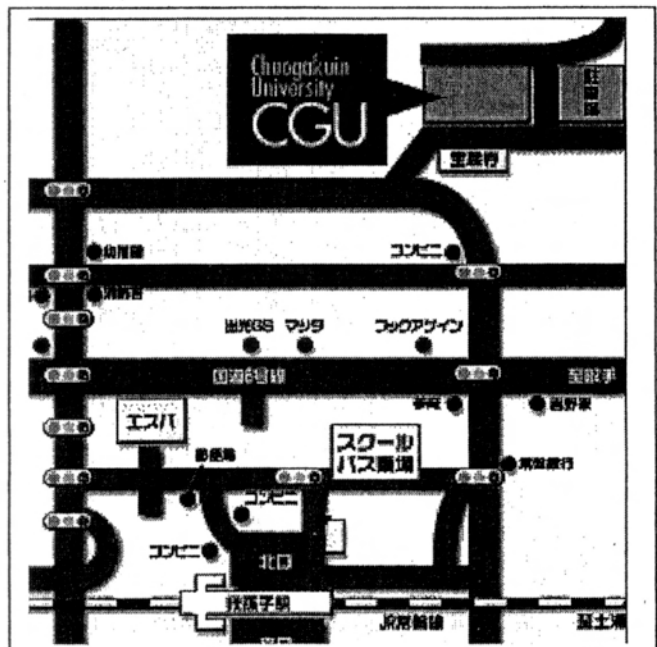
〒270-1196 千葉県我孫子市久寺家 451 番地

TEL 04-7183-6522

FAX 04-7182-6137

e-mail cgu-kenkyusyo@cgu.ac.jp

担当 大内、武藤、松崎



市民の為のマンションセミナー

基調講演

2007/12/22

市民の為のマンションセミナー

新時代のマンション管理

管理組合ができることは？

住宅金融支援機構 富田路易

1 住宅市場を取り巻く環境

○ とまらない少子・高齢化

- ・ 総人口は、2004年をピークに減少傾向
- ・ 高齢単身者の増加や少人数世帯化などで当面は世帯数は増加
- ・ 住宅ニーズに大きな変化

合計特殊出生率 アメリカ 2.1 韓国 1.08

日本 1.26 (2005) 1.32 (2006)

千葉県 1.22 (2005) 東京都 1.00 (同) 沖縄県 1.72 (同)

人口	団体名	男	女	計	世帯数
	千葉県	3,040,351	3,017,897	6,058,248	2,454,027
	松戸市	237,042	233,723	470,765	201,401
	柏市	191,202	190,797	381,999	153,252
	我孫子市	66,290	67,251	133,541	52,716

※平成 19 年 3 月 31 日現在 総務省

○ 新設住宅着工に激震

- ・ 建築資材、地価の上昇を受け、都心部では住宅価格が上昇
- ・ 改正基準法の混乱による住宅着工の激減
- ・ 新たな構造設計、防火性能の偽装発覚
- ・ GDP を落ち込ませる大きな影響
- ・ マンション概数 (1997 年以降竣工)

松戸市 169 件 12,074 戸

柏市 92 件 8,553 戸

我孫子市 21 件 3,777 戸

- ・ 千葉県マンション

マンションフロー

2006 年 供給 550 棟 12,824 戸 平均価格 3,229 万円 平均専有面積 76.78 m²
マンションストック

総戸数：松戸市小金原団地 1,320 戸（県内 4 位） 1 位は八千代市村上団地 1,870 戸

駅別：柏駅（9,348 戸） 1 位は新浦安駅 17,252 戸

- サブプライムの影響で金融市場は大混乱
 - ・ 対岸の火事ではなかったアメリカサブプライム問題
 - ・ 原油価格の上昇、円高の進行、日本の景気回復に急ブレーキ
 - ・ 個人資産に忍び寄る甚大な被害
- 急速な消費者マインドの冷え込み
 - ・ ガソリンの値上げ
 - ・ 食料品の値上げ
 - ・ 身近な生活品の値上げ
 - ・ 年金不安
 - ・ 社員や社会に還元されない企業利益
 - ・ 2007 年 8 月に何が起こったか？
- マンション管理のリスクシナリオ
 - ・ 区分所有者の高齢化
 - ・ 建物の老朽化
 - ・ 賃貸化、空き室化
 - ・ お金がない（管理費、修繕積立金）
 - ・ 施設がない（管理室、集会室、倉庫）
 - ・ 役員のなり手がいない
 - ・ 合意形成できない
 - ・ 修繕できない、改善できない

2 悪循環に陥らない管理運営を！

- (1) 理事会運営を行う人数が、なんとか確保できる。世代交代もある。
 - ⇒ 内部のコミュニケーションを高め、自助努力により再生。
- (2) 理事会運営を行う人数は限らる。知識や情報が不足。組合運営の継続性が心配。
 - ⇒ 外部の力を活用。理事会主体とし、アドバイスや事務補助として外部を活用。
- (3) 理事会運営を行う人数が大幅に不足している。組織として機能していない。
 - ⇒ 外部の力に依存する。管理者方式。信託方式。

3 チェックリスト

このチェックリストは、適切なマンション管理を進めていくためのポイントです。
チェックに当たっては、次のように考えてください。

- ・ 現在困っている……………問題点の整理・対応の検討
- ・ 近々問題となる可能性がある…予防策、取組時期の検討
- ・ もっと優れた方法で解決したい……事例の深掘り、他事例の研究
- ・ もっと優れた方法で解決している…さらなる将来を展望

■マンションの歴史

あなたのマンションが出来た時代背景を知っていますか

■権利関係

共用部分が管理組合以外の名義となっていないですか
敷地内に分譲された駐車場の専用使用权がありますか
等価交換した元地主が管理の主体になっていませんか

■管理組合の機能

管理組合はありますか
法人化の必要性はありませんか
議決権は変更されていませんか
総会に出席していますか
総会を行う場所がありますか
理事会はありますか
理事会は活発ですか
理事の選出に苦勞していませんか
監事はいますか
専門委員会がありますか

■管理業務

管理員業務は適切に行われていますか
清掃はきちんとなされていますか
通帳・印鑑の管理は適切ですか
管理コストに無駄はありませんか

■コミュニティ

コミュニティは良好ですか

投書や苦情が寄せられていませんか

地域との交流はありますか

■管理規約・生活ルール・トラブル

管理規約や生活ルールは適切ですか

トラブルが起きる前に対処することはありませんか

■防犯・防災・バリアフリー

防犯への備えは適切ですか

防災への心構えはできていますか

バリアフリーに対応していますか

緊急事態を乗り越えられますか

■建物・設備の維持管理

建物・設備の維持管理はできていますか

改善の努力をしていますか

■総合

マンション管理とはなんだと思いますか

マンション管理の統合的リスクを把握していますか

市民の為のマンションセミナー

報告

まちづくりとマンション

～地域コミュニティの視点から～

中央学院大学 福嶋浩彦

1. 駅周辺へのマンション建設

住宅都市として必然的な現象 — 都市計画とのギャップ
良好な住環境を整備するためには、後手にならない適切な対応が必要
都市計画はまだ中央集権的で全国一律の発想 ➡ 一層の地方分権を

2. 我孫子市のまちづくり戦略Ⅰ

「定年を迎えたシニア世代が地域を支える側で活躍できる環境をつくる」

貴重な人材が「パートタイム市民」から「全日制市民」へ
地域への軟着陸 <会社の論理>から<地域の論理>に
『シニア男性の定年後の地域社会での活動意向調査』
『ようこそ地域活動！ 50代60代のためのインターンシップ』
マンションをはじめ地域での活動が「地域人間」を育てる

3. まちづくり戦略Ⅱ

「若い世代が安心して住めて子育てしやすい環境をつくる」

若い世代の定住—自治体間競争がもっとも現実的に起こっている分野
★遊んで楽しくて刺激的 → 柏と競争しても無駄
☆我孫子市は、便利な立地にありながら自然に接して安心して暮らせる、そして、
いちばん子育てしやすいまちをめざす。
保育園待機児童ゼロをはじめとした子育て支援
マンションと3世代「近居」

4. まちづくり戦略Ⅲ

「税収が減っても持続可能な自治体経営を確立する」

我孫子市は借金（市債）は少ないが、人件費の割合を減らすのが課題
官が「公共」を支配する時代ではない。民と官で担う「新しい公共」
「大きな公共」と「小さな（地方）政府」という視点

市民の為のマンションセミナー

市民のためのマンションセミナーグループ相談会

コミュニティ（子育て・ペット・防犯・町会活動等）分科会

平成19年12月22日

野口直樹（千葉県マンション管理士会員）

平澤 修（日本マンション学会 東京支部幹事）

小林幹和（日本マンション学会 東京支部幹事）

市民のためのマンションセミナーグループ相談会

コミュニティ（子育て・ペット・防犯・町会活動等）分科会

マンション管理の三つの問題、第1に管理組合運営（ソフト）、第2に維持管理（ハード）、そして三つ目は生活管理（コミュニティ）があります。

当分科会は、快適で安心なマンションライフを目指したコミュニティづくりの勉強会です。

1. マンションの円滑なコミュニケーションを阻害する現状の問題（参考）

データ：我孫子市内分譲マンションの調査資料（平成15年9月）による

- 1) ペットの飼育トラブル（約30%）
- 2) 居住者の生活騒音トラブル（約30%）
- 3) 居住者・近隣住民・管理人・管理会社とのトラブル（約15%）
- 4) 空室ありが約40%、うち建築後20年以上の空室率が高い（約30%）
- 5) 賃貸住宅ありが約70%、うち建築後20年以上の賃貸化は13%だが20戸未満規模の賃貸化率が高い（約30%）

2. マンションの生活管理面での紛争事案

- 1) 管理規約や細則で動物飼育禁止されている場合（共同の利益に反する行為）
- 2) フローリングの騒音トラブル（不法行為と受任限度）
- 3) 住居内にゴミ等を溜めて悪臭を発生させる侵害行為（共同の利益に反する行為）

3. マンションにおける犯罪情勢（防犯対策）

- 1) 居住者に対する犯罪（防犯カメラ設置、あいさつ運動の励行）

〔侵入窃盗、乗り物関連犯罪、強盗、性犯罪、放火、悪質訪問販売、〕

- 2) 居住者による犯罪の危険性（各種同好会の立ち上げ）

〔少年非行、内部に潜む変質者〕

- 3) 高齢者と犯罪被害（行政との協働による見守り）

〔狙われる高齢者（リホーム詐欺）、孤立する高齢者（閉じこもり・孤独死）〕

4. マンション標準管理規約（単棟型）からみる管理組合の「コミュニティ」の考え方

- 1) 第32条（管理組合の業務）第15項の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」というのが具体的に何を意味しているのかはコメントにも述べられていないので、実際には管理組合の独自判断にゆだねられています。
- 2) 第27条（管理費の充当）第10項の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」に対するコメントでは、①「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施に資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって必要な業務である。管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した、管理組合活動」と述べられ、管理組合と町会・自治会との関係について判断の手がかりになります。
②「他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のために居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のもの」とも述べられていますが、区分所有法では区分所有者となれば加入するか否かの意思を問わず、当然、管理組合の構成員となる考え方と加入するか否かが個人の自由意思に委ねられている町会・自治会をどう区別するかというコミュニティ指針について、マンション標準管理規約からは読み取れません。
- 3) 第18条（使用細則）の関連で考えられる事項として、犬、猫等のペットの飼育に関する禁止又は容認（※人と動物との共生）の基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則に委ねる改正は可能です。

※東京都「集合住宅における動物飼育モデル規定」、ペットクラブの設立

5. マンションの少子高齢問題とコミュニティ形成

- 1) 人と組織の壁を超える「世代を超えた人づくり」による人財の育成
- 2) 地域の壁を超える「管理組合と町会・自治会との融合」による防犯面の充実
- 3) 行政との壁を超える「自助・共助・公助」による防災体制の確立

以上

判例トピック 「居住者に迷惑・危害を及ぼす恐れ…」あいまい規定もただし書きが決め手

規制最優先、分かってるけど...

繰り返されるペット飼育訴訟

ベトナム禁止マシヨンで、うつ病の改善治療のため大を飼ひ始めたといわれる住民に対し、管理組合が飼育の禁止を求めたという訴訟の判決が六月二十八日、東京高裁であった。青柳肇裁判長は「うつ病の治療といふ同情すべき事情があつたとしても、ベトナム飼育を可能とするか否かは当該マシヨンの区分所有者の団体が自治的に決定すべき事柄」と、一審判決同様共同利益のための団体的制約を重視し、飼育の禁止を認め、飼育者側の控訴を棄却した。飼育者は上訴している。

都内築十年、約四百五十戸。分譲当初から使用細則に署名していた飼育していた

て禁止行為として「居住者に近接または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育する」となつた。冒頭大、聴導大、介護大および居宅等の飼育できる小鳥・鑑賞魚は「シマ」で規定している（図シマ）。

十戸は転居、鬱期間後も氏と猫の飼育者B氏。A氏の妻は、居後うつ病を患ひ、ある日衝動に大を襲入、妻は陳述書で「日常の生活が今でできなくなつた私が唯でできたことは、二戸の一審判後、清水審判官は「所有」飼育禁止を認むる区分所有者が多数とした。いつも自分付き添

法廷で本人尋問に立つたA氏は「ペットは飼へない」と断言したが、妻が突然なことにしたが、医師が「シマ」飼育を勧められていたとあり、あまり言ひにくいので、犬を手放さず、時

訴状状による、飼育 あるいは、飼育の継続共
同の利益に反する行為を
なされるを得ないとし、組
合の請求を認めた。

◇

つていけるペットを残
して死ぬことはできない
と思ふようになりました。今
は一日中ペットに接し続
けたいと思っています。私
の静かな生活に、草子のが

「うつ病改善に効く」

「うつ病改善に効果」も……

用ということはできない」と判じた。



面白い方法かもしれない」と述べつつ、「終会では説明を求め私も発言したが、飼わなきゃならない個別情についてきちんと聞いてほしかったし、議論をほしかったと不満をもつた。



提出された診断書で医師は「ベット大の銅膏の効用で病状が改善している点に否定できない」と指摘している。

呂氏は雑誌書で「手のひら」

ペット飼育訴訟は、基本的には結果は決まっている。それでも訴訟になってしまうと問題の深刻さがある（写真と本文は関係ありません）

また控訴人側は内閣府の
 ことば規則の変更で、特別
 に大猫を禁止と解釈する
 控訴人側が採用細則で二
 分はできません」と主張し
 指摘。

と「護に関する世論調査」で、集合住宅での一定のルール下

のベクトル計算を説く世論に、応じられないと退けた。の割合は飼育禁止を「回つたところを引用して、国民意識は、ベクトル飼育母数に数々なっており、ベクトル禁止規定は飼育所有権内在的制約を越え過度に飼育のたぐひであるとした。

ベクトル飼育母数に数々なっており、ベクトル禁止規定は飼育所有権内在的制約を越え過度に飼育のたぐひであるとした。

◆ 国民意識の変化、ペット飼育可能なマンションの増加などの事実を考慮しても、訴人が自身の価値観と主張を他の区分所有者との間で、ペット飼育を禁止し、違反者に禁止請求をすることを

果「も……」

所有者の公の以上の賛同を得て臨時總會に招集し、そこで対応すべき」と、一箇暫禁止が管理規約等有効に力づけられているが、控訴人（それ）に待つべき義務がある」として、その他適切な行動を

控訴審判決で青柳裁判長は、まず使用細則の飼禁止の解釈について、たじろ書きで盲導犬を除くと規定している点に照れ、又「言の通り」の意味を「手」

「導犬・介護犬以外の犬が含めるのは相当ではない」と言われることは明らかで、ペとした。

**エレベータリニューアルは
大変有利で確実な投資です!!**



- ① インバータ制御になり、乗り心地が格段に良くなります。
最新のデザインと共に満足感、心地よさが広がります。
- ② 安全性が完璧になります。
地震時管制装置、遠隔監視装置が標準仕様で追加され安心感が広がります。
- ③ 毎月のメンテナンス料が大幅に減額されます。(20~30%)
マイコン制御と遠隔監視装置でメンテナンスコストが削減されます。
- ④ 使用電力費が大幅に減額されます。(約30%)
従来と同じ電力で50%増速できます。
- ⑤ 1戸当たりの資産価値が上昇します。
- ⑥ 改修費用がどこよりも安いので、減額されたメンテナンス料と
電力費で容易に償却でき、確実に素晴らしい投資となります。

ELEVATION INNOVATOR

ESTEM

エレベータ製造許可番号：神基許(ク)第588号・日本エレベータ協会会員
株式会社 **エレベータシステムズ**

***** 改修・取替のバイオニア「エステム」*****
 [本社] 〒171-0021 東京都豊島区西池袋3-29-9福利ビル
 TEL03-3982-7750 FAX03-3982-7787
 [大阪支店] 〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町1-5-6山基ビル806
 TEL06-6263-0138 FAX06-6263-0164
 [埼玉事業所] 〒336-0001 埼玉県桶川市加納227-1
 TEL048-775-5240 FAX048-775-4506

詳細はホームページをご覧ください。
エレベータのお得な情報をお知らせしています。
<http://www.elevator.co.jp>
お問い合わせは ☎ 0120-15-7750 か
ホームページにてご質問下さい。

ペット飼育禁止を認めた主な判例 【横浜ペット訴訟】

禁止規定の経緯と飼い主の主張

入居時は入居室内で動物飼育を禁止していたが、その後管理組合は臨時総会で旧規約を改正し、新設した使用細則で犬、猫、小鳥などのペット・動物類の飼育禁止を規定した。被告のペットはイングリッシュ・ビーグル犬。被告は子供の自閉症治療の一環として飼育しているとし、規約改正は特別の影響を受ける被告の承諾を得ていないため無効と主張していた。判決は飼育禁止を求めた原告管理組合の請求を認めた。

判決(横浜地裁・平成3年12月12日・判例時報1420号108ページ)

マンションその他の共同住宅においては居住者による動物の飼育によってしばしば住民間に深刻なトラブルが発生すること、(中略)、そもそも共同住宅で他の居住者に全く迷惑がかからないよう動物を飼育するには、防音設備を設けたり集中エアコンなどの防臭設備を整えるなど住宅の構造自体を相当程度設備したうえで、動物を飼おうとする者の適性を事前にチェックしたり、飼い方などに関する詳細なルールを設ける必要があることが認められ、以上の事実を総合すると、現在のわが国の社会情勢や国民の意識などに照らせば全面的に動物の飼育を禁止した本件規約は相当の必要性および合理性を有するものというべきである。(中略)他方、被告の子供が自閉症であると医師に診断されたことはなく、(中略)、被告の受ける損害は、社会生活上通常受忍すべき限度を越えたものとはいえず、したがって本件規約改正について被告の承諾がないことは規約改正の瑕疵(かし)に該当しない

判決(上記裁判の控訴審。東京高裁・平成6年8月4日・判例時報1509号71ページ)

本件犬の飼育は、管理規約違反行為であり、かつ、共同の利益に違反する行為である。（中略）マンション内における動物の飼育は、一般に他の区分所有者に有形無形の影響を及ぼす恐れのある行為であり、これを一律に共同の利益に反する行為として管理規約で禁止することは区分所有法の許容するところであると解され、具体的な被害の発生する場合に限定しないで動物を飼育する行為を一律に禁止する管理規約が当然に無効であるとはいえない。

(中略) 本件マンション(動物の飼育を配慮した設計・構造にはなっていない)においてペットである本件犬を飼育することは、その行為により具体的に他の入居者に迷惑をかけたか否かにかかわらず、それ自体で管理規約に違反する行為であり、区分所有法6条1項に定める「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるものといわなければならない。

(中略) そもそも、何をもちてペットとして愛玩するかは飼い主の主観により極めて多様であり、飼い主以外の入居者にとっては、愛玩すべき対象とはいえないような動物もあること、犬、猫、小鳥などの一般的とみられる動物であっても、そのしつけの程度は飼い主により千差万別であり、仮に飼い主のしつけが行き届いていたとしても、動物である以上は、その行動、生態、習性などが他の入居者に対し不快感を招くなどの影響を及ぼす恐れがあることなどの事情を考慮すれば、マンションにおいて認容しうるペットの飼育の範囲をあらかじめ規約により定めることは至難の業というほかなく、本件規約のように動物飼育の全面禁止の原則を規定しておいて、例外的措置については管理組合総会の議決により個別的に対応することは合理的な対処の方法といふべきである。

(中略) 本件犬は家族の一員のような待遇を受けて可愛がられていたことは認められるが、控訴人一家の本件犬の飼育はあくまでペットとしてのものであり、本件犬の飼育が控訴人の長男にとって自閉症の治療的効果がある(控訴人は入居当初このことを管理組合に強調していた)、専門治療上必要であるとか、本件犬が控訴人の家族の生活・生存にとって客観的に必要不可欠の存在であるなどの特段の事情があることを認めるに足りる証拠はない。したがって本件規約改正は控訴人の権利に特別の影響を与えるものとはいえない。

【品川ペット訴訟】

禁止規定の経緯と飼い主の主張

組合設立当初から管理規約に基づく細則で禁止行為として「小鳥および魚類以外の動物の飼育」と規定。しかし犬猫の飼育者がいたため組合は総会でペットクラブの設立と犬猫一代限りの飼育容認を決議したが、決議以後被告は新たに犬を飼育。被告はペットクラブの管理下で共同利益に反しない動物飼育は可能で、一律禁止は不合理などと主張。両判決は飼育禁止などを求めた原告管理組合の請求を認め、被告に弁護士費用の一部（40万円）の支払いも命じた。

判決(東京地裁・平成6年3月31日・判例時報1519号101ページ)

原告においては、細則の本件規定により、犬猫の飼育を禁止しているが、認定事実によれば、原告の構成員の多数が今なお本件規定の順守を組合法第20条に求めていることが容易に認められるものであって、ペットクラブの自然消滅を期し、厳格な管理の下に、ペット発足時の犬猫一代限りの飼育のみを承認するものとして、原告の構成員の多数の意思に反し、それ以外の犬猫を飼育する行為は、区分所有法第6条第1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するものとして、同法第57条第1項により禁止（飼育禁止）請求の対象となるものといふべきである。

（中略）被告らの犬猫の飼育に対し、本件規定の順守を求め、飼育を止めるように要求することは共同生活の秩序維持を図る原告の自治的活動として、なんら不合理なものといふことはできない。

判決(東京地裁・平成8年7月5日・判例時報1585号43ページ)

多数の人々が区分所有している建物においては、さまざまな価値観を有する人々が互いに節度を守ることによって一定の水準の住環境を維持し、共存していかなければならないのであるが、ペットを自ら飼育したいと考え、または他人がペットを飼育することに理解を示す人々があり得る反面、動物の鳴き声、臭気、体毛などを生理的に嫌悪し、あるいはそれに悩まされる人々もあり得る。

[illegible]

8 マンション標準管理規約（単棟型）

（国土交通省）

〇〇マンション管理規約

第1章 総則

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を・・・内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

（共有）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

（分割請求及び単独処分禁止）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

（専有部分の用途）

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

（バルコニー等の専用使用権）

第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

二 電気室〇〇電力株式会社

三 ガスガバナ―〇〇ガス株式会社

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（専有部分の修繕等）

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させ

なければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

- 第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

- 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

- 第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

- 第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

- 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

- 第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

- 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 管理員人件費

二 公租公課

三 共用設備の保守維持費及び運転費

四 備品費、通信費その他の事務費

五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料

六 経常的な補修費

七 清掃費、消毒費及びごみ処理費

八 委託業務費

九 専門的知識を有する者の活用に関する費用

十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用（修繕積立金）

- 第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議

（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等が必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

(使用料)

- 第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

- 第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

- 第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

- 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務

五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九 敷地及び共用部分等の変更及び運営

十 修繕積立金の運用

十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十三 防災に関する業務

十四 広報及び連絡業務

十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条 第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条 第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長〇名
 - 三 会計担当理事〇名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）〇名
 - 五 監事〇名
- 2 理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

- 第36条 役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。
- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）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ものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、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する。

- 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第41条 監事は、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しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
- 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条 第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次項に定めるものをいう。以下同じ。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

う方法等について定めることも可能である。

- ⑧駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

第16条関係

- ①有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。

- ②第2項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

第17条関係

- ①区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

- ②「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。

- ③本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。

- ④専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

- ⑤承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。

特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

- ⑥承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。

- ⑦工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。

- ⑧専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。

- ⑨本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第67条の規定により、理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。

- ⑩本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。

- ⑪申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書

平成年月日

〇〇マンション管理組合

理事長〇〇〇〇 殿

氏名〇〇〇〇

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、〇〇マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

1 対象住戸〇〇号室

2 工事内容

3 工事期間平成年月日から

平成年月日まで

4 施工業者

5 添付書類設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認書

平成年月日

〇〇〇〇 殿

平成年月日に申請のありました〇〇号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。

(条件)

〇〇マンション管理組合

理事長〇〇〇〇

第18条関係

- ①使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

- ②犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

- ③ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

第19条関係

- ①規約の効力は対象物件の使用法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。

- ②第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。

- ③貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

賃貸借契約書

〇〇条賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓約書

私は、〇〇〇〇（賃貸人）との〇〇マンション〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては〇〇マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成年月日

〇〇マンション管理組合
理事長〇〇〇〇 殿
住所
氏名印

④区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間（当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。）は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から有効である。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。なお、上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続きについては、第43条第2項及び第3項によることとなる。

第21条関係

- ①駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。
- ②バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。
- ③本条ただし書の「通常の使用に伴う」管理とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入れ替え等である。
- ④第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。
- ⑤配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

第22条関係

- ①窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあつては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第7条第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第8条に基づく別表第2において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。
- ②また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。
- ③第1項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。
- ④第2項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることにかんがみ、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう、細則をあらかじめ定めるべきことを規定したものである。
- ⑤また、第2項は、マンションでは通常個々の専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等をあらかじめ定型的に細則で定めることにより、その範囲内で行われるものについては施工の都度総会の決議を求めるまでもなく、各区分所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。
- ⑥「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。
- ⑦各区分所有者の責任と負担において行うことができるものとしてあらかじめ定型的な工事内容を定めるに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聴くことを考慮する。
- ⑧本条の規定のほか、具体的な工事内容、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めるものとする。
- ⑨申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。

第25条関係

- ①管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案し

ない。

- ②管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。

第27条関係

- ①管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の件費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとする。
- ②コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

第28条関係

- ①対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。
- ②分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。
- ③円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成15年1月国土交通省公表）によれば、次のとおりである。
 - A. 建替え決議までのプロセス
 - (ア)準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。
 - (イ)検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。
 - (ウ)計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。
 - B. 建替え決議後のプロセス
 - (ア)建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。
 - (イ)権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。
 - (ウ)工事実施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。
 - (エ)再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。
- ④③のプロセスのうち、③のA(イ)及び(ウ)の段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。
- ⑤③のプロセスのうち、③のB(ア)の段階においても、修繕積立金を取り崩すことのできる場合があることを定めたのが第2項である。
- ⑥③のプロセスによらず、円滑化法第45条のマンション建替事業の認可に基づく建替え、又は区分所有者の全員の合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第1項及び

第2項、又は第2項と同様の方法により、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。

⑦建替に係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。

第29条関係

機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできる。

第31条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

届出書

平成年月日

〇〇マンション管理組合

理事長〇〇〇〇 殿

〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとお届け出ます。

記

- 1 対象住戸〇〇号室
- 2 区分所有権を取得した者氏名
- 3 区分所有権を喪失した者氏名
- 住所（移転先）
- 4 区分所有権の変動の年月日平成年月日
- 5 区分所有権の変動の原因

第32条関係

①建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。

②長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

- 1 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。
- 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
- 3 全体の工事金額が定められたものであること。また、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。
- ③長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。
- ④長期修繕計画の作成又は変更に関する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

⑤管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、同条は、適正化法の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調査、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

⑥修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第2項の特殊建築物

等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるよう管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するために有効な情報である。

⑦建替え等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。

第33条関係

第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書による。

第33条及び第34条関係

①マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。このような中で、マンションを適切に維持・管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

②管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③専門的知識を有する者の活用具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

第35条関係

①理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、～名という枠により定めることもできる。
- ②200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要があるこの場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

③法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

第36条関係

①役員の任期については、組合の実情に応じて1～2年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。

②業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は2年とする。

③役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる。

第38条関係

〈1〉 昭和50年12月10日 第3種郵便物認可

読売新聞の姉妹紙



東都子(サリ)

4/13

2007年

No.1250

(毎週金曜日発行)

★100円★

発行所 ©東都よみうり新聞社 〒130-0022 東京都墨田区江東橋4-29-16 ☎(03) 3632-5286(代) FAX(03) 3631-3969

読者と共につくる

江戸川区版

設立30周年でシンポジウム開催

なぎさニュータウン管理組合

江戸川区南葛西の大規模集合住宅「なぎさニュータウン」の管理組合(伊藤貴堅理事長)の設立三十周年記念シンポジウムが四月一日、なぎさニュータウン管理棟ホールで開かれ、約百人が耳を傾けた。

なぎさニュータウンは、約五万三千七百平方メートルに七棟の居住棟(三十四階建て)や管理棟が建ち、千三百二十世帯あり、約四千人が暮らしている。日本勤労者住宅協会が整備する街に相当するような規模



くすのきなぎさ麗樹会が踊りを披露(管理棟前の中央広場)



なぎさニュータウン(江戸川区南葛西)で4月1日

模「これまでは積極的な自主管理が行われ、良好なコミュニティを維持しているなど」としたうえで、今後の課題としては「建物とどこまで修繕で済ませ、どの段階で建て替えるのか?」また、高齢化が進む第一次入居世代と若い世代との交流を進め、自主管理の歴史を引き継ぐことが大切。大災害発生時を想定した周辺地域との連携強化も必要」などと提言した。

続くパネルディスカッションでは、以前、同管理組合事務局職員として二十一年近く実務を支えていた千田節子さんをコーディネーターに、パネリストを館教授、小林幹和葛西地域マンション管理組合交流会代表、同管理組合の神津昭夫元理事長と合田純一副理事長が務めた。神津元理事長は「住民の高齢化に対して、管理組合としては施設のバリアフリー化はすでに取り組んでいるので、今後はグループホームの運営などが考えられるのでは」と提案。また、

改修工事は、だれもが使いやすいユニバーサルデザインを意識した設計で行われ、同広場中央部のマンホールとなるモミノキを新たに植えた。

合田副理事長は「高齢化の進展で今後、管理組合役員の輪番制や組合費の支払いなどが維持できるのか」などと指摘した。小林代表は「あらゆる世代の交流を促すには、管理組合と自治会との融合という視点も大切。また、(高齢者住民の割合から推計して)『なぎさ』だけに二十人程度はいると思われる引きこもりのお年寄りへの対策が必要」などと提言。館教授は「災害に対する危機意識はあらゆる世代に共通なので、それを軸に『コミュニティ』の統一性を強めるといい」などとアドバイスした。

シンポジウムに続き、管理棟前の中央広場で、同広場の全面改修工事完成祝いも兼ねて、なぎさ太鼓の演奏やくすのきなぎさ麗樹会の踊りなどが披露された。