

# 新任理事の心構え

---

豊田秀一（相談員、マンション管理士、弁護士）

# 過去の基礎セミナー（令和3年実施分）

令和3年度 横浜市マンション管理組合基礎セミナー ソフト編 【令和3年8月28日開催】

内容：「新任役員に役立つ基礎知識」

1. なぜマンションの管理組合が存在するのか ～区分所有法と管理規約について～  
[セミナー動画（外部サイト）](#)      [資料（PDF：1,137KB）](#)
2. 管理組合運営のコツ ～管理会社との上手な付き合い方～  
[セミナー動画（外部サイト）](#)      [資料（PDF：1,851KB）](#)
3. マンションではどのようなトラブルが起こるのか？ ～管理組合役員としての対処法を考える～  
[セミナー動画（外部サイト）](#)      [資料（PDF：1,911KB）](#)
4. 横浜市のマンション施策  
[セミナー動画（外部サイト）](#)      [資料（PDF：1,104KB）](#)

# 過去の基礎セミナー（令和2年実施分）

## 令和2年度 横浜市マンション管理組合基礎セミナー ソフト編 【講演会中止、一部動画配信】

新しくマンション管理組合役員になられた方向けに管理規約や組合の運営等についてのテキストを作成しましたので、管理組合活動にご活用ください。

例年、講演会を開催していましたが、令和2年度はコロナウイルス感染拡大防止のため、講演会は中止しました。

※テキストの「第2章 管理組合の運営」及び「第3章 マンション管理のトラブル」の内容について、動画でポイント解説を作成しました。

[本編（テキスト）](#)

[表紙・目次（PDF：199KB）](#)

[第1章 区分所有法と標準管理規約（PDF：653KB）](#)

[第2章 管理組合の運営（PDF：1,267KB）](#)

[ポイント解説動画（外部サイト）](#)

[第3章 マンション管理のトラブルについて（PDF：519KB）](#)

[ポイント解説動画（外部サイト）](#)

# 本講演のテーマ

---

「マンション管理は何か」という大きな枠組みをつかんでいただくこと

- ① マンションの現状や特徴
  - いわゆる「2つの老い」に対応する必要性
  - 管理組合には「総合的な管理」が求められている
- ② マンション管理において中長期的な視点を持つことの重要性
- ③ 今まさに起きている問題への対応方法

# 「2つの老い」

---

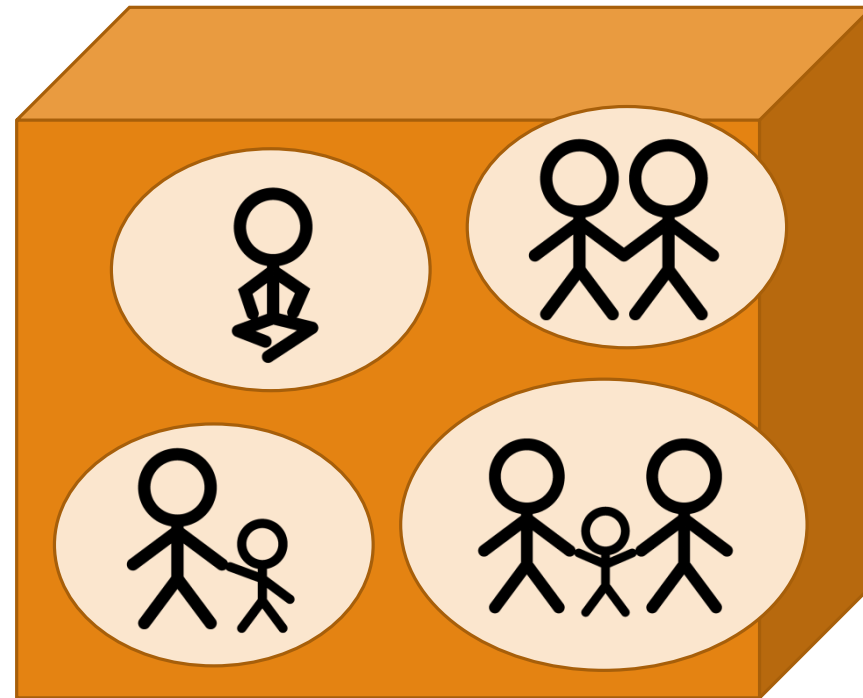
- ① マンションの高経年化
- ② 居住者等の高年齢化

# マンションの特徴

一軒家(一家族のみが利用)



マンション(多数の住人の共同生活の場)



# マンションの適正な「管理」とは？

---

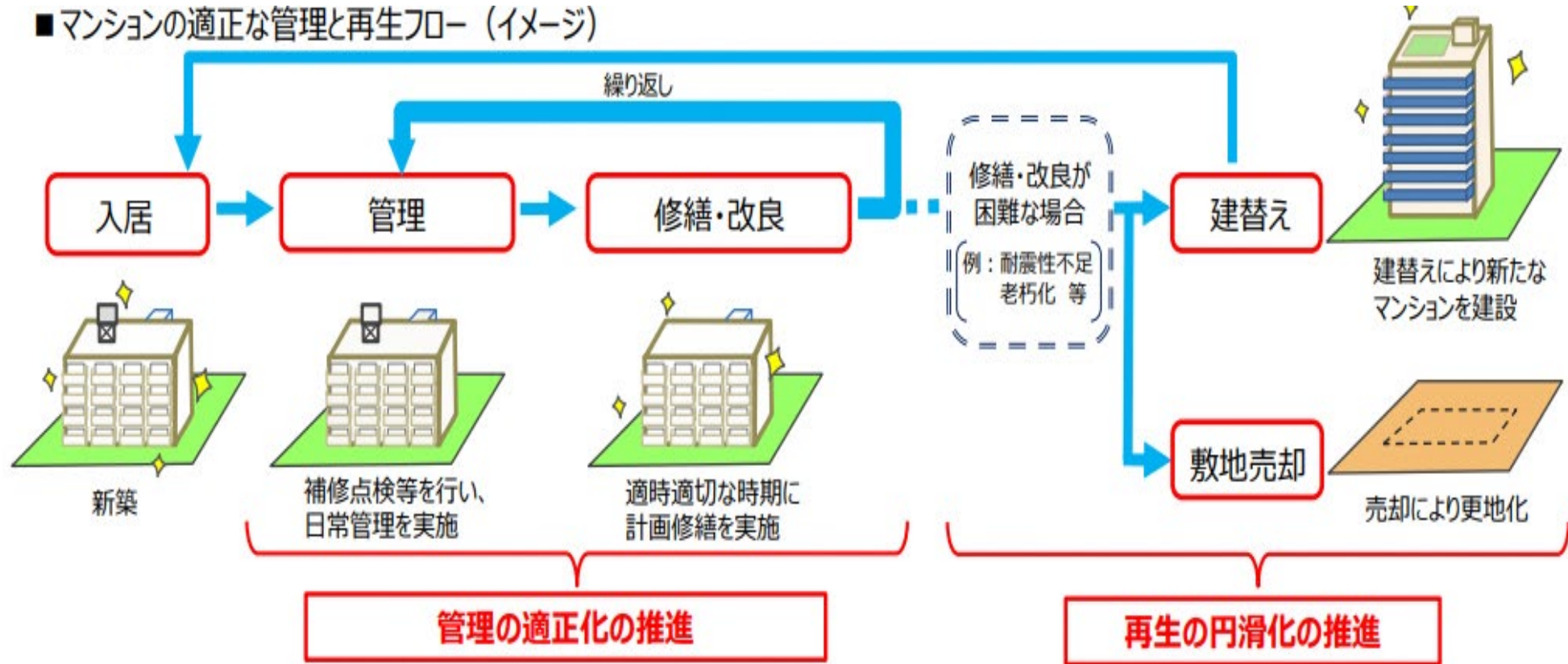
- ① 建物や設備の維持・修繕などの、物理的な管理
- ② マンションの資産価値の維持・向上を図るための管理
- ③ マンションの居住者に快適な生活環境を提供するための管理



**総合的な管理**が求められている。

# マンションのライフサイクルモデル

## ■マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）





# 各ステージを意識したマンション管理

---

1つ目のステージ・・・「管理」のステージ

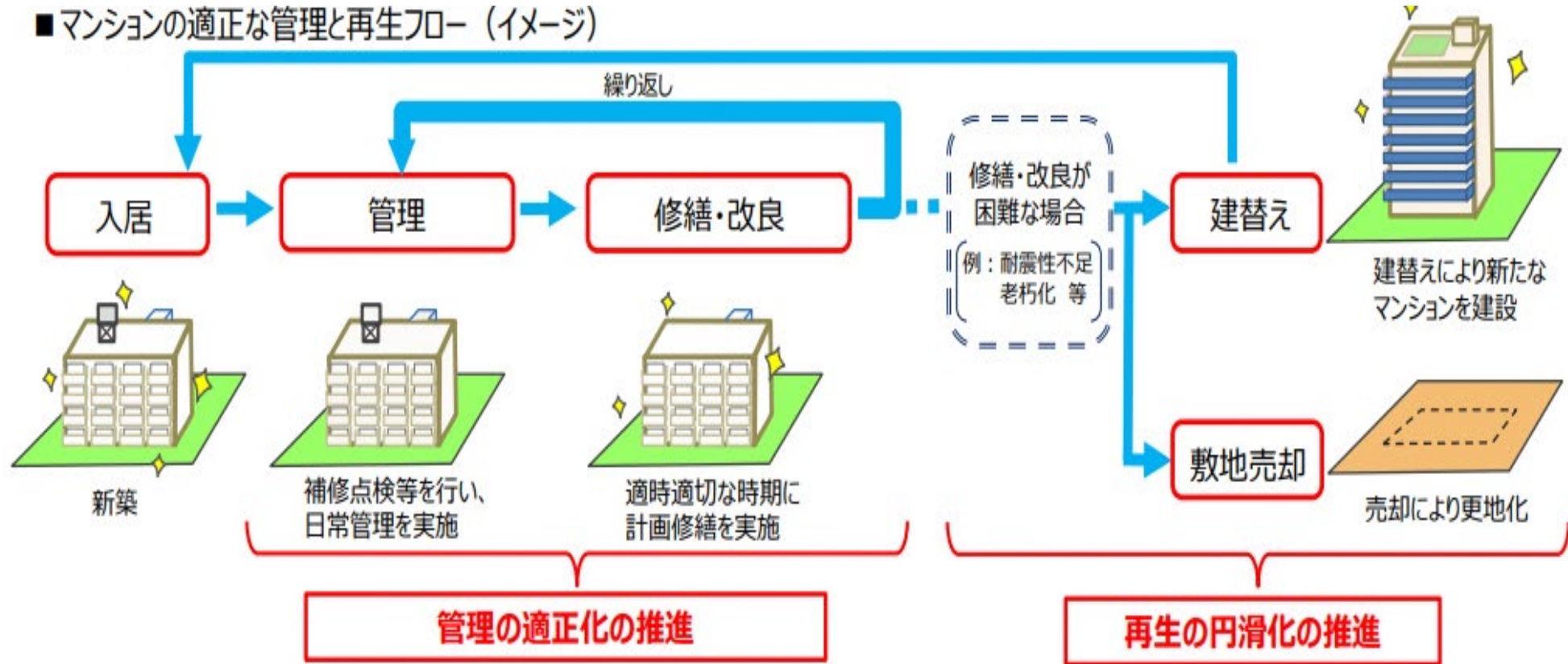
2つ目のステージ・・・「修繕・改良」のステージ

3つ目のステージ・・・「再生」（建替え又は敷地売却）のステージ

- ・ どの時点で、何をしなければならないのかを意識する必要がある。
- ・ 中長期的な視点を持ったマンション管理を行うことが可能となる。

# マンションのライフサイクルモデル

## ■マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



# 管理規約とは

---

## <区分所有法30条1項>

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

- ・管理規約の設定は法律上の義務ではないが、多くのマンションでは、マンションの良好な維持管理のために、管理規約を設けている。
- ・管理規約は、「マンションの憲法」ともいわれており、管理組合の最高自治規範である。

# 標準管理規約の目次(単棟型)

---

- 第1章 総則
- 第2章 専有部分等の範囲
- 第3章 敷地及び共用部分等の共有
- 第4章 用法
- 第5章 管理
- 第6章 管理組合
- 第7章 会計
- 第8章 雑則
- 第9章 附則

# 標準管理規約の本文とコメントの一例

## <規約本文>

### (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。

## <第12条関係コメント>

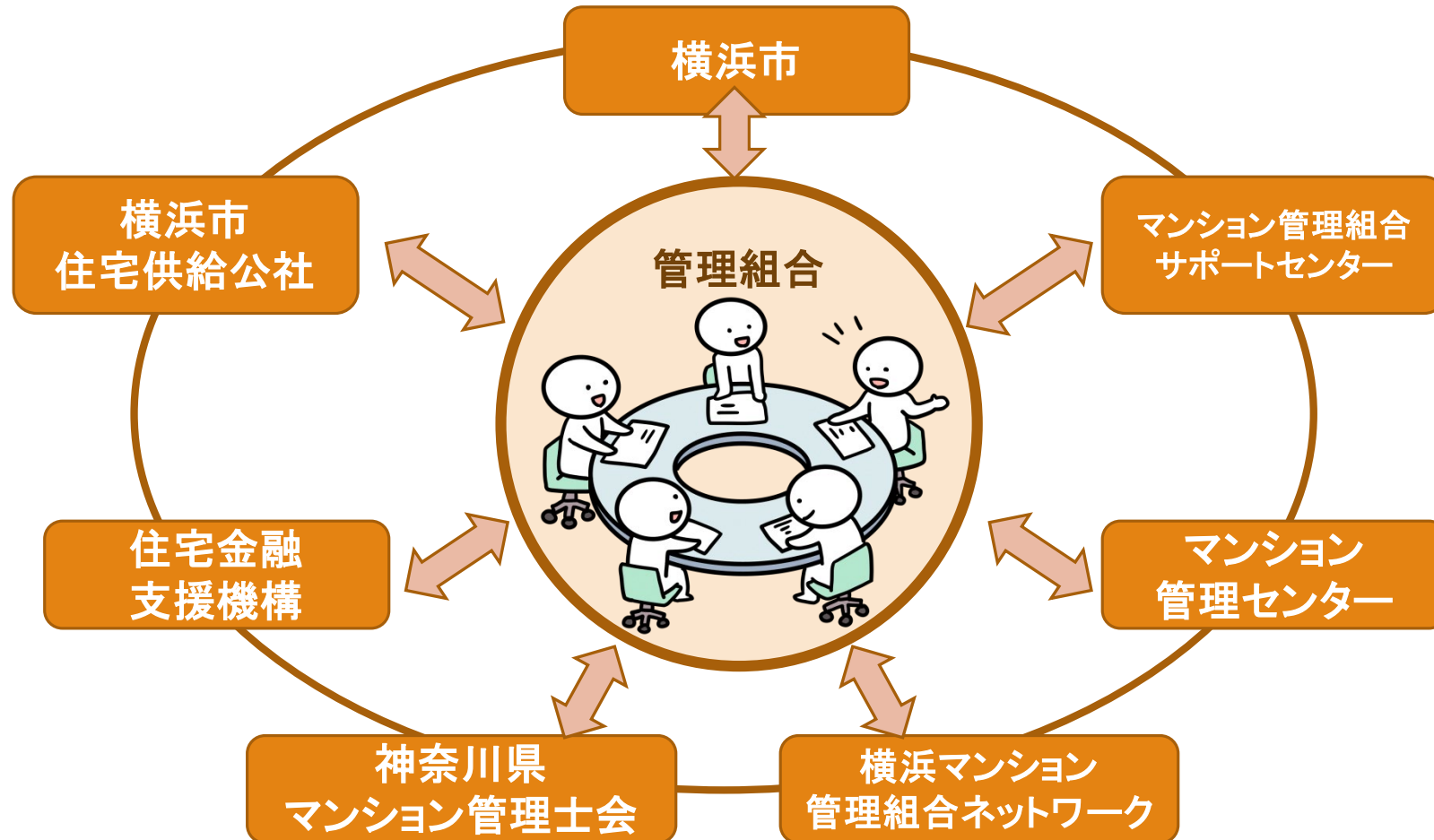
① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

②……………

# マンション管理に関わる関係者



# 横浜市における 専門家や関係団体のネットワーク



# 本講演のまとめ

---

## 「マンション管理は何か」という大きな枠組みをつかむ

### ① マンションの現状や特徴

→いわゆる「2つの老い」に対応する必要性

→管理組合には「総合的な管理」が求められている

### ② マンション管理において中長期的な視点を持つことの重要性

### ③ 今まさに起きている問題への対応方法

★ 一人で問題を抱えるのではなく、周囲に相談する