

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

基調講演 管理運営の適正化に向けて

講師：牧 博史（マンション管理士）

目次

1. 管理計画認定制度
2. 管理規約
 1. マンション標準管理規約
 2. 標準管理規約の3つの型
 3. 社会的状況変化による改正
 4. 区分所有法との違い
 5. まとめ
3. 管理組合運営
 1. 今問題になっていること
 2. まとめ

1. 管理計画認定制度

● 管理計画認定制度とは

- ・2022年4月に施行した改正マンション管理適正化法により創設された制度
- ・マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たしていれば地方公共団体の認定を受けられる制度
- ・横浜市では2022年11月から制度運用開始

● 認定実績（2023年7月28日時点）

全 国：109件

横浜市：17件

1. 管理計画認定制度

● 認定基準

- ・「管理組合の運営」「管理規約」などの17項目の基準
- ・お住まいのマンションが適正に管理されているかどうかの目安



申請をする、しないに関わらず、認定基準を踏まえて、管理運営を見直すことで、お住まいのマンションの管理状況を客観的に知ることができる



第2部で基準ごとにポイントをご説明します

管理組合の運営	長期修繕計画の作成及び見直し等
<ul style="list-style-type: none">■管理者等及び監事が定められている■集会(総会)が年1回以上開催されている	<ul style="list-style-type: none">■長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている■長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている■長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている■長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない■長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない■計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
管理規約	
<ul style="list-style-type: none">■管理規約が作成されている■管理規約にて下記について定めている<ul style="list-style-type: none">-緊急時等における専有部分の立ち入り-修繕等の履歴情報の保管-管理組合の財務・管理に関する情報の提供	
管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none">■管理費と修繕積立金の区分経理がされている■修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない■直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	
その他	
<ul style="list-style-type: none">■組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている■横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである	<p>※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。</p>

①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。
②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。
③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

2-1. マンション標準管理規約

- マンション標準管理規約とは

- 国土交通省によって、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として作成されたもの
- これをひな型として各管理組合の規約を作られることが多い
(平成16年に、それまでにあった“中高層共同住宅標準管理規約”が改定された)
- 専有部分と共用部分の範囲や、管理組合の位置づけなどが定義される。
※ 共同生活の細かいルールや駐車場の利用方法などは使用細則に盛り込まれる。(施設・設備・植栽・防災など)

2-2.標準管理規約の3つの型

マンションの形態により

- | | | |
|-----|---------|-------------------------|
| I | 「単棟型」 | 建物が一つ |
| II | 「団地型」 | 建物が複数
全体で敷地を所有する |
| III | 「複合用途型」 | 住居部分の他にテナントがある
マンション |

2-3.社会的な状況変化による改正

- これまでにも、何度か改正があった！

【平成28年度の大改正】

- ・マンション居住者の高齢化等を背景とした管理組合役員の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性等様々な課題が指摘された
⇒これらの課題に対応した新たなルールの整備が求められる。

● 改正内容

- ・外部専門家の活用
- ・専有部分の修繕工事等
- ・管理費等滞納に対する措置
- ・災害発生等の場合の管理組合の意思決定
- ・緊急時の理事長等の立ち入り
- ・理事会の代理出席 など
- ・駐車場の使用方法
- ・暴力団等の排除規定
- ・コミュニティ条項の再整理

2-4.区分所有法との違い

- 【区分所有法】（正式名称「建物の区分所有等に関する法律」）
 - ⇒ 分譲マンションのような区分所有建物の所有・管理関係や管理運営の基本原則について定めた法律（民法の特別法）
- ・この法では、権利関係や運営の基本しか定められていない
 - ⇒実際の管理組合運営においてはそれに見合ったものが必要
- ・分譲マンションの管理運営を合理的に行ったり良好な生活秩序を維持していくために、それぞれの立地・構造・規模等に応じて、別途管理規約を定め共同のルールを決めておくことができるとされている。

2-5.まとめ

●管理規約

- ・マンションを適切に維持管理するための基本的なルールを定めたもの
- ・内容は「区分所有法」の定めに従う必要がある
- ・法や社会の規範に沿ったものであることが必要

●マンション標準管理規約

- ・マンションの管理規約を決める際の標準的なモデルとして国土交通省が作成したもの
- ・それぞれのマンションの状況にあわせて内容を調整し、管理規約が作成される
- ・あくまでひな型

3-1. 今問題になっていること

● 管理不全マンション

- ① 総会・理事会の開催が行われていない
- ② 規約が実際の状況に対応できるように改正、整備されていない
- ③ 区分経理がされていない
- ④ 長期修繕計画がつかられていない
- ⑤ 工事履歴が保管されていない
- ⑥ 収支など会計報告が的確にされていない

上記のような管理状態が放置されると、適切な工事もできず、
廃墟化し、やがて環境が破壊されていく！

3-1. 今問題になっていること

- 管理組合役員の担い手不足

- ・ 居住者の高齢化

- ⇒ 気力・体力が無い、入院、施設に入ったなどで、役員の役割ができなくなる

- 【対応策】

- ・ 役員の条件の改正

- ⇒ ・ 外部居住者・親族などに拡大
 - ・ 外部専門家の活用

3-1. 今問題になっていること

- 修繕積立金の安定的な確保

【背景】

- ・ 建物・設備は経年すればするほど工事費用が高んでくる。
（給排水管の厚生・更、エレベーター・機械式駐車場の交換）
- ・ 工事費用（人件費・材料費などの高騰、アスベスト対応）による負担増。

【その他の要因】

- ・ 風水災害の多発による損害保険料の高騰

3-1. 今問題になっていること

- 区分所有者の相続・継承

- ・配偶者が亡くなったり、施設に入ったりすることがある。
- ・お子様がいても、既に外部に共住していることから継承して住むことをためらうことが多い。

- 居住者名簿の整備、緊急連絡先の確保

- ・居住者が亡くなったりしたとき、連絡先が不明のため連絡が取れず、管理費等が滞納してしまうことがある。
- ・個人情報保護法への意識が高いため、連絡先の届が回収しづらいが、目的・管理方法などを明確にし、連絡先の報告の回収に努めることが肝要。

3-2.まとめ

- 管理組合の役目
 - ・的確に管理組合を運営していく
 - ・資産の保全に努める

終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

