

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント
～管理計画認定制度の認定基準を参考に～
第2部 講演② 管理規約

講師：蜂須賀 益美（マンション管理士）

目次

1. マンション標準管理規約
2. 認定基準：③管理規約が作成されている
3. 認定基準：④ 緊急時等における専有部分の立ち入り
4. 認定基準：⑤ 修繕等の履歴情報の保管
5. 認定基準：⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
6. 管理規約に関する共通事項

1.マンション標準管理規約

- 区分所有法（第30条）によると

建物又はその敷地若しくは付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。 ➡ **管理規約は管理組合の最高自治規範**

- マンション標準管理規約とは

管理規約の標準モデルとして国土交通省が作成

社会環境の変化に伴い、マンション管理の課題への対応及び反映として適宜、改正されている。（近年では平成28年、令和3年に改正）

➡ 専門委員会の編成、横浜市のマンション・アドバイザー派遣支援制度、
専門家への相談等を通じ、**管理組合の実情に応じた見直しが適宜必要**

2. 認定基準について

管理組合の運営

- 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

管理規約

- 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
 - 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

- 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二割以内である

その他

- 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

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。

長期修繕計画の作成及び見直し等

- 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

※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。

2. 認定基準：③管理規約が作成されている

【確認内容】

管理規約が作成されているか

項目	区分所有法
管理規約の有無	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。（第30条）

3. 認定基準：④ 緊急時等における専有部分の立ち入り

【確認内容】

管理規約に災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部分への立ち入りの定めがあるか

➡ 従来の規定に加えて、「災害等の緊急時の立ち入り」についても規定されていることが必要

項目	マンション標準管理規約（単棟型）
必要箇所への立入り	前項の規定にかかわらず、理事長は、「災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等、他の専有部分に対して物理的又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるとき」は、専有部分等に自ら立入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。（第23条4項）

4. 認定基準：⑤ 修繕等の履歴情報の保管

【確認内容】

管理規約に修繕等の履歴情報の管理等についての定めがあるか

➡ 管理組合の業務の1つとして「修繕等の履歴情報の管理等」について規定されていることが必要

項目	マンション標準管理規約（単棟型）コメント
業務 （修繕等の履歴情報の整理及び管理等）	修繕等の履歴情報とは（第32条関係） ・大規模修繕工事や計画修繕工事、設備改修工事等の修繕情報（時期・箇所・費用・工事業者など） ・各種検査報告書（設備の保守点検、昇降機含む建築設備の定期検査、消防法検査、耐震診断結果、石綿使用調査結果など） 

4. 認定基準：⑤ 修繕等の履歴情報の保管

修繕等の履歴情報のほか、
以下の書類の保管も維持管理にあたっては重要。

(参考：マンション標準管理規約第32条5項)

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

➡適正化法第103条所定の図面や書類

- ・竣工時の付近見取り図
- ・断面図又は矩形図
- ・配置図・仕様書（仕上げ表含む）
- ・基礎伏図・各階床伏図・小屋伏図
- ・2面以上の立面図
- ・構造詳細図及び構造計算書
- ・各階平面図

5. 認定基準：⑥ 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

【確認内容】

管理規約に管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての定めがあるか

➔ 組合員や利害関係人から請求があった際、書面や電磁的方法で情報提供できるよう規定されていることが必要

項目	マンション標準管理規約（単棟型）
帳票類の作成、保管	<ul style="list-style-type: none">・ 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。・ 理事長は、長期修繕計画書、設計図書、及び修繕等の履歴情報を保管し、…以降同文・ 閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。（第64条）

※利害関係人とは法律上の利害関係がある者・・・専有部分等の担保権者、差押え債権者、賃借人、不動産会社など

6. 管理規約に関する共通事項

- 管理計画認定制度申請には、**総会決議**が必要。
- 議決事項の**有効性**は、**議事録への署名**がエビデンス（裏付け）となる。
- 規約の制定・改正・変更が伴う場合は、**特別決議**（各3/4以上の賛成）が必要。

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

