

講座1

みんなで快適に暮らすための
ルールについて快適な共同生活を送るための心得と
マンション関連法の改正

〈講師〉
公益財団法人
マンション管理センター
大阪支部長
西田 俊一
(にしだ としいち)

■適正なマンション管理のために

【管理組合によるマンションの適正な管理の考え方】

＜マンション管理適正化指針について＞（共同生活のための心得）

1.管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは社会的資産として資産価値をできる限り保全し、快適な居住環境が確保できるよう管理を行うこと。

- (1) マンション管理の主体は管理組合
- (2) 区分所有者等は管理組合の一員として、管理組合の運営に積極的に参加する等、役割を適切に果たすよう努める。
- (3) マンション管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切に対応する。
- (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等や役員に就任する場合区分所有者等が監視・監督の強化を図ること。

2.管理組合が留意すべき事項

- (1) 管理組合の運営
- (2) 管理規約（最高の自治規範）
- (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- (4) 管理組合の経理（区分経理）等

3.区分所有者等が留意すべき事項

- ・ 相隣関係に配慮を要することを認識して、管理組合の運営に参加し、管理規約や集会の決議等を遵守すること。

4.管理委託に関する事項

- ・ マンション標準管理委託契約書を参考に委託内容を十分検討し、管理委託契約先の選定では適正な選定を行うこと。

■暮らしの基本ルール（管理規約）

1.管理規約の基本

- (1) 管理規約で定められる事項とは
- (2) 管理規約の衡平性とは
- (3) 管理規約の改定の手続き
- (4) 管理規約の効力の範囲

2.管理規約の改定時期

- ・ 法律や標準管理規約が改正されたとき
- ・ 管理規約の内容が守れない状態になったとき
- ・ 管理規約の内容が組合内で解釈が異なる意見が出たとき
- ・ マンションの将来における適正な管理に備えるため

3.相談事例

Q.管理規約の全面改定をしたいが、どのように進めたらよいか。

＜改定手順＞

- ① 理事会で管理規約の改定を発議し、改定案の作成方法、総会提案時期及び改定管理規約の発効日等を決議する。
【改定案の作成方法例】
(1) 管理規約改定専門委員会で改定案素案を作成し、理事会に答申する
(2) 外部の専門家に委託
(3) 管理会社に委託
- ② 管理規約改定案の素案を作成したら、素案の内容を組合員に開示、説明する。
・ 組合員の意見や提案等を聞き取って、改定案素案を更新する。
- ③ 理事会で総会に提案する改定案、発行日を決議し上程する。
- ④ 総会で承認された管理規約を組合員に周知する。

■円滑な管理組合運営のために

1.管理組合の組織

- ・ 区分所有者は管理組合の構成員
- ・ 総会は最高意思決定機関
- ・ 理事会は執行機関
- ・ 監事は管理組合財産の状況、業務の執行状況を第三者的に監査する

2.総会の運営

- (1) 招集手続きとは
- (2) 議決権及び議決権の行使とは

(3) 議事運営の方法とは

区分所有法に準じて、各マンションで状況に応じたルールを管理規約で定める

- ・ 開催
- ・ 招集、招集の通知
- ・ 緊急動議
- ・ 議決権の割合
- ・ 議決権行使（書面や代理人）
- ・ 議長
- ・ 議事録の作成者 等

3.理事として大切なこと

- ・ ルールを知る
- ・ 新旧役員の引継ぎ（継続性の確保）
- ・ 理事会の開催頻度（1ヶ月に1回が望ましい）
- ・ 広報活動（組合員等が管理の当事者意識を持つための第一歩）
- ・ 外部との交流を通して他のマンションの事例を知ること、組合業務を進めるうえで有効

■最近のマンション施策の改正概要

1.マンションの管理・再生の円滑化等のための法律改正

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が令和7年5月30日に公布され、一部を除いて令和8年4月1日から施行。

＜法律概要＞

●マンションの管理の円滑化等

- (1) 適正な管理を促す仕組みの充実
- (2) 集会の決議の円滑化
- (3) マンション等に特化した財産管理制度

●マンションの再生の円滑化等

- (1) 新たな再生手法の創設等
- (2) 多様なニーズに対応した建替え等の推進

●地方公共団体の取組の充実

- (1) 危険なマンションへの勧告等
- (2) 民間団体との連携強化

2.マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定

●マンション管理の主体

- ・ マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合
- ・ 区分所有者等は管理者等または役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることで、適正な業務運営の担保に十分留意する

●外部管理者方式のニーズの見極め

- ・ 第三者的立場に立った外部専門家の支援を受ける

●留意すべき事項や望ましい体制

- (1) 既存マンションで管理業者管理者方式を導入する場合
- (2) 新築マンションで管理業者管理者方式が導入される場合
- (3) 管理組合運営のあり方
- (4) 管理業者管理者方式における通帳・印鑑の望ましい保管のあり方
- (5) 管理業者が管理者の地位を離れる場合
 - ・ 規約には管理者の固有名詞を記載しない
 - ・ 管理者の退任後、新体制への移行手続きは監事が担当
- (6) 日常の管理での利益相反取引等におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- (7) 大規模修繕工事におけるプロセスや区分所有者に対する情報開示のあり方
- (8) 監事の設置と監査のあり方

＜無料相談ダイヤル＞

マンションに関するご相談、お問い合わせはお気軽にご連絡ください。

公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部

◇電話番号 06-4706-7560

◇定休日 土・日・祝・年末年始

◇受付時間 午前9:30～午後5:00※面談相談 要予約

