

発刊に寄せて

首都圏マンション管理士会は、マンション管理士制度の社会への定着と、マンション管理士の業務活動に対する支援を目的として、平成14年11月に設立されたマンション管理士の団体です。

会の設立以来、行政機関が主催する無料相談会の協力者として多くの管理組合関係者のマンション管理に関する相談に対面に対応してきたほか、事務局内に設置された専用回線を通じた電話相談にも、数限りなく対応してきました。手前味噌ながら、マンション管理に関する相談対応の経験やノウハウが大変豊富な団体です。

このたび設立10周年を迎えることとなった機会に、さくらマンションという仮想マンションの管理組合に国土交通省が公表しているマンション標準管理規約（平成23年7月改正版）に準拠した規約が定められていることを前提として、その運営に関与する野火マンション管理士のアドバイスに基づく理事会の協議・検討、決議（判断）の経過をテーマ別にシナリオ形式でわかりやすく解説した本書を上梓することとなりました。

管理組合の理事会には、対応した問題について「そうすることが最良と判断した理由」を組合員に対して説明することが常に求められていると考えられます。

そして、その判断のために「必要な注意」を尽くすべく、理事会で協議・検討が重ねられることになりましたが、本業のかたわら役員を務められる方々の多くは、その判断のために求められる専門的知識が

必ずしも十分ではない事情を抱えています。

そうした中であって、管理組合役員として奮闘中の皆様や、これから役員に就任される予定の皆様が肩肘張らずに本書をお読みくださり、管理組合運営上の「必要な注意」に関するヒントを得ていただけることを切に願います。本書が皆様の管理組合の運営の一助となれば幸いです。

ちなみに、マンション管理士は、マンション管理の総合コンサルタントであり、管理組合の日常的な業務運営はもちろん、規約の見直し、管理委託契約の見直し、大規模修繕工事などの特定の事業運営をサポートさせていただくことができます。本書との出会いをきっかけとして、皆様の管理組合の運営にマンション管理士の活用を思い立っていただけるなら、これに優る喜びはありません。

末筆ながら、発刊にあたり、株式会社日本法令様には、多大なるご尽力を賜りました。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

一般社団法人 首都圏マンション管理士会

理事長 親泊 哲

発刊に寄せて
本書の編集について

第1章 総会の運営

総会議事録に誤りが！ どんな対応が必要ですか？
監事の業務とは？ 監査の意義とは？
そろそろ総会です、準備にかかりましょう！

勉強会 平成23年7月改正マンション標準管理規約の要点
議決権行使書と委任状、どう取り扱う？

「玄関のオートロック化、これって普通決議？ 特別決議？
「役員の手が足りない！」——解決方法を検討しましょう

コラム 組合員に対する総会議案発送後に議案を取り下げることは可能か

第2章 理事会の運営

認められる？ 理事会への代理出席
目指せ、役員確保！ 非組合員等の役員選任を検討しましょう
会計担当理事の役割とは何ですか？
「役員に報酬を支払う」…その是非は？
役員が辞める！ その時どうする？

コラム 専有部分の用途変更 — 判断基準と注意事項 —

第3章 管理組合の活動

管理組合は自治会とどう関わればいいのか？
高齢化時代、マンションでも対策が必要？
防災対策、管理組合では何をすればいい？
個人情報取扱い、どんなことに気をつければいい？
管理組合の法人化のメリット・デメリットについて知りたい！
お隣にマンションが建つ！ 管理組合としての対策はいかに？
専有部分への立入り点検、どう理解を求める？
賃貸家主から特別管理費を徴収したい！
理事長解任騒動も!? さくらマンションに歴史あり

第4章 駐車場の管理

「駐車場を解約したい」困るんだけど、どうしよう…
駐車場契約の解除後も居座る車を何とかしてどかしたい！
機械式駐車場に空きが目立つ……対応策を検討しましょう
さあ大変！ 機械式駐車場の費用の抜落ちが発覚！

第5章 生活上のトラブル

「専用庭に古タイヤ」 苦情にどう対応しよう？ 168

「ピアノがうるさい！」——管理組合のスタンスは？ 174

隠れて犬を飼っている人がいるらしい……さてどうする？ 180

「野良猫への餌付け」 どう改善を求めればいい？ 188

防犯カメラの設置には総会決議が必要だった？ 192

「住居専用なのに事務所として使用」 これって認めるべきですか？ 198

木が倒れて自動車を破損！ 管理組合が賠償しなくちゃいけない？ 204

放置自転車の整理・撤去をしたい！ トラブルを防ぐやり方は？ 208

迷惑行為を繰り返す賃借人への管理組合の対応は？ 212

専有部分の用途違反にどう対応しよう？ 218

コラム 管理組合の活性化を考える

第6章 建物の維持・保全

「この長期修繕計画で大丈夫？」 問題があるなら見直したいのですが…… 225

「大規模修繕工事の実施」でも何をどう検討したらいい？ 232

コラム 「大規模修繕専門委員会」設置のススメ 242

「地震が心配……」耐震改修について検討しましょう！ 244

無断リフォーム工事に対応しよう？

マンション建替えの準備について勉強しましょう！

第7章 その他の問題

滞納管理費等の回収対策を検討しましょう！ 263

「氏名公表」「損害金」 滞納に関するテーマについて話し合いませんか？ 278

「管理委託契約の更新」 組合にも求められる法律事項があるの？ 284

「中古で買ったら扉や網戸に不具合が……」 管理組合が対応すべき？ 292

新築マンションの瑕疵には、どのように対応すべきでしょうか？ 296

売主が倒産しても瑕疵は10年間担保されるって、本当ですか？ 302

コラム マンション管理組合用火災総合保険の基礎知識 306

付録

1 建物の区分所有等に関する法律 310

2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 340

3 マンション標準管理規約（単棟型）およびコメント、新旧対照表 376

4 マンション標準管理委託契約書およびコメント 430

5 マンション管理組合総会運営要領 468

あとがき

相談会のお知らせ

さくらマンション 管理組合理事会メンバーの面々

理事長
大山 益男 (マッさん)
65才



副理事長
橋本 幸郎 (モトさん)
60才



総務・企画担当理事
佐藤 倫子 (サトちゃん)
40才



会計担当理事
元木 武志 (タケさん)
50才



維持・保全担当理事
春田 栄 (ハルさん)
45才



広報・調査担当理事
山本 祐作 (ユウさん)
39才



マンション管理士
野火 幸加 (ノビホガさん)
52才



監事
長谷川 良一 (リョウさん)
70才



本書の編集について

実際にあった相談事例を採用しています！

● 本書は、一般社団法人首都圏マンション管理士会が実際に相談対応した内容を「さくらマンション」で起こった問題として置き換え、それを理事会で解決する様子としてまとめたものです。企画・編集・原稿作成は、すべて首都圏マンション管理士会所属のマンション管理士が担当しています。

● 「さくらマンション」は、郊外型、80戸、築10年前後の一般的なファミリーマンションを想定しましたが、それに準拠しない事例も多数採用しています。理事会議論になじまない案件は、コラムや理事会における勉強会として取り上げました。

● 管理組合理事会は、大山理事長以下、橋本副理事長、元木理事、佐藤理事、春田理事、山本理事の6名に、長谷川監事で構成されています。そして、アドバイザーとして、野火マンション管理士が登場しています。

「改正マンション標準管理規約」に対応しています！

● 平成23年7月に国交省による改正「マンション標準管理規約」が発表されましたので、本書ではすべて改正された新標準管理規約に準拠して説明をしています。

改正「マンション標準管理規約(単棟型)」は、新旧を対照して巻末に掲載しました。参考資料を豊富に掲載しています！

● 相談に用いた法令・管理規約の条文のほか、判例や参考文献等を文末にまとめて掲載しています。また、巻末には、その他の関連法令や総会運営要領等ならびに相談先も参考掲載しました。

〈出版事業委員会〉

略称

- * 建物の区分所有等に関する法律……………区分所有法
- * マンションの管理の適正化の推進に関する法律……………適正化法
- * マンション標準管理規約……………標準管理規約
- * マンション標準管理委託契約書……………管理委託契約
- * マンション管理標準指針(国交省平成17年版)……………管理標準指針