

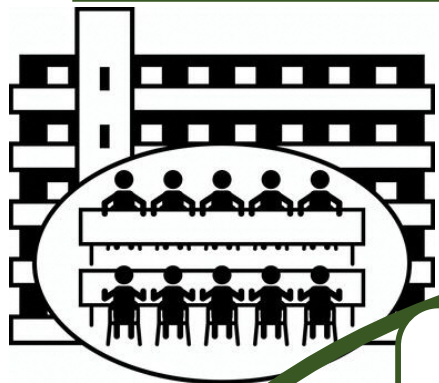
横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

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～

相談員 汐崎 恭介（しおざき きょうすけ）

1-1. 自治会と管理組合



自治会

管理組合

地方自治法
(任意団体)

住人
参加が自由

地域の親睦
生活環境

重複して
いることが
多い

区分所有法

区分所有者
強制加入

建物・敷地・
設備の管理

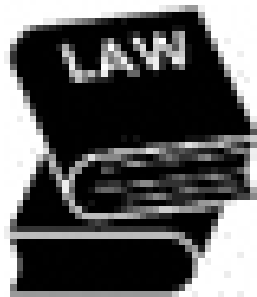
1 - 2. 自治会から管理組合へ



管理組合の銀行口座開設

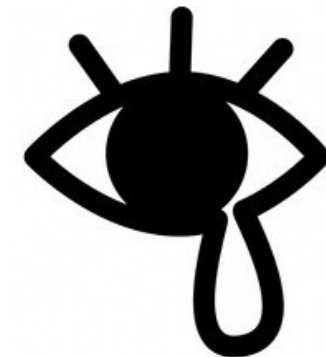


住宅金融支援機構からの融資



一定のルールに従う

区分所有法 標準管理規約



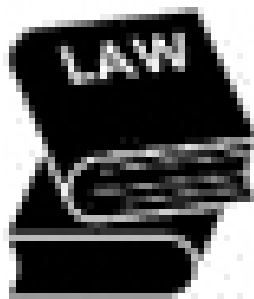
2. 区分所有法の3つのポイント



① 管理組合は法律上当然に成立（3条）



② 組合員全員の総会にて多数決によって決議（39条）

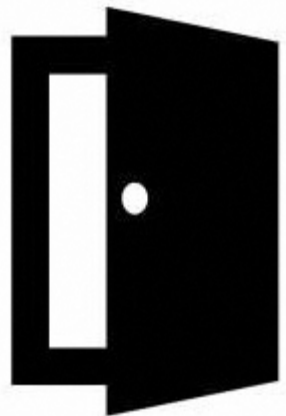


③ 管理規約を定めることができる（30条）

第1問

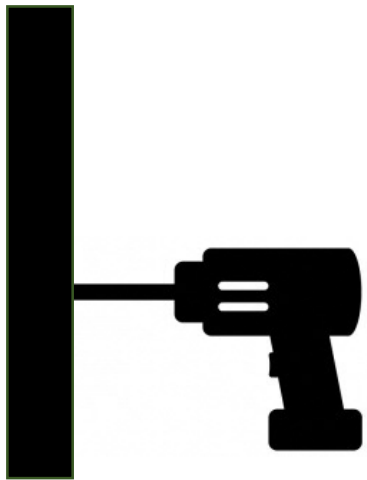
ある住戸から、「玄関の鍵が壊れたので、シリンダーごと交換したいがいいか？」との問い合わせがありました。理事会としては、どのように判断したらいいのでしょうか？

また、それと同時に玄関扉の表側の色がくすんできたので、別の色に塗り替えたいとの申し出がありました。この場合はどうでしょうか？



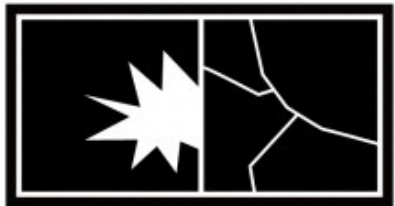
第2問

ある住戸（専有部）が、専有部内の躯体である壁に棚を作るために穴をあける旨の「専有部分修繕等工事申請書」が提出されました。通常、専有部内にあっても工事をする場合、音や振動が発生することから、計画図、仕様書、工程表を示して、理事会の承認を受けることになっています。
理事会では許可してもいいのでしょうか？



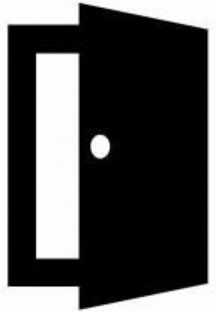
第3問

ある住戸から、「突風でバルコニーのサッシガラスが割れたため、他とは違う色のガラスに取り換えたのですが、居住者から外観が統一されないので元に戻すよう言われました。元に戻さなければいけないでしょうか」との問い合わせがありました。理事会としては、どのように対応したらいいでしょうか？

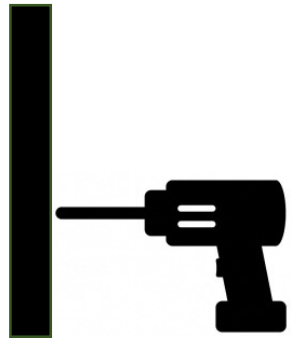


3 - 4. 解答 「共用部分と専有部分の区分け」

解答：標準管理規約第7条では以下のようになっています



問1. 玄関扉は、錠及び内部塗装部分のみが専有部分となりますので、錠の交換は可能です。扉の外側部分の塗り替えは許されない。



問2. 床や壁、梁や基礎など建物の構造を支える骨組みである躯体は、専有部内でも共用部分に該当するため、穴を開ける行為は、許されない。



問3. 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないため、従来の色を変更するガラスを入れることはできません。

※国土交通省のHPにある「標準管理規約」はあくまでも標準

3 - 5. 共用部分の範囲 ⇒標準管理規約の第7条と別表第2

マンションには、**専有部**と**共用部**が存在する

**専有
部分**

区分所有権の目的たる建物の部分

専有部：**所有者**にて管理



玄関扉の内側塗装部分・錠
・躯体部分を除く床、天井

**共用
部分**

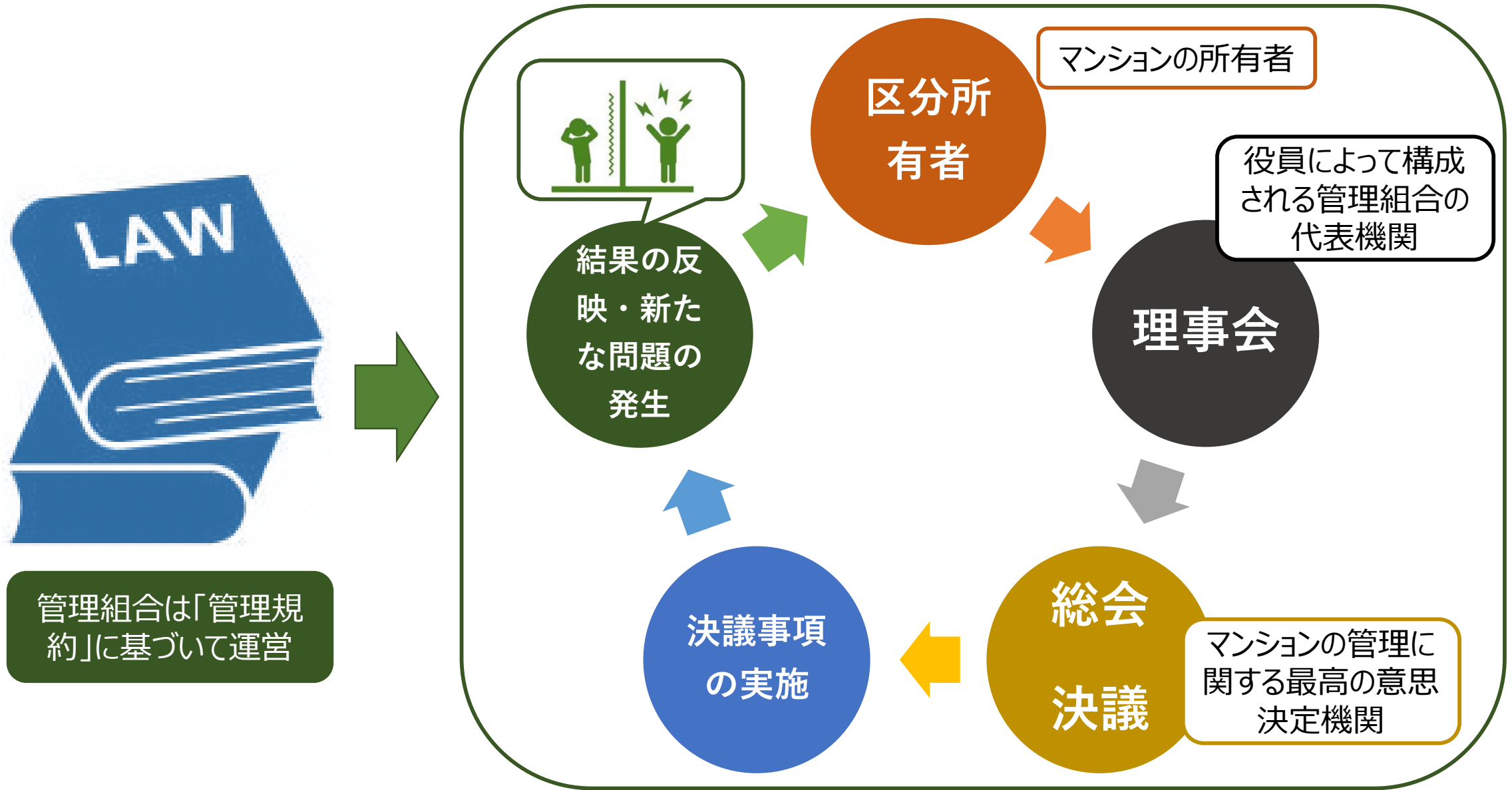
専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物

共用部⇒**管理組合**にて管理

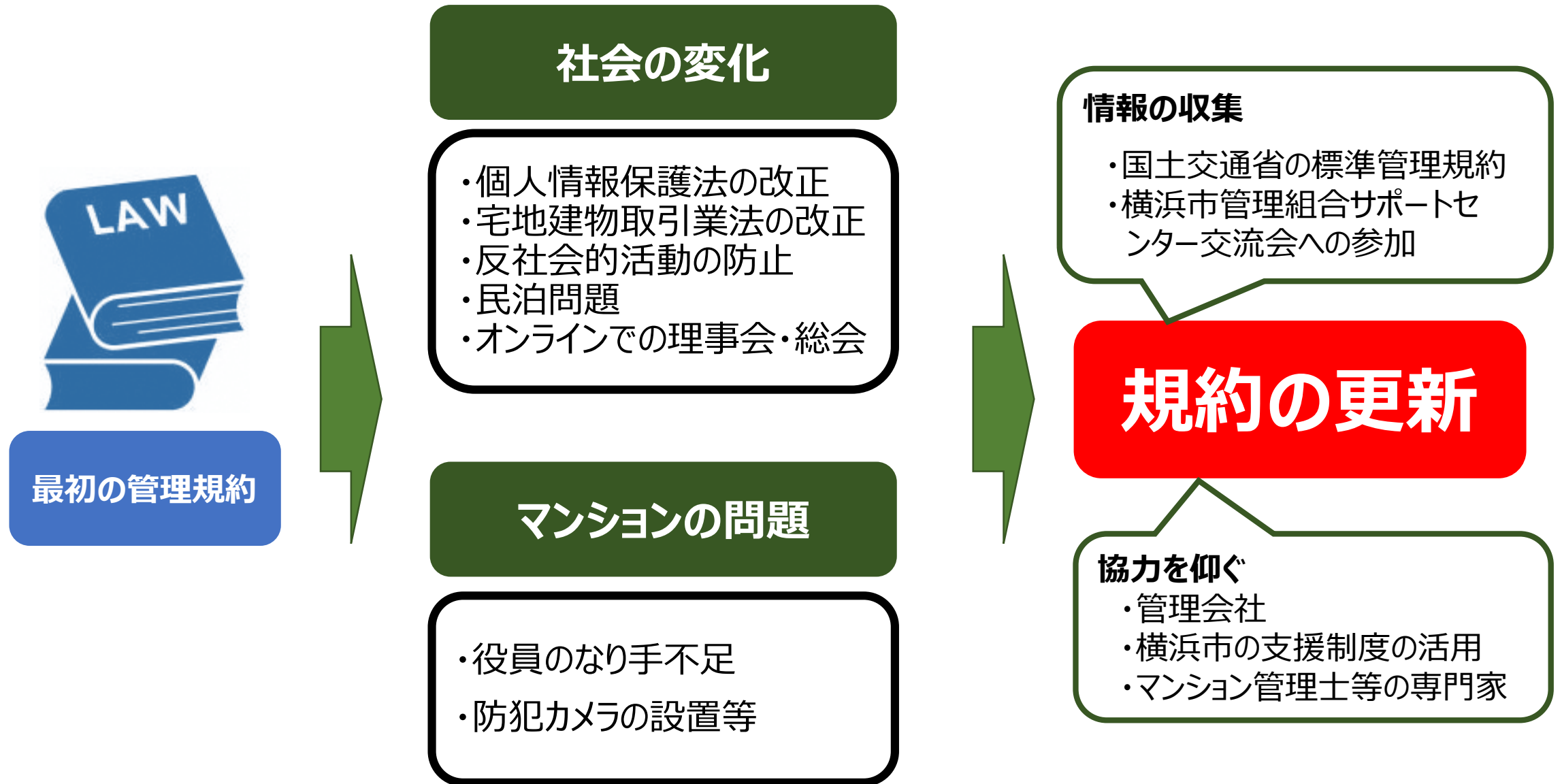


内外壁、廊下、バルコニー、床、天井の躯体
部分、エントランスホール、電気設備、給排
水設備、消防・防災設備、床スラブ、敷地

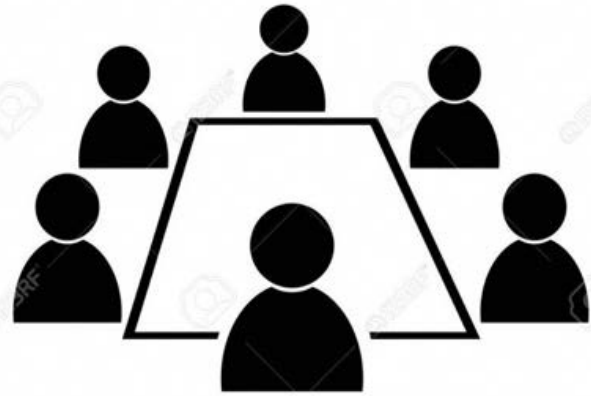
4-1. マンション管理運営のシステム図（一連の流れ）



4 - 2. 管理規約の実体と運用



5. 積極的な管理組合の例



外部組合員の役員就任が免除されているにもかかわらず、同額の管理費というのは不公平ではないか？

解決！



管理組合自体が、つまり皆さん一人一人が、自分の大切な資産を守る、自分の問題は自分で解決するという強い意志を持って、マンション管理に真正面から向き合うことによって、安心・安全・快適な居住環境を得られるし、切磋琢磨によりお互いの成長をもたらし、よい人間関係を築ける。

6. まとめ



ご清聴ありがとうございました。

①管理組合は法律上も現実的にも存在

②区分所有法により権利関係・システムを整備

③共用部分と専有部分の違いは管理規約にある

④管理規約は生きもの（状況の変化により改定）

⑤積極的組合の例（理想的な取り組み方）

7. 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します。
- 横浜市内18区で開催しています。

注意！

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場での開催を当面の間、中止しています。
※一部オンライン形式で開催していますので、各区の開催状況等については、事前にHPにてご確認ください。（令和3年8月時点）



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