

## 当団地の管理運営はどうやるの！（その1）

シーアイハイツ和光管理組合

シーアイハイツ和光も設立から30年を超え、新しい居住者も増えてきましたので、私たちの団地の管理運営について、Aさんと元理事長のKさんとの会話で紹介します。

この「管理運営はどうやるの」についてはシリーズとして掲載する予定です。

Aさん：来年は順番で棟委員なるけど、団地の理事に当たるかもしれないし、今から勉強しないと。Kさんは、以前理事長をされたので、いろいろ教えていただけない？

Kさん：それはもうだいぶ前のことだけど、私で分かることならいいよ。

Aさん：そもそも、「分譲マンションに住む」とはどういうことなの？

Kさん：そうだね、人も建物も老いる時代を迎えて、分譲マンションも空室化、賃貸化、更に投資の対象として多様化が進み、管理方法も多様化していくと思うけど、当団地のような“ファミリー型マンション”では、安全・安心・快適なマンションライフを皆で創り、自分たちの財産は自分たちで守るために、他人と土地や建物を共有する「共同社会」に参画することだと思うよ。〈表1参照〉

Aさん：マンションを買う時、販売員から「管理は管理会社が全てやりますから、鍵一つでプライベートライフをエンジョイしてください！」と聞いたのに、何で私たちが管理運営をやらなければいけないの？

Kさん：それは、「区分所有法」という法律で、各住戸の所有者（区分所有者）は全員で管理組合を作って、建物・敷地等を管理しなければならないと規定しており、その後、平成13年に施行された「マンション管理適正化法」により、管理の主体は管理組合及び区分所有者であることが強調され、マンションを適正に管理するように努力義務が課せられたからで、また

“マンション”という言葉も定義され、法名に片仮名が使われた初めての法律なんだ。〈表2、表3参照〉

Aさん：それなら、管理業務を委託している管理会社は一体何をしてくれるの？

Kさん：それは次の機会に詳しく説明するよ。まずは、管理組合の方に話を絞らないか。

Aさん：いいわよ。マンションを管理運営するのに何を基にして行うの？

Kさん：先ほどの「区分所有法」の規定に則り、自分たちのマンションを管理運営するのに適した自治規範ともいえるルール（管理規約や規則（細則）、以下「規約」と略す。）をつくり、それを基に行うのさ。〈表4参照〉

また、規約をつくる際の“参考”として、国交省が「標準管理規約」を公表しているから参考にするといいよ。この標準も今年3月14日に5回目の改正が行われ、国交省のホームページに詳細が掲載されているので見てみるといいよ。

Aさん：昨年、排水管更新工事の住民説明会で、「専有部分」や「共用部分」という言葉がよく出てきて、「専有部分」の配管の更新工事に修繕積立金が使えるか否かで揉めたけど、正直よく分からなかったわ。

Kさん：建物のどの部分が「専有部分」で、どこが「共用部分」かを、特にその境界を規約で明確にすることが重要なんだよ。管理責任は、「専有部分」は区分所有者個人に、「共用部分」は（最終的には）管理組合にあるので、夫々における工事や事故に応じて、

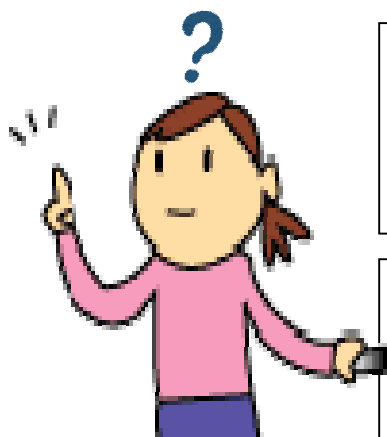
各々が費用を負担し、損害を賠償することになるからね。

当団地の規約では、躯体部分は「共用部分」とし、壁紙など躯体部分以外の部分は「専有部分」とする「上塗説」を採用して、躯体部分を各区分所有者が変更するのを防ぎ、内装工事は区分所有者が行えるようにしているの、建物の夫々の部分をどのように規定しているか、一度確認しておくといいよ。当団地の管理規

約は、手元になれば管理センターで閲覧できるよ。

一度に沢山のことを聞いても混乱するから、今日はこの辺にしようか。これまでの話の要点をまとめると表1から表4のようになるので参考にしね。

次回は、当団地の管理運営の仕組みについて説明するからお楽しみに！



### 表 1. 分譲マンションに住むとは！

“ 他人と土地や建物を共有する  
「共同社会」に参画すること”  
＜少数意見の尊重！ 熟議 互助の精神＞

### 表 2. マンションの定義

2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設 「適正化法 第2条（定義）」



### 表 3. マンション管理の主体は、管理組合及び各区分所有者

#### 1) 区分所有法：第3条（区分所有者の団体）

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の“管理”を行うための団体（管理組合のこと）を構成し、この法律の定めるところにより、集会（総会のこと）を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

#### 2) マンション管理適正化法：第4条（管理組合等の努力）

- ① 管理組合は、マンション管理適正化指針（第3条に規定）に留意して、マンションを適正に“管理”するよう努めなければならない。
- ② 区分所有者等は、マンションの“管理”に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

### 表 4. 管理規約や規則（細則）とは？

- ① 自治規範（管理組合の管理運営のためのルール）
- ② 「専有部分」と「共用部分」との区分を明確にすることが重要！
- ③ 区分所有者間の利害の“衡平”（釣り合いがとれていること）が図られるように定めなければならない。（区分所有法：第30条（規約事項）第3項）

文 金子 吉人（元理事長：マンション管理士）