

4 仙台市内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する項目

マンション管理をめぐる現状や課題並びに国の示す「マンション管理適正化指針」を踏まえ、マンションの管理の在り方、マンションの管理に関して留意すべき事項ならびに本市による管理組合に対するマンションの管理適正化に向けた助言及び指導等を行う際の判断基準を示すものとして、「仙台市マンション管理適正化指針」を、次のとおり定めます。

マンションの所有者である区分所有者は、マンションの管理に関する法律等について理解を深めるとともに、本指針の内容について十分に留意し、マンションの適正な維持管理に努めてください。

-----仙台市マンション管理適正化指針-----

1 個人資産であるマンションの管理の在り方

マンションは区分所有者それぞれの資産の集合体です。

マンションを良好な状態に保ち、さらにはニーズに合わせて設備等のグレードを向上させるなどにより、その居住価値・資産価値を維持・向上することが、マンションの「管理」の目的です。

なお、マンションの管理が適正に行われていないと、自らが居住する場としてはもちろんですが、ライフステージの変化に伴う、賃貸や売却、さらには相続のための資産としての活用も困難になります。

マンションを適正に管理するためには、まず、そのことを、区分所有者一人一人が十分認識することが必要です。

また、マンションには、区分所有者それぞれが所有する「専有部分」と、区分所有者が共同で所有する「共用部分」があります。

この「共用部分」は一人一人が自由に管理できるものではなく、ルールを定め、意志の統一を図り、それぞれの役割を決めたうえで、共同で行うこととなります。この「共用部分」および敷地の管理を行う区分所有者全員で構成する団体を「管理組合」といいます。

管理組合は、マンションを共同で維持管理する上で必要なルールと、快適な共同生活を送るために必要な居住者間のルールを定めた「管理規約」と、「集会で決議された管理に関する事項」に基づき、マンション管理を行っていく主体ですので、その一員である区分所有者は、マンションの居住価値・資産価値の維持・向上に向けて、管理規約や総会の決議等を十分に理解したうえで、積極的にその活動に参加し役割を果たしていくことが大切です。

2 社会的資産であるマンションの管理の在り方

※メモ

国の管理適正化指針の内容に追加した部分を朱書きで表示しています。

共用部分

専有部分以外の建物の部分および専有部分に属さない建物の付属物をいいます。

さらに、廊下、階段、エレベーター室および建物躯体等の共用部分を「法定共用部分」、集会所や管理事務室等、規約により共用することと定めた共用部分を「規約共用部分」といいます。

(区分所有法第4条)

なお、バルコニーやテラス、専用品等、特定の区分所有者の使用が認められている共用部分は「専用使用部分」といいます。

積極的にその活動に参加し役割を果たしていくこと

法第4条第2項に「マンションの区分所有者等は、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」と定められています。

仙台市において昭和 40 年代後半から供給が始まったマンションは、現在では 1,500 棟あまりが立地するまでとなっており、市街地を構成する主要な要素の一つであり、また重要な居住形態の一つになっています。

そのため、良好な市街地環境や良質な住宅ストックの形成を目指す仙台市のまちづくりを進めるうえでは、マンションを「社会的資産」として捉え、管理組合による適正な維持管理の推進を図っていく必要があります。

そのことから、社会的資産であるマンションの維持管理を行うにあたって、管理組合が求められる 3 つの視点を次のとおり定めます。

◇ マンションの社会的価値の持続・向上

マンションはその建物規模ゆえに、建物の不適切管理が周辺環境に与える影響は大きなものとなります。例えば、大規模な地震が発生し、耐震性不足のマンションであれば建物自体が倒壊してしまったり、管理が十分に行われていなかったため外壁が剥がれ落ちてしまったら、人命にかかわるような被害を、マンションの居住者だけにとどまらず、周辺にまで及ぼしてしまうかもしれません。また、老朽化が著しくなれば、周囲の美観を損ねてしまうことにもなりかねません。このような、マンションの管理に直接関係のない周辺地域に悪影響を及ぼしてしまうことを「外部不経済」といいます。

マンションの管理組合は、マンションの適正な維持管理が、その居住価値・資産価値の維持・向上だけを目的とするのではなく、外部不経済の発生防止という社会的な要請でもあることを理解したうえで、長期的な視点を持って、マンションの適正な日常管理や修繕工事を計画的に実施していく必要があります。

とくに、旧耐震基準で建設されたマンションにおいては、必要に応じて耐震性確保のための改良工事等を実施し、建物の安全性を確保することが求められます。

◇ 管理の主体となる管理組合の体制維持・強化

区分所有法第 3 条において、「法人化していない区分所有者の団体（管理組合）は、集会を開き、規約を定め、管理者を選任できる」と規定されていますが、管理のための具体的な組織については、何ら規定されていません。

一方、管理組合がおこなうべきマンションの管理に係る業務は多岐にわたり、管理者だけを選任していても、管理組合の業務の処理ができる組織がない限り、その効果は望めません。また、管理に関する問題の発生の都度、集会を開催して管理組合の意思を決定することは事実上困難です。

そのため、管理組合を実質的に機能させるために、その組織や運営のル

重要な居住形態の一つ

仙台市住宅白書（令和 3 年 3 月）によると、平成 30 年現在、分譲マンションストック数は 63,800 戸で、仙台市内の持ち家に占める割合は、26.9%となっています。

修繕

経年により劣化した建物・設備を、新築当初の水準まで回復させることをいいます。

旧耐震基準で建設されたマンション

昭和 56 年 5 月 31 日以前に確認通知書（現確認済証）を受けて建設されたマンションをいいます。なお、耐震基準を規定する建築基準法は、宮城県沖地震の被害を踏まえて、昭和 56 年に大幅に改正されました。

管理者

区分所有法第 26 条第 1 項にその権利と義務が規定されています。一方、資格の規定は設けられていないので、個人、法人さらには区分所有者以外でも「管理者」になることができ、集会の決議によって選任されます。

ールを管理規約で定め、日常業務の執行機関として「理事会」、監査機関として「監事」を置き、多様な価値観を持った区分所有者の意見を反映しながら、マンションの管理に関する事柄を決める最高意思決定機関として「集会（以下、「総会」といいます。）」を設けるのが、一般的な管理組合の組織形態となっています。

理事会は、区分所有者の代表として、会計事務やマンション内の問題の解決、管理会社とのやり取りなどの業務を積極的かつ誠実にやっていくことが求められます。

一方、マンションの高経年化とともに区分所有者や居住者の高齢化が進む、いわゆる「マンションの二つの老い」が進行すると、管理組合の収支状況の悪化とともに、役員のみならず手不足などにより管理組合の執行機関である理事会運営が滞り、マンションの管理を適正に行うことができなくなってしまうことが懸念されています。

このような状況にならないよう、理事会は、広報誌等を活用して理事会の審議内容やマンションで起きている問題に関する情報を発信したり、清掃や設備見学会など、区分所有者が参加できる管理活動を企画するなどにより、役員以外の区分所有者のマンション管理に対する関心を高める取り組みを継続的に行っていくことが大切です。さらには、理事会の下に部会や委員会を設け、管理組合の中にネットワークを構築するとともに、区分所有者ではない居住者等が組合活動に参加できるような仕組みづくりも検討していくことが求められます。

◇ 良好なコミュニティ形成

マンションは戸建て住宅とは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であり、マンションの管理運営はさまざまな意向を持つ区分所有者の合意に基づき進められます。そのため、マンションを適正に管理していくためには、区分所有者間の合意形成を円滑に進めていけるよう、良好なコミュニティを形成することが重要です。

また、良好なコミュニティは、自然災害が発生した場合の助け合いや、高齢者や子どもたちの安全や防犯にも配慮した見守りの体制づくりなど、住環境としてのマンションの質の向上にもつながります。

相隣関係等に配慮を要するマンションであるからこそ、集まって住むことのメリットを享受できるような良好なコミュニティ形成に向けて取り組むことが大切です。

とくに、近年自然災害が頻発する状況になっており、地震のみならず風水害等の災害によるインフラ等の機能障害に備えたマンションの防災・減災に対する体制づくりは重要度を増しています。一方、区分所有者や居住者の高齢化や空室の増加などが進むと、マンションだけでは十分な体制づ

区分所有法第26条第1項

「管理者は、共用部分ならびに各区分所有者の共有に属する⇒建物の敷地及び付属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う」

理事会

管理規約の定めにより、総会において「理事」として、一般的には輪番制で選任された区分所有者により構成されます。

選任された理事は、理事長、副理事長、会計担当理事などの役割を互選により決定します。

なお、理事会で互選を受けた理事長は「管理者」としての役割を担うのが一般的です。

また、理事と、監査役として同じく総会にて選任される「監事」を合わせて、「管理組合役員」といいます。

くりが難しくなってくるのが予想されるので、日頃から、町内会などの地域団体との共助の体制づくりについても取り組むことが求められます。

3 マンションの管理に関して留意すべき事項

個人資産さらには社会的資産として、管理組合が主体的にマンションの管理を行っていく上で留意すべき事項を以下に示します。

(1) 管理規約

管理規約は、マンションの管理や使用に関する基本的事項を定めるもので、マンション管理の最高自治規範であり、「マンションの憲法」ともいわれています。

マンションの管理を円滑に進めるためには、区分所有法の定めにもとづき、マンションの実態及び区分所有者の意向を踏まえ、適切な管理規約を作成する必要があります。さらに、管理規約を運用する上で必要となる手続きや使用方法等の細部の規定を使用細則や運用細則（以下、「細則」といいます。）として定めておくことも重要です。

管理規約や細則は、マンションの状況の変化や法令等の改正に合わせて、「**マンション標準管理規約**」等を参考に、**その内容の見直しについての検討を適宜行う**必要があります。

なお、管理規約や細則に違反する行為は、区分所有者間のトラブルや組合運営の悪化に直結しますので、**違反行為の抑止のため**にも、違反行為の是正に向けた勧告、指示、必要な場合の法的措置等について、管理規約や細則に明確に定めておくことが重要です。

また、管理規約や細則は、区分所有者はもちろんのこと、その家族等や**部屋を借りて使用している方**（以下、「居住者等」といいます。）もその内容を理解し、それを遵守しなければなりません。

(2) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、区分所有者全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、長期的な見通しを持って**継続して業務にあたる体制**とするとともに、情報の開示、運営の透明化などに留意し、開かれた民主的なものとする必要があります。

管理組合の執行機関である理事会は、マンションの管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、区分所有者の代表として、総会の決議を実行し、また管理規約で定めた行為を行うなど、誠実にその職務を執行しなければなりません。特に、区分所有法に年1回の開催が規定されている、マンションの管理に関する事項の決定や決算や予算、事業の報告、役員選

部屋を借りて使用している方
区分所有法第6条第3項に規定される「占有者」をいいます。

継続して業務にあたる体制
業務の継続性が確保できるよう、役員任期や業務の引継ぎ方法など、実情を踏まえて、適切に定めておくことが大切です。

任等を行う総会の開催にあたっては、総会に諮る議案について区分所有者が適切な判断を行い、意見を述べ、議決権を行使することができるよう、事前に必要な資料を整備したうえで、定められた正式な手順を踏む必要があります。

なお、区分所有者並びに居住者等は、管理規約や細則と同様、総会で決議された事項を遵守しなければなりません。

また、通常¹の管理業務である管理費等の納入状況や委託業者への支出の確認、住民からの要望等への対応など、管理組合としての意思決定を適切かつ迅速に進めていくためにも、さらにはコミュニティの活性化のためにも、理事会は月1回程度の頻度で開催することが望ましいといえます。

さらに、管理組合の運営を開かれた民主的なものとするとともに、区分所有者の管理に関する関心を高めるためには、理事会で話し合われたことや決められたことについて、広報誌や掲示板等で積極的に発信する取り組みや、区分所有者や居住者等がマンションの管理に参加することができるイベント等を企画、開催することなども有効です。

(3) 共用部分の範囲、用法及び負担の明確化

マンションの維持管理を行うにあたり、専有部分と共用部分の境界の解釈や、共用部分である専有使用部分の管理に要する費用負担に関してトラブルが生じることが多いことから、あらかじめ、管理組合の管理する共用部分の範囲及びその管理に要する費用を、管理規約や細則に明確に定めておくことが重要です。

なお、駐車場に関しては、その使用方法や保管責任について細則に定めるとともに、駐車場台数が不足する場合には、違法駐車対策のほか利用者の選定に関するルールを明確に定め、適正な利用と使用料に関する公平性を確保することが重要です。

(4) 管理組合の経理

管理組合はマンションの共用部分を管理する役割を担いますが、それには当然費用が発生します。

そのため、区分所有者は、マンションの共用部分を日常的に維持管理するための費用である「管理費」と、計画的に行われるマンションの計画修繕工事等特別な管理に要する費用である「修繕積立金」を、通常は共有持分割合（専有部分の床面積の割合）に応じて、納めることになります。

なお、「管理費」と「修繕積立金」の用途は異なるもので、特に、修繕積立金は計画修繕工事の実施や不慮の事故等に備えるものであるため、帳簿上、この二つの費目を明確に区分して管理する必要があります。

また、管理費や修繕積立金はマンション管理に欠かすことのできないも

計画修繕工事

建物および設備の状態を良好に保つための管理費から支出される経常的な補修工事ではなく、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事をいいます。

のなので、管理組合口座の記録や管理業者から提出される月次報告書によりその納入状況を毎月確認し、滞納が発生した場合は、なるべく早い時期から、管理規約等の定めに従い対応することが必要です。

また、会計に関する帳票類の作成、保管および区分所有者等への閲覧について管理規約にあらかじめ明確に定めておくことにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの建物や設備の老朽化・劣化は避けることができません。さらに一定以上の劣化が進んでしまうと、その補修や修繕に係る費用が大きくなってしまうため、マンションの快適な居住環境を効率的に維持していくためには、劣化した部分を計画的に修繕し、元の水準まで機能を回復する必要があります。そのため、管理組合は、日常的な維持管理に要する費用に加えて、おおよそ25～30年程度先までに見込まれる修繕工事の内容、おおよその時期、概算の費用等を明確にするために、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、長期修繕計画を作成し、その計画に基づいて、修繕に必要な費用を修繕積立金として、毎月積み立てておく必要があります。

なお、長期修繕計画はあくまで計画であり、建物や設備の劣化状況や物価の変動など不確定な事項を含んでいるため、適切な計画修繕を実施していくためには、建物の調査・診断を含めた定期的な計画の見直しが必要となります。

見直し時点の建物や設備の劣化状況の把握には、日常点検や「定期報告制度」に規定される法定点検の結果、経常的な補修工事及び過去の計画修繕の実施記録を活用することが有効であり、その記録や設計に関する図書の整理・保管および閲覧について、あらかじめ管理規約に明確に定めておくことが重要です。

長期修繕計画の作成・見直しにあたっては、理事会は、区分所有者がその内容について十分理解できるよう、事前に説明会等を開催した上で、総会に諮るよう配慮する必要があります。

また、生活様式や社会環境の変化等に対応して建物および設備の性能向上を図る改良工事や、地震、風水害などの自然災害発生に備えて建物の安全性向上を図る改修工事についても、長期修繕計画の中に盛り込み、計画的に実施していくことが、マンションの居住価値・資産価値の向上には必要となります。

なお、将来の修繕積立金不足が判明した場合は、速やかに修繕積立金の積立状況および計画修繕を先延ばしにすることのリスクを管理組合内で共有するとともに、修繕工事の優先順位や管理費会計の見直しなど不足分を

長期修繕計画作成ガイドライン
P● 参照

定期報告制度

建築基準法第12条の規定に基づき、建築物が安全で適切に使用されているか、専門技術者による定期的な調査・検査結果を報告する制度です。

先延ばしにすることのリスク

建物や設備の劣化が進めば進むほど、その復旧に係る費用負担は大きくなります

充当でき得る手段、融資の活用、さらには修繕積立金の増額等について、区分所有者個々の状況を確認しながら、早急に対応策を検討していく必要があります。

さらに、長期修繕計画が、修繕積立金の段階的な増額や一時金の徴収など、将来の負担増を前提とする計画であった場合、増額等をしようとする際に合意形成ができず、必要な修繕ができなくなってしまう恐れがあるため、計画期間に積み立てる修繕積立金を均等にするよう、見直しを行うことも重要です。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討にあたっては、その過程を区分所有者に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

計画修繕工事の実施にあたっては、複数者への見積り依頼や、必要に応じて、事業者による実施計画の説明会を開催することにより、事業者の選定に係る意思決定の透明性を確保しながら、利益相反に注意して進める必要があります。

特に、計画修繕のうち工事規模や費用が大きく、期間も長期にわたる大規模修繕工事の実施においては、管理組合の負担も大きくなることから、事前の建物状況の診断・調査に基づき、大規模修繕工事に関する統計データおよび専門家による支援を活用するなど、より慎重な事業者選定が求められます。

(6) 外部専門家の活用

管理組合運営に関する法令や経理、長期修繕計画の作成及び見直しなど、マンションの管理には専門的な事項が多いため、区分所有者の知識だけでは対応が困難な場合もあります。しかし、管理組合として適時適切な対応をしていくためには、判断を先送りにせず、仙台市の支援制度や国や関係団体による相談窓口を活用し、マンション管理士等専門的知識を有する者（以下、「外部専門家」といいます。）に対して、相談、助言、指導その他の支援を積極的に求めることも必要です。

また、第三者的立場での助言者としての活用ではなく、外部専門家を管理組合の役員として選任し、直接管理組合の運営業務を行ってもらい、といった更に進んだ活用を検討する場合は、外部専門家による独断専横的行為や利益相反取引等により管理組合の利益が損なわれるようなトラブルを防止するため、外部専門家の選定方法や管理組合による業務監視、権限の制限等について、「外部専門家の活用ガイドライン」を参考に、事前に管理規約や細則に定めておくことが必要です。

大規模修繕工事

外壁補修工事を含む、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事で、「長期修繕計画作成ガイドライン」においては、12～15年周期で実施するものとされています。

更に進んだ活用

執行機関である理事会の弱体化、いわゆる「役員のなり手不足」の進行や、マンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化という課題への対応の ⇒

とくに、外部専門家が発注に係る権限を持つ場合、発注先選定プロセスの透明性確保や取引の制限などのルールは重要な事項となります。

(7) 管理業務の外部委託

マンションの共用部分の管理は本来、管理組合自らが実施するものですが、管理組合だけですべての業務を行うことは困難であり、大部分のマンションにおいて、管理に関する業務の全部又は一部を第三者である管理会社に委託する「業務委託方式」が採用されており、マンションを購入した時点で、既に管理会社が決まっている、というのが一般的となっています。

しかし、あくまでマンションの管理の主体は管理組合であり、どの管理会社に業務を委託するのか、どこまで業務を任せるのか、それを決めるのは管理組合の権限ですので、その点を踏まえ、管理組合と管理会社の双方が、その合意した契約内容またはマンションの状況について常に共通な認識を持ち、対等な立場において良好な関係を構築することが重要です。

そのためにも、管理会社と委託契約または契約更新をする際は、委託業務の範囲や責任分担に関するトラブルが生じないように書面又は電磁的方法をもって管理委託契約書を相手方と取り交わすことが重要です。

なお、理事会は、管理委託契約書の内容が不明な場合や「マンション標準管理委託契約書」と異なる場合には、その理由等について相手方に確認するなど、管理委託契約書が管理組合にとって不利になっていないか十分確認する必要があります。

なお、認識の違いから管理会社とのトラブルが生じないように、区分所有者それぞれが、契約または更新時に委託先の管理会社が開催する説明会や配布する重要事項を説明する書面により、管理会社が行う業務を理解しておく必要があります。

そのうえで、理事会は、管理会社が行う業務の月次報告等を活用し、主導的にマンションの管理を行うとともに、委託内容が正しく履行されていないなどの問題が生じた場合には、速やかに管理会社にその解決を求めるとともに、なお解決が図られない場合は、管理会社が所属する団体にその解決を求める等の措置をとることも必要となります。

なお、新たに管理委託を検討する場合や管理会社の変更を検討する場合には、理事会は事前に複数者から委託費や管理実績などの必要な資料を収集し、区分所有者にその情報を公開するとともに、候補となる管理会社による説明会を開催するなど、管理組合として適正な管理会社選定がなされるように進めることが重要です。

⇒ 一つとして、組合員ではない外部専門家が、役員や管理者に就任できるとする場合の規定例等を整備する標準管理規約の改正が平成28年に行われています。

外部専門家の活用ガイドライン
P● 参照

業務委託方式

令和2年度実態調査によると、仙台市内のマンションのおよそ93%がこの方式を採用しています。

一方、管理組合が、会計手続きや総会等の運営、建物の整備・点検業務の手配等すべての管理業務を行う方式を「自主管理方式」といいます。

管理会社に委託する業務

「マンション標準管理委託契約書」第3条によると、委託する主な内容は以下の通りです。

1 事務管理業務

- ① 基幹事務(会計、出納、維持修繕に関する企画調整)
- ② その他(理事会・総会支援、各種検査報告・届出、図書の保管)

2 管理員業務

3 清掃業務

4 建物設備管理業務

電磁的方法

令和2年に、法第73条第3項に新たに規定されたもので、法第44条の登録を受けている管理会社(「マンション管理業者」といいます。)であれば、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り、書面によらず契約できることになりました。

マンション管理業務委託契約書

P● 参照

(8) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持するためには、建物の維持保全や安全性の向上はもちろんのこと、区分所有者や居住者等同士のコミュニケーションを活性化させることでマンションの安全性、防犯性の向上を図る取り組みを行うことが重要です。

そのため、理事会は、緊急修繕や専有部分への立ち入りなど、災害等の緊急時を想定した管理規約上の取り決め、共用部の火災保険への加入のほか、マンション内での防災活動の基本となる防災マニュアルや避難や安否確認の際に必要な居住者名簿の作成、マニュアルに基づく防災訓練の企画・実施、防災や防犯対策に関する情報提供、さらには高齢者や子供たちの安全を見守る体制づくり等、区分所有者や居住者等が全員で防災・減災や防犯に取り組むことができる仕組みづくりを行う必要があります。

特に、高齢化の進行や空室の増加などを課題とするマンションにおいては、安全安心な居住環境の形成に向けて、町内会などの地域コミュニティとの連携についても取り組むことが望まれます。

さらに、防災・減災、防犯はもちろんのこと、価値観の違いにより発生するトラブルの防止や組合運営に必要な合意形成の円滑化などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合として、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、マンションのコミュニティ育成に資する防災・防犯活動やマンションおよびその周辺環境美化活動など、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、管理組合の業務として認められるものですが、マンション内のクラブやサークル活動、お祭りなど、いわゆる自治会活動の経費に管理費を充てる場合には、理事会は、区分所有者の意見を踏まえ、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理しておく必要があります。

なお、マンション内の自治会費や町内会費を管理費等と一緒に代行して徴収する場合は、自治会等への加入は強制ではなく、各区分所有者、居住者等独自の判断であることを理解したうえで、それらの費目を区分経理するとともに、代行徴収に係る負担の整理を行う必要があります。

(9) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

自治会

参加者相互の親睦や福祉、助け合い等を図ることを目的としたマンション居住者で構成する団体で、マンションの管理を目的とする管理組合とは異なる団体です。また、その団体への加入は、強制ではなく、各居住者の独自の判断です。

なお、「町内会」は自治会と同じ目的の団体ですが、マンションを含む地域の住民で構成される点が異なります。

代行徴収に係る負担の整理

管理費等の未収世帯の自治会費を管理組合で負担してしまっている場合があります。

この状態を解消する方法には下

⇒

- ① 自治会等からの請求書から、未収世帯分の自治会費を控除して自治会に支払う。
- ② 自治会等からの請求書通りに支払う一方で、管理組合の決算において未収計上を行う。

また、管理組合は、個人情報保護法に規定される個人情報取扱事業者にあたりますので、組合員名簿や居住者名簿の作成・保管・利用等にあたっては、個人情報保護法に違反しないよう十分に留意する必要があります。

また、管理組合及び区分所有者は、マンションを購入しようとする方に対して、管理規約、細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項についての情報の提供に配慮する必要があります。なお、購入しようとする方も、これらの情報に留意するとともに、マンションの管理の重要性を十分に認識することが求められます。