

東中野図書館 法律情報局

東中野図書館 個性づくりテーマ展示《第14回》住まいの法律 その②

ご存知ですか、「マンション」は法律用語です。 ～マンション管理を知ろう～

我が国で初めて「マンション」を法律で定義づけた「マンション管理適正化法」が平成13年に施行されました。

これまで、マンションなど区分所有建物の権利・管理関係などの一般原則を定めた「区分所有法」や、マンションの売買や仲介などを行う業者を規制する「宅地建物取引業法」といった法律はありましたが、マンション管理の運営主体である管理組合への支援や管理業者の業務について規定する法律はありませんでした。

平成24年末、全国のマンションストックは約590万戸（国土交通省推計）、今後懸念される人と建物の高齢化を踏まえ、マンションにおける快適な居住環境確保と建物の維持保全のためにも、適切なマンション管理は不可欠です。



☆展示期間：平成25年8月31日（土）～10月24日（木）

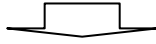
☆展示場所：東中野図書館3F 法務情報コーナー

☆問い合わせ：東中野図書館
中野区東中野1-35-5
03(3366)9581

【マンション管理適正化法の枠組み】

(法の目的)

- 直接目的** : マンションの良好な居住環境の確保
間接目的 : 国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展



マンションの管理の適正化の推進を講ずる措置

I 管理組合に対する支援措置

- i マンション管理適正化指針の策定、公表
- ii 管理組合、区分所有者等の努力義務
- iii 国・地方公共団体の責務の明確化
- iv マンション管理士制度の創設
- v マンション管理適正化推進センターの指定
- vi 分譲業者の設計図書の交付義務

II 管理業者に対する規制の強化

- i マンション管理業の法規制
- ii マンション管理業者団体の指定



(立法理由)

- マンションの重要性の課題**
- ア マンションの増加
 - イ 居住形態としての特質
 - ウ 法整備の不備

マンション管理の課題

- イ 管理組合の運営関係
- ロ 維持修繕関係
- ハ 管理組合と管理業者の管理委託
- ニ 設計に関する図書関係

【「マンション管理」を支える他の法令等】

「建物の区分所有法等に関する法律」（区分所有法）

昭和 30 年代以降の土地の高度化に伴い、都市部において中高層の複合用途ビルや分譲方式の共同住宅の供給が増えてきました。こうした建物全般の区分所有については、それまでの民法の規定のみではその権利関係を律することが出来なくなったことから昭和 37 年、「区分所有法」が民法の特別法として制定されました。

「マンション標準管理規約」

区分所有法はマンションを含めた区分所有建物全般の権利関係や管理運営の基本原則を定めた法律ですが、居住用建物としてのマンションに、良好な共同生活秩序を維持していくためには、各マンションの固有の事情に応じて、区分所有者相互間の共同ルール、すなわち管理規約をあらかじめ定めていくことが極めて重要です。

このため、建設省（現：国土交通省）では、昭和 57 年、「中高層共同住宅標準管理規約」（平成 16 年に「マンション標準管理規約」に改称）を策定、個々のマンションが管理規約を定める場合の指針として活用するよう公表しました。

【区分所有法および標準管理規約の改正経緯（管理関係）】

マンション標準管理規約は、区分所有法の立法趣旨に即し、またマンションの急速な普及等社会経済状況の変化など時宜に応じ、適切な改正が行われてきています。

マンション管理組合の運営に係わる改正の経緯をお示しします。

年	区分所有法	標準管理規約	コメント
昭和 37 年 (1962 年)	制定		立法担当者によれば、第 5 条（旧法）の「共同の利益」とは「共同生活の秩序」も含むものと解するべきであるとしている。（法律案作成時は建物の保全義務を中心に規定したものであったが、法制定時には共同生活上の合意形成への配慮なども含まれるとした。）
昭和 57 年 (1982 年)		「中高層共同住宅標準管理規約」（建設省住宅地審議会）	第 1 条（目的）と第 3 1 条（業務）において「良好な住環境の確保」が掲げられている。その他、個々の条項やコメント、全体の構成などをみても、標準版ではあるが昭和 3 0 年頃からの経験を蓄積した練度の高いものであり、十分合理性、一般性を備えたものであると評価されている。
昭和 58 年 (1983 年)	改正		第 3 条の制定（管理組合の確認規定） 「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を構成」するものとした。 <u>共用部分損害保険契約取扱の適正化：</u> 改正前の法においては、保険事故が発生した場合の保険金の請求および受領について、管理者は被保険者である区分所有者より個別の授權を得ない限りできないと解されていた。そこで、改正後はこのような保険に伴うことは管理者の業務として行えることが明確になった。
昭和 58 年 (1983 年)		昭和 58 年（1983 年）「中高層共同住宅標準管理規約」一部改訂	区分所有法の改正に合わせた改訂
平成 9 年 (1997 年)		「中高層共同住宅標準管理規約（標準型、団地型、複合用途型）」および同コメント	<u>専用使用部分の管理行為：</u> 給水管や排水管など共用部分と一体となった部分については、管理組合が行う共用部分の管理と一体として管理を行うことを規定した。 <u>専有部分のリフォーム工事：</u> 専有部分のリフォーム工事の実施について、事前の届け出義務を規定した。
平成 14 年 (2002 年)	改正		<u>管理の適正化（決議要件の改正）</u> 共用部分の変更のうち形状又は効用の著しい変更を伴わないものについて普通決議で実施できるようにした。
平成 16 年 (2004 年)		「マンション標準管理規約（標準型、団地型、複合用途型）」および同コメント	居住者間のコミュニティ形成： 組合の合意形成に資する業務につき、その費用を管理費の一部として支出することを可能とした。 <u>窓ガラス等の改良、修繕工事：</u> 窓ガラスや玄関扉などの開口部の改良工事を管理組合が計画修繕として実施することを規定した。
平成 23 年 (2011 年)		「マンション標準管理規約（標準型、団地型、複合用途型）」および同コメント改正	<u>標準管理規約の位置づけの整理</u> マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨をコメントに記載。

※ 以下、マンション管理運営に役立つ各図書について、次ページ以降にご案内します。

オススメ展示図書

『マンションカ』 673.9 カ

川崎 達之／監修 大成出版社 2008年



マンション事業に係る業界トップ24人が、新しい企業行動を伝え、明日のマンションを提言。マンションと生活を考え、「マンションカ」を探る一冊です。

『マンション管理基本法令集』 365.3 マ

(公財)マンション管理センター／編著 2013年



「マンション管理」の専門団体が著作、編集している法令集です。
あまり、書店などでは購入できない、貴重な一冊です。
中野区立東中野図書館に所蔵しています。

『新選 マンション管理基本六法 平成25年度版』 365.3 マ

(公財)マンション管理センター／編著 住宅新報社 2013年



平成25年4月1日現在施行された法令等に準拠しています。
区分所有法、マンション管理適正化法、マンション標準管理規約など、
マンションの管理にかかわる重要かつ基本となる法令及び通達等を収録した
六法です。

【展示図書リスト】

書名	著者名	出版者名	出版年	分類番号
マンション管理実務のための 区分所有法	親泊 哲・日下部 理絵 ／著	早稲田経営出版	2012	324.2 オ
マンション管理実務のためのマンション管理適正化法	日下部 理絵・親泊 哲 ／著	早稲田経営出版	2012	365.3 ク
マンション管理適正化法の解説	上妻 博明／著	ネットスクール出版	2013	365.3 コ
すぐに役立つ トラブル解消から修繕まで マンション管理組合のための法律と実務運営マニュアル	梅原 ゆかり／監修	三修社	2012	365.3 ス
まちがいだらけのマンション管理タブー集	須藤 桂一／著	誠文堂新光社	2013	365.3 ス
マンション管理評価読本	谷口 浩司／編著	学芸出版社	2013	365.3 タ
マンション管理&修繕 全ガイド	高岡 隼人・松崎 祐子 ／編	ダイヤモンド社	2013	365.3 マ
マンション管理の知識 平成25年度版	(公財)マンション管理センター／編著	住宅新報社	2013	365.3 マ
新選 マンション管理基本六法 平成25年度版	マンション管理センター ／編著	住宅新報社	2013	365.3 マ
あなたの資産を守る！ マンション管理見直しの極意	村上 智史／著	自由国民社	2013	365.3 ム
マンション力	川崎 達之／著	大成出版社	2008	673.9 カ
基礎からわかる！「マンション管理」入門講義	TAC株式会社／編著	TAC株式会社	2013	673.9 キ

↓この本読んで！イチオシ本！！

『 マンション管理の知識 平成25年版 』 365.3 マ

(公財)マンション管理センター／編著 住宅新報社 2013年

マンションの管理に関する法令、マンションの建物及び設備、管理組合の運営などに関する知識を体系的かつ総合的に解説した、マンションの管理に携わる人のための基本書です。

こちらも、平成25年4月1日現在の法令等に準拠しています。

☆このリストのほかにも多数取り揃えております☆

マンションの法律について調べる方に

1. 情報検索のキーワード

様々な「キーワード」を使うことで、効率的な情報の検索が可能になります。

マンション／マンション管理業者／管理／管理組合／管理組合法人／管理者／管理費
管理規約／分別管理／委託契約／修繕積立金／総会／コミュニティ／理事会／理事長
／会計／自治会／適正化法／区分所有法／駐車場



2. 図書資料を調べる

中野区立図書館のホームページや利用者開放端末（OPAC）で調べてみましょう。

『中野区立図書館ホームページアドレス』

⇒ <http://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/>

- ・・・中野区立図書館のホームページや利用者開放端末（OPAC）で調べてみましょう。

『中野区立図書館ホームページアドレス（携帯）』

⇒ <http://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/i/>

- ・・・中野区立図書館のホームページの携帯版。

『東京都立図書館統合検索』

⇒ <http://ufinity01.jp.fujitsu.com/metro/>

- ・・・東京都内の公立図書館の蔵書について一括して検索できます。

3. 雑誌・新聞で調べる

東中野図書館では、雑誌・新聞は2階にあります。

新聞

朝日新聞 / 産経新聞 / 東京新聞 / 日経新聞 / 毎日新聞 / 読売新聞

☆日経新聞縮刷版は過去10年分ございます。

雑誌 『ジュリスト』 有斐閣

『f a r o』 司法の窓 （中央図書館）

4. 基本的な情報を調べる

●テーマの棚を調べてみましょう。

分野	分類記号	分野	分類記号	分野	分類記号
管理組合	365.3	区分所有法	324.72	マンション管理 適正化法	365.3

●テーマに関する図書で調べてみましょう。

『基礎からわかる！「マンション管理」入門講座』

TAC株式会社 / 編著 TAC株式会社 2013年

5. 用語や事例について調べる

言葉の意味などを調べてみましょう。

『現代用語の基礎知識 2013』 031 ゲ 10

自由国民社 2013年

★インターネットで探す

『裁判例検索 — 最高裁判所 —』 <http://www.courts.go.jp>

・・・最高裁が提供する裁判例検索システム。裁判所名・事件番号・裁判年月日等で検索可能。

6. 関連機関を活用する

関連機関でマンションに係わるさまざまな事を調べてみましょう。



『国土交通省 住宅局 住宅 マンション政策』

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html

・・・マンション管理、修繕などマンション政策について調べるにはこちらがお勧めです。

『(公財) マンション管理センター』 <http://www.mankan.or.jp/>

・・・マンション管理の専門団体です。より詳しい情報が得られます。

『東京都 都市整備局』

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/manshon_guidelines.htm

・・・東京都からも「マンション」情報を発信しています。



東中野図書館からのお知らせ

蔵書点検のため休館となります。

期間:2013年10月1日(火)~3(木)

上記は、東中野、鷺宮図書館の蔵書点検期間です。
この2館以外の中野区立図書館は、開館しておりますので、ご利用いただけます。



東中野図書館・展示のお知らせ

一般展示：テーマ「月」

児童展示：テーマ「ふしぎの世界へ」

8月31日より展示予定

