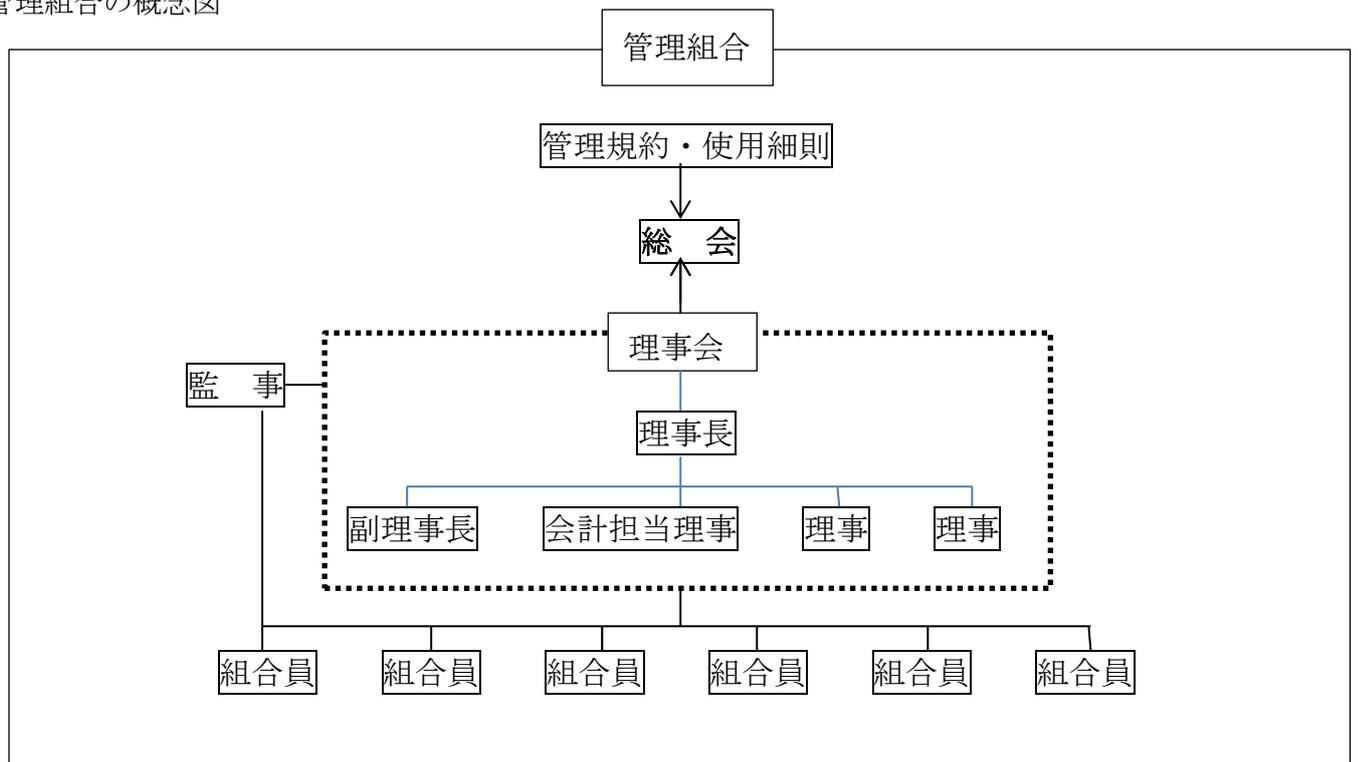


マンション管理の「あるべき姿」

1. 管理組合の概念図



2. 管理組合及び組合員に求められる努力義務

マンション管理適正化法第4条

管理組合はマンション管理適正化指針の定めるところに配慮して、マンションを適正に管理するように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に努めなければならない

3. 管理組合運営（自主管理及び委託管理）に求められるもの

- （1）専門性の確保 技術的にも法律的にも専門性を重んじて管理組合を運営しなければならない
- （2）継続性の確保 誰もが役員を務められることに配慮して管理組合を運営しなければならない
- （3）公平性の確保 常に、区分所有者間の公平性に配慮して管理組合を運営しなければならない

4. 理事会運営に求められるもの

- （1）主体性の確保（他人に管理を委託している中で、運営の主体を失わないこと）
 - ①適正な理事会の運営
 - ②適正な委託管理契約書の締結
 - ③管理会社の実務及び契約専門家の実務（業務遂行状況）をチェックする
- （2）継続性・専門性の確保（誰もが役員を務められる理事会運営ができていない）
 - ①管理会社の助言や支援、及び専門家の助言や指導を常に受けている
 - ②専門委員会が必要に応じて設立されている
- （3）公平性の確保（管理組合運営上の中で、組合員間の公平性が確保できていない）
 - ①輪番制や籤引きでも役員を常に引き受けている
 - ②役員就任の阻害要因に対する配慮ができていない
 - ③内部居住者と外部居住者との公平が配慮されていない

5. 総会・理事会が果たす役割

- （1）総会は管理組合の「最高意思決定機関」で年1回招集することが区分所有法で定められています。
- （2）理事会は総会で付託された業務を完遂させる「業務執行責任機関」です。