管理規約をより理解するための

Ｑ ＆ Ａ

２０１５年　９月２３日

朝日プラザシティサザンコーストＡ棟　管理組合

目　　次

Ｑ１	区分所有法の概要
Ｑ２	管理組合への加入
Ｑ３	管理規約とは
Ｑ４	管理組合、管理者、管理会社の違いと関係
Ｑ５	区分所有者と占有者
Ｑ６	包括承継人、特定承継人とは
Ｑ７	入居･退去時の管理組合への届出
Ｑ８	組合員名簿について
Ｑ９	共有部分と専有部分
Ｑ１０	規約共用部分とは
Ｑ１１	共有持分について
Ｑ１２	重量物等の搬入及び電気・ガス設備の更改
Ｑ１３	室内のリフォームについて
Ｑ１４	ペット飼育の禁止
Ｑ１５	反社会的集団等への対処方法
Ｑ１６	地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成とは
Ｑ１７	男里浜区会への加入について
Ｑ１８	上下水道使用料について
Ｑ１９	Ａ棟・Ｂ棟の協力体制
Ｑ２０	役員（理事）の報酬等
Ｑ２１	マンションの設計図書類
Ｑ２２	Ｂ棟のゲストルームの使用について
Ｑ２３	当マンションの、占有者の各種使用料の支払について教えて下さい。

Q１	管理規約の基本となる「建物の区分所有等に関する法律」（区分所有法）の概要を説明してください。
A１	ひとことでいうと、マンションで共同生活をするときの基本的なルールを定めた法律です。 マンションのように一つの建物をいくつかの部分に区分し、その各部分を所有権とする場合の所有関係を定めるとともに、建物及び敷地の関係、専有部分と共用部分、管理組合のあり方、規約及び集会等について定めています。 なお、当マンションの管理規約は、この区分所有法に基づいて作成されています。 区分所有法

Q２	マンションに入居したら必ず管理組合に加入しなければならないのですか。
A２	区分所有法第３条には、「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し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と定められています。 この条文は「団体を構成し、」でひとつの区切りとなります。すなわち、マンションを購入したすべての区分所有者は必ず団体（管理組合）に加入しなければなりません。 そして、建物や敷地等の管理を全員が共同で行うよう定められています。 したがって、管理組合はマンションの共同管理になくてはならないことから、加入を拒否することは法律上からもできません。 管理規約　まえがき（区分所有法） 管理規約第６条（管理組合）

Q３	管理規約とは、マンションにとってどのような位置付けになるのでしょうか。 また、絶対に必要なものでしょうか。
A３	前出（Q２）の区分所有法第３条には、「この法律の定めるところにより、規約を定め、」とあります。 すなわち、管理規約とは区分所有法に基づき管理組合が定めるものです。 管理組合の運営方法や、専有部分・共用部分の具体的な範囲とその使用方法、管理費や修繕積立の金額等、そのマンションに見合った管理に必要な事項を定めます。このことから、管理規約はマンション管理のための憲法といえます。 国土交通省より、「マンション標準管理規約」がひとつの指針として公表されており、当マンションの管理規約もそれに準じて作成されています。 なお、規約の変更や廃止は管理組合が開く集会（総会）で、組合員総数の３／４以上及び議決権総数の３／４の賛成が必要とされています。 管理規約　まえがき（区分所有法）

Q４	管理組合、管理者、管理会社の違いとそれぞれの関係を教えてください。
A４	１．管理組合 区分所有法第３条では、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目的とする団体を構成することとしていますが、この団体が管理組合です。 言い換えれば、区分所有者全員を構成員（組合員）とする団体である管理組合が、建物等の管

理の主体となります。また、建物等の管理は、集会を開き、規約を定め、管理者を置くという方法によって行うべきこととされています。

2．管理者

建物等の管理は、区分所有者全員が団体を構成して行うものですが、その管理業務を全員で実行することは困難ですから、区分所有法第２５条～２９条では、管理者を選任して管理業務を実行することができるとされています。

一般的には管理組合の理事長を管理者とすると定めていますが、当管理組合も管理規約第３９条（理事長）で理事長を管理者と定めています。

3．管理会社

管理の具体的な業務執行は、管理者がすべてを実行、又は組合員が分担して実行することも考えられますが、一般的には不可能です。また、管理業務には専門的・技術的なものが含まれていますから、管理業務を一括して又はその一部を管理会社に委託して行うのが普通です。

つまり、管理会社は管理の主体である管理組合と締結した管理委託契約に基づき管理業務を行う者（会社）をいいます。

管理規約第６条（管理組合）
管理規約第２３条（必要箇所への立入り）
管理規約第３４条（業務の委託等）
管理規約第３９条（理事長）

Ｑ５　管理規約によく出てくる区分所有者と占有者について説明して下さい。

Ａ５　区分所有法によれば、区分所有者とは区分所有権を有する者をいいます。

一方、占有者とは区分所有者以外の専有部分の占有者をいいます。例えば賃借者がその代表的な存在といえます。

なお、占有者も対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことになります。

管理規約第５条（規約及び総会の決議の効力）
使用細則第３条（使用細則の効力及び遵守義務）

Ｑ６　包括承継人、特定承継人とはどんな人ですか。

Ａ６　1．包括承継人

他人の権利義務を一括して承継する人を包括承継人といいます。

相続により被相続人の権利義務を承継する人がこれにあたります。

2．特定承継人

売買、交換、贈与などによる権利の承継がこれにあたります。

また、抵当権の実行により競売物件を競落して所有権を取得した人もこれにあたります。

なお、この人達にも規約及び総会の決議事項の効力が及びます。

管理規約第５条（規約及び総会の決議の効力）
使用細則第３条（使用細則の効力及び遵守義務）

Ｑ７	当マンションへの入居・退去時に際し、管理組合へはどのような届出が必要ですか。
Ａ７	入居・退去時の届出をはじめ、その他必要な届出書面は別紙「所定の書面類（管理組合へ提出する書面）」のとおりです。すべての書面類は管理事務室に備えてあります。 詳しくは管理事務室へお問い合わせください。 管理規約第３２条（届出義務） 管理規約第６５条（帳票類の作成、保管） 使用細則第８条（資格得喪の届出） 使用細則第１０条（入居の届出等）

Ｑ８	組合員名簿は作成されているのでしょうか。また、誰でも閲覧できるのでしょうか。
Ａ８	組合員名簿の作成は、標準管理規約にも作成することが記載されています。 当マンションの管理規約にもそれに準じて組合員名簿を作成することとしています。 組合員名簿は、緊急時の連絡や総会等の開催通知がスムーズにとれるように対処するためのものです。 なお、当マンションの組合員等（区分所有者及び占有者）が特定される情報は、個人情報保護法に定める「個人情報」に該当します。ただし、管理組合が取り扱う個人情報の量からして同法に定める個人情報取扱事業者には該当しません。 しかしながら、個人情報の施行に伴って、個人情報保護やプライバシー保護の認識がさらに高まるであろうことから、管理組合においても個人情報を慎重かつ適正に取り扱うことが必要です。 これらを踏まえ、管理組合としては「組合員名簿作成・運用・保管細則」を別に定め、適正な運用を図ることとしています。 なお、名簿の閲覧は個人のプライバシー保護のため、緊急時等正当な理由がある場合以外は名簿の閲覧はできません。 管理規約第３２条（届出義務） 管理規約第６５条（帳票類の作成、保管） 使用細則第１０条（入居の届出等）

Ｑ９	当マンションにおける共用部分と専有部分について具体的に教えてください。 また、このことについて特に注意しなければならないことはありますか。
Ａ９	１．区分所有法では、「共用部分」と「専有部分」について次のように定められています。 ①「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。 ②「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物及び規約により共用部分とされた附属の建物をいう。 ２．管理規約では次のように定めています。 ①「専有部分」については、第７条（専有部分の範囲）に具体的な定めをしています。 ②「共用部分」については、第８条（共用部分の範囲）及び別表第２に具体的に定めています。 なお、これらはいずれも「マンション標準管理規約」に準拠した内容になっています。 ３．問題点と特記事項 ①管理規約第７条（専有部分の範囲）では、窓枠、網戸、面格子及び窓ガラスは専有部分に含まれないものとする、と規定されています。（マンション標準管理規約に準拠） すなわち、これらは共用部分であることになります。 この真意は、各居住者が好き勝手に構造を変えたり、色を塗り替えたり、広告を出したりして

マンションの美観、景観を損なわないように配慮されているからです。
一方、共用部分ならば破損・汚損した場合の修復費用は管理組合が負担するべきではないかとの意見があるかもしれませんが、管理規約第２１条（敷地及び共用部分等の管理）において、「但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。」と規定されています。
ここで、通常の使用に伴うものとは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入れ替え等をいいます。
また、同じく第７条では「区分所有者及びその関係者の故意又は過失に起因する共用部分等の毀損に関しては、当該区分所有者が現状回復に要する費用を負担しなければならない。」と規定されています。
要は、共用部分といえども故意又は過失により毀損した場合は、その当事者の責任において回復しなければならないことになります。
なお、各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉等を防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として実施することになっていますが、計画修繕を待たずに各区分所有者の責任と負担において先行工事を実施することは、理事会の決議を得れば可能であると管理規約第２２条に規定されています。
②標準管理規約の規定では、専有部分（居室内）の床下に設置されていて居室から見えない給水管・排水管も専有部分となります。
この場合、もし給排水管から漏水して階下に被害を及ぼしたときは、当然ながらその修復費用等は階上の居住者の負担となります。居室から見えない床下に設置されたものであってもその居住者の管理責任を問われることになるのです。
設備類は経年劣化や地震等でいつ破損するかは分かりません。またそれが通常目に見えない所で発生し、その責任を負わされることを考えたらお互いが安心して暮らせません。
そこで当管理組合では、各住戸内の床下の配管類については共用部分とするよう、管理規約第７条（専有部分の範囲）、及び管理規約第８条（共用部分の範囲）別表第２に詳しく規定しています。
なお、この件で特に理解と注意が必要なのは、まず廊下側にあるパイプスペース内の電気メーター・ガスメーター・水道メーターが公共設備及び共用部分と専有部分との境界点になりますが、各メーターから内側（居室内）への配線・配管類は、パイプスペース内で見える範囲は専有部分となります。また、居室内の流し・洗面台等の下部の扉を開けたら見える部分の配管類も当然ながら専有部分となりますので、日常の管理や整備に配慮が必要です。
本件は、マンションで生活するうえで重要な事項であり、またトラブル防止のためにも皆様の十分な関心と理解が必要です。

管理規約第７条（専有部分の範囲）
管理規約第８条（共用部分の範囲）別表第２
管理規約第２１条（敷地及び共用部分等の管理）

Q10	規約共有部分とは、一般にいう共用部分とどのように異なるのですか。
A10	区分所有法では、共用部分について次のように定められています。 「共用部分とは、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及び規約により共用部分とされた附属の建物をいう。」（要約） さらに、次のように定めています。 １．規約共用部分 規約により共用部分とされた建物の部分および附属の建物

2．法定共用部分

数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分

なお、当マンションの共用部分については、管理規約別表第２に具体的に定めています。

管理規約別表第２（共用部分の範囲）

Q11　管理費等の額の算出の基となる共有持分について解説して下さい。

A11　まず、管理費等の額については、「各区分所有者の共有持分に応じ算出するものとする。」と管理規約に定められています。そして、「各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して、各々が有する専有部分の床面積の割合によるものとする。」とも定められています。

ここで、床面積の考え方については「壁心説」と「内壁説」の二説がありますが、まず区分所有法では「内壁説」がとられています。

即ち、壁、床、天井等の境界部分のうち、躯体部分は共用部分であり、その上塗り部分が専有部分とする考え方です。つまり、壁の厚みは床面積には含まれません。

この考え方の心は、建物の主要な構造物の変更は個人が勝手に出来ないように配慮されているからです。　注：上記の上塗り部分とは、壁紙部分をいいます。

一方、標準管理規約では「壁心説」とされています。この考え方は、マンションの完成時期と販売時期が異なることからきています。すなわち、マンションの居室内の完成前に販売を開始することが一般的であるため、販売時に各住戸の内壁による床面積が正確に算出できないことから、ここでは既に確定している「壁心説」をとることにしています。

このことから、当マンションの各住戸の管理費等の算出は、「壁心」による専有部分の床面積割合としています。

なお、各区分所有者の共有持分の割合は、管理規約の「別表第３」に明記されています。

別表第３－１　共用部分の共有持分割合（管理費・積立金一覧表）

別表第３－２　敷地及び附属施設の共有持分割合（公正証書に基づく）

また、管理規約第１０条（分割請求及び単独処分の禁止）に規定されているように、区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割請求、及び専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分はできないことにご注意ください。

管理規約第９条（共有持分）別表第３－１、第３－２
管理規約第２５条（管理費等）

Q12　室内への重量物の搬入に際して、重量の制限等はあるのでしょうか。
また、電気・ガス等の設備の更改に際して配慮すべき事項について説明して下さい。

A12　重量物の搬入や電気・ガス等の設備工事に関する事項については、管理規約第１６条及び使用細則第５条に注意事項や制限等について規定されていますが、特に配意すべき事項は以下のとおりです。

1．搬入する重量物の重さは、建築基準法施行令では床の積載荷重は１８０kg/㎡と定められていることから、これが一つの目安になります。

搬入する重量物には大型金庫やピアノ等が考えられますが、重量物の下にコンパネ等を敷いて荷重（重量）をできるだけ分散させるなどの配慮が必要です。

2．ガスの給湯器の交換に際しては、「使用細則」において２０号タイプまでの制限を規定していますが、この根拠は２０号より大きい容量を設置すると現状よりお湯が大量に出ることによ

り、近隣の水圧に影響が出ること、またガスの供給量にも影響が出ることを防止することにあります。

なお、給湯器の交換に伴い、廊下側のパイプスペースの扉（共用部分）にある排気口を拡大することは、最小限の範囲内で認められるものと規定しています。

3．ガスコンロからＩＨコンロへの変更については、各住戸内の電気容量を変更しない範囲内で変更を行うよう規定されています。これは、住戸内の「分電盤」を変更し、使用電力容量をアップさせると、マンション全体の電力共用幹線に影響を及ぼすことになるからです。

ちなみに、共用幹線の更改には数千万円の費用が必要とされており、この件についてはいずれマンション全体の問題として取り組むことになると思われます。

4．エアコン設備に係わる壁（共用部分）の開口は、マンション全体の強度の低下を考慮して、許可しないことに規定しています。

5．玄関扉の錠の増設（二重ロック）に際しては、管理組合へ所定の申請書の提出が必要となりますが、今後、管理組合が行う長期修繕工事に伴う玄関扉の一斉取替え時には、増設した鍵のとりはずし、及び新たな取り付けは各自の負担において行うことの承諾が条件となります。

管理規約第１６条（事前に承認を要する事項）
使用細則第５条（事前に承認を得る場合の注意事項）

Q13　室内（専有部分）のリフォームについて、特に規定・規制されていることはありますか。

A13　管理規約第１６条（事前に承認を要する事項）に、専有部分のリフォーム工事等に関しては、その設計図、仕様書、及び工程表を添付した所定の書面による申請書を提出し、管理組合の承諾を得なければならないと規定されています。

また、リフォーム工事で多く見かけるのが床のフローリング工事ですが、工事完成後、特に周辺とトラブルのもととなる騒音に配意する必要があります。

当マンションでは、良好な住環境を確保するため、使用細則第５条５として床面フローリング等の材質をＬ－４５以上に規定されています。

なお、床衝撃音には、食器を落とした時に発生するような軽量床衝撃音（ＬＬ）と、子供が飛び跳ねたときに発生するような重量床衝撃音（ＬＨ）の２種類があります。

遮音性	Ｌ値	重量衝撃音(LH)	ＬＬ値	軽量衝撃音(LL)	生活実感
高い	L－40	かすかに聞こえるが遠くから聞こえる感じ	LL－40	ほとんど聞こえない	上階で物音がかすかにする程度
↑	L－45	聞こえるが、意識することは余りない	LL－45	小さく聞こえる	スプーンを落とすとかすかに聞こえる
	L－50	小さく聞こえる	LL－50	聞こえる	椅子を引きずる音が聞こえる
↓	L－55	聞こえる	LL－55	発生音が気になる	椅子を引きずる音がうるさく感じる
低い	L-60	よく聞こえる	LL－60	発生音がかなり気になる	上階住戸の生活行為が分かる

管理規約第１６条（事前に承認を要する事項）
使用細則第　５条（事前に承認を得る場合の注意事項）

Q14	当マンションでペットの飼育はできますか。
A14	当マンションでは、ペットの飼育は禁止されています。 当マンションの管理組合創設時の使用細則第６項にペット飼育の禁止が規定されています。 その後、何らかの手違い等でペットを飼育する居住者があり、そのことに対する苦情が多発しました。 管理組合としてはこの問題を解決するため、別に定める「ペット飼育細則」を平成１１年９月の定期総会において決議しましたが、この細則は平成１１年９月１９日までの暫定措置であることにご注意ください。 今回の改訂管理規約では、今後のトラブル防止のため、管理規約と使用細則に「ペット飼育の禁止」をより明確に規定しました。 管理規約第１８条（ペット飼育の禁止） 使用細則第６条（ペット飼育の禁止）

Q15	反社会的集団等に対する具体的な対処方法を教えてください。
A15	管理規約第６８条（理事長の勧告及び指示等）に関して、区分所有法では次のように定められています。 建物の保存に有害な行為、その他建物の管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為に対して、次の措置をとることができる。 １．共同の利益に反する行為の停止等の請求 区分所有者及び議決権の各過半数の決議で訴訟を提起できる。 ２．使用禁止の請求 区分所有者及び議決権の各３／４以上の多数の決議で提起できる。 ３．区分所有権の競売の請求 区分所有者及び議決権の各３／４以上の多数の決議で提起できる。 ４．占有者に対する引渡し請求 区分所有者及び議決権の各３／４以上の多数の決議で提起できる。 これらの措置については、管理組合を代表して理事長（管理者）が訴訟その他法的措置を追行することとしています。 なお、これらに対する予防措置として、管理規約第１１条（専有部分の用途）において、具体的な禁止項目を明記しています。 管理規約第１１条（専有部分の用途） 管理規約第６８条（理事長の勧告及び指示等）

Q16	地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用とは、具体的にはどのような費用ですか。
A16	管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等、居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動費のことです。（標準管理規約コメントより引用） なお、当マンション居住者が加入することとしている浜区会費とは別のものです。 管理規約第２８条（管理費） 管理規約第３３条（業務）

Q17 男里浜区会への入会は個人の任意なのでしょうか。
また、加入に伴うメリット・デメリットは具体的にはどのようなものがありますか。

A17 まず、管理費とは敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるための費用を区分所有者が管理組合へ納入するものです。

一方、男里浜区会への加入は、地域コミュニティの維持、育成のために居住者が任意に加入するものであり、その会費はマンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものとされています。

また、「男里浜区会会則」には、「本会は男里浜区内に居住するもので、本会の目的に賛同する会員をもって構成する。」とあります。

以上のことから、男里浜区会への入会はあくまでも個人の任意となりますが、当マンションにおいては下記記載の浜区の活動内容から、居住者全員が地域の住民として浜区会に加入することがもっとも望ましいと考えられます。したがって、管理組合が皆様の区会費を一括徴収し、浜区へ一括納入する方法をとり、泉南市民としての位置付けや活動の場を広げることとしています。

なお、管理規約にもあるように加入は強制ではありません。加入を承諾されない方は、管理組合へ届け出ていただくことになっておりますが、その場合は下記活動内容に関しては個人で対応していただくことになります。

浜区の活動内容（概要）

行政サービス
泉南市広報の配布
樽井小学校入学願書のとりまとめ
浜新聞の発行と配布
区民センターの維持管理

行政との折衝
小学校の学区割り問題
道路、踏切り拡張問題
周辺会社の環境、安全問題

区民の福利厚生
敬老会、運動会
各種サークル活動（カラオケ、民謡等）
温水プール割引券
家庭農園の利用
葬儀祭壇と区民センターの利用
学童下校時のパトロール

管理規約第３３条（業務）
管理規約附則第３条（近隣との協調）

Q18 当マンションの上下水道使用料の仕組みについて教えてください。

A18 当マンションの上下水道の使用については、「泉南市水道事業条例」及び「泉南市水道事業給水条例施行規程」の定めに準じています。

上水道については、施行規程で、当マンションのように、いわゆる集合住宅のうち３階以上の階層のものについては、貯水槽水道を設置しなければならないと定められています。

これは、水道管の水圧が３階までは届かないことに起因しています。

したがって、当マンションの入り口に親メーターを設置し、マンション内の各住戸に子メーターを取り付け、各住戸の水道料は子メーターの検針により算出されます。

子メーターの検針は毎月１０日前後に管理会社が行い、毎月の管理費等の請求に合わせ水道使用料を請求する仕組みになっています。

一方の下水道使用料については、上水道の使用量に応じて決まり、水道料金とセットで納めるよう条例に定められています。

なお、この上下水道使用料は、まったく水道を使用しなくても、基本料金は納めなければならない規定になっています。

管理規約第２６条（上下水道使用料）
管理規約第３３条（業務）

Q19 当マンションの管理運営において、何らかの問題点あるいは事象に対してＡ棟・Ｂ棟で協力して対応する必要が生じた場合、どのような手順・方法がありますか。

A19 次の各項によりＡ棟、Ｂ棟の協力体制がとれるようになっています。

管理規約第５６条（専門委員会の設置）

１．両棟の理事会は、特定の課題が両棟の管理組合の共通の事項である場合は、合同で専門委員会を設置することができる。

管理規約附則第１条（容認事項）

１．管理会社による管理業務をＡ棟、Ｂ棟一体で行うことについて、両管理組合はお互いに協調、連携を図り、円滑な管理を行えるよう協力する。

２．大規模修繕工事、管理規約の改定等、両棟に共通する課題等については、必要に応じ協議会等を立ち上げ、両棟の良好な管理運営に努める。

なお、当マンションの管理組合設立時に決議されていた「全体協議会運営規則」については、管理組合設立以来、一度も全体協議会が開催されていないこと、全体協議会運営規則の内容が管理組合の運営内容と重複すること、及び今回の改訂管理規約では上記のようにＡ棟・Ｂ棟の連携が図れる内容に改定されたことにより、廃案となりました。

管理規約第５６条（専門委員会の設置）
管理規約附則第１条（容認事項）

Q20 当管理組合における、役員（理事）の活動に対する必要経費、及び報酬は支給されているのでしょうか。

A20 まず、必要経費については、「理事会運営規則」第９条（役員の活動費）の中で細かく規定されています。すなわち、役員の活動に必要な諸経費は管理組合から支給することとしています。

次に、役員の報酬についてですが、

（１）管理規約では、「役員は報酬を受けることができる。」と規定されています。
ただし、報酬を支給するか否かはそれぞれの管理組合の判断によることになっており、また、支給するには規則等で明確に規定しておく必要があります。

（２）管理組合活動は、誰かがやらないと荒廃に結びつく自分達のマンションを守る活動です。
したがって、善意と自発性に基づくボランティア活動ではありません。

（３）そもそも役員報酬とは、忙しい合間をぬって時間と労力を使うことへの対価であり、役員活動をせずにその効果だけを享受する他の居住者との不公平感の解消としての意味合いがあります。

以上の事項と他マンションの事例を踏まえ、各理事会及び規約改定検討委員会で種々検討を重ねましたが、

（１）管理規約の基本理念に基づき、自分達のマンションは自分達で管理すべきである。

（２）役員の活動費の支給は当然にして必要であるが、現時点では役員報酬はさほど必要とは思われない。

（３）前期まで役員報酬についての是非を議論された経緯がない。今後、役員の選任に困難をきたす事象が発生した時点で、再度議論したらどうか。

との意見集約により、当管理組合においては役員報酬は当面支給しないこととしています。

一方、これらの議論のなかで、役員報酬よりも役員の日常の活動費をもっと充実すべきではないかとの意見が多数出されました。特に昨今の理事会においては、年々問題点の解決に関する議事進行にかなりの時間を要しており、例えば、食事時間を大幅に超過する場合も多々発生しています。

このことから、「理事会運営規則」第９条（役員の活動費）の中に、「理事会の審議が長時間にわたる場合は、補食を支給することができるものとする。」と定めています。

この補食に関する運用解釈は、理事会の審議が長時間（概ね４時間を越える場合）にわたる場合は、一人につき1,000円以内の補食を支給できるということです。

また、当管理組合では、理事の任期は１年としていますが、理事会における懸案事項が必ずしもその任期中に解決するとは限りません。したがって、特に懸案事項に関する新旧役員間の引継ぎが重要となります。

「理事会運営規則」制定時の議論の中では、この引継ぎ業務と、旧役員の慰労又は反省会を兼ねた催しを開催することが、より理事会の活性化にもつながるとして、これを容認することとしましたが、この件に関しては規則には謳っておりませんので、その費用については社会通念上許される範囲内に納めるものとしています。

管理規約第３８条（役員の誠実義務等）
理事会運営規則第９条（役員の活動費）

Q21	当マンションには、設計図書類はどのようなものが保管されていますか。
A21	当マンションで保管している設計図書類の全容は、別紙「建物・設備関係書類」のとおりです。 構造計算書をはじめ、マンションの管理上必要な資料は全て保管管理されています。 なお、設計図書類は紙（青焼き）で保管しているものが多く、いずれ劣化が進むものと考えられますので、マイクロフィルム化又は電子化を順次進める予定です。 なお、設計図書類を閲覧したい方は、所定の書面をもって管理組合にお申し出下さい。 管理規約第３３条（業務）

Q22	Ｂ棟のゲストルームをＡ棟の居住者が使用することができますか。
A22	Ｂ棟のゲストルームは、Ａ棟・Ｂ棟の居住者及びその関係者の使用が可能です。 使用申込み、使用方法については、管理事務室へお問い合わせ下さい。 ゲストルーム使用細則（Ｂ棟）

Q23	当マンションの、占有者の各種使用料の支払について教えて下さい。
A23	当マンションの、占有者の使用料（上下水道・駐車場使用料・駐輪場使用料等）・町会費は、当該住戸の区分所有者が管理組合に支払うように規定されています。併せて、占有者も支払いの義務を免れない内容になっております。 管理規約第１４条（特定箇所の使用） 管理規約第２６条（上下水道使用料） 管理規約第２７条（承継人に対する債権の行使） 管理規約第６１条（管理費等の徴収） 管理規約附則第３条（近隣との協調） 駐車場運営規則第２条（使用者の資格） 駐車場運営規則第４条（駐車場の使用申込み並びに使用者の決定） 駐車場運営規則第６条（駐車場使用の解約） 駐車場運営規則第１１条（転賃禁止） 駐車場運営規則第１５条（駐車場使用権の承継） 駐車場ロボットゲート使用細則第２条（送信機の使用者） 自転車・原動機付自転車・自動二輪車置場使用規則第６条（登録料及び使用料） 自転車・原動機付自転車・自動二輪車置場使用規則第８条（専用使用権の喪失） トランクルーム使用細則第４条（トランクルーム使用の申込み並びに使用契約の締結） トランクルーム使用細則第７条（使用料）