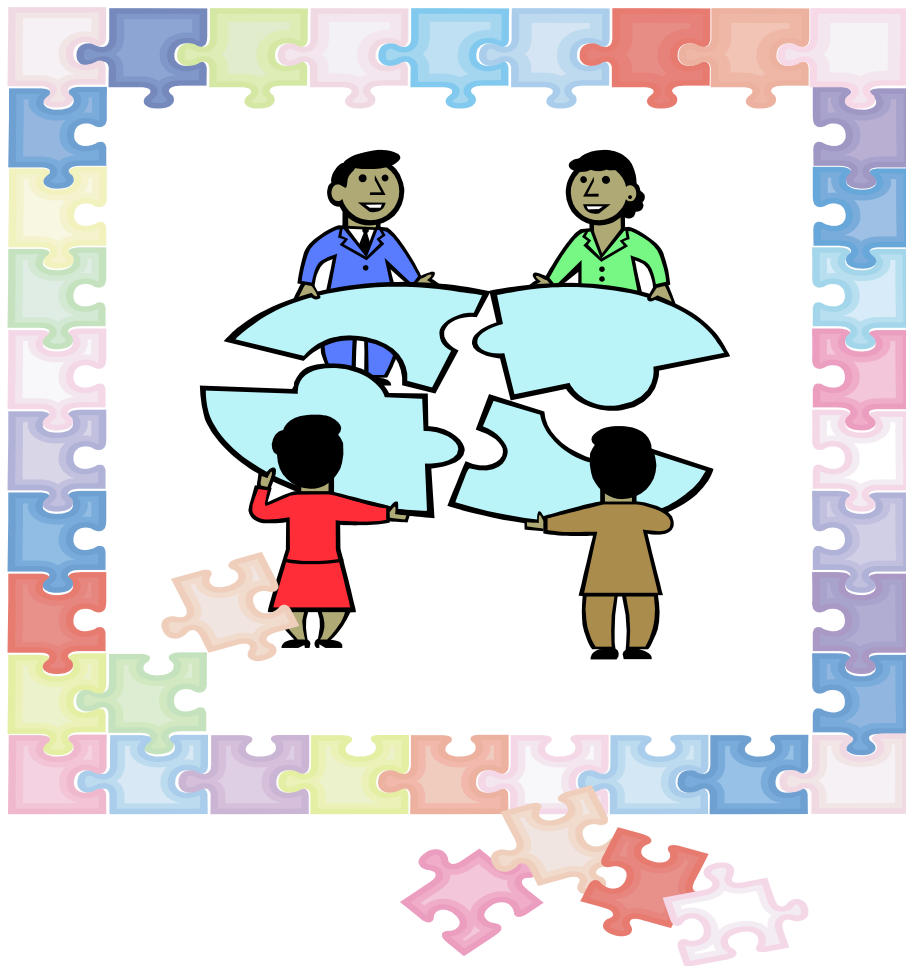


マンションライフの手引き

✚ 管 理 組 合 編 ✚

～平成30年3月改訂版～



草 加 市

はじめに

本書は、マンションにお住まいの皆様にとって快適なマンションライフとなるよう、マンションライフの手引き～管理組合編～として必要な情報をまとめたものです。

快適にマンションライフを送るには、適切にマンションの管理を行うことが不可欠です。また維持管理が良好に行われているマンションは、資産価値の高いマンションであると言えます。管理業務を管理会社に委託する場合であっても、マンションを管理する主体は、マンションの区分所有者全員を構成員とする管理組合であり、管理組合は、マンションをより快適な住まいとし、大切な資産としての価値を維持していく重要な役割を担うことになります。

本書の中には、管理組合の役割やしくみ、マンションライフのルールづくり、建物メンテナンス、財産の管理など、管理組合がマンション管理を進めていく際に必要な情報を、なるべく具体的に分かりやすく集めています。

是非ご一読いただき、快適なマンションライフの手掛かりとしてご活用いただければ幸いです。

草 加 市

＜ 目 次 ＞

1	管理組合の構成員・・・・・・・・・・	1
2	管理組合の役割・・・・・・・・・・	2
3	管理組合のしくみ・・・・・・・・・・	4
4	マンションライフのルールづくり・・・・・・・・	10
5	マンションメンテナンスの基礎知識・・・・・・・・	12
6	管理組合の活動への関心を高める工夫・・・・・・・・	20
7	管理に必要な費用・・・・・・・・・・	24
8	管理組合の法人化・・・・・・・・・・	30
9	管理組合の運営に困った時は・・・・・・・・	32

1. 管理組合の構成員

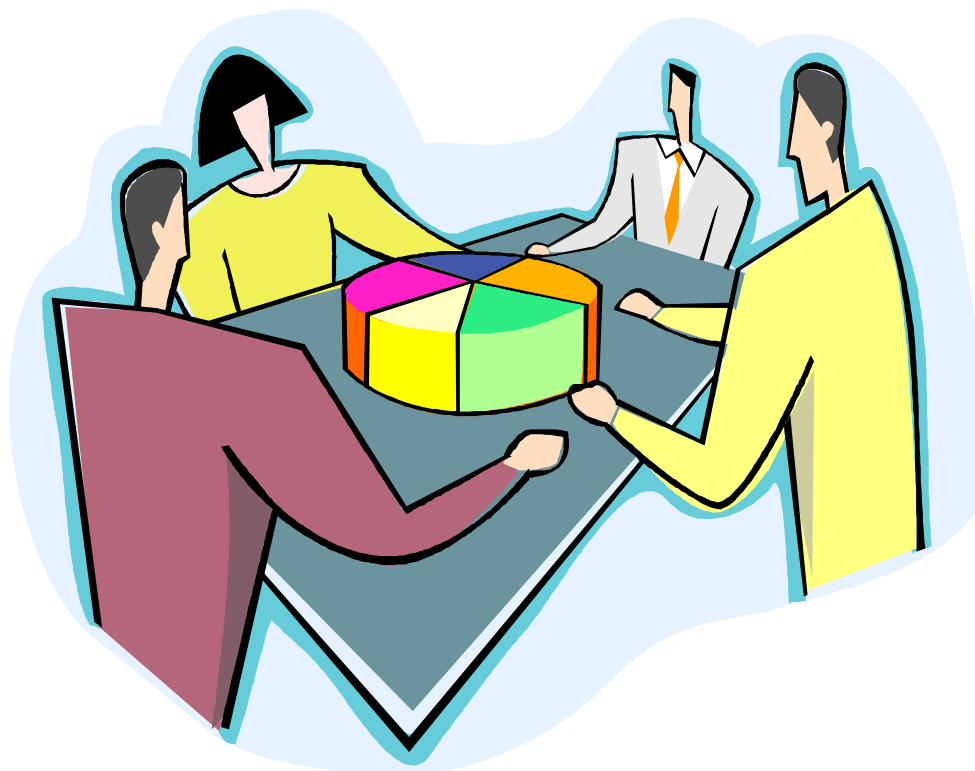
管理組合とは、マンションの建物と敷地を共同で適正に維持管理を行うため、マンションの所有者全員（区分所有者）で構成される団体です。区分所有法においても、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」と既定されています。

管理組合
とは？

区分所有者になると自動的に組合員となり、住戸を売却するなどして区分所有者でなくなる限り、組合を脱会することはできません。また逆に、所有者の家族などの同居人や、所有者から住戸を借りて住んでいる賃借人は、区分所有者ではないため、組合員になることはできません。

なお、1つの住戸を複数で所有している場合は、それぞれが区分所有者であるため、全員が組合員ではありますが、管理組合の総会において議決権を行使する者を1人決め、あらかじめ管理組合の理事長に届け出る必要があります。

また、1人で複数の住戸を所有している場合は、区分所有者は1人なので、組合員はその人1人ということになりますが、管理組合の総会にあたっては、所有している住戸分の議決権数とその組合員1人に与えられます。



2. 管理組合の役割

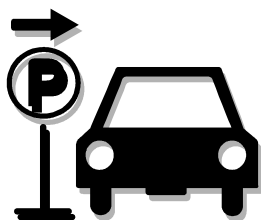
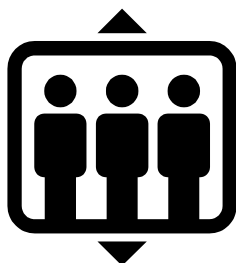
管理組合には、マンションの建物と敷地の管理、共同生活の管理及び運営の管理の3つの大きな役割があります。

これら役割のルールである管理規約、使用細則等は、区分所有者全員の参加による総会で定められます。

(1) 管理組合の3つの役割

① マンションの建物と敷地の管理

共用部分である廊下や階段、エレベーター、集会所、駐車場、駐輪場等の清掃や設備の点検、植木の管理、火災・損害保険及び修繕など



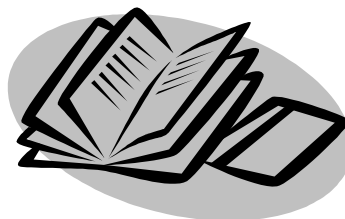
② 共同生活の管理

居住者がマンションでお互いに快適な生活をおくるための共同生活のルール（ペット飼育の可否、騒音・振動、迷惑駐車・駐輪対策など）に基づき、それらを執行すること



③ 運営の管理

管理費や修繕積立金の徴収・出納・保管や予算・決算書の作成、会計帳簿の作成、総会・理事会開催、広報、管理会社との交渉 など



(2)不十分な管理組合の運営

もし、マンション管理組合が十分に役割を果たせない場合は、建物や設備や附属施設の点検、清掃、修繕等が疎かになり、マンション全体が荒れてしまい、老朽化も早く進んで、結果的にマンション自体の価値が下がってしまいます。また、マンション管理会社の言いなりになって全てを任せきりとなることにより、管理委託費などが、相場よりも割高になることがあります。その結果、管理費や修繕積立金の値上げとなって、住戸所有者の負担の増大になります。さらに、マンションの共同生活における自主的なルール作りができず、各住民は好き勝手にふるまい、快適なマンションライフが送れなくなります。

**マンションの資産
価値は、管理次第
で変わります**

そうすると、良識ある住民はそのマンションから去っていき、問題がある住民ばかりが残り、空き住戸が出て買い手が見つからないなど、住まいの環境の悪化が進み、またマンションの資産価値が低下することにもなります。



(3)管理会社

マンションの管理には、高度な知識が必要であるため、専門的な知識や技術を持つ管理会社と管理委託契約を結び、管理組合の事務の一部または全部を委託することがあります。

管理会社に事務を委託したからといって維持管理の主体が変わるわけではなく、あくまでも管理組合が主体であり、管理会社は管理組合の事務を執行するためのお手伝いを行うわけです。

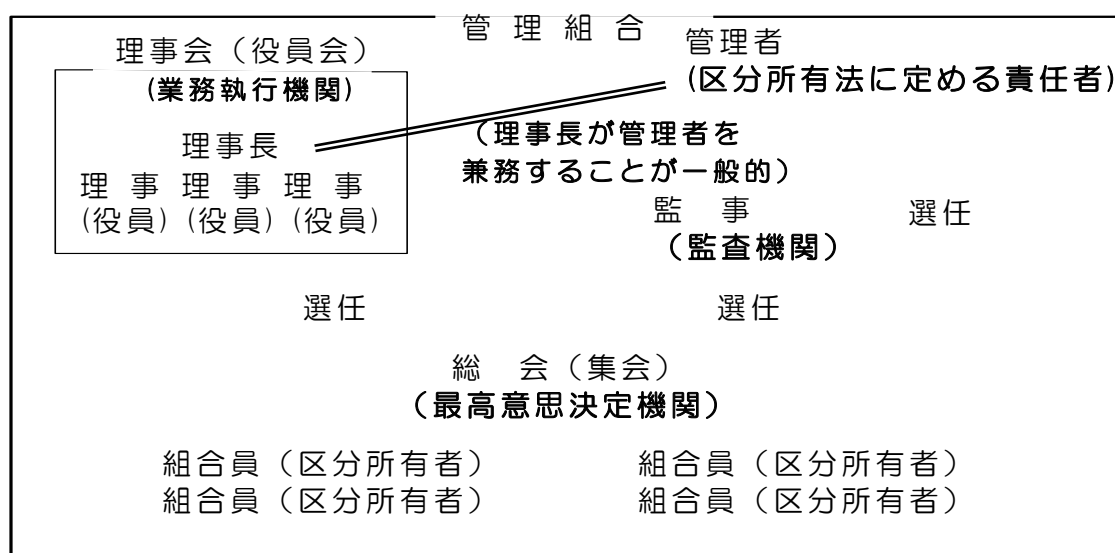
なお、管理会社は、国土交通省のマンション管理業者の登録を受けた会社でなければ、管理組合から委託を受けて管理事務を行うことはできません。

3. 管理組合のしくみ

マンションを購入すると自動的に管理組合の組合員となりますが、それでは管理組合とはどのような組織になっているのでしょうか。

(1) 管理組合の4つの組織

管理組合は、会社組織のように営利追求を目的とする団体ではありませんが、組織的には株式会社によく似ています。管理組合の総会は、株式会社の株主総会であり、管理組合の理事長、理事、監事は株式会社の代表取締役、取締役、監査役であり、管理会社は外注先または取引先という関係になります。このように比較すると、管理組合の各々の役割が理解しやすくなります。



① 総 会（集会）

総会は、区分所有者の皆さんが集まり、マンションに係る重要なことを決める最高意思決定機関です。総会で決定されたことは、規約と同じ効力を持ちます。総会は、通常年1回開催されますが臨時に開く場合もあります。



総会での議決事項には、会計報告、業務報告、事業計画案、予算案、役員の選任、共用部分の変更、規約の設定・変更・廃止、管理組合の法人化・解散、大規模修繕工事、建て替えなどがあります。

②理事会（役員会） 理事会は、総会により選任された役員で構成され、総会で決められたことを具体的に進めたり、総会で審議する案を作成したりする事務執行機関です。

③管 理 者 管理者は、マンション所有者の共有財産である建物の共用部分や敷地の保全、総会での決定事項、規約で定められた様々な管理に関する行為を、区分所有者全員を代表して行う区分所有法に定める責任者で、総会を年1回開かなくてはならないことになっています。

④監 事 監事は、事務執行機関である理事会の監査を行う監査機関です。

なお、管理者については、区分所有法上は、必ずしも組合員でなくてもよいことになっていますので、組合員以外の管理者がいるマンションもあります。近年では、この第三者による管理者管理方式を、理事（役員）の高齢化や成り手不足を解決する一つの手段として積極的に活用しようとする動きがあります。

第三者による管理者管理方式での管理組合運営には、メリットとデメリットがあり、採用には十分な検討と合意形成が不可欠であるため、管理者（＝理事長）および理事（役員）は従来どおり区分所有者から選出し、マンション管理士など外部の専門家を管理組合の顧問として活用することで、組合員の負担を最小限にすることも考えられます。

**管理会社の他に、外部の
専門家に管理組合の
サポートを依頼すること
もできます！**



(2) 総会の議決事項

① 普通決議事項

普通決議事項と
特別決議事項が
あります

総会については、区分所有法では、総会の開催に必要な最低限の出席者数（定足数）は特に定められていませんが、マンション標準管理規約では議決権総数の5割以上の出席者があれば総会を開催できるとしています。この場合の出席者数は、総会に出席した組合員の分だけではなく、委任状や議決権行使書を提出した区分所有者の分も含めます。委任状は、総会に出席できない組合員が第三者（理事長にすることが多い）に議決権行使を委任するものです。委任を受けた者は、委任者の代理人として代わりに議決を行います。議決権行使書は、総会に出席できない組合員が書面によって議決権を行使するもので、議案ごとに賛成・反対等の意思表示を明記して、理事長に提出します。なお、総会において議決権総数の5割の出席者があれば決議することができるのは、普通決議事項だけです。

普通決議事項は、委任状や議決権行使書を含めた議決権総数の2分の1を超える賛成があれば可決されます。つまり、全組合員の2分の1の出席者（委任状、議決権行使書提出者を含む）が投票し、その中で2分の1の賛成でいいということは、議決権総数の最低4分の1の賛成があれば可決できるということになります。

主な普通決議事項には、以下の内容があります。

議決事項	決議数
収支決算報告と事業報告の承認	2分の1超 (ただし、規約に別段の定めを することができます)
予算と事業計画の承認	
理事・監事の選任または解任	
管理業務の委託契約等の更新や変更	
管理費等の金額の決定や変更	
使用細則の制定及び変更や廃止	

なお、普通決議事項の決議数等については、マンション管理規約によって別段の定めをすることも可能です。



**マンションの管理
規約の変更は
特別決議！**

② 特別決議事項

総会の議決事項には、普通決議事項のほかに特別決議事項があります。特別決議事項とは、マンション管理規約の変更や大規模修繕、共用

部分の機能の変更、マンションの建て替え等、区分所有者の権利関係に重大な影響があるという理由で、可決されるには区分所有者および議決権の4分の3以上または5分の4以上の賛成が必要であると、区分所有法により定められている事項のことです。さらに管理規約改正や大規模修繕により、特定の区分所有者に特別の影響がある場合



（例えば大規模修繕であれば、その修繕工事中にある専有部分への出入りが不自由になるとか、修繕の結果ある専有部分の採光・通風が悪くなるといった場合）は、その区分所有者の承認が必要だとされています。

特別決議事項は主に次の通りです。

議決事項	決議数
マンション管理規約の変更や廃止	4分の3以上
管理組合法人の設立及び解散	
共用部分の形や機能の変更	
共用部分の敷地や附属施設の変更	
義務違反者に対する専有部分の使用禁止及び住戸の競売請求	
義務違反の占有者に対する契約解除と引き渡しの請求	
建物の価格の2分の1を超える大規模な損失の復旧	5分の4以上
建て替え決議	

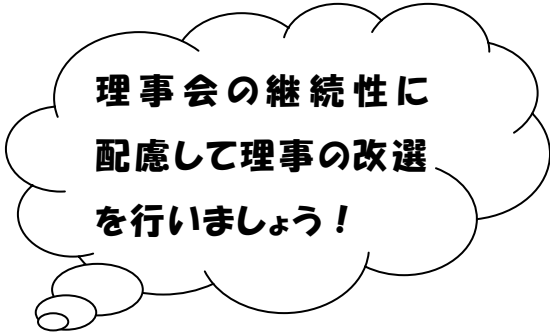
特別決議事項は、区分所有法によって規定された強行規定（例外を許さない法律の規定）であるため、普通決議事項と違って管理規約で別段の定めをすることはできません。

(3)理事のメンバーと任期

マンション管理組合理事会を構成する理事の数は、マンションの規模（住戸数）等によって変わります。理事の中で必ず置かなければならないのは、理事長と副理事長です。理事長は、管理組合の代表者で、区分所有法に定める「管理者」を兼務することが一般的です。理事長は、管理組合を代表して、マンション管理に必要な契約の締結、重要書類や公印の保管、請求書等支払いの決済を行います。また、理事会や総会を招集し議長を務めるのも理事長の役割です。副理事長は、１００戸程度のマンションなら２名ほど置きます。副理事長は理事長を補佐し、病気や事故などで理事長がその職責を果たすことができなくなった場合は、理事長の代理としてその仕事を行います。通常、理事長と副理事長、会計担当理事は、理事の互選によって選ばれます。

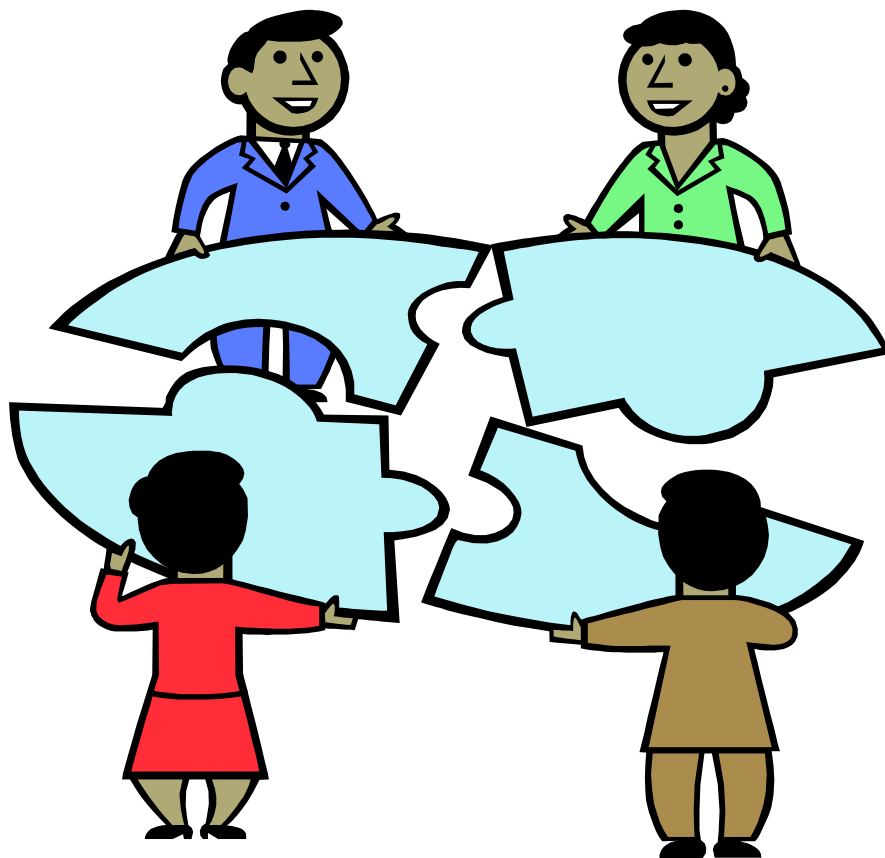
理事長と副理事長以外の理事は、１００戸程度のマンションなら３～５名選出するのが一般的です。各理事は、会計、広報、防災、修繕、イベント・企画、渉外などの役職のいずれかを担当します。これらについては、一人が複数の役職を兼任してもいいし、必要であればこれ以外の役職を設けることもできます。

また、管理組合は、理事とは別に監事を１～２名選出します。監事は言わば理事および理事会の監査役で、理事の業務や管理組合の財産状況などをチェックします。不正が疑われたり問題がある場合には、監事は臨時総会を招集することができます。監事は他の理事から独立しており、理事会にオブザーバーとして参加することができますが、決議には参加できません。



**理事会の継続性に
配慮して理事の改選
を行いましょう！**

理事の任期については、任期を２年とし１年ごとに半数の理事を改選する方法が、理事会の継続性を確保するためにも望ましいやり方です。また、同じ人が継続して何度も理事に選ばれるのは、特に理事長の場合には、権力の集中や、マンション管理会社などの業者との馴れ合いなどの問題が生じるおそれがあり、一個人の長期間の理事長就任は、好ましいとは言えません。



4. マンションライフのルールづくり

マンション管理組合の活動の中で重要な1つがマンションライフのルール案づくりです。ルールづくりに際しては、住民からの要望や提案やクレーム等を把握した上で理事会で検討し、管理規約の変更や使用細則の制定ないし変更などの案を作ります。

ただし、理事会の仕事は、ルールの具体案を作ることまでで、これを実現させるためには、総会の決議（管理規約変更は特別決議、使用細則は普通決議）において組合員により可決・承認されなければなりません。

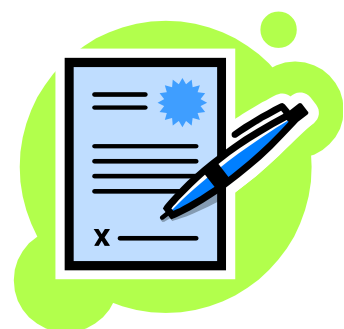
**管理規約と
使用細則が
あります**

(1) 管理規約はマンションの憲法

管理規約は、マンションの管理や使用に関して定めた管理組合の根本規則ともなる規約で、“マンションの憲法”と呼ぶにふさわしいものです。区分所有法上は、管理規約を定めるか否かは区分所有者の自由に委ねられており、法律上の義務ではありませんが、管理規約を定めることは、組織的、計画的にマンションの維持管理を行う上で、大変重要なものです。国土交通省において、管理規約の標準モデルとなる標準管理規約を定め、ホームページ等で公表していますので、参考にしてみましょう。

マンション標準管理規約の主な内容は次の通りです。

- ・敷地、建物、附属施設の範囲
- ・専有部分の範囲、共用部分の範囲
- ・敷地・附属施設・共用部分に関する各区分所有者の持つ共有持分の割合
- ・専用使用权の範囲
- ・使用細則（使用に関する詳細な規則）の設定
- ・管理、管理組合、総会、理事会、会計等に関する事項



(2)使用細則でさらに具体的に

マンションでの共同生活を円滑に行うためには、管理規約に定められているよりさらに具体的な定めを置くことが望ましく、これを使用細則と言います。

管理規約はマンションの管理や使用についての重要な事柄を定めているのに対し、使用細則は管理規約の規定の内容を詳細に定めたり、管理規約の内容が煩雑化するのを避けるために定めます。

(3)使用細則で定められる事項

使用細則で一般的に定められている事項としては、主に次のようなものがあります。

共同生活の
決まりごと

- ・専有部分の用途制限に関する詳細な定め
- ・ペット飼育に関すること
- ・ピアノなど楽器の演奏時間の制限や、夜間のテレビ、ステレオの音量制限に関すること
- ・悪臭、煤煙などに関すること
- ・ゴミ処理に関すること
- ・重量物、危険物の搬入制限に関すること
- ・専有部分の模様替え等工事に関する制限または手続きに関すること
- ・共用部分等の利用方法、バルコニーや専用庭の使用方法に関すること
- ・看板、広告物等の掲示の禁止や制限に関すること

このほか、特に駐車場や駐輪場、倉庫などの使用方法について詳細な定めを必要とする場合も多く、駐車場・駐輪場使用細則、倉庫使用細則などを独立して作ることも一般的に行われていますし、集会所の運営や使用について集会所使用細則が定められることもあります。



5. マンションメンテナンスの基礎知識

建物は、年を追うごとに劣化していくため、定期的な点検・修繕が欠かせません。マンションは、大規模な建物で、いろいろな設備があり、維持管理に際して専門的な知識が必要であるため、つい管理会社や専門家に任せになりがちです。マンション管理の主体はあくまでも管理組合です。専門知識のある居住者を維持管理の担当者に登用する（マンションは人材の宝庫と言われています）などして、積極的に取り組みましょう。

建物に愛着を持ち、建物の維持管理（メンテナンス）に関心を持つことが大切です。



(1) 建物の構造

マンションは、マンション建物本体と、駐車場や駐輪場、集会所などの附属施設に分けられます。

建物は、基礎構造部と、主体構造、壁、床、屋根、

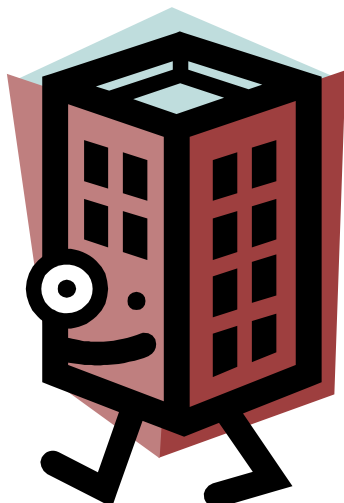
天井、開口部、設備などから構成される上部構造から出来ています。

構造の種類でみると、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）、プレキャストコンクリート造（PC造）と鉄骨造（S造）があります。さらに構造の架構形式別にみると、ラーメン構造と壁式構造があります。

マンションに
愛着を持って
長持ちさせ
ましょう！

(2) 建物・設備の維持管理の種類

マンションの建物・設備に係る維持管理は、次ページの図のように分類することができます。



建物・設備の
維持管理

維持保全

保守点検

定期的に建物や設備の傷み具合を点検し必要な手入れを行うもの。管理費によりまかいます。

経常修繕

漏水や雨漏りに対して行う修繕や、蛍光灯等の取り替えを行うもの。管理費によりまかいますが、大規模な場合は修繕積立金による対応が必要です。

計画修繕

建物や設備の劣化や耐用年数等をもとに作成した長期修繕計画に基づき、重大な不具合が発生する前に計画的に行う修繕。修繕積立金によりまかいます。

災害復旧

地震、台風などの災害による損傷に対して行う修繕。

改良

集会所の増築や駐車場の増設、居住者の高齢化に対応するためのスロープの設置及び耐震性の向上等、グレードアップや機能の向上を図ること。修繕工事と併せて実施するのが一般的です。

(3)保守点検

①点検の種類

マンションの保守点検は、大きく分けて、理事や管理員などが日常的に行う任意点検（日常点検）と、法律的に義務付けられた法定点検の2種類があります。任意点検は、敷地内の施設や建物の外壁、手すり、屋上、共用部分、電気設備、給排水設備などに異常が無いかどうか、日常的に点検します。法定点検は、建築基準法や消防法、水道法、電気事業法などの法律によって、定期的な検査と報告が求められているものです。

**任意点検と
法定点検が
あります**

②法定点検

法定点検の場合は、有資格者が法律に基づいてマンション設備を点検し、市区町村や消防署などの各機関に報告しなければなりません。基本的に年単位で行う必要があり、管理組合は管理会社や専門業者に委託し、費用は管理費から負担します。法定点検は、法律で義務付けられている以上、点検を省いたり回数を減らしたりすることはできません。また、内容が専門的なため、管理組合でも関心が薄い場合が多く、実際の点検は管理会社に委託し、管理会社が専門業者に再委託していることが多いようです。もし、理事やマンション住民の中に法定点検有資格者がいれば、その人に点検をしてもらうこともできます。また、管理会社任せにせず、管理組合が個別に専門業者を選び直接契約することで、点検費用が安くなることもあります。まずは管理組合でマンションの点検について関心を持ち、知識や経験を蓄積していくことが大切です。



【マンションの法定点検】

項目	周期	点検資格者	法律	内容
特殊建築物 調査報告	1回／3年	1、2級建築士 特殊建築物 調査資格者	建築基準法	マンションの敷地や構造、建物の安全性や衛生状態を調査し、(一財)埼玉県建築住宅安全協会に報告する
建築設備 定期点検	1回／年	1、2級建築士 建築設備 検査資格者	建築基準法	非常用照明装置・給排水設備を点検し、(一財)埼玉県建築住宅安全協会に報告する
簡易専用水道 (受水槽 10m ³ 以上)	1回／年	水道技術 管理者	水道法	受水槽の有効容量の合計が10m ³ を超える施設では、受水槽の清掃と水質検査を行う
専用水道 (居住人口 101 人以上、受水槽 100 m ³ 超)	1回／年			受水槽の清掃、水質検査を行う
	1回／月			水質検査、給水ポンプの検査を行う
	1回／日			受水専用水道の水質検査や残留塩素検査などを行う
消防設備点検	1回／半年	消防設備士 消防設備 点検資格者	消防法	マンション内の消防設備(火災報知器、避難通路、避難ハッチなど)の機能点検を行う
	1回／年			消防用ポンプ、火災報知器、消火栓からの放水とその圧力などを総合的にテストし、所轄の消防署へ報告する
エレベーター 定期点検	1回／年	1、2級建築士 昇降機検査 資格者	建築基準法	通常のメンテナンスとは別に、調速器試験、非常止め試験、油圧試験が必要になる

**日頃から建物を
観察してみましょう！**

③任意点検（日常点検）のポイント

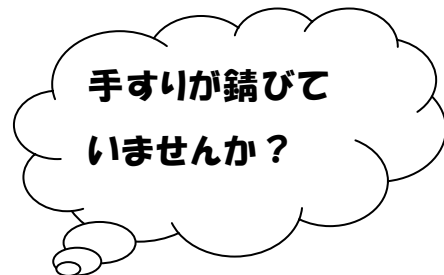
マンションは頑丈なので、一軒家とは違って雨漏りもないしメンテナンスなど必要ないと思っている人もいますが、そんなことはありません。マ

ンションも建築後時間の経過とともに、様々な劣化現象が起こります。マンションの設備の中でも劣化が早いのは、手すりなどの鉄部、外壁(コンクリート)、屋上、給排水設備です。劣化は地震などの災害を除いては、毎日少しずつ進行

していきます。そこで、法定点検や計画修繕の時だけでなく、日頃から壁や手すりなど傷みやすい部分を観察し、劣化の兆候を見つけ出すことが大切になります。なぜなら、修繕を劣化の初期に行うことと、劣化がかなり進行してから行うことでは、かかる時間と費用に大きな差が出てくるからです。

【鉄部】

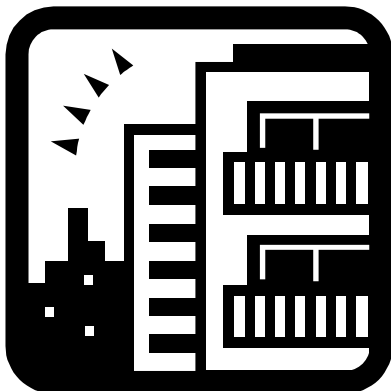
マンションの中で最も劣化が早く進むのが、廊下やバルコニーの手すりや外付け非常階段などにある鉄部です。鉄はすぐ錆びるからです。普通、鉄部は、錆止めを施して塗装していますが、それでも時間がたつ



と塗装がはがれてくるので、5年おきくらいに塗り直しなどの修繕をすることは避けられません。塗装や錆止めがはがれてきた場合は、雨水が入り込んですぐに錆びてしまい耐久性も低下します。また、塗装がはがれてくると見た目が悪くなり、マンションの資産価値にも悪影響を与えてしまいます。外観を維持し整えるという意味からも、鉄部の定期的な塗りなおしは重要なのです。

手すりや非常階段の他に、機械式駐車場やごみ置き場などにも鉄が使用されています。防火用非常扉なども鉄部であり、これを錆びたままにしておけば、いざという時に使用できなくなる可能性もあるので、定期的な点検が必要です。

【外壁（コンクリート）】



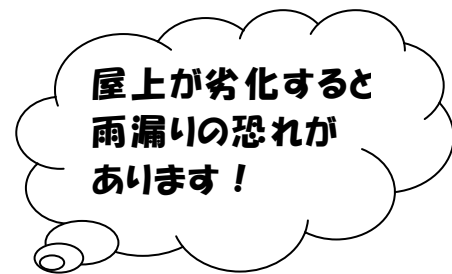
マンションの主要な部分が、鉄筋コンクリート造（RC造）の場合は、鉄筋とコンクリートで出来ています。コンクリートはもともとセメントと砂と砂利を水で練ってつくったものであり、乾燥すると収縮し、ひび割れが生じやすくなります。そこに水が徐々に入り、中の鉄筋を錆びさせ、錆びた鉄筋は膨張し、まわりを囲んでいるコンクリートを押し出した結果、コンクリート塊がぼろっと落ちることがあります。またコンクリートは、本来アルカリ性ですが、空気や水に触れて中性化が進みます。

コンクリート表面に入ったひびは、小さいうちに、抜本的に取り返しがつかなくなる前にしっかりと補修し、建物の傷みの進行を防ぐ必要があります。水をコンクリート躯体に浸入させないことが、外壁の修繕の基本事項です。

【屋上】

雨の多い日本では、マンションの屋上の防水機能は、建物全体を守るためにも大切です。屋上は常に雨、風、太陽（紫外線）にさらされており、劣化しやすい条件にあります。し

たがって、15 年おきぐらいに屋上やバルコニーの防水工事をやり直すことが望ましいです。屋上には普段立ち入ることがあまりないので、知らずの内に劣化し雨漏りの原因となっていることもあります。ですから、月に1度くらいは、管理組合で屋根を点検し、表面のコンクリートやモルタルにひびがないかどうかなどを調査し、雨水の通り道や集水口の周囲を掃除するなど、簡単なメンテナンスを行うことをおすすめします。



【給排水設備】

マンションの給排水は、一軒家とは違い数十から数百戸の住戸にポンプを使って一斉に行われるので、ポンプや給排水管には日常的に大きな負荷がかかっており、しっかりとしたメンテナンスが必要です。一般的に排水ポンプは5～10年、給水ポンプは15～20年で取り替えます（給水ポンプのオーバーホールは5～8年周期）。なお、従来は高架水槽による給水方式が一般的でしたが、美観上の問題や衛生上の問題もあり、最近では増圧直結方式（地上に設けた受水槽からポンプで加圧して各戸に送る方式）やポンプ直送方式（水道本管から直接ポンプで加圧して送る方式）が増えています。給水管は、年月が経つにつれて少しずつ管内に錆がたまっていき（錆玉）、赤水や漏れの原因となります。



このような場合は、定期的に管内にたまった錆などを削り取り新しく塗膜をつくる更生工事をするか、管そのものを新しいものに交換します。交換周期は

管の材質によって異なりますが、亜鉛メッキ鋼管だと 15～20 年、硬質塩ビライニング鋼管（防食継ぎ手使用）だと 30 年以上使えると言われています。排水管の場合も材質によって修繕の周期は異なり、硬質塩ビライニング鋼管では 25～30 年、トイレ用の鋳鉄管では 30～40 年が目安とされています。

（４）長期修繕計画の定期的な見直し

①長期修繕計画の見直し

修繕工事の部位は主に、鉄部、外壁、給配水設備、屋上防水、エレベーターなどで、それぞれに使用される部材や工法などに応じて、修繕周期の目安があります。長期修繕計画には、こうした目安をもとに建物、施設、設備の対象部位、工事の仕様、修繕周期、単位数、工事推定単価などが記されています。しかし、これらはあくまで一般的なケースを想定したもので、建物の施工状態、環境、使用状況などの違いから、実際には計画通りに行かないことのほうが多いのです。そこで、長期修繕計画は、概ね 5 年ごとに見直す必要があります。また修繕工事を行った結果は、その先の修繕計画に反映させなければなりません。管理組合は、ただ長期修繕計画通りに大規模修繕を含む修繕工事を行えばいいということではなく、必要であれば見直し修正していくことが重要になります。長期修繕計画は絶対的なものではなく、目安、ガイドラインとして活用しましょう。



②修繕積立金の見直し

修繕積立金は、原則的に長期修繕計画に基づいて算出されるものです。

分譲会社や管理会社が定めた当初の修繕積立金は、それまでの経験やマンションの規模等を勘案して決定しているとされて

少し高めに設定！

いますが、入居者が集まりやすいように低めにしてあるケースもあるようです。また、長期修繕積立金は基本的に必要最低限の金額で設定されていて、あまり余裕を持たせてはありません。計画外の修繕や、災害などによる想定外の出費が発生することもあり得るので、できれば修繕積立金は少し余裕をもたせた金額に設定しておくことが望めます。

(5)建物診断

長期修繕計画の見直しや、大規模修繕を実施する前には、工事のタイミングや範囲、工事内容を判断するため、建物診断を行いましょう。

診断内容は、次のとおりです。

予備診断	診断方法の検討等のためにヒアリングや現地確認、設計図書等の書類による調査
通常の診断	建物劣化状況や過去の修繕内容を把握するための現地調査等（目視検査、打診検査、設備作動検査、個別ヒアリング）
必要に応じ行う診断	コンクリート中性化試験、内視鏡による給水管内部調査等

建物診断を依頼する業者選びのポイントは3つです。

①管理会社やデベロッパーに依頼するのは避けましょう。

分譲したマンションのデベロッパーの関連業者は、建物診断で深刻な不具合が見つかった場合、過小評価されることがあるようです。



②修繕を請け負う業者に診断を依頼するのは避けましょう。

施工業者と診断業者が同じ場合は、高い工事を請け負いたいがために、不具合を過大に評価して診断する可能性があるようです。

③信頼できる第三者の専門家（建築士や設計事務所、民間診断業者、NPO）に依頼しましょう。

結論的には、建物診断は信頼できる第三者の専門家（建築士や設計事務所、

民間診断業者、NPO）に依頼するのがベストです。

6. 管理組合の活動への関心を高める工夫

マンション管理組合の活動の中で、総会以外でマンション住民に“顔が見える”のが、広報活動やイベントの実施です。これらはマンション管理の上で必ず実行しなければならないものではありませんが、住民に管理組合理事会の活動の中身を知って理解してもらったり、何よりもマンション住民同士のコミュニケーションを活発にして、自分のマンションに愛着をもってもらい、自治意識を高めてもらうことは、マンション管理にとってなにより大切なことです。

**住民同士の
コミュニケーションが
重要です！**



(1) 広報活動

管理組合活動が活発に行われない要因の一つとしては、居住者の無関心が挙げられます。管理組合の総会も、委任状が多く、実際の出席者が少ない例が多く聞かれます。また、理事会が頑張っているにもかかわらず、その活動が区分所有者や居住者に十分に伝わっていないために理解が不足し、不信感につながっている場合もあります。これらを解決していくためには、マンションに関する問題点や現状、管理組合の活動を、区分所有者や居住者にきめ細かく伝え、情報を共有し、関心を高めていくことが大切になります。管理組合の活動報告をはじめ、地域の催しや生活情報等を発信する広報活動を積極的に行いましょう。

**掲示板には常に
新しい情報を！**

① 広報活動の手段

【掲示板】

掲示板はいつも新しく豊富な情報が貼ってあると、居住者も関心を持ってチェックするようになります。

また、掲示板は共用物ですが、ルールを決めて個人でも



使用できるようにするのも良いでしょう。

**継続することが重要！
最初に頑張りすぎずに
無理のない範囲で
続けましょう**

【広報誌】

全世帯に情報を伝えるには、広報誌等を配布するのが有効です。定期的に発行することで、少しずつでもマンションに対する意識の向上が図れます。居住者の多くに理解と関心を持っていただくためには、紙面

づくりに工夫を凝らすことが重要です。総会の議事録等の報告は、そのまま配布するのではなく、分かりやすくポイントを押さえた文面やレイアウトで読みやすくします。また、継続して情報を発信し続けることが重要であり、発行頻度やページ数など、無理のない広報活動を展開しましょう。

【ホームページ】



インターネットの普及に伴い、マンションの広報活動にもホームページを利用することができます。ただ、ホームページが閲覧できない人にも配慮して、広報誌等と併用する方が良いでしょう。

② 広報活動で伝えること

管理組合の活動はもちろん、マンション内のコミュニティに関することや地域の情報等、居住者にとって共通となる話題も広報の対象と考えられます。

**楽しい話題を入れて
読みやすく！**

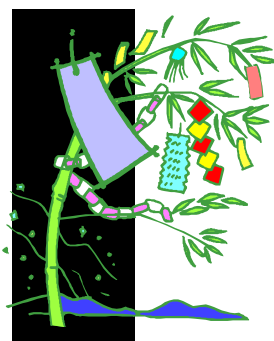
【管理組合の活動】

総会の結果報告、理事会や委員会の活動報告、居住者への生活マナーの徹底など

【マンション内の催しの周知と報告】

消防訓練の周知と報告、お祭りやバザー等イベントのお知らせ、親睦会の案内

【地域の情報】



地域のお祭りやイベントのお知らせ、地域の町会や各種団体の活動報告



【居住者からの意見の紹介】

居住者からの意見や投稿記事の掲載、アンケート結果の報告、サークルの募集

【修繕工事の予告と報告】

工事方法と工事期間の説明、工事の状況や完成後の報告

(2) イベントの実施

居住者同士のより良い関係づくりは、挨拶等日頃のちょっとした行動が基本になります。総会などを活用して意見交換の場を設けたり、多くの人が参加できるようなイベントを行うことが居住者同士の活発な交流につながります。

地域活動との連携も重要！

また、マンションに住んでいても、地域住民と同じ町会に加入することがあります。町会は、地域住民による自主的な活動ですが、参加することで親睦が深まり、地域との交流が活発になると、自分たちの住んでいる地域への愛着も深まります。町会等の地域活動と連携することで、マンションライフそのものが快適になる効果が期待できます。

マンション内で住民が自由に参加できるイベントを開催するにあたっての、イベントの種類と開催のポイントは以下のとおりです。イベントといっても大がかりなものばかりではありません。目的はあくまで居住者の交流ですので、できることから始めてみましょう。

【総会と懇親会】

管理組合の総会が終了した後で懇親会を開けば、コミュニケーションも深まります。お茶やお菓子等、簡単な準備で参加しやすい雰囲気を作りましょう。

【マンション設備見学会と消防訓練】

マンション設備見学会や消防訓練は、自分たちのマンション生活を考えるだけでなく、住民交流の場ともなります。多くの参加者を促す意味で同時開催も検討してみてもいいかもしれません。

【お祭りやフリーマーケット】

地域のお祭りや行事にあわせて、模擬店やフリーマーケットを開催するのも良いでしょう。普段交流のない人達でも、買い物のやりとりで自然に会話が生まれます。

【集会所を利用したサークル活動】

集会所を積極的に利用するのも、住民の交流を活発にする方法です。子供の読書会や趣味のサークル活動で、人が集まる空間として活用しましょう。



7. 管理に必要な費用～管理費と修繕積立金～

管理に必要な費用は、管理費・修繕費等であり、管理規約で定めることになります。管理規約には、各戸の支払うべき金額とその根拠を明記します。

**管理費と修繕積立金は
集める目的が異なります！**

(1) 管理費

① 管理費とは

管理費とは、マンションを日常的に管理するために必要な費用のことで、管理員（管理人）の人件費、共用部分等の清掃費、共用部分の光熱・水道費、エレベーター・給排水設備等の保守点検費、管理組合の運営費、損害保険料、経常修繕に要する工事費用などにあてられます。

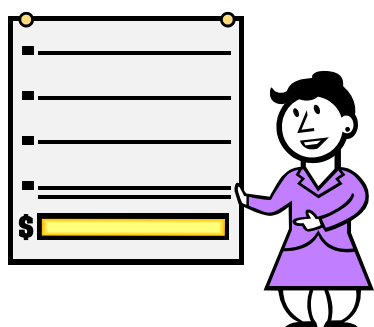


区分所有者の負担割合は、マンション全体で必要となる管理費用を、各区分所有者の専有部分の床面積の割合で算出するのが一般的です。床面積に大差がない場合は、一律に同じ金額とする場合や、両方を組み合わせる場合もあります。

管理費の金額は、マンションの建物や敷地の規模・戸数規模・設備や施設の附帯状況・管理の内容や形態によって異なりますので、標準金額の設定が困難です。管理会社が提示する管理委託費もその業務の内容によって異なりますので、金額の多寡だけで安い高いとは言えません。

② 管理委託費を下げるには

管理費は、主に管理会社や業者への報酬（管理委託費）が占めています。マンション管理の実際の業務は、管理組合だけではできないことが多く、管理会社や専



門業者に業務を委託しているのが一般的です。日本のマンションの管理方式は、管理会社に清掃や建物メンテナンスなどを含めたマンション管理の一切を任せ、全面委託方式が約7割、マンション管理の一部を管理会社に委託する一部委託方式が約2割、マンションの居住者自身で清掃や修繕をしたり、管理組合と専門業者が直接契約する自主管理方式が約1割です。一部委託方式や自主管理方式が少しずつ増えていますが、多くは全面委託方式です。全面委託方式は、管理組合側から見れば一番手間のかからない管理方式ですが、管理会社に支払う管理委託費が、同じ業務内容で一部委託や自主管理方式にした場合の管理コスト総額に比べて、一般的に高くなります。それは、管理会社は、委託した全ての仕事を自社で行うのではなく、清掃会社や設備メンテナンス会社などの専門業者に再委託することが多いからです。マンション管理方式を全面委託から一部委託などに切り替え、管理組合が専門業者へ直接発注するようにすれば、複数の業者に見積もりを出させる競争入札を行ったり、また管理会社の手数料が減額できることなどにより、安くすることができます。

**管理を委託する会社を、
業務内容に応じて複数
使い分けると安くなります！**

(2)修繕積立金

①修繕積立金とは

管理に必要な費用は、管理費のほか、修繕積立金があります。一般の住宅もそうであるように、マンションも年月とともに劣化しますので、修繕が発生することとなり、それには多額の費用がかかってきます。

しかし、マンションには、複数の所有者がいるため、工事を行う際に必要な資金を一括して徴収することは、大変難しいといえます。そこで、一般的には、長期修繕計画に基づいて算出した一定額を毎月



集め、積み立てています。これが、修繕積立金というものです。

②修繕積立金を下げるには

できれば修繕積立金は、余裕のある金額に設定しておくほうが望ましいです。

修繕積立金は、マンションの修繕工事関連経費を見直すことで、下げることができます。修繕工事関連経費を削減するには、無駄な工事を省く、大規模修繕工事の前には管理会社や修繕工事請負業者以外の第三者による建物診断を行う、修繕

**日々のメンテナンスを
こまめに行うことで、
修繕にかかる費用が
抑えられます！**

工事請負業者は競争入札によって決める、施工と工事監理を別々に発注する設計監理方式にする、といった方法があります。建物診断や工事監理を、施工業者とはそれぞれ別の業者に発注する場合は経費も高くなると思われがちですが、施工業者に診断を依頼すると、高い工事を請け負いたいがために、不具合を過大評価して診断することもあるため、客観的な診断を行うために、第三者に依頼するほうが望ましいと言えます。また、施工と工事監理を同じ業者に発注する設計施工方式にする場合は、設計監理方式に比べて経費は安くなりますが、工事のチェック機能がきちんと働かないこともあり、もし工事が終わった後に手抜かりが見つかり追加工事が必要となれば、結果的に高くついてしまうことがあります。コスト以上のメリットがある場合は、メリットを優先に選択することが望ましいと言えます。また、マンションの修繕工事関連費用を下げるためには、建物や設備の任意点検（日常点検）や法定点検をきちんと行い、不具合があれば小さなうちに直し、マンションの劣化の進行をできるだけ遅らせることなどが大切です。



(3) 管理費等の集め方と通帳・印鑑の管理

マンションの管理費等の集金方法については、特段定めがありません。管理費等を各組合員の口座から、直接、管理組合名義の預金口座に、または管理会社の口座を経由して管理組合の預金口座に振り替えられていることが一般的です。

管理会社が管理費等の徴収や諸費用の支払いを含む管理事務を行っている場合は、平成13年8月1日に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の規制を受けます。

その内容は、以下のとおりです。

① 財産の分別管理（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第2項関係）

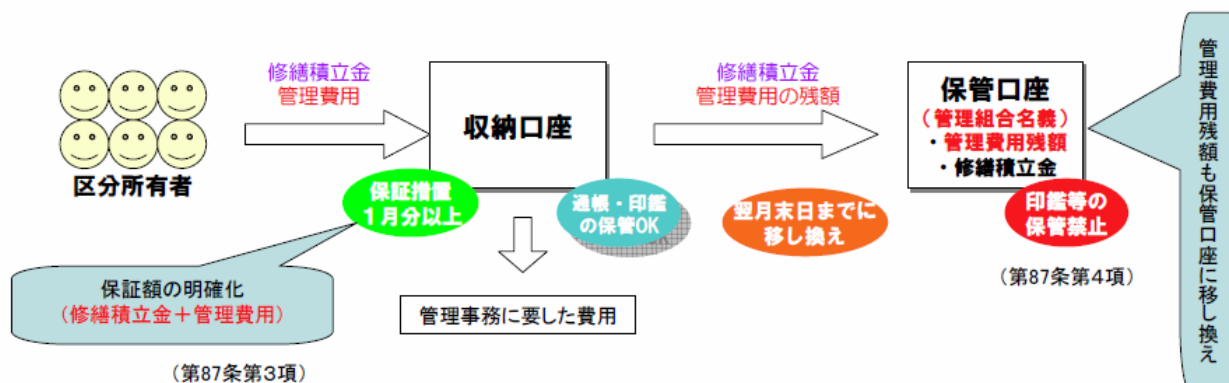
修繕積立金等が金銭である場合（有価証券でない場合）は、次のいずれかの方法で財産を分別管理する必要があります。



3つの方法から
選択します

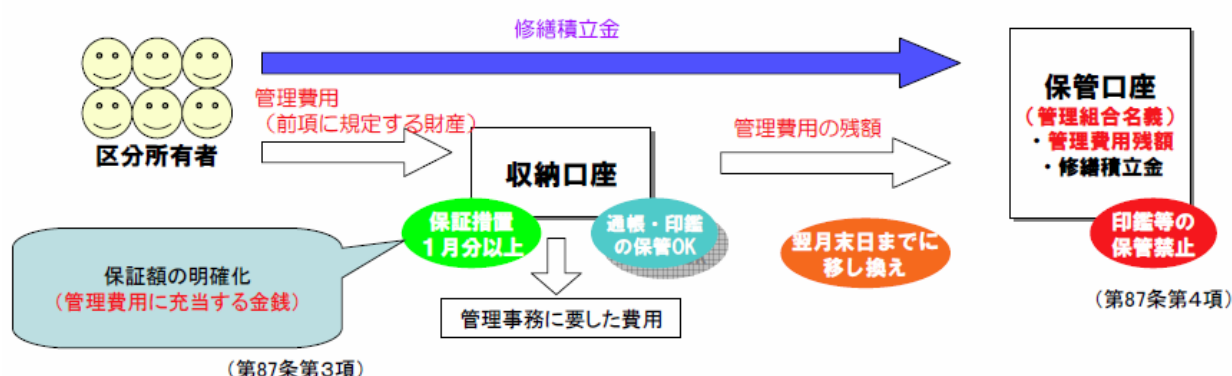
【第87条第2項第1号イの方法】

区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の修繕積立金等金銭から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに、収納口座から保管口座（管理組合を名義人とするものとする。以下同じ。）に移し換える方法



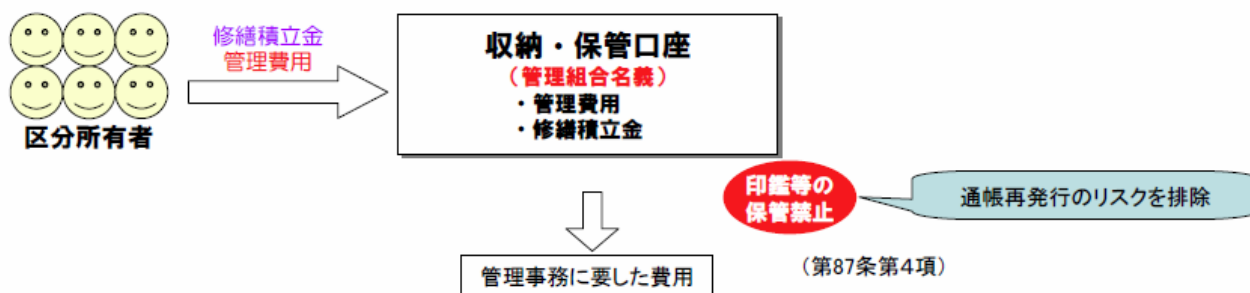
【第87条第2項第1号ロの方法】

区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理するとともに、管理費用に充当する金銭を収納口座に預入し、毎月、その月分の管理費用から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し換える方法



【第87条第2項第1号ハの方法】

修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法



②保証契約の締結（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第3項関係）

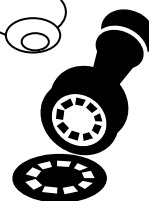
管理会社が第87条第2項第1号イ又はロの方法により修繕積立金等金銭を管理する場合にあっては、原則として、当該方法により区分所有者等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭（第87条第2項第1号ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金銭）の額の合計額以上の額につき有効な保証契約

を締結していなければなりません。

③印鑑等の管理の禁止（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第4項関係）

修繕積立金等金銭を第87条第2項第1号イからハまでの方法により管理する場合の保管口座又は収納・保管口座に係る管理組合等の印鑑、預貯金の引出用のカード等について、原則として管理会社が管理してはなりません。

**保管口座の印鑑、
キャッシュカード等
は、管理会社で
管理できません！**



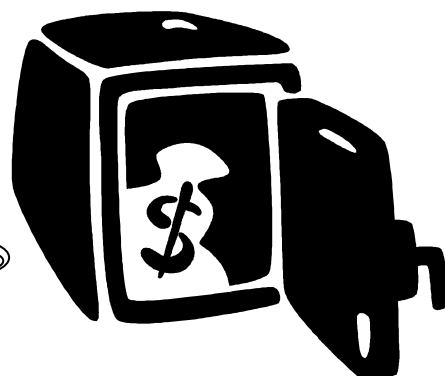
④会計の収支状況に関する書面の交付等（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第87条第5項関係）

管理会社が修繕積立金等を管理する場合にあっては、毎月、その月における管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、翌月末日までに当該管理組合の管理者等に交付しなければなりません。

マンション管理適正化推進法が改正され（施行：平成22年5月1日）、改正前の分別管理方式である原則方式・収納代行方式・支払一任代行方式はなくなり、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イ、ロ、ハの方法のいずれかの方法を選択することになります。改正後の管理組合財産の分別管理方法は、平成22年5月1日以降に管理委託契約を締結するものから適用されることになりますので、管理委託契約の締結・更新の際には注意が必要です。

**平成22年5月1日
以降の管理委託契約
から適用！**

**マンションの管理組合財産
は多額になります。
どのように管理されているか
関心を持ちましょう！**



8. 管理組合の法人化

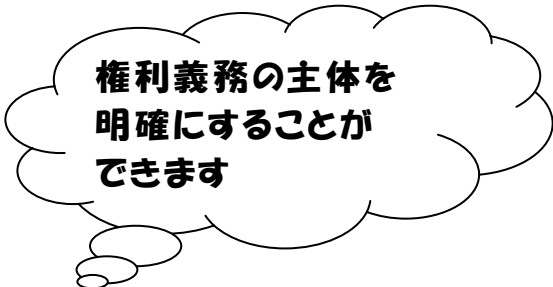
管理組合は、法的に明確な位置付けがされていないために、契約行為や融資を受ける際の権利義務の主体となれません。そこで組合を法人化する手法がとられることがあります。法人管理組合は全体の1割程度です。

(1) 法人とは

「法人」という言葉はよく耳にしますが、法律上、権利・義務の主体たりうるもので、一定の組織を有する団体を指します。団体としては、一定の目的を実現するために集められた財産集団は財団法人となり、資本団体としての会社のような営利法人や、労働者の社会的地位の向上や生活の安定を得るために結成した労働組合のような中間法人もあります。

(2) 法人化のメリット

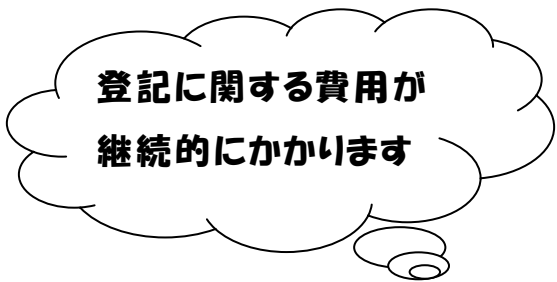
管理組合法人にできて、通常管理組合にできない行為は、登記に関する行為です。例えば管理組合名での不動産登記は、法人格がなければ認められません。



**権利義務の主体を
明確にすることが
できます**

管理組合自体で不動産の取得ができることになるので、マンション内で売りに出た部屋を管理組合で取得して集会室やサロンにしたり、隣の空地を取得して駐車場不足を補うことなどができるようになります。

その他、訴訟の手続きが簡便化される、大規模改修工事等の資金を金融機関から借りやすくなる（信用力を取得できる）なども考えられます。



**登記に関する費用が
継続的にかかります**

(3) 法人化のデメリット

管理組合法人化のデメリットは、法人のための規約を作る必要があり、登記や変更登記の手間がかかること、また毎年財産目録などを作成し、備え置かなければならないことです。理事の交代など登記事項に変

更があった場合は、速やかに変更事項を登記申請する義務があります。

管理組合法人化の要件

- 区分所有者の数が2人以上あること
- 総会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議による賛成を得ること
- 「〇×管理組合法人」という名称及び事務所を定め、主たる事務所の所在地において登記を行うこと



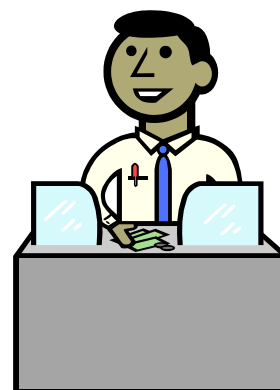
9. 管理組合の運営に困った時は

マンションの管理組合の役割は多岐にわたり、専門的な知識や豊富な経験が必要となる場面が多くあります。

管理組合を運営する中で、専門家に相談したいことや困ったことが生じた場合は、管理組合の運営をサポートする関係機関の相談窓口を利用してみましょう。

(公財) マンション管理 センター	TEL : 03-3222-1517 URL : http://www.mankan.or.jp/
(公財) 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター	TEL : 0570-016-100 URL : http://www.chord.or.jp/
埼玉県住宅供給公社 住まい・相談プラザ	TEL : 048-658-3017 URL : http://www.saijk.or.jp/
(一社) 埼玉県マンション 管理士会	TEL : 048-250-6316 URL : http://www.saitama-mankan.com/
NPO 法人埼玉県管理組合 ネットワーク	TEL : 048-711-5264 URL : http://www.saikan-net.com/
NPO 法人日本住宅 管理組合協議会	TEL : 03-5256-1241 URL : http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/

いろいろな機関でマンションの
管理組合の運営をサポートして
います。
積極的に利用してください！



参考文献

- 「よく分かる実践知識 マンション管理組合運営の手引き＜4訂版＞」
村井忠夫ほか著((株)住宅新報社)
- 「ステップアップで学ぶマンション管理」齊藤広子著(株式会社彰国社)
- 「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」(東京都住宅局)
- 「マンション管理の手引き」(福岡市)
- 「マンション管理Q & A集 vol.3 コミュニティ編」
(大阪市マンション管理支援機構)
- 国土交通省ホームページ
- 公益財団法人マンション管理センターホームページ
- マン策ねっとホームページ
- マンション管理組合入門ホームページ
- 日経住宅サーチホームページ

マンションライフの手引き～管理組合編～

平成２２年３月　初版発行
平成３０年３月　改訂版発行

発行　草加市　都市整備部・都市計画課
〒３４０－８５５０
埼玉県草加市高砂一丁目１番１号
電話　０４８－９２２－１８９６（ダイヤルイン）
FAX　０４８－９２２－３１４５
Ｅメール　toshikeikaku@city.soka.saitama.jp