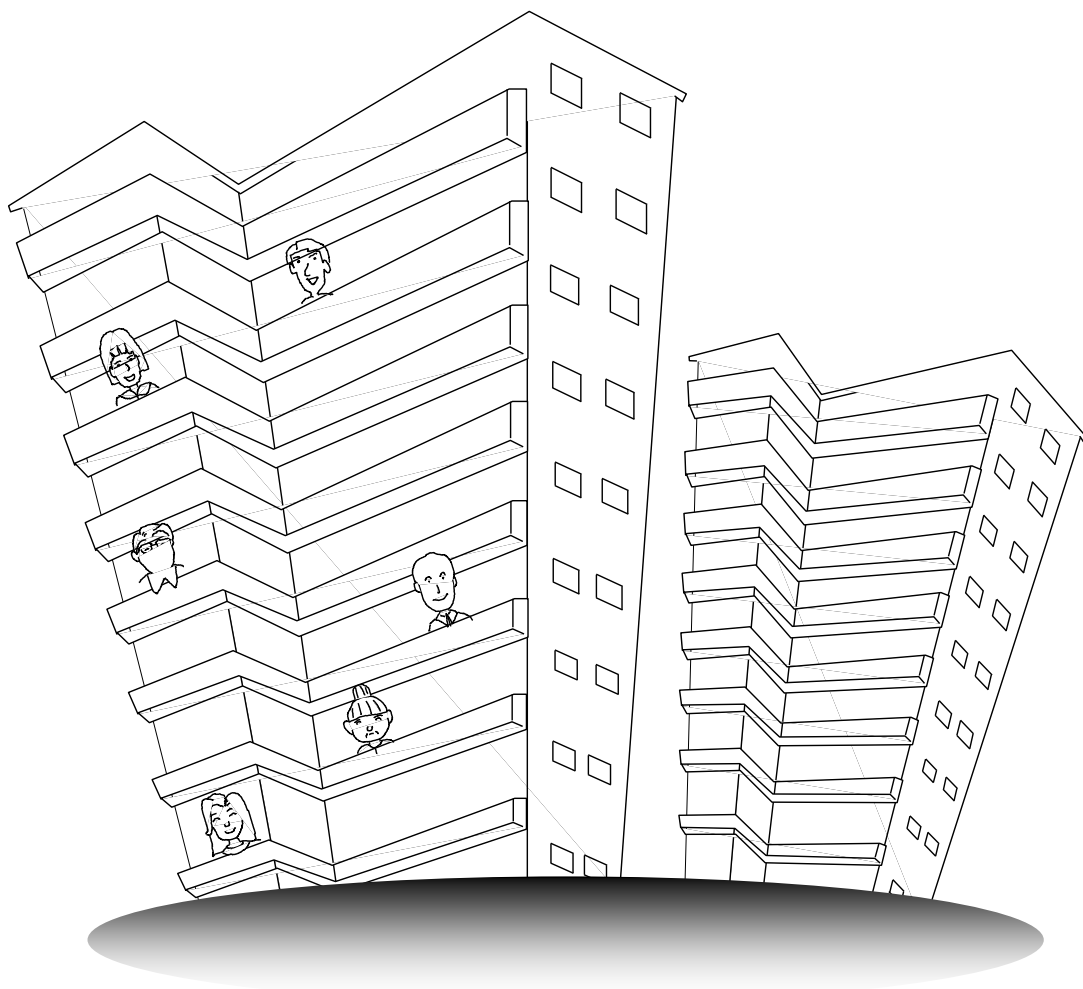


# マンションライフの手引き

入門編

～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、入門編として必要な情報をまとめたものです。

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や居住空間の有効活用により、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となってきています。草加市においては、昭和40年頃から建設され始め、平成29年1月1日現在で338棟、世帯数19,242戸となっております。これは、市全体の世帯数の約17.5パーセントを占めており、今後も増え続けると予測されます。

しかしながら、マンションには、一つの建物を多くの人が区分して所有し、協同で維持管理にあたるという特有の性質があります。このため、マンションにお住まいの皆様につきましては、管理組合の役割などを理解し、マンションの維持管理にあたる必要があります。

本書では、マンションのしくみ、管理組合の役割など、マンション居住する際に必要な情報を、なるべく具体的に、分かりやすくまとめております。

ぜひご一読いただき、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。

なお、編集にあたりましては、(一社)埼玉県マンション管理士会の皆様のご協力をいただいております。

草 加 市

# 目 次

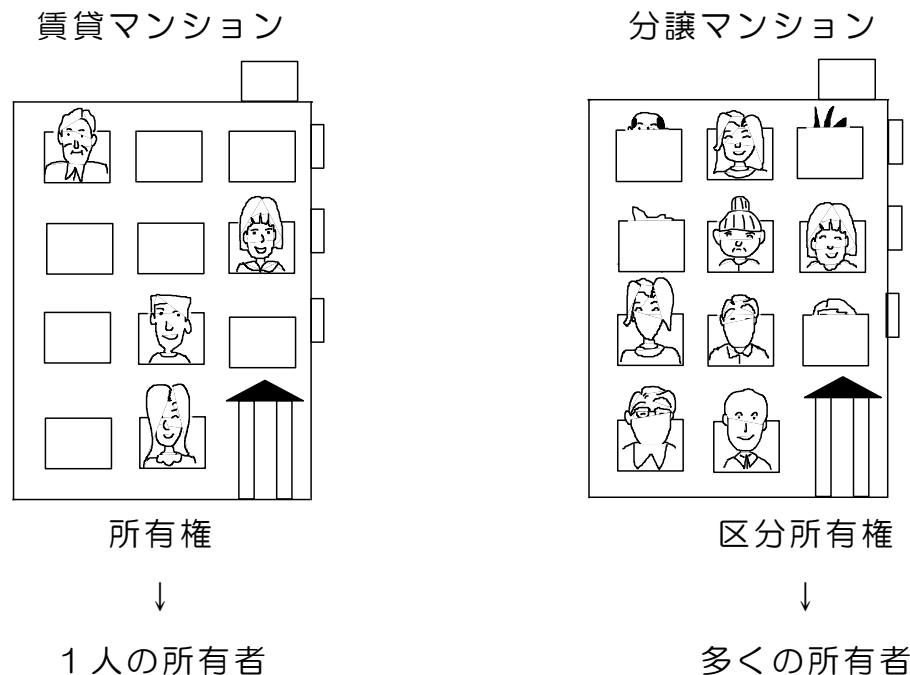
|    |                         |    |
|----|-------------------------|----|
| 1  | マンションとは・・・・・・・・・・・・・・・・ | 1  |
| 2  | 区分所有とは・・・・・・・・・・・・・・・・  | 3  |
| 3  | マンションを買うと・・・・・・・・・・・・   | 4  |
| 4  | マンションのしくみ・・・・・・・・・・・・   | 5  |
| 5  | 専有部分と共用部分の境界は・・・・・・・・   | 7  |
| 6  | 管理組合と自治会の違い・・・・・・・・・・   | 7  |
| 7  | 管理組合の役割・・・・・・・・・・・・・・   | 8  |
| 8  | 管理組合のしくみ・・・・・・・・・・・・・・  | 9  |
| 9  | マンション管理・運営の要点・・・・・・・・   | 11 |
| 10 | 管理組合と管理会社の関係・・・・・・・・    | 13 |
| 11 | 管理費と修繕積立金・・・・・・・・・・・・   | 14 |

# 1 マンションとは

マンションとは、本来英語で大邸宅を意味する言葉です。日本では、一般的に集合住宅や共同住宅を表し、一つの建物の中に複数の区分所有者がいる建物のことで、いわゆる分譲マンション（区分所有建物とも呼ばれています。）といわれているものがそうです。

賃貸マンションと呼ばれている集合住宅や共同住宅は、何部屋あっても所有権が一つですから法律上のマンションとは違うことになります。

マンションの決まり事は、昭和37年に制定された「建物の区分所有等に関する法律」（法律第69号）一般に区分所有法といわれている法律によって決められていますが、平成12年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（法律第149号）が制定され、初めて「マンション」という用語が使われました。



マンションの定義（「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第2条第1項抜粋）

1 二以上の区分所有者が存する建物<sup>①</sup>で人の居住の用に供する専有部分のあるもの<sup>②</sup>  
並びにその敷地及び附属施設<sup>③</sup>

2 一団地内の土地又は附属施設の共有に属する場合における当該土地及び  
附属施設

① 構造上区分された部分で独立して住居、店舗等の用途に供する部分  
（専有部分）の所有権を有している者（区分所有者）が2人以上いる

建物が対象となります。

- ② 全戸が事務所や店舗として使用しているものは、法律上の「マンション」に含まれませんが、一部を店舗

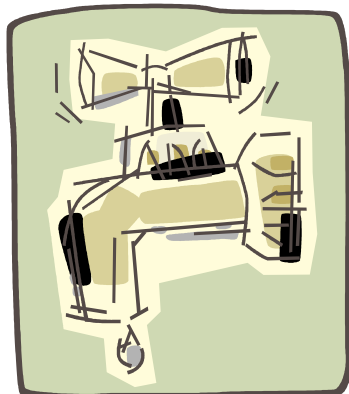
マンションってなあに？

や事務所（階下を店舗、上階を住居など）として使用している「マンション（複合用途型マンション）」は含まれます。

- ③ 当該建物が存在する土地及び区分所有法第5条第1項 ※1の規定による建物の敷地や電気等の配線・配管設備、駐車場、自転車置場、給排水設備、集会場等も法律上の「マンション」に含まれます。

※1 **区分所有法第5条第1項抜粋**

区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。



## 2 区分所有とは

マンションの共同生活では、毎日のくらしを円滑に営み、みんなの財産を守るため一定のルールが必要となります。このルールの基本となる法律が「区分所有法」です。



マンションは区分所有建物ともいいますが、法律上の区分所有とはそもそもどんなことをいうのでしょうか。

物を独占的・排他的に支配できる権利を所有権といい、法律（民法）には「一つの物には一つの所有権しかない」という基本原則（一物一権主義）があります。

区分所有法？

しかし、例外的に建物の区切られた一部に構造上・機能上の独立性がある場合には、一つの建物の中に複数の所有権が成立することが認められています。このような区切られた一部に成立する所有権を区分所有権といい、区分所有権を持っている人を区分所有者といいます。

このような例外的な所有権に関して、トラブルを防止するために設けられたのが「区分所有法」です。



### 3 マンションを買うと

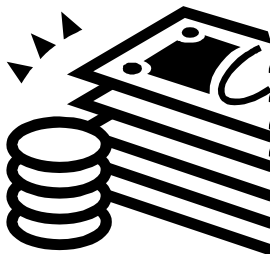
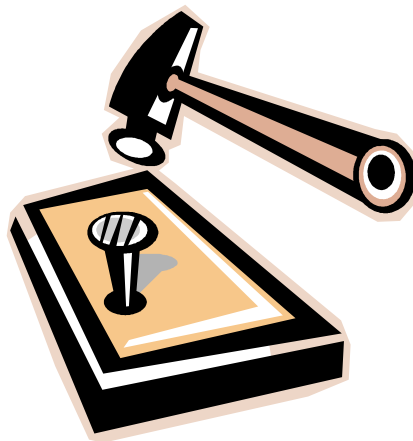
区分所有法では、**マンションを買った時点で区分所有者となると同時に、マンションの区分所有者で構成される管理組合**

**の組合員**となります。したがって、購入者の都合で組合員になることを拒否することはできません。

また、組合員は、建物等の維持管理をしていくために必要な管理費や修繕積立金、駐車場などの使用料を管理組合に支払うことになります。

マンションの建物等は、組合員によって共同で管理することになるわけですから、トラブルのない快適なマンションライフを送るためにも、マンションのルールである管理規約を守り、重要なことを決めるための総会（区分所有法では集会と規定しています。）に積極的に参加することが重要です。

マンション購入者は、組合員！





## 4 マンションのしくみ

マンションは複数の方が所有する建物ですから、購入するときにマンションのしくみを知っておくことが必要です。

マンションは、大きく分けると専有部分、共用部分、敷地で構成されております。



### (1) 専有部分

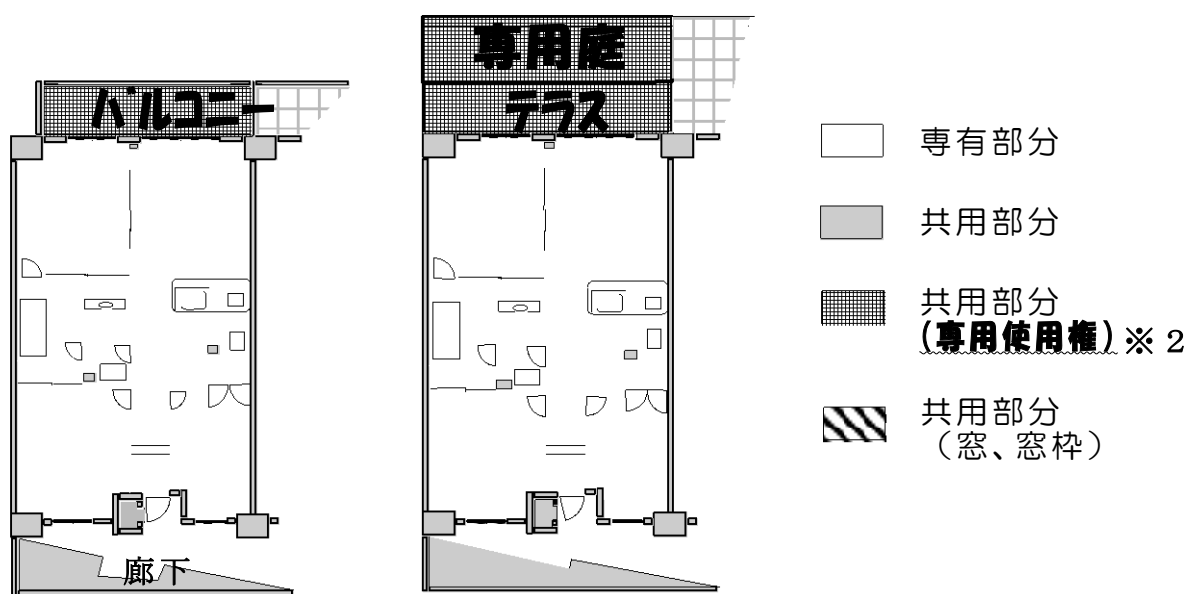
分譲マンションの中で区分所有権の対象となる部分(自分ひとりで所有している部分)※1のことで、区分所有者が自由に使用できる部分をいいます。

※1 マンションを夫婦等の共有名義で購入しても区分所有権は一つです。

### (2) 共用部分

専有部分以外の部分のことで、共同で使用する廊下や階段、エレベーターなどがこれにあたります。共用部分には、構造上当然共用部分（専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属さない建物の付属物）となる「法定共用部分」と、規約で定めることにより共用部分とすることができる「規約共用部分」があります。

#### マンションの構成



- ① 法定共用部分・・<sup>くたい</sup>躯体部分、玄関ホール、廊下、階段室、屋上、外壁、エレベーター室、地下室、バルコニーなど

② 規約共用部分・・・管理人室、集会室、管理用倉庫、雨戸、玄関ドアなど

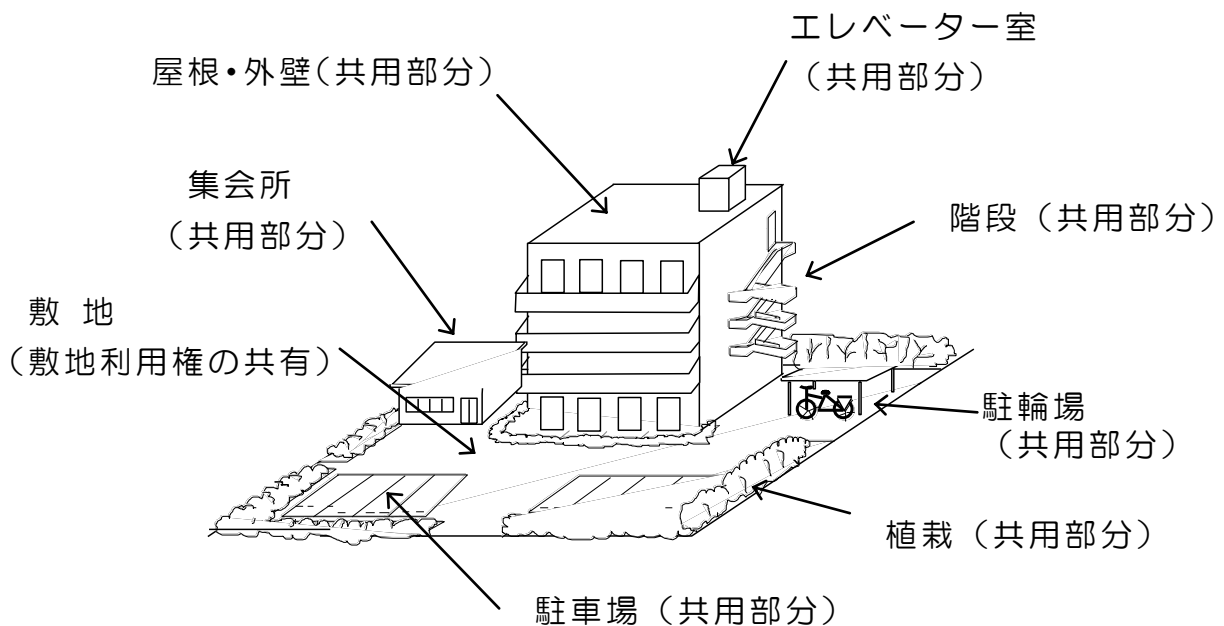
専有部分のリフォームを行う場合には、管理規約で制限がある場合もありますので、事前に管理規約を確認するなどの注意が必要です。

※2 バルコニーや専用庭などの共用部分に接している区分所有者のみが、日常的に使用できる権利です。

(3) 敷地

マンションの敷地は、建物が建っている敷地（法定敷地）と、建物は存在しないが規約で敷地と定められた土地（規約敷地）の2つに分けられます。この敷地を利用するための権利が、「敷地利用権」といわれているものです。

敷地利用権は、**区分所有者全員の共有** ※3です。



※3 原則として専有部分と敷地利用権を分離して処分することはできません。

## 5 専有部分と共用部分の境界は

専有部分と共用部分の境界は、「上塗り基準」  
と「壁芯基準」の2とおりの考え方がありますが、  
ほとんどのマンションが「上塗り基準」を採用しています。

専有部分と  
共用部分の  
考え方！

◇上塗り基準・・・専有部分を壁、天井、床などの上塗り部分（壁、天井については断熱材やクロス、床はカーペットや畳など）を含めた部分を境界とする考え方。

◇壁芯基準・・・専有部分を壁、天井、床などの中心線を境界とする考え方。

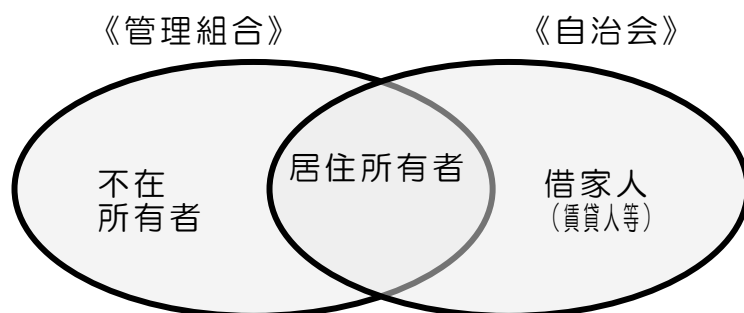
## 6 管理組合と自治会の違い

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。管理組合は、所有しているマンションに住む、住まないにかかわらず、区分所有者によって構成されます。

管理組合  
とは？

一方自治会は、居住者の集まりで構成される任意組織です。

例 マンションで自治会を構成している場合



※ 区分所有者及び議決権の各4分の3以上の同意があれば管理組合を法人とすることもできます。

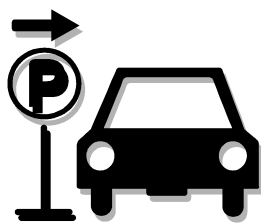
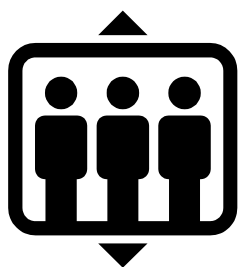
## 7 管理組合の役割

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。 ① ② ③

これら役割のルールである管理規約、使用細則等は、管理組合の最高意思決定機関である総会で定められます。

### 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

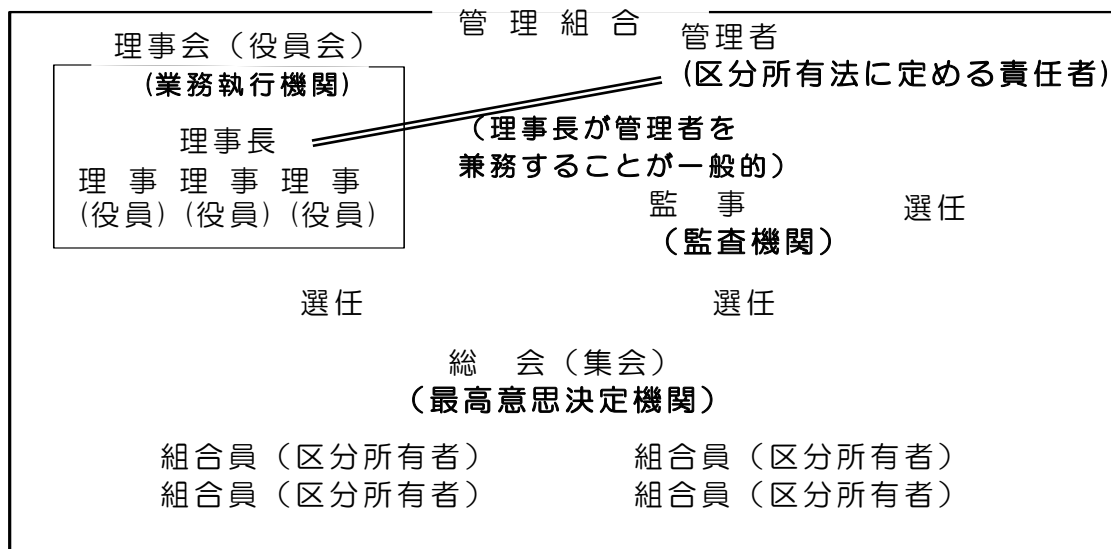


- ③ 運営の管理・・管理費や修繕積立金の徴収・出納・保管や予算・決算書の作成、会計帳簿の作成、総会・理事会開催、広報、管理会社との交渉など



## 8 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。



### 管理組合の4つの組織の役割

- ◇ 総会（集会）・・・ 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。

- ◇ 理事会（役員会）・・・ 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**執行機関**です。

◇ 管理者・・・ 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。

なお、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。

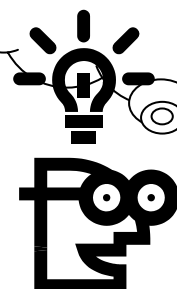
◇ 監事・・・ 執行機関である理事会の監査を行う**監査機関**です。



## 9 マンション管理・運営の要点

マンション管理・運営の大前提は、組合員一人ひとりが「自分たちの資産や生活空間を自らの手で守る」という強い意思を持つことです。その前提に立ち、管理組合は、その目的である「資産価値の向上」、「<sup>あんねい</sup>安寧な生活空間の確保」を達成するために活動することになります。「資産価値の向上」は、ハード面の管理・運営であり、「<sup>あんねい</sup>安寧な生活空間の確保」は、ソフト面の管理・運営といえます。管理組合には、この両面での活動を効率的・効果的に遂行することが求められます。

組合員  
一人ひとりの  
意思が大切！！



### マンション管理の要点

#### (1) ハード面での要点

- ① 建物・設備の維持修繕記録、履歴を確実に残す。
- ② 修繕工事の発注には、競争入札や分離発注方式(CM方式など)※1を採用。
- ③ 2年目以降アフターサービスに照準を合わせ、課題を一掃。
- ④ 大規模修繕工事計画と費用は、早期に組合員の目線で見直しを行う。
- ⑤ 必要に応じて、組合員（専門家などが）による特別委員会を組織する。



#### (2) ソフト面での要点

- ① コミュニケーションの向上を段階的に図る。
  - ・ 第1段階：マンション住民間（キーワードは「情報公開」）
  - ・ 第2段階：地域住民間（キーワードは「コラボレーション」※2）
  - ・ 第3段階：行政間
- ② イベントの開催や広報紙の発行で住民のコミュニケーションの活性化。
- ③ 積極的に情報収集
  - セミナーへの参加、マンション専門誌の購入、マンション管理団体への加入等

### (3) ハード、ソフトの両面に関連する管理体制面での要点

- ① 役員任期を複数年とし、半数交替制とすることで事業年度間の継続性を持たせながらも、できるだけ早く組合員全員に役員を経験させることが望ましい。
- ② 「役員必携（引継ぎ等）マニュアル」の作成。
- ③ **原始管理規約** ※ 3 及び管理業務委託契約書を組合員目線で早めに改正。
- ④ 管理費等の明細を把握し、その削減を図り、削減額をマンションの価値向上等に投資。
- ⑤ 未収金（管理費、修繕積立金等）の督促ルール・マニュアルを作成し、迅速な処理を心掛ける。
- ⑥ 近隣マンションとの連携、及びマンション問題専門家の活用。  
（マンション問題専門家・・・**マンション管理士** ※ 4、建築士、弁護士等）

※ 1 **分離発注方式**・・・ 建築業者に工事を一式請負で発注せず、資材や専門工事を直接各業者と契約して、各工事完了毎に支払いをする方式です。

※ 2 **コラボレーション**・・・ 相互に交流し、刺激し、協力し合うこと。

※ 3 **原始管理規約**・・・ マンションの分譲時にあらかじめ分譲会社が規約を作成し、売買契約時に署名捺印によって有効となった管理規約のこと。  
管理規約の承認は、本来総会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要な特別事項ですが、書面決議といって区分所有者全員の署名捺印があれば、総会に代え区分所有者全員の承諾があるときには、書面による決議ができます。

※ 4 **マンション管理士**・・・ マンションを取りまく社会情勢の変化に伴い、管理業務が複雑多岐にわたり、高度な専門知識が要求されるようになったことから、新たに設けられた資格制度です。マンション管理士は、管理組合の運営その他マンション管理について、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、専門家として助言、指導その他の援助を行うことを業務とするものです。なお、国家試験に合格し、その登録を受けなければ、マンション管理士の名称を使って業務を行うことはできません。



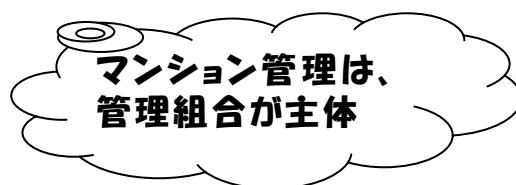
## 10 管理組合と管理会社の関係

管理組合は、マンションの建物と敷地の管理、共同生活の管理、運営の管理に関する事務を行うため、理事（役員）を選出し理事会が事務を執行します。この事務を行うためには、管理に関する高度な知識と技量が必要になります。



しかし、選ばれた理事は、ほとんどの場合1年交代のため、専門知識がない場合には、この事務を行うことが大変難しく、合理的なやり方とはいえない場合もあります。このような場合、専門的な知識や技術を持つ管理会社と管理業務委託契約を結び、これらの事務の一部または全部を委託しています。

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。



## 11 管理費と修繕積立金

管理費は、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。

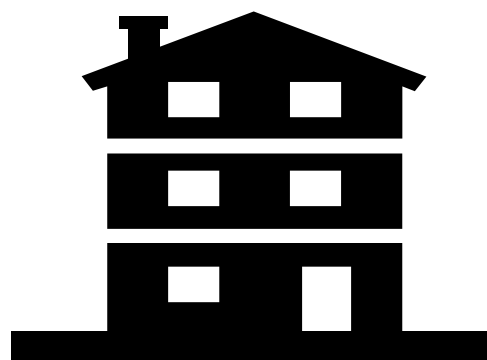


区分所有者の負担割合は、マンション全体で必要となる管理費用を、各区分所有者の専有部分の床面積の割合で算出するのが一般的ですが、床面積に大差がない場合は、一律に同じ金額とする場合や、両方を組み合わせる場合もあります。

管理費とは別に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。当然修繕が発生することとなりますが、マンションの修繕には多額の費用がかかります。

**修繕積立金  
は、日頃から**

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。



**適正に修繕を行い、資産価値を向上！**

## ◆ マンションに関する法律

### （１）建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年 法律第６９号）

この法律は、建物の所有や利用関係について規定しているもので、専有部分と共用部分、敷地利用権、管理者、規約や集会などの基本的なことを定めています。



なお、平成１４年に法改正があり、大規模修繕工事を実施する場合の決議要件、管理組合法人の人数要件の撤廃、管理組合の集会の議事録の電子化、電磁的方法による議決及び建替え決議要件などが変更されました。

### （２）マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成１２年 法律第１４９号）

この法律は、マンションの管理に関する助言・指導を行うマンション管理士制度の創設や管理会社の登録制度、管理組合の役割などについて定めています。

なお、平成２２年に法施行規則の改正があり、修繕積立金等金銭の分別管理方式などが変更されました。



### （３）マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成１４年 法律第７８号）

この法律は、マンションの建替えを行う際の建替組合の設立、事業の仕組みなどについて定めています。



## 関係機関一覧

### ★マンションの管理に関する相談

|                                             |                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (公財) マンション管理<br>センター                        | TEL : 03-3222-1517<br>URL : <a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a>                           |
| (公財) 住宅リフォーム・<br>紛争処理支援センター                 | TEL : 0570-016-100<br>URL : <a href="http://www.chord.or.jp/">http://www.chord.or.jp/</a>                             |
| 埼玉県住宅供給公社<br>住まい・相談プラザ                      | TEL : 048-658-3017<br>URL : <a href="http://www.saijk.or.jp/">http://www.saijk.or.jp/</a>                             |
| (一社) 埼玉県<br>マンション管理士会                       | TEL : 048-711-9925<br>URL : <a href="http://www.saitama-mankan.com/">http://www.saitama-mankan.com/</a>               |
| NPO 埼管ネット<br>(NPO 法人埼玉県マンション<br>管理組合ネットワーク) | TEL : 048-887-9921<br>URL : <a href="http://www.saikan-net.com/">http://www.saikan-net.com/</a>                       |
| NPO 埼管センター<br>(NPO 法人埼玉マンション<br>管理支援センター)   | TEL : 048-711-5264<br>URL : <a href="http://www.saikancenter.org/">http://www.saikancenter.org/</a>                   |
| NPO 日住協<br>(NPO 法人日本住宅<br>管理組合協議会)          | TEL : 03-5256-1241<br>URL : <a href="http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/">http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/</a> |

### ★共用部分のリフォーム融資及びマンション修繕債券積立に関すること

|          |                                                                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅金融支援機構 | TEL : 03-5800-9366<br>URL : <a href="http://www.jhf.go.jp/index.html">http://www.jhf.go.jp/index.html</a> |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ★管理会社に関すること

|                 |                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (一社) マンション管理業協会 | TEL : 03-3500-2721<br>URL : <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/">http://www.kanrikyo.or.jp/</a> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

★建替えに関すること

|                       |                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| (一社)マンション再生協会         | TEL : 03-6265-6619<br>URL : <a href="http://www.manshon.jp/">http://www.manshon.jp/</a> |
| (一社)再開発<br>コーディネーター協会 | TEL : 03-6400-0261<br>URL : <a href="http://www.urca.or.jp/">http://www.urca.or.jp/</a> |

★その他

|                                        |                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅情報提供協議会<br>住まいの情報発信局                 | URL : <a href="http://www.sumai-info.jp/">http://www.sumai-info.jp/</a>                         |
| NPO 集住センター<br>(NPO 法人集合住宅管理<br>組合センター) | TEL : 03-3269-1139<br>URL : <a href="http://www.npo-syujyu.jp/">http://www.npo-syujyu.jp/</a>   |
| (一財)住宅金融普及協会                           | TEL : 03-3260-7341<br>URL : <a href="http://www.sumai-info.com/">http://www.sumai-info.com/</a> |
| マンションリフォーム<br>推進協議会                    | TEL : 03-3265-4899<br>URL : <a href="http://www.repco.gr.jp/">http://www.repco.gr.jp/</a>       |

## マンションライフの手引き～入門編～

平成18年5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](mailto:toshikeikaku@city.soka.saitama.jp)