

なるほど！シリーズ
マンション編

1巻

マンションに住むすべての方へ
おたすけガイドブック

マンション管理組合とは



神戸市すまいの総合窓口
すまいるネット
神戸市すまいの安心支援センター

あなたの
マンション
が困
るですか?

困った! → 課題が見えた!

管理・使い方

共用廊下に
私物が置いてある。



メンテナンス

玄関ホールで
雨漏りしている…。



居住マナー

夜遅くまで
うるさい!



将来への備え

バリアフリーや
耐震補強は
どうしたらいい?



マンションは、みなさん（区分所有者）の **財産** です！

話し合う



知らせる



聞く・見る・知る



それにお答えするのが、この「なるほどシリーズ マンション編」です！

もくじ

- ① マンション生活をする上で大切な3つのポイント … P. 3~4
- ② 管理組合ってなんだろう? … P. 5~6
- ③ マンション管理の種類 … P. 7
- ④ 管理組合の業務 … P. 8
- ⑤ 地域の一員として生活しよう～地域コミュニティとの連携 … P. 9~10

なるほどシリーズ マンション編 各巻のご案内

1巻	マンション管理組合とは	マンション生活で大切なことや 管理組合の役割について
2巻	マンション管理規約 なぜ、管理規約が必要なの?	管理規約の大切さや つくり方・変え方について
3巻	マンション管理 自主管理と委託管理	様々な管理形態の特徴やマンション 管理会社の選び方について
4巻	大規模修繕の実施	劣化調査診断から大規模修繕工事 までの手順やポイントについて
5巻	マンションのこれから よくあるトラブルと解決に向けて	課題解決に向けたアイデアや 税務上のポイントなどについて
6巻	建替えをめざして 計画と実現のために	マンションの再生検討や 建替えのすすめ方について

マンション管理に関する基本的な用語

建物について	区分所有建物	分譲マンションのように、独立した各部分から構成されている建物のことです。
	専有部分	区分所有権の目的となる建物の部分のことです。
	共用部分	専有部分以外の建物の部分や専有部分に属しない建物の付属物などのことです。
	専用使用部分	特定の区分所有者が専用使用できる敷地や共用部分などの一部分のことです。 (例：バルコニー・ルーフバルコニー・専用庭…など)

管理組合について	区分所有者	区分所有建物において「専有部分」の区分所有権を持つ者のことです。
	管理組合	区分所有者全員で組織し、マンション管理を行う集まりです。
	総会	区分所有者全員で組織される「管理組合最高の意思決定の場」です。
	理事会	マンション管理の素案作りや業務を執行する区分所有者による組織です。
	管理者	管理組合の代表者であり、理事長が務める場合が多いです。
	議決権	議案について賛否の意思を表す権利のことです。各区分所有者の議決権数は、 専有部分の床面積の持ち分の割合に比例します。

マンション生活をする上で大切な3つのポイント

分譲マンション
区分所有建物
です

マンションには
「共用部分」と
「専有部分」と
があります

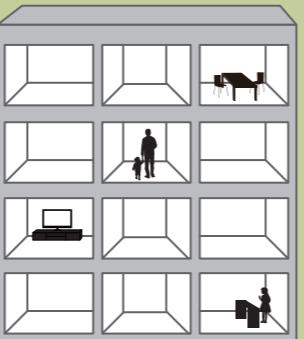
マンションは
みんなで
集まって
管理しましょう



分譲マンション
区分所有建物
です

「建物の区分所有等に関する法律」によって
定められている「区分所有建物」

「区分所有建物」とは、1棟の建物が
2つ以上の独立した部屋に区切られ、
その部屋が別々の所有権の対象
となる建物のことを指します。



マンションに関する法律いろいろ

○ 建物の区分所有等に関する法律

マンションに住む人・管理する人が必ず守るべき大切な法律です。

マンションの管理規約の設定や変更は、すべてこの法律に基づいて行われます。

本シリーズの中で「区分所有法」と略すことがあります。

○ マンションの管理の適正化の推進に関する法律

「マンション管理士」の資格を定め、マンション管理会社の登録制度を実施するなど、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るための法律です。

○ マンションの建替え等の円滑化に関する法律

マンションの建替えをスムーズに進めるための仕組みを規定している法律です。

おたすけ
HP

国土交通省 住宅局(マンション政策)

内 容

マンションの管理の適正化の推進に関する法律
HP [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_Tk5_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house Tk5_000052.html)

マンションは
みんなで
集まって
管理しましょう

建物は、みんなの共有財産です。
大切なことを決める時、困ったことが起きた時、
まずは、みんなで集まって話し合いましょう。



マンションには
「共用部分」と
「専有部分」と
があります

「共用部分」=みんなで使う場所・モノ
「専有部分」=区分所有者だけが使う場所・モノ

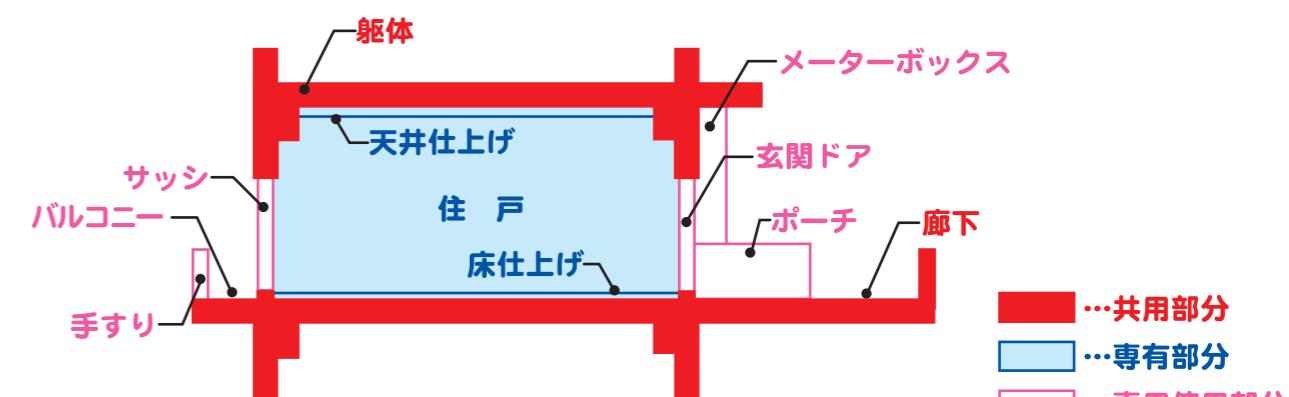
共用部分

- 廊下／階段
- エレベーターホール
- 集会室／倉庫などの施設
- メーターボックス
- バルコニー …など

専有部分

住戸内の壁や床から内側と
その中にある各設備。

「共用部分」「専有部分」「専用使用部分」の範囲



要注意！専用使用部分とは…
「共用部分の専用使用」
のこと！



例えば、各住戸のバルコニーなど
は区分所有者だけが使う場所ですが、
区分所有者のモノではなく、「共用
部分」です。緊急時の避難経路に
なることもあるので、物を置いて通路
をふさがないようにしましょう。

以下の部分を専用使用部分（＝共用部分）です。
・専用壁
・ルーフバルコニー
・トランクルーム
・1階住戸の付属駐車場 …など



自分のマンションに合ったやり方で
とにかく「みんなで話し合う」
ことが大切！
マンションの区分所有者全員で
団体（管理組合）をつくり
集まって話し合い（総会や理事会）
みんなでルール（管理規約）を決めて
建物を管理しましょう。
「区分所有法 第3条」より



管理組合には、マンション建物を区分所有する
区分所有者全員が参加します。

管理組合とは…

おたすけ
HP

公益財団法人 マンション管理センター

内容
HP

日常の管理組合運営・建物の維持管理などについて。
<http://www.mankan.or.jp/index.html>
(トップページ→相談→よくある相談 Q & A)

管理規約

みんなで話し合って決めましょう！

マンションごとに定めている生活のルールです。

管理規約のお手本として、国土交通省から「マンション標準管理規約」が発案されていますが、この形が絶対ではありません。これはあくまでも指針として示されているもので、みんなで話し合って、ご自身のマンションに合った規約をつくりましょう。

詳しくは、2巻「マンション管理規約」へ

総会

区分所有者全員の意見を決定する際の もっとも大切な集まりです。

原則として区分所有者全員が出席しなければなりません。

- 通常総会は年1回開催し、業務報告や会計報告を行います。
- 理事長が招集し、総会の1～2週間前には区分所有者全員に開催通知や議案書を送付します。
- 議事録は区分所有全員に配布し、原則として理事長が保管します。

総会の決議には、区分所有者数及び議決権数が

「1/2 超え」の普通決議

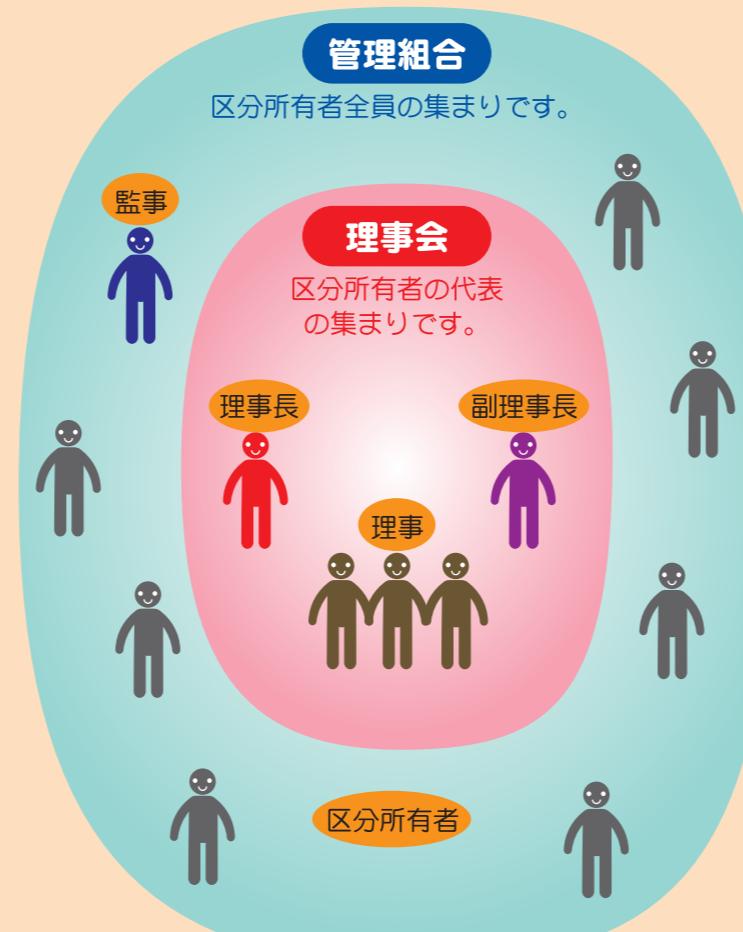
「3/4 以上」の特別決議

があるよ！



建替え決議に関するものは、
なんと…

「4/5以上」の賛成が必要！



1/2越え
の賛成で
可決

例えば…
100戸のマンションでは…
区分所有者数
及び議決権数が…
50超えで可決

3/4以上
の賛成で
可決

区分所有者数
及び議決権数が…
75以上で可決

- 役員の選任や解任
- 管理費などの金額の決定／変更
- 組合業務の委託の決定／変更
- …など、通常の議案は

- 管理規約の設定／変更／廃止
- 組合の法人格の取得／解散
- 共用部分の変更
- …など、特に重要な議案は

区分所有者

一人ひとりがマンションの持ち主であることを 自覚しましょう！

マンションのことについて何か決める時には、
区分所有者全員でしっかり話し合いましょう。

理事会

マンションの維持管理の基本方針を 決定する集まりです。



理事の役割

理事長

一定の権限と義務を有する理事会・管理組合の代表です。総会で決めたことや規約で定められた仕事を行います。
(一般的には、区分所有法で定める管理者にあたります)

副理事長

理事長を助け、その業務を代行することもあります。

理事

規約で定められたことを審議し、業務を行います。

選出と任期

立候補・推薦・輪番などから選出されます。
最近では、2年任期の半数交代制が増えてき
ているようです。

仕事の分担

会計・業務・設備などの項目ごとに分担しているケースが多い
ようです。

監事の役割

管理組合の業務執行・財産状況を監査します。
監事は監査を行う立場であり、基本的には理
事会での議決権はありません。



3 マンション管理の種類



自主管理

住民自らが主体的に管理します。

全ての管理業務を住民が行う方法です。

メリット

金銭負担が少ない

- 委託費用がかからないので、管理費を安く抑えることができます。

住民同士の連帯感が生まれる

- 住民同士で協力して管理業務を行うことで、管理組合の中に一体感が生まれ、管理をする意識もできます。

デメリット

役務負担が多い

- 全ての管理業務を住民自らが行う必要があります。
- 負担が大きいため、理事のなり手が不足しがちです。



みんなで話し合って、あなたのマンションに合った管理方法を選びましょう！

一部委託管理

一部の管理業務を管理会社に委託します。

管理業務の中から、特に役務負担の大きい業務などを管理会社に委託する方法です。

メリット

負担の大きい業務だけを委託できる

- 費用を抑えながら、負担の大きい業務だけを委託することができます。

自主的な管理意識の高まり

- 委託項目を自主的に選択する作業を通じて、規約や組合運営への意識が高まります。

デメリット

金銭負担がある

- 管理会社への委託費用が発生します。

自主的な管理意識の低下

- 管理会社にまかせっきりになると、住民の管理意識が低くなりがちです。



全部委託管理

管理会社に一括して管理業務を委託します。

管理業務を一括して管理会社に委託する方法です。

メリット

役務負担が少ない

- 理事の負担を軽減します。
- 少ない理事で対応が可能になります。

専門知識の活用

- 法令、建築や設備、会計などの専門知識を活用したスマートな組合の運営ができます。

デメリット

金銭負担が多い

- 管理会社への委託費用が発生します。

自主的な管理意識の低下

- 管理会社にまかせっきりになると、住民の管理意識が低くなりがちです。



詳しくは、3巻「マンション管理」へ

4 管理組合の業務



管理組合の主な業務には以下のものがあります。

おたすけ
HP

公益財団法人 マンション管理センター
内容 Q & A・裁判例・規約例などの最新情報（有料）
HP <http://www.mankan.or.jp/index.html>
(トップページ→マンション管理サポートネット)

保安・保全清掃

保守・消毒・ゴミ処理

建物の修繕

修理

長期修繕計画

の作成・変更

建替え

に係る合意形成に必要となる調査

設計図書の管理

修繕の履歴情報
整理と管理

区分所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

敷地や共用部分の変更・運営

防災防犯

修繕積立金の運用

官公署・町内会などの渉外

風紀・安全

秩序の維持

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づくり

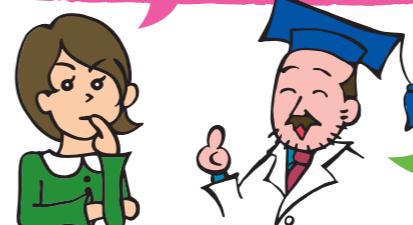
共用部分の火災・損害保険に関する業務

広報連絡

管理組合解散時の残余財産の清算

組合員の共同の利益を増やし、良好な住環境を確保する

どうして共用部分の保険が必要なの？



共用部分で火災や事故が起きた場合の「修繕義務」や「責任」は、管理組合にあります。だから、共用部分には管理組合で適切な保険をかけ、万が一の場合に備えましょう。

一般社団法人 マンション管理業協会

内容 マンションにかける保険について。
HP <http://www.kanrikyo.or.jp/>
(トップページ→マンション暮らしのフォースポン)

保険の種類

施設賠償責任保険

施設（マンション）の管理者である管理組合に、法律上の賠償責任がある場合に被る損害を補償する保険です。施設の安全性の維持、管理の不備や構造上の欠陥が原因で、施設の使用中に他人にケガをさせたり、他人の物を壊した場合の補償に保険金が支払われます。



火災保険

火災時の建物や設備の共用部分の損害を補償する「物にかける保険」です。

地震保険

地震や津波を原因とする損害を補償します。
※地震による火災は通常の火災保険では補償されません。

このような場合、管理組合の責任を問われることがあるので、施設賠償責任保険をかけ、カバーできるようにしましょう。



地域の目は最高の
セキュリティ！

防災・防犯活動を大切にしよう！

地域の連携の中で、防災・防犯対策はとても大切です。マンション内だけでなく、地域の活動にも積極的に参加しましょう。



災害時の連携にも役立つ

地域の
自治会館

地域の会館利用で
近隣住民さんと
交流を持とう！



コミュニティ形成のためには
集まって話し合う場が大切！

集まって話し合う大切さ

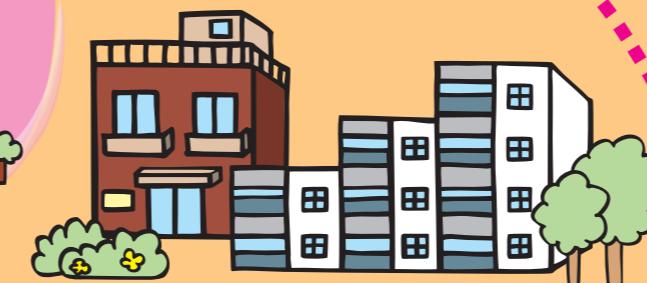
地 域

町 内

住民トラブルの防止の基本は
「相手の顔が見える」こと！



他の
マンション



あなたの
マンション



マンションの
集会室

マンション内に集会室が
あれば、気軽に集まって
話しやすいね！

ニュータウン

では、
マンション同士の連携が
特に大事なことか
よく分かるね！



あそニマンションの
修繕は、こんな風に
やったそうだよ！

うちもマネして
みようかな！



お祭り・イベント

だから
コミュニティ参加
が大事なのか！

こんな機会に
お互いの暮らしの
生活サイクルやルールも
分かるね！



お店・学校…など



コミュニティって何だろう？

コミュニティとは「共同体」を意味し、同じ
地域に住み、利害を共にする集まりのことだよ。

地域コミュニティとマンションの 連携はこんなに大切！

国土交通省の標準管理規約には、地域社会も含めた
「コミュニティの形成」が管理組合業務に盛り込まれています。

「マンション住民にも、地域と
一体のコミュニティづくりが大切」
と国は考えているんですね！



すま谷先生

須磨生まれ、還暦越えのマンション住まいの知恵袋。神戸を愛し、みんなのマンション生活が豊かで幸せであるようにと願ってやまない。熱血漢の人情家。実は新婚ホヤホヤ、幸せいっぱい♡ ますますマンションライフが充実！？



なぜなぜタッパー

「いつかはすてきなマンションライフを！」と夢みる社会人一年生。隣のマンションのマルコに、いつも見当ちがいの議論を吹っかけられては、間違いや日本しきたりを教えてあげている。九州生まれのしっかり者だが、神戸の街が大好き。

パンフレットに登場する

マンション住まいの仲間たち



ちょいフル・マルコ

ヨーロッパ、フラペリア国生まれの30才。日本のマンション住まいがすっかり気に入り、最近マンションを購入。しかし、ことあるごとに「ボクの国ではね…」とお国自慢を始め、マイペースな持論を展開、マンションの共用部分の使い方や管理規約の解釈などに反発する。根は単純ですね。

マンション住まいについて
みなさんと同じように困ったり、
悩んだり…時には、
課題解決のアドバイスを
くれる楽しい仲間たちを
ご紹介します。



なるなるねえさん

マンション住まい10年、マンション暮らしも堂に入ったワーキングマザー。主婦の視点でマンション管理のあれこれをきちんと調べては、今後の人生設計に役立てている。「なるほど！」が口癖の、いろいろなことに感心する聞き上手。あっちょこちよい一面もある。

「マンション」の悩みごと・困りごと、何でもお気軽にご相談ください。

「マンション管理に関して、参考資料や役立つホームページを教えてほしい。」

「法律や規約のひな形がほしい。」

こんな時も、すまいるネットにご相談ください。

すまいるネット

相談時間 10:00~17:00

水曜・日曜・祝日定休

住所 〒653-0042

神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにづか5番館2階

マンション管理相談 078-647-9955

事務局 078-647-9908

F A X 078-647-9912

すまいるネット 神戸 検索



新長田駅(JR・地下鉄)より徒歩13分
駒ヶ林駅(地下鉄)より徒歩3分