

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
お困り
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…。



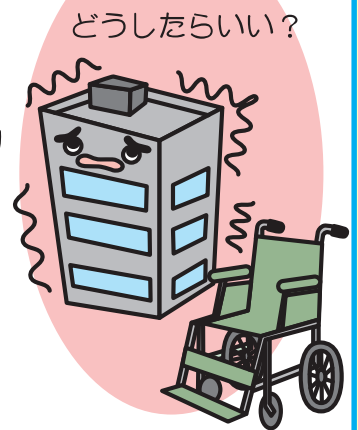
居住マナー

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！

だから…集まって考えよう！

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 |
| 2 | 管理組合ってなんだろう？ | P. 5 |
| 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 |

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

大規模修繕工事の実施

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、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)

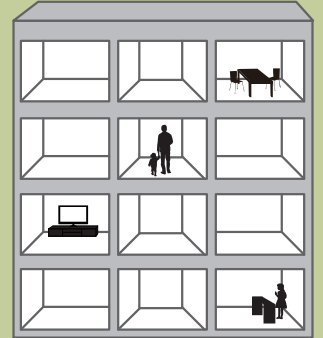
管理組合について

- 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。

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。

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。

マンションの再生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。

本シリーズの中で「区分所有法」と略すことがあります。

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など

HP

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionlaw.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、みなさんの共有財産です。
大切なことを決める時、困ったことが起こった時、
まずは、みなさんで集まって話し合しましょう。





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」＝みなさんで管理する場所・モノ
「専有部分」＝区分所有者だけが使う場所・モノ

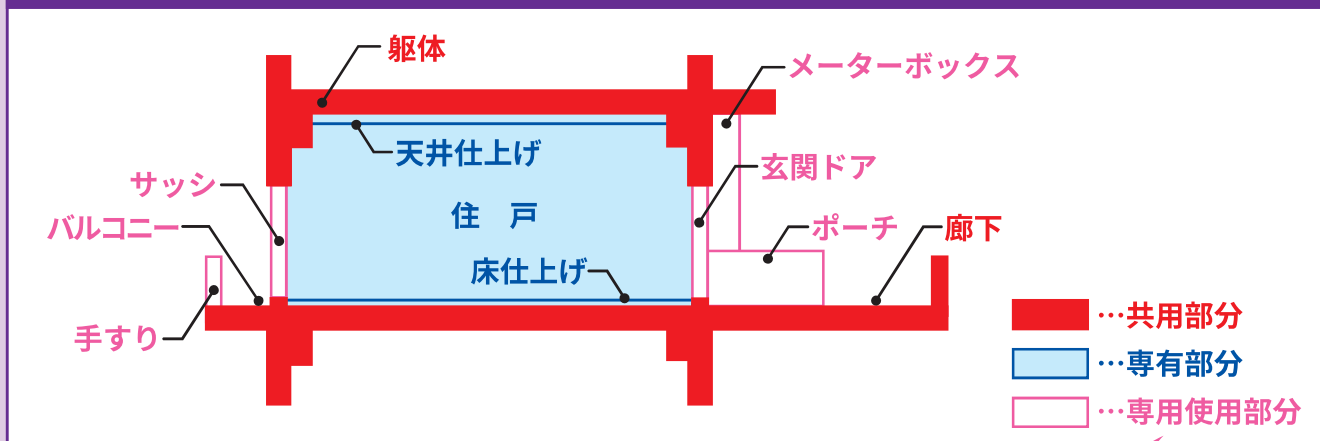
共用部分

- ・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」部分
のこと！



自分のマンションに合ったやり方
とにかく「みなさんで話し合う」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）

みなさんでルール（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

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。

以下の部分も専用使用部分（＝共用部分）です。

- ・専用庭
- ・ルーフバルコニー
- ・メールボックス（集合郵便受け）
- ・1階住戸の付属駐車場 …など



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

管理規約

みなさん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、みなさんで話し合って、ご自身のマンションに合った規約をつくりましょう。

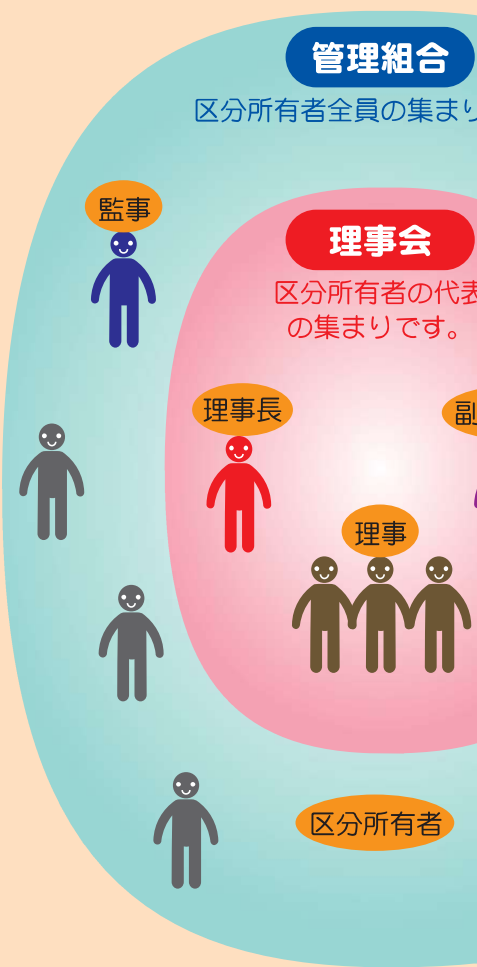
詳しくは、2巻「マンション管理規約」へ

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週間前までには、区分所有者全員に開催通知／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、総会出席者数及び、その議決権数の多数決が

「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...
区分所有者数及び議決権数の「4/5以上」の賛成が必要!

COLUMN

所在等不明者の除外：

所在等が不明な区分所有者がいる場合は、裁判所の決定（除外決定）により、その区分所有者は全ての決議の母数から除外されます。

- 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

1/2超えの賛成で可決

- 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

3/4以上の賛成で可決

例えば...
100戸のマンション
(1住戸につき)

総会に526名(出席者)

総会に539名(出席者)

※決議の多数決割合は、客観的な事由により引かれます。

(例)バリアフリー化のための共用部分の変更



おたすけ
HP

公益財団法人 マンション管理センター

内容 日常の管理組合運営・建物の維持管理などについて。

HP <https://www.mankan.or.jp/>
トップページ→Q&A (よくある質問)

とは…

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しましょう。

理事会

月1回開催するケースが
多いみたいだよ。

**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。**



マンション管理についてのルールや計画をつくり、
総会で決定したことを実施するための集まりです。

「一定の権限」を拡大解釈し、
独断で物事を進め、トラブルに
なることもあるので注意！

理事の 役割

理事長 (管理者)

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)

【※「一定の権限」について】

理事長の役割は、理事会での議長や理事
の意見のまとめ役が基本です。何かを決
める際には、理事のみなさんでよく相談
しましょう！緊急時の対応等で、理事会
開催が間に合わない時は、理事長に判断
が一任される場合もあります。

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。

引継ぎを確実にするよい方法ですね！

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、理事会に出席し
意見を述べる事は出来ますが、理事会での議決権はありません。

理事と監事の役割が
違うことに注意しよう！



COLUMN

外部管理者方式:区分所有者の高齢化等の理由により、専門家(マンション管理士、管理会社等)に管理組合の運営を委託する「外部管理者方式」があります。外部管理者方式においては、理事会が組織されない場合があります。

詳しくは、3巻「マンション管理」P.13へ

りです。

長

理事長

マンションでは...
き1議決権、定足数51として)

1名が出席した場合、
出席者の過半数)の
賛成で可決

1名が出席した場合、
出席者の3/4以上)の
賛成で可決

き下げられる場合が

(3/4以上→2/3以上)



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。



管理は大変だけど、安くて済むわ。

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、主に役務負担の大きい会計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。

会計などの負担の大きい業務だけ、委託にしようかな。



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ムーズな組合の運営ができます。

デメリット

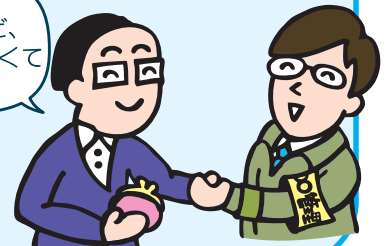
金銭負担が多い

- ・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。

お金がかかるけど、負担が少なくて楽だね。



みなさんで話し合って、あなたのマンションに合った管理方法を選びましょう！

詳しくは、3巻「マンション管理」へ



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 <https://www.mankan.or.jp/>
（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

長期修繕計画
の作成・変更

建替えに係る
合意形成に必要な調査

設計**図書**の
管理

修繕の**履歴情報**
の整理と**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
などとの渉外

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**

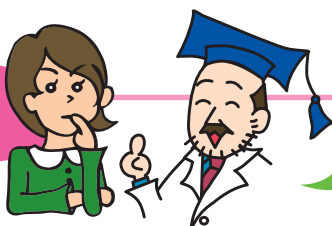
共用部分の
火災・損害**保険**に関する業務

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こった場合の
「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。

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。

漏水事故の場合、「漏水の原因調査費用特約」や「個人賠償責任特約」を使用するケースが多いです。

- 原因調査費用特約：漏水箇所の調査費用をカバーできる保険。
- 個人賠償責任特約：漏水原因の住戸の方が無保険だった場合、管理組合の保険でカバーできる特約。

外壁が剥がれ落ちて、
通行人がケガをした！

共用部分の
給排水管から水漏れして、
住戸まで水浸しに！



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。

地域コミュニティとマンションの 連携はこんなに大切！

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！

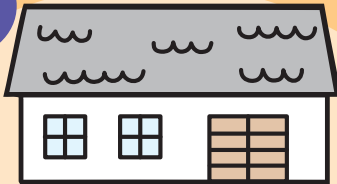
地域の連携の中で、防災・防犯対策はとても大切です。マンション内だけでなく、地域の活動にも積極的に参加しましょう。



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！



マンションの
集会室

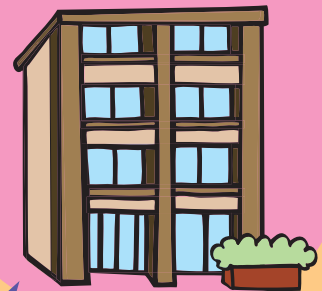
マンション内に集会室が
あれば、気軽に集まって
話しやすいね！



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

あなたの
マンション



ニュータウン

では、
マンション同士の連携が
特に大事なことが
よく分かるね！



地 域

町 内

マ





交通省の標準管理規約には、地域社会も含めた「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」が管理組合業務に盛り込まれています。

或

内

住民トラブルの防止の基本は「相手の顔が見える」こと！

「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！

あの人知ってる！
優しい人だよ！

〇〇さんなら
安心だ！



近隣住民

他の
マンション



あそこのマンションの
大規模修繕工事は、こんな風に
やったそうだよ！

うちもマネして
みようかな！



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！



お祭り・イベント

だから
コミュニティ参加
が大事なのか！

お店や学校との
連携があると、
いざと言う時
助け合えるよね。



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。





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、みなさん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!?

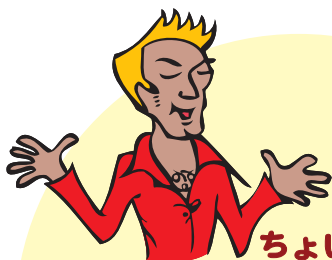


なぜなぜタッチー

「いつかは素敵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、間違いや日本の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

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。



ちょいワル・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って、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。根は単純ですなあ。



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。おっちょこちょいな一面もある。

神戸市すまいの総合窓口 「すまいるネット」

相談時間 10:00~17:00
(12:00~13:00は、一部お取り扱い出来ない業務があります)

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



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

「マンション」の悩みごと・困りごと、お気軽にご相談ください。