
はじめに

さいたま市内の分譲マンションは約2000棟あり、戸数は約11万戸に上り、住宅総数の大きなウェイトを占めています。分譲マンションは、一つの建物に様々な方が居住しているため、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさなどがあり、マンション管理組合等は建物を適切に維持・管理していく上で多くの課題を有しています。

本ガイドブックでは、マンション管理における基礎知識や重要なポイントを紹介しています。マンションにお住まいの方やマンションの購入を検討している方に、マンションの管理運営等について考えるための入門書として活用いただくと幸いです。

※本ガイドブックは、2022（令和4）年1月1日現在の情報に基づき作成しております。

法改正等により情報が異なる場合がありますのでご注意ください。

目次

第1章 マンションの基礎知識	1
(1) 専有部分と共用部分	1
(2) マンションの管理主体	2
第2章 管理組合の運営	3
(1) 管理組合の役割	3
①総会	3
②理事会	3
・総会の流れ	4
・普通決議・特別決議の例	5
③管理組合役員の職務(理事長・副理事長・理事・監事)	6
・専門委員会について	8
・専門家について	8
(2) マンションのルール	9
①管理規約	9
②細則	10
(3) 管理費と修繕積立金	11
①管理費	11
②修繕積立金	11
(4) 管理会社への委託	12
①管理会社に業務を委託する場合	12
②管理会社に委託する内容	12
(5) 望まれる運営体制	13
①コミュニティの形成	13
②防災対策	13
③防犯対策	14
第3章 マンションの再生(修繕・改修)	15
(1) マンション再生(修繕・改修)の必要性	15
①マンションの修繕等の流れ	15
②計画的な維持管理	16
(2) マンション再生(修繕・改修)の流れ	16
①長期修繕計画の作成と修繕積立金の額の算出	16
②計画修繕(大規模修繕)の基本的な考え方	21
第4章 マンション管理に関する情報・相談窓口	25
1 さいたま市のマンションに関する取り組み	25
2 マンション管理の主な相談窓口	27
付録	
1 マンション管理運営チェックリスト	29
2 マンションの記録ノート	37

凡例（用語の定義）

適正化法	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）
区分所有法	建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
マンション管理 適正化指針	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針 （令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）
管理標準指針	マンション管理標準指針（平成17年12月国土交通省策定）
標準管理規約	マンション標準管理規約（単棟型）（令和3年6月22日 国住マ第33号）
標準管理委託 契約書	マンション標準管理委託契約書（平成30年3月9日国土交通省改訂）
マンション	適正化法第2条第1項第1号に規定する、2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいいます。（いわゆる分譲マンション）
マンション管理士	適正化法第2条第1項第5号に規定する、適正化法第30条第1項の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者をいいます。
管理組合	適正化法第2条第1項第3号に規定する、マンションの管理を行う区分所有者等の団体のことで、区分所有者全員で構成し、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行います。
区分所有建物	区分所有法が適用される建物で、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものであるとき、その各部分が、それぞれ所有権（区分所有権）の目的とされている建物をいいます。
区分所有権	区分所有法第2条第1項に規定する、建物の部分を目的とする所有権をいいます。
区分所有者	区分所有法第2条第2項に規定する、区分所有権を有する者をいいます。

国土交通省のホームページには、適正化法や標準管理規約をはじめ、本ガイドブックで参考としているガイドラインやマニュアル等の様々な情報が掲載されています。

★マンション管理について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

★マンション建替え等・改修について

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html