

マンション管理 ガイドブック

～長く住み続けるために～

【概要版】



この冊子は、「マンション管理ガイドブック～長く住み続けるために～」の中から、マンション管理における基礎や重要なポイントを「概要版」として御紹介するものです。詳細は本編で御確認ください。

※本ガイドブックの本編は、さいたま市ホームページで御覧ください。
さいたま市 HP <https://www.city.saitama.jp/>

マンション管理ガイドブック

検索



目次

1	マンションに住む	・・・	2
2	日常の管理	・・・	7
3	マンションの再生	・・・	9
付録1	マンション管理の主な相談窓口	・・・	11
付録2	マンションに関する情報	・・・	13
付録3	マンションの記録ノート	・・・	14

1 マンションに住む

マンションの特性

マンションは区分所有建物で、**専有部分**と**共用部分**に分かれています。

専有部分とは、壁や天井、床などに囲まれた住戸部分のことです。

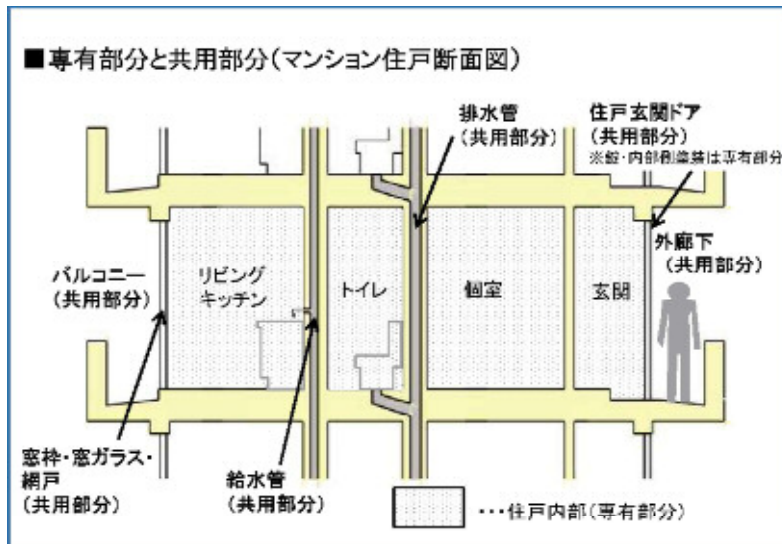
専有部分の管理や修繕は、各住戸の区分所有者(所有者)が行います。

⇒ **お一人おひとりの財産**

共用部分とは、マンションの専有部分以外の部分のことです。

(エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、バルコニーなど)

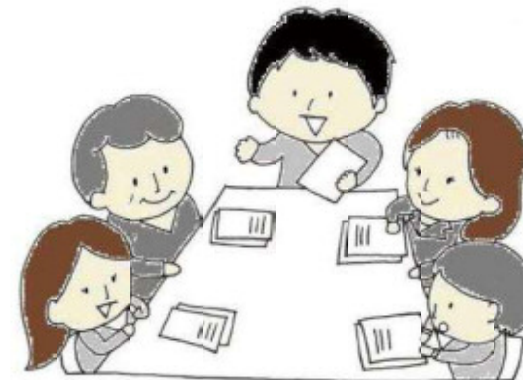
⇒ **区分所有者全員の共有財産**



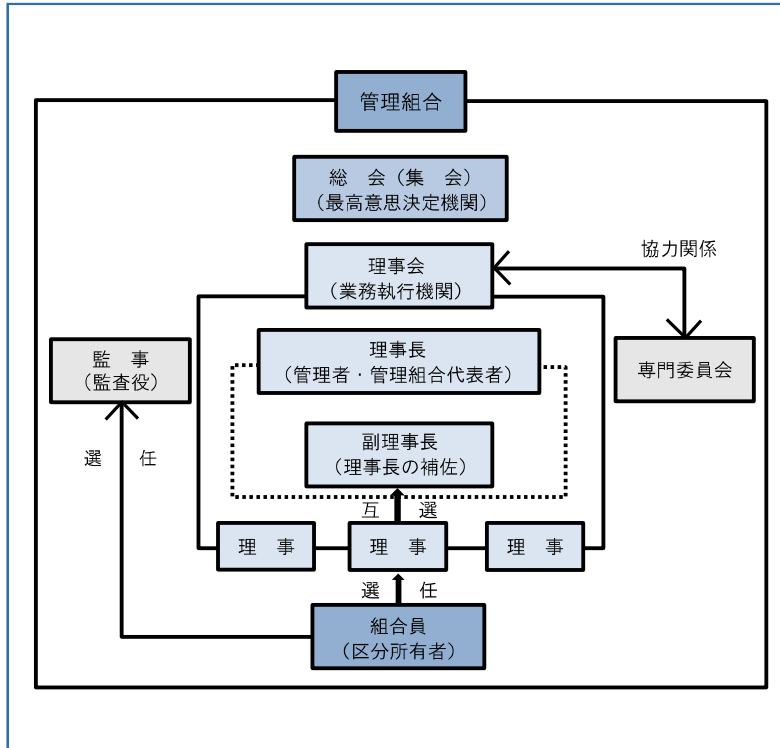
管理組合の運営

マンションの管理は、**区分所有者全員**で構成する**管理組合**が中心となり行います。

- 管理組合では、総会(集会)の開催や、管理規約・細則といったマンション内のルールを作成します。管理組合内での役割分担等を行うことで、マンションの維持管理を円滑に進めることができます。
- しかし、マンションの管理は、専門的な知識や技術が必要となる場合があります。必要に応じマンション管理士等の専門的知識を有する方の支援を得ながら、主体的に対応するよう心掛けましょう。



管理組合の構成



快適に住み続けるためにも、マンションの管理は、区分所有者全員が協力して行いましょう。



《総会》

- ・ 総会は、各区分所有者の意思を統一し、マンション全体の維持管理のルールや内容等を決定(決議)する**最高意思決定機関**です。
- ・ 総会は、区分所有法における集会にあたり、**年1回必ず開催しなければなりません**。また、少なくとも、「前期の収支決算・事業報告」と「当期の収支予算・事業計画」は、**毎年決議することが必要**です。
- ・ 総会の種類には、毎年一定の時期に開催する**通常総会**と、緊急時など必要に応じて開催する**臨時総会**があります。

《理事会》

- ・ 理事会とは、管理組合の業務執行における**具体的意思決定機関**です。
- ・ 理事会の業務は、建物の管理状況、会計の確認等の日常的な維持管理業務や、総会に提案する議案の検討など多岐にわたるため、**理事会の果たす役割は非常に大きくなります**。
- ・ 理事会は、**少なくとも2ヶ月に1回定期的**に開催しましょう。定期的な理事会の開催は、管理組合の運営の活性化や合意形成の円滑化に繋がります。

マンションのルール

《管理規約》

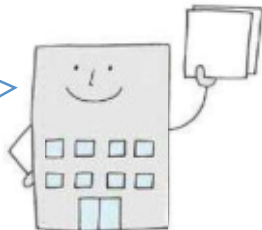
- ・ **管理規約**は、マンションの快適な居住環境を確保するにあたっての**基本的なルール**を定めるもので、「**マンションの憲法**」とも言われています。
- ・ 管理規約の内容は、マンションの形態や居住者の状況等によってそれぞれ異なります。
- ・ 管理規約を定めるための標準モデルとして、国土交通省が「**標準管理規約**」を作成・公表しています。

《細則》

- ・ **細則**には、区分所有者間のトラブルを未然に防止するため、マンションの住まい方における**具体的なルール**を定めます。また、細則を定めることで、管理規約の煩雑化を避けることができます。

※法令等(標準管理規約等も含む)の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化など、各マンションの実情に合わせ、必要に応じて**管理規約・細則の改正・見直し**を行いましょ。

ルールを明確にすると住みやすくなるよ!

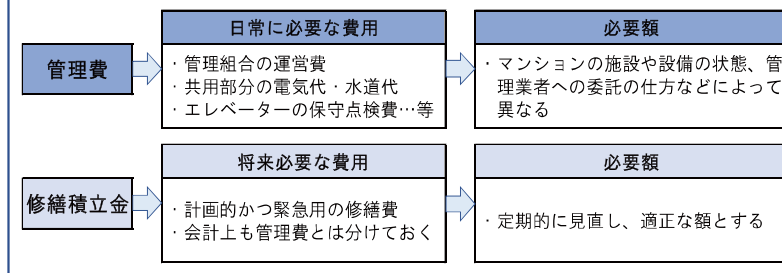


2 日常の管理

管理に必要な費用

マンションの管理に必要な費用には、**管理費**と**修繕積立金**があり、区分所有者全員が管理組合に納入しなければなりません。

■マンションの管理に必要な費用



管理業者との付き合い方

マンションの管理は、管理組合が主体となって行いますが、マンション管理に関する業務の全部又は一部を管理業者等の第三者に委託することもできます。

管理業者に業務を委託する場合のポイント

- ①委託する業務内容を十分に検討しましょう!
- ②委託契約先を選定する場合、事前に必要な資料を収集し、区分所有者全員にその情報を公開するとともに、管理業者の説明会を活用し、適正な選定を行えるよう努めましょう!
- ③「何を」「いつまで」「いくらで、どの程度」をお願いするかを、契約書等にきちんと反映させ、書面による契約を締結しましょう!
- ④業務内容や委託費用等については、定期的に見直しをしましょう!

望まれる運営体制

- ・ 居住者間のコミュニティ形成は、日常管理の円滑化や大規模修繕工事等を実施する際の合意形成に資するもので、マンションを適正に管理するために必要な管理組合の業務です。日常的なトラブルの防止、防災、防犯などの観点からも重要です。
- ・ マンションに誰が住んでいるかを把握するため、**組合員(区分所有者)名簿**を作成する必要があります。
- ・ 組合員名簿の他に、賃借人等の実態把握のため、**居住者名簿**を作成する必要があります。
- ・ 大規模修繕工事や建替え等の際は、賃借人を含めた権利関係者との調整などが必要となるので、日頃から区分所有者だけでなく、賃借人等の実態を把握することが大切です。



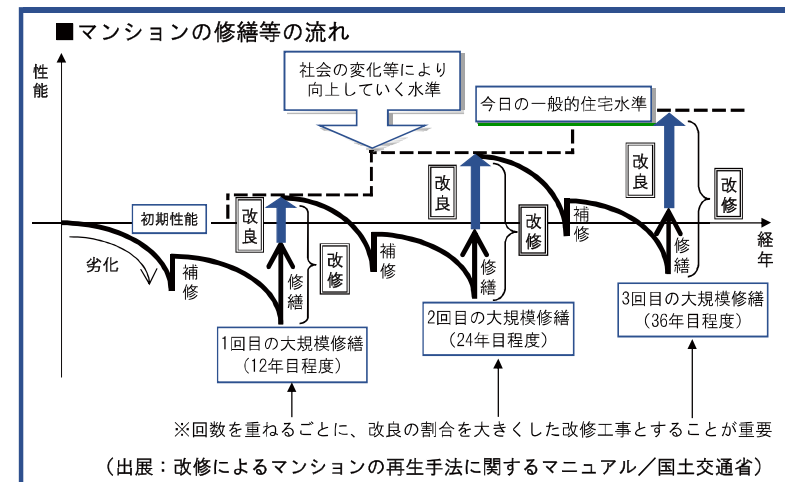
ちょっとした挨拶も立派なコミュニケーションです。



3 マンションの再生

計画的なマンションの再生

- ・ どんなに最新の設備を備えていても、建物各部や設備は劣化します。そのため、快適に住み続けるには、適時適切な**修繕**や**改修**を行うことが必要です。マンションの性能や機能が著しく低下した際は、改修と建替えを比較検討しましょう。
- ・ マンションの適正な維持管理のためには、点検・検査・診断により、建物・設備等の不具合や問題点を明らかにした上で、中短期の修繕計画を作成することが重要です。



(参考)

修繕：建物及び設備の性能・機能を新築時と同等水準に維持、回復させる
改良：建物各部の性能・機能をグレードアップさせる
改修：修繕及び改良(グレードアップ)により、建築物の性能を改善させる
補修：現状レベルを実用上支障のない水準まで回復させる

マンション再生の流れ(長期修繕計画・修繕積立金・計画修繕)

①長期修繕計画の作成・見直し

- ・ 長期修繕計画は、将来、修繕工事等を計画する上で、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するものです。
- ・ 建物や設備の劣化、生活様式の変化、消費税率の変動等の不確定事項がありますので、定期的(5年程度ごと)に見直すことが重要です。

②修繕積立金の額を算出

- ・ 修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づいて設定するため、長期修繕計画を見直す際は、修繕積立金の額も併せて見直すことになります。

③計画修繕(大規模修繕)の基本的な考え方を知る

- ・ 計画修繕工事とは、長期修繕計画に基づいて計画的に実施する修繕工事・改修工事のことです。マンションを部材・設備等の部位に分け、部位ごとの修繕周期に基づいて実施することが基本となります。
- ・ 大規模修繕工事とは、建物全体や複数の部位で行う大規模な計画修繕工事のことです。基本的な進め方として、設計監理方式と責任施工方式があります。

専門家や工事施工会社の選定は慎重に行いましょう！
大規模修繕工事等における相談窓口は次ページ以降で御紹介しています。



付録1：マンション管理の主な相談窓口

①市内のマンション管理相談窓口

相談	場所	日時	問い合わせ先
埼玉県マンション 居住支援 ネットワーク	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ JR大宮駅コンコース内	毎週日曜日 午後から (予約制)	埼玉県住宅供給公社 住まい相談プラザ 電話：048-658-3017
各区役所での 市民相談	北区役所	毎月第3月曜日 14:00~16:00 (予約可)	一般社団法人 埼玉県 マンション管理士会 電話：048-711-9925
	中央区役所		
	浦和区役所	毎月第3金曜日 14:00~16:00 (予約可)	
さいたま総合 行政相談所 (総務省関東管区 行政評価局)	JR 武蔵浦和駅 南ビル「マーレ」2階	毎週日曜日 (12/29~1/3 除く) 13:00~16:00 (予約不要)	さいたま総合行政 相談所 電話：048-839-8150

※埼玉県マンション居住支援ネットワークについて

埼玉県マンション居住支援ネットワークは、マンション居住を支援する特定非営利活動法人(NPO)、専門家団体、公益企業団体、さいたま市を含む市町村及び埼玉県等が相互に連携し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境及び地域住環境の形成に資することを目的として、平成16年10月30日に設立された団体です。

団体の主な活動は、マンション管理の専門家により県内各地でマンション管理の様々な問題をテーマとしてセミナーや無料相談会などを開催しています。また、ホームページでの情報提供やセミナー・相談会等の活動を通じてマンション管理に係る様々な問題の解決に苦慮されている方々をサポートしています。

ホームページ(<http://saitama-mansion.net/>)

②公益財団法人マンション管理センター

マンション管理適正化推進センター指定団体

マンション管理の適正化の推進に寄与するために、管理組合の皆さま等から、マンション管理に関する御相談をお受けしています。

- ◇電話番号
 - 管理組合運営、管理規約等のご相談 … 03-3222-1517
 - 建物・設備の維持管理のご相談 … 03-3222-1519
- ◇受付時間
 - 電話相談：月曜日～金曜日 9時30分～17時
(土・日・祝休日、年末年始を除く)
- ◇ホームページ
 - (<https://www.mankan.or.jp/>)

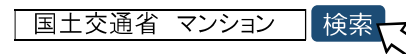
③公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいのダイヤル)国土交通大臣指定：住宅専門相談窓口

住まいについてのさまざまな相談について、一級建築士の資格を持ち、住宅に関する広い知識を備えた相談員が、専門的な見地からアドバイスしています。マンションの大規模修繕工事や建替え・敷地売却等に関する相談についても受け付けています。

- ◇電話番号
 - 専用ダイヤル … 0570-016-100
 - 一部のIP電話 … 03-3556-5147
- ◇受付時間
 - 電話相談：月曜日～金曜日 10時～17時
(土・日・祝休日、年末年始を除く)
- ◇ホームページ
 - (<http://www.chord.or.jp/>)

付録2：マンションに関する情報

国土交通省のホームページには、関係法令、標準管理規約をはじめ、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ので、御参照下さい。



★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)

メモ欄

付録3：マンションの記録ノート

区分	内容	備考
マンション名		
所在地		
竣工年月日		
戸数	戸	
管理費の額	円/戸	
	年 月変更 円/戸	
	年 月変更 円/戸	
修繕積立金額	円/戸	
	年 月変更 円/戸	
	年 月変更 円/戸	
総会時期	毎年 月	
役員歴	年 月～ 年 月()	
	年 月～ 年 月()	
	年 月～ 年 月()	
修繕等の記録	年 月(内容)	
	年 月()	
	年 月()	
	年 月()	
	年 月()	
管理会社の名称・連絡先	会社名 担当者	
	連絡先	
	会社名 担当者	
	連絡先	
その他の記録		

マンション管理ガイドブック
 ～長く住み続けるために～【概要版】
 発行 さいたま市建設局建築部住宅政策課
 〒330-9588 さいたま市浦和区常盤 6-4-4
 電話 048-829-1518

この冊子は 5,000 部作成し、1 部あたりの作成費用は、35.2 円です。