

はじめに

快適なマンションライフとは何でしょうか。マンションの立地条件が良く、グレードの高い設備が整っている等ハード面が充実していることも重要な要素の一つと言えます。

一方、分譲マンションは、ライフスタイルや価値観が異なる多くの区分所有者が、壁や床を隔てて生活の場を共有するステージでもあり、そのために管理組合の運営手続きや生活ルールが管理規約や使用細則で定められています。

このようなことから考えますと、ハード面の充実とともに、区分所有者の良好なコミュニティのもと、適正な管理組合の運営が快適なマンションライフを送る上では非常に重要な要素と言えます。

平成12年にマンション管理適正化法が制定され、適正なマンション管理に関して基本的な枠組みが制度化されるとともに、マンション管理適正化指針においては、マンション管理の主体は区分所有者団体であるマンション管理組合と明示されたところです。

しかしながら、道や関係団体には、建物の維持管理や管理組合の運営、入居者間のトラブル等ハード、ソフト両面にわたって、様々な相談が持ち込まれており、これらの相談内容は多種多様・千差万別で、個々のマンションの管理の実態や組合員相互の意識の違いによって、求められる対応も違ってきます。

今回、財団法人マンション管理センターのご協力のもと、これらの相談事例の中から主な事例を分野ごとに区分して、本冊子「マンション管理副読本～ちょっと教えてマンション管理！100のQ&A」として取りまとめました。

この冊子が、管理組合の運営と快適なマンションライフをサポートするための参考としてお役に立てれば幸いです。

北海道建設部住宅局建築指導課長

目 次

1 関係法令・規約編 9問

- Q1 マンション法と言われる「区分所有法」とはどのような法律ですか。 1
- Q2 「マンション管理適正化法」とはどのような法律ですか。 2
- Q3 国土交通省が公表した「マンション管理標準指針」とはどのようなものですか。 . . . 3
- Q4 国土交通省が公表した「マンション標準管理規約」とはどのようなものですか。
また、この標準管理規約に基づいて管理規約を定めた方が良いでしょうか。 4
- Q5 規約の制定や改正は、どのように行うのですか。 5
- Q6 専有部分と共用部分は、どのように区別されているのですか。 6
- Q7 毎月管理費と修繕積立金を払っていますが、これはどういうことに使われるの
ですか。 7
- Q8 区分所有者全員の共有である敷地や共用部分について、各区分所有者はどのよ
うな権利を持っているのですか。 8
- Q9 設計図書類を保管する根拠はどのようなものですか。 9

2 管理組合運営編 26問

- Q10 管理組合と自治会とはどのように違うのですか。管理組合に入りたくないの
ですが、その旨理事長に届ければ良いのでしょうか。 11
- Q11 通常総会は誰がいつ開催するのですか。
また、どのような準備をすれば良いですか。 12
- Q12 区分所有者が総会を招集することができますか。 13
- Q13 総会を開催するとき、開催通知を行う前に予告をする必要がありますか。 14
- Q14 総会では、どのような事項を決議するのですか。 15
- Q15 管理規約の改正、共用部分の変更や大規模修繕工事の実施等の議案を総会で審
議する場合、事前にどのような準備をすれば良いですか。 16
- Q16 総会における普通決議と特別決議の違いを教えてください。 17
- Q17 議決権と組合員数の違いについて教えてください。 18
- Q18 委任状と議決権行使書は、どのように異なるものですか。 19
- Q19 委任の相手方の記載のない、いわゆる白紙委任状は、どのように扱うのですか。 . . 20
- Q20 総会を欠席した組合員に、総会の審議内容や決定事項を知らせるために総会議
事録を配付する必要がありますか。 21
- Q21 総会議事録は、誰がどのように作成・保管するのですか。 22
- Q22 総会議事録を閲覧できるのは、どのような人でどのように閲覧させるのですか。 . . 23
- Q23 総会の議長は誰が務めるのですか。 24
- Q24 集会（総会）に代えて、書面決議を行う場合の手続きについて教えてください。 . . 25
- Q25 理事会の役割や議決方法について教えてください。 26

- Q26 理事会の議事録は誰が作成するのですか。組合員等に閲覧させても良いですか。 . . . 27
- Q27 理事会の議事の広報は必要ですか。また、どのような方法がありますか。 . . . 28
- Q28 役員の資格と役割について教えてください。 . . . 29
- Q29 理事や監事の人数や任期は、どの程度が適当ですか。 . . . 30
- Q30 理事長や副理事長等の役員の選任方法について教えてください。 . . . 31
- Q31 役員が退居や健康上の理由等で退任を希望していますが、どのようにすれば良い
ですか。また、欠員となったときは補充するのですか。 . . . 32
- Q32 専門委員会とは何ですか。その設置に際しての留意点がありますか。 . . . 33
- Q33 役員に報酬を支払うことはできますか。報酬額はどの位が適当ですか。 . . . 34
- Q34 冬期間は駐車場が凍結してアイスバーン状態となって危険であるため、ロード
ヒーティングの設置を検討していますが、総会で決議する場合、普通決議でで
きますか。 . . . 35

- Q35 管理組合の役員が、とある団体の役員を理事会に招いて組合運営にアドバイ
スを求めたところ、管理委託料が高すぎるので、すぐに管理会社を変更するよう
に言われました。その後この団体の主導で、管理会社の変更決議を取るべく、
臨時総会の準備を進め、総会欠席予定者から委任状を集めています。このよう
に管理組合に全く関係のない団体が理事会や総会に出席して、後々、長期修繕
計画にはない修繕工事を持ちかけてきて、修繕積立金を食べ物にされていると
いうような困った事例があると、雑誌で見た記憶があります。このような場合
はどうしたら良いでしょうか。何か良いアドバイスがあればお願いします。 . . . 36

3 生活ルール・トラブル編 24問

- Q36 共同の利益に反する行為とは、どのようなことですか。 . . . 39
- Q37 換気扇を設置するために外壁に勝手に穴を開けた組合員がいます。どのように
対応すれば良いですか。 . . . 40
- Q38 専有部分のフローリング工事を自由にするのことができないと言われました。
自分で購入した部屋なのになぜですか。 . . . 41
- Q39 上階の住人が大音響で音楽をかけていて、うるさくて困っています。これに対
処する良い方法はありますか。 . . . 42
- Q40 騒音に関して組合員間でトラブルとなっていますが、管理組合が関与しなけれ
ばなりませんか。 . . . 43
- Q41 原因と発生箇所が不明の漏水がありました。この場合、どのように対処するの
ですか。 . . . 44
- Q42 マンションの敷地や共用部分を使用する場合、どのようなことに注意する必要
がありますか。 . . . 45
- Q43 各住戸前のアルコーブなどに、自転車、ベビーカー、植木鉢などの私物を置い
ていますが、これは許されることですか。 . . . 46
- Q44 管理規約で用途が住居専用とされている場合、学習塾を開くことはできますか。 . . . 47

Q45	ペット飼育が管理規約で禁止されている場合、どのようなことがあってもペットの飼育ができないのですか。また、今後、理事会としてペット飼育を認めようと考えていますが、この場合ルール変更などを含めてどのようにすれば良いのでしょうか。	48
Q46	ペット飼育が管理規約で禁止されていますが、視覚に障がいのある組合員が盲導犬の飼育を申請してきました。許可しても良いですか。	50
Q47	敷地内で不法駐車が多いのですが、何か良い対策はありますか。	51
Q48	駐車場内での盗難やイタズラが後を絶ちません。何か良い対策はありますか。	52
Q49	マンションの駐車場が不足しています。駐車場の増設はどのようにすれば良いですか。	53
Q50	駐車場の使用料はどのように決めるのですか。	54
Q51	現在マンションの駐車場を借りていますが、住戸を駐車場付という条件で売却することはできますか。	55
Q52	駐車場を特定の人が継続して使用しています。入れ替え制にすることはできませんか。	56
Q53	集会室などの共用施設を利用する場合、どのような注意点がありますか。	57
Q54	管理費等の滞納者に対して督促しようと考えていますが、どのような方法がありますか。また、それでも支払いに応じない場合には、法的措置も検討しなければいけないと考えていますが、具体的にどのようなものがありますか。	58
Q55	滞納管理費等を請求しない場合の消滅時効は何年ですか。	60
Q56	管理費等を滞納している住戸が売りに出された場合、滞納管理費等は誰に請求できますか。	61
Q57	管理規約で暴力団等の入居を防止できますか。	62
Q58	専有部分を暴力団事務所として使用している場合、追い出す方法はありますか。	63
Q59	マンションの各住戸に供給するために管理組合が購入した灯油の価格が、購入した時点と各戸に供給する時点とでは、灯油価格に変動が生じています。管理組合から灯油の供給を受けたときの請求書をみると、管理組合が購入した価格ではなく供給した時点の高い価格で請求されました。このとおり支払わなければなりませんか。	64

4 管理委託と自主管理編 12問

Q60	自主管理と委託管理とはどこが違いますか。	65
Q61	標準管理委託契約書とは、どのようなものですか。	66
Q62	管理組合が管理会社に管理業務を委託するとき、何か手続きが必要ですか。	67
Q63	管理会社に管理業務を委託する場合に注意すべき事項を教えてください。	68
Q64	管理委託契約の内容を変更する場合、どのような手続きが必要ですか。	69
Q65	管理会社に毎月の収支状況を報告してもらう必要がありますか。	70
Q66	管理会社との委託契約を解除したいのですが、どのようにすれば良いですか。	71
Q67	管理会社の管理員が管理仕様書どおりの業務を行いません。どのように対応すれば良いのでしょうか。	72

Q 68	管理会社及びその従業員の守秘義務とは何ですか。	73
Q 69	管理費等の収納はどのように行うのか、具体的に教えてください。	74
Q 70	管理費等の保管口座の通帳・印鑑とも管理会社が保管していますが、問題がないですか。	75
Q 71	駐車場の除雪作業を専門業者と直接契約して実施していますが、手作業が必要な部分の除雪については除外されていて危険な状態のまま放置されています。管理委託契約に定めがない場合、これらの箇所の除雪を管理会社の管理員に行わせることはできますか。	76

5 マンション会計編 5 問

Q 72	管理組合の会計処理は、どのような原則に基づいて行うのですか。	77
Q 73	管理費や修繕積立金に関する収支決算書は、どのように作成すれば良いですか。	78
Q 74	収支予算書は、誰がどのように作るのですか。	79
Q 75	管理組合が作成・保管しておかなければならない帳票類とは何ですか。	80
Q 76	会計監査の方法について教えてください。	81

6 長期修繕計画と大規模修繕工事編 18 問

Q 77	長期修繕計画の作成目的は何ですか。また、どのような時期に見直したら良いでしょうか。	83
Q 78	長期修繕計画の標準的な内容はどのようなものですか。	84
Q 79	将来大規模修繕工事を実施しなければならないと思っていますが、どのような時期に、どのような手順で進めるのが良いでしょうか。	85
Q 80	大規模修繕工事の収支計画を作成する場合、どのような点に注意すれば良いですか。	86
Q 81	現在の水準で修繕積立金の積立てを続けた場合、残高が不足することが確実です。このような場合は、どうすれば良いですか。	87
Q 82	大規模修繕工事を行う予定ですが、資金が不足しています。どうすれば良いですか。	88
Q 83	大規模修繕工事を行うのに、設計や工事監理を専門家に依頼したいのですが、どうすれば良いですか。	89
Q 84	大規模修繕工事の施工業者を選定したいのですが、どのようにすれば良いですか。	90
Q 85	大規模修繕工事の契約をする場合、どのようにすれば良いですか。	91
Q 86	工事着工前及び工事中の注意点について教えてください。	92
Q 87	工事に関する広報活動はどのように行いますか。	93
Q 88	工事完了時点及び完了してから、注意すべきことはどのようなことがありますか。	94
Q 89	工事の完了はどのように確認するのですか。また、工事代金はいつ支払うのですか。	95
Q 90	工事完了後のアフターサービスと瑕疵担保責任はどう違いますか。	96

Q91	修繕履歴とは具体的にどのようなものですか。	98
Q92	現在の建築基準法の耐震基準を満たしている建築物は、どの程度の大きさの地震に耐えられますか。	99
Q93	マンションの耐震性を確認するにはどうすれば良いですか。	100
Q94	「耐震改修促進法」はマンションも対象になりますか。	101

7 マンション建替え編 6問

Q95	「マンション建替え円滑化法」とはどのような法律ですか。	103
Q96	建替えを検討していますが、どのように進めれば良いですか。	104
Q97	建替えを検討する場合の費用は、どこから支出すれば良いでしょうか。	106
Q98	総会で建替えの決議案を審議する予定ですが、どのような準備が必要ですか。	107
Q99	建替え決議案を審議する場合、反対者がいたときはどのように対応すれば良いでしょうか。	108
Q100	建替え決議が行われた場合、建替えを実施するまでにやるべきこととして、どのようなものがありますか。	109

マンション用語一口解説	111
-----------------------	-----

※この冊子では、関係法令等を以下のとおり表記しています。

- 「区分所有法」＝正式名称「建物の区分所有等に関する法律」
- 「マンション管理適正化法」
＝正式名称「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
- 「耐震改修促進法」＝正式名称「建築物の耐震改修の促進に関する法律」
- 「マンション建替え円滑化法」
＝正式名称「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」
- 「標準管理規約」＝正式名称「マンション標準管理規約」
- 「標準管理委託契約書」＝正式名称「マンション標準管理委託契約書」