



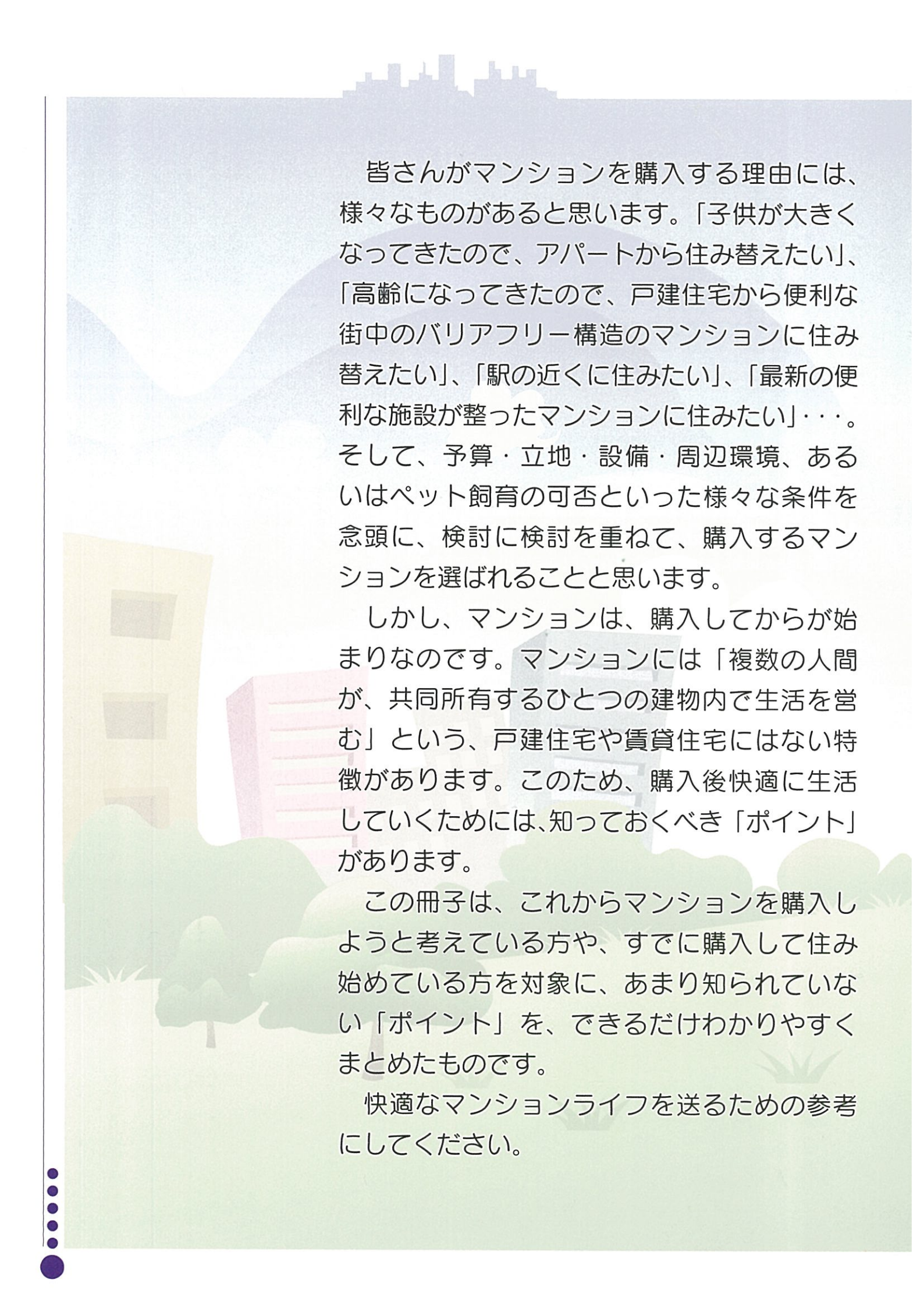
これだけは知っておきたい

分譲マンション

アドバイスブック



埼玉県



皆さんがマンションを購入する理由には、様々なものがあると思います。「子供が大きくなってきたので、アパートから住み替えたい」、「高齢になってきたので、戸建住宅から便利な街中のバリアフリー構造のマンションに住み替えたい」、「駅の近くに住みたい」、「最新の便利な施設が整ったマンションに住みたい」……。そして、予算・立地・設備・周辺環境、あるいはペット飼育の可否といった様々な条件を念頭に、検討に検討を重ねて、購入するマンションを選ばれることと思います。

しかし、マンションは、購入してからが始まりなのです。マンションには「複数の人間が、共同所有するひとつの建物内で生活を営む」という、戸建住宅や賃貸住宅にはない特徴があります。このため、購入後快適に生活していくためには、知っておくべき「ポイント」があります。

この冊子は、これからマンションを購入しようと考えている方や、すでに購入して住み始めている方を対象に、あまり知られていない「ポイント」を、できるだけわかりやすくまとめたものです。

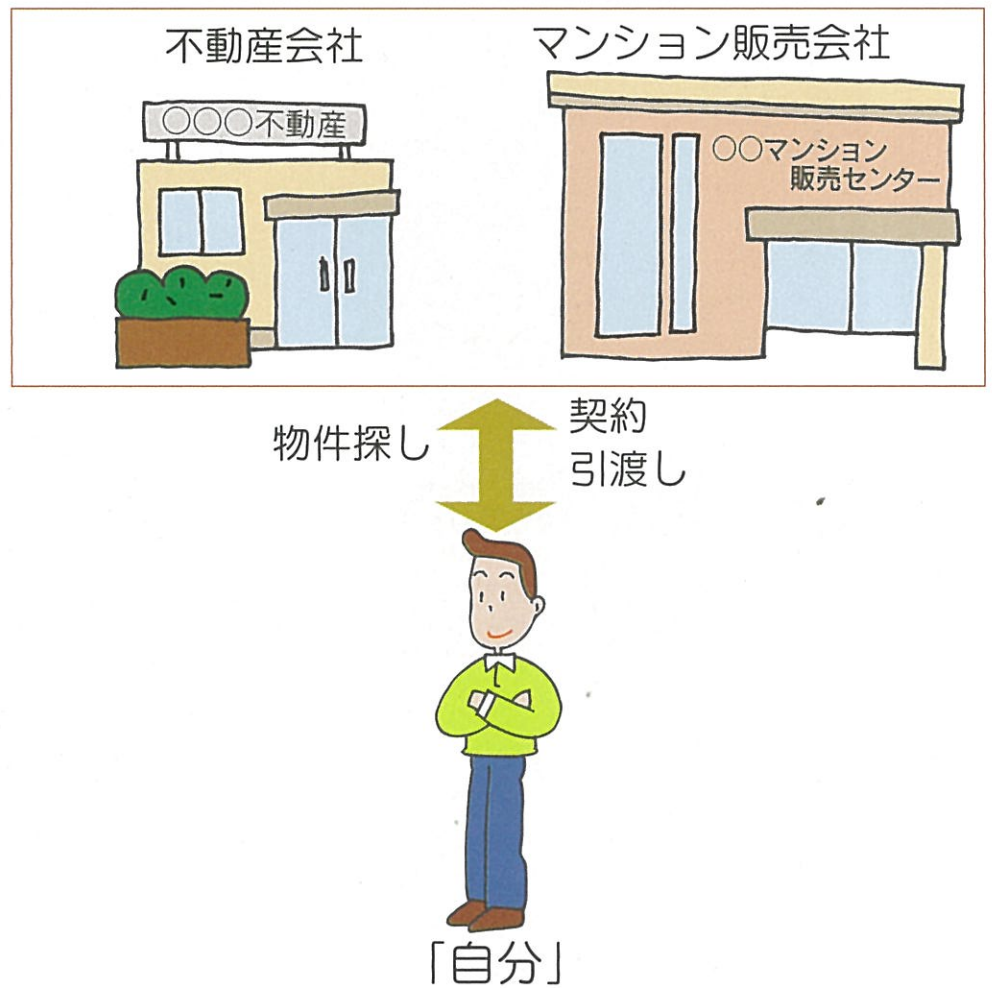
快適なマンションライフを送るための参考にしてください。



目次

ポイント Point. 1	マンションを 購入するときは・・・	4
	マンションみらいネットの活用	7
ポイント Point. 2	マンションの エレベーターや廊下は誰のもの？	8
	ベランダは個人の所有物ではない	10
ポイント Point. 3	他のマンション購入者とは どんな関係になるの？	11
	マンション管理会社って何？	14
ポイント Point. 4	マンション生活のルールは どのように決められているの？	15
	標準的なルール「マンション標準管理規約」	18
ポイント Point. 5	建物や設備の メンテナンスはいつ誰がするの？	19
	修繕積立金ガイドライン	20
	マンションにも寿命がある	22
ポイント Point. 6	住戸（専有部）のリフォームは どうすればいいの？	23
	高齢化社会への対応	25
ポイント Point. 7	こんなときはどうする？	26
	トラブルは裁判で解決できる？	29
ポイント Point. 8	理想的なマンション生活 のためにすべきこと	30
参考. 1	マンションの実態は はどうなっているの？	33
参考. 2	埼玉のマンションを支援する 埼玉県マンション居住 支援ネットワークとは？	35

購入時



購入後

2つの立場

1. 住戸部分（各部屋内部）の所有者（→単独所有）
2. 住戸部分以外の部分（廊下・エレベーター・建物構造部分など）の所有者（→他の所有者と共有）

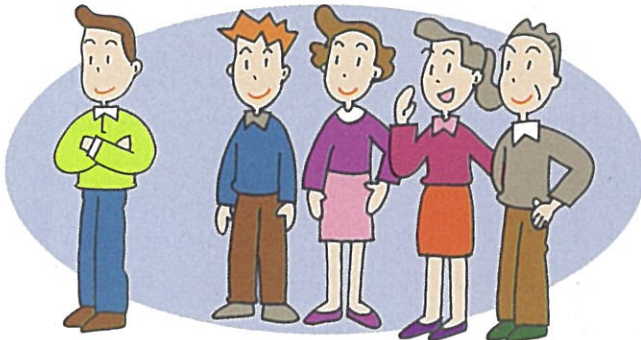
住戸部分以外の部分の所有者としての立場から、他の所有者全員とともに、住戸部分以外の部分の維持管理のための組織（＝管理組合）の構成員となる

※「建物の区分所有等に関する法律」という法律により定められている。

管理組合（マンション所有者組織）

特徴

- ・すべての所有者によって組織される



「自分」

「他の所有者（全員）」

※マンションを所有しながら「加入しない」「脱退する」ということはできない。

役割

- ・建物（マンション）のうち、住戸部分以外のものすべての維持・管理について皆で意思決定し、実行する。
- ・マンションで生活していく上でのルールを作成する。

総会

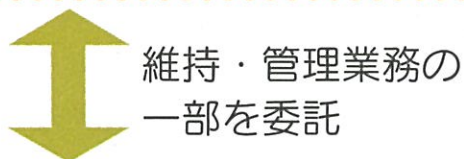
- ・全員による意思決定を行う場
- ・年1回以上開催される

理事会

- ・総会での意思決定を受けて日々の業務を実行する組織
- ・所有者の中から選ばれた数名で構成される

管理規約

- ・総会で決定したマンションにおける決まり事を文章化したもの（マンションの憲法）



マンション
管理会社



※マンション管理会社は管理組合からの委託に基づいて業務を行うもので、維持・管理の最終責任は管理組合にある。

ポイント Point. 1

マンションを 購入するときは…

マンションを購入するには様々な手続きがありますが、その中には、購入後の生活に影響を与える可能性のあるものがあります。

新築マンションの購入手続きを参考に、注意すべき点を見てみましょう。

※購入手続きはあくまでも例示ですので、販売会社によっては一部手続きの順序が異なる場合があります。

購入申込

購入するマンションを決め、販売会社に購入の申込みをします。希望者が複数いる物件は抽選が行われることもあります。

当選者説明会

決定した購入予定者を対象に、説明会が開催されます。ここで、「重要事項説明」が行われます。

！重要事項説明

販売業者に課せられた義務で、売買契約に先立ち、その物件を購入するか否かを判断するために必要となる重要な事項について、「宅地建物取引主任者」という資格をもつ者が説明を行います。

不明な点があれば、この場できちんと説明を求めるなどして確認しておきましょう。

【説明される事項】

物件の概要	登記簿記載の権利関係
代金授受の方法	契約解除についての規定 など

手付金払込

契約を結ぶことを前提に、購入代金の一部を支払います。手付金として払ったお金は、購入者の都合で契約をキャンセルした場合は戻ってきませんので注意してください。


売買契約締結

正式に契約を行います。

多くの書類に署名・押印等を行うこととなりますので、できれば関係書類の写しを事前に入手し、よく読んでおいたほうがよいでしょう。


**住宅ローン
借入申込**

住宅ローンを利用される方は、金融機関に正式に借入申込みを行います。


入居説明会

購入者を対象とした説明会が開催されます。


入居までのスケジュールの説明や駐車場位置の抽選、登記関係書類の作成についての説明などが行われます。

管理組合(→12ページ)や管理規約(→16ページ)の概要についての説明がされることもあるので、渡された書類等にはしっかり目を通しておきましょう。



内覧会

建物完成後に、自分が購入する住戸の内部をチェックできる機会です。

設備などが自分が注文したとおりになっているか、ドアや床、壁などに不具合はないかなど、しっかり確認しておきましょう。


**残金等の
払込**

手付金等ですでに支払っている金額を除いた残金や、登記等に必要な諸費用を払い込みます。





引渡し

マンション住戸のカギが購入者に渡されます。
この時期から購入したマンションに引っ越すまでに、転居に伴う諸手続（転出・転入の届出、電気・ガス・水道の供給停止・開始手続、郵便物の転送手続など）を済ませる必要があります。


入居

引越しを行います。いよいよ新しい生活がスタートします。


**管理組合
設立総会**

購入者の入居が終わると、管理組合の設立総会が開催されます。

今後のマンション生活の基本となる事項が決定される大切な会議であり、今後同じ建物で共同して生活していく仲間が初めて一堂に会する機会でもあります。積極的に参加しましょう。

！ 管理組合設立総会

管理組合とは、マンションの住戸以外の部分（階段・エレベーター・廊下・建物構造部分など）の維持・管理を行う団体で、マンションの購入者（所有者）全員により組織されます（→13ページ参照）。

この団体の発足にあたり、第1回目の総会が開催され、次のような事項について審議・議決が行われます。

【決議される事項】

管理組合役員（代表者）の選出について
管理規約（→16ページ参照）の制定について など

※管理組合は、法律の定めにより所有者全員により自動的に発足することになっているので、この総会が開催されないと発足しない、というわけではありません。

① 設計図書の引渡し

総会が終わると、販売会社等から、設計図書（建物や設備に関わる図面や書類）が引渡されます。

今後、管理組合が自らマンションを管理していく上で欠かすことのできない書類ですので、管理組合で大切に保管しましょう。また、役員が交代するときは、確実に引き継ぎましょう。

【引渡される図書】

付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、
二面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、
各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書

※現在新築マンションの多くは建物完成前に販売されているため、購入前に実物を見ることができません。しかし、マンションは大変高価な買い物です。まだ出来上がっていないものを買うのは不安だというのであれば、数は少ないかもしれませんが、建物が完成していて、構造や室内を確認できる物件を探すのもよい方法です。

マンションみらいネットの活用

「マンションみらいネット」とは、登録されているマンションの概要や修繕履歴、管理組合の運営状況などをインターネットで公開しているもので、国の財団法人「マンション管理センター」により運営されています。

これを利用すると、建物の計画的な維持管理がなされているか、管理組合がしっかり機能しているかなどを把握することができます。

中古マンションをお探しの方は、参考にしてください。

●マンションみらいネットのウェブサイト

<http://www.mirainet.org/>

●財団法人マンション管理センターのウェブサイト

<http://www.mankan.or.jp/>

ポイント Point.2

マンションの

エレベーターや廊下は誰のもの？

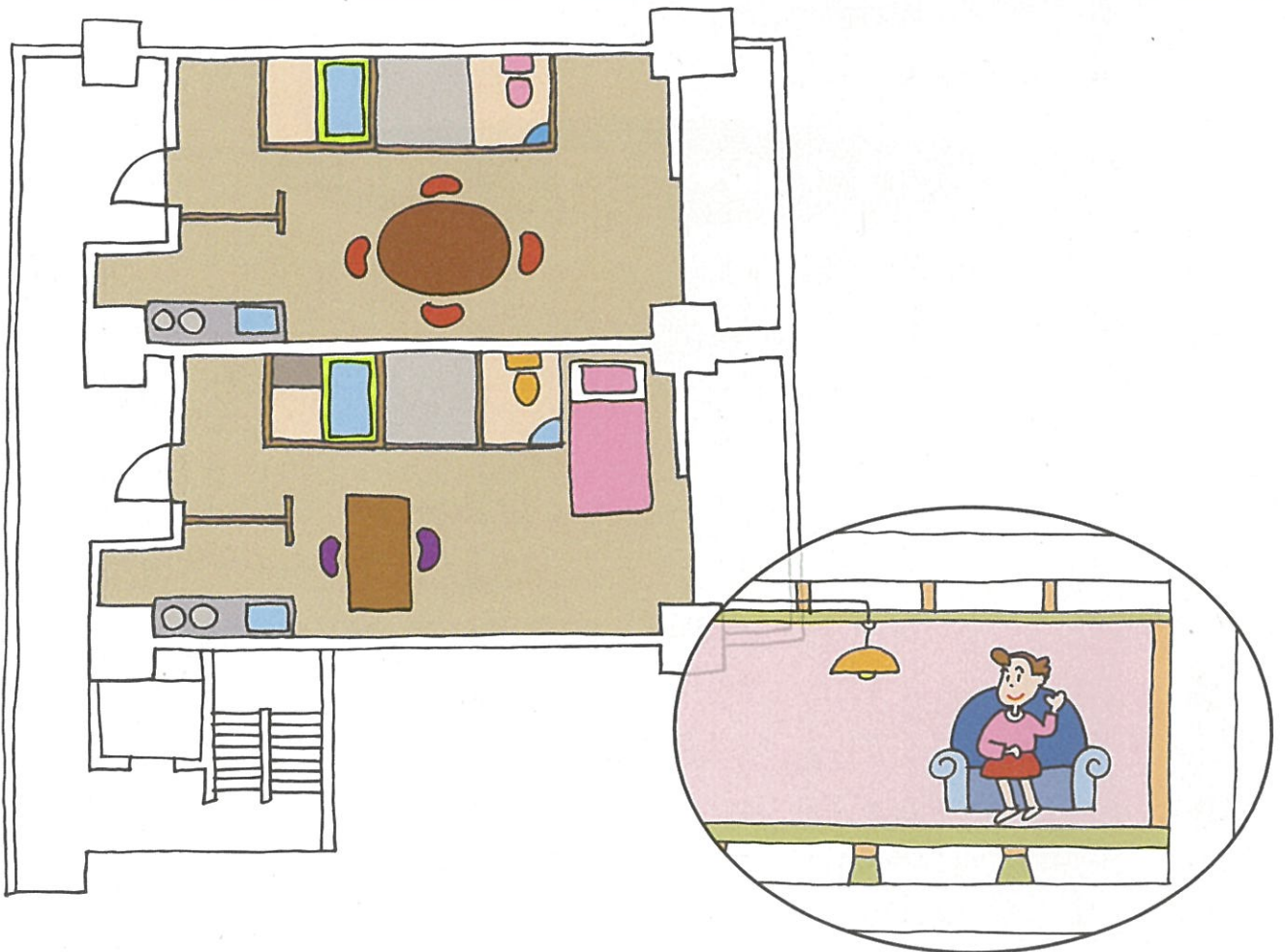
「マンションを買う」＝「マンションの部屋が自分のものになる」ということは誰もが知っていることです。

では、マンションのエレベーターや廊下はいったい誰のものでしょうか？

● ● 分譲マンションは、2つの部分に分類できます。 ● ●

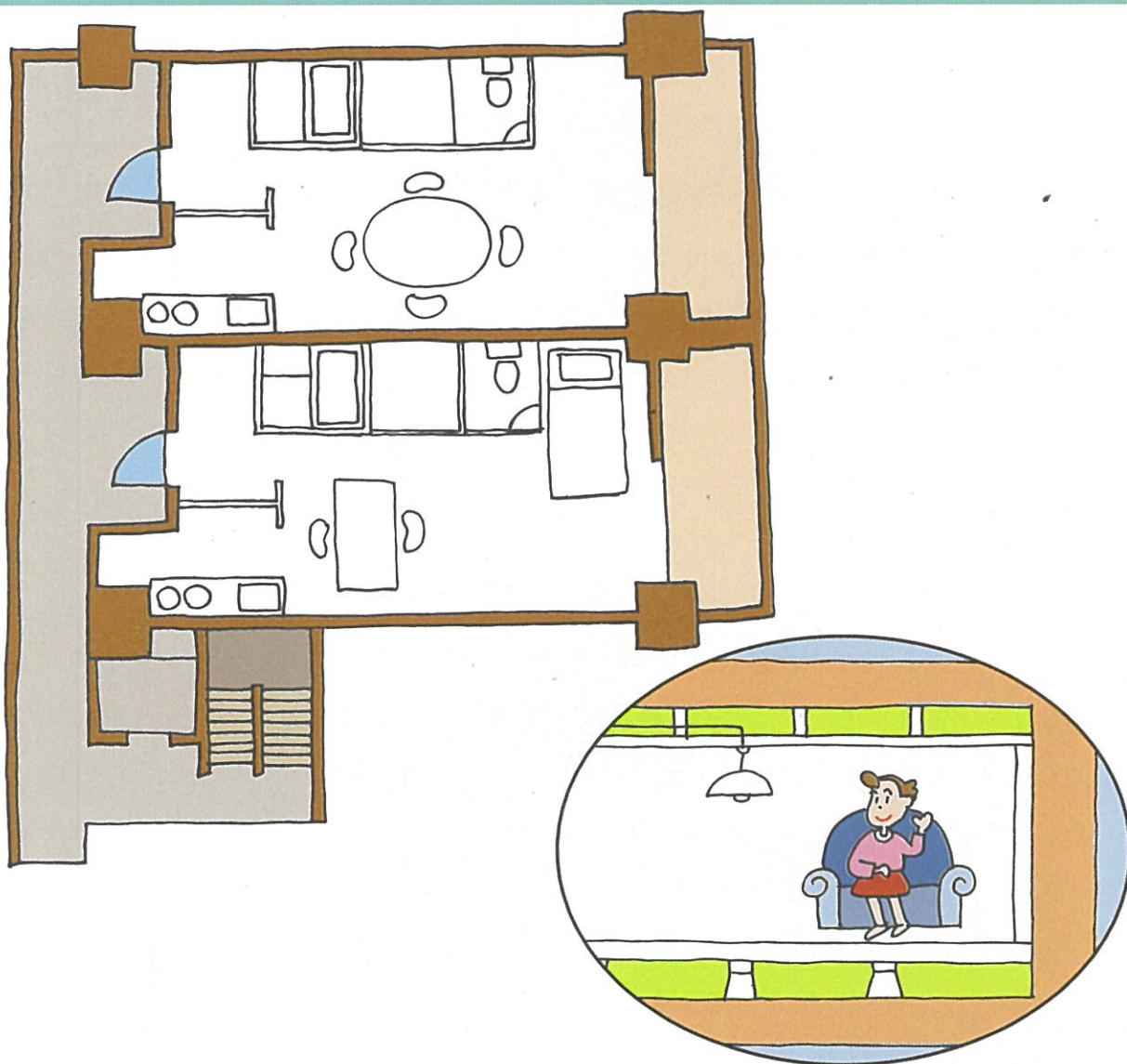
ひとつは、皆さんが個々に所有する各住戸部分です。簡単に言うと、「各住戸の壁紙から内側の部分」がこれに当たります。この部分は皆さん個々の所有物です。

専門的な言葉では「専有部分」といいます。



もうひとつは、エレベーター、廊下、隣の住戸との境の壁や床下・天井上の建物の構造部分、敷地など、各住戸部分以外のすべての部分です。これらは、マンション所有者全員による共同所有物です。

専門的な言葉では「共用部分」といいます。



マンションの住戸部分（専有部分）は、建物の構造部分（共用部分）なしには存在できず、一体不可分です。このため、「マンションの住戸部分（専有部分）のみを購入する」ということはできません。したがって、マンションの住戸を購入すると、その人はその住戸（専有部分）の所有者になると同時に、住戸以外の部分（共用部分）の所有者（ただし他の所有者全員との共同所有）にもなります。

マンションのエレベーターや廊下（共用部分）は、マンションを分譲した業者の所有物でもなければ、マンション管理会社（→14ページ参照）の所有物でもありません。マンションを購入した皆さん全員の共同所有物です。したがって、皆さんが共同して、責任を持って適正に維持・管理していく必要があります。これを行う組織が「管理組合」（→12ページ参照）です。

ベランダは個人の所有物ではない

マンションの住戸に付いているベランダは、普段は各住戸に住んでいる人による独占的な使用が認められています。しかし、意外だと思われるかもしれませんが、ベランダはマンションの建物構造部分であるので、個人の所有物（専有部分）ではなく、マンション所有者全員による共同所有物（共用部分）です。このため、独占的に使用できるとはいえ、使用方法は制限されます。またベランダは、いざというときには避難経路として使われます。大きな物を置いたり、テラスハウスを設置したりすることはできません。

各住戸の壁紙が貼ってある壁自体も、「共用部分」です。建物構造部分である壁の中には、コンクリートを支えるための鉄筋が数多く通っており、これが切断されると建物の安全性に重大な影響を及ぼします。エアコンを増設するなどのために壁に穴をあけるのは非常に危険ですので絶対にやめましょう。

※その他、サッシ・窓ガラス・玄関のドアなども「共用部分」です。

ポイント Point. 3

他のマンション購入者とは どんな関係になるの？

「面倒な近所づきあいが不要ない」「カギ一本で干渉されることのない都会的な空間が得られる」などと言われることもありますが、実際はどうでしょうか？

マンション生活には「自分だけの自由な生活」というイメージがあるようです。しかしマンションには、「複数の人間が、共同所有するひとつの建物内で生活を営む」という特殊な性質があります。このため、他の購入者（居住者）と一切関係を持たずに生活していくことはできません。



9 ページでも説明したとおり、マンションの住戸を購入すると、その住戸の所有者になると同時に、住戸以外の部分の所有者にもなります。住戸以外の部分は他の購入者全員との共同所有ですので、その維持・管理については、すべての購入者（所有者）が等しく義務を負い、共同して行っていくことが必要です。そのための組織が「(マンション)管理組合」です。

マンション 管理組合の 概要

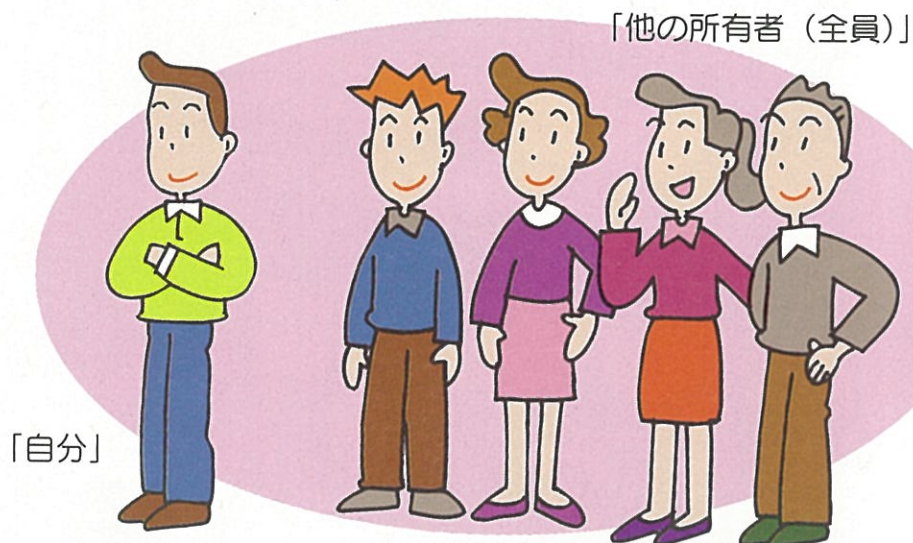
【目的】

- マンションの住戸以外の部分（共用部分）の適切な維持管理を行うとともに、マンションに居住していく上でのルールを決定し、マンションの居住価値を高めます。



【特徴】

- すべての所有者によって組織されることが法律で定められています。



マンションを所有しながら、「加入しない」「脱退する」ということはできません。

- どのような方法で維持・管理を行うか、どのような居住ルールを作るかは、所有者全員による会議である「総会」において決定します。



- ・「総会」は、年1回以上開催されます。
- ・「総会」は、所有者が管理組合員の権利として、マンション管理についての自分の意思表示を行える場です。積極的に参加しましょう。

- 「総会」において決定された事項は、管理組合員の中から選ばれる役員数名により組織される「理事会」を中心として実行されます。



- ・役員は、管理組合員全員による持ち回りで、1年～数年で交代としている場合が多いようです。

- すべての所有者は、管理組合に「管理費」や「修繕積立金」を納め、日常の維持管理や大規模修繕（→20ページ参照）にかかる費用を負担しなければなりません。



管理組合は、「役員」が選任されるなど会社組織に似たところもあります。しかし、実態は上下関係などはなく、マンション購入者（所有者）全員が協力して運営していかなければならない、いわば仲間同士の組織です。このため、マンションにおいて仲間意識を育てる、つまりコミュニティを形成していくことは非常に重要になってきます。また、コミュニティが形成されれば、防犯・防災など「いざ」という時にも大変役に立ちます。

マンションを購入して住み始めたら、積極的に他の住民と交流し、良好なコミュニティの形成に努めましょう。



マンション管理会社って何？

マンション管理組合と同一視されてしまうことの多いマンション管理会社ですが、これは、管理組合からの委託を受けて、マンション管理に必要な個別具体的なサービス（管理費等の管理、管理人の配置、清掃、点検、植栽管理など）を提供する会社です。

「マンションの管理はマンション管理会社がやってくれる」などと言われることがあります。厳密に言えばこれは誤りで、マンション管理会社はあくまでも管理組合との委託契約に基づいて、委託された業務を日々行っているにすぎません。マンションの管理は所有者全員（＝管理組合）の責任において行うものです。したがって、マンション管理会社の仕事ぶりに不満があれば、契約する会社を変更することも、委託契約を結ばずに管理組合自らが管理業務を行うことも可能です。

ポイント Point.4

マンション生活のルールは どのように決められているの？

マンション生活は他の所有者との共同生活であり、共同生活にはルールが必要です。分譲マンションにはそれぞれが独自に定める「ルール」があることはご存知ですか？

分譲マンションには多くの方が住んでいます。物事に対する考え方やライフスタイルは人の数だけ存在します。もしマンション居住者が皆自由気ままに生活したならば、トラブルが続出して快適に生活していくことはできません。これを避けるために、マンションには「管理規約」というものが存在し、その中で、共同生活をしていく上でのルールが決められています。



管理規約 とは…

- 管理規約は、マンション居住者（所有者）の総意を文章化した「マンションの憲法」です。

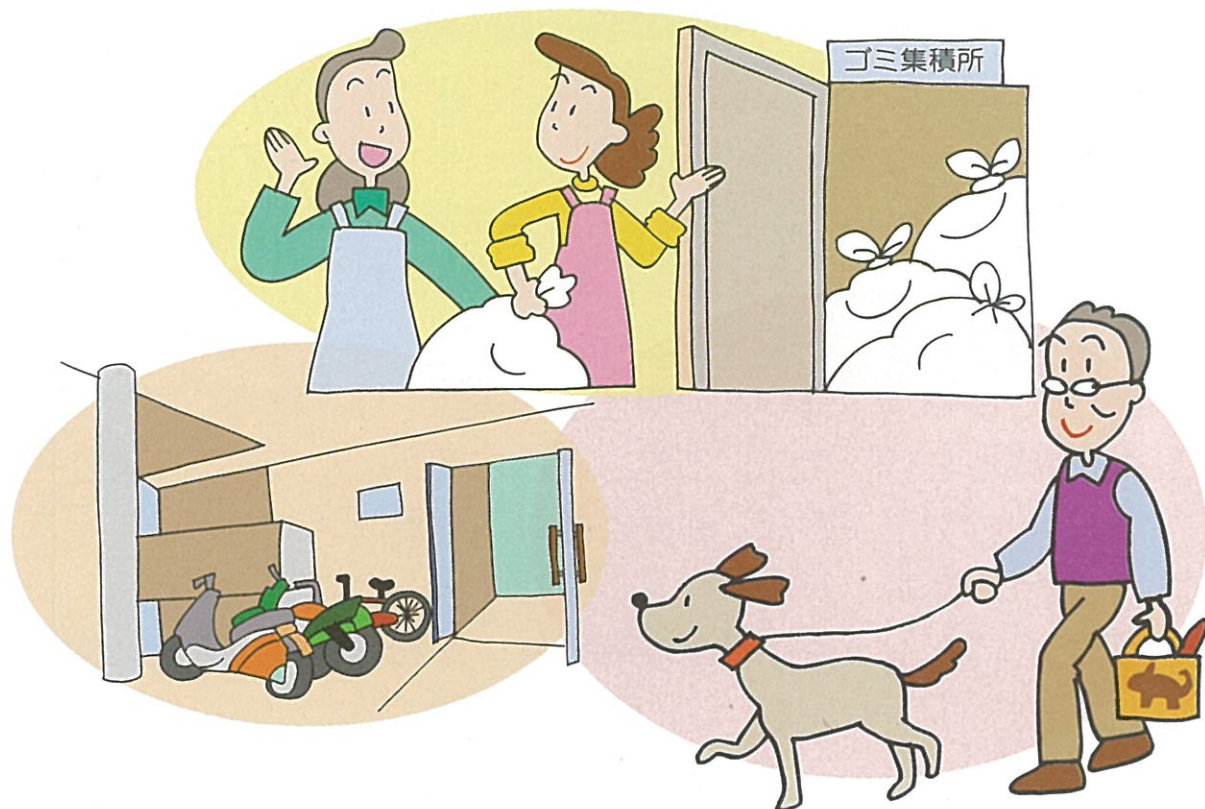


マンション居住者（所有者）全員で決めた、そのマンションで生活していく上で守らなければならない必要最低限の約束事です。よく読んで理解しておきましょう。

- 次のような事項が定められています。
 - ・対象とする建物について
 - ・管理組合の業務・役員について
 - ・専有部分・共用部分の使用方法について
 - ・建物の維持管理について
 - ・建物の維持管理に係る費用負担について
 - ・総会について
 - ・理事会(役員会)について
 - ・その他生活上のルールについて など

※専有部分・共用部分の使用方法や生活上のルールについては「細則」として別冊になっている場合もあります。

- マンション居住者（所有者）は、管理規約に定められた事項を守って生活しなければなりません。



- ・個人の勝手な判断で管理規約を破ることは許されません。
- ・中古マンションとして購入し入居した人にも、既にある管理規約を守る義務があります。

管理規約はマンション生活の基本となる大切な取決めごとであり、マンション居住者（所有者）にはこれを守る義務があります。

しかし、時が経つにつれて、管理規約に定められた事項が現実に見合わなくなってしまうこともあります。このような場合は、マンション居住者（所有者）が皆で話し合っ合意した上で、管理組合総会（→13ページ参照）において規約を変更することもできます。

例としては、ペット飼育が一律禁止されていたマンションにおいて、飼育できる動物の種類や飼育方法を定めた上でペット飼育を解禁したケースなどがあります。

※管理規約には、「建物の区分所有等に関する法律」という法律により、変更・削除できない事項も含まれていますので注意してください。

標準的なルール 「マンション標準管理規約」

管理規約には、マンションにおいて居住者の方が長期にわたって快適に暮らしていくために必要なルールが定められていますが、標準的なルールとして、「マンション標準管理規約」というものが、平成16年1月に、国土交通省により作成されています。また、平成17年12月には、管理組合が自らのマンションの管理を見直す際に参考にできる「マンション管理標準指針」が、同じく国土交通省により作成されています。これらと比較することにより、皆さんのマンションの管理規約が、必要とされる事項を満たしているかを知ることができます。

皆さんのマンションの管理規約は、建物を適切に維持・管理し快適に生活していくために十分な内容を定めていますか？

※マンション標準管理規約などは、必要な都度、変更されていますので注意してください。

ポイント Point. 5

建物や設備のメンテナンスはいつ誰がするの？

木造でも鉄筋コンクリート造でも、建物や設備を適切に維持していくためには定期的なメンテナンスが必要です。

もちろん、マンションも例外ではありません。

建物は常に日照・風雨にさらされた状態です。このため、建物は建設が終わった瞬間から劣化が始まっているといっても過言ではありません。適切に維持していくためには定期的なメンテナンスが必要です。

※年数はおおよその目安です

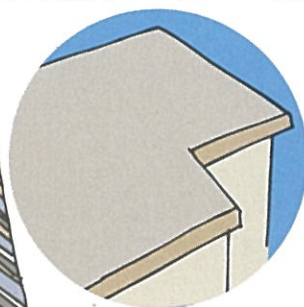
屋上防水：10～15年

マンション
各部位の修繕
・交換周期



外壁：10～15年

鉄部塗装：3～5年



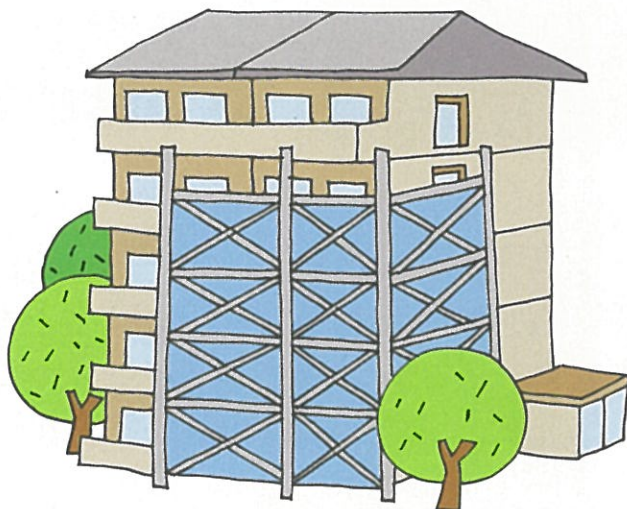
エレベーター：
15～30年



他 給排水設備：15～20年
ガス管：20～30年

機械式駐車場：15～20年

- マンションのメンテナンスは、各部位の修繕・交換周期をもとにマンションの「長期修繕計画」というものを策定し、その計画に基づき一定周期ごとに大掛かりな修繕（「大規模修繕」と言われます）を行うのが一般的です。



- 「大規模修繕」には、数千万円から、場合によっては億単位のお金がかかります。このため、必要な資金は毎月少しずつ、「修繕積立金」として所有者が管理組合に納入します（→ 13 ページ参照）。



一度納入された「修繕積立金」は、管理組合のものになります。このためマンションを他の人に売って出て行く場合でも、それまでに支払った修繕積立金を返してもらうことはできません。

修繕積立金ガイドライン

「修繕積立金」に関しては、主に新築マンションの購入予定者向けに基本的な知識や金額の目安をガイドラインとして国土交通省が示しています。

実際に新築マンションで設定されている修繕積立金額は、「段階増額積立方式」を採用している場合が多く、最初は月額が低く設定されている場合もあります。

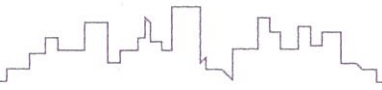
修繕積立金の見直しを検討されている管理組合では、ガイドラインと比較するなど参考にしてもよいでしょう。

しかし、ガイドラインで示している修繕積立金額は、建物の規模を基に算出していますので、建物の形状、材料や設備の仕様、機能向上に対するニーズなどの要因は考慮していませんので注意が必要です。

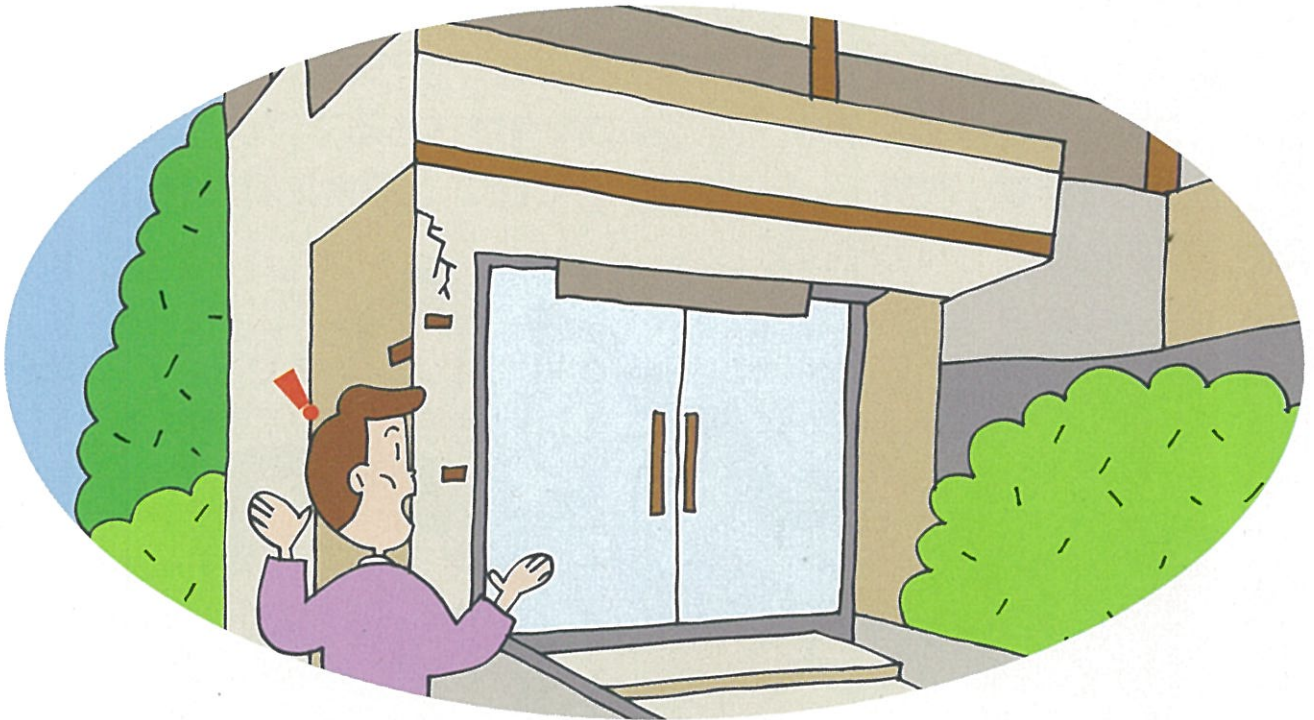
「長期修繕計画」の策定や「大規模修繕」の実施には、建築などの専門的な知識や技術が必要となってくるので、専門家や関係業者の力を借りることが必要となります。しかし、わからないからといって「すべておまかせ」という状態にしてしまうと、手抜きをされたり unnecessaryな工事をされたりということにもなりかねません。

マンションのメンテナンスを行う主体はあくまでもマンション所有者全員、つまりは管理組合です。自分達の所有物であるマンション（建物）をどのように修繕（改善）したいのか、ということ常を頭に置いて、計画や工事の内容をしっかりと確認しましょう。





また、建物を適切に管理するためには、大規模修繕だけでは足りません。ちょっとしたタイルのはがれや金属部分の小さなサビなどを、その都度こまめに直しておくことも大切です。日ごろから建物に傷み始めた部分がないか、目を配っておきましょう。



マンションにも寿命がある

どんなに日ごろの維持管理をきちんと行っても、マンションはやがて老朽化し、取り壊して建替えなければならない時期が必ずやってきます。この時に一番重要かつ難しいのは、マンション所有者同士で時間をかけてよく話し合い、皆が納得できる「建替え計画」をつくりあげることです。

マンション所有者同士が腹を割って大いに話し合える土壌が形成されていれば、この作業は比較的スムーズに行うことができます。そのためにも、日ごろから同じマンションに住む人たちと積極的に交流し、良好なコミュニティを形成しておくことが重要です。

ポイント Point. 6

住戸(専有部)のリフォームは どうすればいいの？

住み慣れた住戸や購入した住戸に「安心・快適に長く」住み続けるために専有部リフォームも効果的ですが、マンションにはリフォームする際の注意点が多くあります。

先に述べたとおり、マンションは専有部と共用部に分かれ、「各住戸の壁紙から内側の部分」が皆さん個々の所有物になり、所有者の責任で維持管理するものです。

しかし、一つの建物で専有部と共用部が密接に関係しているマンションでは、専有部分についても管理規約や使用細則でリフォーム可能な範囲や手続きなどが定められている場合がありますので注意が必要です。

また、マンションでは音の問題でトラブルになることもあるので、防音性能への配慮も必要です。

《標準管理規約で理事長への承認申請が必要なリフォーム等工事》

- 床のフローリング
- ユニットバスの設置
- 主要構造部に直接取り付けるエアコン等の設置
- 配管(配線)の枝管(枝線)の取り付け、取り替え
- 間取りの変更 など



※理事長は承認申請が提出された場合、必要に応じて専門家の意見を聞くなどし、理事会で承認、不承認を決定する必要があります。

また、標準管理規約では、承認を受けずにリフォーム等の工事を行った場合は、理事長は是正のための勧告や工事の差し止め、現状回復のための必要な措置をとることができるとされています。

リフォームしたいけど 誰に相談したらいいの？

相談する内容が管理組合への申請や対応、隣人などへの対応に関することであればマンション管理士に、リフォーム工事など技術的なことであれば建築士に相談することがよいでしょう。



また、同様のリフォームを行った方の話を聞くことも大変参考になるでしょう。直接、リフォーム業者に相談することもあると思いますが、マンションリフォームは特殊な手続きや技術を要しますので、^{※1}マンションリフォームマネジャー等専門知識のある者がいるかや実績などをよく確認しましょう。

※1 マンションリフォームマネジャーとは、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格し登録された方でマンションリフォームの特性を踏まえ、プランの前提や管理組合の調整に対してアドバイスします。

高齢社会への対応

急速な高齢化の進展は避けては通れないものです。マンションにおいてもひとり暮らしや高齢夫婦のみの世帯がますます増加すると見込まれています。

長年住み慣れた住まいや地域を離れ生活することは、ほとんどの高齢者にとっては大きなストレスを感じることでしょう。

現在お住まいになられている住戸にできる限り住み続けるには、高齢者に対応したリフォーム（段差の解消、手すりの設置、トイレ、浴室の高齢者仕様など）を行うことも一つの方法です。

また、バリアフリー化などのリフォームを行ってもマンションに住み続けることが「難しい」、「不安がある」といった場合には、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など生活支援のある住宅への転居も必要となってくるでしょう。現在では、高齢者の生活スタイルや身体の状態に合わせて、様々な生活支援をサービスとして備える住宅が増えています。



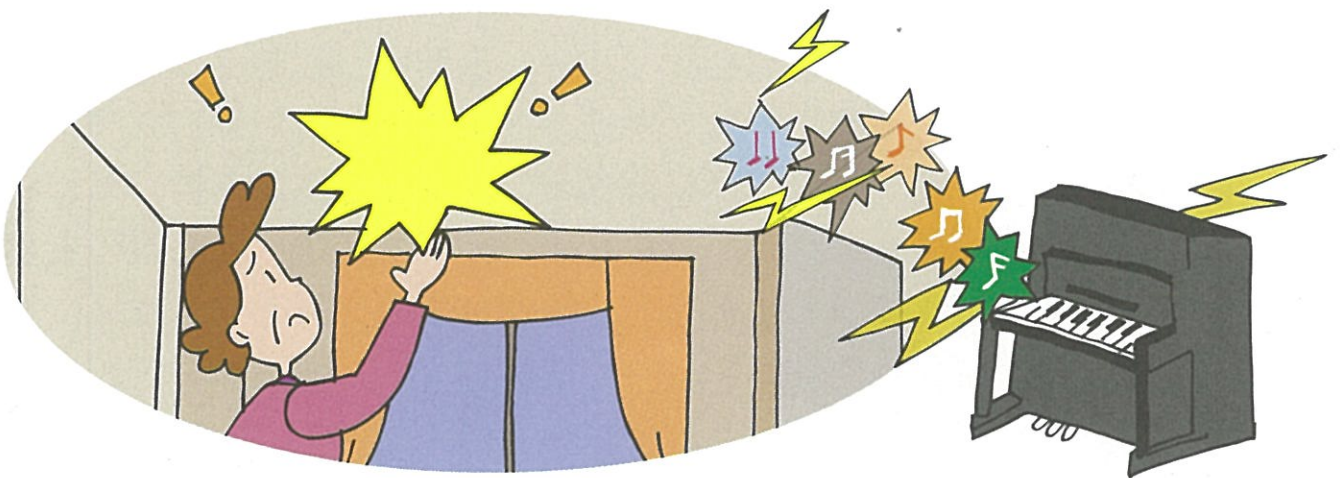
ポイント Point. 7

こんなときはどうする？

マンションで生活していく上で起こりやすいトラブルと、それを避けるためにはどのようなことに気をつければよいかをご紹介します。

例 1

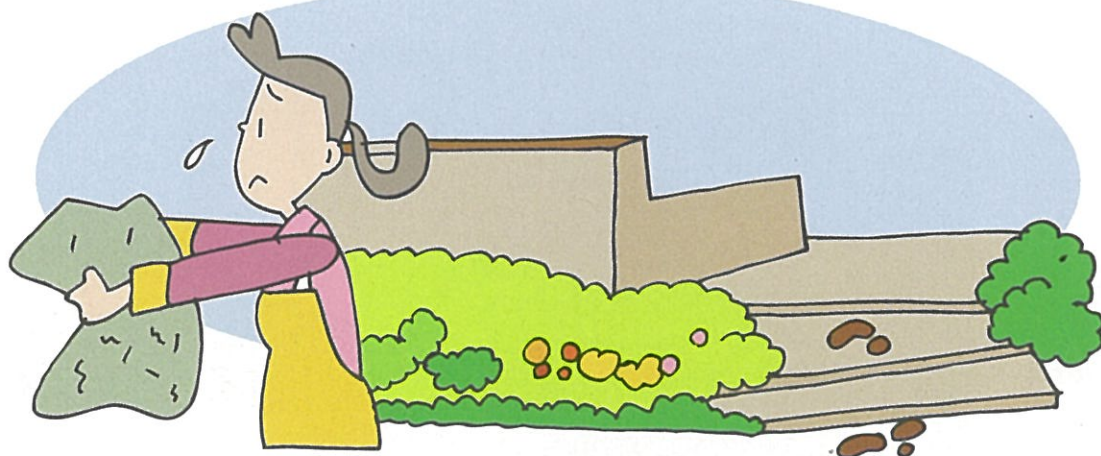
上の階の住民には小さな子供がおり、この子供が走り回ったり物を落としたりする音が自分の部屋に響いてくる。また、隣の部屋からは、毎日夜遅くまでピアノを練習する音が聞こえてくる。



- 足音やドアを開け閉めする音などは、生活していく上で必ず出てしまうものですので、ある程度はお互い容認しなければなりません。
- ピアノの音については、マンション管理組合において「夜の何時まで」などといった「生活協定」をつくるという方法もあります。
- 「知らない人が出す音は気になるけれど、知っている人が出す音はあまり気にならない。」ということもあります。ご近所の方と知り合いになっておくのも予防策のひとつです。
- 悪気なく音を出してしまっている場合もあります。相手との関係が悪化し、問題がこじれる可能性があるため、感情的な対応は禁物です。
- マンション生活は他者との共同生活です。常に周辺住戸に配慮し、自分自身が知らぬ間に「加害者」になってしまわないよう、気をつけましょう。

例 2

最近洗濯物に犬の毛が付いていたり、マンションの敷地内に犬のフンが落ちていたりすることがある。管理規約ではペットを飼育してはいけないことになっているのに、誰かが隠れて犬を飼っているようだ。



- 不快感を受けたという意味で個人の問題であるともいえますが、最終的にはマンション全体の問題として対応していかなければならない事項です。問題を複雑化させ、根本的な解決を遅らせてしまう可能性があるため、やみくもに「犯人探し」をしたりせず、まずは管理組合の役員に相談しましょう。
- 管理組合としてできる対応方法としては、次のようなものが考えられます。

- ・ 掲示板やチラシなどにより、ペット飼育は管理規約で禁止されている旨の周知を図る。
- ・ 飼育者を把握して事情を聴取するとともに、ペット飼育は管理規約で禁止されている旨を、管理組合として申し入れる。

※状況によっては飼育者との話し合いが必要な場合もあります。

- 飼育者が多数存在する可能性がある場合には、全住民を対象にアンケート等を行い、飼育状況やペット飼育についての意見を把握した上で、総会の場において議論するなどして、対処方法について、マンション全体の意思統一を図ったほうが良いでしょう。

※最近では、こうした問題をきっかけに話し合った結果、飼育者がきちんとした管理を行うことを前提として管理規約を改正し、ペット飼育を解禁するマンションも増えてきています。

しかし、「動物にアレルギーがある、もしくは動物が苦手だからペット禁止のマンションを選んだ」という方もいるはずで、管理規約を破って隠れてペットを飼うことは絶対にやめましょう。

例 3

管理費・修繕積立金を長期間滞納している住民がいる。何度催促しても支払わないばかりか、最近になって連絡も取れなくなってしまった。



- 管理費や修繕積立金の滞納に何の対処もせずに放っておくと、滞納金額はすぐに数十万円・数百万円にまで増えてしまいます。また、新たな滞納者を発生させる原因にもなります。管理組合が速やかに対処することが重要です。
- 滞納者が発生した場合、まずは滞納となっていることを滞納者に伝えましょう。うっかり支払い忘れていた場合などは、これだけで支払ってくれるはずです。
- 何度か督促しても払ってもらえない場合は、滞納者に直接会って話を聞き、対応策を検討しましょう。
- 話し合いに応じてもらえない、連絡を取ることができないなどの場合は、法的な方法で対処しなくてはならないこともあります。この場合は、弁護士などの専門家に相談しましょう。

マンションでのトラブルの多くは、個人の自分勝手な行動が原因です。管理規約を守るのはもちろんのこと、「自分さえよければいい」という考えは捨てて、周囲には他の住民がいるということを常に頭において生活しましょう。

万が一トラブルが発生してしまった時は、まず住民や管理組合自らが解決に向けて努力をすることが必要です。しかし、その過程でわからないことがある場合には、専門家団体などに相談すると良いでしょう。

埼玉県では、県、市町、マンションに係る各種団体が協力して「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を組織し、定期的な相談会を開催しています。また、構成団体である市・町やNPO団体、マンション管理士団体でも、無料相談をお受けしています。詳しくはホームページ（URL <http://saitamamansion.net/>）をご覧ください。

定期的（毎週日曜日）相談会申込先：048-658-3017

（埼玉県住宅供給公社住まい相談プラザ）

トラブルは裁判で解決できる？

最近では、トラブルが起こるとすぐに「裁判だ」という人が増えているそうです。では、マンションでのトラブルは本当に裁判で解決できるのでしょうか？

確かに、裁判などの法的な方法で対処した方が解決しやすいトラブルもあります。それは、金銭の滞納や周囲に多大な迷惑をかける住民に、管理組合として対処しなければならない場合です。しかし、それ以外のトラブルについては、裁判沙汰にしてしまうと、たいていの場合後味の悪い結果となってしまいます。それは、裁判に勝っても負けても、その後も同じ建物（マンション）で共に生活していかなければならないからです。

裁判をする前に、同じ建物で生活する者同士として、むやみに感情的にならずに、トラブルの解決に向けてよく話し合うことが大切です。また、トラブルの複雑化を防ぐために、問題をひとりで抱え込まずに管理組合などに相談し、皆で対処方法を考えるのもよいでしょう。

ポイント Point. 8

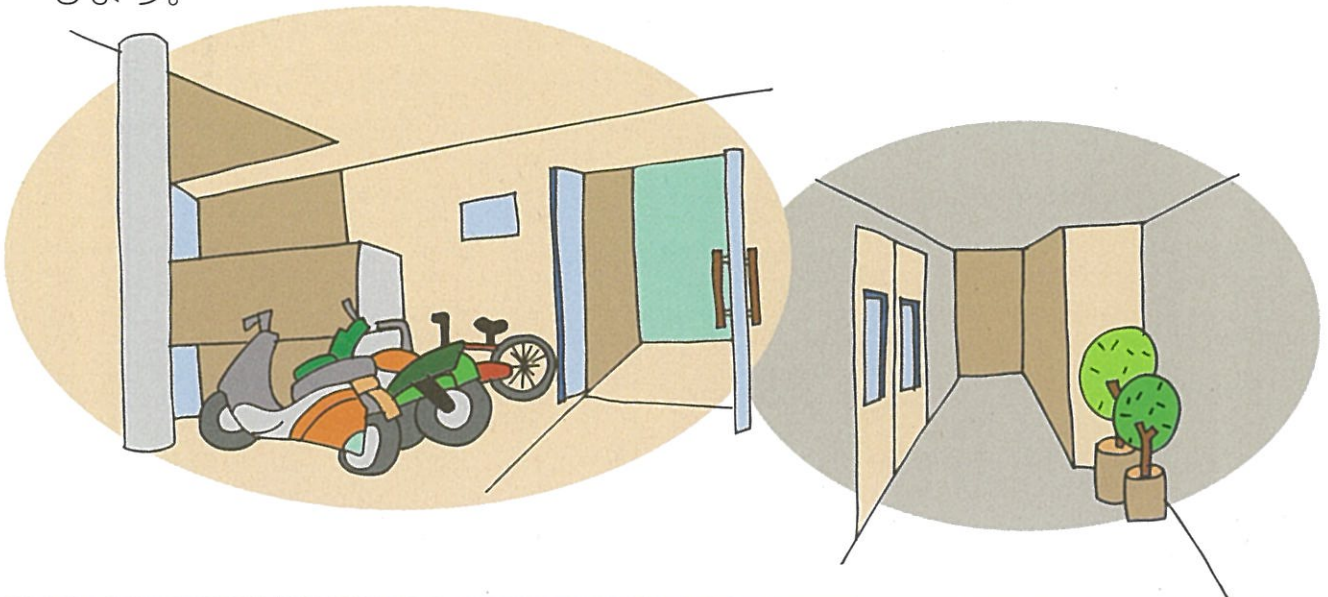
理想的なマンション生活 のためにすべきこと

これまで説明させていただいた事項を踏まえて、マンションで生活する上で必要なポイントをまとめてみました。これらを参考に、快適なマンションライフをお送りください！

- マンションは大変高価で、購入手続きは複雑です。立地や価格だけに目を奪われず、信用のおける業者から購入しましょう。また、購入手続き関係書類は重要なものですから、面倒がらずにしっかりと目を通し、確認しましょう。



- マンションは所有者全員の所有（共有）物です。自分の住戸以外の部分についても自分の所有物であるという意識を持って大切に使用しましょう。



- マンション所有者の義務として、管理組合の活動には進んで参加しましょう。また、個々のプライバシーには配慮しつつ、積極的に他の住民と交流し、マンションの中に、お互いの顔が見える良好な「コミュニティ」を作りましょう。



あいさつはすべての始まりです。子供からお年寄りまで、住民全員で「あいさつ運動」を展開しましょう。

管理組合で夏祭りやパーティーなどを開催し、住民同士の交流を促進しましょう。



「防犯」「防災」「植物愛護」など、皆で共有できる価値観を中心とした活動も、コミュニティ形成に役立ちます。



- マンションの管理規約をよく読み、定められていることは必ず守りましょう。

また、管理規約に定められていないことでも、周囲に他の住民が生活しているということを常に意識し、お互いに迷惑をかけないように気をつけましょう。



- 建物は年月とともに劣化します。できるだけ長持ちさせるために、所有者組織である管理組合が主体となって、計画的なメンテナンスをしっかりと行いましょう。

また、どんなに新しいマンションも、建替えなければならない時期は必ずやってきます。そのことを頭に入れておきましょう。



マンションの実態はどうなっているの？

埼玉県では、平成22年度に「埼玉県分譲マンション実態調査」を行いました。調査結果からは、管理組合が将来不安に感じていることや管理組合の状況なども確認できましたので、その概要を見てみましょう。

調査概要

<調査目的> 埼玉県内の既存分譲マンションにおける管理組合の活動や運営並びに建物の維持・修繕の状況を調査分析し、既存マンションが抱える課題解決に向けた施策を展開するための基礎資料とすることを目的とする。

<調査方法> 現地にて調査票直接配布（一部、郵送による配布、管理会社等を通しての配布）

<調査対象> 埼玉県内のすべての分譲マンション

※現地での調査により判明した分譲マンション

項目	埼玉県内の実態	備考
分譲マンション「団地数」	5,878件	各分譲マンションの詳細名称で名寄せをして算出。（管理組合が同一のものは、マンションの名称が異なる場合であっても1つの団地として整理した。）
分譲マンション「棟数」	8,047棟	
分譲マンション「戸数」	37万7,000戸	※概算
確認できた管理組合数	5,446件	

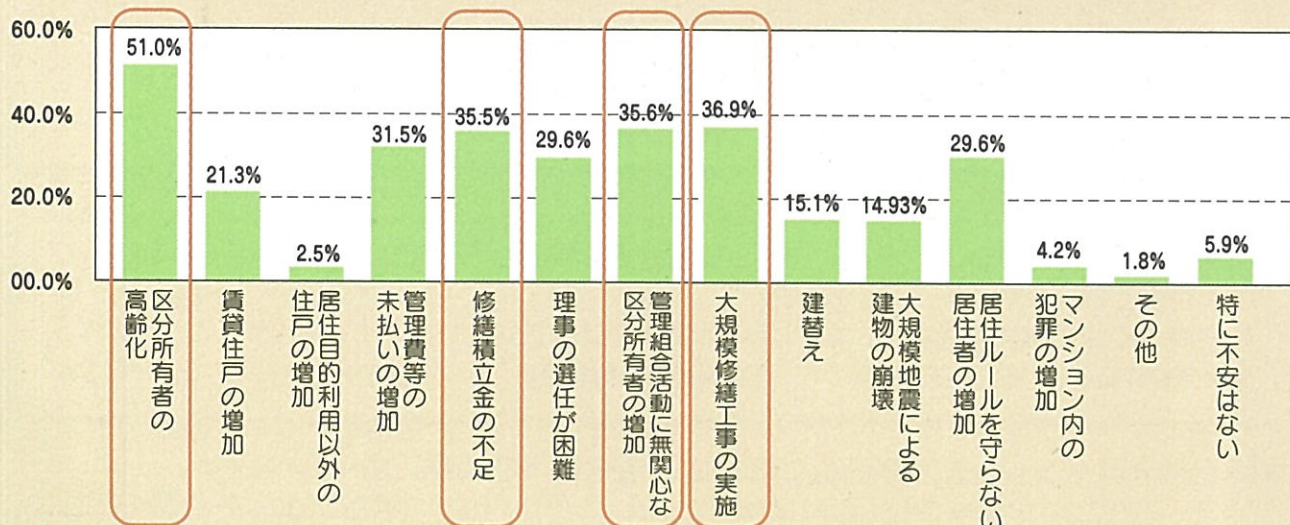
<調査期間> 平成22年9月27日～平成23年1月31日（アンケート配布期間）

<回収数> 3,278件

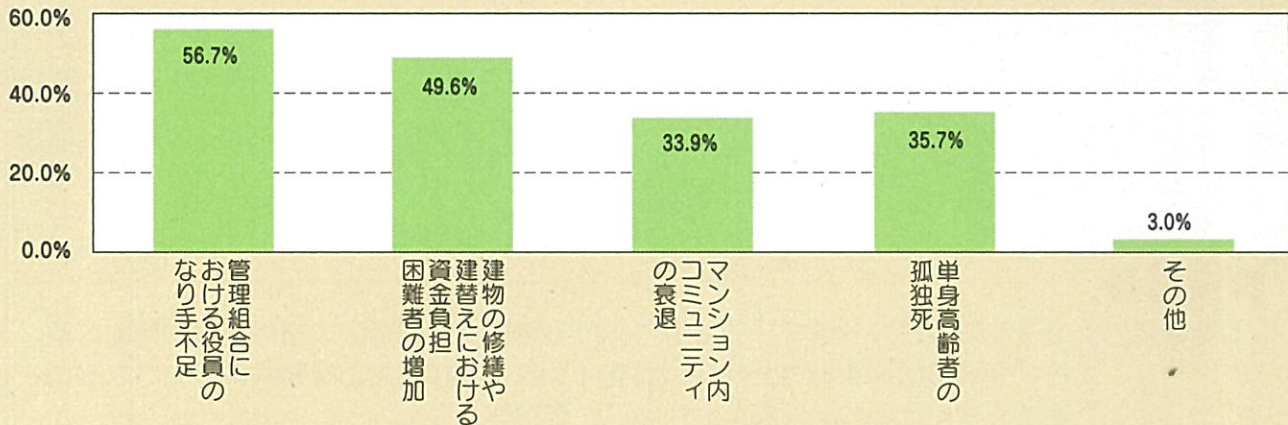
<回収率> 55.8%（分譲マンション団地数5,878件に対する回収率）

管理組合が将来不安と感じていること

約半数が「居住者の高齢化」に不安を感じ、約1/3が修繕積立金の不足や管理組合に無関心な居住者の増加、大規模修繕の実施という「今後の適正管理」に不安があると感じています。



高齢化により問題になると思われること



その他の状況

■管理組合

- 管理組合が「ある」 ⇒ 98.5% (うち、法人登記している管理組合は6.2%)
- 役員のみ手不足 ⇒ 「感じている」が46.1%

■管理規約

- 管理規約がある ⇒ 93.6% (うち、使用細則・協定等があるのは76.7%)
- 専有部分のリフォーム ⇒ 「管理組合の承認が必要である」が59.2%
- 改正されたマンション標準管理規約の認知状況 ⇒ 「知っている」が56.9%

■管理費及び修繕積立金

- 管理費 ⇒ 「各戸の専有面積の割合に応じて算出している」が75.2%
- 修繕積立金制度が「ある」 ⇒ 97.2%
(決定方法は、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が58.5%)

■日常の管理業務について

- 管理人 ⇒ 「日勤の管理人(通勤者)がいる」が67.0%
- 管理業務の実施状況 ⇒ 「全ての業務を管理会社に委託している」が75.9%
- 管理業務の委託先 ⇒ 「分譲時、分譲会社が提示した管理会社である」が72.1%

■計画修繕等の取り組み

- 長期修繕計画が「ある」 ⇒ 88.4% (うち、定期的な見直しを行っている(する予定)のは86.2%)
- 大規模改修を実施した ⇒ 64.8%
- 今後の修繕工事の資金手当 ⇒ 「修繕積立金だけで対応できる」が64.9%
- 大規模修繕を行う上での問題点 ⇒ 「役員等に大規模修繕工事の知識や経験が少ない」が40.8%

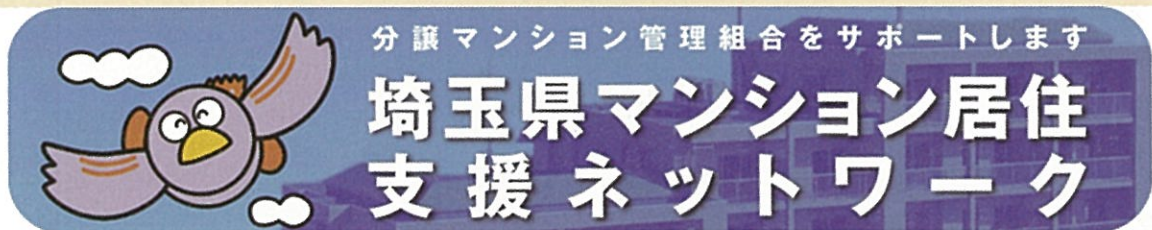
※埼玉県分譲マンション実態調査の詳細は、埼玉県(住宅課)ホームページ
<http://www.pref.saitama.lg.jp/site/mannsyonntyousa/>をご覧ください。

埼玉県
マンション
居住支援
ネットワークって
どういう組織？

埼玉県では、良好な分譲マンションの住環境の形成を目指して、県内の地方自治体、NPO 団体及び専門家団体などと協力し、「埼玉県マンション居住支援ネットワーク（事務局：埼玉県都市整備部住宅課）」を組織しています。

ネットワークでは、様々な情報提供や管理基礎セミナー、マンション管理に係る無料相談会などを通じて、分譲マンションにお住まいの方や管理組合などをサポートしています。

活動の詳細については、ネットワークのウェブサイト (<http://saitama-mansion.net/>) をご覧ください。



TOP

コラム

セミナー一覧

ホームページ セミナー

相談会情報

埼玉県マンション居住支援ネットワークでは、分譲マンションの居住者・管理組合の皆様をはじめとする県民の皆様にも参考となる情報を提供してまいります。

当ネットワーク及び会員である埼玉県や市、マンション関係団体では、マンション管理組合の役員の方々や居住者(区分所有者)の方々を対象としたマンション管理に係るセミナーや無料相談会を開催しています。「セミナー・相談会 最新情報」や「セミナー一覧」でご確認の上、ご参加ください。

更新情報

更新日	内容
12/1/24	セミナー一覧に、マンション管理基礎セミナー(川口市、春日部市)のチラシを掲載しました。
12/1/5	セミナー一覧(会員団体が主催するセミナー)に2月26日の無料相談会のチラシを掲載しました。
12/1/5	セミナー一覧に、1月28日のマンション購入基礎セミナー及びマンション管理基礎セミナー(福川市)のチラシを掲載しました。
11/12/28	セミナー一覧を更新しました。(会員団体が主催するセミナーを更新しました。)
11/12/28	セミナー一覧を更新し、マンション購入基礎セミナーを掲載しました。
11/12/9	セミナー一覧を更新しました。(マンション管理基礎セミナーを更新しました。)
11/10/21	お知らせ欄が今年度実施するマンション管理組合を支援するモデル事業の案内を掲載し

埼玉県マンション住居支援ネットワーク構成団体

正会員 (29 団体)

●地方公共団体 (14 団体)

埼玉県
さいたま市
入間市
桶川市
春日部市
川口市
川越市
熊谷市
越谷市
狭山市
所沢市
戸田市
飯能市
東松山市

●NPO 団体 (4 団体)

埼玉管ネット
埼玉マンション管理支援センター
匠リニューアル技術支援協会埼玉支部
日本住宅管理組合協議会埼玉県支部

●専門家団体 (5 団体)

一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
一般社団法人 首都圏マンション管理士会埼玉県支部
社団法人 埼玉建築士会
社団法人 埼玉県建築士事務所協会
社団法人 埼玉建築設計監理協会

●公益企業団体 (2 団体)

埼玉県住宅供給公社
日本放送協会さいたま放送局

●広域的支援団体 (4 団体)

財団法人 マンション管理センター
社団法人 高層住宅管理業協会
独立行政法人 住宅金融支援機構 まちづくり推進部
鉄道情報システム 株式会社 (マンソねっと)

準会員 (28 団体)

●地方公共団体 (28 団体)

上尾市	幸手市	深谷市	伊奈町
朝霞市	志木市	富士見市	小川町
北本市	草加市	ふじみ野市	白岡町
行田市	秩父市	三郷市	杉戸町
久喜市	鶴ヶ島市	八潮市	松伏町
鴻巣市	新座市	吉川市	宮代町
坂戸市	蓮田市	蕨市	三芳町

協力会員 (2 団体)

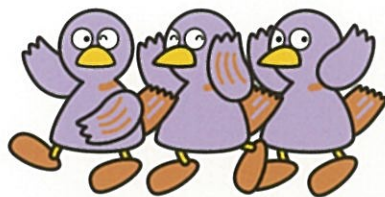
社団法人 埼玉県防犯協会連合会
社団法人
再開発コーディネーター協会

発行：埼玉県都市整備部住宅課
〒330-9301 埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-15-1
TEL. 048-830-5573
FAX. 048-830-4888

平成 24 年 3 月

●●私が住んでいるマンションの記録●●

区分	内容	備考	
①マンション名			
②所在地			
③竣工年月日			
④戸数			
⑤管理費の額		円/戸	
	H . . 変更	円/戸	
	H . . 変更	円/戸	
⑥修繕積立金額		円/戸	
	H . . 変更	円/戸	
	H . . 変更	円/戸	
⑦総会時期	毎年 月		
⑧私の役員歴	H . . ~ H . . [.]		
	H . . ~ H . . [.]		
	H . . ~ H . . [.]		
⑨修繕等の記録	専有部	H . .	
		H . .	
		H . .	
	共用部	H . .	
		H . .	
		H . .	
管理会社の名称・連絡先	〒 - 所在地		
	名称 担当者		
	電話番号		
	〒 - 所在地		
	名称 担当者		
	電話番号		
⑩その他の記録			



埼玉県マスコット「コバトン」

