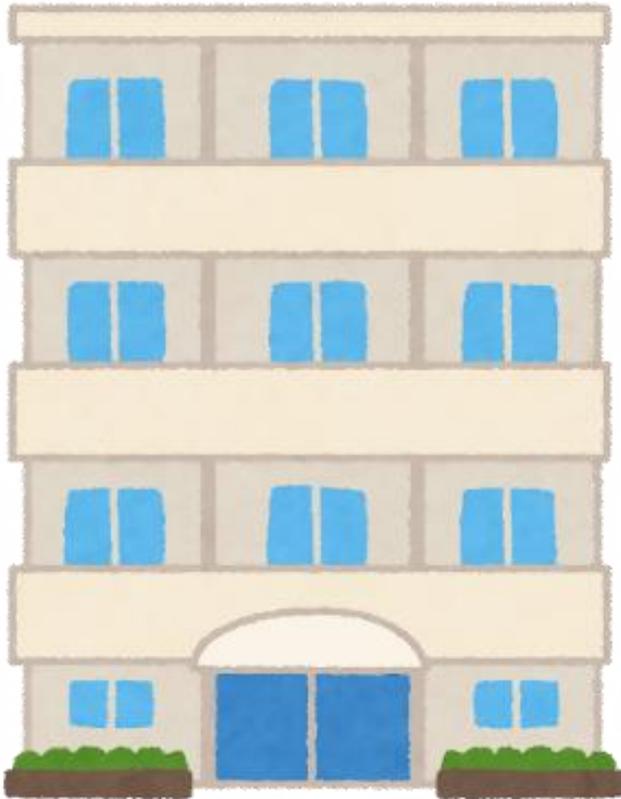


～マンションを所有している方・これからマンションを購入する方へ～

# 宇都宮市 マンション管理ガイドブック



マンションの管理とは？

1

専有部分と共用部分

2

管理組合の役割

3

総会・理事会・監事

4

管理規約

5

管理費

6

長期修繕計画

7

修繕積立金

8

マンション管理に  
関する本市の支援制度

9

その他の支援制度

9

このガイドブックは、分譲マンションを所有する方向けにマンションの管理に関する基本的な情報をまとめたものです。快適なマンション生活を長く送っていただく上で参考にしてください。

## 【問合せ先】

宇都宮市 都市整備部 住宅政策課 住宅政策グループ  
〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

電話 028-632-2735

メール u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp

# マンション管理状況チェックシート

マンションの管理状況について、どれだけ把握しているかチェックシートを使って確認しましょう。(これから分譲マンションを購入される方は、販売事業者・仲介事業者にお問い合わせください。)

主な管理状況の事項	チェックポイント	確認方法	参照ページ
<input type="checkbox"/> 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理者（管理組合の理事長）はいるか</li> <li>• 総会を年に1回以上開催しているか</li> </ul>	契約時の書類 総会資料	4ページ
<input type="checkbox"/> 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理規約はあるか</li> <li>• 法改正（H16・H28・R8）に対応して管理規約の改正を行っているか（規約の改正履歴はあるか）</li> </ul>	契約時の書類 総会資料	5ページ
<input type="checkbox"/> 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理費を集めているか</li> <li>• 修繕積立金を集めているか</li> <li>• 管理費と修繕積立金は明確に区分して経理しているか</li> <li>• 会計帳簿作成・保管しているか</li> </ul>	管理規約 総会資料	6ページ・ 8ページ
<input type="checkbox"/> 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画は作成されているか</li> <li>• 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額でないか（8ページ参照）</li> </ul>	契約時の書類 総会資料	7ページ・ 8ページ
<input type="checkbox"/> 修繕の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 長期修繕計画に基づく修繕が行われているか</li> </ul>	長期修繕計画書 建物の目視	8ページ



マンションの管理水準はチェック項目を満たしていたかな？  
次のページからは、実際にマンションを管理していくために必要なことを確認していこう！

## マンションの管理とは？

マンションは、1つの建物を2人以上の人で区分して所有する住まいの形です。住戸（建物の専有部分）を所有する方（区分所有者）の1人1人が、自分の住戸だけでなく、マンションの全体（敷地・建物の共用部分）についても、所有者の1人として、そして区分所有者全員で構成される管理組合の一員として、管理に関わっていく責務を負っています。



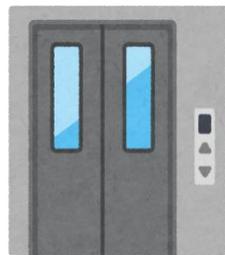
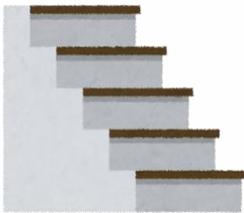
マンションは戸建てと違って共用部分があるから、区分所有者みんなで管理するんだね！

### 【区分所有法】

区分所有法は、1つの建物を2人以上の人が区分して所有するという居住環境で、トラブルを防ぎ円滑にマンション生活を送るために、守るべき基本的なルールが記載された法律です。「どこが誰のもので、どうやって管理・運営するか」等について定めています。

（どこが誰のもの？）

- ・ 階段、エレベーターなど      区分所有者全員で所有・管理
- ・ 各住戸の居室内                      区分所有者単独で所有・管理



（どうやって管理・運営するの？）

- ・ 管理組合の総会で決めたルールに基づいて、理事会が実際の管理・運営を行います。



## 専有部分と共用部分

マンションは専有部分（住戸部分）と敷地・共用部分（エントランス、共用廊下、エレベーターなど）に分かれています。また、共用部分の中でも、特定の区分所有者のみが専用使用できるものとして、バルコニーや駐車場等があります。

### 専有部分 → 各区分所有者で管理

区分所有者が所有・管理し、自由に使用することができる部分

- 居室内
  - ※ 玄関ドアの内側、床・壁・天井等の内装
  - ※ 水道管については、水道メーターから各住戸の水道蛇口までの配管は専有部分、それ以外は共用部分



### 共用部分 → 区分所有者全員で管理

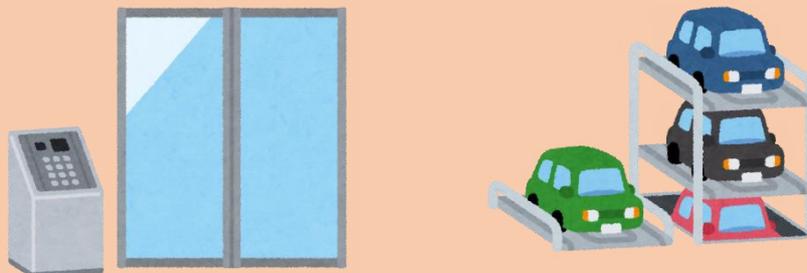
専有部分以外で、区分所有者が共同で使用する部分

- エントランス、共用廊下、エレベーター、集会室 等

#### 専用使用部分

管理規約により特定の区分所有者のみに使用が認められている共用部分

- バルコニー、駐車場、専用庭 等



## 管理組合の役割

管理組合は、マンションを管理するために区分所有者全員で作ることが、区分所有法で決まっています。マンションの管理の方法には、管理組合自らが管理する場合や管理業務を一部又は全て業者に委託する場合があります。

### 【管理組合】

管理組合の主な業務は以下のとおりです。各区分所有者は管理組合の役員等であっても、総会への参加や管理・運営費用の負担などを通して、マンション管理に関わることとなっています。

#### 【管理組合の主な業務】

- マンションの敷地・共有部分の清掃・修繕
- 駐車場の管理・運営
- 長期修繕計画の作成・変更
- 設計図書等の管理
- 管理費・修繕積立金の徴収・運用

#### 【区分所有者の主な責務】

- 総会への参加
- (選任された場合) 役員としての業務の実施
- 管理費・修繕積立金の支払い
- 管理規約・使用細則等のマンション内のルール順守

### 【管理組合と管理会社】

管理会社は、区分所有者に代わって、管理組合業務を行う企業です。

管理組合は管理会社の業務内容を把握し、契約の内容を適切に行っているか確認する必要があります。管理会社に管理を任せていても、区分所有者として、自分たちのマンションの管理意識を持つことが重要です。



管理会社に任せすぎると、区分所有者の意識が低くなったり、意見が管理に反映されなくなるケースもあるみたい…

## 総会・理事会・監事

総会は、区分所有者全員で組織され、区分所有者の意見をマンション管理に反映させるため、マンションの事業計画や管理規約等を決定します。毎月の管理費等についても、総会で決定し運用します。総会へ出席し、区分所有者全員で協力して快適なマンション生活を築いていきましょう。

理事会は、総会で選任された理事で構成され、管理規約等に定められた業務を行います。総会に諮る内容も理事会で決定します。

監事は、総会で選任され、理事会の業務や財産管理がルール通りに正しく行われているかチェックし、その結果を総会に報告します。

### 【管理組合の仕組み】

## 管 理 組 合

### 理事会 = 執行機関

- 事業計画案・収支予算案を作成
- 管理規約案・長期修繕計画案を作成
- 総会で承認されたことを実行 など
  
- 理事は総会で選任
- 理事長・副理事長等は理事の互選

### 監事 = 監査機関

- 理事会の業務や財産の状況を監査
- 監査結果を総会へ報告
  
- 監事は総会で選任

### 総会 = 意思決定機関

- 事業計画・収支決算を決定
- 管理規約・長期修繕計画を決定
- 管理費・駐車場使用料などの額や徴収方法を決定
- 修繕積立金の保管・運用方法の決定
- その他重要事項
  
- 区分所有者全員で組織
- 年1回以上開催



困ったらマンション管理に関する国家資格を持つ「マンション管理士」に相談するのも手だよ！

## 管理規約

マンション管理のルールについては、管理組合が自ら「管理規約」を定める必要があります。（区分所有法では、所有関係の原則や管理方法の大枠が示されているのみです。）

管理規約は、マンションでの円滑な共同生活を送るために必要不可欠なものです。管理組合は、区分所有者の意見やマンションの標準管理規約の改正などを踏まえ、随時管理規約の見直しを行っていく必要があります。

### 【一般的な管理規約の記載内容】

- 専有部分・共用部分の範囲と使い方
- 管理組合の業務
- 管理組合の総会や理事会の開催
- 管理組合の役員（理事・監事）の選任方法
- 管理費や修繕積立金の徴収・運用方法
- マンション生活における決まり事  
例) 騒音, 駐車場・駐輪場の使い方,  
ごみ出し等について



マンションによって管理規約の内容は異なるよ！例えば、楽器演奏、リフォーム、ペット飼育に関するルールなどを管理規約の細則で定めているところもあるよ！

## 管理費

管理費は、マンションの敷地や共用部分の日常の管理に関する費用で、毎月区分所有者が管理組合に支払います。

管理業務を管理会社に委託している管理組合の場合は、管理会社へ委託費を支払います。

### 【管理費の使い道は？】

管理費は、管理人の設置費や共用部分の光熱水費、清掃、保守点検等の費用に充てられます。管理費は設備や共用部分の規模、管理水準等によって金額が変わります。

管理人の設置費



共用部分の光熱水費



清掃費



なるほどなあ…

管理費は日常のメンテナンスに必要なお金だから、安ければいいということではないね。

## 長期修繕計画

マンションで快適に暮らし続けるためには、屋上防水や外壁塗装など共用部分を計画的に修繕することが重要です。そのためには、30年以上にわたって必要となる工事を想定した「長期修繕計画」を作成することが必要です。

長期修繕計画に基づく修繕が行われない場合、建物の劣化が急激に進み、外壁の剥落などによって、マンションの居住者だけでなく近隣にも危害を及ぼすおそれがあります。時には、マンションの外観を見てみましょう。

### 【マンションの修繕項目と時期】

貯水槽

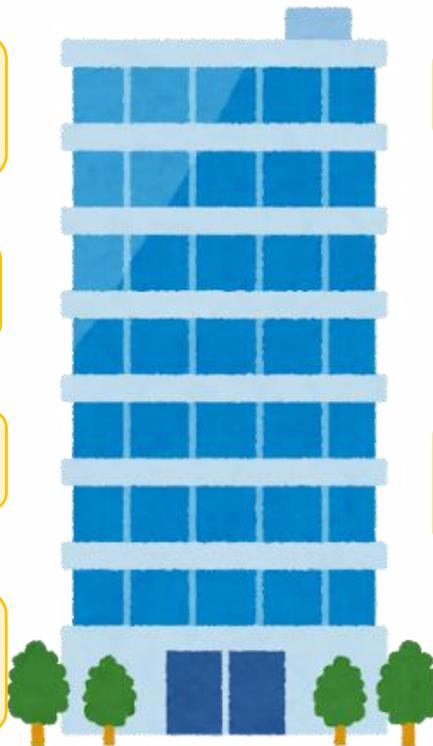
補修：12～16年  
取替：26～30年

鉄部塗装（居室扉・面格子等）  
5～7年

屋内消火栓設備

取替：23～27年

外壁塗装・躯体コンクリート補修  
補修・塗装：12～15年  
除去・塗装：24～30年



自動火災報知機

取替：18～22年

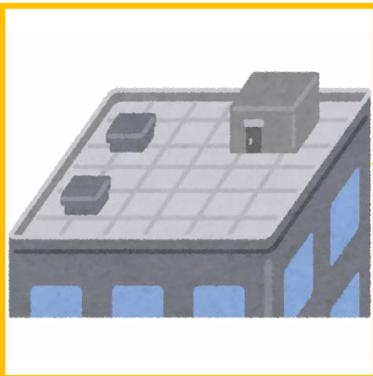
給排水管

更生：19～23年  
取替：30～40年

エレベーター

補修：12～15年  
取替：26～30年

玄関ドア・フェンス  
取替：25～30年



屋上防水

補修：12～15年  
取替：24～30年

機械式駐車場

補修：5年  
取替：18～22年



出典：長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省）

## 修繕積立金

長期修繕計画に基づく工事費用は、管理組合が「修繕積立金」として積み立てていく方式が一般的です。区分所有者は毎月一定額を管理組合に支払います。修繕積立金の額は長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額でない\*ことが必要です。

### 【管理状況に即した修繕積立金の確保】

長期修繕計画を策定した後も、5年ごとに工事の内容や時期を見直しましょう。

修繕積立金で適切な修繕を行い，安全な住まいを確保

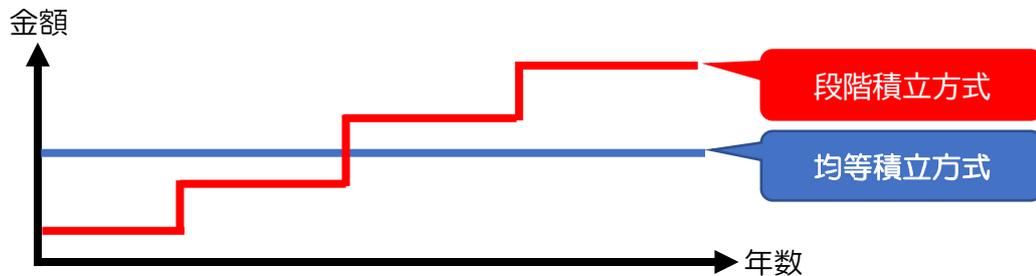


### 【修繕積立金の積立方法】

修繕積立金の積み立て方には、段階増額方式と均等積立方式があります。

段階積立方式は将来修繕積立金を増額する際、区分所有者の合意形成が難しいおそれがあり、建物の管理不全につながる場合があります。

均等積立方式に切り替えた方が修繕積立金の安定的な確保につながります。



工事費の高騰や修繕計画の見直し等により、均等積立方式であっても値上げする場合あり！

#### ※ 著しく低額でない修繕積立金の額

地上階数／建築延床面積		専有面積当たりの修繕積立金 (㎡・月)
20階未満	5,000㎡未満	91円以上
	5,000㎡以上	63円以上
	10,000㎡未満	
	10,000㎡以上	69円以上
	20,000㎡未満	
	20,000㎡以上	73円以上
20階以上		69円以上

## マンション管理に関する 本市の支援制度



マンション管理について更に詳しく知りたい方は参考にしてね！

マンション管理計画 認定制度	一定の基準を満たす管理計画を持つマンションを市が認定する制度です。認定を受けると、共用部リフォーム融資の金利引下げや「マンションすまい・る債」の利率上乘せなどのメリットが得られます。	 (市 HP)
マンション管理士相談 支援事業費補助金	管理規約の見直しや長期修繕計画の作成など、管理上の課題を抱える管理組合等を対象にマンション管理士への相談費用の一部を補助（相談費用の1/2・上限5,000円）	 (市 HP)
マンション長寿命化 促進税制	管理計画の認定などの一定の基準を満たすマンションが大規模修繕工事を実施した場合に、翌年度の建物の固定資産税を減額（減額割合1/2）	 (市 HP)
マンション管理フォー ラム・無料相談会	栃木県マンション管理士会と連携し、管理組合への情報提供及び管理組合間の情報交換の場を設け、管理組合活動を支援	 (栃木県マンション管理士会 HP)

## その他の支援制度

相談 (公益財団法人マンション管 理センター)	管理組合運営、管理規約等について	03-3222-1517
	建物・設備の維持管理について	03-3222-1519
情報提供 (国土交通省 マンション管 理ポータルサイト)	マンションの管理・認定制度・法改正など、マンション管理に役立つ情報を発信	 (国土交通省 HP)
補助制度 (国土交通省 子育て支援型 共同住宅推進事業)	転落防止バーや補助錠の設置など、子どもの事故防止等の改修費用の一部を補助	 (国土交通省 HP)
融資 (共用部リフォーム融資)	マンションの共用部分リフォーム工事を行う場合に利用できるリフォームローン	 (住宅金融支援機構 HP)
積立 (マンションすまい・る債)	大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てをサポートする、マンション管理組合のための利付10年債券	 (住宅金融支援機構 HP)