マンション管理の手引き Q&A

監修 福岡県・北九州市・福岡市・久留米市　発行 福岡県・北九州市・福岡市・久留米市・(一財)福岡県建築住宅センター

FUKUOKA
2026年6月

マンションは、都市部を中心とした主要な居住形態となっています。
一方で、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違や多様な価値観による意思決定の難しさ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を管理していく上で多くの課題があり、マンションを適正に管理し、その価値をできる限り維持し、快適な居住環境を確保していくことが重要です。

CONTENTS

マンション管理の手引き　Q&A 集　目次

総会や理事会の運営について　4

総会招集の注意点　4
Q1　総会の準備にあたって、気をつけることは何ですか？
Q2　総会の招集の仕方について教えてください。
Q3　総会議案書にはどの程度の内容を記すべきでしょうか？

委任と総会の成立　6
Q4　総会で議決権を行使するにあたって、賃借人を代理人としてもよいですか？
Q5　議長委任や代理人委任が半数以上を占める総会は成立していると言えるのですか？

総会の議題　7
Q6　総会当日、出席者から突然提出された議題について、審議し、決議することは可能でしょうか？

総会の議事録　8
Q7　総会の議事録を作成する際の注意点を教えてください。
Q8　通常総会と近々開催予定の臨時総会の議事録をあわせて作成するといわれましたが、問題はないのですか？

賃借人の権利　9
Q9　賃借人は、管理費の値上げに反対できますか？

理事の資格　9
Q10　区分所有者である法人が理事になることはできるのですか？

理事会への代理出席の可否　10
Q11　理事会の運営に際して、家族の代理出席は可能ですか？

管理組合の運営について　11

決議要件　11
Q12　大規模修繕工事にあたって、改正区分所有法第 17 条と当マンションの規約（旧標準管理規約による）の採決方法は、どちらを優先させればよいですか？
Q13　総会における建替え決議の要件を教えてください。

組合員による臨時総会招集請求　12
Q14　大規模修繕工事が理事長と施工業者だけで進められ、契約状況等の公開を求めても拒絶されました。臨時総会で公開を求めたいのですが、臨時総会の開き方等、対応について教えてください。

管理会社への業務委託手続き等　12
Q15　管理会社に業務委託する場合の手続きと注意することを教えてください。

管理費と組合の財産　13
Q16　管理費を節約する方法を教えてください。
Q17　管理組合の財産を守るにはどうしたらよいですか？

滞納管理費　14
Q18　前区分所有者の滞納管理費と遅延損害金を、競売で新区分所有者となった人に請求できるのでしょうか？
Q19　前区分所有者が滞納した管理費等を支払った場合、その額を前区分所有者に請求することができますか？

本書は、これまで管理組合や区分所有者等から数多く寄せられた質問や相談を「マンション管理の手引き」の別冊としてQ＆A形式で取りまとめたものです。

マンション管理に携わる方々が、管理組合の円滑な運営や建物の適正な管理などに取り組まれる上で、ご参考いただければ幸いです。

共用部分や駐車場の工事 15

Q20　共用部分の工事を行う場合の決議要件を教えてください。

駐車場余りへの対応 16

Q21　駐車場が余っていますが、外部に貸すことはできますか？

銀行変更の手続き等 16

Q22　銀行を変更したいのですが、理事長の一存で、変更してもよいのですか？

建物の保全と管理について 17

大規模改修工事 17

Q23　大規模修繕工事はなぜ必要ですか？

Q24　２回目の大規模修繕工事を実施する際の注意点は？

設備等の維持保全 18

Q25　機械式駐車場を耐用年を超えて使用する場合、どんな問題がありますか？

Q26　排水管の清掃周期はどれくらいですか？

専有部分・共有部分のリフォーム 19

Q27　専有部分でリフォーム工事を行う際の注意点は？

Q28　窓ガラス等開口部の改良を区分所有者が行ってもよいのですか？

耐震診断や耐震補強の相談等 20

Q29　旧耐震基準マンションの耐震診断や耐震補強は、どこに相談すればいいのでしょうか？ また、補助制度はあるのでしょうか？

店舗部分への対応 20

Q30　マンションの１階にある店舗の古くなった看板は、管理組合が交換しなければならないのですか？

トラブルや生活マナー等への対応について 21

漏水事故への対応 21

Q31　設備老朽化による漏水の責任と負担は誰が負うのですか？

迷惑行為への対応 21

Q32　バルコニー喫煙をやめさせたい。どのような対応をすればよいでしょうか？

Q33　上階の騒音がとても気になります。どうしたらよいですか？

Q34　ペットのトラブルはどのように解決したらよいですか？

Q35　マンション敷地内の無断駐車はどうやったら防げますか？

■引用法令等と同義語 24

■分譲マンションに関する法令等の情報 24

■相談窓口一覧 24

■分譲マンションの共用部分リフォームへの融資の相談 24

総会や理事会の運営について

総会招集の注意点

Q1 総会の準備にあたって、気をつけることは何ですか？

今回はじめて役員になりました。総会の招集の段取りをするのに、分からないことばかりなので、どのような点に気をつけたら良いか教えてください。

Answer

①管理規約の総会関連条文の確認、②様々な検討予定事項のスケジュール化、③理事会における総会開催日と組合員への周知時期の決定、④予算作成の段取りなどに留意しましょう。

［解説］ 集会（以下、全回答項目において、標準管理規約に規定する「総会」と表記します。）の開催にあたって、役員が行うべき準備は数多くありますが、特に以下の４点に留意しましょう。

①役員は、管理規約の総会関連条文を確認し、把握しておきましょう。

特に「招集手続（43 条）」、「出席資格（45 条）」、「議決権（46 条）」、「総会の会議及び議事（47 条）」「議決事項（48 条）」「議事録の作成、保管等（49 条）」が大事です。（カッコ内の条文は標準管理規約の該当条文）

②総会開催日の２ヶ月前までに以下の項目の実施スケジュール等を作成しておいた方が良いでしょう。

A　区分所有者名簿の現行化
B　次期役員候補決定
C　決算承認理事会開催日程
D　監事監査日程
E　事業計画（予算）案承認理事会開催日程
F　議案書作成担当決定
G　総会開催日予告・議案書発送日
H　総会当日の役割分担
I　出席者確保方法
J　議事録署名人内定
K　議事録作成担当・決定
L　役員引継日程

③総会開催日は、理事会で２～３ヶ月前に決定し、遅くとも２週間～１ケ月前までには組合員に周知しておいた方が良いでしょう。

④予算（案）作成上の留意事項

建物設備点検業者から提出される業務報告書を確認し、維持･修繕が必要な部位の有無のチェックを行い、必要に応じて費用の見積りを取りましょう。また、長期修繕計画書を参照し、計画修繕の時期を確認します。なお、長期修繕計画の時期及び金額は目安です。修繕の実施に当たっては、専門業者から費用の見積りを取り予算を計上しておきましょう。予算には「予備費」を忘れずに計上しましょう。

Q2 総会の招集の仕方について教えてください。

組合員から「総会招集通知の到着が遅い」との指摘がありました。
総会招集通知発信の注意点を教えてください。

Answer

総会通知は、日時、場所、目的（議題、議案の要領）を示し、規約で定められた総会開催日の２週間前（マンションの規約によります。）に区分所有者に発します。

［解説］ 総会は、管理者（通常は理事長）が招集します（区分所有法第 34 条第 1 項）。
総会招集通知は、会議の日より少なくとも 1 週間前までに発しなければなりません（区分所有法第 35 条第 1 項）［会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは２ケ月前（区分所有法第 62 条第 6 項）］。 この「1 週

間前」とは、通知を発する日と会議開催日の間に７日以上の期間を置くことを意味します。招集期間の短縮はできず、期間を伸長することのみ可能です。ただし、標準管理規約では、普通決議の総会招集時期については２週間前としています。これは、総会の議案書を受け取った組合員が議事内容を事前に十分に検討することができるようにという趣旨です。

［特に注意すべき点］

①「2 週間前」とは、発送日ではなく、通知発信日と開催日の間に２週間を置くこと（郵送日数を考慮した発送が必要）。

② 総会で決議できるのは、あらかじめ通知した事項に限られる（改正区分所有法第 37 条、改正標準管理規約第 47 条）。

③ 議決権は、書面または代理人によって行使できる（改正区分所有法第 39 条第２項、改正標準管理規約第 46 条）。

④ 議題や議案の要領を欠いた決議が無効とされた裁判例がある（議案内容が抽象的すぎる通知は、決議無効のリスクがある）。

以上を踏まえ、通知文の内容と発信時期の双方に十分配慮した手続きを行うことが重要です。

［ 総会招集通知の送付先・方法 ］

送付先	○管理組合に対し、組合員が届出をした住所 ○届出がない場合：当該専有部分の所在地
専有部分が共有の場合	○原則として議決権行使者あてに送付
掲示による代替	○マンション内に居住する組合員および届出のない組合員については、規約の定めにより、所定の掲示場所への掲示で代替可能

通知未達を防止するため、住所変更時は必ず管理組合へ届出る旨を管理規約・周知文で明確化しておくことが重要です。

Q3 総会議案書にはどの程度の内容を記すべきでしょうか？

招集通知に普通決議については議題のみを提示していましたが、総会を欠席した組合員から「総会議案書の情報が不足しており、賛否が決められなかった」と言われました。

Answer

口頭で説明を受けなくても賛否を決定できる程度の情報を記載してください。

［ 解説 ］

1. 議案書記載内容に関する基本的な考え方の変更

従来は、「特別決議事項」については「議案の要領」の記載が必要であり、「普通決議事項」については「議題の記載のみで足りる」とされていました（旧標準管理規約第 43 条関係）。しかし、改正区分所有法（2026 年４月施行）およびこれに対応した標準管理規約の改正により、この取扱いは大きく変更されています。普通決議・特別決議を問わず、すべての議案について「議案の要領」を示すことが必要となりました。

2. なぜ「普通決議」でも議案の要領が必要なのか

総会には、当日出席する組合員だけでなく、委任状により議決権を行使する組合員、議決権行使書（書面）により賛否を示す組合員が多数存在します。これらの組合員は、総会当日の説明を受けることなく、事前に送付された議案書のみをもとに賛否を判断します。そのため、「議題名だけが記載された議案書」「内容や影響が分からない簡潔すぎる記載」では、組合員が合理的に賛否を判断できないという問題が生じます。以上を踏まえ、改正後は、欠席する組合員であっても、議案書を読めば賛否を決定できる程度の情報提供が求められるようになっています。

3. 議案の要領として記載すべき内容の目安

普通決議事項であっても、少なくとも次のような事項を記載することが望ましいでしょう。

○ 議案の趣旨・背景
○ 具体的な内容（何を、どのように行うのか）
○ 費用が発生する場合は、その金額・財源
○ 管理組合運営や区分所有者に与える影響
○ 可決・否決された場合の取扱い
※「○○の件について承認を求める」といった結論のみの記載は不十分です。

4. 実務上の留意点

情報が不足した議案書は、「適切な情報提供がなされていない」として、後日決議の有効性が争われるおそれがあります。特に、書面・委任状による議決権行使が多いマンションでは、議案書の充実が総会決議の安定性を左右します。

委任と総会の成立

Q4 総会で議決権を行使するにあたって、賃借人を代理人としてもよいですか？

私は、区分所有者ですが借家として貸しており、また県外に居住しているため総会に出席できません。代理人を立てたいのですが、賃借人を代理人に立ててよいでしょうか。又、代理人はどの範囲まで認められますか。

Answer

標準管理規約によると借家人を代理人とすることは出来ません。代理人に関する法律上の規定はありませんが、規約にて制限されています。（下記参照）ただし、規約はマンション毎に違うので確認してください。

[解説] 代理人の資格や範囲については、区分所有法上の制限はありません。しかし、平成 28 年 3 月の標準管理規約改正で代理人が以下のように制限されました。

①その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む）又は一親等の親族
②その組合員の住戸に同居する親族
③他の組合員

代理人が出席する場合、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならないとしています。（標準管理規約 46 条 6 項）。

区分所有者が議決権を行使するのが原則ですが、書面や代理人による議決権行使も可能です。

[解説] 総会には区分所有者が出席して、議決権を行使するのが原則ですが、質問者のように遠方にお住まいの方やマンションに居住していても、総会当日、都合が悪くて出席できない区分所有者等には、書面（議決権行使書）、又は代理人により議決権を行使することが認められています（区分所有法第 39 条 2 項、標準管理規約第 46 条 4 項）。

Q5 議長委任や代理人委任が半数以上を占める総会は成立していると言えるのですか？

私のマンションの総会では、議長委任や他の組合員への代理委任が多く、実際の組合員は非常に少ない状況の下で議案が決議されています。委任が半数を超えているような総会の決議は有効なのでしょうか。又、代理人が引き受けられる員数に制限はないのでしょうか。

Answer

委任状を含めた人数で総会は有効に成立し、引き受けられる代理人の員数に制限はありません。ただし、委任状が多いのは好ましくないことから、議題ごとに賛否記載の議決権行使書をお勧めします。

[解説] 総会の議決権は書面又は代理人によって行使することができます（区分所有法第 39 条２項、標準管理規約第 46 条４項）。従って、普通決議及び特別決議に関する総会決議は、委任状を含めた人数で有効に成立します。ただし、あまりに委任状が多いのは好ましいことではありません。マンション管理標準指針では、少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席していることを、望ましい対応としています。広報活動や事前の議題説明会等を通じて出席を啓発するほか、どうしても出席できない場合には、各組合員が主体的に意思表示ができる議題ごとの賛否を記した議決権行使書の提出を促してみてはいかがでしょう。

また、代理人氏名を記載していない委任状（白紙委任状）の場合、議長（通常は理事長）に一任されたとみなすのが一般的です。しかし、誤解を与えないように、あらかじめ委任状に「代理人の氏名の記載がないときは議長に一任したものとみなす」等、白紙委任状の扱いを明記しておくとよいでしょう。

総会の議題

Q6 総会当日、出席者から突然提出された議題について、審議し、決議することは可能でしょうか？

総会当日、組合員の１人から、あからじめ通知した事項以外の議題について協議するよう申し入れがありました。どのように扱うべきでしょうか。

Answer

総会では、招集通知に議題として示した事項についてのみ決議することができるのが原則です。

[解説] 総会では、あらかじめ通知した事項についてのみ決議をすることができます（区分所有法第 37 条第１項）。

区分所有者が総会に出席するかどうかは、その議題の重要性又は自分が利害関係を有するかどうかによって判断するのが普通ですから、不意打ちにならないように、このように定められています。本人が出席するか、代理人に委任するかといった判断も議題によって違ってくるでしょう。

ただし、例外として、規約に「あらかじめ通知した事項以外も決議することができる」と定めておけば、特別決議事項以外は決議できます。

また、総会は、全員の同意があれば招集手続を省略して開催できますが、この場合は、議題の通知がありませんから、突然の動議も決議できます。

総会の議事録

Q7

総会の議事録を作成する際の注意点を教えてください。

総会の議事録に決議にはあまり関係がないと思われた発言を記載せずにいたら、その事で指摘がありました。発言の内容をどの程度まで記録するのかなど、総会の議事録作成時に気をつけるべきことを教えてください。

Answer

議事録には、「議事の経過」について知り得る程度に要約した内容を記載してください。

［解説］ 議事録は、議長が作成しなければなりません。また、議事録には「議事の経過の要領とその結果」を記載することになっています。（区分所有法第 42 条第 2 項）

「議事の経過の要領とその結果」とは、開催日時、場所、開会宣言、出席状況、議案提出趣旨説明、主な質疑応答、討議の内容、動議とその結果、表決方法とその結果、閉会宣言、閉会時刻などの「議事の経過」について知り得る程度に要約した内容です。議事録にはすべての発言を一言一句記録する必要はありませんが、議事に影響を与える重要な発言については、必ず記録しておきましょう。

最後に、議事録の作成年月日を書き入れ、議長及び総会に出席した区分所有者 2 名が署名押印します。

議事録は、２週間以内を目途にできるだけ速やかに作成すべきです。

［解説］ 作成期限は、区分所有法では決められていませんが、理事長は議事録を保管し、利害関係人の請求があれば閲覧させる義務がありますから、会社登記の例に準じ 2 週間以内を目途に、できるだけ速やかに作成すべきです。

また、総会議事録については、滞納管理費回収関係の訴訟をした場合、管理費等の証拠として、金額を決定した総会議事録を提出するなど、重要な意味を持ちますので、前項に従い正確に作成してください。

Q8

通常総会と近々開催予定の臨時総会の議事録をあわせて作成するといわれましたが、問題はないのですか？

先月末に行われた通常総会で決算書の収入と支出が合わない不備があり、質問したところ、管理会社と理事長が、近日中に臨時総会を開き、改めて決算の承認を求めることとなりました。しかし、三週間たっても議事録の配布がありません。管理会社に問い合わせると「臨時総会の日程を調整中でもう少し待ってほしい。議事録は、今回の臨時総会と通常総会とをあわせて作成するので、今配布する必要はない」といわれました。これで問題はないのでしょうか。

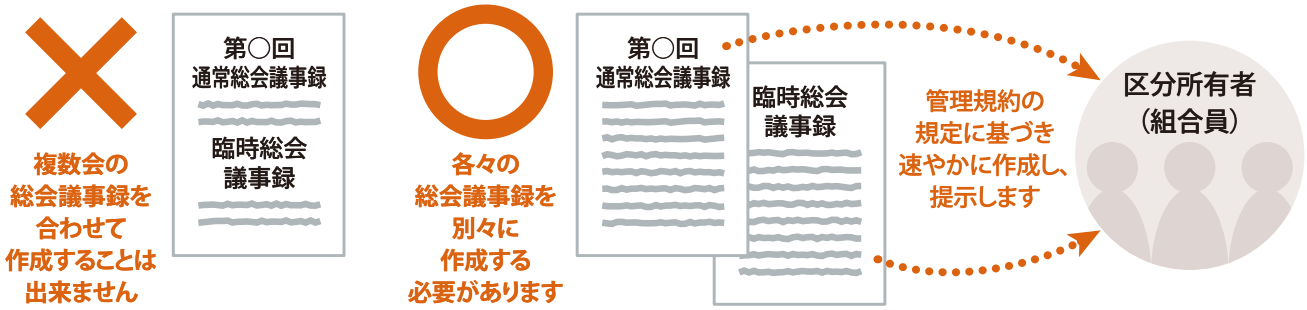
Answer

議事録はできるだけ速やかに作成する必要があります。
又、複数回の総会の議事録をあわせて作成することはできません。

［解説］ 上記の質問では、規約で総会の議事録の作成時期について規定しているかどうかわかりませんが、仮に作成時期（期限）を規定しているのであれば、その規定にもとづいて規約に抵触しているかどうかを判断することになります。

作成時期を規定していなくても、総会の議事録は速やかに作成することが必要です。そして、総会議事録の作成を怠った場合は、区分所有法第 71 条 1 項 3 号に違反していることとなり、議長は 20 万円以下の過料処分となります。又、議事録の虚偽記載も同様の処分となります。

さらに、通常総会と臨時総会の二つの総会の議事録を同一にすることは許されず、各々の総会の議事録を別々に作成する必要があります。



賃借人の権利

Q9 賃借人は、管理費の値上げに反対できますか？

家賃と管理費を支払ってマンションを借りています。管理費が値上げされると聞きましたが、マンションの賃借人には、管理費の値上げに反対する権利はありますか。

Answer

管理費の負担義務者は区分所有者であるため、賃借人は、管理費の値上げに反対することはできません。

［解説］ 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人など）は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができます（区分所有法第 44 条 1 項）。

ここでいう利害関係とは、一般的に占有者が直接の義務を負うことになる「建物又はその敷地もしくは付属施設の使用方法（区分所有法第 46 条 2 項）に関して総会の決議をする場合」を言います。

管理費等の値上げの検討は、この「利害関係」とはなりません。なぜなら、区分所有法上、共用部分の負担に任ずるのは区分所有者（区分所有法第 19 条）であり、たとえ実際に賃借人が管理費を支払っていたとしても法律上の責任は区分所有者にあり、賃借人は管理費支払いの義務者ではないからです。

確かに賃借人など占有者は管理費等の増額の決議によって賃料が増額する影響を受ける可能性はありますが、それは間接的な影響に過ぎず、「利害関係を有する場合」には当たりません。

従って、マンションの賃借人は管理費の値上げに反対することはできません。

理事の資格

Q10 区分所有者である法人が理事になることはできるのですか？

私の事務所は、区分所有者として法人で入居していますが、理事になることはできますか。又、理事に選任された場合は法人代表者の委任状が必要でしょうか。

Answer

法人名義では理事になることはできません。

［解説］ 管理組合法人の場合、必ず法人を代表する理事を置かなければなりません。観念的な存在である法人自体は行為をすることができないので、理事が法人を代表して事務を執行することになります。

理事は、規約に定めるか又は総会の決議で選任されます（区分所有法第 49 条 1 、 3 、 8 項）。理事の資格については、区分所有法上の規定はなく、イ）区分所有者、ロ）区分所有者以外の者でもかまいません。しかし自然人に限られるため（一般法人法第 65 条）、法人を理事にすることはできないとされています。

法人格を有しない管理組合の場合も「役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである」、「法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者等を選任することが一般的に想定される」（標準管理規約第 35 条関係コメント）とされていますので、あくまでも自然人である個人を総会等で選任する必要があると考えられます。

理事会への代理出席の可否

Q11 理事会の運営に際して、家族の代理出席は可能ですか？

私のマンションの理事会メンバーは 10 名ですが、欠席が多く、なかなか理事会が成立しません。所有者本人が忙しい時は、家族が理事会へ代理出席することも可能ですか。

Answer

理事は総会で選任される役員であるため、理事の代理出席を安易に認めることは原則として好ましくありません。ただし、代理出席を一切認めないことで理事会の運営に著しい支障が生じるような場合には、令和 7 年の改正標準管理規約コメントに記載がある理事代行者の活用を検討してください。

[解説]

1. 理事は「個人として選任されている」という原則

理事は、総会の決議によって選任される管理組合の役員です。そのため、総会で選任されていない者が、理事としての立場で、理事会に出席し、意思決定に関与するという状態は、制度の趣旨からみて慎重に扱うべきとされています。

このため、理事の代理出席（代行者）は原則不可というのが基本的な考え方です。

2. それでも代理（代行者）出席を検討すべき「例外的な場合」

現実の管理組合運営においては、理事の高齢化、多忙による出席困難、欠席が常態化し、理事会が成立しないといった事情から、理事本人の出席を原則とすると、理事会運営そのものが立ち行かなくなるケースもあります。このような特別の事情がある場合には、管理規約に理事代行者の規定を設け、総会又は理事会であらかじめ理事の他、理事代行者の信任も一緒に得ることを前提として、理事の代行者を認めることが可能とされています（令和 7 年標準管理規約第 53 条関係コメント）。

3. 注意点

理事代行者は理事の役割を代わりに担うことになるので、「なりすまし」の可能性も考慮し、どのような立場の人まで代行者（配偶者や同居の親族など）に含めるかは慎重に検討してください。

管理組合の運営について

決議要件

Q12 大規模修繕工事にあたって、改正区分所有法第 17 条と当マンションの規約（旧標準管理規約による）の採決方法は、どちらを優先させればよいですか？

私どもの管理組合では、平成 14 年 12 月に区分所有法が改正された後も規約は改正せず今日に至っています。今回、多額の費用を要する大規模修繕工事を通常総会に提議しますが、採決方法は区分所有法の過半数とするべきか、規約の３／４以上とするべきか判断できずに困っています。どちらで採決すればよいでしょうか。

Answer

改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を伴う共用部分等の変更は特別決議でしたが、平成 14 年の区分所有法改正により、形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分等の変更は普通決議（過半数）により決することができるようになりました。規約改正を早急に検討してください。

［解説］ 従来共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）は、区分所有者及び議決権の各３／４以上の多数による総会決議（以下「特別決議」という。）で決するものとされ、著しく多額の費用を要する大規模修繕工事は特別決議とされていました（旧区分所有法第 17 条１項）。

しかし平成 14 年の改正で費用の多寡が決議要件から外され、特別決議の対象となる共用部分の変更が、その形状又は効用の著しい変更を伴うものに改正されたことにより（改正区分所有法第 17 条１項）、「形状又は効用の著しい変更を伴わない」大規模修繕工事は普通決議（過半数）で実施できるようになりました。

一方、共用部分の管理に関する事項は、総会の決議で決することとし、規約で別段の定めをすることを妨げない（区分所有法第 18 条２項）とされています。

規約変更がなされていないマンションで、旧標準管理規約第 45 条３項「敷地及び共用部分等の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）」の規約の効力が維持されるとして、大規模修繕工事を特別決議で決することは、法改正の趣旨から疑問とされ、規約の見直しを図り、普通決議で実施することが妥当と考えられます。早急に規約改正の検討をお勧めします。

Q13 総会における建替え決議の要件を教えてください。

総会における建替え決議の要件は、区分所有者数によるのか、議決権数によるのか、又はその両方を満足しなければならないのか、教えてください。

Answer

建替え決議は、区分所有者数と議決権数の両方とも４／５以上が必要です。

［解説］ 建物の建替え決議に関しては総会において、「区分所有者及び議決権の各４／５以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地もしくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部もしくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができる」と定められています（区分所有法第 62 条１項）。従って、総会決議は建替えの重要性に鑑み、区分所有者数・議決権数ともに４／５以上を必要としています。

又、各区分所有者の議決権数については、「専有部分の床面積の割合」による算出の他に「規約で別段の定めをすることを妨げない」と規定されています（区分所有法第 14 条）。管理組合の総会運営手続き上の煩雑を避けるため、各住戸の面積があまり異ならない場合には、住戸１戸につき各１個を定めている規約もあるため、規約に従って建替え決議を行う必要があります。

組合員による臨時総会招集請求

Q14

大規模修繕工事が理事長と施工業者だけで進められ、契約状況等の公開を求めても拒絶されました。臨時総会で公開を求めたいのですが、臨時総会の開き方等、対応について教えてください。

大規模修繕工事が、理事長と施工業者だけで進められ、契約等の透明性・公平性を追求しても「全国大手の施工業者だから、任せておけば心配いらない」と議題にもしない状況です。このような場合の、対応（理事長の責任、組合員の責任、臨時総会の開催等）について教えてください。
又、規約では組合員の総会招集権は、組合員が組合員総数の１／４以上及び議決権の１／４以上の同意を得る旨規定されています。この定数は、各１／５以上ではだめでしょうか。

Answer

臨時総会は理事長が必要に応じて招集します。
理事長が招集しない場合は、組合員が組合員総数の１／５以上及び議決権総数の１／５以上の組合員の同意を得て、臨時総会を招集することができます。

［解説］ 理事長は、管理組合を代表してその職務を統括し、規約、使用細則、その他細則や総会、理事会の決議で理事長の職務として定められた事項等を遂行するとされています。又、理事長は区分所有法に定める管理者とすると明記されています（標準管理規約第 38 条）。

大規模修繕工事が理事長と施工業者だけで進められているのは、非常に問題です。施工業者との馴れ合い、理事会無視等の弊害となる恐れがあります。大規模修繕計画の作成、施工方式、資金計画（修繕積立金の取り崩し、借入金）等は理事会・総会の決議を要する重要な事項です。その執行は透明性、公平性が求められるものです。又、生活しながら工事を行うことから、当事者である組合員には、総会決議（普通決議）や工事実施中の協力等が求められます。このように重要な大規模修繕工事について、臨時総会で情報公開を求めるのは、有効な手段と考えられます。

組合員の総会招集権は、組合員が組合員総数の１／５以上及び議決権総数の１／５以上に当たる組合員の同意を得て、理事長に対して会議の目的を示して、総会の招集を請求することができます。又、理事長が臨時総会の招集を拒否した場合、その招集を請求した組合員が臨時総会を招集することができます。

ただし、この定数は規約で減ずることはできますが、各定数を1／4に増加することはできません。早急な規約改正をお勧めします（区分所有法第 34 条3、4項、標準管理規約第 44 条）。

管理会社への業務委託手続き等

Q15

管理会社に業務委託する場合の手続きと注意することを教えてください。

マンションが出来てから 20 年間自主管理してきました。居住者の高齢化が進み、マンションの管理に負担を感じるようになり、今年の総会で、管理会社に委託したらどうかという話が出ました。自主管理から管理会社へ業務委託する場合の手続きと注意すべきことについて教えてください。

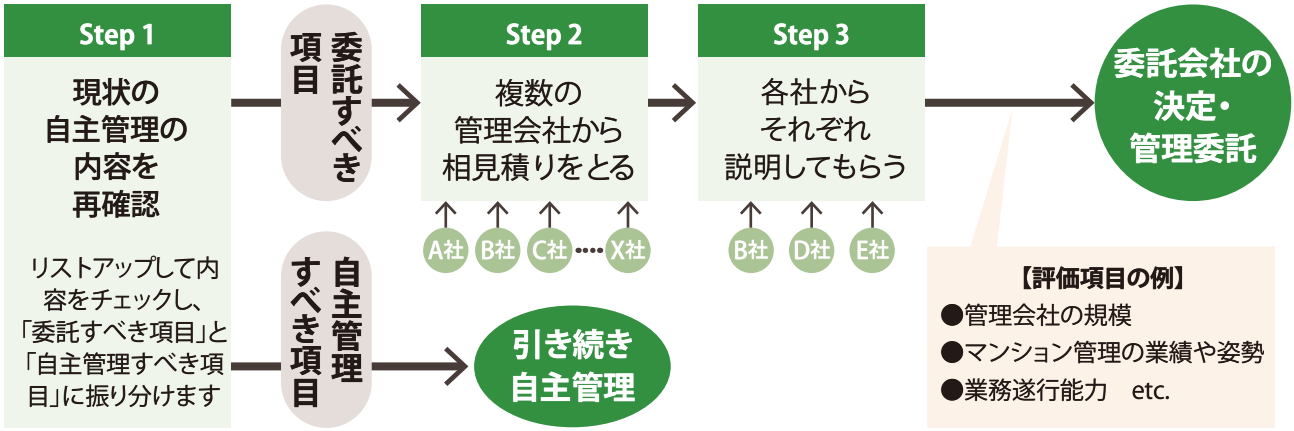
Answer

まずは管理業務のうち、委託した方がよい項目を洗い出しましょう。
そして、複数業者の見積りや業務能力等を比較するなど、委託先を吟味し決定しましょう。

［解説］ マンションの居住者の高齢化の進展とともに、自主管理の限界があらわれてきたようですが、最初から一括委託するのではなく、まずは、現状の自主管理の内容を再確認し、個別に委託すべき項目か、引き続き自主管理する項目かを見極めることが必要です。

そして、委託する業務内容を明確にした上で、複数の管理会社から相見積りを取りましょう。さらに、区分

所有者全員もしくは理事会に対して各管理会社から説明を行ってもらい、管理会社の規模、マンション管理の業績や業務に対する姿勢、業務遂行能力等をよく吟味した上で委託する管理会社を選択する必要があります。



管理費と組合の財産

Q16 管理費を節約する方法を教えてください。

最近景気も悪く、月々の管理費等の支払いが区分所有者の負担になってきています。支出を出来るだけ節約して、これ以上の管理費等の増額を避け、区分所有者の負担を軽減していきたいと思っています。管理費等の節約にはどんな方法があるでしょうか。

Answer

管理費の支出項目を細かくチェックするほか、入るべきお金が確実に入っているかも忘れずに確認しましょう。

[解説]　管理費等の節約は大切です。やみくもに管理会社等の契約先に減額を要求しても長い目で見ると管理組合のためにはならないこともあります。

技術の進歩や規制緩和など社会の変化をふまえ、管理組合として節約できる支出は節約していきましょう。

①電気代…電力の自由化により契約先や契約内容を変更し、電気代を節約できることもあります。

② LED…照明の電球等を LED に変更することにより電気代、電球代、電球切れ対応の労務費の節約になることがあります。

③保険料…保険会社によって保険料及び保険の内容は大きく変わります。現契約の内容を確認し、自分たちのマンションに不要と思われる保険があれば契約内容を見直すほか、他の保険会社の特徴を把握し自分たちのマンションに合う保険に加入しましょう。

④工事費用等…毎回決まった業者だけから見積を取っていると適正な工事費なのかがわかりにくくなります。特に高額な工事費については相見積もりを取るなど適正額になるように努力しましょう。

支出の削減とともに、管理組合の収入となるべき金額が計上されているか、収入できるものを見過ごしていないか、確実に収入を得られるように確認しましょう。

①空き駐車場があれば少しの期間でも必要な居住者へ貸し出し、駐車場収入を確保しましょう。

②保険で対応できる工事を管理組合の負担で実施していないか確認してみましょう。経年が理由の補修工事は保険対応はできませんが、事故による補修工事は保険が対応できることも多くあります。

③管理費を滞納している組合員があれば、少額の時から対応し、長期化しないようにしておきましょう。

Q17 管理組合の財産を守るにはどうしたらよいですか？

最近新聞などで管理会社の社員や管理組合理事が管理組合財産を使い込んだという事件の報道を目にします。使い込みから管理組合財産を守るために、管理組合はどのようなことに気をつけたらよいでしょうか。

Answer

印鑑や通帳は別々に保管し、一時でも同一人が持たないようにしましょう。
また毎月の収支は必ず確認しましょう。

［解説］ 管理組合が将来のため貯めている修繕積立金等は管理組合によっては非常に多額になっていることがあります。

組合財産を守るための基本は、「いつもチェックを怠らない。」ということです。

具体的には、次のようなことがポイントになります。

①監査時の残高証明書や預金通帳・領収書等証憑類は必ず原本を確認する。領収書は宛先が管理組合になっていること、押印されていることを確認する。

②通帳は管理会社が保管しても、印鑑は理事長が保管する。管理組合内部で通帳と印鑑を保管するときは、必ず別々に保管し、少しの時間でも同一人が持つようなことはしない。

③キャッシュカード、インターネットバンキングは利用しない。

④預金払出請求書への押印や現金の支払いは、請求書の内容、納品又は作業の完了を確認した上で、理事長自らが行う。

⑤残高証明書と預金通帳、帳簿の突合せを行い、改ざんを見抜く知識を身につける。（預金通帳を改ざんして水増し経費を計上したり、貸借対照表の預金残高を改ざんして横領される可能性がある。）

⑥大規模な管理組合では公認会計士など外部監査も導入する。

⑦以上のルールを明文化しておく。

滞納管理費

Q18 前区分所有者の滞納管理費と遅延損害金を、競売で新区分所有者となった人に請求できるのでしょうか？

管理費を滞納している区分所有者が自己破産をし、その専有部分が競売になりました。その後競売で取得した宅地建物取引業者から、「滞納管理費が発生したのは、回収できなかった管理会社と理事会の責任だから、遅延損害金は支払わない。」と言われました。遅延損害金は回収できないのでしょうか。

Answer

滞納管理費等と一緒に遅延損害金も請求できます。

［解説］ 最近、特定承継人（売買などでその住戸を買った人）となった宅地建物取引業者などに滞納管理費等を請求したとき、遅延損害金は支払わないとか、免除して欲しいと申し出てくる業者がいるようです。

しかし競売で新しく区分所有者になった者にも、規約で定めている範囲での遅延損害金を付加して請求することができます。管理費を支払うのは区分所有者として当然の義務であり、回収できないことが管理会社や理事会の責任となり、それが遅延損害金を免除する理由となることはありません。

一度認め遅延損害金を免除したという事実が残ると、今後も同じような主張をされる可能性があり、きちんと支払った区分所有者との不公平さや今後の管理運営での不透明さが残ります。

判例でも、競売で競落した区分所有者も区分所有法第８条の「特定承継人」にあたるとし、管理費、修繕積立金及び敷地使用料の全額のほか、弁護士費用及び管理費、修繕積立金及び敷地使用料に対し年 14％の割合の遅延損害金の支払いを命じた判例があります。（東京地裁平成９年６月 26 日）なお、弁護士費用の負担や遅延損害金について、規約で明確に定めておくようにしましょう。

Q19 前区分所有者が滞納した管理費等を支払った場合、その額を前区分所有者に請求することができますか？

中古マンションを購入しましたが、管理組合より前区分所有者が滞納した管理費等の支払いを求められました。前区分所有者の管理費等の滞納を管理組合に支払う義務はありますか。仮に支払った場合には前区分所有者に滞納管理費等を請求できますか。

Answer

滞納管理費等は新区分所有者にも支払い義務が生じますので、売買時に確認しましょう。なお、新区分所有者は前区分所有者が滞納した管理費等を求償できます。

［解説］ 管理費等を滞納した区分所有者が、専有部分を譲渡して区分所有者でなくなった時でも、管理組合は、その前区分所有者に対して、滞納管理費等を請求する権利を持っています。

その権利は、売買等により専有部分を取得した、新区分所有者（特定承継人）に対しても行使することができます（区分所有法第７条、８条）。管理組合から請求があれば、新区分所有者に支払い義務が生じることになります。又、売買契約締結時に未払い管理費等があることを知らなかった場合でも、この責任は負わなければなりません。新区分所有者が滞納管理費等を支払った場合は、その負担について当事者間で内部的な精算契約があればその内容にしたがって処理します。そうでない場合には、支払をした新区分所有者には、前区分所有者に対して求償する権利があります。なお、前区分所有者が破産者で免責を得た場合、求償はできないとされています。（東京高判平成 23 年 11 月 16 日）

中古マンションの購入者は、売買契約時に売主の滞納管理費等の有無について、宅地建物取引業者に確認する必要があるといえます。

共用部分や駐車場の工事

Q20 共用部分の工事を行う場合の決議要件を教えてください。

駐車場の増設やライン変更、共用部分のスロープや階段の手すりを設置する場合、その議決には過半数が必要ですか。あるいは３／４以上が必要ですか。

Answer

修繕、及び共用部分の変更のうち、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わない比較的軽微なもの（手すり設置やスロープ併設、駐車場内のライン変更など）は過半数（普通決議）です。

［解説］ 原則として、大規模であっても修繕（性能・機能・効用等を回復させる）については過半数（普通決議）、共用部分の変更は３／４以上（特別決議）の決議が必要です。

共用部分の変更か否かは、その形状又は効用の著しい変更があるかどうかで判断します（区分所有法第 17 条１項）。エレベーターの設置や階段室部分の改造、本来駐車場ではなかった所を駐車場に変更、外壁をコンクリートからタイル張りにしたりする場合等は特別決議となります。

いずれにせよ共用部分の変更か否かはそのマンションの具体的な事例により判断されます。もちろん、区分所有法によれば、共用部分の変更と判断される場合でも、その管理組合の規約で、共用部分の変更の決議を区分所有者数の過半数としていれば、それに従います。

駐車場余りへの対応

Q21 駐車場が余っていますが、外部に貸すことはできますか？

近隣の駐車場に比べてマンション内の駐車場料金が高いというわけでもないのに、駐車場に空きがでるようになりました。総会でも、居住者以外の外部の人に賃貸してはどうかという意見がでましたが、可能でしょうか。

Answer

居住者による需要が見込まれない場合、外部の人への貸し出しも可能です。その際は、「収益事業」とみなされ課税される場合もありますので、税務署に確認してください。

［解説］ 最近では、高齢化等でマンション駐車場の借り手がないため、駐車場収入が入らず、困っている管理組合も出てきました。

空き駐車場発生の理由が、車は持っているけれど、機械式駐車場でサイズが合わずに入れられない、などの理由の場合には、駐車場使用者の協力を得て、駐車場位置について検討し直す必要があります。また、近隣の駐車場に比べてマンション内の駐車場料金が高いという理由で、駐車場使用者がいないのであれば、駐車場料金についても検討する必要があります。

上記以外の理由で、駐車場が余っているときは、来客用に有料で貸し出したり、希望者には２台目、３台目の貸出を検討しましょう。なお、マンション駐車場の空き駐車場をマンション居住者以外の外部の人に賃貸する際、場合によっては「収益事業」と見なされ、課税対象になることがあります。例として、次のようなケースが想定されますので、具体的には、所管の税務署に確認してください。

	駐車場の活用方法	課税・非課税
ケース①	短期的な貸し出しで、積極的な募集は行わない。	全部非課税
ケース②	居住者の使用希望がない場合に、一般募集を行い、申し込みがあれば許可する。	一部収益事業と見なされる（区分経理が必要）
ケース③	募集を広く行い、使用許可は居住者か外部の人かは問わない。	全部収益事業

銀行変更の手続き等

Q22 銀行を変更したいのですが、理事長の一存で、変更してもよいのですか？

以前はどこの銀行に預金をしても安全性、利率等に差はなかったのですが、最近では銀行によって若干特徴が出てきました。そこで、銀行を変更したいのですが、どのような手続きが必要ですか。

Answer

管理費の保管方法等について規約に定めがない場合は、少なくとも理事会決議をもって銀行を変更しましょう。

［解説］ 銀行を変更することについて規約に定めがある場合はそれに従います。

その銀行が修繕積立金を保管する銀行であれば、規約で総会の議決事項を定めた条文に「修繕積立金の保管及び運用方法」と総会議決事項であることが規定されていることがあります（標準管理規約第 48 条七号）。

しかし、管理費を預金している銀行については、規約に規定がない管理組合がほとんどではないでしょうか。

そこで、管理組合の財産である管理費を保管する銀行についても、少なくとも理事会決議をもって変更するようにしたほうがよいと考えられます。

建物の保全と管理について

大規模改修工事

Q23 大規模修繕工事はなぜ必要ですか？

築 10 年のマンションですが、管理会社から「そろそろ大規模修繕工事の計画を」と提案してきています。まだどこも悪くないように見えますが、なぜ大規模修繕の準備をしないといけないのでしょうか。

Answer

適切な時期に大規模修繕を行わないと、建物の劣化がさらに進み資産価値の減少につながりかねません。

［解説］ 目につかないだけで、建物は建った瞬間から劣化が始まっています。２～５年目で鉄部に錆が生じ、10 年目頃からは塗装の劣化、壁のひび割れ、タイルの浮きや剥がれ、屋上防水の膨れやめくれ、ポンプ類の故障が生じ、15 年を過ぎると給排水設備などが傷んできます。25 年目ごろにはエレベーターの取替が必要な場合も出てきます。

補修や取替に際して多額の費用が発生するものもあり、管理組合にとっては頭の痛い問題ですが、放置すると傷みや劣化はさらに深刻化し修繕費用が膨らむこととなります。必要な修繕を先送りして大規模修繕費用が多額になりすぎると、修繕積立金等では費用をまかなえなくなり、傷みや劣化が放置され、ひいては資産価値が減少することになりかねません。このような事態を招かないように、適切な時期に大規模修繕工事が必要なのです。

適切な修繕内容の検討と多額の費用の確保のため、大規模修繕は計画的に取り組む必要があります。

［解説］ マンションを新規購入する際の修繕積立金は低く設定されがちで、大規模修繕時に費用が不足する事態は少なくありません。早い段階で長期修繕計画に基づいて必要な修繕費を算出し、現行の積立金で大規模修繕ができるか検証してください。費用が不足する場合、大規模修繕工事のために一時金を徴収したり、銀行などから借り入れをする方法もありますが、反対者が出ることも予想され、場合によっては大規模修繕ができなくなる恐れがあります。そうならないようにあらかじめ修繕積立金を値上げすることも検討しましょう。

大規模修繕工事は築 10 年～ 15 年で実施することが多いようですが、年数にこだわらず、自分たちのマンションの劣化状況を専門家に判断してもらい、大まかな工事の時期や内容を検討しましょう。大規模修繕に係る専門委員会は工事の２～３年前に発足させます。統一仕様書を使って複数の工事業者から見積もりを取り、適切な価格で工事を発注するようにしてください。

Q24 ２回目の大規模修繕工事を実施する際の注意点は？

私が住むマンションでは、10 年前に1回目の大規模修繕工事をしました。長期修繕計画では、12 年ごとに大規模修繕工事を行う予定です。２回目の大規模修繕工事で注意すべき点はありますか。

Answer

給排水設備のほかエレベーターや機械式駐車場など多額の費用がかかる修繕項目が重なることがあるため、計画的な資金の積立が不可欠です。

［解説］ 長期修繕計画は、マンションを適切に維持するための修繕工事の目安となります。一般に、大規模修繕工事は概ね 10 年から 15 年程度の周期で行われています。大規模修繕の予定時期の約２年前に、専門家に依頼して建物調査に基づく診断書を作成し、実施する工事の時期や内容を決めてください。

特に２回目以降の大規模修繕の目標は、建物の完成時の姿に戻すことではなく、劣化部分の補修により快適に住める環境を確保するだけでなく、マンションの資産価値の維持・向上を図ることです。

このうち給排水設備の修繕にあたっては、貯水槽式の場合は直結式の給水への変更も検討しましょう。この際、規約を改正し、共用部分だけでなく専有部分の改修も修繕積立金を充当できるようにすることが望ましい姿と考えられます。また、エレベーターのリニューアルは、築 25 年から 30 年が目安であり、２回目の大規模修繕で行うことが考えられますが、機械式駐車場の更新もほぼ同時期であり、計画的な資金の積み立てが重要です。

２回目の大規模修繕は、築後 20 年以上経過して行われるため、建築技術や建築材料等が進歩していると考えられます。新たな技術や素材を積極的に採用し、居住環境の向上や資産価値の向上に努めましょう。また、グレードアップ工事はバリアフリー、防犯、防災、省エネ、断熱、遮音、緑化など多種多様です。資金を考慮し２回目と３回目に分けて工事しましょう。

設備等の維持保全

Q25 機械式駐車場を耐用年を超えて使用する場合、どんな問題がありますか？

私の住むマンションでは、敷地が狭いため平面の駐車場でなく、２～３段式の機械式駐車場が設置されています。現状、撤去にかかる費用が不足しており、できるだけ長く使用したいのですが、どのような問題がありますか。

Answer

耐用年を超えて使用する場合は、交換部品が入手できない場合もあるほか、メンテナンス費用が通常よりも多額になりがちです。

［解説］ 機械式駐車場設備の減価償却資産としての耐用年数は 15 年（機械部分）と定められています。この期間を超えるような長期にわたって使用された機械式駐車場設備においては、モーターやセンサー、スイッチなどの電気部品及び配線の劣化、本体鉄骨の塗装劣化や柱脚部のアンカーボルトの錆等がみられ、それぞれ交換や補修が必要となります。また、交換が必要な部品が生産中止となり、入手できなくなった場合は、代替となる部品を新たに選定するとともに、既設機械装置に取り付けるための架台等の設計が必要となります。

以上のように耐用年数を過ぎた機械式駐車場設備においては、保全にかかる費用が非常に大きくなると予想されます。また、機械式駐車場設備を屋外に設置している場合は、屋内に設置している場合と比較して保全にかかる費用も大きくなる傾向があり、注意が必要です。多額のメンテナンス費用を確保するために、管理費会計、修繕積立金会計のほかに、駐車場会計を区分・独立させて対応することも検討してください。

Q26 排水管の清掃周期はどれくらいですか？

築３年のマンションですが、今まで排水管の清掃をしたことがありません。毎年１回清掃をしているマンションもあると聞きます。排水管はどれくらいの周期で清掃すべきかを教えてください。

Answer

築 10 年以上のマンションでは１～２年周期で排水管の清掃を行うのが一般的ですが、管の素材、口径等のほか、居住者の使用方法を加味して決める必要があります。

［解説］ マンションの排水管には、通常、台所・浴室などの雑排水管、トイレの汚水管、雨水管の３種類があります。このうち、定期的に清掃が必要なのは雑排水管です。雑排水管は、浴室からの毛髪や垢、台所からの油分や野菜くず、洗濯機からの糸くずなどが流れ、管に付着するため詰まりやすいのです。

一般に、雑排水管の清掃は、高圧洗浄車で加圧した水を専用ノズルがついたホースで管内に流し込んで行います。各住戸の雑排水管だけでなく共用部分であるたて管も同時に清掃します。

雑排水管の清掃周期は、管の種類、口径、勾配等の状況によって異なり一概に言えません。例えば、鋼管は

発錆で汚れが付きやすくなり、塩化ビニールや樹脂でコーティングしてあっても、劣化やキズにより詰まる場合があります。排水管の汚れや詰まりは、使い方も影響します。台所で煮えたぎった油を流す人もいますがとんでもないことです。ビニールや樹脂が溶けたり、変色して詰まりやすくなります。

さらに、排水管の口径が細いほど詰まりやすく、勾配不足や施工不良も排水管の汚れや詰まりやすさに影響します。

清掃の周期は、以上のような状況を加味して決めますが、築 10 年以上のマンションでは 1 ～ 2 年、築 10 年未満では 2 ～ 3 年に 1 回の周期で行っているのが一般的です。

専有部分・共有部分のリフォーム

Q27 専有部分でリフォーム工事を行う際の注意点は？

専有部分をリフォームしたいのですが、注意すべき点はどんなことですか。

Answer

事前に管理組合へ申請して承認を得ましょう。

[解説]　専有部分の工事であっても、共用部分や周辺住戸に影響を与える可能性がありますので、一般的には規約で「事前に管理組合へ申請して承認を得ること」と定められています。（標準管理規約第 17 条 1 項）

リフォーム工事を申請すると、管理組合で、当該工事の躯体へ及ぼす影響、耐火性能や遮音性能への影響、構造耐力上の問題、他の区分所有者への影響等を考慮して判断し、承認されます。

承認を受けて工事後に他の専有部分に影響が生じた場合は、発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならないこともありますので、十分にご注意ください。（同条 6 項）。

Q28 窓ガラス等開口部の改良を区分所有者が行ってもよいのですか？

一部の住戸において、シックハウス問題を改善するために、開口部の改良の必要性が生じています。しかし、マンション全体としては、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な状況です。

Answer

共用部分である開口部の改良工事は管理組合が計画修繕することが基本ですが、各区分所有者の責任と負担において改良工事を行うことも可能です。

[解説]　各住戸に附属する「開口部」の改良工事は、共用部分であり管理組合がその責任と負担において計画修繕として行う事が基本です。しかし管理組合が改良工事を速やかに実施出来ない時は、あらかじめ理事長に申請して、書面による承認を受けることにより、各区分所有者が責任と負担において改良工事を行うことができます（標準管理規約第 22 条 2 項）。

耐震診断や耐震補強の相談等

Q29

旧耐震基準マンションの耐震診断や耐震補強は、どこに相談すればいいのでしょうか？また、補助制度はあるのでしょうか？

うちのマンションは、旧耐震基準で建てられており、近年、大きな地震が多いので、不安の声が大きくなっています。耐震診断、耐震補強、補助制度の有無や利用方法などについて相談したいのですが、どこに連絡すれば良いのか分かりません。

Answer

北九州市、福岡市、久留米市等では、相談だけではなく、耐震診断費用等の補助を行っていますので是非お問い合せください。

[解説]　耐震診断や耐震補強に関する相談窓口は以下のとおりです。

●北九州市 都市戦略局 指導部 建築指導課	電話 093-582-2531
●福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課	電話 092-711-4580
●久留米市 都市建設部 建築指導課	電話 0942-30-9089
●福岡県 建築都市部 建築指導課 建築指導係	電話 092-643-3721

（その他の市町村では補助制度がない所もありますので窓口として県へお問合わせ下さい）

また、参考となるホームページとして次がありますので、検索してみて下さい。

【（一社）日本建築防災協会】
耐震支援ポータルサイト
http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/

【国土交通省】
マンション耐震化マニュアル
http://www.mlit.go.jp/common/001086800.pdf

店舗部分への対応

Q30

マンションの１階にある店舗の古くなった看板は、管理組合が交換しなければならないのですか？

10 階建てのマンションの１階部分２戸が店舗となっています。その店舗の一つが「外壁に取り付けている看板が古くなり危険なので取り替えてほしい」と管理組合に言ってきました。この看板は、新築当時、分譲業者が取り付けていたものですが、管理組合が交換することになるのでしょうか（規約は単棟型となっていて、看板についての定めはありません。）

Answer

店舗の看板は店舗所有者の財産とみなされ、
店舗所有者の負担で取り替えを行うのが、一般的です。

[解説]　店舗から、外壁に取り付けている看板の取り替えを依頼されたとの質問ですが、この看板は分譲当初から取り付けられ、費用負担について規約等に記載がないとのことですので、店舗とよく協議を行い双方で解決する必要があるでしょう。

看板については、店舗所有財産であり、店舗所有者が日常の管理を行い、取り替えをする場合は、管理組合に取り替えの申請を行い、承認を得て店舗所有者の負担で行っているのが一般的です。

看板の設置場所や大きさ、デザイン等について調整を行えるよう、
店舗と管理組合とで約束事を取り決めておきましょう。

[解説]　この際、管理組合と店舗側とで、看板の取扱について取り決めておく必要があります。店舗側が勝手に取り替えを行うのではなく、取り替えする看板の設置場所、看板の大きさ、デザイン等について、管理組合と店舗との間で協議・調整できるようにしておくとよいでしょう。さらに、看板が共用部分に設置されているのなら、管理組合として看板設置料を店舗所有者から徴収してもよいと考えられます。

なお、規約が単棟型とのことですが、１階に店舗が入居して営業活動を行っているのであれば実態としては複合用途型になるので、規約を改正するのが望ましいでしょう。

トラブルや生活マナー等への対応について

漏水事故への対応

Q31 設備老朽化による漏水の責任と負担は誰が負うのですか？

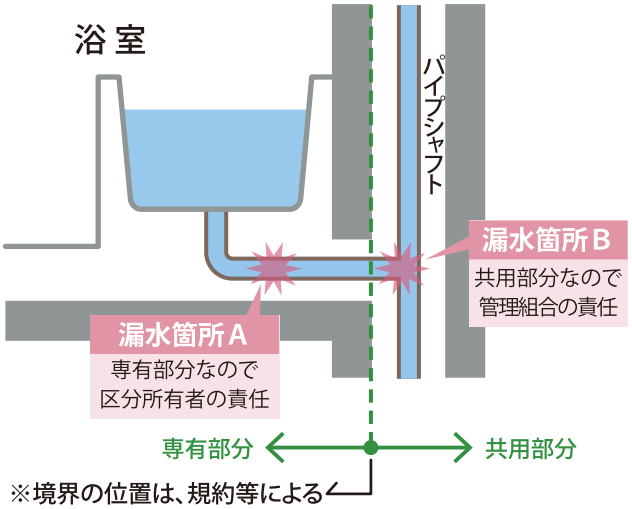
浴槽の改修をしましたが、排水管も老朽化し、水漏れが発生していることがわかりました。同時に改修しましたが、工事費は区分所有者が負担するのでしょうか。

Answer

漏水原因と発生箇所が、専有部分なら区分所有者、共用部分なら管理組合が責任も費用も負担します。

［解説］　マンションでの水漏れは、漏水した原因と発生した場所により責任を負う人が決まります。

上記の質問では設備の老朽化が原因となって漏水が発生しましたので、設備の所有者が責任を負わなければなりません。従って、規約で、漏水した場所が専有部分なのか共用部分なのかを確認して下さい。専有部分であれば区分所有者の責任となり、修理費用も負担しなければなりません。共用部分であれば修理費用は管理組合が負担することになります。なお、専有部分と共有部分との境がわかりにくい場合もあるので、共用部分の範囲を別表にして管理規約の最後に一覧表として記載することも有効です。（標準管理規約第８条別表第２）



迷惑行為への対応

Q32 バルコニー喫煙をやめさせたい。どのような対応をすればよいでしょうか？

バルコニーでたばこを吸う人がいて、煙が流れ込む隣室の住人が「頭痛する」「せきが出る」と訴えています。やめさせられますか？

Answer

理事会で、喫煙行為に対して注意を呼掛けることに加え、規約又は使用細則に共用部分での禁煙の規定を追加する方法があります。

［解説］　まず、理事会に対策を諮り、掲示板に「バルコニーの喫煙は、他の居住者の健康に影響があり、また、防火上の観点からご遠慮ください」と告知をしてください。それでも続く場合は、喫煙者宅を訪問し、苦情が来ているので喫煙は室内に限定するよう申し入れてください。

喫煙に関しては、使用細則で、共用部分（バルコニーを含む）においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合は場所など遵守すべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について定めることが可能です。

また、他の区分所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられます。

Q33 上階の騒音がとても気になります。どうしたらよいですか？

走り回る足音や大きな音で音楽をかけるなど上階からの音がとても気になります。
どのように対処したらよいか教えてください。

Answer

騒音発生住戸がはっきりとしていたら、まずは音が発生していることを騒音の発生源住戸に伝えてみましょう。伝える際には、「音が発生している」という状況を伝えることだけを意識し、不快な気持ちは伝えないようにします。

［解説］ 共同住宅なので、24時間他の住戸からの生活音が全く聞こえないという生活はできません。それでも耐え難い時間や大きさの音を発生しているのであれば、騒音の発生時間帯、音の種類などを確認し、まずは「音が発生していること」を伝えてみましょう。

騒音を発生していても、自分たちが騒音を発しているということに気が付いていないこともありますので、感情は交えず騒音発生の事実だけを伝えることが大切です。

騒音の発生源となっている住戸がはっきりしない場合は、掲示・回覧などで一般的な注意喚起をしましょう。

騒音問題を起こさないためにも、日頃から住民間のコミュニケーションを活発にし、良好なコミュニティを形成しておくことが重要です。

［解説］ 騒音は、知っている人の音だと気にならないこともありますし、寛容な気持ちになることもあります。

騒音をトラブルにしないように、日頃より近所同士のコミュニケーションを大事にしておきましょう。最初は挨拶から始めることで十分です。

Q34 ペットのトラブルはどのように解決したらよいですか？

私のマンションの規約では、「他の居住者に危害を加えるおそれのある動物は飼育禁止」とあります。この規定をもって、ペットは飼育禁止になっていると主張する区分所有者と、飼育は許可されていると主張する区分所有者がいます。どのように対処すればよいですか。

Answer

ペット飼育の問題はデリケートな問題なので、管理組合としてペット飼育について禁止とするか許可とするか決め、それに従った規則及び細則を作りましょう。

［解説］ 最近ペット飼育をしている方が増えているようですが、共同住宅では動物の飼育は禁止されていることが多く、ペットを飼育したい人とペットは苦手な人との間にトラブルが絶えないようです。特に規約に「他の居住者に危害を加えるおそれのある動物は飼育禁止」というあいまいな規定があると、ますます解決が困難になります。

動物の飼育が、禁止とも許可ともとれるこのような規定がある場合は、まず管理組合として、動物の飼育についてどう考えるのか決め、規約にきちんと定めましょう。（標準管理規約コメント第18条関係②）その際、現状を把握した上で区分所有者の意向を確認します。飼育について、全員が賛成、反対とならないのが通常ですので、両方の意見の区分所有者で十分に議論し、検討してください。

合意が得られたら、総会の特別決議により管理規約を改正します。次ページに、規約条文例を示しますので改正の際の参考にしてください。

■規約条文の例

ペットの飼育を禁止する場合	（ペット飼育の禁止） 第○条　区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。
ペットの飼育を容認する場合	（ペットの飼育） 第○条　ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

規約でペット飼育を容認する場合は、さらに飼育者が他の居住者に迷惑を掛けないような行動を求めた『ペット飼育細則』を定めます。また、ペット飼育者で愛好会を作り、クレームや迷惑を掛けない飼育などについて話し合い、マナーアップを図ります。

■ペット飼育を認める場合のポイント

○ペット飼育可能な種類、頭数、大きさを決める。
○飼い主が責任をもってしつけをする。（適切な運動、鳴き声、飛び掛かり等）
○飼育場所を専有部分に限定する。（バルコニーでの飼育は禁止）
○共用部分（廊下、エレベーター）を使用する場合は抱きかかえる。
○仕事等で日中不在する飼い主は、ペットを室外に放置しない。
○旅行の場合にはペットを同行させるか、ペット専門のホテル等に預ける。
○避妊去勢手術や狂犬病の予防接種を行う。
○ペットによるトラブルは、その飼い主の責任で対処させる。

Q35 マンション敷地内の無断駐車はどうやったら防げますか？

最近、来客者用駐車スペースが埋まっていることが多いのですが、外部の方が無断で駐車しているようです。警察に相談したところ、私有地内の駐車なので取り締まれないとのこと。どのような対策がありますか？

Answer

ゼブラゾーンなどの路面への標示の他、広報や看板設置、見回りなど、日頃から地道に取り組み、解決していくことが必要です。

［解説］　専用駐車場や敷地内通路、敷地近くの路上への無断駐車は、マンション居住者に対して迷惑になるばかりでなく、消防車や救急車等の緊急活動、ゴミ収集車の収集活動にも支障が出ます。また、車上荒らしや車へのいたずら等の犯罪を誘発することもあります。日頃から地道に取り組んで、解決していくことが必要で、次のような対策が考えられます。

■不法駐車対策の例

①広報等により不法駐車に対する排除を伝える。
②規制看板や注意看板を不法駐車の多い場所に設置する。また、駐車禁止文字やゼブラゾーンを路面に標示する。
③フラワーポット等の障害物を置いて、駐車できないようにする。
④役員や居住者による夜間・休日の見回りを行い、不法駐車車両のワイパーに「警告票」を挟んで注意を促し、ナンバーを控えておく。なお、「警告票」は直接車に糊付けすると、器物破損等のトラブルになるので注意が必要。
⑤駐車場不足が原因の場合は増設を検討する。

■引用法令等と同義語

引用法令等の略語	区分所有法	建物の区分所有等に関する法律			
	標準管理規約	マンション標準管理規約（単棟型）			
	標準管理規約コメント	マンション標準管理規約（単棟型）コメント			
	（管理）規約	各区分所有建物の個別のルール。区分所有法に基づき設定される。			
	（使用）細則	各区分所有建物の共同生活上の詳細なルール。各規約に基づき設定される。			
同義語（厳密には区別されるが、同義語と解釈することが可能な用語）		**主に区分所有法上の呼称**		**主に標準管理規約上の呼称**	
		用語	主な関係条例	用語	主な関係条例
	「区分所有者」と「組合員」	**区分所有者**	区分所有法 第 2 条 2 項	**組合員**	標準管理規約 第 30 条
	「管理者」と「理事長」	**管理者**	区分所有法 第 25 条	**理事長**	標準管理規約 第 38 条
	「集会」と「総会」	**集会**	区分所有法 第 34 条	**総会**	標準管理規約 第 42 条

■分譲マンションに関する法令等の情報

国土交通省		公益財団法人 マンション管理センター		一般社団法人 マンション管理業協会
マンション管理について	マンション再生等について		公告・告示・法令	
http://www.mlit.go.jp/	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html	http://www.mankan.or.jp/	http://www.mankan.org/notice.html
				http://www.kanrikyo.or.jp/ 法令・政令・通達の他、各種様式や契約書、仕様書等の資料が掲載されています。

■相談窓口一覧

公益財団法人 マンション管理センター	本部	住所	東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
		相談内容と電話番号	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
	大阪支部	住所	大阪市中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル3階
		相談内容と電話番号	マンションの適正な管理についての相談等　06-4706-7560
一般財団法人 福岡県建築住宅センター	本部事務所	住所	福岡市中央区天神 1-1-1　アクロス福岡3階
		電話番号	092-725-0876
		相談日・時間	月～金曜日（祝日は除く）9:00 ～ 12:00、13:00 ～ 17:00
	北九州事務所	住所	北九州市小倉北区古船場町 1-35 北九州市立商工貿易会館1階
		電話番号	093-533-5443
		相談日・時間	月～金曜日（祝日は除く）8:45 ～ 12:00、13:00 ～ 17:00
福岡市住宅相談コーナー		住所	福岡市中央区天神 1-8-1　福岡市役所 3 階
		電話番号	092-711-4808
		相談日・時間	月～金曜日（祝日は除く）10:00 ～ 12:00、13:00 ～ 16:00

■分譲マンションの共用部分リフォームへの融資の相談

（独）住宅金融支援機構 九州支店	マンション共用部分リフォーム融資	住所	福岡市博多区博多駅前 3-25-21 博多駅前ビジネスセンター 6 階
		電話番号	092-233-1509

■執筆協力団体；ＮＰＯ法人 福岡マンション管理組合連合会
（順不同）　一般社団法人 福岡県マンション管理士会

■監修　；福岡県 建築都市部 住宅計画課
北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室
福岡市 住宅都市みどり局 住宅部 住宅計画課
久留米市 都市建設部 住宅政策課

■発行　；福岡県 建築都市部 住宅計画課
北九州市 都市戦略局 総務政策部 住まい支援室
福岡市 住宅都市みどり局 住宅部 住宅計画課
久留米市 都市建設部 住宅政策課
一般財団法人 福岡県建築住宅センター
企画情報部 企画住情報課

■編集・デザイン；有限会社 ケイプラン

■発行年　；2026 年 6 月

VEGETABLE OIL INK