

# 目次

第1章	マンション管理組合に関わる法令について	4
第2章	マンションのしくみについて～建築編	19
第3章	マンションのしくみについて～給排水設備編	31
	給水方式について	30
	排水方式について	44
第4章	管理会社との委託契約について	55

# 第1章 マンション管理組合に関する法令について

マンション管理組合と法令は、どのような関係があるのか、理事長になったが、知っとくべき法令はなにかをまず学ぶところから始めます。

マンション管理組合に関する法令についてQ & Aで紹介します。

## Q1マンション管理組合に関する法令にはどのようなものがありますか？

マンション管理組合にかかわる法律について、理事長が知っておくべき、あるいは理解しておくべきものがいくつかありますので次に紹介します。

**A1 民法以外にはおよそ次のものがあります**

民法以外の法律として、次のようなものがあります。

- ① 建物の区分所有等に関する法律
- ② マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- ③ マンションの建替え等の円滑化に関する法律

**Q2 国土交通省の施策としてどのようなものがありますか？**

それ以外に、国土交通省の政策として次のようなものがあります。

**A2 マニュアルやガイドライン、標準指針等を作成し法令の目指す方向性を具体的に示しています。**

国土交通省ではマニュアルやガイドライン、標準指針等を作成し、法令の目指す方向性を具体的に発信しています。

**Q3 当局以外の外郭団体でどのような組織がありますか？**

このほか、当局以外の外郭団体があり、いろいろと有益な情報を発信しています。これらからも有用な情報を得る必要があります。具体的には次の2つの団体です。

## A3 主な外郭団体

### ① 公益財団法人マンション管理センター

<https://www.mankan.org/>

マンション管理組合の運営、管理規約の内容、長期修繕計画作成・修繕積立金算出などマンション管理組合向けの情報を積極的に発信しています。同センターでは「マンション管理センターメールマガジン」を毎月書人に発行しています。当センターからのお知らせ、マンションみらいネット、セミナー相談事例などの各種案内、行政情報や法令・判例情報、マンション管理関係団体などの情報を発信していますから、登録するといいでしょ。

[https://www.mankan.or.jp/10\\_maimaga/maimaga.html](https://www.mankan.or.jp/10_maimaga/maimaga.html)

### ② 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

[https://www.chord.or.jp/chord\\_official/index.html](https://www.chord.or.jp/chord_official/index.html)

同センターは良質な住宅ストックをつくり、長く活用して、豊かな住生活の実現を図っていくことが本格的な時代の要請となっている中、住宅市場の整備を通じて、これを実現していくためには、住宅の品質を高める施策と消費者の利益の保護及び増進を図ることが必要とし、住宅政策の推進の一翼を担い、「住宅品質確保法」、「住宅瑕疵担保法」に基づき、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行っています。

また、消費者が安心してリフォームを行える健全なりフォーム市場の整備を目指し、情報提供業務を行っています。

理事長になられ感じていると思いますが、通常は、管理会社を通じてしか管理の実態というものが見えないので、こ

うした法令や、ガイドライン、マニュアルなど、本当にそんなものはあったのかと思うかも知りません。

通常こうしたものについて、管理会社は、理事長や管理組合役員みなさんに近づかせたくないようです。なるべくなら、管理会社のフィルターを通して何かをしてくださいという傾向があります。

全建センターは、管理組合が自主自律を持って活動するのを基本としていますから、こうしたものをご用意して、進めることができるよう、理事長に就任されたら第一歩として、ぜひこれらに触れていただきたいと思っています。

### 改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

当局で用意しているものに、次のようなマニュアルやガイドラインがあります。

国土交通省から平成16年6月に発表、平成22年7月に改定されたマニュアルです。

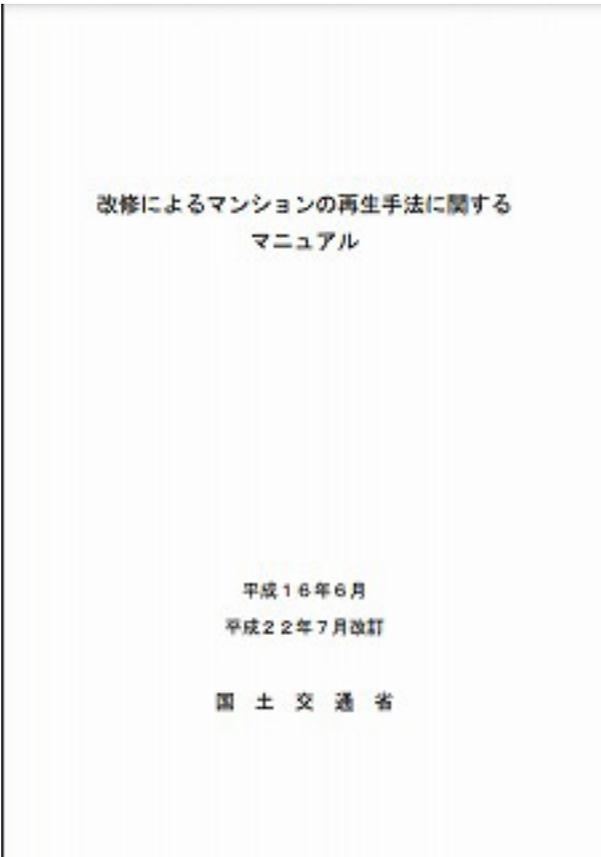
このマニュアルのはじめには次のようなことが書かれています。

「マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善し、その資産価値を維持していくためには、大規模修繕や改修、建替えなどの「マンション再生」に取り組む必要があります。例えば、建築後年数の経過につれ、マンションの劣化や陳腐化が進みますから、修繕を計画的に行い、建物を適切に維持するとともに、マンションの水準をその時代時代に求められる性能・機能に見合うようグレードアップする改修を行うことが必要となります。こうした、修繕や改修の適切な実施は、マンションの長寿命化を図り、省資源による環境負荷を軽減することにもつながります。また、相当の建築後年数が経ち、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、劣化等により地震に対する安全性の確保が難しくなった場合などにおいては、改修との比較により、建替えを検討することが必要となることもあります。」

151 ページにわたって計画修繕や大規模修繕工事に対して管理組合が取り組むときの指針が細かく明示されています。

<https://www.tebra.top/semi-19-0922-2>

<http://m-saisei.info/horei/enkatsuka/manual/kaisyu.pdf>



このマニュアルには次の4つ項目について書かれています。

- ① 改修による再生マニュアル
  - ② マンション建替えか修繕を判断するためのマニュアル
  - ③ マンション建替えに向けた合意形成に関するマニュアル
  - ④ マンション建替え実務マニュアル
  - ⑤ マンション耐震化マニュアル
- 改修による再生をどう進めるか、また、様々なジャンルの建て替えのマニュアルになっています。
- 昨今問題になっている耐震化に関しても管理組合の目線に立ったマニュアルです。

技術的、あるいは管理組合の運営、理事長がリーダーとなって進めるべき内容も、このマニュアルに様々記載されています。

### 長期修繕計画作成についてのガイドライン

このガイドラインは、マンションにおける長期修繕計画の作成や見直し及び修繕積立金の額の設定に関して、基本的な考え方等と長期修繕計画標準様式を使用しての作成方法を示すことにより、適切な内容の長期修繕計画の作成及びこれに基づいた修繕積立金の額の設定を促し、マンションの計画修繕工事の適時適切かつ円滑な実施を図ることを目的として作成されています。( <https://www.mlit.go.jp/common/001172736.pdf> )

### マンションの修繕積立金についてのガイドライン

国土交通省は平成23年4月に「マンションの修繕積立金等に関する検討会」（秋山哲一東洋大学理工学部建築学科教授）における検討結果を踏まえ、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示した「修繕積立金に関するガイドライン」を策定しています。( <https://www.mlit.go.jp/common/001080837.pdf> )

## 長期修繕計画作成ガイドラインコメント

現状の耐震性、区分所有者の要望等から、必要に応じて「マンション耐震化マニュアル（国土交通省）」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建物及び設備の耐震性、断熱性等の性能向上を図る改修工事の実施について検討を行います。高経年のマンションの場合は、必要に応じて「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（国土交通省）」等を参考とし、建替えも視野に入れて検討を行うことが望まれる。（<https://www.mlit.go.jp/common/001172737.pdf>）

最近、浸水で、電気系統のシステムがダウンしたということがありましたが、実は建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインも、きちんと出ています。



東京都

- ① 長期修繕計画作成ガイドライン
- ② マンションの修繕積立金に関するガイドライン
- ③ 建築基準法第86条第1項等に基づく「団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン
- ④ 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン
- ⑤ 建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン
- ⑥ 住宅宿泊事業法施工要領（ガイドライン）
- ⑦ これは東京都だけです都の制度として、マンション管理ガイドラインが出ておりません。

(<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/03guideline.html>)

どのような周期でどのような対応で修繕をしていくのかというマンションの維持修繕の要になる長期修繕計画をどのような内容で作ったらいいかのガイドライン、指針、それから修繕積立金のガイドラインについては、1住戸あたりどの程度の修繕積立金が妥当な範囲帯であるのかということなどが具体的に出てきます。設備あるいは特に機械式駐車場がある場合、割り増しになるというようなところも具体的に記載があります。

### マンション管理標準指針

マンション管理にかかわる標準様式や指針に関しては次のようなものがあります。

([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000053.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000053.html))

- ① マンション管理標準指針
- ② マンション標準管理委託契約書
- ③ 標準管理規約単棟型／団地型／複合型
- ④ マンションの管理の適正化に関する指針

こうした内容は、実は自主自律、主体性があると、大変有効的なものになりますが、理事長がそう思っても、管理会社さんの管理下では言いにくいようです。

こうしたマニュアルやガイドラインは、ネットで入手できますから、自分の手元に置いて、読み込んでいただくというところから理事長としての第一歩を始めていただきたいと思います。

## マンション総合調査

このほか、参考になる統計等々もあります。国土交通省ではマンション総合調査を4年に1度やっております。ここでは、世間一般のマンションがどのような時期に修繕をしているのか、理事や役員、委員がどんなようなことをしているのかということ、全国のマンションに対して、アンケート調査を行い、その結果を公表しています。直近のデータは平成30年のものです。( [https://www.mankan.or.jp/05\\_books\\_arc/3530.html](https://www.mankan.or.jp/05_books_arc/3530.html) )

理事長になられたときに、様々なこと取り組む際に、よそのマンションではどのようにしているのだろうか、一般的には、これはどういうふうに対処しているのだろうかということなど、貴重な情報が網羅されています。

管理会社のフィルターを通すと、個人情報とか、契約上の守秘義務があつて、よそではごうしました、ああしましたという部分が契約上も実はフィードバックされにくいという仕組みになっています。

では、どこから入手したらいいのかということ、インターネットで検索すると、実はちょっと怪しげな情報も正解と思つて取り入れ、それがために間違つた方向に行く理事長もいますが、このような公的調査（マンション総合調査）は、他のマンションの情報を得るツールとして十分に使えるものです。

## マンション管理適正化法について

次に、マンション管理適正化法等について多少詳しく説明をしたいと思います。

目的  
多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的とする。

### 管理組合による管理の適正化を確保するための施策

- (1) 国土交通大臣によるマンション管理適正化指針の策定
- (2) 管理組合、区分所有者による適正な管理に関する努力義務規定
- (3) 国・地方公共団体による情報提供等の措置

### マンション管理士の資格の創設

- (1) マンション管理士  
国土交通大臣の登録を受けて、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、相談に応じ、助言・指導等を業として行う者

### (2) マンション管理士の義務等

信用失墜行為の禁止、講習受講義務、秘密保持義務、名称使用制限  
マンション管理業の適正化のための措置

### (1) マンション管理業登録制度の創設

- 登録の義務づけ
  - 管理業務主任者の設置
  - 業務規制（重要事項説明、委託契約書面交付義務、修繕積立金等の分別管理）
  - 情報開示（管理実績、財務諸表等）
- (2) マンション管理業の健全な発展を図るための団体の指定
- 管理業に関する苦情の解決
  - 管理業に従事する者に対する研修
  - 管理費等についての保証
- マンションの管理の支援のための専門的な組織の指定
- (1) 管理に関する相談、苦情処理
  - (2) 管理組合への情報提供、技術的支援
- 分譲段階における適正化の措置
- 竣工図書の管理組合への引渡の徹底等  
(平成12年12月8日法律第149号より1部引用抜粋)

先ほどのガイドラインやマニュアル、あるいは指針、そうしたものと適正化法等の関わりについてどのようなようになっているのを見てみます。

『令和2年7月27日国土交通省

**マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（令和元年度）**

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局において、過去の立入検査状況を勘案し、全国のマンション管理業者のうち145社に対し、令和元年10月から概ね3ヶ月の間に、事務所等への立入検査を実施しました。

**1. 目的**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）が平成13年8月に施行され、マンション管理業者の登録数が1,962社（令和元年度末現在）、マンションのストック戸数が約666万戸（令和元年末現在）に達する中で、各登録業者が適正化法に基づき適正にマンション管理業を営むことは、極めて重要です。

このため、平成17年度以降、各地方整備局等において、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施しているところであり、令和元年度においても、マンション管理業者の事務所等へ立ち入り、適正化法に係る法令の遵守状況について検査を行い、必要に応じて是正指導等を実施することで、マンション管理の適正化を推進するものです。

**2. 検査結果**

今回の検査では、昨年度に引き続き、管理業務主任者の設置、重要事項の説明等、契約の成立時の書面の交付、財産の分別管理及び管理事務の報告の5つの重要項目を中心に、全国145社（昨年度146社）に対して立入検査を行い、61社（昨年度63社）に対して是正指導を行いました。

今年度の指導率は、42.1%となり、昨年度（43.2%）との比較では、1.1ポイント下回ったものの、過去5年間の平均（40.9%）との比較では、1.2ポイント上回り、重要事項の説明等の適正化法の各条項に対する理解不足が依然として見られる結果となりました。

### 3. 是正指導事項別の傾向及び今後の対応策

是正指導事項別の指導業者件数は、「重要事項の説明等」が最も多く、次いで「契約の成立時の書面の交付」、「管理事務の報告」、「財産の分別管理」、「管理業務主任者の設置」の順となっています。

また、昨年度と比べて複数の適正化法の条項については是正指導を受けた業者は減少しており、是正指導事項別の指導立を昨年度の結果と比較してみると、各項目について減少傾向であるものの、「重要事項の説明等」(26.2%(昨年度32.9%))、「契約の成立時の書面の交付」(23.4%(昨年度26.0%))は、他の項目に比べて指導率が高くなっています。

違反のあった業者に対しては、立入検査時に、違反状態の是正をするように指導を図ったところですが、引き続き、立入検査等による法令遵守の指導を行うとともに、悪質な適正化法違反に対しては、適正化法に基づき厳正かつ適正に対処して参ります。

また、関係団体に対しても、更なる法令遵守の徹底を図るため、研修活動等を通じてマンション管理業全般の適正化に向けた指導等を図るよう要請を行いました。以下に、適正化法の各条項ごとの是正指導社数(重複該当あり)を示します。

#### 【適正化法条項】【是正指導社数】

- ①管理業務主任者の設置(第56条関係) 2社(昨年度8社)
- ②重要事項の説明等(第72条関係) 38社(昨年度48社)
- ③契約の成立時の書面の交付(第73条関係) 34社(昨年度38社)
- ④財産の分別管理(第76条関係) 14社(昨年度22社)
- ⑤管理事務の報告(第77条関係) 27社(昨年度32社)『

# 第1章 マンション管理組合に関わる法令について

### マンション管理適正化法の目的

団体の進化と共に、いわゆるマンションの管理性が拡大していき、マンションの管理が複雑化・多岐化する。このためマンション管理業者の登録制度や「マンション管理士」の資格を定め、マンションにおける業務の適正な実施を確保することを目的にこの法律が制定された。

法律はマンションの管理の適正に関する法律「マンション管理適正化法」を定め、マンション管理会社、この法律に定めるところに設置して、マンションを適正に管理するよう努めなければならないこととされた。

また、建築物の区分所有は、管理規程等（規約）に従い、必要経費及び費用の負担を定めなければならないこととされた。

**ポイント1**

### マンション管理士の創設

法律第1条第1項による「マンション管理士」の創設が目的とされている。

法律第2条第1項による「マンション管理士の業務」が定められている。この業務は、マンション管理組合の業務の執行に必要と認められる「マンション管理士」に委任された業務の執行に限り、マンション管理士の業務に限定されている。従って、マンション管理士の業務は、法律第2条第1項に規定された業務に限られる。

**ポイント2**

### 管理業者は登録制に管理業務主任者設置も義務づけ

マンション管理業者は、国土交通省の「マンション管理業者登録」の制度に申請して登録する。この登録申請には、管理業務主任者の設置が義務づけられている。また、管理業務主任者は、国土交通省の「マンション管理業務主任者」の資格を有する必要がある。

まずマンション管理適正化法に関する指針というものを、マンション管理組合としては管理規約を標準的なものとして備えていく、それから管理会社においては、契約書を用意する。

簡単に言うと自動更新とか、そうしたものができなくなり管理業務主任者をして重要事項説明せしむる、併せてマンション管理士という自主自律、主体性をもった管理組合に対しては、サポーター役を作るといような方向性が、ここの中で体系立てて出てきました。

それ等を踏まえた上で管理組合が自主的に長期修繕計画を作るのであればあるいは積立金も不足がないようにするのであればということで、ガイドラインができたということです。

マンション管理業者、いわゆるマンション管理会社は、法令的によどのような位置づけになるのかというようなことに関しての言及があります。

それとあわせて専門家の支援ということで、管理組合側にならざるマンション管理士と言われるような支援の仕組み