

# お悩み別メニュー表

## 管理規約を見直したい

### ▶ マンション関係の法令

- ・区分所有法 ..... 5
- ・マンション管理適正化法 ..... 7
- ・マンション建替え円滑化法 ..... 8

### ▶ 管理組合 ..... 10

### ▶ 管理規約

- ・管理規約の重要性、効力 ..... 13
- ・標準管理規約の解説 ..... **付録(別冊)**
- ・細則、協定の設定 ..... 14



とりあえず、  
基礎から  
理解したい

## 小さいマンションなんだけど...

### ▶ 管理規約

- 小規模マンション対応型モデル管理規約の紹介 ..... **付録(別冊)**



## 管理組合の役員のなり手がいない

### ▶ 管理組合

- ・管理組合役員のなり手不足を解消するための具体的な事例 ..... 33



## 最近多いトラブルを回避する方法ってある？

### ▶ 管理規約

- ・相談事例の紹介 ..... 17

### ▶ 数年後に慌てないための備え

- ・管理組合の運営を見直す工夫 ..... 32

## 維持管理って何すればいいの？

### ▶ 管理運営

- ・管理組合が行う管理業務 ..... 23
- ・管理費等 ..... 25
- ・マンションの維持保全 ..... 28
- ・防犯・防災対策 ..... 30



## 横浜市が実施している支援策を教えてください

### ▶ 横浜市のマンション支援策 ..... **付録(別冊)**

- ・マンション管理相談
- ・マンション・アドバイザー派遣事業
- ・マンション登録制度
- ・マンション管理組合サポートセンター事業
- ・マンション再生支援事業
- ・マンション・団地再生コーディネート支援事業
- ・マンション・バリアフリー化等支援事業
- ・マンション耐震診断支援事業
- ・マンション耐震改修促進事業
- ・民間建築物吹付けアスベスト対策事業
- ・マンション建替促進事業

## 新築だけど、今から準備しておくべきことは？

### ▶ 数年後に慌てないための備え

- ・管理規約の見直しの必要性 ..... 32
- ・管理組合の運営を見直す工夫 ..... 32
- ・管理組合役員のなり手不足を  
解消するための具体的な事例 ..... 33
- ・長期修繕計画と修繕積立金の  
見直しの必要性 ..... 36

### ▶ 再生のための手順

- ・長期修繕計画 ..... 57
- ・修繕積立金 ..... 59

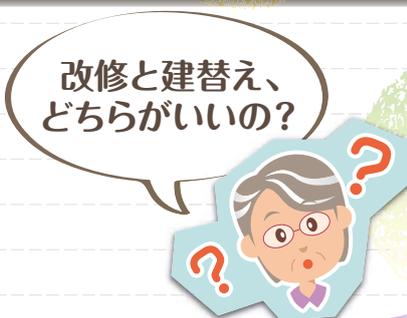


現在の  
管理方法を見直したい

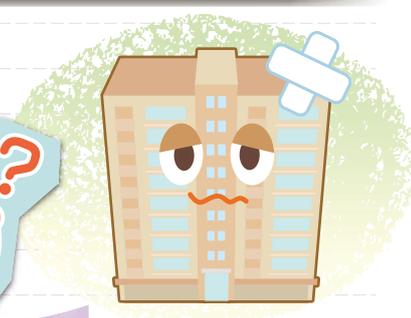
## 修繕？改修？建替え？いったい何から始めたらいいの？

### ▶ マンション再生のための検討

- ・建物の仕組み ..... 37
- ・建物診断 ..... 37
- ・修繕・改修による再生か、  
建替えか ～判断の考え方～ ..... 39
- ・将来像の検討 ..... 41



改修と建替え、  
どちらがいいの？



## 空き部屋が増えてるみたいだけど・・・

### ▶ コミュニティの形成と改修による再生

- ・マンションのコミュニティ ..... 43
- ・子育て支援 ..... 44
- ・高齢者への支援 ..... 44
- ・改修による再生 ..... 45
- ・住替えの促進 ..... 46

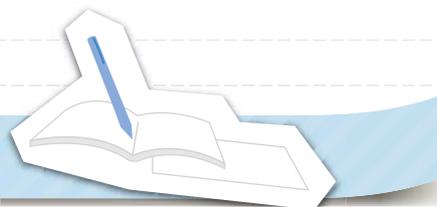


若い世帯の入居を  
増やしたい

住民の高齢化が  
進んでいて不安

## マンション再生のための具体的な手順が知りたい

- ▶ 耐震改修 ..... 47
- ▶ 大規模修繕 ..... 53
- ▶ 建替え ..... 63



## コラム

- ▶ マンションの節電対策と電気事情 ..... 28
- ▶ 割れ窓理論と防災環境づくり ..... 31
- ▶ 「住民活動協力金」を設置した管理組合の例 ..... 35
- ▶ 役員派遣業務の活用 ..... 36
- ▶ 地球温暖化対策の観点から ..... 56

# 目次

- ◆ はじめに
- ◆ お悩み別メニュー表
- ◆ 目次

## 第1章 横浜市における住宅の現状と課題 ..... 1

### 第1項 横浜市の住宅事情

- 1 市内人口の推移 ..... 1
- 2 市内の住宅数 ..... 1
- 3 建物の老朽化 ..... 2

### 第2項 マンションが抱える課題

- 1 複雑な権利関係と居住者の意識や価値観の違い ..... 3
- 2 管理組合役員のなり手不足 ..... 3
- 3 分譲住宅の賃貸化と空き室の増加 ..... 3
- 4 管理組合による管理体制の弱さ ..... 3
- 5 将来を見据えた計画の必要性 ..... 4
- 6 立地や規模による課題 ..... 4

## 第2章 マンション管理の基礎知識 ..... 5

### 第1項 マンション関係の法令

- 1 区分所有法（建物の区分所有者等に関する法律） ..... 5
- 2 マンション管理適正化法（マンション管理の適正化の推進に関する法律） ..... 7
- 3 マンション建替え円滑化法（マンションの建替えの円滑化等に関する法律／平成14年法律第78号） ..... 8
- 4 被災マンション法（被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法） ..... 9
- 5 民泊新法（住宅宿泊事業法） ..... 10
- 6 個人情報保護法 ..... 10

### 第2項 管理組合

- 1 管理の主体 ..... 10
- 2 管理組合への加入 ..... 10
- 3 組合員の権利と義務 ..... 10
- 4 管理組合の運営 ..... 11

### 第3項 管理規約

- 1 管理規約の重要性 ..... 13
- 2 管理規約の効力 ..... 13
- 3 マンション標準管理規約 ..... 13
- 4 細則・協定の設定 ..... 14
- 5 相談事例の紹介 ..... 17

## 第3章 日常的な管理業務 ..... 23

### 第1項 管理運営

- 1 管理組合が行う管理業務 ..... 23
- 2 管理費等 ..... 25
- 3 マンションの維持保全 ..... 28
- 4 防犯・防災対策 ..... 30

## 第2項 数年後に慌てないための備え

1	管理規約の見直しの必要性	32
2	管理組合の運営を見直す工夫	32
3	管理組合役員のなり手不足を解消するための具体的な事例	33
4	長期修繕計画と修繕積立金の見直しの必要性	36

## 第4章 再生のための手順 37

### 第1項 マンション再生のための検討

1	建物の仕組み	37
2	建物診断	37
3	修繕・改修による再生か、建替えか ～判断の考え方～	39
4	将来像の検討	41

### 第2項 コミュニティの形成と改修による再生

1	マンションのコミュニティ	43
2	子育て支援	44
3	高齢者への支援	44
4	改修による再生	45
5	住替えの促進	46

### 第3項 耐震改修

1	耐震基準と耐震性能	47
2	マンションの構造的特徴	47
3	耐震性の把握	48
4	耐震診断	48
5	耐震改修計画	50
6	耐震改修工事	52
7	マンション耐震化マニュアル	52

### 第4項 大規模修繕

1	大規模修繕工事	53
2	大規模修繕工事の特徴	53
3	経年による大規模修繕工事の変遷	53
4	長期修繕計画	57
5	修繕積立金	59
6	合意形成	61

### 第5項 建替え

1	メリットとデメリット	63
2	建替えまでのプロセス	64
3	建替えの課題と検討事項	66
4	事業手法	68
5	建替え事業協力者	68
6	団地における建替え	69
7	耐震性不足マンションの敷地売却制度	70
8	市街地再開発事業で住宅団地の再生	70
9	建替えの事例	70