

マンションに住むために 知っておきたいこと

マンションについて、こんな風に考えていませんか・・・？

✓ チェック①

マンションを購入したけど、
自分の住戸以外は興味ない

ポイント①へ

✓ チェック②

管理会社に任せているから
何もしなくても管理会社が
全部やってくれる

ポイント②へ



✓ チェック③

私ひとりくらい総会に参加し
なくても誰かが決めてくれる

ポイント③へ

✓ チェック④

建物や設備などの補修は壊れ
たときに考える

ポイント④へ

問題が起こってしまう前に、
まずはマンション管理について学んでみましょう。

ポイント①

マンションを購入したら **管理組合の組合員** になります！



〇〇マンション管理組合

○マンションを購入したら、
区分所有者※は、自動的に管理組合の組合員になります。

※区分所有者：分譲マンションの各住戸の所有者など区分所有権を有する者。

ポイント②

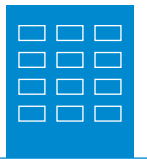
マンションは **組合員みんなの所有物** です！



個人で
維持管理



○一戸建ての住宅と違い、組合員みんなの所有物なので
組合員みんなで管理を行います。



分譲マンション

組合員で
維持管理



○管理は、組合員みんなで構成される管理組合の責任によって行います。

○管理会社に管理を委託していたとしても、
管理の主体は管理組合です。
(管理会社は、「管理委託契約」に沿った業務を行います。)

ポイント③

マンションは一人で管理するものではない・・・そこで、

みんなで安心・安全・快適に暮らすための
管理組合での ルール、取り決め が 必要 です！

例えば…

みんなで 安心・安全・快適に暮らすための

○ルールづくり (マンション管理規約など)



現在も将来も 安心・安全・快適に住み続けるための

○建物や敷地等の維持管理 (日常的な管理、長期修繕計画など)



総会に参加して
みんなで決めましょう！

みんなで 安心・安全・快適に暮らすための

○お金の管理 (管理費、修繕積立金などの管理)



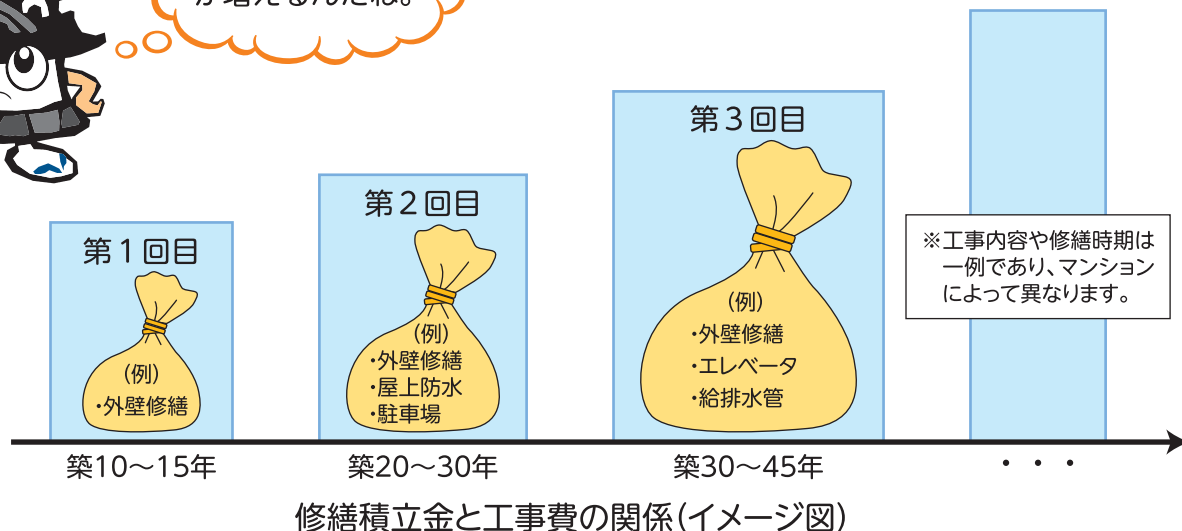
ポイント④

マンションでは **適切な時期** での **大規模修繕工事等が必要** です！



築年数が増すごとに
必要な工事費等
が増えるんだね。

○必要な工事に合わせて工事費等を確保するため、**長期修繕計画をきちんと立て、必要に応じて見直し**を行うようにしましょう。



あなたのマンションでも、こんなことが起こっていませんか？

きちんと管理すれば長く快適に暮らすことができるマンション。しかし・・・

○マンション内のコミュニティが
うまくいっていないと・・・



・総会の出席率が悪い

・管理費の滞納があって困っている

・役員のなり手がいない

・マンション管理に疑問があるが気軽に相談できない

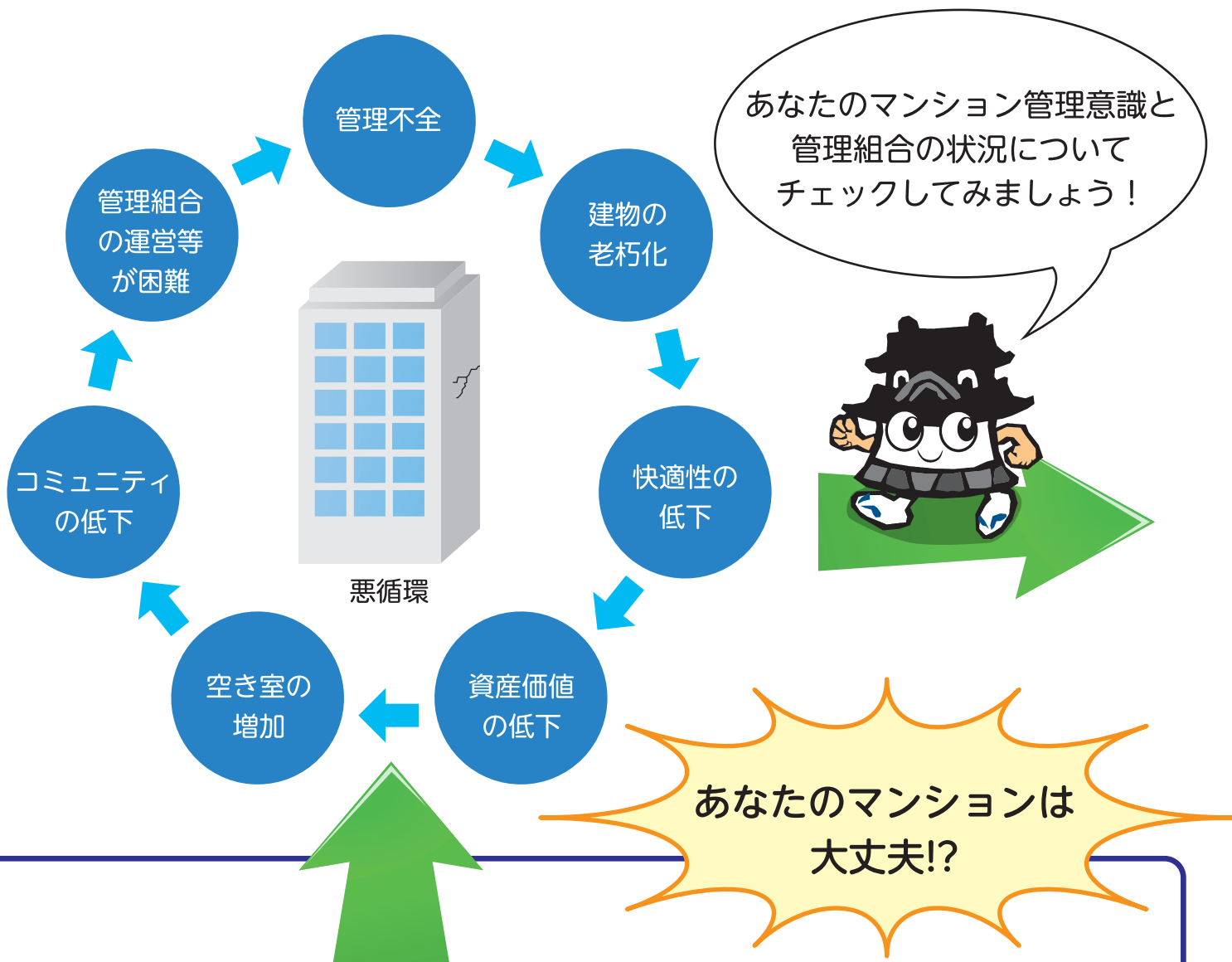
・ルールを守らない人がいるので困る



○建物の適正な管理が
されていないと・・・

鉄筋の露出





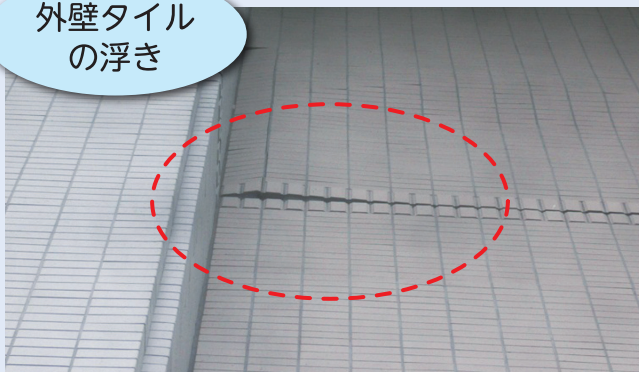
コンクリートのひび割れ



屋上防水シートのはがれ



外壁タイルの浮き



給排水管の劣化



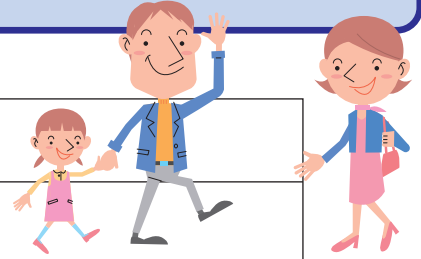
CHECK!



あなたのマンション管理意識と管理組合の状況について チェックしてみましょう。

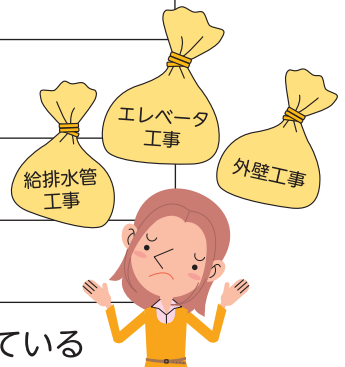
≪ あなたのことについて ≫

	①総会に出席している
	②管理規約を読んだことがある
	③個人で管理する部分（専有部分）と全員で管理する部分（共用部分）があることを知っている
	④同じ階の住人の顔や名前を知っている
	⑤共同で住んでいるので、人に迷惑のかからないようにしている
	⑥自分のマンションで何が問題になっているか知っている
	⑦問題が起きたら自分も協力している
	⑧マンション管理に必要な費用や工事について知っている
	⑨（管理を委託している場合）管理会社にどんな仕事を委託しているのか知っている
	⑩修繕積立金は、将来必要な金額を見越して設定されている、または設定された金額の根拠を知っている

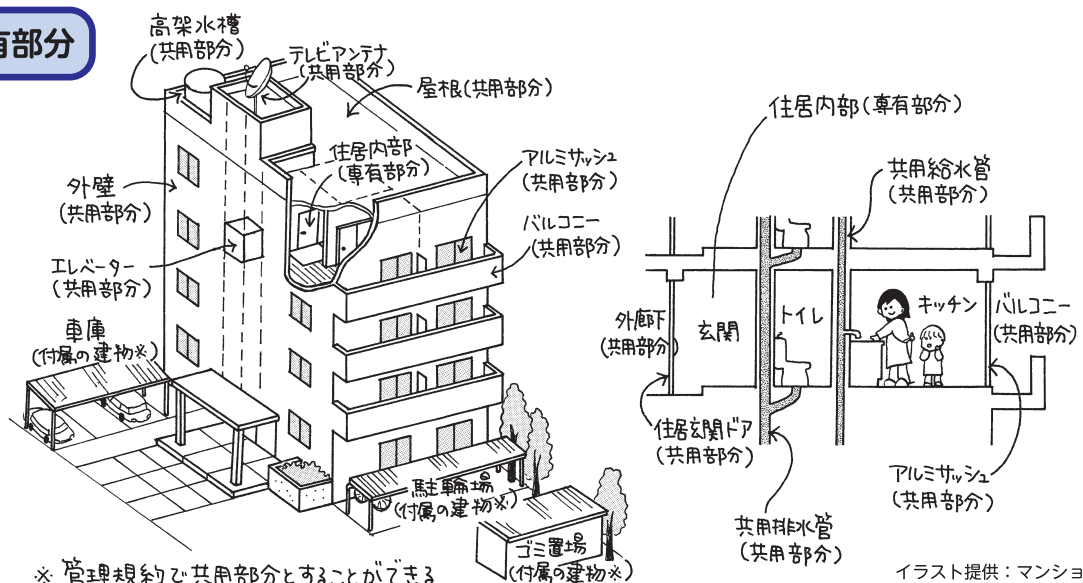


≪ 管理組合のことについて ≫

	①マンション管理組合が活発である
	②理事会は毎月定期的開催されている
	③マンション管理の問題は管理組合が主体となって解決している
	④管理組合においてマンションの将来（建替えなど）について検討している、または検討したことがある



共用部分と専有部分



イラスト提供：マンション再生協議会

こんなときは、熊本市の取り組み等をご利用ください。



●マンション管理について相談したい	マンション管理相談会 マンション管理士の資格を持った相談員がマンション管理について相談を受付けます。 【主催：熊本県マンション管理士会】 【共催：熊本市】	【日 時】 毎月第2水曜 13:30～16:30 【場 所】 毎月の市政だよりをご覧ください。 【相談員】 熊本県マンション管理士会 【費 用】 無料	【申込み】 建築計画課 096-328-2438
●専門家に管理組合運営の支援等をしてもらいたい	マンション管理士派遣事業 派遣マンション管理士がマンション管理に必要な知識・情報等を提供し、管理組合の自立した運営や適切な管理を支援します。 【主催：熊本市】	【内 容】 相談コース 又は 講座コース (1回2時間程度) 【対 象】 市内のマンション管理組合 (1管理組合につき年度内2回まで) 【派 遣】 熊本県マンション管理士会 【費 用】 無料	【申込み】 建築計画課 096-328-2438
●マンション管理について勉強したい	マンション基礎セミナー マンション管理組合の運営や建物の維持管理に必要な知識を普及させるためにセミナーを開催します。 【主催：熊本市】 【共催：NPO法人熊本県マンション管理組合連合会、熊本県マンション管理士会など】	日程や内容については、決定次第、市政だよりやHPなどに掲載いたします。 【参加費】 無料	【問い合わせ】 建築計画課 096-328-2438
●マンション管理について、熊本市がどんな取り組みをしているのか知りたい	ふれあい出前講座 熊本市で実施した実態調査の結果や分譲マンション管理に対する取り組みについて、熊本市の職員がお住まいのマンションに出向き、事業の説明等を行います。 【主催：熊本市】	【講座名】 「分譲マンション管理について」 【対 象】 原則、熊本市内の分譲マンション居住者	【申込み】 生涯学習推進課 096-328-2736

マンション管理等に関する団体もあります。

●(一財)熊本県建築住宅センター

〈事業内容〉安全サポート（建築確認や検査、構造評価等）、安心サポート（住宅性能評価や長期優良住宅の技術的審査等）、保証サポート（住宅瑕疵担保保険制度等）、無料住宅相談、住まいづくりの情報提供等。
 〈連絡先〉住所：熊本市中央区水前寺6-32-1 TEL：096-385-0771

●独立行政法人 住宅金融支援機構九州支店

〈事業内容〉マンション共用部分リフォーム融資など。
 〈九州支店〉住所：福岡市中央区天神4-1-37 TEL：092-722-5014

●NPO法人 熊本県マンション管理組合連合会(マンションの適正な管理運営を支援する管理組合ネットワーク。)

〈事業内容〉管理組合相互の経験交流・情報交換、法律相談、セミナー、工事見学会、各種相談会の実施。
 〈事務局〉住所：熊本市中央区桜町1-25 TEL：096-351-2646

●熊本県マンション管理士会(「マンション管理士」という国家資格者による団体。)

〈事業内容〉関係行政機関等との協働によるマンション管理の適正化のための相談会やセミナーの実施等。
 〈事務局〉住所：熊本市北区清水岩倉2-1-10 TEL：096-343-0095

※各団体は、それぞれの団体の考えに基づき活動を行っておりますので、依頼等される場合は各団体と協議の上、すすめてください。

リーフレットのデータは、熊本市のHPからもダウンロードできます。
 URL：<http://www.city.kumamoto.jp/>

【問い合わせ先】

熊本市都市建設局 建築計画課（住宅政策班）
 TEL：096-328-2438 FAX：096-328-6978
 Email：kenchikukeikaku@city.kumamoto.lg.jp