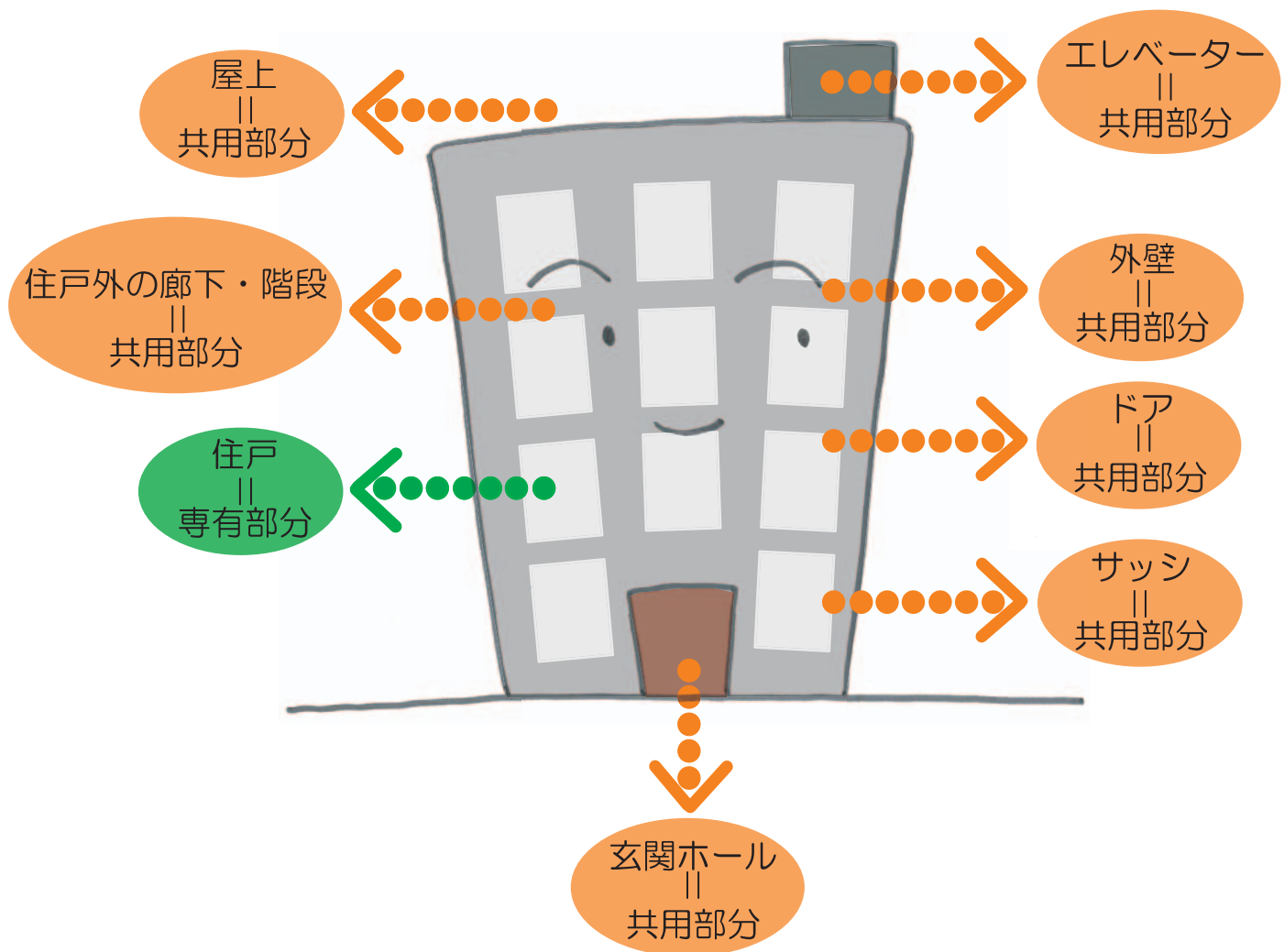


I 「分譲マンション」ってなに？

マンションとは、一般に、中高層の集合住宅のことを総称したのですが、分譲型と賃貸型に分けられます。分譲マンションは、住戸1つひとつに「区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）」という法律により、区分所有権を定めています。

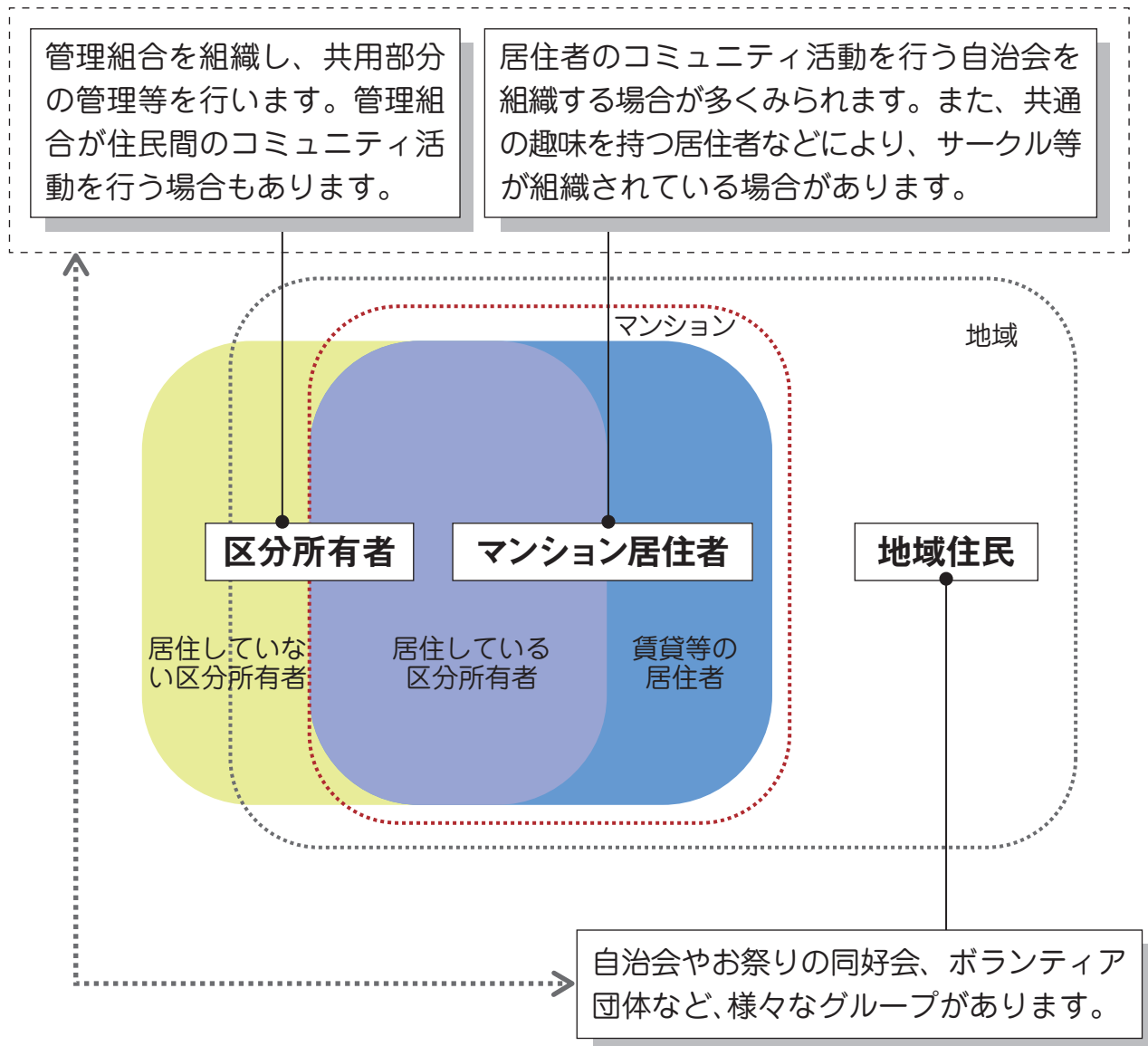
【分譲マンションの構成】～専有部分と共用部分があります～

- 専有部分とは、住戸や事務所、店舗など区分所有権の対象となる部分のことをいいます。住戸の玄関ドアの内側の空間です。
- 共用部分とは、専有部分以外の部分で、たとえばマンションの外壁、柱、共用廊下、共用階段、共用設備（エレベーター等）などをいいます。



【分譲マンションのコミュニティ】～管理組合や自治会などがあります～

- 基本的に、分譲マンションのコミュニティは、区分所有法で定められた区分所有者による組織＝管理組合と、マンションの居住者により構成されコミュニティ活動などを行う組織＝自治会があります。
- しかし実際は、管理組合と自治会の構成員がおおむね一致するケースが多く、管理組合がマンション居住者の自主的なコミュニティ活動を行う場合も多数みられます。
- 管理組合、マンションの自治会のほか、近隣の自治会や、マンションにお住まいの方々に構成するサークルなど、様々なコミュニティが考えられます。



Ⅱ 楽しく快適なマンションライフのために

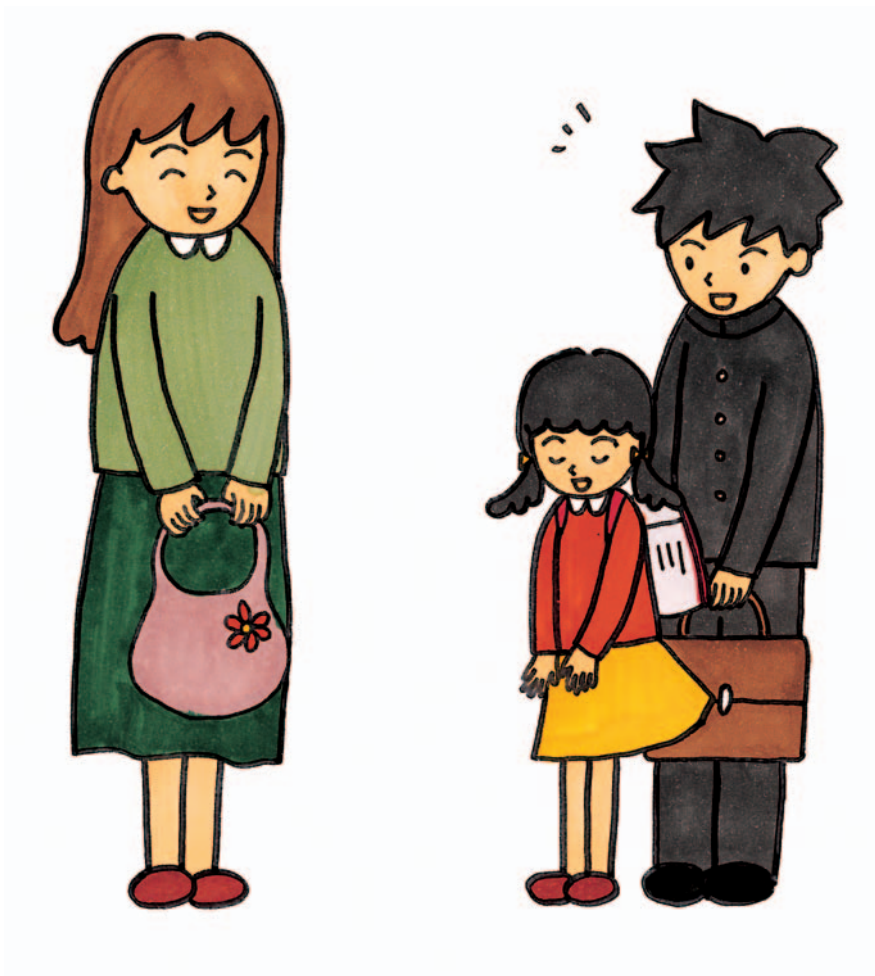
ここでは、楽しく快適なマンションライフのために必要なポイントについて、コミュニティ、マナーなどの日常生活に関することから、マンションの管理の仕組みのことまで、幅広くポイントを説明していきます。

■ ご近所づきあいやコミュニティについて考えよう！

Q 「今日学校帰りにマンションの入り口で、同じマンションの人にあいさつされたんだけど、黙って逃げてきちゃったよ」

あいさつをしよう！

- あいさつは日常のご近所コミュニケーションの基本です。あいさつをされたのに無視することは失礼になります。
- あいさつをしてくれる人は、自分のことを知っている人だと考えてよいでしょう。また、ご近所の方とあいさつをして顔見知りになれば、自分が困ったときに助けてもらえるかもしれません。





「ご近所づきあいってむずかしい。ついつい敬遠してしまう。」

ご近所づきあいは気楽に！

- ご近所づきあいの基本はあいさつです。子どもやお年寄りにも笑顔で声をかけてあげてください。
- ご近所づきあいは活発なほうが良いといわれますが、無理にがんばる必要はありません。お互い干渉し過ぎないことも重要ですし、顔見知り程度がちょうどいい場合もあります。



「お隣の奥さんも、着なくなった洋服をどうやって処分するが悩んでいるようだったわ」

居住者の間で情報交換をしよう！

- 同じことを考えている奥さんが、同じマンションにいるかもしれません！
- 情報共有のためにコミュニティボード（掲示板）を活用してみたらいかがでしょう？
- バザーやイベントなど、みんなでやると、案外楽しいかもしれませんよ！





「どうせ休日しか日中はいないんだから、家で好きなことして過ごすよ。」

お父さんも参加してみてください！

- マンション内の活動などに顔を出してみてください。
- 家の中ではわからなかった、普段の家族の姿が垣間見れるかもしれませんし、実は同じマンションの中で同じ趣味のご主人もいるかもしれません。



「お祭りのおみこし、ぜひ担いで見たいなあ。」

ご近所の自治会と交流しよう！

- 自宅のマンションや周辺地域には、自治会などのコミュニティが形成されています。
- 自治会や地元のお祭りの会などと交流を持つことができれば、おみこし担ぎに参加することもむずかしくはありません。





コラム

マンションのイベントに参加しよう！

マンションの管理組合、自治会などのコミュニティ組織では、住民間のコミュニティの育成を目的に、イベントを開催している場合が多くあります。ぜひ参加して、ご近所のみなさんと楽しみましょう！



敬老会



夏祭り



ラジオ体操



バザー



もちつき



展示会

コラム

浦安三社まつりとは

浦安三社まつりは、たくさんの^{みこし}神輿が浦安中を練り歩く盛大な祭りです。

浦安には堀江・猫実・当代島の旧村ごとに、清瀧神社、豊受神社（神明宮）、稲荷神社の鎮守様があります。もともとは別々に豊年祭りを行っていましたが、大正時代の末頃から、4年に一度、三社が合同で大祭を行うようになりました。

浦安三社まつりの^{みこし}神輿には、「マワセ、マワセ」の声とともに、^{みこし}神輿を地面すれすれまで下げて回る地すりのあとで「ヨイヨイヨイ」と3回繰り返し「ソレッ」の掛け声とともに、^{みこし}神輿を高くほうり上げる作法や、「マイダ、マイダ」という掛け声にも特徴があります。



浦安三社まつりの様子

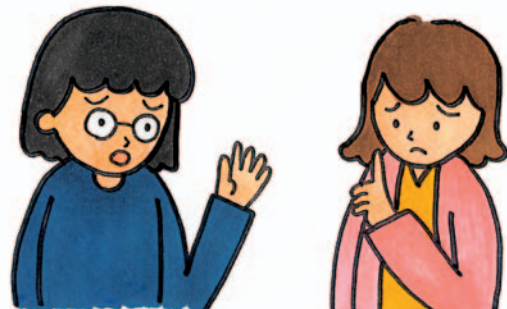
■マンションでの暮らしのマナーについて考えよう！



「上のうちは、夜でもどんとどんと足音がうるさくて、気になって眠れないよ…」

隣や下のうちへの気配りは忘れずに！

- マンションでは、壁や床でお隣のうちと区切られた住まいでの生活になります。いわば、マンションでの暮らしは「共同生活」という側面もあります。
- 上の階の足音が気になる一方、自分たちも下の階に足音をたてているかもしれない、という「お互い様」の気持ちを持つことが求められます。
- しかし、あまりにもがまんができない足音などの騒音には、しっかりと意思表示することも大切です。どのような意思表示の方法が適切か、家族やご近所、管理組合の役員などに相談しましょう。



「洗濯機は何時まで回せるのかな…?」

ご近所への気配りもコミュニケーションから！

- 洗濯機や子どもの足音などの音の問題を始め、ベランダでの喫煙や携帯電話の使用など、生活に密着したことがお隣同士のトラブルの原因となることがよくあります。
- まずは、両隣や上下階にお住まいの方々とコミュニケーションをとり、お互いの事情を知ることで、自分たちがどのように気を配る必要があるのかを考えてみましょう。
- 上下階のコミュニティづくりのためには、防災訓練などのイベントをやってみる方法も考えられます（16 ページ参照）。



「お母さんにごみを出してくるように言われたけど、面倒くさいからごみ収集ボックスの前においてきちゃったよ」

ごみ出しはルールを守って！

- ごみの管理が十分ではないと、カラス・猫などによるごみの散乱などを招く可能性があります。また、美観上好ましくありません。
- ごみ集積所で、指示に従い分別等を行うことは、リサイクルなどを推進する環境活動の一環です。
- ごみなどの管理が行き届かない状況は、犯罪などの温床にもなると言われています（われ窓理論）。



コラム

「われ窓理論」とは

一枚の割れたガラス窓を放置すると、そこに管理の手が行き届いていないと認識され、二枚、三枚とガラス窓が割られ、無秩序な雰囲気膨らませていくとともに、環境が荒れて犯罪が発生しやすくなるという考え方で、アメリカの犯罪学者ジョージ・ケリング博士が提唱した理論です。

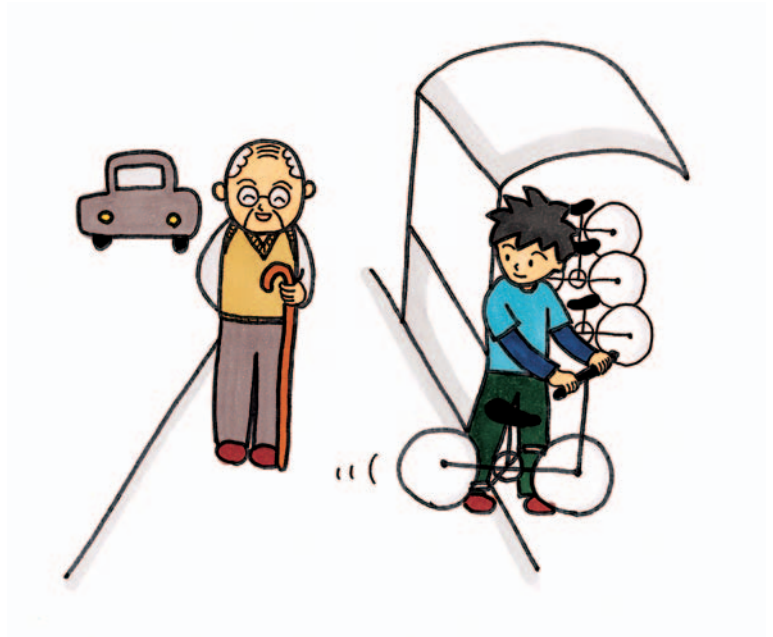
かつてアメリカのニューヨーク市は、有数の犯罪都市と言われた時代がありました。当時のルドルフ・ジュリアーニ市長は、この状況を打開するため、「われ窓理論」に基づき、まち中の落書きなどを一掃するとともに、普通なら見逃されがちな軽微な犯罪行為を厳しく取り締まったところ、これに合わせて犯罪の件数が激減し、注目されました。



「自転車置き場、いっぱい置くのが面倒くさいから、道路においてきちゃった」

自転車は他の人の迷惑にならないように止めよう！

- 自転車の放置は、自動車や他の自転車、歩行者などの通行の支障になる場合があります。お年寄りや歩行に困難のある方に対しては、さらに通行の支障となります。
- 一台の自転車が通行を妨げることが原因で、交通事故が発生することもあります。
- 整頓されていない自転車が増えると、盗難などの犯罪を呼ぶともいわれます。



「この間、マンションの前でゴミを散らかしちゃったら、管理人のおじさんに叱られちゃったよ」

管理人の仕事を知り、感謝しよう！

- マンションは自分の家。きれいにしてもらっている管理人さんに感謝しましょう。
- 管理人のお仕事の内容を知るとともに、手伝ってみましょう。





■ マンションの管理の仕組みを知ろう！



「マンションの管理って、誰がやるの?」

マンション管理の主役は住民です！

- 日常的なマンションの管理主体は、区分所有者と住民であることが基本です。
- 共用部分の管理の方法などを決定するのは、区分所有者の団体である管理組合です。管理組合は管理規約（＝管理のルール）を取り決め、それに基づき区分所有者以外の住民も管理規約にしたがって生活します。
- 管理規約には、区分所有法に基づき定めること、区分所有法を補完することのほか、そのマンションで独自に定めたことなどが記されています。一度内容を確認してみてください。
- 管理に必要な費用は、管理費や修繕積立金として、区分所有者それぞれから徴収しています。

コラム

マンションでの生活には「義務」が伴います！

● 区分所有者の義務

区分所有法では「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」（第6条第1項）と定めており、分譲マンションでの生活には義務が伴うことを明らかにしています。

● 家族や同居人、賃借人の義務

区分所有法第6条第3項では、区分所有者以外の専有部分の占有者（家族や同居人、賃借人など）も、「共同の利益に反する行為」を禁止しています。

● 「共同の利益に反する行為」とは

「共同の利益に反する行為」とは、マンションでの暮らしや管理におけるマナーやモラルに関わる問題であるといえます。管理規約において「共同の利益に反する行為」について具体例をあげている場合もあります。



「うちは共働き。自分のうちの中の管理もままならない状態なのに…。それに、共用部分の管理には専門的な知識も必要ではないの?」

多くの管理組合が管理会社に日常管理業務を委託しています！

- 共用部分の日常的な管理や専門的な知識を必要とする管理等については、管理組合が管理会社に費用を支払い、管理を委託するのが一般的です。
- 管理人も管理会社から派遣されている場合がほとんどです。管理会社が行う業務には、次のようなものがあります。

コラム

管理会社が行う業務の例

● 事務管理業務

出納：管理費、修繕積立金の徴収、諸経費の支払い等

会計：管理組合の予算案・決算案の作成補助、会計収支報告書作成等

管理・運営：損害保険等の契約の代行、総会・理事会の運営補助、その他

維持・修繕：修繕工事・点検・整備等の発注、長期修繕計画の策定補助等

● 管理員[※]業務

受け付け：外来者の対応・案内、通知事項の掲示等

点検：建物および設備の点検等

立会い：設備の保守点検等の際の立会い

報告連絡：業務日誌による記録等

管理補助：防火管理、未納管理費等の督促等

● 清掃業務

建物の共用部分および敷地の日常清掃、定期清掃等

● 設備管理業務

エレベーター等の設備の保守点検・整備等

※ 「管理員」とは、「管理人」の正式な名称です。