

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

---

## 横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

**マンションではどのようなトラブルが起こるのか？  
～管理組合役員としての対処法を考える～**

---

相談員 古関 亮（こせき りょう）

---

# 1. マンション内で起こるトラブルの種類

マンションの性質上、以下のようなトラブルが起きる



**I. 建物・設備に起因するトラブル**

**II. 管理組合運営に関するトラブル**

**III. 住人の生活・マナーに関するトラブル**

## 2-1. 建物や設備に起因するトラブル



### Ex.漏水の発生

- ◆給排水管から漏水が生じ、下階に被害を与える場合
- ◆屋上や外壁等から雨水が入り込む場合

➡ 対応が遅れると**被害の拡大**、**躯体に悪影響**を及ぼすことも



## 2-2. 建物や設備に起因するトラブル

### 漏水原因の一例



キッチンの配管接続部が脱落



給水管（鉄管）のピンホール



共用部窓枠の劣化による漏水

## 2-3. 建物や設備に起因するトラブル



### 漏水の発生への対応策

- ◆ 給排水管の速やかな補修、配管の更新工事等
- ◆ 屋上や外壁等の防水施工を定期的に行う
- ◆ 共用部保険で費用を賄うことが可能な場合も



## 2-4. 建物や設備に起因するトラブル

### Ex.非常ベルや自動火災報知設備の誤作動

◆経年劣化による誤作動

◆いたずらによる鳴動



火災が発生しているのに誤作動と誤認した場合、

被害拡大のおそれ



## 2-5. 建物や設備に起因するトラブル

### 非常ベル等の誤作動への対応策

- ◆ 定期的な設備のメンテナンス、更新
- ◆ 消防設備の仕組み、操作方法を理解すること



### 災害の発生時の備えの重要性

- ◆ 消防計画の再確認
- ◆ 消防訓練の実施
- ◆ 防災グッズの準備 等



## 3-1. 管理組合運営に関するトラブル

### Ex. 管理費等の滞納



#### ◆ 管理費、修繕積立金等の滞納の発生

- ➡ 会計の面で**管理組合の運営が困難**になるおそれ
- ➡ 借入の**審査でマイナスの評価**を受けるおそれ
- ➡ マンションの**評価・資産価値が下がる**可能性も



## 3-2. 管理組合運営に関するトラブル



### 管理費等の滞納への対応策

- ◆ 初期段階から発生状況を把握し、早期に対応
- ◆ 管理会社の実施する督促状況を確認する
- ◆ 長期に渡る場合には法的措置も含めて検討する

### 3-3. 管理組合運営に関するトラブル



#### Ex.大規模修繕の資金不足

◆大規模修繕工事を実施する為の資金が足りない

- ➡ 実施が遅れると老朽化が進み、余分に費用がかかる場合も
- ➡ 防水施工やシーリングが遅れることで漏水のリスク増
- ➡ 未実施の場合マンションのマイナス評価になるおそれ



## 3-4. 管理組合運営に関するトラブル



### 大規模修繕の資金不足への対応策

- ◆ 長期修繕計画の見直し
- ◆ 修繕の優先順位付け、工事費用の見直し
- ◆ 修繕積立金値上げ、一時金徴収、借入の実施などを検討



## 3-5. 管理組合運営に関するトラブル



### Ex. 役員の成り手不足

- ◆ 高齢化で役員の任務を果たせない
- ◆ 内部の所有者だけで回しているなので、すぐに順番がくる
- ➡ 特定の所有者に**負担**がかかり、不公平となる
- ➡ **マンションの実情**が判らない人が増え、運営に支障をきたす
- ➡ 特定の所有者が長期に渡り役員を務めており、**チェックが利かない**場合も

## 3-6. 管理組合運営に関するトラブル



### 役員の成り手不足への対応策

◆ 役員の選任方法を考える Ex. 輪番制か、立候補者か



◆ 外部所有者でも役員を務めるルールとして、候補者を増やす

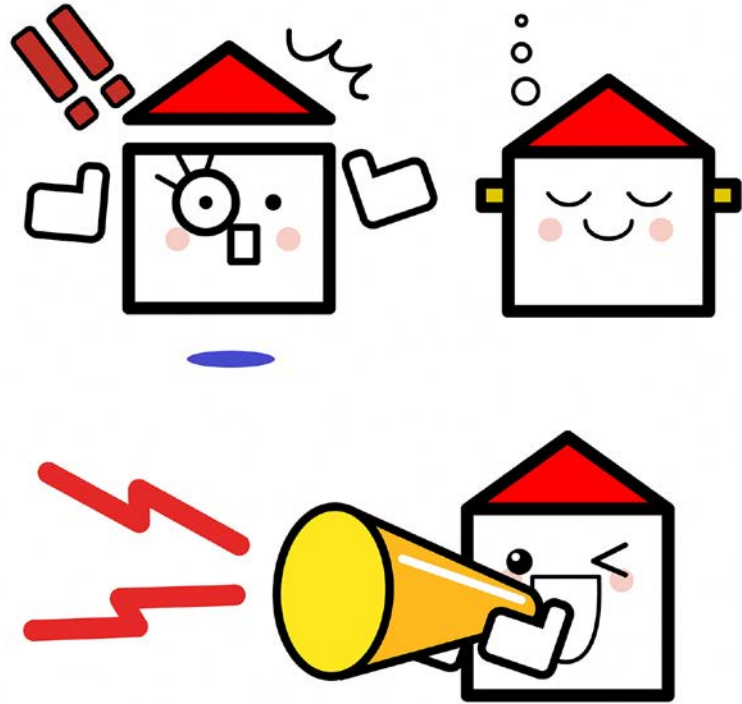


◆ 役員報酬や、分担協力金制度を導入し動機付けを行う

◆ どうしても成り手がいない場合には、第三者管理を検討する

## 4-1. 住人の生活・マナーに起因するトラブル

### Ex.生活音に関するトラブル



◆上下階、隣戸の生活音がうるさいとのクレーム

◆子供の飛び跳ねる音などがうるさいとのクレーム など

➡ 音のストレスがきっかけで人間関係が悪化するケースも

➡ 基本的には当事者同士の問題だが、マンション内の人間関係の悪化が管理組合の運営に影響することもある



## 4-2. 住人の生活・マナーに起因するトラブル



### 生活音に関するトラブルへの対応策

- ◆マンション内で問題を共有し、互いの配慮を促す
- ◆クレームを受けた側に、設備も含めた対応を依頼する
- ◆マンション全体に被害がある場合には、当事者同士の問題にとどまらず、管理組合で対応を行う場合も



## 5. まとめ



### コミュニティ形成の重要性

- ◆コミュニティの形成がトラブル防止・解決につながる
- ◆植栽剪定や消防訓練など、顔を合わせる機会を設ける
- ◆何かあっても皆で解決できるマンションに！





## 6. 終わりに

### 交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスします。
- 横浜市内18区で開催しています。

#### 注意！

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場での開催を当面の間、中止しています。  
※一部オンライン形式で開催していますので、各区の開催状況等については、事前にHPにてご確認ください。（令和3年8月時点）



### 横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



#### 連絡先

・〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14  
・Tel&Fax 045-663-5459  
・メール [support@yokohama-ysc.jp](mailto:support@yokohama-ysc.jp)