

12024P-00

2026 年度版

# マンション管理士・ 管理業務主任者

## 総合テキスト 下



維持・保全等／  
マンション管理適正化法等

TACマンション管理士・管理業務主任者講座 編



基礎から身に付くよくわかる解説

マン管も管業も一発合格!

〈独学をサポート〉

法改正情報をWebにて  
無料公開!

本書は、2026年2月現在施行されている法令等（2026年4月1日までの施行が明らかなものを含む）に基づいて執筆されています。**法改正情報**については、『**法律改正点レジュメ**』を2026年9月中旬より、TAC出版ウェブページ「TAC出版オンラインストア」内で無料公開いたします（パスワードの入力が必要です）。

**【『法律改正点レジュメ』ご確認方法】**

- ・ **TAC出版** で検索し、TAC出版ウェブページ「TAC出版オンラインストア」へアクセス！
- ・ 「書籍連動DLサービス」を選択し、「マンション管理士・管理業務主任者 法律改正点レジュメ」に進み、パスワードを入力してください。

**パスワード：**

**公開期限：**2026年度管理業務主任者本試験終了まで

簡単アクセスはこちらから →



# はじめに

「マンション管理士」は、マンションにかかわる専門的知識をもって、管理組合の運営や建物の構造上の技術的問題等、マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言・指導・援助を行うことを業務とします。

これに対し、「管理業務主任者」は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェックやその報告まで、マンション管理のマネジメント業務を担うものです。マンション管理業者は、事務所ごとに30組合につき1名以上の専任の管理業務主任者を設置するという義務づけがされています。

つまり、「マンション管理士」は管理組合側において、「管理業務主任者」は管理業者側において、それぞれ管理の適正化を図るという立場上の違いがあり、本試験実施機関も別々になりますが、マンション管理運営というしくみの中では、共通して使う知識がたくさんあります。実際、両資格の本試験出題内容は、ほとんど重なっています。

そこで、TAC刊の本シリーズは、両資格の本試験出題内容とされる共通分野を中心として、合格に必要な知識を要領よくまとめています。

本シリーズを“知識のベース”として、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方々がマンション管理運営においてご活躍されることを願ってやみません。

2026年3月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

# 1 マンション管理士になるには

令和7年度の第25回マンション管理士試験は、受験申込者数が13,098人（昨年は13,124人）、受験者数が10,984人（受験率83.9%）であり、この受験者数は、昨年より若干増えました。区分所有法に関しては細かい判例問題はなく、民法に関しても難解な問題はありませんでした。標準管理規約に関しては条文中心の基本問題、設備に関しては新規論点がまじっていましたが、正解を出しやすかったと思われます。管理適正化法に関しては近年の改正論点の出題が目立ちました。また、問題形式では、組合せ問題が3問、個数問題が1問となりました。いかに基本知識を落とさず、1点でも多く得点につなげられたかが合否のカギを握るものと思われます。合格点は42点となりました。

マンション管理士になるには、国土交通大臣等の実施するマンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要です。

## 1. マンション管理士試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	マンションの管理に関する法令および実務に関すること	民法（取引・契約等マンション管理に関するもの）、区分所有法、被災区分所有法、マンション再生等円滑化法 マンションの管理に関するその他の法律など 不動産登記法、借地借家法 都市計画法、建築基準法、水道法、消防法、防犯指針	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等
(2)	管理組合の運営の円滑化に関すること	民法、区分所有法 標準管理規約単棟・団地・複合用途型、管理組合の会計（仕訳・貸借対照表）	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	マンションの建物および附属施設の形質および構造に関すること	維持保全、建築基準法	マンションの維持・保全等
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	管理適正化法、基本方針（別紙二を含む）	マンション管理適正化法

2. 試験実施時期 → 令和7年度は11月30日（日）

3. 受験料 → 9,400円（令和7年度）

## 2 管理業務主任者になるには

令和7年度の第25回管理業務主任者試験は、受験申込者数が17,410人（昨年は17,775人）、受験者数が14,435人（受験率82.9%）であり、この受験者数は、昨年より415人減少しました。問題全体を通して長文問題はそれ程多くありませんでしたが、「民法」「区分所有法罰則規定・判例」に関しては難問でした。「管理組合の会計」「維持保全等」「管理適正化法等」に関しては解きやすかったと思われますが、「区分所有法」「マンション標準管理委託契約書」「マンション標準管理規約（単棟型・団地型）」に関しては基本・応用問題・難問がバランスよく配置されていたと思われます。また、問題形式では、問題配列に変更はなく、「組合せ問題」が2問で、「個数問題」が13問となりました。合格点は36点となりました。

管理業務主任者となるには、管理業務主任者試験に合格し、管理業務主任者として登録し、管理業務主任者証の交付を受ける必要があります。

### 1. 管理業務主任者試験の内容

	試験項目	試験内容	本書での呼称
(1)	管理事務の委託契約に関すること	民法（「契約」および契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの） 標準管理委託契約書（別表・コメント含む）	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(2)	管理組合の会計の収入および支出の調定ならびに出納に関すること	税務、管理組合の会計（貸借対照表・仕訳）	管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識
(3)	建物および附属施設の維持および修繕に関する企画または実施の調整に関すること	建築基準法、維持保全、消防法、長期修繕計画作成ガイドライン（コメント含む）、修繕積立金ガイドライン	マンションの維持・保全等
(4)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること	管理適正化法、基本方針（別紙二を含む）	マンション管理適正化法
(5)	(1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること	民法、区分所有法（「判例」含む） 標準管理規約単棟・団地型、借地借家法、個人情報保護法、賃貸住宅管理法、宅建業法 分譲マンションの統計・データ等	民法・区分所有法等 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識 マンションの維持・保全等

2. 試験実施時期 → 令和7年度は12月7日（日）

3. 受験料 → 8,900円（令和7年度）

## ※ 本書の構成 ※

本テキストは各節ごとに Introduction を設け、その節で何を学習するのかを把握し  
 たうえで、本文に入っていく構成になっています。また、重要語句は**ゴシック体（太字）**  
 で、特に重要な語句は**色ゴシック体**で表記していますので、メリハリのきいた学習が可  
 能です。

### ❖ Introduction ❖

これから学習する内容が明示されています。ここで何を学ぶのか、何に重点をおいて  
 学習したらよいのかを、自分ではっきりと確認して取り組んでください。




各節の見出しに、**両資格の重要度**が示してありますので、学習する際の目安にしてく  
 ださい。マンション管理士を**マ**、管理業務主任者を**主**と表記しています。

**特A** → 最重要論点。毎年のように出題の対象となりますので、絶対にマスターし  
 てください。

**A** → 重要論点。ここはしっかりおさえておいてください。

**B** → 比較的重要論点。合格ラインをクリアするためには理解しておくべき論点  
 です。

**C** → 重要度はそれほど高くありませんが、時間が許せば目を通しておきたい論  
 点です。

なお、学習を進めるうえで、特に重要な論点となる箇所は、 のようにグレー  
 の“アミ”がかかっています。



本文の内容についての補足説明です。より細かな知識に触れています。特に重要な箇所は、赤い“アミ”がかかっています。



ケーススタディ 00

わかりづらい箇所は「事例」を使って具体的に解説してありますので、無理なく理解することができます。



出題頻度は低いのですが、知識の幅を広げたい方はぜひ一読してみてください。



各節の重要ポイントをまとめてあります。知識の再確認に使用してください。

# Contents

## 第1編 マンションの維持・保全等

### 第1章 都市計画法

第1節 都市計画区域等の指定	4
① 都市計画法の目的	4
② 都市計画区域・準都市計画区域の指定	4
第2節 都市計画の決定	5
① 都市計画の決定権者	5
② 都市計画の決定手続	5
第3節 都市計画の種類と内容	7
① 都市再開発方針等	7
② 市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）	7
③ 地域地区	8
④ 都市施設	13
⑤ 市街地開発事業	13
⑥ 地区計画等	14

### 第2章 建築基準法（一般規定）

第1節 総 則	20
① 建築基準法の目的	20
② 建築基準法上の用語の意味	20
③ 建築基準法の適用除外	31
④ 建築確認の要否	31
⑤ 違反建築物等に対する措置	34
⑥ 建築・除却の届出	36
⑦ 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告・命令	36
⑧ 集団規定（後述）に適合しない建築物に対する措置	37
第2節 単体規定	38
① 大規模建築物の壁・柱・はり	38
② 防火	38
③ 構造耐力	39
④ 避雷設備	40
⑤ 居室の採光に関する規定	41
⑥ 換気設備	42
⑦ アスベスト・シックハウス対策	45



- ⑧ 地階における住宅等の居室・技術的基準……48
- ⑨ 共同住宅等の各戸の界壁……49
- ⑩ 居室の天井の高さ……51
- ⑪ 災害危険区域……51

### 第3節 集団規定 …………… 52

- ① 建蔽率<sup>（べい）</sup>……52
- ② 容積率……55
- ③ 斜線制限……58
- ④ 日影規制……58
- ⑤ 防火地域・準防火地域……59
- ⑥ 主な用途制限……61
- ⑦ 建築物の敷地と道路との関係……62

## 第3章 維持・保全等

### 第1節 建築物および建築設備の維持・保全 …………… 66

- ① 建築物・建築設備の維持・保全……66
- ② 維持・保全計画……66
- ③ 保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導・助言……67
- ④ 準則・計画の作成に必要な指針……67
- ⑤ 特定建築物等「定期調査」・特定建築設備等「定期検査」……69

### 第2節 マンション関連の主な法令 …………… 76

- ① 建築物の耐震改修の促進に関する法律……76
- ② 警備業法……81
- ③ 自動車の保管場所の確保等に関する法律……86
- ④ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律……87
- ⑤ 郵便法……88
- ⑥ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）……89
- ⑦ 住生活基本法……96
- ⑧ 動物の愛護および管理に関する法律……97
- ⑨ 身体障害者補助犬法……97
- ⑩ エネルギーの使用の合理化および非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネ法）……97
- ⑪ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）……99

12	景観法	102
第3節	エレベーター設備	103
1	エレベーターの分類	103
2	エレベーター設備の維持管理	104
3	非常用の昇降機	106
第4節	消防法・消防用設備等	113
1	法の目的	113
2	用語の定義	113
3	火災の予防	113
4	消防用設備等の設置・維持	120
5	消防用設備等の分類・種類	121
6	共同住宅における消防用設備等の設置基準	126
7	消防用設備等の点検・報告	128
8	その他	129
第5節	水道法・給水設備	130
1	給水施設	130
2	給水方式	131
3	給水設備の管理	136
4	専用水道の管理	142
5	簡易専用水道の管理	144
6	貯水槽水道	147
7	給水管劣化防止対策	148
第6節	排水設備等・下水道法	151
1	排水の種類	151
2	排水設備（排水管の種類・トラップ・通気管）	152
3	排水設備での留意事項等	161
4	大便器とその給水方式	164
5	排水管の洗浄方法	165
6	下水道法	166
第7節	浄化槽設備	168
1	浄化槽設備	168
2	浄化槽法の内容	170
第8節	電気設備	172
1	配電方式	172
2	電気工作物	175
3	事業用電気工作物の維持	176

④	技術基準適合命令……	177
⑤	住戸への電気引込み・住戸ごとに設置される住宅用分電盤……	177
⑥	その他電気設備に関する知識……	180
<b>第9節</b>	<b>その他の設備等</b> ……………	<b>182</b>
①	ガスの供給……	182
②	給湯設備等……	184
③	避難階段と特別避難階段等……	187
④	避難経路に関する規定……	189
⑤	排煙設備……	191
⑥	非常用の照明装置……	192
⑦	非常用の進入口……	194
⑧	敷地内の通路の規定……	194
⑨	駐車場設備……	195
⑩	駐輪施設……	198
⑪	テレビ端子への配線方式の種類……	198
<b>第10節</b>	<b>マンションの大規模修繕</b> ……………	<b>199</b>
①	大規模修繕の意義と目的……	199
②	長期修繕計画作成ガイドライン……	205
③	修繕積立金ガイドライン……	216
④	建物・設備の診断……	219
⑤	消費生活用製品安全法（長期使用製品安全点検制度）……	231
⑥	音……	233
⑦	防水……	237
⑧	内装材の使用制限……	243
⑨	熱伝達等に係る用語……	244
⑩	マンションの省エネ対策……	246
⑪	結露防止策等……	247
⑫	マンションの防犯改修計画・設計……	248
⑬	その他改修等……	251
<b>第11節</b>	<b>建築構造</b> ……………	<b>254</b>
①	建築構造の分類等……	254
②	耐震補強等……	260
③	荷重……	266
④	建築物の構成……	267
⑤	建築各部の構成……	268
⑥	建築材料等……	275

## 第2編 マンション管理適正化法

### 第1章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

#### 第1節 総 則 ..... 290

① 目的.....290

② 定義.....291

#### 第2節 マンション管理適正化推進計画等、管理計画の認定等 ..... 294

##### ① マンション管理適正化推進計画等 ..... 294

① 基本方針の策定.....294

② マンション管理適正化推進計画.....294

③ 国および地方公共団体の責務.....295

④ 管理組合等の努力.....296

⑤ 助言・指導等.....296

⑥ 所有者不明専有部分等の管理に関する区分所有法の特例.....297

##### ② 管理計画の認定等 ..... 298

① 管理計画の認定.....298

② 認定基準.....298

③ 認定の通知.....299

④ 認定の更新.....299

⑤ 認定を受けた管理計画の変更.....299

⑥ 報告の徴収.....300

⑦ 改善命令.....300

⑧ 管理計画の認定の取消し.....300

⑨ 委託で公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画・実施の調整業務...300

#### 第3節 マンション管理士 ..... 302

① マンション管理士の資格.....302

② マンション管理士の登録.....303

③ マンション管理士の義務等.....309

#### 第4節 管理業務主任者 ..... 311

① 専任の管理業務主任者.....311

② 登録内容.....313

③ 登録の拒否事由.....316

④ 管理業務主任者証.....317

#### 第5節 マンション管理業 ..... 323

##### ① マンション管理者 ..... 323

① マンション管理業者の登録内容……	323
② 登録の拒否事由……	326
③ 廃業等の届出……	327
④ 管理業者の禁止行為……	328
<b>② マンション管理業者の業務</b> ……	329
① 重要事項の説明等……	329
② 契約成立時の書面交付……	340
③ 管理事務の報告……	342
④ 利益相反のおそれがある場合の区分所有者等への事前説明……	344
⑤ 財産の分別管理……	345
⑥ その他の業務……	350
<b>第6節 監督処分・罰則</b> ……	356
① マンション管理士に対する監督処分……	356
② 管理業務主任者に対する監督処分……	357
③ マンション管理業者に対する監督処分……	359
④ 罰則……	362
<b>第7節 マンション管理業者の団体</b> ……	365
① 管理業者の団体の指定……	365
② 指定法人の業務内容等……	365
<b>第8節 マンション管理適正化推進センター</b> ……	368
① センターの指定……	368
② センターの業務内容……	368
③ センターへの情報提供等……	369
<b>第9節 雑 則</b> ……	370
① 設計図書の交付等……	370
② 権限の委任……	370

## 第2章 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）

<b>第1節 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）</b> ・	372
① 方針の前文……	372
② マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項……	373
③ マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項……	376
④ 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針 （マンション管理適正化指針）に関する事項……	377

- ⑤ マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項……383
- ⑥ マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及に関する基本的な事項……383
- ⑦ マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項……384
- ⑧ その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項……387

### 第3編 分譲マンションの統計・データ等

## 第1章 分譲マンションの統計・データ等（国土交通省公表）

### 第1節 分譲マンションの統計・データ等 …………… 396

- ① 公表の対象となっている分譲マンションとは……396
- ② 分譲マンションストック数の推移……396
- ③ 分譲マンションの居住割合……396
- ④ 築40年以上の分譲マンションの戸数……396
- ⑤ マンション建替え等の実施状況……397
- ⑥ マンションの新規供給戸数……397
- ⑦ マンション総合調査結果……397

### Index …………… 398

## 上 巻

### 第1編 民法

#### 第1章 民法

### 第2編 区分所有法等

#### 第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

#### 第2章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災区分所有法）

#### 第3章 マンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生等円滑化法）

## 中 巻

### 第1編 管理委託契約書・規約・その他関連知識

#### 第1章 不動産登記法

#### 第2章 借地借家法

#### 第3章 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

#### 第4章 住宅の品質確保の促進等に関する法律

#### 第5章 宅地建物取引業法

#### 第6章 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

#### 第7章 消費者契約法

#### 第8章 個人情報保護に関する法律

#### 第9章 アフターサービス

#### 第10章 標準管理委託契約書／標準管理者事務委託契約書

#### 第11章 標準管理規約

### 第2編 管理組合の会計・財務等

#### 第1章 管理組合の会計知識

#### 第2章 管理組合の財務等

# 第 1 編

## マンションの維持・保全等







# 第 1 章

## 都市計画法



## ❖ Introduction ❖

都市は、多くの人々の生活そして仕事の場となり、さまざまな活動のために土地が高度に利用されている。また、人々は都市に集中する傾向があり、このような都市で土地の利用について何も制限を加えないで放置しておく、ある地域に、公害を出すような工場と人々の住居が一緒に存在し、健康的な生活ができなくなるおそれもある。

そこで、都市計画法は種々の都市計画を立てることを要求し、都市の環境の保全と機能の向上を図っている。

## 1 都市計画法の目的

都市計画法とは、一言でいうと住みよい街づくりをするための法律であり、これを実現するには、街づくりの場所を決め、街づくりの計画を立てることになる。

## 2 都市計画区域・準都市計画区域の指定

住みよい街づくりは、まず街づくりをする場所を決めるところからスタートする。

### 1. 都市計画区域

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全する必要がある区域等について、都道府県（2以上の都府県にわたる場合は国土交通大臣）により指定される。なお、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、指定できる（5条1項・2項・4項）。

### 2. 準都市計画区域

都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築もしくは建設またはこれらの敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる一定の区域等について、都道府県により指定される。

## 都市計画の決定

重要度

マ

B

主

出題実績  
なし

## ❖ Introduction ❖

都市計画は、一定の区域で必要なプランを選択して定めることになる。これを「都市計画の決定」という。ここでは、都市計画の決定権者と、決定手続における主な留意点を見ていこう。

## ① 都市計画の決定権者（15条）

「都市計画区域の整備、開発および保全の方針に関する都市計画」「区域区分に関する都市計画」「都市再開発方針等に関する都市計画」等は都道府県が、その他の都市計画は市町村が、それぞれ定める（15条1項）。複数の都府県にわたる一定の区域内では、都道府県の代わりに国土交通大臣が決定し、それ以外を市町村が決定することとなる。

## ② 都市計画の決定手続

- (1) 都道府県または市町村は、原則として、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる（16条1項）。
- (2) 都道府県または市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない（17条1項）。
- (3) 都市計画は、都市計画の決定の告示がなされた日からその効力を生ずる（20条3項）。
- (4) 次の①～③の者は、都道府県または市町村に対し、都市計画区域・準都市計画区域内の一定の面積（0.5ha）以上の一体的な区域について、都市計画基準その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること、および土地所有者等の2/3以上の同意を得ることにより、都市計画の決定・変更をすることを提案できる（21条の2、施行令15条）。

- ① 土地所有者・借地権者（土地所有者等）
  - ② まちづくりNPO（まちづくりの推進を図る活動を行う特定非営利活動法人）
  - ③ 独立行政法人都市再生機構・地方住宅供給公社・都市緑化支援機構・その他
- (5) 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と**抵触**するときは、**都道府県**の定めた都市計画が優先する（15条4項）。

重要度



特A



—

## ❖ Introduction ❖

ここでは、それぞれの都市計画の定義を押さえておくことが重要である。ここで学習する内容と、みなさんが住んでいる街の状況とを重ね合わせ、具体的にイメージしたうえで、キーワードを暗記しておこう。

**① 都市再開発方針等（7条の2）**

都市計画区域については、都市計画に次のような都市再開発方針等で必要なものを定めることができる。

**1. 都市再開発方針等の種類（1項）**

- (1) 都市再開発の方針
- (2) 住宅市街地の開発整備の方針
- (3) 拠点業務市街地の開発整備の方針
- (4) 防災街区整備方針

都市計画（区域外都市施設に関するものを含む）は、都市再開発方針等に即したものでなければならない（2項）。

**2. 都市再開発方針等の内容（13条1項3号・5号・6号）**

上記（1）（3）（4）の方針は、一定の市街化区域内において、都道府県が定めるものとする。

**② 市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）**

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる（7条1項）。たとえば、しっかり市街化する場所は市街化区域として、市街化を抑制する場所は市街化調整区域として線引きをするのである。これらの線引きをしない区域を非線引き都市計画区域という。

2026年度版 マンション管理士・管理業務主任者  
総合テキスト 下 維持・保全等／マンション管理適正化法等

発行日 2026 年 4 月 20 日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (マンション管理士・管理業務主任者講座)

発行者 多田敏男

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)

〒101-8383 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話 (営業) 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2026

管理コード 12024P-00

〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製(コピー)、転載、改ざん、公衆送信(ホームページなどに掲載すること(送信可能化)を含む)されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。