

# マンション標準管理規約 改正のポイント(上)

マンション問題総合研究所 常任理事 久保 泰男

2004年(平成16年)1月、国土交通省より「マンション標準管理規約」が策定発表された。管理組合がどのように対処するか、マンションライフ2回に亘って平易に解説します。

1分譲マンションに係わる法律制  
度等の流れ

最初に、今回の「マンション標準管理規約」が制定された背景について、確認してみます。

◎1962年(昭和37年)  
建物の区分所有に関する法律  
(区分所有法)が制定

◎1982年(昭和57年)  
建設省中高層共同住宅標準管理規約を制定発表

◎1983年(昭和58年)  
区分所有法の改正

◎1987年(平成9年)  
中高層共同住宅標準管理規約の部分改正

◎2000年(平成12年)  
マンションの管理の適正化の推進に関する法律が成立

◎2002年(平成14年)  
改正区分所有法等の成立、マンションの建替えの円滑化に関する法律の成立

◎2004年(平成16年)

建設省が制定した「中高層共同住宅標準管理規約」を大改正したのが平成16年1月、国土交通省より発表された「マンション標準管理規約」です。

2 「マンション標準管理規約」  
利用の前提

平成14年12月4日に改正区分所有法等が成立し、翌年6月1日に施行された。

それに伴って昭和57年に当時の建設省が制定した「中高層共同住宅標準管理規約」を大改正したのが平成16年1月、国土交通省より発表された「マンション標準管理規約」です。

◎2004年(平成16年)  
建設省が制定した「中高層共同住宅標準管理規約」を大改正したのが平成16年1月、国土交通省より発表された「マンション標準管理規約」です。

◎2004年(平成16年)  
建設省が制定した「中高層共同住宅標準管理規約」を大改正したのが平成16年1月、国土交通省より発表された「マンション標準管理規約」です。

約には3種類あります。

「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」です。

単棟型とは、一棟という意味です。マンション標準管理規約が対象としている「単棟型」とは、一般分譲の住居専用の単棟型です。

団地は「団地型」、店舗・事務所と居住の複合用途建物は「複合用途型」、等価交換マンションや法人となった管理組合は、「単棟型」に修正や追加を加えるなどをしてそれぞれの管理規約に利用する。

3 「マンション標準管理規約」  
の改正のポイント

従来(昭和57年制定)の「中高層共同住宅標準管理規約」との比較をして、改正のポイントは、6つあります。

(1) 標準管理規約の名称および位置付けの改正

従来は中高層共同住宅といったが、今回からマンションの名称を使った。従来はモデルという位置付けであった標準管理規約を、今回は参考としました。

(2) マンション管理における専門知識を有する者の活用に関する規定の新設(第三四条新設)

新たな国家資格としてマンション管理士制度を新設しました。

そして、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言・指導その他援助を求めたりすることができることと定められました。

(3) 建替えに関する規定の整備(第32条四号等新設)

今回の標準管理規約は、建替えに関する規定を整備されました。建替えに関する区分所有法の規定は強行規定が多いので、標準管理規約では確認的に規定したものです。「建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査に関する業務」を、管理組合の業務として追加しました(第二八条一項四号)。

そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる、旨の規定も追加(第二八条二)。

(4) 決議要件や電子化に関する規定の整備

①大規模修繕工事は管理組合の普通決議で実施可能。  
改正区分所有法は、大規模修繕等を実施する場合の決議要件を変更した。非常に重要な改正点です。

この改正を踏まえて標準管理規約でも敷地及び共用部分の変更に係るもののうち、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については普通決議で実施かのような範囲と規定する(第四七条三項二号)とともに、普通実施可能な工事例をコメントに詳しく記載しています。

例えば、  
(ア) バリアフリー化の工事の例

(イ) 耐震改修工事の例

(ウ) 防犯工事の例

(エ) IT化工事の例

(オ) 計画修繕工事にかんする具体的工事の例

②今回から新設された、管理組合が電磁的方法を利用する場合についても規定しています。

(5) 新しく管理組合業務を追加  
 (ア) 修繕等の履歴情報の整備  
 及び管理について(第三二条六号  
 等)  
 (イ) コミュニティ形成について  
 (第三二条十五号等)  
 (6) 未納管理費の請求に関する  
 規定の充実

滞納問題に適時適切に対応でき  
 るよう、共用部分の管理に関する  
 事項は原則として総会で決めるこ  
 ころだが、未納管理費等の請求に  
 関しては、理事会決議により、理  
 事長が管理組合を代表して、訴訟  
 その他法的措置を進行することが  
 出来る旨を規定しました(第六〇  
 条三項等)。

従来の標準管理規約はこの規定  
 を置いていないために、管理組合  
 の訴訟手続きはとて時間も掛か  
 った。

重要な変更規定なので、本稿に  
 おいて詳しく解説します。

(7) その他

① 環境問題、防犯問題への対応の  
 充実(第三二条)  
 ② コメントの充実  
 (ア) インターネット通信設備、  
 オートロック設備、宅配ボックス  
 等を共有部分として規定。  
 給排水管の共有部分の範囲を詳

細に規定しました(別表第二等)。  
 (イ) ペット飼育を認めない場合、  
 容認する場合のそれぞれの規約例  
 文をコメントに記載しました。

4 「マンション標準管理規約」と  
 異なる定めをする場合の注意点  
 (1) 規約で定めることができる  
 範囲の事項か

規約事項範囲外のことを定めて  
 も、その条文は規約としての効力  
 はない(区分所有法第三〇条一項)  
 (2) 区分所有法の強行規定に反  
 さないか

強行規定に反して、仮に区分所  
 有者全員の承諾で定めても無効で  
 ある。

ところで、管理規約が区分所有  
 法の強行規定に反した条文を含ん  
 でいる場合、規約全部が無効にな  
 るか?といえそうではなく、そ  
 の規定だけが無効で他は有効であ  
 る。

(3) 規定が特定の者の権利を害  
 さないか

① 規約は、区分所有者以外の者の  
 権利を害する事ができない(区分  
 所有法第三〇条四項)

例えば、管理費の支払義務を負  
 借人にも義務付ける規約を定めて  
 も、賃借人に効力は及ばないので

ある。

② 一部の区分所有者の権利に特  
 別の影響を及ぼすときは、その  
 承諾が必要である(区分所有法  
 第三一条一項後段)

(4) 区分所有者間の利害の衡  
 平が図られているか

総合的に考慮して、区分所有  
 者間の利害の衡平が図られるよ  
 う定めなければならない(区分  
 所有法第三〇条三項)。

参考文献

「マンション標準管理規約  
 の解説」  
 編者(財)マンション管理  
 センター

# 上田県埼玉知事訪問記

12月2日(木)

上田知事との出会いは、200  
 1年「NPO法人埼玉管ネット」  
 がNPO法人としての認定を受  
 けた際の記念パーティへの出席  
 (当時、衆議院議員)を頂き、  
 NPO法人埼玉管ネットへの期待  
 などの挨拶をいただいた。その



(埼玉管ネット 事務局)

後もNPO法人との協力など県  
 政のなかでも実践されている。

当日、初冬の県庁舎は日に輝  
 きとききかかったのですが、あ  
 いにく改修工事のシートに覆わ  
 れておりました。応接室で待つ  
 こと20分やつと現れたのは、特  
 別秘書 野本氏であった。

まずは「埼玉管ネット」の説明  
 から始まりました。なにせ「管  
 工事業者の団体」の誤解を解か  
 なくてはいけなかったからです。  
 マンション管理組合とは如何  
 なるものか、区分所有法、マン  
 ション管理適正化法、マンショ  
 ン管理における問題など難しい  
 話もしましたが、マンション管  
 理組合の活動をバックアップす  
 る立場を理解してもらいました。

マンションに住む上で多くの  
 問題が存在し、これらの解決に  
 公の立場からも協力を得たい事  
 を伝え、そのためにこうやって  
 挨拶と共にお願いを伝えたくっ  
 たのだと。話すこと1時間以上、

上田知事は、本会議のため面会  
 できないことがわかり、不本意  
 ではありましたが「よろしくお  
 伝えください」と言葉のみを残  
 し、上田県知事訪問は幕切れと  
 なってしまいました。

しかし、佐々木会長はこれで  
 は満足できず新春の「埼玉NP  
 Oフォーラム2005」にて上  
 田県知事との挨拶を実現いたし  
 ました。表紙はこの時に挨拶す  
 る上田知事です。