

「あなたのマンションの 管理規約を点検！」

～これからのマンション管理を考える～

2022年11月26日

一般社団法人 杉並マンション管理士会
須田 明

I 管理規約とマンション標準管理規約

1 管理規約

「管理規約とは？」

- 「マンションの最高自治規範」と言われている

「管理規約は必ず制定しなければならないのか？」

- 区分所有法：「建物の区分所有等に関する法律」
(規約事項)

第三十条 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

- マンション管理標準指針：2005年(平成17年)12月
「区分所有者間相互の共通の規範たる管理規約の制定なしには、適正な管理は望めない」

「管理規約の制定や変更は？」

- 区分所有法

(規約の設定、変更及び廃止)

第三十一条 規約の設定、変更又は廃止は、**区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議**によってする。

「管理規約の効力は？」

- マンション標準管理規約

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の**包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。**

2 **占有者は**、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と**同一の義務を負う。**

2 マンション標準管理規約

「マンション標準管理規約とは？」

- 「管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考」
- 「マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい」
として国土交通省から公表
- 最初は、1982年(昭和57年)に、「**中高層共同住宅標準管理規約**」として建設省(現国土交通省)が公表
- その後、7回改正され、昨年、2021年(令和3年)6月に公表された「マンション標準管理規約」が最新版
- 「マンション管理適正化法」の制定、分譲の中高層共同住宅を指す法律用語としてのマンションという用語が定着した状況を受け、2004年(平成16年)に「**マンション標準管理規約**」と名称を変更

● ワンポイントコラム

「総会の議事」

- マンション標準管理規約
(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、前条第1項に定める**議決権総数の半数以上**を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、**出席組合員の議決権の過半数**で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、**組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上**で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止⇒「区分所有法第31条第1項」

- 区分所有法
(議事)

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、**区分所有者及び議決権の各過半数**で決する。

4

● 区分所有者総数「51人」、議決権総数「100個」のマンションの場合

- 総会は、議決権総数の半数「50個」以上の出席(委任状・議決権行使書を含む)にて成立
- 一般的な議決事項(普通決議)は、出席組合員の議決権の過半数「26個」の賛成で可決
- 最小限では、**議決権総数の1/4超**の賛成にて可決
- しかしながら、51人の内1人の区分所有者が、議決権総数の半数の「50個」の議決権を有する場合は、**その1人が反対すれば過半数の賛成が得られないため否決**され、何も決められなくなる
- それに対し、管理規約の制定や変更の場合は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する(特別決議)ため、「**39人及び75個**」以上の賛成にて可決

5

「マンション管理適正化法」

- 正式名称は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
- 「2000年(平成12年)」(22年前)に制定
- 「マンション管理業者の登録制」(以前は申請)、「重要事項説明の義務」(以前は自動更新)、「マンション管理士」、「管理業務主任者」(マンション管理業者は事業所ごとに、30組合につき1人以上の専任の管理業務主任者を置くことが必要)、「財産の分別管理」(管理組合と管理会社)等を規定

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

- イ 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

6

II 管理規約点検のポイント

1 総会の決議要件に関する改正

「改正前」(中高層共同住宅標準管理規約): マンション標準管理規約になる前

(総会の会議及び議事)

第45条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

二 敷地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)

7



「2004年(平成16年)改正」

(総会の会議及び議事)

第47条 (変更なし)

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3 (省略)

ニ 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

• 区分所有法: 2002年(平成14年)改正

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)

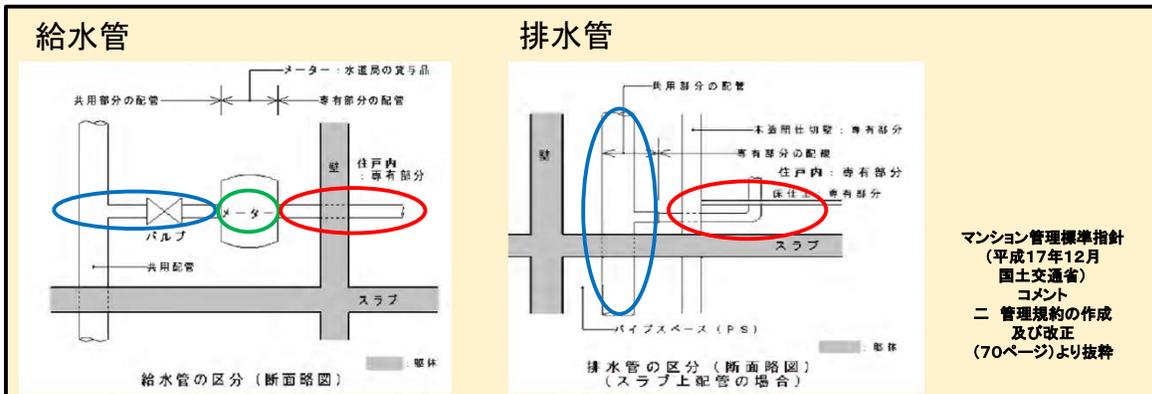
は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

8

2 給排水管の共用部分の範囲に関する別表への記載

「2004年(平成16年)改正」: 別表第2 共用部分の範囲

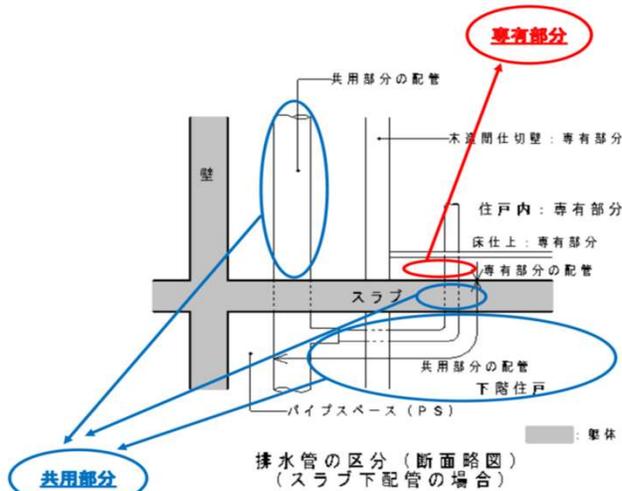
2 ……、配線配管(給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び排水管及び污水管については、配管継手及び立て管)等専有部分に属さない「建物の附属物」



9

● ワンポイントコラム

「その構造及び設置場所に照らしたスラブ(躯体)下の配管」



● 「2000年(平成12年)3月21日：最高裁判所の判例」

「床下コンクリートスラブと階下天井板との間の空間に設置された階上者専用の排水管の枝管は、**専有部分に属しない建物の附属物にあたり、区分所有者全員の共用部分にあたる**とした。」

マンション管理標準指針(平成17年12月 国土交通省)
コメント 二 管理規約の作成及び改正(70ページ)より抜粋

10

3 役員員の資格要件に関する改正

「改正前」

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 ○名
 - 三 会計担当理事 ○名
 - 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
 - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、**〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。**
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、**理事の互選により選任する。**

11



「2011年(平成23年)改正」

(役員)

第35条

2 理事及び監事は、**組合員のうちから**、総会で選任する。

12



「2016年(平成28年)改正」

「外部専門家を役員として選任できることとする場合」

(役員)

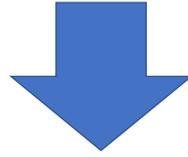
第35条

2 理事及び監事は、**総会で選任する。**

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、**理事のうちから、理事会で選任する。**

4 **組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。**

13



「2021年(令和3年)改正」

「外部専門家を役員として選任できることとする場合」

(役員)

第35条

2 理事及び監事は、**総会の決議によって、選任し、又は解任する。**

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、**理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。**

14

● ワンポイントコラム

「理事会で理事長を解任できるのか？」

● 「2017年(平成29年)12月18日:最高裁判所の判例」

「理事を組合員のうちから総会で選任し、**理事の互選により理事長を選任する旨の定めがある規約**を有するマンション管理組合において、**その互選により選任された理事長につき、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができる。**」

15

4 暴力団の排除規定に関する新設

「2016年(平成28年)新設」

(暴力団員の排除)

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項を**その貸与に係る契約に定めなければならない。**

- 一 **契約の相手方が暴力団員**(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び**契約後において暴力団員にならないことを確約すること。**
- 二 **契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。**
- 三 **区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。**

16

5 緊急時の対応に関する新設

「2016年(平成28年)改正」

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条

6 **理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。**

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 十 **災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等**
- 2 **第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。**

17

6 コミュニティ条項に関する整理統合

「改正前」

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

18



「2016年(平成28年)改正」

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

19

7 ITの活用に関する新設

「2021年(令和3年)改正」

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 十 電磁的方法** 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。

 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法

20

十一 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

8 感染症拡大等への対応に関するコメントへの記載

「2021年(令和3年)改正」

「第42条関係(第3項関係)」

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB会議システム等を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも「新会計年度開始以後2か月以内」に招集する必要はなく、**これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りる**と考えられる

21

「第18条関係」

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、……また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる

9 マンション管理計画認定制度の議決事項に関する新設

「2021年(令和3年)改正」

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請

● ワンポイントコラム

「マンション管理計画認定制度」

「マンションの管理組合が、自らのマンションの管理計画を、マンション適正化推進計画を作成した都道府県等の長に提出し、一定の基準(認定基準)を満たす場合、計画作成都道府県知事等による認定を受けることができる制度」

- 2021年11月30日に「マンション管理計画認定制度ガイドライン」が策定され、2022年4月1日より「マンション管理計画認定制度」がスタート
- 国土交通省の認定基準(マンション管理適正化法第5条の3のガイドライン):「5つのカテゴリーの16項目+α(都道府県等による独自基準に関する項目)」
- 5つのカテゴリー:A「管理組合の運営」(3項目)、B「管理規約」(3項目)、C「管理組合の経理」(3項目)、D「長期修繕計画の作成、見直し等」(6項目)、E「その他」(1項目+都道府県等による独自基準に関する項目)

10 共用部分と専有部分の配管の一体的な工事に関するコメントへの記載

「2021年(令和3年)改正」

「第21条(敷地及び共用部分等の管理)関係」

⑦ ……配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

「管理規約改正例」

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 (マンション標準管理規約の第1項～第6項に以下を追記)

- 7 専有部分の給水管・給湯管・排水管・ガス管等の共用部分と構造上一体となった部分の管理(修繕等及び更新工事を含む)は、区分所有者がその責任と負担において行うものとする。
- 8 区分所有者は、前項の更新工事を行った場合、理事長に管材等の内容を示した工事完了報告書を提出しなければならない。
- 9 管理組合は、第47条第2項による総会の決議により、共用部分と構造上一体となった部分の管理及び共用部分の管理上影響を及ぼす専有部分の更新工事をその責任と負担において行うことができる。
- 10 前項において、管理組合が行う更新工事をすでに実施した区分所有者に対し、公平の観点から、前項による工事費相当額を第60条第6項にかかわらず、第47条第2項による総会の決議により支出することができる。

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 「第21条第9項及び第10項により決議された場合の費用」を追記

11 その他の改正

「第34条(専門的知識を有する者の活用)」の新設: 2004年(平成16年)改正

- 専門的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、指導その他の援助を求めたりすることが可能なことを新設

「第60条(管理費等の徴収)第3項」の新設: 2004年(平成16年)改正

- 未納の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迫行することが可能なことを新設

「第37条の2(利益相反取引の防止)」の新設: 2016年(平成28年)改正

- 役員の自己又は第三者の利益を図ることを防ぐために「利益相反取引の防止」に関する事項を新設

26

「第36条の2(役員の欠格条項)」の新設: 2016年(平成28年)改正

- 役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者、破産者で復権を得ない者、暴力団員等の「欠格条項」を新設

「第41条(監事)」の改正: 2016年(平成28年)改正

- 理事会への出席の義務化、理事会の招集権等、監事の責務と権限が拡大

「第12条(専有部分の用途)第2項」の新設: 2017年(平成29年)改正

- 住宅宿泊事業法を受け、いわゆる民泊が「可能な場合と禁止の場合」を新設

「押印の削除」: 2021年(令和3年)改正

- デジタル社会の形成整備を受け、各条文から「押印」の文言を削除し、議事録、各種届出や申請書等は、「署名」のみにて可能

「置き配」に関するコメントへの記載: 2021年(令和3年)改正

- 「置き配」を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載

27

Ⅲ 最後に

「今のマンション管理は！」

「3つの老い」

● 「2つの老い」

- 「**区分所有者の高齢化**」: 役員のなり手不足、空き住戸の増加などの問題が発生
- 「**建物の高経年化**」: 修繕工事費の高騰と修繕積立金の不足による維持管理の問題が発生、マンション戸数は、2021年末時点で約686戸の内、築40年以上は約116万戸(約17%)、10年後には2.2倍の約249万戸、20年後には約3.7倍の約426万戸となる見込み

● 「3つ目の老い」

- 「**管理員の高齢化**」: 定年延長や再雇用制度により管理員のなり手不足が慢性化し、70歳代の管理員が増加

28

「管理会社が管理組合を選別」

● 「以前」

- 管理組合が相見積もりを取得して、管理委託業務費の見直し(値下げ)の要請や管理会社の変更など、「**管理組合が管理会社を選別**」

● 「現在」

- 管理会社が管理受託戸数拡大から利益重視へシフト、人件費高騰(東京都の最低賃金は1,072円、10年前に比べ約1.3倍、+222円)等を受け、管理委託業務費の見直し(値上げ)の要請や管理委託契約の更新を辞退など、「**管理会社が管理組合を選別**」

29

「マンションは管理を買え！」

「その管理は、誰がするのですか？」

- 管理の主体は、あくまで「管理組合」です
- 「管理組合」＝「区分所有者一人ひとり」です
- 「管理」を維持するのは、「区分所有者の皆さん」です
- 「マンションの資産価値」を維持することは、「区分所有者の責務」です

「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」：2021年9月

1 管理組合及び区分所有者の役割

- マンションは私有財産の集合体であり、その**管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である**
- マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、**その役割を適切に果たすよう努める必要がある**

当マンション管理士会に、是非お声をかけてください
 当会のホームページからアクセスができます
 また、毎月第2木曜日の午後には、
 杉並区役所の1階で無料相談会もやっています
 我々は管理組合の立場に立ち、
 皆さまを力強くサポート致します

皆さま、ご一緒に素敵な
 管理組合を作って行きましょう！

ご清聴誠にありがとうございました