

1. 管理規約を見直す前に

①区分所有法が定める「管理規約」

建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）は「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」（第3条）としています。また、同法の定めるものの他、建物、敷地、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について「規約で定めることができる」とし、区分所有者間の利害の衡平を図ることを求めています（同法第30条）。規約の効力は、区分所有者全員に加え、特定承継人（譲受人）にも及ぶとされています（同法第46条）。集会決議成立要件等、一部の事項については、区分所有法の規定と異なる内容を規約で定めても無効となる場合があります。

②区分所有法が定める「管理規約の設定・変更・廃止」

管理規約の設定、変更及び廃止は、管理組合の集会の特別決議（区分所有者数の4分の3以上及び議決権数の4分の3以上の多数による決議）によるとしています（同法第31条）

③区分所有法が定める「管理規約の保管・閲覧」

規約の保管は、管理組合に管理者が設置されている場合は管理者が行い、設置されていない場合は規約または集会の決議で保管する者を定めるとしています。保管する者は、保管場所を建物内のわかりやすい場所に掲示しなければならず、利害関係人から閲覧の請求があった場合は、正当な理由がない限り、これを拒んではならないとしています（同法第33条）。管理者等がこれらに違反した場合は罰則（過料）規定があります（同法第71条）。

④マンション管理適正化指針が定める管理規約

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条に規定されるマンションの管理の適正化に関する指針では、「①「管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを

未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法律等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。②管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。③特に専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。」としています。

⑤マンション標準管理規約

マンション標準管理規約とは、国土交通省によって、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、変更する際の参考として作成されたものです。対象としているものは、一般分譲のマンションで、住居専用の単棟型、店舗等が混在する複合用途型、複数棟からなる団地型の各タイプが定められており次のような構成になっていますので、マンションの形態に応じた活用ができます。

マンション管理標準管理規約(単棟型)

第1章 総則(第1条 - 第6条)

第2章 専有部分等の範囲(第7条 - 第8条)

第3章 敷地及び共用部分等の共有(第9条 - 第11条)

第4章 用法(第12条 - 第19条)

第5章 管理(第20条 - 第29条)

第1節 総則

第2節 費用の負担

第6章 管理組合(第30条 - 第55条)

第1節 組合員

第2節 管理組合の業務

第3節 役員

第4節 総会

第5節 理事会

第7章 会計(第56条 - 第65条)

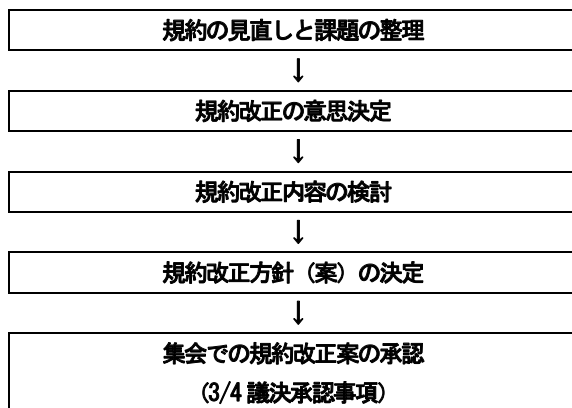
第8章 雑則(第66条 - 第72条)

附則

また、マンション標準管理規約は社会情勢などを踏まえた改正がなされています。「暴力団等の排除規定」、「外部専門家を活用」、「災害時の管理組合の意思決定」、「管理費の滞納に対する措置」など、その都度、関心を持ってみて頂いたらと思います。尚、マンション標準管理規約が改正されたからと言って、必ずしもみなさんのマンションの管理規約もそれに合わせなければならないというわけではありません。「その通り改正しておけば良いだろう」ではなく、「みなさんのマンションにとって必要な規約(条項)だろうか」、「どのような改正内容にするのか」等、事前に十分に話し合いをすることが、改正された標準管理規約をうまく活用していくためには大切です。

2. 管理規約改正の手順

管理組合で実際に管理規約の見直しや改正をする場合、基本的に次のような手順になり、通常は理事会が中心になって作業を進めます。



作業のスタートの段階で、「現規約が相当旧く改正課題が多い」、「団地型あるいは複合型マンションなのに単棟型をベースとしている」など規約改正作業に相当な時間や専門性が必要となることが予測される場合は、規約改正検討委員会を理事会の諮問機関として設けるなどし、必要に応じて外部の専門家を活用するような体制を整えて改正作業を進めていくことを検討しなければなりません。規約改正の相談に応じる専門家には、弁護士やマンション管理士、司法書士などがあります。

3. 「管理規約見直し」訪問型勉強会の事例紹介

訪問型勉強会の申し込みがあった管理組合からは、事前に勉強や相談したい管理規約の内容を聞く他、現在の管理規約や図面などを参考までに見せてもらっています。当日は前述の区分所有法をはじめとする法律と管理規約の関係について基本的な勉強をしてもらいながら、管理組合が抱えている規約見直し課題や改正の進め方などについて勉強会を進めます。

ある管理組合では、使われている管理規約が旧く「マンションの設備に関する専有部分と共用部分の規定が不明確」、「メーターボックスが規約上専有部分扱いになっている」、「管理規約と自治会会則が区分できていない」、「管理組合の業務規定に長期修繕計画策定がない」、「建て替え決議事項がない」などの課題がありました。特にこのマンションでは、竣工図面を見ると住戸内の天井裏に直上階住戸の給水管や排水管が配管されており、点検、補修、改修する際に、下階の住戸の方の住戸内に立ち入って工事する了解が得られないと問題が生じます。躯体内の専有部分に属する専用の配管であるため、管理規約上、専有部分として扱うこととなりますが、共同で管理することが難しくなってしまうので管理組合で管理する旨を管理規約に定める等の対策を検討することが求められる部分であることを助言しました。

4. 管理規約を見直しマンション管理を充実

集合住宅維持管理機構では、管理組合の支援業務の際に、調査診断時の管理規約点検をはじめ、大規模改修工事の計画、長期修繕計画の見直しなどの機会に管理規約の問題を指摘することがあります。よく目にするのは「共用部分と専有部分の範囲や管理責任に関する規定」、「管理費や修繕積立金の用途目的に関する規定」で不足や誤解を与えるものがあります。管理組合で何か事業を実施する場合は、必ず、管理規約を参照し、気づいた問題については、その都度、改善に努めることがより良いマンション管理のために肝心かと思います。

(主任専門委員 北村順一)

