

マンション生活に
欠かせない!

管理規約を理解しよう その1

縁あって同じマンションに暮らすことになった、さまざまなバックグラウンドをもつ、たくさんの人たちと、楽しく、長く、集まって暮らすために、建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」）では、各マンションの事情に応じて、管理組合（区分所有者全員）が自分たちに適したルールを定めることができるようになっています。そのルールが、「管理規約」です。マンション生活では、集まって暮らしているが故のトラブルや悩みもありますが、居住者一人ひとりが管理規約について理解を深めることは、そのようなトラブルの防止や早期解決につながるだけでなく、管理組合運営や建物の維持管理に求められる区分所有者間の合意形成の円滑化にも有効です。

また、管理規約等は、区分所有者以外の専有部分の賃借人の占有者にも準用されます。

今回から数回にわたって、管理規約をひも解いていきたいと思います。役員経験の豊かな方も、何を今更というお気持ちを横へ置いて、お付き合いください。

管理組合と管理規約

管理規約の話をする前に、区分所有法での位置づけを確認しましょう。

第3条（区分所有者の団体）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。（後略）

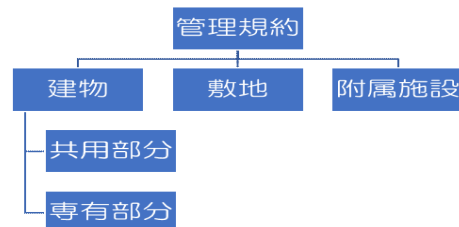
第30条（規約事項）建物又はその敷地もしくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

蛇足になるかもしれませんが、この第3条にあるように、区分所有者は、分譲マンションの所有者（区分所有者）になったのと同時に、自動的に管理組合の組合員となります。「組合員にならない」とか、「管理組合に入らない」という選択肢はありません。必然的に「入る」、「なる」ということです。改めてこれらの条文を見ると、「管理組合（区分所有者全員）が、区分所有法に則り、管理規約を定め、総会を開いて運営する。」という、マンション管理の基本がストレートに書かれていることと、「管理規約」が区分所有法の中にしっかりと位置付けられていることがわかります。

国土交通省が公表している「標準管理規約」は、管理規約の標準モデルとなるものです。あくまでも標準とし

て例示しているものですから、まったくその通りにしなければならないということはありません。標準管理規約を参考にしながら、個々のマンションの特性や管理運営の状況に応じた規約を策定することができます。

管理規約の範囲



管理規約では、マンションの管理や使用に関する基本事項を定めることができます。その内容は建物の維持管理に関するルールと居住者間の生活上のルールに大別され、共用部分だけではなく、専有部分の管理や使用についても合理的な範囲で一定の制限をすることができます。

（例：専有部分の用途制限、専有部分のリフォームに関する事項、反社会的勢力に関する事項、住宅宿泊事業に関する事項、専門家の活用、など）さらに、細部まで管理規約に示すことは困難であるため、管理規約とは別に使用細則や使用規則を定めることもあります。（例：駐輪場、自転車置場、専用庭、集会室、など）

なお、区分所有法によって位置付けられる管理規約ですが、区分所有法とは別の定めをすることもできます。区分所有法の条文に「規約で別段の定めをすることができる。」や「規約で別段の定めをすることを妨げない。」などとある場合は、管理規約で区分所有法とは別の定めをした場合に、そちらが適用されます。たとえば以下のような条文があります。

第17条（共用部分の変更）（前略）区分所有者及び議決権の各3/4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。

第19条（共用部分の負担及び利益収取）各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

マンション生活の基本ルールは区分所有法と管理規約です。役員だけの問題ではなく、区分所有者全員が十分に理解しておく必要があります。（次号へ続く）

（主任専門委員 小薄和男）