

私たち集合住宅維持管理機構は技術者の集まりですが、同時にマンションの専門家の団体でもあるので、修繕や改修の相談だけではなく、管理規約に関わる相談にも数多く対応しています。

管理規約は、区分所有法（以下、法）の改定や社会状況の変化にあわせて時々に見直していく必要があります。古い例として総会の特別決議（3/4以上）を要する区分所有法17条「共用部分の変更」の定義の改定があります。以前は除外規定、すなわち共用部分の変更にあたらない行為として「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」とされていましたが、2002年に「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に改定されました。旧規定では、通常の大規模修繕工事は「著しく多額の費用を要する」ので特別決議と解釈され、結果として大規模修繕工実施の阻害要因になっていたことが改定の背景です。築20年以内のマンションではこの件は心配ないのですが、管理規約を改定していないそれより古いマンションで、大規模修繕のたびに3/4になるように懸命に委任状を集めている様子を時々見かけます。管理規約の方が法よりハードルが高いのは法律違反にはなりません、通常の大規模修繕実施のハードルは法に合わせて下げたほうがいいでしょう。

この例のように2002年の法改定に対応していないということは、それ以降の改定にも当然ながら対応できていないので、管理規約を全面的に見直す必要があります。そこで私たちは司法書士や弁護士のアドバイスを得ながら管理規約改定のお手伝いをするようになります。管理規約改定は、現行の区分所有法に対応できているかということと、国交省が策定している標準管理規約を参考にしながら、当該マンションの特性、あるいは慣習も鑑みて作業をすすめます。なお、標準管理規約は法令ではなく、あくまでも参考資料であり、丸写しするものではないという認識が大切です。

標準管理規約は、法改定や社会状況の変化にあわせて随時改訂されますが、必ずしも自分たちのマンション管理規約に反映させるべき改訂ばかりではないという視点が必要です。一番わかりやすい例として役員員の資格に関する規定です。以前は「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」と区分所有者に限定していましたが、2016年の改訂でこの制限をなくしています。法では管理者の属性は規定しておらず、以前から駅前再開発でできたマンションでは管理会社が管理者であるという事例はありますが、標準管理規約を敢えて改訂したのは、区分所有者の高齢化により役員員のなり手が不足している、外部の専門家を役員や管理者とする「第三者

管理」をすすめたい国の意向の反映といえます。ちなみに2021年の改訂では「ITを活用した総会・理事会」の規定や感染症拡大時の対応などが追加されていますが、みなさんのマンションでも有効に機能しそうであれば管理規約に取り入れてもいいでしょう。

現在、国は総会の様々な決議において多数決要件や定数の緩和などを含む法の見直しを検討しています。第三者管理や要件緩和などの法制度等の改定に対して盲従するのではなく、マンションの実情にあわせて管理規約を整備していくことが大切です。

管理規約を必要に応じて改定し、社会状況の変化に対応させていくことは、管理組合が正常に機能し、マンションが適正に管理されているという証としても重要です。たとえば国や自治体の補助金（耐震診断やサッシの省エネ改修など）を受けようとする際は必ず管理規約の提示が求められます。また、昨年からは始まったマンション管理計画認定制度の認定基準では管理規約が定められていることは当然として、その内容についても踏み込んで認定要件に挙げています。具体的には「災害時等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること」と「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること」と詳細な規定を条件にしています。このような場合に、例えば前述の共用部分の変更に係る規定が2002年の法改定以前のままだと「適正に管理されているか」どうか疑問を持たれるかもしれません。

規約改定作業は1年以上かかることが多く、一般的には規約改定委員会等の専門委員会を設置し、私たちは主に委員会と協議しながら改定案を作成し、時々理事会で経過を報告するというすすめ方をしています。管理規約改定作業でいつも盛り上がる（揉める）のが「役員」の項です。主体的に規約改定委員になる人は管理組合運営に対する関心が高いので「理事会が1年任期では適切に運営できない、規約改定にあわせて2年任期にしよう」という提案が出ます。しかし「規約改定は総会特別決議だ、2年任期は3/4の合意が得られるだろうか」と心配する意見が出て、なかなかまとまりません。関連して役員の決め方、すなわち「輪番制はダメだ」とか「多忙を辞退理由にするのはケシカランが、親の介護は？」と話題は尽きず、肝心の話が全然すすまないことがよくあるのが「役員」の項です。

そんな規約改定作業に、的確にアドバイスしながら気長に付き合うのもマンションドクターの仕事なのです。

（主任専門委員 大槻博司）