

# 中高層共同住宅 標準管理規約の 改正について

## マンション標準管理規約の改正について

弁護士 小林美智子

### (1) 規約改正の背景

平成16年1月23日に国土交通省からマンション標準管理規約(単棟型・団地型・複合型)が公表されました。これは平成9年に公表された中高層共同住宅標準管理規約を改正したものです。平成9年から今日に至るまでの法律の制定・改正やマンションをめぐる状況の変化に対応するため、改正がされたものです。

### (2) 標準管理規約の位置づけ

まず、従来の名称を改め「マンション標準管理規約」(以下、標準管理規約といいます)としています。この標準管理規約を「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」という位置づけとしました。

したがって、この標準管理規約を引き写せば足りるというのではなく、あくまでもこれを参考としながら、各管理組合がそのマンションの実情に適合するような管理規約を作成してゆくことが期待されているわけです。以下、主な改正点について概説します。

### (3) 管理組合の業務

管理組合の業務として、建替えに係る合意形成に必要な事項の調査、設計図書の変更、修繕等の履歴の整理及び管理、地域コミュニティに配慮したコミュニティ形成を加

えています(単棟型32条4、5、6、15号等)。また、管理組合の運営その他マンション管理に関して相談し、助言・指導を求めることが出来ることを定め(単棟型第34条等)しました。

これらのうち、設計図書の管理や、修繕等の履歴の整理及び管理以外の業務のために管理費や、修繕積立金から費用として支出出来るようにその支出項目にも明定しました(単棟型第27条9号、単棟型第28条1項4号等)。

### (4) 決議、議事録等

従来、大規模修繕については、費用がかかることから、特別決議とされていましたが、区分所有法の改正によって、普通決議でよいことになりましたので、これに伴い特別決議事項の変更がなされています(単棟型第47条3項2号、等)。

さらに、区分所有法によって、総会決議について電磁的方法による議決権の行使することも可能とされましたし、全員の同意がある場合の書面決議についても同様に電磁的

方法も可能とされています。さらに、総会議事録、理事会議事録を電磁的記録として作成することや、規約を電磁的記録とすることも認められました。そこで、これに応じた規定が置かれました(単棟型第44条3項等)。

また、管理費の滞納に対応するため、違約金として弁護士費用、督促・徴収費用を滞納者に負担させることを明定し、従来総会決議を要していた訴訟提起も、理事会決議で出来るような規約を置いていきます(単棟型第60条2、3項等)。

### (5) 共用部分の修繕

窓ガラス等は共用部分ですから、これらの改修は、防犯・防音・断熱等住宅の性能向上に関するものとして管理組合が計画修繕として実施すると規定しましたが、計画修繕を待てない事情がある場合(防犯の必要、シックハウスの対策等)には、各区分所有者の責任と費用負担において工事を行なうことができるように細則を予め定めるべきであるとされています(単棟型第22条2項等)。

## 早目の点検と改修で漏水を防ぎ、 建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度  
診断システム

防水シート「ロンブルー」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・  
ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

 **ロンシール工業株式会社**

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3

TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846

●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F

TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

## 改正条文よりコメント を抜粋いたしました。

「修繕積立金の運用・保管」  
は総会決議事項に

### 第28条関係

①対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。

②分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

### 第33条及び34条関係

①マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、

建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持・管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、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關し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

②管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

大規模修繕工事は「過半数決議」で可能に

### 第47条関係

①第2項は、議長を含む出席組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

②特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

③区分所有法では、共用部分の変更に関し、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議(特別多数決議)で決することを原則としつつ、その形状又は効

用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている。

建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約上も確認的に規定したのが第47条第3項第2号である。

②第1項に基づき議決権総数の半数を有する組合員が出席する総会において、第2項に基づき出席組合員の議決権の過半数で決議(普通決議)される事項は、総組合員の議決権総数の4分の1の賛成により決議されることにかんがみ、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については、総組合員数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることできる。

「終のすみか」志向過去最高  
国交省調査  
マンションに「永住する」と答えた割合が48%と過去最高になり、マンションを「終のすみか」とする住民が増加している。



マンションの総合リニューアル

ISO9001・14001 全支店認証取得

# 東方工業株式会社

東京支店/〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3

TEL03(3255)1876・FAX03(3257)9190

URL: <http://www.toho-kogyo.co.jp> E-mail: [renewal@toho-kogyo.co.jp](mailto:renewal@toho-kogyo.co.jp)

TOHOは豊富な工事实績と堅実な財務体質を基盤に時代や管理組合様の多様化するニーズにお答えしながら更なる前進をしていきます。