

中高層共同住宅標準管理規約の改正概要案

・中高層共同住宅標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）全般に関する事項

1. 標準管理規約の位置付け

（改正の方向性）

行政が情報提供する標準管理規約は、管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を作成、変更する際の参考という位置付けとする。

（考え方）

平成15年9月11日に社会資本整備審議会住宅宅地分科会において取りまとめられた「新たな住宅政策のあり方について（建議）」において、新たな住宅政策の基本理念として、公的直接供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視が示されている。マンションについても、マンションに関する法制度は整備されてきているが、マンションの適正な管理、老朽化への対応などの課題が残っているという認識の下、今後は、居住者間のコミュニティー意識の希薄化が見られる中で、マンションのスラム化問題等が生じないように、ストックの価値の維持等を図ることが重要であると、建議は指摘している。また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）においては、マンションの管理の適正化に関し、管理組合が取り組むべきと規定するとともに、国は情報提供等の措置を講ずるべきと規定されている。

このような住宅政策に基づきマンションの適正管理を推進していくため、国は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を作成、変更する際に資する情報提供として、標準管理規約を作成し、その周知を図る必要がある。

なお、現行の標準管理規約は、昭和57年当時、分譲会社や管理会社が管理規約の案を作成していたため、内容がまちまちであるうえ不十分なものも多く、発生する問題を十分に規律し得なかった場合が少なくなかった事情にかんがみ、新規分譲が行われる場合に使用するためのものとして作成され、その後既存マンションの既にある管理規約を修正する際の参考としての位置付けが追加されたものである。

2. 標準管理規約の名称

（改正の方向性）

名称を「マンション標準管理規約」と改める。

（考え方）

適正化法及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という。）の制定、「中高層共同住宅標準管理委託契約書」から「マンション標準管理委託契約書」への名称変更など、分譲の中高層共同住宅の全体を指

す法令用語として「マンション」が定着していると考えられることから、「中高層共同住宅」を「マンション」に改めるものである。

・マンション管理に係る法制度の充実に伴う事項

1. マンション管理における専門的知識の活用

(改正の方向性)

管理組合は、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を受けながら、適正なマンション管理を進めるものである旨を規定する。

(考え方)

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、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、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、建物を維持していく上で多くの課題を有している。このような課題を踏まえて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。

このため、適正化法に基づくマンション管理適正化指針では、「マンションの管理の適正化の基本的方向」において「マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。」と規定している。また、「マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき事項」の中でも、「長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。」と規定している。

このため、上述の改正の方向性とするものである。なお、専門的知識を有する者の具体例としては、他に弁護士、建築士等が考えられる。

2. 建替えに関する調査等

(改正の方向性)

建替えに関する調査を行うのは管理組合である旨、及びその他所要の規定を整備する。

(考え方)

円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」によれば、建替えまでのプロセスの概要は次のとおりである。

A. 建替え決議までのプロセス

(ア)準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。

(イ)検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替え

を必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。

(ウ)計画段階:管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。

B. 建替え決議後のプロセス

(ア)建替組合の設立段階:定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。

(イ)権利変換段階:権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。

(ウ)工事実施段階:建替え工事を施工し、工事完了時に建替事業に係る清算を行う段階。

(エ)再入居と新管理組合の設立段階:新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。

このように管理組合が行うのは上述のA(イ)及び(ウ)であり、これらに関する所要の規定を、標準管理規約においても整備するものである。

3. 普通決議で決する共用部分の変更

(改正の方向性)

共用部分の変更に係る総会決議の規定に関し、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)の改正に併せ標準管理規約を改正する。

(考え方)

区分所有法では、共用部分の変更に関し、原則として特別決議(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)事項とし、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」については例外的に普通決議事項としていたところである。

しかし、建物の維持・保全の観点からすれば、費用が著しく多額であっても、そのような修繕を普通決議により機動的に実施する必要性が認められる以上、区分所有者は本来協力して建物の維持・保全に努めるべきことから、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については例外的に普通決議とするという区分所有法の改正がなされたところである。

この区分所有法の改正を踏まえ、標準管理規約を改正するものである。

4. 規約・議事録作成及び議決権行使の電子化

(改正の方向性)

規約や議事録の電磁的記録による作成、電磁的方法による議決権行使や決議に関する区分所有法の改正を踏まえ、所要の改正を行う。

(考え方)

コンピュータやインターネットの普及に伴い、電子メールによる意思伝達やディスクへの記録が一般化しつつある現状において、マンション管理の充実を図る観点からなされた上述の区分所有法改正を踏まえ、標準管理規約も所要の改正を

行う。ただし、総会における議決権行使を電磁的方法により行うことができる旨を規約に規定することについては、多くのマンションで、必ずしも管理組合及び区分所有者全員が電磁的方法を利用可能であるとは限らない現状にかんがみ、管理組合が主体的に選択できるようにすることが必要である。

・マンション管理に係る情勢変化に伴う事項

1．修繕等の履歴情報の整理・管理等

(改正の方向性)

管理組合は修繕等の履歴情報を整理・管理等するものである旨を規定する。

(考え方)

マンションの適正な管理を推進するためには、長期修繕計画に基づき適時適切な修繕を行うことが重要である。この場合、工事施工事業者や修繕の費用、個所、時期等修繕に係る履歴情報を整理して後に参照できるよう管理しておくことが、今後の修繕を適切に実施するために有効である。したがって、マンションについては、スラム化の未然防止ひいては居住環境の確保のため、ストック価値の維持が重要となっている状況において、管理組合による適切な修繕等の推進、そのための修繕等の履歴情報の整理・管理等が求められている。

また、履歴情報の整理・管理等は、さらに中古住宅市場の環境整備にも資するものとして、社会資本整備審議会住宅地分科会の建議(平成15年9月11日)においても、その必要性が指摘されているところである。

2．共用部分

(改正の方向性)

共用部分の範囲に関し、パイプスペース、インターネット通信設備等を新たに規定する。

(考え方)

最近のマンションにおける設備の状況や、維持・修繕の費用負担に係るトラブル発生を踏まえ、所要の改正を行うものである。

3．管理費滞納に対する対応

(改正の方向性)

共用部分の管理に関する事項を規約で定めることができる旨の区分所有法の規定を踏まえ、管理費を滞納している区分所有者に対して、理事長(管理者)は、理事会の決議により、その支払いを求める訴訟等を提起することができる旨を規定する。

(考え方)

管理費の滞納者に対しその支払いを求める訴訟等を提起することは、共用部分の管理に関する事項であるから、区分所有法の規定によれば総会の決議で決することとなるが、同法では規約で別段の定めをすることも可能である旨規定されている。管理費はマンションの維持・管理の財源でありその滞納は適

正管理を脅かす問題であることにかんがみ、滞納問題に適時適切に対応できるよう、規約にその旨の規定をおくことにより、理事会の決議があれば、理事長（管理者）が、手順を踏んで訴訟を含む対応をとることができることとする。

4. 管理組合のコミュニティー形成

（改正の方向性）

管理組合は、居住者間のコミュニティー形成を図りながら、地域のコミュニティーにも配慮しつつ、適正なマンション管理を進めるものである旨を明確にする。

（考え方）

コミュニティー形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

現行の標準管理規約においても、「組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務」や「町内会等との渉外業務」が管理組合の業務として規定されているところであるが、上述の趣旨を踏まえ、管理組合がコミュニティー形成に積極的に関わる旨を明確にする。

・その他

上述のほか、適正化法の制定、区分所有法の改正、建替えに係る制度整備及びマンション管理に係る情勢変化等を踏まえた所要の改正を行う。

以上