

実践に役立つ
管理規約・細則の
作り方の基礎知識
第2回— 制定や変更の手順と
合意形成等のポイント —
【管理規約改正編】くりはらマンション管理士事務所
栗原 典子

1 はじめに

第1回でも説明しましたように、区分所有法では、管理組合がマンションの管理を行う上で、集会を開くこと、管理規約を定めることを基本としています。マンションの管理運営に関する具体の規定は、管理規約に定めることとしていますので、適正で円滑な管理運営を行うには管理規約は欠くことはできません。

また、良好な住環境を維持していくためには、社会やマンションの状況の変化や法律改正などに対応して、マンション内の基本的なルールである管理規約を、適宜適切に見直して必要に応じて改正する必要があります。例えば、マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」といいます。）の改正に合わせて管理規約を改正することも考えられます。さらに、今後予定されている区分所有法の改正では総会の決議要件等が大きく変わる見込みですので、これに適合するようにするには、管理規約の大幅な改正を行うことが必要となります。

また、高経年マンションでは、役員のなり手不足や建物の経年劣化など様々な課題に対応するために、法改正以外にも適宜部分的に改正することも必要となってきます。

本稿の第2回では、現行の管理規約の全面または一部分を改正するために必要かつ基本的な方法と手順、また改正内容の具体例を説明します。

2 管理規約改正のための準備

①管理規約改正の必要性の認識

管理規約の改正の検討は、標準管理規約が改正された際に、管理会社やマンション管理士などの専門家からの情報提供や規約改正の提案がきっかけとなることが多いと思います。ほかに、管理計画認定制度の申請や役員のなり手不足への対策として理事会で発意されることもあるかと思っています。改正を行うかの検討にあたっては、改正の必要性の有無、また改正を進める場合の委員会設置および専門家の支援の有無を協議します。このときに、改正作業に要する費用なども検討します。

理事会で改正を進める方針が決まれば、総会の議案書の事業計画においてこの方針を説明したり改正推進決議を議案として総会に上程するなどして、組合員に対して管理規約の変更を予定していることを事前に説明することで、その後の合意形成を円滑に進めることができます。

②委員会・理事会などの検討体制

管理規約の改正が、条文の一部の修正またはある条文を加筆するなど一部分に留まる場合は、理事会で改正内容の検討を行います。また、外部管理者制度へ移行するなど管理組合の体制を大きく変更する場合や、管理費等とは別に駐車場や専用使用部分の使用料等の新たな負担を求めるなど、区分所有者の生活や権利・利益に大きく影響を及ぼす改正内容となる場合には、時間をかけて検討する必要がありますので、理事会に専門委員会を設置することをお勧めします。

③専門家の活用

管理規約の改正では、改正条文が各種法令に適合しているかまたは抵触していないかの判断など、専門的な知識や他のマンションの事例紹介など広い知見が必要となります。また、検討プロセ

スでは、改正に関する作業スケジュールや内容の説明資料の作成、また新旧対照表の作成などで理事会の負担が大きくなるため、マンション管理士などの専門家に支援を依頼することをお勧めします。検討の進め方の助言や改正案の提案、その後の組合員への説明会での説明などの支援を得ることで、組合員の理解も深まり総会で円滑に承認を得ることができると考えられます。

④アンケート調査

管理規約の改正内容によっては、マンション内の意見を反映させた改正案とするために、区分所有者にアンケート調査を実施することも有効です。改正案にアンケート結果など組合員の意見等を反映させることで、より円滑な合意形成が期待できます。

3 全面改正の実施

①これまでの大きな改正

標準管理規約は、平成16年に「中高層共同住宅標準管理規約」から「マンション標準管理規約」へと名称の変更および位置付けが改正されて以来、平成23年、平成28年と内容の大幅な改正や多くの条項の追加がありました。その後、民泊問題やコロナ禍への対応など社会情勢や生活環境の変化に合わせて、平成29年、令和3年、令和6年にも改正されています。

②「全面改正」を必要とする規約

特に、平成28年の標準管理規約の改正に準拠していない管理規約は、災害時の管理組合の意思決定や暴力団等の排除など現在の標準管理規約に比較して不足する条項が多いため、管理規約の全文を丸ごと標準管理規約に準拠させる「全面改正」を検討することをお勧めします。必ずしも全ての条文を標準管理規約に準拠させる必要はありませんが、それぞれの条項の趣旨を踏まえ、採用の可否をマンションの実情や課題に沿って十分に検討します。

4 一部分改正の実施

管理規約は、標準管理規約の改正時の見直しだけでなく、マンションの課題に対応するために必要な事項を規定することの改正を適宜行うことがあります。特に、建物の高経年化や居住者の高齢化等に対応するために、以下のような改正を行うことが考えられます。

なお、文中の条項は、標準管理規約（単棟型）の該当条項となります。

①管理計画認定制度の認定基準

管理計画認定制度の認定基準に、「管理規約が作成されていること」とあります。管理規約が設定されていることは当然のこととして、認定を取得するためには必須となるいくつかの条項があります。まず、管理規約に、「管理者等が定められていること」や「監事が選任されていること」（第35条）、「災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部分への立入り」（第23条第4項）および「修繕等の履歴情報の管理等」の規定（第32条第6号）、「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）」（第64条第3項）の各規定が入っているか確認しましょう。

②民泊への対応

標準管理規約第12条では、住宅宿泊事業法第2条第3項に規定する住宅宿泊事業について、その可否を規定することとしています。標準管理規約のコメント②では、「「区分所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。」のような規定を置くこともあり得る」としています。また、同コメント③では、「家主居住型の住宅宿泊事業に限り可能とするケースも考えられる」と示していますので、マンションの事情をよく検討して規定することも考えられます。

③ペット飼育の可否（標準管理規約コメント第18条関係）

経年のマンションでは分譲当初からペットの飼

育が禁止となっているケースが多く見られますが、住民の高齢化に伴いペット飼育の要望やペット飼育可能な需要増加に対応した方が資産価値向上に結びつくとして、ペットの飼育を許可したいマンションが増えています。ペットの飼育に関しては、管理規約で定めるべき事項となりますので、改正が必要となります。この場合は飼育可能か等の基本的な事項を規約で定め、手続等の細部は使用細則等に委ねることが適切です。

なお、本件はデリケートな問題ですので、すでに飼っている住戸の有無の調査、禁止と考える方への理由の聴取など、細やかで丁寧な対応で改正に取り組むことが必要です。

④ 役員のなり手不足への対応

まず、役員の資格要件について、組合員の居住条件の廃止、または組合員だけでなくその配偶者や成年者である一親等の親族まで拡大することなどが考えられ、この場合は第35条第2項の定めを改正します。また、役員の定数は、マンションの実態に応じて必要最小限にすることも考えられます。

⑤ 外部専門家を役員に選任

役員のなり手不足が深刻で、外部専門家（マンション管理士や弁護士など）を役員に選任することも考えられます。この場合は、適切な管理運営が期待されますが、報酬の支払いで経費が増加しますので、アンケート調査等で意見収集を行うなど、時間をかけて慎重に検討しましょう。改正は、第35条第2項において組合員の役員資格要件を外します。また、選任方法は細則で規定する旨を規約に定めることも考えられます。

⑥ 専有部分と共用部分を一体とした工事

標準管理規約第21条第2項の「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」との規定に基づき、専有部分に該当する給排水管等清掃等の管理を管理組合が行うことができます。また、同規約コメント⑦には、管理組合が一体的に工事を行う場合で配管の取替え費

用が単独で行うより軽減される場合に、専有部分の配管取替えの工事費用を修繕積立金から支出するためには、あらかじめ長期修繕計画に専有部分の配管の取替えを記載し、これを規約に定めることが説明されています。

⑦ 防災および緊急時の修理への対応

防災対策は標準管理規約では管理組合の業務（第32条第12号）となっていますので、専門委員会として防災対策を行う組織を設置することも考えられます。

災害時の修理への対応に備えるため、「理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができる」（標準管理規約第21条第6項）と定めておくことも有効です。また、標準管理規約第21条のコメント⑩では、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により対応可能となるよう規約に定めることも考えられると説明しています。

⑧ 防火管理者

マンションなどの共同住宅は、消防法第8条の規定により居住者（収容人員）が50人以上の場合に防火管理者の選任が必要となりますが、そのなり手がなく困っているマンションは少なくありません。その対策として、役員の中から選出することや報酬を支払う方法を取ることがありますが、その場合にもその旨を規約に定める必要があります。

5 新旧対照表と改正のポイントの作成

改正案がまとまりましたら、改正内容と現行の規約内容を比較するために、新旧対照表を作成します。この場合、標準管理規約も並べて記載することで、マンション独自の条文が明確となります。これにより改正点が分かりやすく、理事会や住民説明会での改正案の説明や審議を円滑に進めることができます。

なお、全面改正をする場合には、条項番号を

標準管理規約に合わせておけば、今後の標準管理規約の改正時に、条項番号を変更することなく改正内容を反映することができ、改正作業が容易になります。

また、全面改正を行う場合は、新旧対照表と合わせて改正点を抽出し、改正の主旨とポイントなどを作成することをお勧めします。これにより新旧対照表の全てを確認しなくても、改正内容を理解してもらうことができます。

6 組合員への説明会の開催

次に、組合員に管理規約の改正に関する説明会を開催します。説明会は、改正内容や対象の組合員数等を考慮して、数回に分けて行うことも検討します。説明会の開催日は、総会までの期間を十分に空け、説明内容に疑問がなく理解されたと想定できる期間を確保するよう逆算して設定します。説明会の開催通知は、標準管理規約に規定する開催日の2週間前までに発送することが適切です。通知には管理規約の改正内容とポイント、新旧比較対照表、当日説明会に出席できない方のための質問書も同封の上、各戸に配付します。

住民説明会では、改正の経緯や改正箇所を説明します。特に、全面改正を行う場合や、新たな負担を付加するなど区分所有者の権利や利益に影響を及ぼす場合は、組合員への丁寧な説明と十分な意見交換が必要となります。先にアンケートにより聴取した意見のうち不採用にした意見があれば、その理由を説明します。マンション管理士などの専門家が詳細な説明と質疑への回答を行えば、さらに出席者の理解が深まります。

組合員への説明会後は、出された意見により修正が必要な箇所があれば再検討し、修正を加え最終案を作成します。また、事前に提出された質問への回答は、会場で出された質問と共に組合員全員と共有しましょう。

7 総会承認手続

管理規約を改正するためには、総会を開催し承認

を得ることが必要です。総会の決議は、区分所有者数および議決権数の各4分の3以上の多数決議（特別決議）によります。全面改正の場合は、改正に係る資料が膨大な量になりますので、組合員への説明会で配付した資料を、総会でも活用することも検討します。

8 改正管理規約の周知

全面改正後には、管理規約集を新たに印刷して区分所有者全員に配付しましょう。近年は、標準管理規約が社会の状況に応じて都度改正されていくため、更なる改正に備えてバインダー形式の管理規約集にすることも有効です。また、一部改正の場合は、改正内容を記載した通知を全員に配付します。バインダー形式の場合は該当部分の差替えページの配付、冊子形式の場合は改正部分を配付します。生活上のルールを徹底するために、賃借人等にもルールを周知することも必要です。

9 まとめ

近年、マンションの高経年化と住民の高齢化により管理組合運営が行き詰まる管理不全が、社会問題化しつつあります。また、マンションの再生方法も建替えだけでなく、敷地売却やリノベーション等、その立地条件や建物の状況によって多様化しています。コロナ禍以降は、人々のライフスタイルが一変し、社会の考え方も大きく変化しており、その状況に対応して、標準管理規約が適宜改正されています。また、今後区分所有法の大きな改正も予定されており、それに伴い標準管理規約が改正されると思われます。

それぞれのマンションの管理規約も、適切な維持管理と円滑な管理組合運営を行うためには、マンションの状況に合わせて適宜見直しをする必要があります。とはいえ、その作業は理事会にとって大きな負担になりますので、どうしても後手になりがちですが、適正で円滑な管理運営を行い市場での資産価値評価を向上させるためにも、定期的に見直しを行うことをお勧めします。