

実践に役立つ 管理規約・細則の 作り方の基礎知識 第1回

— 制定や変更の手順と合意形成等の
ポイント —

【管理規約設定編】



くりはらマンション管理士事務所
栗原 典子

1 はじめに

国土交通省の「分譲マンションストック数の推計」(令和5年末現在)によれば、マンションストック総数は約704万戸で国民の1割超(約1,500万人)がマンションに居住していると推計されています。マンション管理適正化指針においては、マンションは、「社会的資産」と位置付けられ、都市景観の形成や地域コミュニティの醸成、地域防災性能の向上といった役割を担い、管理組合にはその資産価値を保全することが要請されています。

このように、マンションが重要な居住形態となっている一方で、高経年のマンションでは建物の高経年化や住民の高齢化など「2つの老い」が進行し、一部では適正な管理運営が困難となるマンションも出現しています。また、小規模マンションなどでは、管理不全の兆候があるマンションが一定数存在しており、それが昨今社会問題化しつつあります。

区分所有者の団体(管理組合)を規定する区分所有法第3条では「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」と規定されています。つまり区分所有法は、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的な規定は、管理規約に定めることとなりますので、適正で円滑な管理運営には管理規約の設定は欠くことはできません。

第1回の基礎講座では、管理規約が設定されていないマンション、特に自主管理の10～30戸等比較的小規模なマンションを主な対象とし、管理規約を設定するための基本的な方法と手順および手続を説明します。

2 管理規約設定のための準備

(1) 検討会の組織化

管理規約のないマンションで、管理規約を設定するにあたって、まず世話人会などの検討会を組織することから始めます。この会は今後の管理規約制定を検討する核となって、マンションの管理体制をどうするか、管理規約制定の進め方や内容等を検討していきます。この会は発意した者が中心となり有志を募って組織化しますが、メンバーはできるだけ複数となるよう努めます。できれば将来管理規約制定等の総会招集者となるよう、区分所有法第34条5項に規定する区分所有者の議決権および区分所有者数の各1/5を集めることを目指します。

(2) 検討会での活動

検討会は勉強会などの形で進め、管理規約を制定することの必要性や管理運営方式等、さらに区分所有法や標準管理規約、マンション管理適正化法などマンション管理に必要な法的知識の理解を図り、メンバー各位の管理に対する意識を高めることに努めます。ある程度理解が得られた後は、マンションの管理体制を理事会方式とするか管理者管理方式とするかなども検討します。

この会で検討された項目や内容については、会議ごとの議事録等や記録のレジメ等を作成して、全区分所有者に配布するなどして、マンション内で情報を共有し、規約作成の機運を醸成することに努めます。

なお、この検討会では、区分所有法など専門

的知識を必要とする内容を学習・検討するため、マンション管理士などの専門的知識を有する者をアドバイザーとすることをお勧めします。

(3) 建物図面の確認と現地調査

マンションの敷地・共用部分(建物・設備)、附属施設等につき、建物全部を実際に見て回りながら現況を調査します。このときは、竣工図や分譲時のパンフレットと照らし合わせながら、共用部分や附属設備の配置がどのような状況になっているかなどを図面に色分けしておく、規約案作成のときに役立ちます。また、各専用使用部分なども確認しておきます。

また、登記されている各階の建物図面(後述)を参考にすると、専有部分の範囲や共用部分が明示されていますので、参考になります。

構造や建築面積や各附属施設などは、現地調査のほか竣工図面等により確認します。共用部分のうち専用使用部分については、現在の使用方法、マンションの過去の経緯等も調査します。

(4) 登記簿の調査

敷地および共用部分の共有持分割合は登記簿などから確認します。登記簿の調査では、各住戸の専有面積と敷地権割合、また区分所有者の氏名、住所を確認します。登記された区分所有者の名簿を作成し、将来総会の招集を通知するほか、情報共有の際に使用します。また、登記簿に記載された敷地権割合は、共用部分の持分割合を設定する際の参考となります。

なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものですが、敷地および附属施設の共有持分割合は、規約で定まるものではなく分譲契約等によって定まるものです(標準管理規約コメント第10条関係②)。

(5) 住民の意向調査

管理組合の管理のあり方を決定するため、必要に応じて、区分所有者全員に、建物の用法や管理に関する意向をアンケートや面談にて調査を行い、条件等の意見収集を行います。

検討会において、検討が進み管理のあり方の

素案がまとまったら、区分所有者に対して説明会を開き、検討結果と素案、今後の進め方等を説明して理解と協力を求めます。その際に、参加者の皆さんに説明内容や管理のあり方等に関するアンケートを行い、その結果を分析し、必要に応じて今後の進め方や管理のあり方を再検討します。これを区分所有者の理解が十分と判断できるまで、繰り返し行います。

(6) 専門家の支援

区分所有法第30条は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者間相互の事項は、この法律に定めるもののほか、管理規約で定めることができる」とされていますが、管理規約で区分所有法の規定に反する定めはできません。管理規約の設定後に、条項の不備によるトラブルを生む可能性もありますので、マンション管理の実務知識および管理規約の作成や改正の経験のある経験者や、マンション管理士などの専門家の支援を求めることをお勧めします。

3 管理規約に規定する事項の確認

(1) 標準管理規約の活用

国土交通省では、管理組合が管理規約を作成、変更する場合の参考として標準管理規約を公表しています。

今回は、理事会方式である標準管理規約に準拠し、各マンションの状況に応じカスタマイズして、管理規約案を作成する方法について説明します。

(2) 基本条件の検討

管理規約に規定する各条項について、標準管理規約を基に検討事項をリスト化します。標準管理規約のコメント等、マンションの状況やアンケートにより収集した区分所有者の意向を踏まえて、1条ごとに丁寧に検討します。

なお、各条項の設定により、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすと考えられる場合には、その影響を及ぼす区分所有者と充分協議することが必要です。

主に条件を検討する事項は、以下の通りです。

①共用部分・専有部分

共用部分と専有部分の区分については、不明確であると紛争のもととなることも多いため、管理規約には、法定共用部分も含めて共用部分とする箇所を、具体的かつ網羅的に掲げる必要があります。

共用部分の範囲は、現地や竣工図面から現にある建物や設備を標準管理規約にない別表1および別表2に規定します。専有部分内に配している設備でも排水管・縦管および継手部分等は共用部分となり、排水管等がスラブ下（階下の天井裏）に配管されている場合はその部分が共用部分となる場合があるため、共用部分の範囲を別表に記載するほか、図などで明確に規定することをお勧めします。

専有部分の範囲は、標準管理規約第7条に基づき規定します。雨戸や網戸が窓サッシと一体化されている場合は、共用部分とする場合が多数ですが、いずれかに規定します。

②専有部分の用法

専有部分の用途は、居住者の生活の本拠があることを前提として「専ら住宅として使用するものとする」として問題ないか、民泊の可否、反社会的勢力の排除など、現状を確認して制限を規定します。また、マンションの立地環境によっては、店舗や事務所としての使用の可否を検討する必要があります。

ペットの飼育の可否については特に難しい判断となりますので、現状飼っている住戸の有無および現状ルールへの把握、動物アレルギーの方の有無などの調査を要します。

③費用の負担

区分所有者が負担する費用については、管理費、修繕積立金などの種類と、それぞれどのような経費に充当するのかを規定します。

管理費等の負担割合は、共用部分の共有持分割合に応じて算出することを原則とします。過去の経緯などの十分な調査確認と協議を行った上で設定します。

専用庭やルーフバルコニー等の専用使用部分の使用料、駐車場やバイク・自転車置場使用料等

の使用料については、現状を踏まえ、費用負担の可否を検討し設定します。

※管理費等の設定

管理費等の金額の設定については、管理規約に規定すると金額改正のときに総会で特別決議が必要となることから、管理規約ではなく別に定めることが良いでしょう。

管理費は、現在徴収している金額を踏まえ、管理規約に定められた管理組合の業務に基づいて、敷地および共用部分の管理に要する費用を積算して設定します。

修繕積立金は、区分所有法には定めがなく規約を根拠として存在するものですので、区分所有法のみに基づく運営では修繕積立金を積み立てることができません。管理規約で修繕積立金の設定とその用途等を規定後に、初めて積み立てることができます。現在、慣例で徴収している場合はその金額を前提として進めますが、修繕積立金の金額は、その根拠となる長期修繕計画を策定して規定することが望ましく、追って根拠を持った金額の設定または改定を検討する必要があります。

④業務

現在管理組合が行っている業務について、標準管理規約の記載の業務内容に過不足がないか確認し規定します。

⑤役員

役員は必要な役職を設定し、役員定数も設定します。標準管理規約では、組合員の中から選任することとなっていますが、アンケート調査の結果により組合員だけでは役員のなり手が不足することが懸念される場合には、組合員だけでなく、配偶者や一親等内の親族に拡げるなど、役員の選任要件を緩和することも検討します。役員のなり手不足の状況が深刻な場合には、マンション管理士、弁護士、建築士などの外部専門家を役員として選任可能とすることも検討します。

⑥総会

総会の招集手続、出席資格、議決権の割合、会議および議事、議決事項について標準管理規約を参考に規定します。

議決権の割合は、前掲の共有持分割合を基礎に、賛否を算定しやすい数字に直して算出し、

一覧表として規定します。

4 管理規約案の作成

これまで検討してきた事項をリスト化した検討事項リストに基づいて、標準管理規約をベースにマンションの実態に即したように修正していきます。当該マンションの管理面での特性を反映した条項であることを分かりやすく説明できるよう、標準管理規約との比較対照表に落とし込みます。併せて、設定のポイントを別紙に纏めます。

また、管理規約と同時に、使用細則や専有部分の修繕等に関する細則など必要な細則も検討しておきましょう（細則の設定については本稿の第3回で説明します。）。

5 管理規約設定のための合意形成

(1) 住民説明会の開催

管理規約（案）が纏まったところで、住民説明会を開催します。住民説明会の開催通知とともに管理規約の必要性とポイント、管理規約（案）と比較対照表、当日説明会に出席できない方のために質問書も同封の上、住民説明会開催前に余裕を持って各戸に配布します。

住民説明会では、管理規約の説明においては、各条項を説明します。特に検討事項リストにより検討した条項については、十分な意見交換を行います。できれば、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に対応すると、さらに出席者の理解が深まります。住民説明会后、出された意見を受け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。

合意形成を進めるには、説明会やレジメなどでの情報発信を、一方通行ではなく共有を基本とすることが必要です。区分所有者の方の理解度を確認しながら、多くの方々の理解が得られたと判断できるまで、合意形成に努めます。

(2) 管理規約設定のための集会開催

管理規約を設定するためには、管理組合の手続として集会（総会）を、区分所有法第34条5

項に基づいて開催し、承認を得ることが必要です。集会の招集は、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものを行います。これは、前述したように管理規約の設定を発意した世話人などの有志によることが想定されます。

また、集会の決議は、区分所有法第31条に基づき、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数によります。この場合の議決権は、共有持分割合に基づいて行います。まずは、共有持分割の全体合計を計算し、招集者については全体の1/5以上を有すること、議決においては賛成の議決権の合計が全体の3/4以上となる必要がありますので、注意が必要です。

6 管理規約の周知

承認された管理規約や細則類は、管理規約に基づいて規約原本として作成保管するとともに、規約原本等および細則内容書面の保管場所について掲示することも必要です。

また、管理規約や細則類は、管理規約集として冊子またはファイル化し、区分所有者全員に配布します。さらに、生活上のルールを徹底するために、管理規約集または周知が必要な部分を纏めた冊子を、占有者が居住する住戸にも配布することも有効です。

7 まとめ

管理規約については、区分所有法でもその制定を義務付けているものではなく、任意にその制定ができることになっていますが、マンションの適正な管理を進める上で、理事会で役員の皆様が検討事項を判断する場合や、生じた紛争について裁判所に判断を委ねる場合など、様々な場面で必要な規範となります。

管理規約を設定する作業は専門性も必要であり手数がかかりますが、まずは現状運用しているルールを落とし込んだ管理規約を設定した上で、追って必要な事項の改正を加え段階的に作り上げていくことをお勧めします。