

マンション標準管理規約の主な改正点

発行 (株)エルベック

平成16年1月に国土交通省から「マンション標準管理規約」が公表されました。平成13年にマンション管理適正化法、同14年にマンション建て替え円滑化法、同15年に改正区分所有法が施行されたことなどを踏まえたものです。主な改正点を挙げてみました。

法制度の充実を踏まえた改正

規約の名称および位置づけの改正

「マンション」の言葉が定着してきたため「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」に変更されました。この標準管理規約は各マンションの実態に応じた管理規約を制定・変更するための参考と位置づけされ、コメントにその旨が記載されました。

専門的知識者の活用に関する規定の新設

マンション管理士、弁護士、建築士、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、相談、助言、指導その他の援助を求めることができ、そのための費用を管理費から支出できると規定されました。

建替えに関する規定の整備

建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務が管理組合の業務に追加され、そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる事項として追加されました。

建替えに係る合意後も、建替え組合の設立認可等までの間は、管理組合消滅計画、設計に必要な事項の費用を修繕積立金から取り崩すことができる旨が規定されました。

決議要件や電子化に関する規定の整備

敷地および共用部分の変更に關し、普通決議で実施可能な範囲が「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」と規定。普通決議で実施可能な工事例、特別決議を必要とする工事例がコメントに記載されました。その例を紹介しましょう。

バリアフリー工事

普通決議 建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずにスロープを併設し、手摺りを追加する工事。

特別決議 階段室の改造、または外付けで新たにエレベーターを新設する工事。

耐震改修工事

普通決議 柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事。基本的構造部分への加工が小さい工事。

特別決議 基本的構造部分への加工を要する工事。

防犯化工事

普通決議 オートロック設備設置の際、配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設するなど共用部分の加工の程度が小さい工事。防犯カメラ、防犯灯設置工事。

IT化工事

普通決議 光ファイバー・ケーブルの敷設工事の際、既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えない場合。

新たに光ファイバー・ケーブルを通すため、外壁、耐震壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元する場合。

裏に続く

前ページからの続き

計画修繕工事

普通決議 鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更正・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事。

その他

普通決議 窓枠、窓硝子、玄関扉等の一斉交換工事。

すでに不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事。

特別決議 集会室、駐車場の増改築工事などで大規模なものや著しい加工を伴うもの。

電磁的記録による議事録作成や電磁的方法による決議等に関し、管理組合における電磁的方法が利用可能な場合、利用可能でない場合に分けて規定が整備されました。

情勢の変化を踏まえた改正

新しい管理組合業務の追加

管理組合の新しい業務として

- ①修繕等の履歴情報（工事施工業者、修繕費用、修繕箇所、修繕時期等）の整理および管理等
- ②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のために、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成が規定されました。
具体的には、居住者間で行う行事（懇親会等）、地域の行事（祭り、ハイキング等）でマンション居住者と地域の人々とのコミュニケーションを図る目的で参加費用等の費用を管理組合から支出することができるというものです。ただし、自治会は各自の判断で加入するもので、自治会費等は居住者が任意に負担するものであって、管理組合の費用とは別のものです。

未納管理費の請求に関する規定

管理費等の滞納問題に適時適切に対応できるように、未納の管理費等の請求に関しては、理事会決議により、理事長が管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる旨が規定されました。これは共用部分の管理に関する事項は原則総会決議で決するところを、別段の定めをしたものです。

環境、防犯問題への対応の充実

防犯、防音または断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕として実施するものとししました。管理組合が速やかに工事を実施できない場合は、区分所有者の責任と負担で実施することについて細則を定める旨が規定されました。断熱性能を高めるため、玄関扉を変えたいが管理組合では速やかに工事を行えないといった場合、それぞれ自由に扉を付け替えては統一性を欠き、マンションの価値を下げかねません。そのため材質、色などをあらかじめ細則に規定することで統一性を保つことが可能となります。

設備の共用部分規定と規約案文例

インターネット通信設備、オートロック設備、宅配ボックスなどを共用部分として規定。給排水設備の共用部分の範囲も詳細に規定され、ペット飼育についても認めない場合と容認する場合の規約案文例がコメントに記載、充実が図られました。

現在も竣工時の管理規約が使われており、実際と合わなくなってきたマンションもあります。「マンション標準管理規約」の公表を機会に規約改正を検討してみたいかがでしようか。

