

素敵に

# マンションライフ

特集

# ポイント 標準管理規約改正の

マンション標準管理規約（単棟型）

〇〇マンション管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分をいう。

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及びその決議を誠実に遵守しなければならない。

第4条 この規約の対象となる物件は、敷地、敷地上に建築された敷建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）をいう。

第5条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第6条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第7条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第8条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第9条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第10条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第11条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

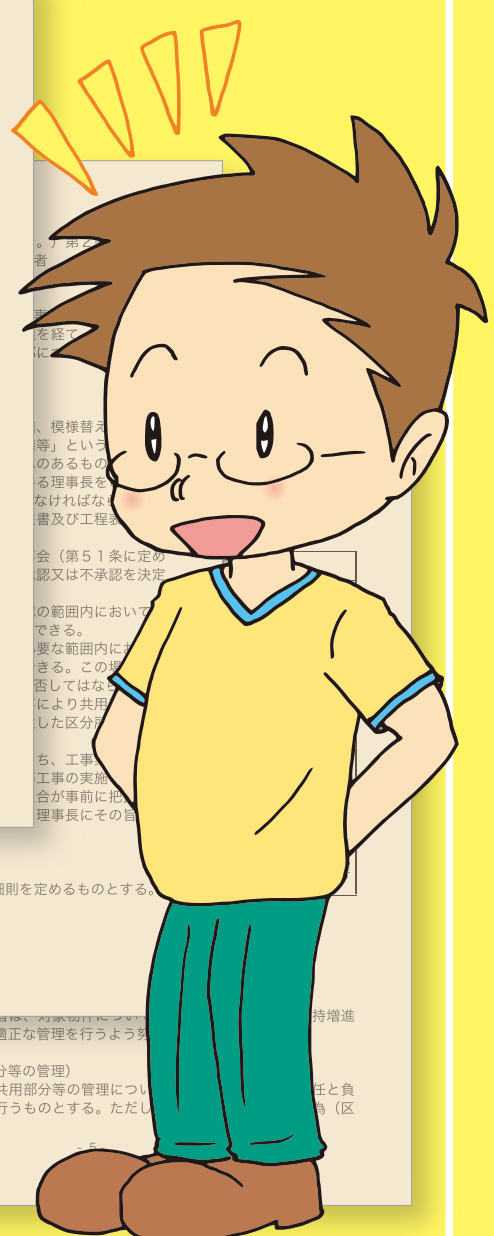
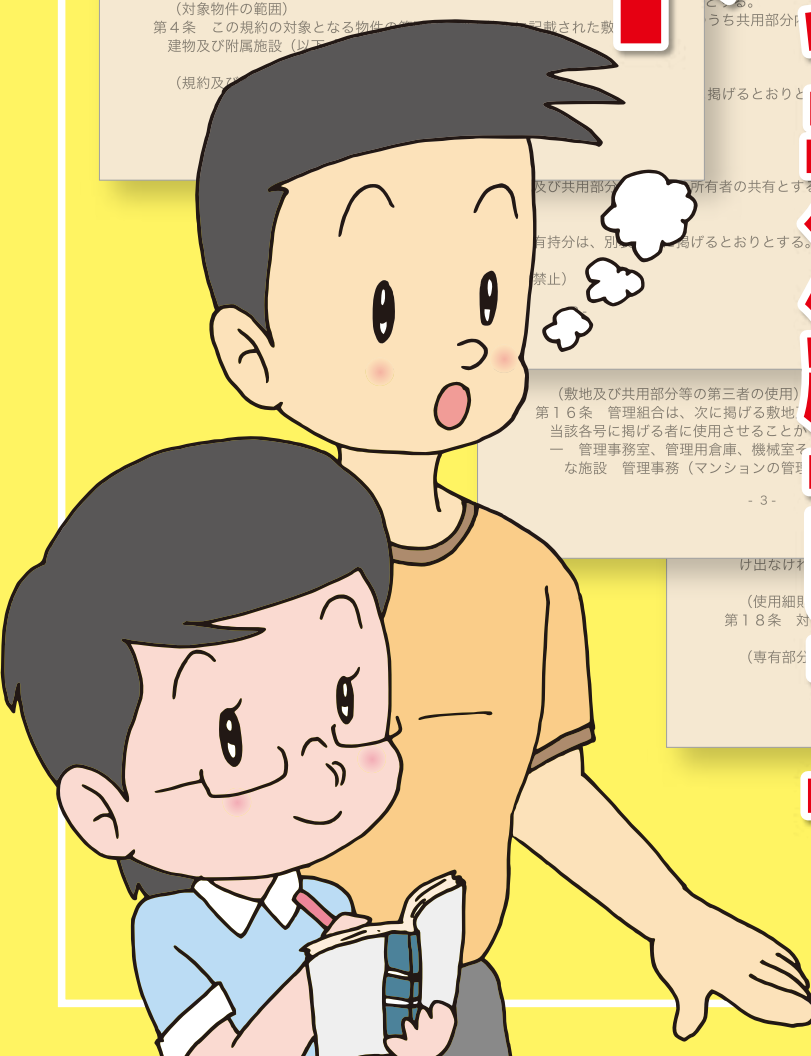
第12条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第13条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第14条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第15条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。

第16条 区分所有者は、この規約及び総会の決議を遵守しなければならない。



平成28年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー

# マンションの 熟年期を どう過ごすか ～2回目の大規模修繕工事～

- 1 熟年期のマンション管理の重要性
- 2 大規模修繕工事の1回目と2回目の違い
- 3 長期修繕計画の見直し

日時 平成28年**8月27日(土)** 午後1時30分～3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員  
との座談会を行います。

会場 中央区役所 8階 大会議室

講師 一級建築士・マンション管理士 澤田博一

対象 区内の分譲マンションにお住まいの  
区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順)

費用 無料

申込期間 8月15日(月)から8月26日(金)午後5時まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは8月26日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

まだまだ若返る  
熟年マンション!!

# 標準管理規約改正 のポイント

特集

近年になって生じているマンション管理の様々な課題に対応するため、国土交通省がマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」）を平成28年3月14日に改正しました。標準管理規約（その解説である標準管理規約コメント含む）は、管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定または、変更する際の参考となるよう、作成したものです。今回の改正で大きなポイントである「**外部の専門家の活用**」「**コミュニティ条項等の再整理**」を中心に主な改正点を確認していきましょう。

## 1 選択肢を広げるもの

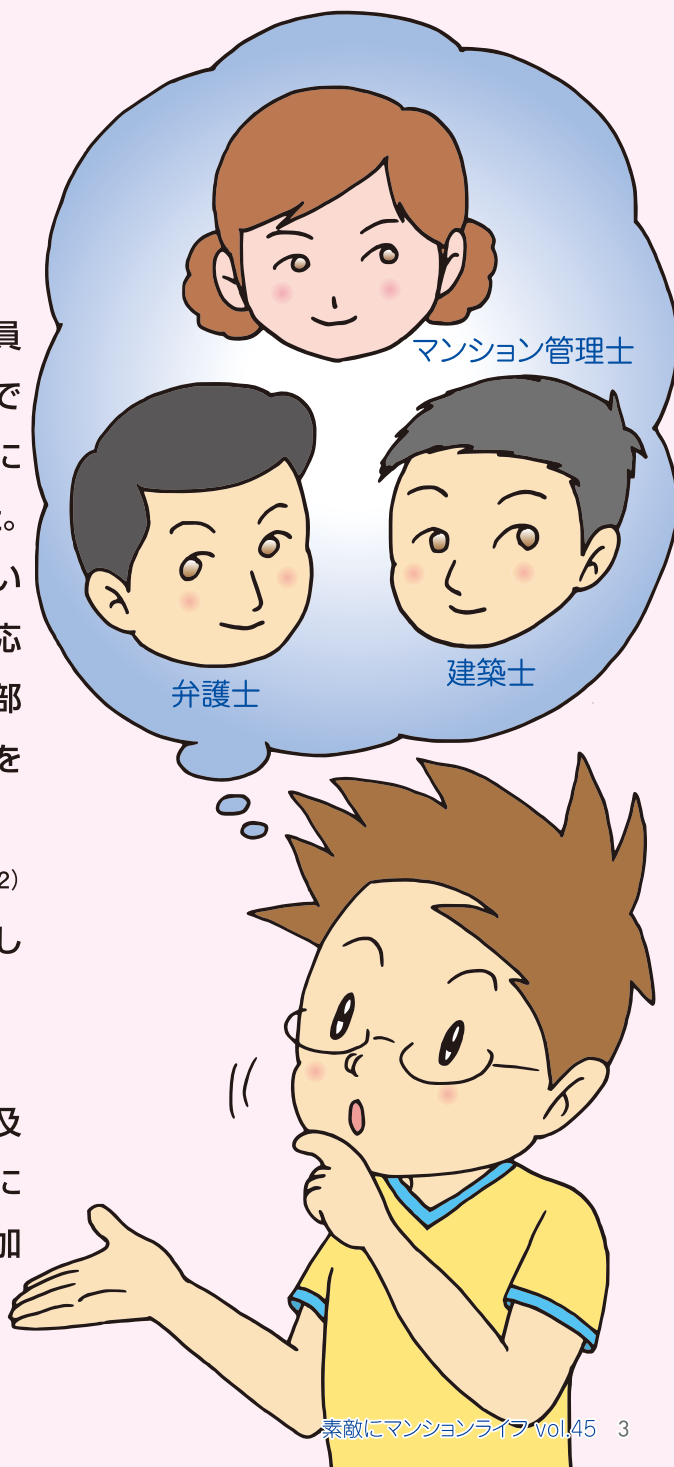
### ①外部の専門家の活用（標準管理規約第35条～第41条）

区分所有者の高齢化等によって生じる管理組合の役員の担い手不足の解消や、マンション管理組合の活動で専門的な知識（建物・設備、法律、財務関係など）が常に必要なことから、外部の専門家の活用の幅を広げました。管理組合の役員は、これまで区分所有者に限定していましたが、改正後は、それぞれのマンションの実態に応じて、マンション管理に係る専門的知識を有する外部の専門家（マンション管理士、弁護士、建築士など）を選任することができるようになりました。

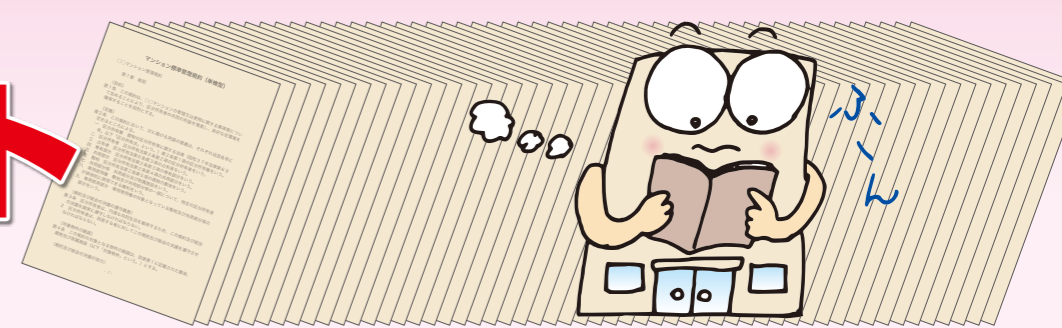
これに合わせ、役員「欠格要件」（標準管理規約第36条の2）が規定されるとともに、監事の権限が明確化されました。（標準管理規約第41条）

### ②議決権の割合（標準管理規約第46条関係コメント）

新築分譲マンションの選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）を、住戸の価値に応じた設定にすることも考えられるというコメントが加えられました。



# 標準管理規約改正のポイント



## 2 適正な管理のための規定の明確化

### ①コミュニティ条項等の再整理 (標準管理規約第32条、第27条)

従来の標準管理規約に定める管理組合の業務とされていた「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」という表現では、その内容が明確でないことから拡大解釈される懸念がありました。これにより、管理組合と自治会・町会等を混同し、自治会費・町会費を管理費として一体で徴収している事例や、自治会等での活動への管理費の支出をめぐる意見の対立やトラブル等が生じていました。

そこで、管理組合による活動の中で、コミュニティ活動として行われていたもののうち、例えばマンション周辺の美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動については、管理費の支出ができることを明確にしました。

### ②管理費等の滞納に対する措置 (標準管理規約第60条)

管理組合が滞納者に対応できる各種の措置について、段階的に対応する内容をフローチャート等にまとめ、別途資料として添付されました。

美化や清掃

景観形成

防災・防犯活動

生活ルールの調整

## 3 社会情勢を踏まえた改正

### ①暴力団等の排除規定 (標準管理規約第19条の2)

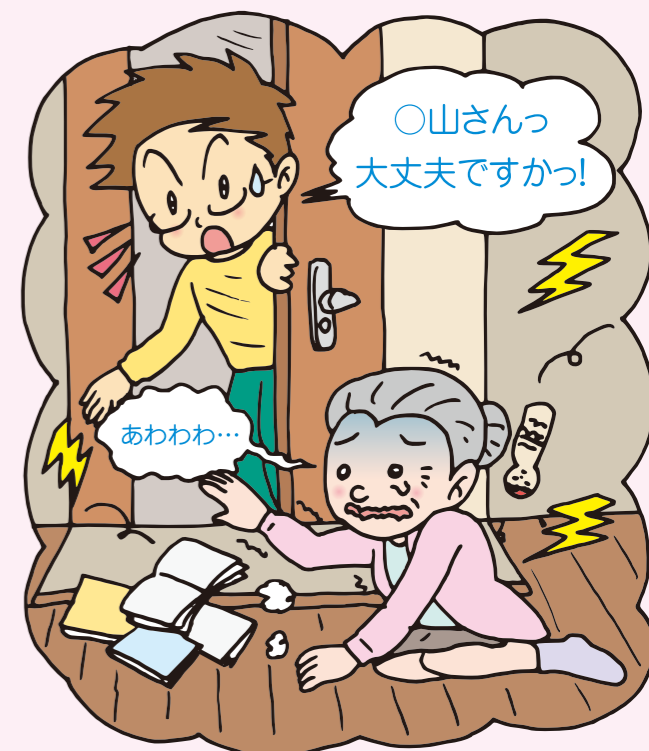
暴力団排除の必要性から、専有部分の暴力団員等への賃貸を禁止する、暴力団員等は役員となることができないとする条項が整備されました。

### ②災害時の管理組合の意思決定 (標準管理規約第21条、54条)

災害等の緊急時には、敷地及び共用部分等に必要な保存行為は理事長の単独判断でできるとともに、保存行為を超える応急的な修繕工事等については、理事会の決議でできるようになりました。

### ③災害等の緊急時の一時立ち入り (標準管理規約第23条)

災害や事故等が発生し、緊急を要する場合、理事長は専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができるようになりました。

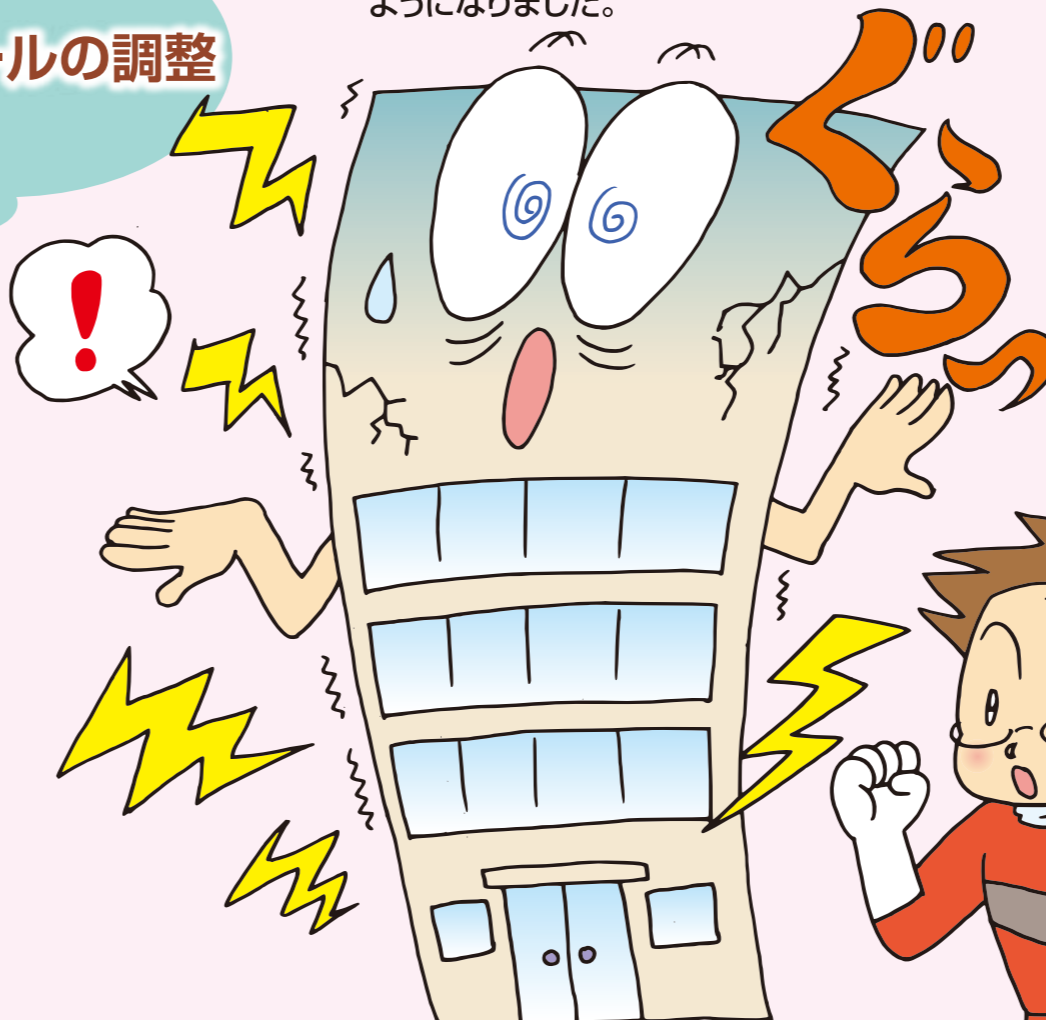
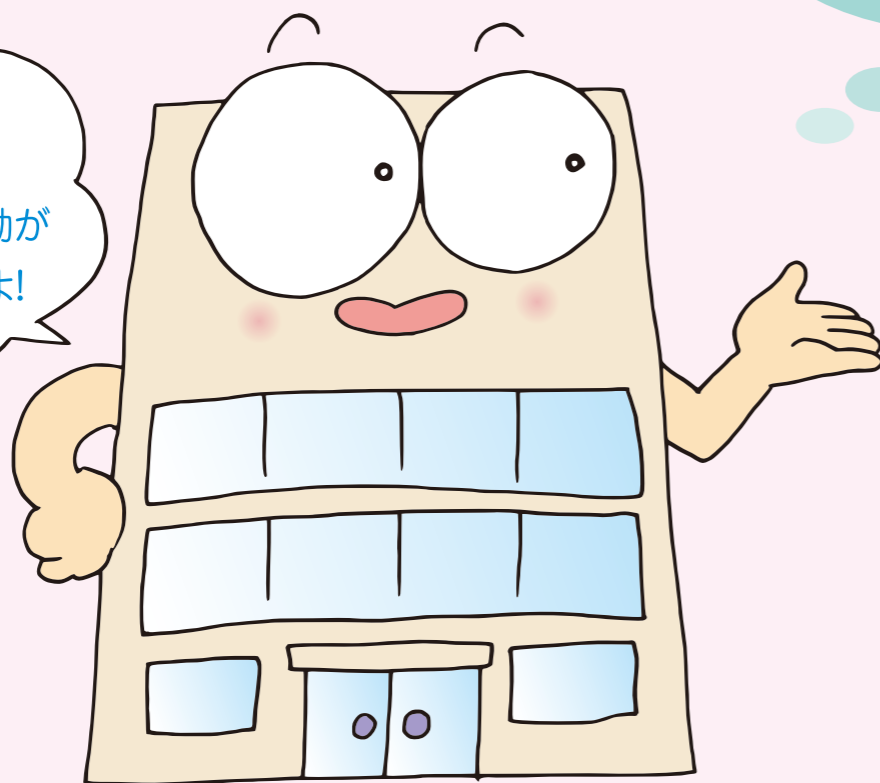


〇山さんっ  
大丈夫ですかっ!

あわわわ...

災害発生っ!!  
理事会緊急招集!!

管理費から  
支出できる  
コミュニティ活動が  
明確になったよ!



## 4 その他の改正

### ① 駐車場の使用方法 (標準管理規約第15条関係コメント)

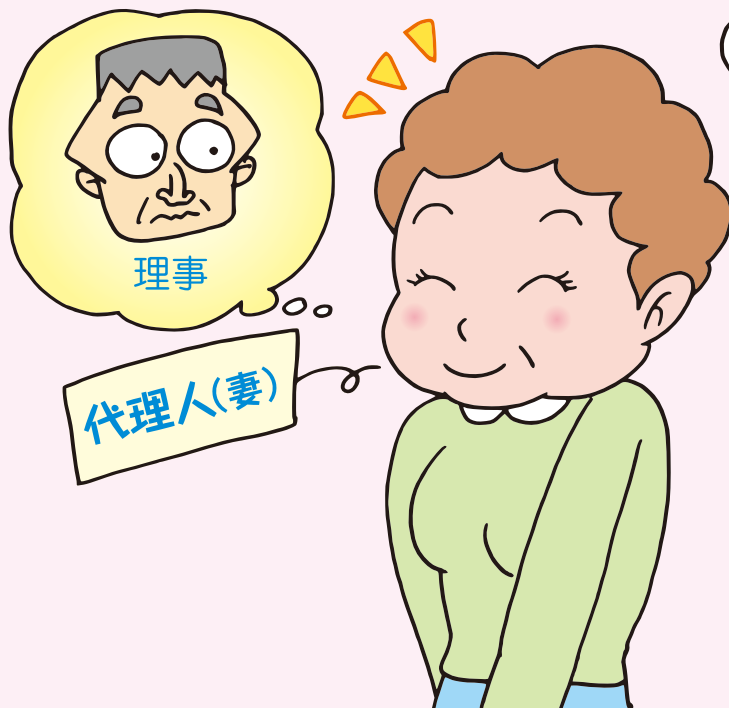
近年、都心部の高経年マンション等では、駐車場の空きが増加しています。この問題に対して、駐車場の外部貸しを実施する場合、税務上、管理組合が注意すべき点等のコメントが追加されました。

### ② 専有部分等の修繕等 (標準管理規約第17条、第21条、第22条)

専有部分、専用使用部分、共用部分それぞれにおいて、各区分所有者が修繕や保存行為を行う場合の理事会の承認手続きや工事の範囲等について、合理化・明確化されました。

### ③ 理事会の代理出席と議決権行使書による表決

理事の代理出席を認める場合には、あらかじめ代理する者を定めておくことや、代理出席によるのではなく議決権行使書による表決を認める等が望ましいとするコメントが追加されました。(標準管理規約第53条コメント)



皆様のマンションが抱えている問題を解決するため、必要に応じて今回の「標準管理規約」の改正を参考にしながら、管理規約の見直しを検討してみたいはいかがでしょうか。

❖標準管理規約及び同コメント(単棟型)についてはこちらを参照してください。  
<http://www.mlit.go.jp/common/001135988.pdf>



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

## 第39回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

7月24日(日)に第39回交流会が中央区役所大会議室において、「超高齢社会における住まい方～高齢化を乗り切るためのマンションでのハード・ソフト面の対策～」をテーマとする講演などにより開催されました。3班に分かれた分科会では、マンション管理士も加わり活発な意見交換が行われ、その後に開かれた全体会において、各班で討論した内容の発表がありました。(参加者31名)

交流会終了後は、銀座キャピタルホテルに場所を移し、気軽な雰囲気の中、役員としての体験談や日ごろ抱えているマンションの維持管理に関する諸問題について情報交換を行いました。また、マンション管理士から直接意見を聞く



ことができるなど大変有意義な懇親会でした。

なお、8月27日(土)開催の分譲マンション管理セミナー終了後、交流会が主催するセミナー参加者と交流会員との座談会を行いますので、是非ご参加ください。

## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成28年度の  
交流会開催予定



**交流会とは?** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は?** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者  
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

第40回交流会 平成28年 **10月15日(土)**

**活動は?** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

第41回交流会 平成29年 **3月11日(土)**  
第14期定期総会

**費用は?** ● 無料です。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課  
**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



## エンジョイ♪マンションライフ! その37

「ペットの飼い主のマナーが良くない」「敷地内共用部分での喫煙はやめて!」「自転車はきちんと駐輪場に置いて!」「搬入業者はエレベータ内の壁に台車を当てないで欲しい!」等々、区分所有者からの希望に応えるためにエレベータ内の壁にその旨を伝える張り紙を貼っていたら「汚らしいし、住人のモラルが疑われてマンションの資産価値が下がるので張り紙はしないで欲しい」という希望がありました。……確かに……。役員会で話し合った結果、内容を整理してエントランスの掲示板に貼ることにしました。キレイになったあと、複数の方が「あの張り紙は脅されているみたいで怖かった!」ですって……。役員一同……。反省。



編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

### 公社利用のご案内

● 受付時間: 平日の午前8時30分～午後5時 ● お休み: 土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)