

なるほど！シリーズ  
マンション編

2巻

マンションに住むすべての方へ  
おたすけガイドブック

# マンション管理規約

## なぜ、管理規約が必要なの？



神戸市すまいの総合窓口

**すまいるネット**

神戸市すまいの安心支援センター

あなたのマンション  
お困り  
ですか？

## 管理規約がないとこんなに大変！

**現在の問題**  
役員のなり手がいない！

しんどいのに誰も代わってくれない…

理事

輪番制にしたいな…

**ありうる問題**  
決議要件が厳し過ぎる！

全ての決議に3/4以上の賛成が必要…

昔の基準では議事が進行しない！

第〇回 総会  
〇〇について…全賛同意で可決  
〇〇について…3/4以上で可決

**将来の問題**  
管理費・修繕金の使い方が不明瞭！

滞納者にどう対応すればいい？

修繕が必要になったらどうしよう…

いまいるマンション  
〇年度 決算

マンションは、みなさん（区分所有者）の**財産**です！

**だから…あなたのマンションに合ったルールをつくろう！**

**バルコニーの使い方**

避難経路に物を置くのはやめよう！

**庭・菜園の使い方**

水道料は…

期限は…

**駐車場や集会室の使い方**

使用料は？

届出はどうしよう？

それにお答えするのが、この「なるほどシリーズ マンション編 第2巻」です！

## もくじ

- ① マンションの管理規約とは？ … P. 3
- ② マンションの現状と合っていますか？  
管理規約の作り方・見直し方 … P. 4
- ③ 管理規約を見直す手順とポイント … P. 5~7
- ④ 国土交通省からのひな型があります … P. 8
- ⑤ 時代に合せた法律の改正 … P. 9

### なるほどシリーズ マンション編 各巻のご案内

<p><b>1巻</b> マンション管理組合とは</p> <p>マンション生活で大切なことや管理組合の役割について</p>	<p><b>2巻</b> マンション管理規約 なぜ、管理規約が必要なの？</p> <p>管理規約の大切さや作り方・変え方について</p>	<p><b>3巻</b> マンション管理 自主管理と委託管理</p> <p>様々な管理形態の特徴やマンション管理会社の選び方について</p>
<p><b>4巻</b> 大規模修繕の実施</p> <p>劣化調査診断から大規模修繕工事までの手順やポイントについて</p>	<p><b>5巻</b> マンションのこれから よくあるトラブルと解決に向けて</p> <p>課題解決に向けたアイデアや税務上のポイントなどについて</p>	<p><b>6巻</b> 建替えをめざして 計画と実現のために</p> <p>マンションの再生検討や建替えのすすめ方について</p>

**スタート**

知っている!? → 知っている → 内容をどのくらい知っていますか？ → よ〜く知っています！ → **素晴らしい！**

知らない… → 知らない… → 管理規約があることくらいは知っているけど… → 実は、よく覚えていないな〜 → **大事なルールです。必ず内容を知っておきましょう！**

そもそもあるかどうか分からない… → エエッ！よく探してみよう！古くから住んでる人にも聞いてみよう。 → あった！ → **管理規約はマンション生活の大事なルールです。必ず内容を知っておきましょう！**

そんなの無い！ → **ルールがないなんて論外！急いでつくろう!!** P.3「管理規約とは？」読んでね → 無かった… → **管理規約はマンション生活の大事なルールです。必ず内容を知っておきましょう！**



## 管理規約＝マンションにおける **最高規範** です！

マンションは、生活や考え方の違うたくさんの人が共同生活をする場ですから、**一定のルール＝管理規約** が必要なのです。

国の指針では

区分所有者は円滑な共同生活を維持するため、**管理規約や総会の決議を誠実に守らなければならない。**

賃借人・同居人・遺産相続者・売却時の購入者なども**管理規約を守らなければならない。**

とされています。

どうして、マンションに**管理規約**が必要なの？



マンションには、様々な人が住んでいるね。共通のルールがあれば価値観をそろえることができるので、共同生活をスムーズに送ることができるようになるんだよ。

**管理規約は、住む人みんなが守らなければならないルールです。内容をよく知っておきましょう！**

## 管理規約の構成

**管理規約**

- 建物の用途区分
- 管理費・修繕積立金の使い方
- 管理組合の運営方法
- 管理組合の業務内容
- …など

建物の管理や使用について定められたマンションの原則（ルール）です。

**使用細則**

- バルコニーの使い方  
鉢植えぐらいは置いてもいいけど、通路をふさがないでね！
- ペットの飼育方  
小魚はいいけど…。  
犬や猫はどうしよう？
- 駐車場の駐輪場の使い方  
駐車場や駐輪場を借りたいな。
- 施設の使い方  
集会室を使いたいな。
- 施設や駐車場の使用申請には、各種届出書があるよ！
- バルコニーや駐車場の使い方などに定めた詳細なルールです。



管理規約が**ある**ケース  
**ない**ケース

**ある**ケース

近年建てられたマンション

マンション販売時に管理会社が作成しています。購入者は管理規約に同意の上、住戸を購入します。

**ない**ケース

古い団地やコーポラティブハウス…など  
管理規約がない場合もあります。

**早急にルールづくりをすすめましょう！**

管理規約の**つくり方**

みんなで話し合って、あなたのマンションに合った**ルール（管理規約）**をつくりましょう！

お手本が必要な場合は、**マンション標準管理規約**が便利です。



マンション**標準管理規約**ってなに？

国土交通省が作成した管理規約のひな型のことです。

単棟型・団地型・複合用途型の3タイプがあるので、お住まいのマンションの形態に合わせて参考して下さい。



詳しくは、P.8「国土交通省のひな型があります」

管理規約の**見直し**が必要な時は…

時代や居住者のニーズに合わせて**ルール（管理規約）**の見直しが必要です。

マンションの現況に合わない！  
管理規約は、使いにくんだよ。

**管理規約や使用細則を「設置・変更・廃止」する場合は、総会での決議が必要なので注意してね！**

「管理規約」の設置・変更・廃止 **3/4以上**の賛成で可決

「使用細則」の設置・変更・廃止 **1/2超え**の賛成で可決

管理規約の内容と整合しない変更は、無効となるので注意しよう！

マンションの分譲時から年月が経つにつれ、住民の顔ぶれや居住形態も変化していきます。

住民が高齢化してきたので、理事会の運営方法を考え直さないと…

賃貸物件が多くなって、居住ルールが徹底されなくなった…

倉庫を集会室にリフォームしたいの

こんな時には、まず、管理規約を見直しましょう！



詳しくは、1巻/P.5~6「管理組合って何だろう？」へ



STEP 1

現在の管理規約をチェックする

- ・理事会や総会において、管理規約を見直すことを決めましょう。
- ・現在の管理規約の内容について、項目ごとに確認しましょう。

うちのマンションの管理実態に合っていないのはどれだろう？

どの項目が今の法律と合っていない？

すまいるマンション 規約照合表		
現行の規約	標準管理規約 or モデルとなる規約	コメント
○条○項 ○○を変更する場合は、△△とする。	○条○項 ○○を変更する場合は、▲▲とする。	○年の法改正で、▲▲となったようだ。
○条○項 ××に関する議事は、全員同意で決する。	○条○項 ××に関する議事は、3/4以上の同意で決する。	全員同意では、審議が進まない... 3/4以上にしよう。
ペット飼育について、定めていない。	○条○項 ペットを飼う場合は、使用細則を遵守する。	ペットを飼う人が増えたので、ルールを作ろう。

使用細則もあわせて整備しよう。

STEP 2

チェックを元に新しい管理規約を作る

- ・現在の管理規約をチェックした後、あなたのマンションに合った「管理規約改正案」/「管理規約使用細則案」を作成します。



STEP 3

新しい管理規約を総会で決議する

- ・総会において改正案を審議します。
- ・区分所有者数および議決権総数の3/4以上の賛成で可決します。



用語については、1巻/P. 5「管理組って何だろう？」へ

あなたのマンションに合った方法を選びましょう！

区分所有者全員が規約の見直しを認識できるおすすめ方をしましょう。

管理規約の見直しを進める方法は、色々あるよ！



法律と照らし合わせましょう。

次ページ「区分所有法上、変えてはいけない事項・変えてもよい事項」をチェックしてね！

専門委員会の設置

「規約変更検討委員会」などの専門委員会を設置して、規約変更について検討します。



アンケート意見交換会 (ワークショップ)

区分所有者全員におけたアンケートやワークショップなどを行い、みなさんが管理規約の見直しに参加できるようにします。



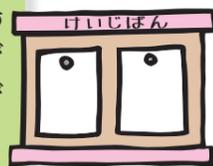
専門家の活用

マンション管理士・建築士・弁護士・マンション管理支援団体などの専門家を活用します。



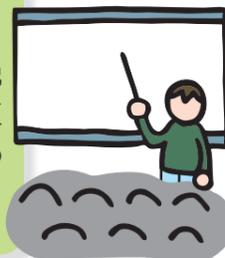
広報

ニュースの発行や掲示板でのお知らせなど、区分所有者全員が管理規約の改正案を知ることができるよう、広報します。



説明会の開催

管理規約の改正案についての説明会を開催し、管理規約の改正についてみなさんの理解を深めます。



ちょっと待って！

規約の中には、区分所有法上、変えてはいけない項目もあるんですよ！

いよいよ、うちのマンション独自のルールができたわね！



最後は、弁護士に法的な部分を確認してもらいましょう！

**区分所有法上、変えてはいけない事項・変えてもよい事項**

管理規約の中には、区分所有法の「規定と異なる定めができない事項」と「できる事項」があります。  
 ※以下「区分所有法」＝「法律」と表現します。

**「規約で別段の定めができる事項」**

法律と違う規約にしてもよい項目です。

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 規約で共用部分を定めること</li> <li>● 共用部分の持分の割合</li> <li>● 理事                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・理事の選任…役割の決定方法など</li> <li>・理事の任期</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 総会                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・招集通知の期間</li> <li>・議決権の持分割合</li> <li>・代理人出席の扱い（配偶者の扱いなど）</li> <li>・委任状と議決権行使書の扱い</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">…など</p> |
|---|--|

**「法律と異なる定めができない事項」**

規約上、勝手に変えてはいけない項目です。

- 共用部分の変更の集会決議要件のうち議決権数  
（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）
- 管理所有者の変更行為の禁止
- 規約の設定・変更又は廃止に関する集会決議要件
- 集会招集請求者の定数の増加・管理者がいないときの集会招集権者の定数の増加
- 集会における決議事項の制限  
集会の特別決議を要すると法定されている事項については、招集通知にあらかじめ会議の目的を示すこととされ、規約で別段の定めをすることはできない
- 義務違反者に対する訴訟提起の決議要件
- 建物価格の2分の1を超える部分の滅失の場合の復旧決議の要件
- 建替え決議の要件
- 管理組合法人の設立・解散決議

**「規約で任意に規定できる事項」**

管理組合ごとに自由に決めてよい項目です。

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理組合の名称・業務・事務所の設置</li> <li>● 管理組合役員について                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・職権制限</li> <li>・理事会/監事の設置、定数、任期、選任方法</li> </ul> </li> <li>● 集会の成立要件</li> <li>● 管理費などの扱い                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・金額/徴収方法/会計区分/保管方法</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">…など</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 専有部分・共用部分の境界区分</li> <li>● 専有部分の用途・管理/使用制限</li> <li>● 共用部分・敷地・付属施設の用途/運営方法</li> <li>● 専用使用部分について                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・専用使用部分の範囲</li> <li>・専用使用者の資格</li> <li>・専用使用料の金額/徴収方法</li> </ul> </li> <li>● 近隣及び自治体などとの協定の承継</li> </ul> <p style="text-align: right;">…など</p> |
|--|--|

**あなたのマンションはどのタイプ？**

**マンション標準管理規約には3タイプあります。**

マンションは右記の内容によって、大きく3タイプに分けられます。

- ・会計区分
  - ・理事会の構成
  - ・建替え決議
- …など

**単棟型**

1つの敷地に1棟だけ建物があるタイプです。



一般的には、このタイプのマンションが一番多いでしょう。

**団地型**

1つの敷地に複数棟の建物があるタイプです。



ニュータウンなどで、同じ敷地に何棟もマンションが建っている場合はこのタイプですね。

**複合用途型**

マンションに商業施設などが併設しているタイプです。



スーパーやコンビニなどが入っているマンションはこのタイプです。



あなたのマンションに合った標準管理規約を参考にしましょう。

マンションは棟ごとに劣化度合いや地震時の損壊が違います。管理形態と合っていない規約を使い続けると、将来の大規模修繕や建替えなど、棟ごとに建物状況が異なる事態になった時に不都合が生じることもあります。標準管理規約を参考にし、あなたのマンションに合った管理規約をつくりましょう。

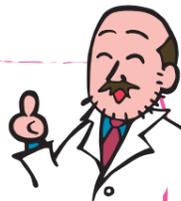
おたすけHP 国土交通省 住宅局 (マンション政策)  
 内容 マンション標準管理規約条文  
 HP [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html)



標準管理規約は、時代にあわせて改正されています。

1950年代に公団住宅が誕生した頃は、管理規約という概念はありませんでした。しかし、近年の生活スタイルの変化やマンションの大規模化に伴い、管理組合の適切な運営の下で、居住のルールや会計が明確化されることが必要になってきました。

そうしたなか、1982年（昭和57年）にマンション標準管理規約の前身となる「中高層共同住宅標準管理規約」が制定されます。その後、法令用語として「マンション」という言葉が定着するにあわせ、2004年（平成16年）に「マンション標準管理規約」と名称を新たにしました。規約は、マンションを取り巻く状況に合わせ、適宜改正されているので、常に最新の規約を確認しましょう。



神戸市分譲マンションの完成時期による区分/法律の制定・改正

初期	発展期	バブル期	震災以降	現在
昭和37年		昭和58年 昭和63年	平成7年 平成14年 平成16年	平成23年
<p><b>建物の区分所有等に関する法律 (区分所有法) 施行</b></p> <p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有建物の管理に関して                     <ol style="list-style-type: none"> <li>①管理組合の法人化</li> <li>②管理者（理事長）の位置づけ</li> <li>③集会（総会）の議決権限</li> <li>④義務違反者への処置</li> <li>⑤団地の規定（定義）</li> </ol> </li> <li>敷地利用権の合理化（専有部分と敷地利用権の一体化）</li> <li>不動産登記手続きの整備</li> </ul>		<p><b>区分所有法 改正</b></p> <p>区分所有法 改正</p>	<p>阪神・淡路大震災 発生</p> <p><b>区分所有法 改正</b></p> <p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律 施行</p>	<p><b>マンション標準管理規約 施行</b></p> <p><b>マンション標準管理規約 改正</b></p>
<p>建物の一部を所有する所有権の成立</p>		<p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>団地の一括建替えの新設</li> <li>建替えの決議理由 改正前：老朽化し過分の費用を要する 改正後：議決権、区分所有者の4/5以上</li> <li>共用部分の変更および大規模改修の実施 改正前：3/4以上 改正後：過半数以上 (形状または効用の著しい変更を伴わないものについて)</li> <li>管理組合の法人化規定</li> <li>理事長権限：①共有部分の損害賠償の請求、受理の代理権 ②訴訟の当事者資格</li> <li>規約、議事録、集会決議などに電磁的方式（パソコンでの作成、保管）の導入可</li> </ul>		
<p><b>S31</b></p>		<p>【改正内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>役員（理事）の資格要件の緩和 改正前：現に居住する組合員から選出 改正後：理事又は監事は、組合員の中から総会で選出 …など</li> </ul>	<p>外部居住者も理事に選出されるようになり、区分所有者全員が均等に役割を果たすようになったんだね。</p>	

すまいるネットにご相談ください



マンションの管理組合の運営方法や管理規約、大規模修繕工事、マンション管理状況の届出などについて、マンション管理士がアドバイスします。

どんどん進化する！  
ガイドラインや指針の  
令和3年度  
改訂・改正  
ポイント

みなさんのマンションはどんな状況ですか？  
見直してみましよう！



国土交通省HP「マンション管理について」

ポイント 長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂

既存マンションの長期修繕計画期間

サイクル

令和3年9月改訂

25年以上 → 2回の大規模修繕工事を含む「30年以上」に

建物の実態に応じて修繕周期や修繕メニューを管理組合自身が判断し、工事資金不足などの事態に陥らないよう、計画的な修繕金の設定・算定をすることが求められるようになったんだね！



大規模修繕工事の修繕周期の目安

(例) 外壁塗装の塗替え

(例) 空調・換気設備の取換

「12年」▶「12年～15年」 「15年」▶「13年～17年」…など、実態に応じて判断するように。

ポイント マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂

新築に加え、既存のマンションも対象に追加した内容に改訂されたんだね！

令和3年9月改訂

修繕積立金(月額平均)の目安単価の更新

例えば…

5,000㎡未満のマンション：(平均値) 335円/㎡・月

5,000㎡以上10,000㎡未満のマンション：(平均値) 252円/㎡・月



この見直しは、「マンション管理計画認定制度」の認定基準の1つとなっているので要チェック！

修繕積立金の目安額（計画期間内の平均額）を計算する式の見直し

ポイント マンション標準管理規約の改正

IT(ウェブ会議システム)を活用した  
総会や理事会の開催について明確化

令和3年6月改正

管理規約の変更は必須ではないけれど、あらかじめIT活用を想定し、管理規約に総会や理事会の開催方法を盛り込んでおくといいね！



外部居住者などの参加のハードルも下がり、総会や理事会への出席率がUPするかも！？



マンション管理センターHP  
標準管理規約改正 解説セミナー掲載



すま谷先生

須磨生まれ、還暦越えのマンション住まいの知恵袋。神戸を愛し、みなさんのマンション生活が豊かで幸せであるようにと願ってやまない。熱血漢の人情家。実は新婚ホヤホヤ、幸せいっぱい♡ますますマンションライフが充実!?



なぜなぜタッチー

「いつかはすてきなマンションライフを!」と夢みる社会人一年生。隣のマンションのマルコに、いつも見当ちがいの議論を吹っかけられては、間違いや日本のしきたりを教えてあげている。九州生まれのしっかり者だが、神戸の街が大好き。

## パンフレットに登場する マンション住まいの 仲間たち



ちょいフル・マルコ

ヨーロッパ、フラペリア国生まれの30才。日本のマンション住まいがすっかり気に入って、最近マンションを購入。しかし、ことあるごとに「ボクの国ではね…」とお国自慢を始め、マイペースな持論を展開、マンションの共用部分の使い方や管理規約の解釈などに反発する。根は単純ですなあ。

マンション住まいについてみなさんと同じように困ったり、悩んだり…時には、課題解決のアドバイスをくれる楽しい仲間たちをご紹介します。



なるなるねえさん

マンション住まい十年、マンション暮らしも堂に入ったワーキングマザー。主婦の視点でマンション管理のあれこれをきちんと調べては、今後の人生設計に役立てている。「なるほど!」がログセの、いろいろなことに感心する聞き上手。おっちょこちょいな一面もある。

「マンション」の悩みごと・困りごと、何でもお気軽にご相談ください。

「マンション管理に関して、参考資料や役立つホームページを教えてください。」

「法律や規約のひな形がほしい。」

こんな時も、すまいるネットにご相談ください。

## すまいるネット

**相談時間** 10:00~17:00  
水曜・日曜・祝日定休

**住所** 〒653-0042  
神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにつか5番館2階

**マンション管理相談** 078-647-9955

**事務局** 078-647-9908

**F A X** 078-647-9912

すまいるネット 神戸



新長田駅(JR・地下鉄)より徒歩13分  
駒ヶ林駅(地下鉄)より徒歩3分