

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

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
…全員同意で可決
〇〇について
…3/4以上で可決

将来の問題

管理費・修繕積立金の
使い方が不明瞭！

修繕が必要に
なったら
どうしよう…。

すまいるマンション
〇年度 決算

滞納者に
どう対応
すればいい？

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らう！

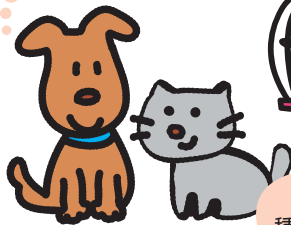
バルコニーの使い方



避難経路に
物を置くのは
やめよう！

ペット飼育のルール

飼育OK?NG?



飼育できる
種類や頭数は？

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？
管理規約のつくり方・見直し方 | P. 4 |
| 3 | 管理規約を見直す手順とポイント | P. 5 |
| 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

1巻

マンション管理組合とは

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

2巻

マンション管理規約 なぜ、管理規約が必要なの？

管理規約の大切さや
つくり方・変え方について

3巻

マンション管理 自主管理と委託管理

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

4巻

大規模修繕工事の実施

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

5巻

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

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

6巻

建替えをめざして 計画と実現のために

マンションの再生検討や
建替えのすすめ方について

管理規約〇×クイズ



Q 玄関ドアは「専有部分」なので、
ドアを好みの物に変えてもよい。



玄関ドアは「共用部分」のため、色を勝手に変えたり、ドア自体を取り換えることはNGです。「標準管理規約」では錠と内部塗装部分だけは「専有部分」とされています。

Q 広いルーフバルコニー付きの住戸。もったいないので、新しい部屋を作ってもOK？



バルコニーやルーフバルコニーは、そこに住む人の自由にしていいように見えますが、「専用使用の認められた共用部分」です。避難経路としての役割等もある為、部屋の増設などはできません。

Q うちのマンションの管理規約は「細則に定めるペットは飼育可」。しかし細則では「小鳥」「魚」などとあり、今のままの規約では犬や猫が飼えない。この場合、細則の変更は普通決議の1/2超え賛成でできるので、みんなに働きかけてみよう！



区分所有法上「規約の変更」には特別決議の3/4以上の賛成が必要ですが、細則の変更は1/2超えの普通決議で可決可能です。

Q 管理費を滞納していたAさんが、滞納したままBさんに区分所有権を売却して行方不明に…。Bさんが滞納したわけではないからBさんに請求できないし、管理組合としては滞納分の管理費を諦めて泣き寝入りするか、徹底的にAさん居所を探し当てて払ってもらえないか。



この場合の滞納分の管理費は、「Aさんが他の組合員に対して有する債権」ということになり、区分所有法では、この債権を「特定継承人（区分所有権の購入者等）」に対しても請求できると定めているので、管理組合はBさんに請求することができます。



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
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。

ペットの
飼い方

魚は
いいけど...



犬や猫は
どうしよう？



駐車場
駐輪場の
使い方

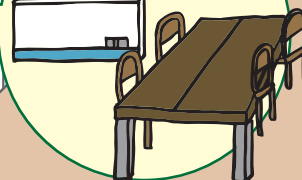
駐車場や
駐輪場を
借りたいな。



施設や駐車場の
使用申請には、
各種届出書があるよ！



施設の使い方
集会室を使いたいな。



バルコニーの
使い方

鉢植えぐらいいは
置いてもいいけど、
避難通路をふさがないでね！



● 使用細則 ●

バルコニーや
駐車場の
使い方などに
ついて定めた
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や
自治会ルールで運営している場合もあります。

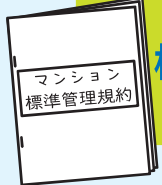
早急にルールづくりをすすめましょう！

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にして下さい。

3
パターン

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せた
ルール（管理規約）の
見直しが必要です。

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...

ペット飼育の
ルールがないので、
どうしたら...

こんな時には、
まず、管理規約を
見直しましょう！

管理費等の滞納問題があるけど、
細かなルールがないので困っている。



マンションの現況に合わない
管理規約は、使いにくいんだよ。



管理規約や使用細則を
「設定・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
設定・変更・廃止

3/4以上
の賛成で
可決

「使用細則」の
設定・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！

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

- ・現在の管理規約をチェックし、あなたのマンションの
／「管理規約使用細則」



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

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)

区分所有者全員にむけたアンケ
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。



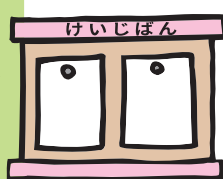
専門家の

マンション管理士・建
・弁護士・マンション
支援団体などの専門家
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。



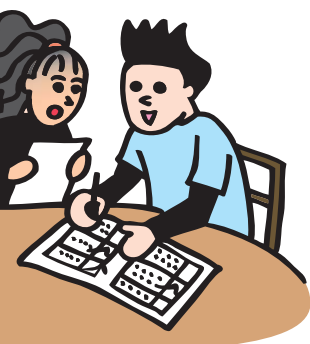
説明会の開催

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。



管理規約を変更する

チェックした後、
に合った「管理規約改正案」
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「管理組合って何だろう？」へ

色々あるよ！



活用

建築士
管理
規程を



法律と
照らし合わせ
ましょう。

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

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、専門家に法的な部分も含めて
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。

● 規約で共用部分を定めること

● 共用部分の持分の割合

● 理事

- ・理事の選任...役割の決定方法など
- ・理事の任期
- ・理事の資格...配偶者や賃借人まで認めるケースもあります。

● 総会

- ・招集通知の期間
- ・議決権の持分割合
- ・代理人出席の扱い（配偶者の扱いなど）
- ・委任状と議決権行使書の扱い
- ・普通決議の決議要件

...など

「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）

● 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

敷地売却決議

● 管理組合法人の設立、解散決議

● 管理所有者の変更行為の禁止

「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。

● 管理組合の名称・業務・事務所の設置

● 管理組合役員について

- ・職権制限
- ・理事会／監事の設置、定数、任期、選任方法

● 集会の成立要件

● 管理費などの扱い

- ・金額／徴収方法／会計区分／保管方法

...など

● 専有部分・共有部分の境界区分

● 専有部分の用途・管理／使用制限

● 共用部分・敷地・付属施設の用途／運営方法

● 専用使用部分について

- ・専用使用部分の範囲
- ・専用使用者の資格
- ・専用使用料の金額／徴収方法

...など

● 近隣及び自治体などとの協定の承継



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「会計区分」「理事会の構成」「建替え決議」等の内容によって、大きく下記の3タイプに分けられます。

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 https://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、近年の生活されることが必要になってきました。そうした中、1982年（昭和57年）にマンション標準管理規約の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。

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

昭和37年 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）施行

建物の一部を所有する所有権の成立

発展期

昭和58年 区分所有法 改正

昭和63年 区分所有法 改正

【改正内容】

- ・区分所有建物の管理に関して
 - ①管理組合の法人化
 - ②管理者（理事長）の位置づけ
 - ③集会（総会）の議決権限
 - ④義務違反者への処置
 - ⑤団地の規定（定義）
- ・敷地利用権の合理化（専有部分と敷地利用権の一体化）
- ・不動産登記手続きの整備

バブル期

平成7年 阪神・淡路大震災 発生

平成14年 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 施行

区分所有法 改正

【改正内容】

- ・団地の一括建替えの新設
- ・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
- ・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)
- ・管理組合の法人化規定
- ・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
- ・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

平成16年 マンション標準管理規約 施行

平成23年 マンション標準管理規約 改正

【改正内容】

- ・役員(理事)の資格要因の緩和
 - 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

外部居住者も理事に選出されようになり、区分所有者全員均等に役割を果たすようになったんだね。



阪神・淡路大震災以降

現在

平成28年 3月 マンション標準管理規約 改正

平成29年 8月 マンション標準管理規約 改正

令和3年 6月 マンション標準管理規約 改正

【改正内容】

- ・マンション管理士などの外部専門家の活用
- ・暴力団等排除に関する条項の追加
- ・未納の管理費等及び使用料の請求に関する措置

【改正内容】

- ・住宅宿泊事業(民泊)の可能な場合・禁止の場合の規定例

【改正内容】

- ・ITを活用した総会や理事会の開催について明確化
- ・「置き配」を認める際のルール



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
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
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。

どんどん進化する！ガイドラインや指針の近年の改訂・改正ポイント



長期修繕計画作成ガイドライン等の改訂

サイクル

令和3年9月改訂

✓ 既存マンションの長期修繕計画期間

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、
計画的な修繕積立金の設定・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。



マンションの修繕積立金に関するガイドラインの改訂

令和3年9月改訂

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！

✓ 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



マンション標準管理規約の改正

令和3年6月改正

✓ IT(WEB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



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
盛り込んでおくと良いね！



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

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。



ちょいワル・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。



なるなるねえさん

マンション住まい10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!」が口癖の、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。

神戸市すまいの総合窓口 「すまいるネット」

相談時間 10:00~17:00
(12:00~13:00は、一部お取り扱い出来ない業務があります)

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

FAX 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

「マンション」の悩みごと・困りごと、お気軽にご相談ください。