

4.1

マンション特有のルール

戸建住宅の場合と違って、集合住宅であるマンションには特有のルールがある。一つの建物の中に多くの住戸が共存するためには、一定の約束事がないと成り立たないからである。

こうした意味での具体的なルールの基本的なものが、まず区分所有法であり、次が管理規約であり、そして使用細則である。マンションのリフォームを進める場合には、この3つのルールを正確に理解しておくことが絶対条件となる。万一、これらのルールを理解しないままリフォーム工事をおこなえば、ほとんどの場合、何らかのトラブルを生む結果になると見てさしつかえない。その意味では、マンションのルールを理解することは、自動車の運転に交通法規の理解が欠かせないのと同じような重みを持っている。

1 区分所有法とはどういう法律か

ポイント

区分所有法は、マンションの最も基本的な法律である。

「区分所有法」は俗に「マンション法」とも呼ばれるが、マンションの大事な約束事の基本を定めた法律である。正確には「建物の区分所有等に関する法律」という。1962(昭和37)年に制定されたが、その後マンションの実情の変化に対応して、1983(昭和58)年と2002(平成14)年に大幅な改正がおこなわれ、現在に至っている。

a

この法律は、一つの建物を区分して何人もの人がそれぞれに所有権を持つ場合、そうした個々別々の所有権の範囲に含まれない壁などのような躯体部分をどうするか、あるいは、建物の敷地に関する権利をどうするか、全般にこうした性格の建物の管理をどうするか、といった基本的で重要なことを定めた法律である。マンションリフォームと密接な関係がある専有部分と共用部分の区別などは、この法律で定められている重要な点の一例である。

b

この法律は、全文72条で構成されているが、その内容は、所有の権利関係のみにとどまらず、管理や建替えにまで及んでおり、対象も1棟建の建物だけでなく、複数棟からなる団地も対象にしているため、かなり複雑であり、理解に手間どる面もある。しかし、この法律はその内容が重要であるために、マンションリフォームの関係者は、必ず全体に目を通して、その内容を正確に理解しておく必要がある。この法律自体は、「第9章 関係法令」に掲載している。

2 区分所有法上の管理体制

ポイント

区分所有法では、共用部分の変更や管理に関する事項は集会の決議を要する。

1) 管理組合

管理組合は、区分所有者全員で組織する団体であり、区分所有者である以上、管理組合に加入しない自由も脱退する自由もない。区分所有者は法律上当然に管理組合の構成員になる。この区分所有者全員で組織する管理組合こそが、マンション管理の主体である。

管理組合と区分所有法の関係の重大性については、2000(平成12)年に制定された「マンション管理適正化法」において、管理組合は、「マンションを適正に管理するよう努めなければならない」と定められており、同時に「区分所有者等は、マンションの

P114の改訂内容

『マンションリフォームマネジメント実務必携 (2024年3月改訂4版)』 202607改訂

a

『…1983(昭和58)、2002(平成14)年、2025(令和7)年に大幅な改正…』

b

『…全文92条で構成されているが…』

管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない」とうたわれている。

c

2) 集会 (いわゆる総会) (第3条、第30～46条)

区分所有法は、規約の設定・変更・廃止・管理者の選・解任、共用部分などの管理に関する事項など、マンションの管理に関する重要な事項は、すべて原則として集会の決議によって定めることとしている。集会は、管理組合の中心的かつ最高の意思決定機関として位置づけられており、株式会社であれば、株主総会と取締役会の機能を合わせ持っている。集会の決議は、その決議の継続や合併などで区分所有者となった者はもとのこと (これを包括承継人という)、売買で譲り受けた者や競売手続でそのマンションを競落した者 (これを特定承継人という。) にも効力を及ぼす (区分所有法第46条第1項)。賃借人などの占有者も、マンションの使用法などについては集会の決議に従わなければならない、区分所有者と同一の義務を負う (区分所有法第46条第2項)。

集会の議事は、この法律または規約に「別段の定め」がない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する (区分所有法第39条第1項) と定めている。特別決議が必要とされる「別段の定め」の代表的なものには、次のようなものがある。

□区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数が必要なもの

・建替えに関する決議 (第62条第1項)

□区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数が必要なものの例

・規約の設定、変更又は廃止 (第31条第1項)

・形状又は効用の著しい変更を伴う、共用部分の変更 (第17条第1項)

※ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

・管理組合法人の成立および解散 (第47条第1項、第55条第1項)

・建物の一部 (建物の価格の2分の1を超える部分に相当する部分) が滅失したとき、滅失した共用部分を復旧する旨の決議 (第61条第5項)

「別段の定め」以外の項目は、区分所有者の過半数、かつ議決権の過半数で議決できる。区分所有者および議決権の各過半数以上の多数が必要なものの例を以下に示す。

・形状や効用を大きく変えない「通常の大規模修繕工事」
・長期修繕計画の作成または変更
・修繕積立金の保管および運用方法

d

3) 規約 (管理規約)

区分所有法は、マンションの維持管理と、区分所有者の円滑な共同生活のために、規約を定めることを認めている (区分所有法第3条)。規約は、一般に管理規約といわれている。この管理規約には、区分所有法の中に個別的に規約で定めることができると規定されている事項の他、マンションの管理または使用に関する区分所有者相互間の事項を定めることができる (区分所有法第30条第1項)。

マンションの管理または使用に関する事項としては、一般的には共用部分に関することが多いが、マンションは壁、床、天井一つを隔てて隣り同士という関係にあることから、専有部分について一定の制約を設けることも許されるところである。したがって、管理規約には、専有部分の使い方や室内をリフォームする際の手続などが定められていることも多い。

管理規約は、区分所有者が自主的に定める管理組合のルールであり、その効力が及ぶ範囲は、集会決議の場合と同様である。

4) 管理者 (第25～29条)

集会の決議を実行し、かつ管理規約に定められたことを実行する者が管理者であり、業務執行者として位置づけられる。対外的には管理組合を代表する。

c

『

…たすよう努めなければならない」とうたわれている。

また、2025(令和7)年に改正された区分所有法において、区分所有者の責務として「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。」 (区分所有法第5条の2) という条文が新設されている。

』

d

『

集会の議決要件は普通決議と特別決議とで異なる。特別決議は、一般の決議事項である普通決議と比べて重要度が高いため、普通決議 (過半数) に比べて決議要件が過重されていて、内容によって4分の3以上、3分の2以上、5分の4以上の3種類がある。

□普通決議:

区分所有法では、規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者及びその議決権の各過半数で決する (区分所有法第39条第1項)。標準管理規約によれば、総会の会議は、議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない (標準管理規約第47条第1項)。次のような議事が普通決議に該当する。

- a 共用部分の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わない一般的な大規模修繕工事)
- b 長期修繕計画の作成又は変更
- c 修繕積立金の保管及び運用方法

□特別決議 (3/4決議):

出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上で決する。ただし、区分所有者の過半数であって、議決権の過半数 (これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上) を有するものが出席することが必要である。次のような議事が特別決議 (3/4決議) に該当する。

- a 規約の設定・変更又は廃止 (区分所有法第31条第1項)
- b 共用部分の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴うもの) (区分所有法第17条第1項)
- c 共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等 (区分所有法第17条第3項)
- d 共同の利益に反する行為の停止等の請求 (使用禁止の請求、区分所有権の競売の請求、占有者に対する引渡し請求) (区分所有法第58条第2項、第59条第2項、第60条第2項)

□特別決議(2／3決議)：

出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決する。ただし、区分所有者の過半数であって、議決権の過半数(これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上)を有するものが出席することが必要である。次のような議事が特別決議(2／3決議)に該当する。

- a 共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更(区分所有法第17条第5項)
- b 高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更(区分所有法第17条第5項)

□特別決議(4／5決議)：

区分所有者及びその議決権の各5分の4以上で決する。これらについては、区分所有権の処分に関わる問題であるので、出席した区分所有者ではなく全ての区分所有者が母数となる。次のような議事が特別決議(4／5決議)に該当する。

- a 建替え決議(区分所有法第62条第1項)
- b 建物更新(いわゆる一棟リノベーション)決議(区分所有法第64条の5)
- c 建物取壊し敷地売却決議(区分所有法第64条の7)
- d 取壊し決議(区分所有法第64条の8)

なお、これらの決議については原則5分の4の賛成が必要だが、2025(令和7)年5月の改正により、次の緩和事由のいずれかに該当する場合には、4分の3以上で決議できるとされた(区分所有法第62条第2項)。

- ①耐震性の不足
- ②火災に対する安全性の不足(建築基準法不適合)
- ③外壁等の剥離により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤バリアフリー基準への不適合

』

一般のマンションでは、管理組合の中に理事会が設けられ、その理事会が業務執行機関および限定された範囲ではあるが意思決定機関として位置づけられている。この理事会を統括するのが理事長であり、一般的には、理事長が管理者である。

e 5) 共用部分の管理

共用部分の維持管理は、その効用や形状などを著しく変更する場合には、集会において、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議（特別決議）により（区分所有法第17条第1項）、それ以外の修繕、清掃、保守点検などの通常の維持管理に関するものである場合には、集会において、区分所有者および議決権の各過半数の決議（普通決議）によりおこなう（区分所有法第18条第1項）。なお、共用部分の変更においては、区分所有者の定数を規約でその過半まで減ずることができ、共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをすることを妨げないとされている。

区分所有法
(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第18条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

具体的には、集会室を増築する、エレベータを新設するというような、共用部分の効用や形状などを著しく変更する場合は、原則として特別決議となる。それ以外のマンションの維持管理に必要な、経年劣化に伴う大規模修繕工事をおこなう場合は、原則として普通決議となる。

いずれにしても、共用部分の管理については、区分所有者個人が勝手にこれをおこなうことはできない。

6) 管理組合と管理会社

管理組合は、業務執行機関として理事会を設けている場合が多いが、実際問題として、日常の管理の全てを実行することは困難である。また、マンション管理には専門的、技術的なものも含まれている。

そこで、管理業務の略は一部を管理会社に委託しておこなわせるのが通常である。管理会社は、管理組合との管理委託契約に基づき、管理業務をおこない、そのマンションに日常的な管理業務に従事する者として管理員を置いていることが多い。

7) 管理組合の業務

ポイント

標準管理規約では、長期修繕計画の作成や変更、設計図書管理、修繕などの履歴情報の整理及び管理などは、管理組合の業務とされている。

管理組合の建物に略業務には、敷地や共用部分の維持管理や修繕の業務のほかに、長期修繕計画の作成または変更に関する業務があり、さらに、2004(平成16)年の標準管理規約の改正において、管理組合の業務に、設計図書の管理や修繕などの履歴情報の整理および管理などが新たに加わった(標準管理規約第32条三、五、六号)。

e
『
…一般的には、理事長が管理者である。

2016(平成28)年の標準管理規約改正前は、理事長を含む役員は、組合員のうちから総会で選任することとされていたが、この改正により外部専門家を役員として選任できるようにする場合の規定が示され、標準管理規約コメントではその活用の三つのパターンが示された。2026(令和8)年に「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」として改訂された。

- 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型：
従来どおり理事会を設け、役員に外部の専門家を入れるパターン。外部の専門家が理事長(＝管理者)となる場合も想定される。
- 外部管理者・理事会監督型：
外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監督するパターン。監督する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- 外部管理者・総会監督型：
外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。区分所有者の監事と総会が管理者を監督し、さらに、監査法人等の外部監査を義務づけている。

f
『
共用部分の維持管理は、その効用や形状などを著しく変更する場合には、区分所有者の過半数かつ議決権の過半数が出席した集会において、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議（特別決議）により決する（区分所有法第17条第1項）。なお、多数決の割合については、「共用部分の設置若しくは保存に瑕疵があることによって他人の権利若しくは法律上保護される利益が侵害され、若しくは侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更」及び「高齢者、障害者等の移動若しくは施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上若しくは施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更」については、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2に緩和される（区分所有法第17条第5項）。それ以外の修繕、清掃、保守点検などの通常の維持管理に関するものである場合には、集会において、出席した区分所有者および議決権の各過半数の決議（普通決議）によりおこなう（区分所有法第18条第1項）。なお、共用部分の変更においては、区分所有者の定数を規約でその過半まで減ずることができ、共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをすることを妨げないとされている。

』

一般のマンションでは、管理組合の中に理事会が設けられ、その理事会が業務執行機関および限定された範囲ではあるが意思決定機関として位置づけられている。この理事会を統括するのが理事長であり、一般的には、理事長が管理者である。

5) 共用部分の管理

共用部分の維持管理は、その効用や形状などを著しく変更する場合には、集会において、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議(特別決議)により(区分所有法第17条第1項)、それ以外の修繕、清掃、保守点検などの通常の維持管理に関するものである。集会においては、区分所有者および議決権の過半数の決議(普通決議)によりおこなう(区分所有法第18条第1項)。なお、共用部分の変更においては、区分所有者の定数を規約でその過半まで減ずることができ、共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをすることを妨げないとされている。

略

区分所有法
(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第18条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

g

具体的には、集会室を増築する、エレベータを新設するというような、共用部分の効用や形状などを著しく変更する場合は、原則として特別決議となる。それ以外のマンションの維持管理に必要な、経年劣化に伴う大規模修繕工事をおこなう場合は、原則として普通決議となる。

いずれにしても、共用部分の管理については、区分所有者個人が勝手にこれをおこなうことはできない。

6) 管理組合と管理会社

管理組合は、業務執行機関として理事会を設けている場合が多いが、実際問題として、日常の管理の全てを実行することは困難である。また、マンション管理には専門的、技術的なものも含まれている。

そこで、管理業務の全部または一部を管理会社に委託しておこなわせているのが通常である。管理会社は、管理組合との管理委託契約に基づき、管理業務をおこない、そのマンションに日常的な管理業務に従事する者として管理員を置いていることが多い。

略

7) 管理組合の業務

ポイント

標準管理規約では、長期修繕計画の作成や変更、設計図書の管理、修繕などの履歴情報の整理及び管理などは、管理組合の業務とされている。

管理組合の建物に関する業務には、敷地や共用部分の維持管理や修繕の業務のほかに、長期修繕計画の作成または変更に関する業務があり、さらに、2004(平成16)年の標準管理規約の改正において、管理組合の業務に、設計図書の管理や修繕などの履歴情報の整理および管理などが新たに加わった(標準管理規約第32条三、五、六号)。

略

g

第17・18条は改正されている ⇒改正区分所有法参照
<https://laws.e-gov.go.jp/law/337AC0000000069>

h

標準管理規約

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
 - 二 組合管理部分の修繕
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
 - 四 建物の建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
 - 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
 - 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 以下(略)

建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕をおこなっていくことが必要である。長期修繕計画は、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用などについて定めたものである。また、建物を管理していく上で欠かせない設計図書は、分譲業者から管理者に引き渡すことが義務付けられているが、その引き渡された設計図書の管理は管理組合の業務である。さらに、**略**新築時から時間が経つと、さまざまな不具合が発生してくる。管理組合が修繕などをおこなう場合、重要な役割を果たすが修繕などの履歴情報である。この修繕履歴の管理も管理組合の業務で、重要な資料が散逸してしまうことを防ぎ、将来の修繕の計画に活用することが目的である。マンションリフォームマネジャーには、これらの資料を利用し、合理的にリフォームの範囲や時期を提案していくことが求められる。

管理組合の組織・運営

共用部分を管理組合員全員で管理するとしても、それを行うための体制やしくみが確立されていなければ、その円滑な実施はありえない。今日では共用部分の管理を適正に行うために管理組合が組織され、この団体が管理の運営主体となることが区分所有法に規定されている。

管理組合は、組合員全員を構成員とした組織で、共用部分、敷地、附属施設の管理を行うことをその目的としているが、通常は構成員たる組合員の中から数名の代表(役員)を選出し、その役員が法律又は管理規約、総会の決議に基づいて管理の実務を担当するしくみになっている。

管理組合の実際の運営について、区分所有法では管理規約、管理者、総会の制度によって運営することとしている。**略**共用部分、敷地、附属施設の維持管理については、そのつど総会を開いて組合員の意思を集約することは困難であるため、管理運営のための管理規約を設定し、これに基づき日常的な業務については区分所有者から一定の範囲内で委任を受けた機関、すなわち理事会がこれを行っていることが一般的である。理事会は管理組合の業務執行機関であり、組合員の中から選任された理事で構成されている。

理事会は、上記の業務を実施するにあたり、総会の決議を受けておく必要がある。管理組合では、総会が最高の意思決定機関として位置づけられており、総会決議事項を理事会で執行するしくみとなっている。

総会は、管理者である理事長が招集し、管理規約で定められた総会議決事項により決議される。

『株オーム社 マンション維持修繕技術ハンドブック(最新関係法規対応版) p.41 第2章 マンションの維持保全、2.1.2 管理組合の役割(一部修正)』

i

h

第32条は改正されている ⇒標準管理規約参照

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

i

『株オーム社 マンション維持修繕技術ハンドブック(第6版) p.40 第2章 マンションの維持保全、2.1.2 管理組合の役割(一部修正)』

3 管理規約とはどういうものか

ポイント

管理規約は、マンションの実情に合わせて定めることのできるルールである。

区分所有法はマンションの大事なことを定めたものではあるが、法律ではすべてのことを具体的に細かく網羅するわけにはいかない。何と言っても、マンションは個別の違いが大きい建物であって、その約束事のすべてを法律だけで決めることには無理がある。そこで、基本的な重要点は区分所有法に定められたところに従いながら、個々のマンションの実情に合わせて具体的なことをはっきり決めたものが必要になる。これが、管理規約であり、細則である。

それ故、管理規約は、その考え方の基本については区分所有法の定めに従いながら、法律が定めていない具体的なマンションの実情に合わせて盛り込んだ内容になっている。例えば、専有部分と共用部分との区別は、区分所有法でその基本的な考え方が示されており、廊下とか階段室など一部のものが掲げられているのを除けば、個々の具体的な共用部分は、マンションごとの状況に合わせて管理規約で定められることになっている。

こうしたことにより、実際にリフォームをしようとするマンションについての具体的な事柄は、管理規約によって確かめておかねばならない。管理規約が「マンションの憲法」と呼ばれるのは、こういうことが理由になっている。マンションリフォームの関係者にとっては、区分所有法と並んで、管理規約についてもその内容を正確に理解しておくことが必要である。

4 標準管理規約とは何か

ポイント

標準管理規約は、管理規約を制定、変更する際の「参考」となる。

管理規約の性質は前項で説明したとおりだが、分譲者が管理規約を作成したり、管理組合が既存の管理規約を改訂する場合、一からオリジナルで作るには高度の専門的知識と労力が必要であり、また、そのマンションの管理規約が特殊すぎても問題がある。

そこで、管理規約の標準となる公的なものとして、標準管理規約が作られている。1982(昭和57)年、建設省は中高層共同住宅に係る管理規約の案を作成する場合には、中高層共同住宅標準管理規約を指針とするよう通達した。翌1983(昭和58)年5月、区分所有法が大幅に改正されたのを受け、同年10月、中高層共同住宅標準管理規約および中高層共同住宅標準管理規約コメント(改訂版)として通達し、広く周知・普及がはかられた。1997(平成9)年には、マンションの急速な普及に伴い、合理的で利用しやすいものとするよう改正され、その際「単棟型」「団地型」「複合用途型」として通達された。

その後マンションを取り巻く情勢は大きく変化し、2002(平成14)年末には、マンションの戸数は427万戸、居住人口は1,100万人となった。一方、マンションの老朽化、居住者の高齢化、住戸の賃貸化など解決しなければならない問題も表面化してきた。このような状況に対処するために、2001(平成13)年8月に「マンション管理適正化法」、2002(平成14)年12月に「マンション建替え円滑化法」、2003(平成15)年6月に「区分所有法」が改正施行され、いわゆるマンション3法が出揃い、法制度の充実が図られてきた。一方、マンションを取り巻く情勢も更なる変化が生じていることを踏まえ、国土交通省は、2004(平成16)年1月「マンション標準管理規約」「マンション標準管理規約コメント」と名称も新たに大改正をおこない、さらに2011(平成23)

j

『

管理規約の標準モデルとして国土交通省が作成・公表しているのが、「標準管理規約」である。もともと、「管理規約」は、分譲業者や管理会社によって個々に作成されていたことから、内容もまちまちで適切に機能していないものも見受けられたため、旧建設省が、1982(昭和57)年、住宅地審議会の答申を受けて、関係団体に対して、管理規約の案を作成する際の指針として活用するように「中高層共同住宅標準管理規約」及び「中高層共同住宅標準管理規約コメント」として通知したのが始まりである。「標準管理規約コメント」というのは、標準管理規約を活用する際の留意点が書かれたものである。

その後、1983(昭和58)年と1997(平成9)年にマンションの状況の変化等を踏まえて改正され、関係者に広く普及した。1997(平成9)年の改正では、従来の単棟型(1棟の住宅専用の区分所有建物)に加え、団地型(住居専用の区分所有建物数棟からなり、団地内の土地や附属施設を共有して、団地管理組合が土地・附属施設及び区分所有建物を一括管理することを規約で定めている団地)、複合用途型(1棟の区分所有建物の低層階が店舗等、上階が住宅というような複合用途のマンション)が加わった。

その後、標準管理規約は、2000(平成12)年以降の法制度の充実等を踏まえて、2004(平成16)年、2011(平成23)年、2016(平成28)年、2017(平成29)年、2021(令和3)年、2024(令和6)年、さらには2025(令和7)年10月に改正されている。

2004(平成16)年の改正で、名称が「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」に変更になった。また、標準管理規約の位置づけが、マンション分譲業者が分譲時に管理規約をつくるときの指針から、各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考という位置付けになった。

管理規約は、法律に反しない限り、各マンションで自由に定めることができる。しかし、多くのマンションでは、国土交通省の標準管理規約を参考として管理規約が作成されている。

』

j

年には、執行機関(理事会)の適正な体制などの確保、総会における議決権の取扱いの適正化、管理組合の財産の適切な管理など、について改正がおこなわれた。引き続き2016(平成28)年3月には、第5回目となる改正がおこなわれ、外部専門家の活用や、専有部分などの修繕などについては理事会の承認を得て実施が可となり、暴力団の排除規定、災害時の管理組合の意思決定などが新たに盛り込まれた。同時にマンション管理の適正化に関する指針も改正され、コミュニティ形成の積極的な取り組みや外部専門家の活用に関する留意事項などが加えられた。

2017(平成29)年には、民泊(住宅宿泊事業法)の解禁により、マンションにおいて民泊を認める場合と認めない場合の規約案が加わっている。

2021(令和3)年6月22日には、単棟型マンションについて、1. ITを活用した総会・理事会等の会議の実施が可能なることを明確化した。2. マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応として共用施設の使用停止等を使用細則で定めることを可能にする。3. 置き配を認める際のルールを使用細則で定めることを記載する。4. 専有部分配管を共用部分と一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を提出するときの取扱いを記載。5. 総会の議決事項として管理計画認定の申請及び円滑化法に基づく要除却認定の申請を追加。団地型マンションについて、1. 改正法による円滑化法に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載。2. 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を記載。

置き配とは、あらかじめ指定された場所に非対面で荷物などを届けるサービスのこと。

このように、マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化などに対応して、見直されてきたマンション標準管理規約は、管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知されている。標準管理規約は、「第9章 関係法令」に全文が掲載されている。

5 管理規約について承知しておくべきこと

ポイント

管理規約は原則的には管理者(管理組合理事長)が保管し、マンション内に保管されている。

1) 管理規約はどこで入手できるか

新築のマンションを買う場合、購入者は管理規約を必ず受け取る已经成为っているので、リフォームする個々の住戸の区分所有者が管理規約を持っているはずである。しかし、残念なことに管理規約についての関心はそれほど高いとは言えないので、マンションリフォームの発注者である区分所有者が管理規約を紛失していたりして、いつでもすぐ出せる状態で持っているとは限らない。また、中途入居者は、前居住者(区分所有者)から管理規約を渡されていない場合が多い。もしも区分所有者が管理規約を持っていないければ、管理規約を手に入れることができるかを以下に略。

2) 管理規約の保管の原則

区分所有法では、規約は管理者が保管することが原則で、規約の閲覧の要望があった場合は拒んではないことになる。さらに規約の保管場所は、マンション内で見やすい場所に掲示することとされている。

ここにいう「管理者」は、後に述べるように、一般的には管理組合理事長であることが多い。

区分所有法 (規約の保管及び閲覧)

第33条 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

K

第33条は改正されている ⇒改正区分所有法参照
<https://laws.e-gov.go.jp/law/337AC00000000069>

k

- 2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。
- 3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

このように原則としては、管理組合の理事会に問い合わせれば、管理規約を入手することができる。しかし、誰が管理組合の理事なのか分からないこともあるだろう。こうしたことを考えると、一番管理規約を手に入れやすい相手は、管理会社である。ただし、管理会社の管理しているどのマンションにも常駐しているとは限らないから、この場合、管理規約を手に入れるためには、前もって、その管理会社の本社や営業所など事務部門に管理規約のコピーを請求して入手することになる。管理組合の事務所に置いてあることも多い。

3) 入手した管理規約の正当性はどうか

入手した管理規約の内容が、つねに正しい内容を備えているとは限らない。ある程度以上の年数がたった古いマンションの管理規約は、所要の改正をおこなっていない場合、基本的な点で区分所有法の規定と内容が矛盾していることがある。こうしたことがあるので、管理規約を手に入れたら、管理規約の文頭や末尾の最終改訂日を確かめて所要の改正がおこなわれているかどうか確認しておくのがよい。

4) 管理規約の内容に疑問がある場合はどうするか

手に入れた管理規約の内容にはっきりしない点や疑問がある場合は、どうしたらよいだろうか。この場合、まず管理組合の理事会などの当事者や管理会社に確かめることになるが、それでもはっきりしない場合は、マンション管理センターやマンション管

理士会などに問い合わせるなどして、一般的、標準的な判断を得た上で、管理組合には、その判断のもとに専有部分のリフォームをおこなう旨、打合せや通知をしておくのがよい。

6 使用細則とは何か

ポイント

使用細則は、管理規約に基づき、個別の事項について具体的に定めるルールである。

マンションリフォームを進める際に確かめておかなければならない共用部分の範囲などは、通常、管理規約に記載されているはずであるが、管理規約では具体的なことは分かるが、管理規約に付属している使用細則をみて初めて分かる場合もある。

使用細則というのは、管理規約に基づき個別の事項につき、具体的に細かく定めたルールである。駐車場の使用細則とか集会所使用細則などのような、共用部分の使用についてのルールや、ペット飼育、生活マナーなどの他、専有部分のリフォームについての留意事項や届け出などが細則で定められていることも多い。

7 リフォームできる範囲

ポイント

標準管理規約では専有部分と共用部分の範囲を定めている。

1) 専有部分と共用部分の具体的な区分

マンションの専有部分は区分所有者の単独所有であり、共用部分は区分所有者全員の共有である。この両者の具体的な範囲と境界については、区分所有法は何も定めていない。したがって、管理規約で専有部分と共用部分の具体的な区分について定める必

1

『

標準管理規約はこれまで複数回改正されており、各マンションの管理規約は、原則として分譲時点の標準管理規約をベースに作成されている。このため、管理規約が制定された時期や、その後の改正の有無によって、マンションごとに内容が異なる可能性がある。

したがって、各マンションにおいては、管理規約の改正履歴や、最新の標準管理規約との相違の有無を確認することが重要である。特に、制定後長期間見直しが行われていない場合や、最終改正から相当の期間が経過している場合には、現在の法令や標準管理規約の内容と整合していない可能性があるため、注意が必要である。

特に2025(令和7)年の改正では、総会の開催手続きや決議要件といった、管理組合の運営上重要な内容が含まれており、各マンションの管理規約も見直しが必要になっている。

』

要があるが、細部にわたりその区分が明確になされているマンションは、多くはない。

ちなみに、標準管理規約（単様型）では、その具体的な範囲を次のように定めている。実際にも、この標準管理規約の定めと同様の定めをしている管理組合は多い。

標準管理規約

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる

専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

このうち、躯体部分を除く部分はどこまでをいうか、専用に供される設備は具体的にどこまでが各区分所有者の所有かを示すと、図4.1-1のとおりとなる。なお、マンションには、共用部分であっても、区分所有者全員が使用し、**略**ではなく、特定の個人が専ら使用できるといえる**略**があることも多い。その典型的な例が、各住戸に附属するバルコニーや、玄関扉、窓枠、窓ガラスなどである。この特定個人が使用している共用部分を、専用使用部分という。

2）共用部分と専有部分の区分範囲の明確化（境界領域）

共用部分と専有部分の区分範囲が、不明確であるために紛争になることも多い。管理組合としては、これを避けるために区分範囲を明確にしておく必要がある。特に、配線、配管などの建物の付属物は、

その区分を図示することにより、明確になる。また、法定共用部分以外については、専門家の意見を聞くなど、個別のマンションの建物・設備の構造、設置場所、用途などによって判断することが必要である。

3）リフォームできる具体的な範囲

管理規約によって、専有部分と共用部分は、具体的に区分される。専有部分は各区分所有者が所有するものであり、その管理はその個人に任せられるのが原則であるから、図4.1-2に示した斜線部分以外は自由にリフォームできることになる。したがって、リフォームする場合は、まず、マンションの管理規約に専有部分の範囲がどのように定められているかを確認することが大切である。

他方、斜線部分は共用部分であり、その管理は、区分所有者全員で組織する管理組合が集会を開いて決定するのが原則である。したがって、住戸内のリフォームが斜線部分に及ぶ場合には、予め管理組合にその旨を申し出て、集会の決議またはこれに代る管理組合の承認を得たうえでおこなわなければならない。

また、専有部分にあるコンクリート部分の内、主要構造部である壁、柱、**略**より、屋根、階段はもちろん建築的には**略**程度であっても、管理組合の承認を得た上で、おこなうべきである。

マンションのリフォームがしばしばトラブルの原因になり、とすると管理組合の側から[リフォームお断わり]の姿勢が出るのは、リフォームする側にこの手順を知らずに、または無視して工事することに起因することが多いからである。

リフォームが共用部分に及ぶ場合には、その共用部分に対する影響が僅少なものであり、建物全体の強度、その他物理的にも用途の面でも他に支障をきたすものではないことを、具体的に図面、文書などで明確にしたうえで、管理組合に申し出れば、管理組合も検討しやすく、その承認も得られやすくなる。

なお、専用使用部分については、通常の使用に伴うものの管理については、その専用使用権を有する者の責任と負担でおこなうものとされるのが一般的で

m

『
…専有部分とする。
（共用部分の範囲）
第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物 の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びこれらの附属物

行為、不当に外観を変更する行為を指すほか、騒音、振動、悪臭などを発する行為も含まれると解されている。また、住戸内に著しい重量物、危険物を搬入する行為も、その具体例として挙げられるのが通常である。

また、管理組合によっては、何が共同の利益に反する行為かを具体的に管理規約や使用細則で定めていることもあるから、その場合には、それらの定め違反しないように注意しなければならない。

さらに、工事をおこなう場合に、材料の運搬などで、共用部分を損傷したり第三者に損害を与えたりしてはならないが、これらの事柄を、管理規約や使用細則で定めている場合もあるので、留意すべきである。

例えば、次のようなものである。

〔禁止事項〕

第〇条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1)住宅の増築(出窓の新築を含む)
- (2)バルコニーの改築
- (3)建物の主要構造部(柱、梁、床、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさしをいう。)に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為

〔注意事項と弁償〕

第〇条 組合員等は、第〇条各号に掲げる工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- (1)材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと
- (2)共有地に材料又は残材を放置しないこと
- (3)工事人が他の組合員等に迷惑をかけるようにすること

〔違反に対する措置〕

第〇条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- (1)第〇条に規定する禁止事項に違反したとき

(2)第〇条に規定する手続を経ずして無断で工事等を実施したとき

(3)その他、工事がこの協定の定めに抵触したとき

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべてその組合員等が負担しなければならない。

〔調査〕

第〇条 理事会は、の施行に必要な限度において、組合員等が行う第〇条各号に掲げる工事について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし組合員等はこれに協力しなければならない。

略

11 リフォームする際の権利および受忍義務

ポイント

他の部屋に入らないとできない工事もある。

リフォームする場合に、区分所有法の問題としてもう一つ心得ておきたいのは、他の専有部分の使用請求権についてである(区分所有法第6条第2項)。マンションはその構造上、特定の専有部分を修繕や改良する場合に、他の専有部分への立ち入りが認められなければならない目的を達することができないことも少なくないため、区分所有法が認めた権利である。特に、配線、配管類の工事や水漏れ事故などで、この使用請求権の行使が予想されるが、リフォームの場合も、それに必要な限度でこの請求権が認められる。しかしこのことは、自分も他の区分所有者からこの使用請求権を行使されることもある訳で、権利もあれば、逆に受忍の義務もあることになる。

リフォームでこの請求権を行使し、あるいは行使される場合は、実際には少ないであろうが、区分所有者としては知っておくべき事柄であろう。

n

『

リフォームを行う場合に、区分所有法上もう一つ理解しておきたいのが、他の専有部分に対する使用請求権および保存請求権である(区分所有法第6条第2項)。

マンションはその構造上、特定の専有部分の修繕、改良または保存を行う際に、他の専有部分への立ち入りや使用が必要となる場合が少なくない。このため、区分所有法では、必要な範囲において他の専有部分を使用できる権利に加え、2025(令和7)年改正により、建物の保存に必要な行為を請求できる権利(保存請求権。他の区分所有者の専有部分や専有部分内の設備の不具合の補修を求めることができる権利)が明確に位置付けられた。

特に、配線・配管工事、水漏れ事故対応、設備更新工事等では、これらの権利が問題となることが多い。リフォームの場合においても、必要な限度で他の専有部分への立ち入りや使用等が認められる場合がある。

もっとも、これは自らが他の区分所有者に対して権利を行使できるだけでなく、逆に他の区分所有者から使用や保存のための協力を求められる場合もあることを意味しており、区分所有者には一定の受忍義務もある。

実際にリフォーム工事でこれらの権利が問題となる場面は必ずしも多くないと思われるが、区分所有者として理解しておくべき事項である。

n

4.2

マンションリフォームに 関連する法規

1 マンション管理適正化法

～マンションの管理の適正化の推進に関する法律～

「マンション管理適正化法（正式名称：マンションの管理の適正化の推進に関する法律）」は、住環境の変化にともなうマンションの重要性が増大していることなどから、適正なマンション管理を推進し、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的に制定され、2001（平成13）年8月1日から施行されている。マンションリフォームは、本法を理解した上で取組むことが望まれる。

1) 制定の考え方

2) 適正なマンション管理の推進体制の整備

マンション管理の中心である管理組合が適正に管理を実行していけるようバックアップするための体制は、次のように整備されている。

- ①管理組合による適正なマンション管理の指針（マンション管理適正化指針）を策定
- ②管理組合のアドバイザーとして、専門的知識をもつ資格制度（マンション管理士）を創設
- ③管理者の質的向上を図るため、マンション管理業の登録制度を創設
- ④管理組合の自主的な管理を支援する組織（マンション管理適正化推進センター）を指定

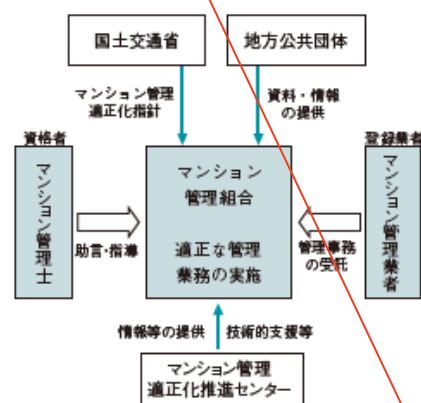


図4.2-1 マンション管理適正化法のイメージ

P128の改訂内容

0

…とを目的に、2000(平成12)年に制定され、2001(平成13)年8月1日から施行されている。その後マンションを取り巻く情勢の変化に対応して、2020(令和2)年と2025(令和7)年に大幅な改正がおこなわれ現在に至っている。マンションリフォームは、本法を理解した上で取り組むことが望まれる。

p

2)適正なマンション管理のための推進体制

本法において、管理組合が適正に管理を実行していけるようにバックアップするための体制が次のように整備されている。

- ・国によるマンションの管理の適正化に関する基本方針
- ・地方公共団体による管理適正化の推進
(推進計画作成、管理計画認定、助言・指導等)
- ・管理組合等による自主的な適正管理への努力義務規定
- ・マンション管理適正化支援法人の登録制度
- ・マンション管理士制度
- ・マンション管理業者の登録制度
- ・マンション管理適正化推進センターの指定

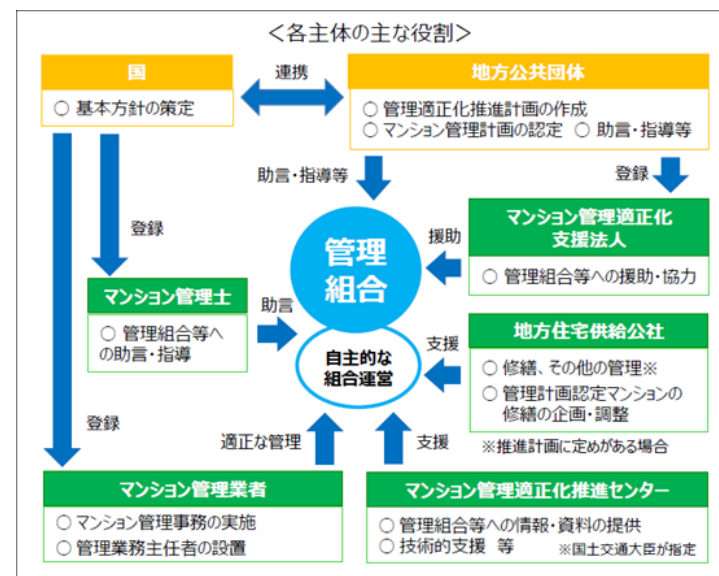


図4.2-1 マンション管理適正化法の全体像 国土交通省作成資料

3) マンション管理適正化指針

国土交通大臣が策定する「マンション管理適正化指針」は、管理組合による適正なマンション管理の指針となるもので、管理組合によるマンション管理の「憲章」的なものとして位置付けられている重要なものである(第3条)。また、本法ではこの指針の内容に留意のうえ、管理組合に対してはマンション管理を適正に行うように、区分所有者などに対しては管理組合の一員としての役割を適切に果たすように、努力を求めている(第4条)。

マンション管理適正化指針の骨子を次の①～⑥に示す。

- ①マンション管理適正化の基本的方向
- ②管理組合が留意すべき基本的事項
管理組合の運営、管理規約、共用部分の範囲および管理費用の明確化、管理組合の経理、長期修繕計画の策定および見直しなど
- ③マンションの区分所有者などが留意すべき基本的事項
- ④管理委託に関する基本的事項
- ⑤マンション管理士制度の普及と活用について
- ⑥国、地方公共団体およびマンション管理適正化推進センターによる支援

4) マンション管理士

マンション管理士は、一定の専門的知識をもって、管理組合の運営などに関し、管理組合や区分所有者などがマンション管理を適正におこなえるように、側面からバックアップする役割が求められている。

具体的な業務としては、管理組合や区分所有者などからの次のような問題についての相談に応じ、助言などをおこなう。

- ①マンションの権利関係にかかわる問題
 - ②建築設備の維持保全にかかわる問題
 - ③管理組合の運営にかかわる問題
- 例えば、長期修繕計画の立案や、管理規約の策定

など、これまで管理組合が自主的に管理を実施するうえでネックとなっていた諸問題に関して、管理組合や区分所有者などの立場に立った助言などをおこなう。

マンション管理士は、マンション管理士試験に合格して、国土交通大臣に登録して初めてマンション管理士の名称を使用して業務を行うことができ、登録を受けない限りその名称は使用できない(第2条)。

5) マンション管理業

マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて管理に関する事務を業務として行うものであり、本法で明確に定義されている(第2条)。

①マンション管理業者と登録制度

従来は、マンション管理会社の実態は把握しにくく不透明な部分が存在していたことや、修繕積立金などの金銭的問題や管理委託に関する契約内容などをめぐった管理組合とのトラブルが起きるケースもあった。

これらの問題に対応するため、マンション管理業者を登録制にし、管理組合が安心して管理事務を委託できるような体制を整備している。

具体的には、マンション管理業を営もうとする者は、国土交通大臣に備える登録名簿に登録を受けなければならないこととし、登録を受けて初めてマンション管理業者となる(第44条)。

②管理業務主任者

マンション管理業の登録要件として、専任の管理業務主任者の設置が義務付けられている(第56条)。管理業務主任者とは、管理業務主任者試験に合格し、国土交通大臣の登録を受けた者で、次の事務をおこなうこととされている。

- ・マンション管理業者が管理組合との間で管理受託を締結するときには、区分所有者など及び管理者などに対して重要事項を説明すること(第72条)。
- ・重要事項を記載した書面、管理受託契約成立時に

3) 国(国土交通省)の役割

①マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

国(国土交通大臣)は、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を作成する。基本方針には、マンションの管理の適正化の推進を図るため、適正化の推進に関する基本的な事項、適正化に関する目標の設定に関する事項、適正化指針に関する事項、マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項、適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項、マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項等が定められている。

②マンション管理適正化指針

適正化指針は、基本方針の中の1項目として位置づけられており、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方が示されている。

マンション管理適正化指針の骨子

- ・マンション管理適正化の基本的方向
- ・管理組合が留意すべき事項
管理組合の運営、管理規約、共用部分の範囲および管理費用の明確化、管理組合の経理、長期修繕計画の策定および見直し、発注等の適正化、良好な居住環境の維持および向上など
- ・マンションの区分所有者などが留意すべき事項
- ・管理委託に関する事項

4) 地方公共団体の役割

①マンション管理適正化推進計画

地方公共団体は、基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画(マンション管理適正化推進計画)を作成することができる。

②管理計画の認定

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、管理組合が作成した管理計画が認定の基準に適合すると認めたときは、当該管理計画を認定することができる。管理計画の認定は、当該地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成している場合に限り行われることになる。この事務を開始する日程は地方公共団体によって異なる。

マンション管理業者が管理組合に交付すべき書面は、記名押印すること（第72条、第73条）。

- ・区分所有者など及び管理者などに対して管理事務に関して報告すること（第77条）。

③マンション管理業者がおこなうべき業務など

マンション管理業者は次の内容の業務などをおこなうこととされている。

- ・誠実義務
誠実に業務を行うこと（第70条）。
- ・重要事項の説明
区分所有者の説明に対して、管理業務主任者から重要事項を説明させること（第72条）。
- ・受託契約成立時の書面の交付
管理事務の契約締結時には所定の事項を記載した書面を交付すること（第73条）。
- ・財産の分別管理
修繕積立金や管理費用に充当する財産は、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理すること（第76条）。

6) マンション管理適正化推進センター

国土交通大臣が指定する「マンション管理適正化推進センター」として、公益財団法人マンション管理センターが指定されている。

センターは、管理組合による適正なマンション管理をバックアップするため、管理組合の管理者などに対し、マンション管理に関する情報・資料の提供、技術的な支援、講習を実施するとともに、マンション管理に関する苦情処理のための指導・助言などをおこない、マンション管理の適正化を推進することとされている（第91条、第92条）。

7) 2020（令和2）年以降の改正

①2020（令和2）年6月の改正

国土交通大臣は、マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定した。

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進を講じる。

- 1) マンション管理適正化推進計画制度
- 2) 管理計画認定制度
- 3) 管理適正化のための指導・助言など

②2021（令和3）年9月 適正化の推進を図るための基本的な方針の策定

マンション管理計画認定制度の認定基準

- 1) 管理組合の運営：管理者など及び監事が定められ、集会（総会）が定期的に開催されていること。
- 2) 管理規約：管理規約が作成されている。緊急時などにおける専有部の立入り、修繕などの履歴情報の保管、財務・管理に関する情報の提供。
- 3) 管理組合の経理：管理費、修繕積立金の区分経理がされていること。修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと、3か月以上の滞納額が1割以内であること。
- 4) 長期修繕計画の作成、見直しなど：長期修繕計画が標準様式に準拠して作成され、内容及び積立金額が集会にて決議されていること。作成又は見直しが7年以内におこなわれていること。計画期間が30年以上でかつ、大規模修繕工事が2回以上含まれていること。将来の一時的な積立金の徴収を予定していないこと。計画期間全体での積立金の総額から算定された積立金の平均額が著しく低額でないこと。計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること。
- 5) その他：組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること。

③2022（令和4）年4月の改正

- 1) 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成
- 2) 管理計画の認定制度：管理組合は地方公共団体から適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる。
- 3) 地方公共団体は助言・指導を行うことができる。

マンション管理計画認定制度の認定基準（抜粋）

- ・管理組合の運営：管理者など及び監事が定められ、集会（総会）が定期的に開催されていること。
- ・管理規約：管理規約が作成されている。緊急時などにおける専有部の立入り、修繕などの履歴情報の保管、財務・管理に関する情報の提供。
- ・管理組合の経理：管理費、修繕積立金の区分経理がされていること。修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと、3か月以上の滞納額が1割以内であること。
- ・長期修繕計画の作成、見直しなど：長期修繕計画が標準様式に準拠して作成され、内容及び積立金額が集会にて決議されていること。作成又は見直しが7年以内におこなわれていること。計画期間が30年以上でかつ、大規模修繕工事が2回以上含まれていること。将来の一時的な積立金の徴収を予定していないこと。計画期間全体での積立金の総額から算定された積立金の平均額が著しく低額でないこと。計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていること。
- ・その他：組合員名簿、居住者名簿を備え、1年に1回以上内容の確認を行っていること。

また、ここに定められている基準以外にも、各地方公共団体の実情に応じて独自の基準を設けることができるとされている。

なお、2025年（令和7）年の本法の改正に基づき、マンション管理計画認定制度については、2027（令和9）年4月に、以下の改正が施行される予定である。

- ・認定対象に新築マンションを追加
- ・長期修繕計画の見直しの頻度を「7年以内」から「5年以内」に変更
- ・管理計画認定マンションの表示制度の創設

③助言・指導・勧告、報告の徴収、立入り検査等

地方公共団体は、管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して助言・指導・勧告、報告の徴収、立入り検査等を行うことができる。

5) マンション管理適正化支援法人の役割

地方公共団体は、管理組合による専門家の活用を進めるため、区分所有者の意向把握や合意形成の支援を行うノウハウを持った民間団体を「マンション管理適正化支援法人」として指定・登録できる。これにより、地方公共団体だけでは対応が困難なケースについても、マンション管理士団体等の民間専門団体を活用しながら、管理不全の予防・改善を進める体制が整備されている。

6) 管理組合(区分所有者)の役割

マンション管理適正化法では、マンション管理適正化指針の内容に留意のうえ、管理組合にはマンション管理を適正に行うように、区分所有者には管理組合の一員としての役割を適切に果たすように、努力を求めている(適正化法第5条)。

7) マンション管理士の役割

マンション管理士は、一定の専門的知識をもって、管理組合の運営などに関し、管理組合や区分所有者などがマンション管理を適正におこなえるように、側面からバックアップする役割が求められている。

具体的な業務としては、管理組合や区分所有者などからの次のような問題についての相談に応じ、助言などをおこなうこととされている。

- ・マンションの権利関係にかかわる問題
- ・建築設備の維持保全にかかわる問題
- ・管理組合の運営にかかわる問題

例えば、長期修繕計画の立案や、管理規約の策定など、これまで管理組合が自主的に管理を実施するうえでネックとなっていた諸問題に関して、管理組合や区分所有者などの立場に立った助言などをおこなう。

マンション管理士は、マンション管理士試験に合格して、国土交通大臣に登録して初めてマンション管理士の名称を使用して業務を行うことができ、登録を受けない限りその名称は使用できない(適正化法第2条第5号)。

8) マンション管理業者の役割

① マンション管理業者と登録制度

マンション管理業とは、管理組合から委託を受けて管理に関する事務を業務として行うものであり、本法で明確に定義されている(適正化法第2条第7号)。

マンション管理業を営もうとする者は、国土交通大臣に備える登録名簿に登録を受けなければならないこととし、登録を受けて初めてマンション管理業者となる(適正化法第44条)。

② 管理業務主任者

マンション管理業の登録要件として、専任の管理業務主任者の設置が義務付けられている(適正化法第56条)。

管理業務主任者とは、管理業務主任者試験に合格し、国土交通大臣の登録を受けた者で、次の事務をおこなうこととされている。

- ・マンション管理業者が管理組合との間で管理受託を締結するときには、区分所有者など及び管理者などに対して重要事項を説明すること(適正化法第72条)。
- ・重要事項を記載した書面、管理受託契約成立時にマンション管理業者が管理組合に交付すべき書面に、記名押印すること(適正化法第72条、第73条)。
- ・区分所有者など及び管理者などに対して管理事務に関して報告すること(適正化法第77条)。

マンション管理業者がおこなうべき主な業務

マンション管理業者は次の内容の業務などをおこなうこととされている。

- ・誠実義務: 誠実に業務を行うこと(適正化法第70条)。
- ・重要事項の説明: 区分所有者の説明に対して、管理業務主任者から重要事項を説明させること(適正化法第72条)。
- ・受託契約成立時の書面の交付: 管理事務の契約締結時には所定の事項を記載した書面を交付すること(適正化法第73条)。
- ・財産の分別管理: 修繕積立金や管理費用に充当する財産は、自己の固有財産及び他の管理組合の財産と分別して管理すること(適正化法第76条)。

9) マンション管理適正化推進センターの役割

国土交通大臣が指定する「マンション管理適正化推進センター」として、公益財団法人マンション管理センターが指定されている。

センターは、管理組合による適正なマンション管理をバックアップするため、管理組合の管理者などに対し、マンション管理に関する情報・資料の提供、技術的な支援、講習を実施するとともに、マンション管理に関する苦情処理のための指導・助言などをおこない、マンション管理の適正化を推進することとされている(適正化法第91条、第92条)。

必携P468-477

q

9.1 建物の区分所有等に関する法律

制定 昭和37年4月4日法律第69号

最終改正 令和3年4月28日法律第24号

q

「9.1 建物の区分所有等に関する法律」は改正されている
最終改正 令和8年4月1日法律第47号

<https://laws.e-gov.go.jp/law/337AC0000000069>

必携P478-523

r

9.2 マンション標準管理規約(単棟型)およびコメント

r

「9.2 マンション標準管理規約(単棟型)およびコメント」は改正されている
最終改正 令和7年10月17日改正

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

必携P529-535

s

9.4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

制定 平成12年12月8日法律第149号

最終改正 令和4年6月17日法律第68号

s

「9.4 マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は改正されている
最終改正 令和 8年 4月1日法律第 47号

<https://laws.e-gov.go.jp/law/412AC1000000149>

必携P536-538

t

9.5 マンションの管理の適正化に関する指針

制定 平成13年8月 1日国土交通省告示第1288号

改正 平成28年3月14日国土交通省告示第 490号

t

「9.5 マンションの管理の適正化に関する指針」は廃止され、
「9.5 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」
が制定されている

制定 令和 3年 9月28日国土交通省告示第1286号

最終改正 令和 7年11月21日国土交通省告示第1021号

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001979635.pdf>