



I'm ネット通信 No. 65

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「管理規約・使用細則の見直し」について

今回は、マンション管理士の土代和雄様から「管理規約・使用細則の見直し」の演題で講演を頂きました。現在、価値多様化社会真っ盛りで国土交通省のデータによれば、築40年以上を経過しているマンションは、2019年末時点でのストック戸数は全国で約665.5万戸。内、築40年以上を経過しているマンションの数は、91.8万戸となっており、加えて区分所有者の高齢化で、俗にいう二つの高齢化問題で、遅まきながら行政の指導が入るところに差し掛かっている現状を鑑みると、共同生活の基盤を支える規約・細則を改めて見直すことの重要性が極めて重要で、その意味から、タイムリーな講演内容でありました。

■講演内容は、現在の管理規約・使用細則を改めて理解する理由は何か？どうしてか？を学ぶ。

1. 管理規約・使用細則の持つ意味（立法事実この条項が生まれた背景）を理解すべきである。
2. 分譲マンションを取り巻く社会環境変化から管理規約・使用細則の改正頻度も高まることが考えられる。
3. ということで、すべての決まりには、共同生活を維持するためにしっかりした意味が存在しているというもので、
4. 管理規約・使用細則を組合員に浸透させる活動に際しては、この意味するところを理解いただくための活動が薄かったのではという思いが湧くものでした。

■この基本的理念に立脚して以下の切り口で講演頂きました。

1. 管理規約はマンションの最高自治規範でありその役割と重要性
2. 区分所有法にある強行規定と任意規定があり、各々の判断区分この扱いを総会運営、と大規模修繕工の進め方のプロセスをサンプルにして解説頂きました。
3. マンション関連法と標準管理規約の変遷；特に平成16年に区分所有法に加え、『マンション管理適正化法』が施行されたこと。と、その対応として専門知識を有する者の活用、建て替えに関する規定の整備等マンションの経年劣化を基盤とした対応策の変化を解説下さった。

4. 決議要件、電子化に関する規定の整備では、17条1項をもとに、それまでは著しく多額の費用を要する行為を実施する場合の決議は議決権の4分の3以上が必要とされていたが、区分所有法改正で共用部分の変更について形状または効用に著しい変化を伴わないものは普通決議で足りるようになった。しかし耐震改修工事、防犯化工事、IT化工事、計画修繕工事等、普通決議で通るものと特別多数決が必要なものの区分けを明確にしておく必要がありこの点からも専門家の意見を取り込む必要があるように聞きました。

■ 2021年6月改正：配管工事を専有部分と一体的に行う標準管理規約21条の改正

第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。これらの事例項目は以下の通り、

- ①マンションの高経年化に伴い、配管類などの劣化が進み、専有部分の配管類を含めて更新する必要が出てきました。
- ②一方、原始（管理開始時）管理規約では、管理組合による修繕工事の対象や修繕積立金の取り崩しは、原則としては、共用部分を対象としています。
- ③ところが、①の中で共用部分の配管類を管理組合で更新しても、専有部分の配管類を含めないと、各区分所有者が責任を持って更新できるわけではありません。特に仕上げ床下の配管類については、水漏れ事故が起き下階から指摘されるまで、当事者は分からない場合が多いのです。
- ④これまで、管理規約の改定を行わずに更新工事の実施のみを総会決議している管理組合も多々ありますが、中にはクレームが出て実施できなかった住戸や、裁判沙汰になったケースも出ています。
- ⑤そこで管理組合として、「専有部分の配管類」を管理組合で一斉更新工事ができるように、予め管理規約のなかで、修繕工事の対象や修繕積立金の取り崩し内容を改定する必要があるのです。
- ⑥一方、更新工事の直前に区分所有者がすでに配管を含めて更新した場合も想定して、その場合は「同等以上の仕様で最近更新した場合は、相当額を補助し補填ができる」ことを加筆している管理組合もあります。

※専有部分も一緒に行う給排水管更新について。次の４点について 整理して実施が可能となる。

- ①専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。
- ②あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、
- ③その工事費用を修繕積立金から拠出することについて管理規約に規定する。
- ④先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

■管理規約等の見直しのポイント

（専門家の活用）

1. 全面的な改正か、部分的な改正か？ 現規約等はいつ頃、作成（又は改正）されたのか？
時期を確認する。平成 28 年（中高層共同住宅標準管理規約・改正）以前の規約は、早めに全面的な改正をされることをお勧めします。
2. 現在の区分所有法や標準管理規約に準拠する。
3. 古い団地規約の見直しの注意点 昭和 58 年以前の団地規約は、多くは旧公団型をモデルとして使用している。特徴は、専有面積比ではなく一住戸一議決権＝組合費等は 各戸同等、各棟管理ではなく団地一括管理。標準管理規約の別表はない。見直す場合は、区分所有法第 65 条（団地建物所有者の団体）等の団地の規定に準拠する。
4. 専門委員会の設置；規約の見直し改正は、長期間に亘るので、理事の負担を減らすため、理事会の諮問機関として規約委員会を立ち上げるのが望ましい。
5. 専門家（マンション管理士等）の活用 規約改正は、区分所有法や標準管理規約など専門的な知識が必要。中立な立場でアドバイスを受けられるので、組合員の合意形が容易になる。
6. 改正したい項目の整理：管理組合で特に改正が必要と思われる項目や現在問題となっている項目など
7. 【専門家の活用法】
 - ・ 困ったときに相談する。
 - ・ 規約委員会を設置し管理組合で独自に進めるが、勉強会形式でスポット的に専門家の支援を受ける。（合意までに時間がかかる場合がある）
 - ・ 理事会顧問として管理組合の改定作業に常時アドバイザーとして支援を受ける。
改正の段取りを全面的に専門家に依頼して、素案作成から総会決議まで支援を受ける。
（但し規約改正の主体は管理組合）

■他に役員なり手不足対応策、修繕等の範囲、使用細則の見直し、規約との整合性の図り方等詳細にわたる解説を頂きました。

(講演を拝聴して)

- 今の日本は、成熟情報社会を邁進していると捉えております。只利便性追求のうねりが、ややもすると短文社会を生み、その利便で忘れ去ってしまっていることが目につくように思います。その第一は『意味が込められていない』会話が幅を利かせている現状ではないかと思います。それだけに、分譲マンションの憲法と云われている管理規約を生活信条に置く大切さを改めて学ばせていただいた感がありました。
- この意味を理解し合うという内容では講演会終了後の会員同士の（同じマンションから参加頂いた三名の会員ともに理事ではない）やり取りは価値多様化社会の一つのエピソードともいえる内容で、私自身のマンションの課題を重ね合わせながら拝聴して、改めて活動の背景にある意味の尊さの存在を気付かされるものでもありました。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2023年11月10日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**