

## はじめに

国土交通省は、平成23年7月27日、マンション標準管理規約の改正について発表しました。本書で「今回の改正」というときは、この改正を指しています。

前回の改正は平成16年1月23日でしたので、今回の改正まで7年超が経過したということになります。

本書では今回の改正のポイントを解説します。

今回の改正に当たっては、国土交通省において、平成22年8月以降、「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会」が設置されて検討が重ねられました。そして、平成22年12月から平成23年1月にかけて「マンション標準管理規約の改正案に関するご意見募集」として広く意見（パブリックコメント）募集も行われました。

上記検討会においては様々な論点検討が行われ、また、パブリックコメントにおいても色々な意見が出されましたが、平成23年7月27日に最終発表された内容は、あくまでも「区分所有者が主体となって行う管理のあり方の中での所要の見直し」にすぎません。

まずは読者の皆様に標準管理規約の位置づけを理解していただくため、本書では、基礎的（総論的）な説明から始めています。

そして、本書では、標準管理規約全部を網羅的に解説するのではなく、マンション標準管理規約（単棟型）をベースとして今回の改正部分のみに焦点を当てて解説しています。

なお、国土交通省は、「単棟型」、「団地型」及び「複合用途型」の3タイプのマンションについて、それぞれ「標準管理規約」、「コメント」及び「新旧対照表」を発表しています。

これらについては、国土交通省のホームページにも掲載されていますので、是非ご参照ください。

本書を一つの手引として、マンション管理組合やマンション管理会社の方に活用していただければ幸いです。

平成23年11月

株式会社 住宅新報社

---

---

# マンション管理組合・管理会社のための わかりやすい マンション標準管理規約改正の概要とポイント

---

---

## 目次

---

第1	区分所有法における規約について	4
1	基本用語の解説	4
2	規約とは	5
第2	マンション標準管理規約について	6
1	標準管理規約とは	6
2	標準管理規約の作成目的	7
3	これまでの標準管理規約の改正経緯（経過）	8
4	標準管理規約の対象マンション（単棟型、団地型、複合用途型）	10
第3	今回の改正の概要	14
1	改正のポイント	14
2	今回改正されたところ	15
第4	今回の改正部分の各論	18
1	標準管理規約（単棟型）第32条、同コメント第32条関係	18
2	標準管理規約（単棟型）第35条、同コメント第35条関係	20
3	標準管理規約（単棟型）第46条、同コメント第46条関係	22
4	標準管理規約（単棟型）第54条、同コメント第54条関係	26
5	標準管理規約（単棟型）第58条、同コメント第58条関係	29
6	標準管理規約（単棟型）コメント第60条関係	32
7	標準管理規約（単棟型）コメント第62条関係	35
8	標準管理規約（単棟型）別表第1、別表第2	36
巻末資料（平成23年7月発表資料より）		40
マンション標準管理規約（単棟型）		

# 第1 区分所有法における規約について

## 1 基本用語の解説

### (1) マンションとは

本書において「マンション」とは、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。）が適用される区分所有建物を指しています。

区分所有建物ではないマンション（例えば1棟が単独所有の賃貸マンション）については、本書でいう「マンション」とは異なります。

### (2) 区分所有者とは

マンションにおいて区分された部分（専有部分）を所有する人のことを区分所有者といいます。

### (3) 管理組合とは

区分所有者は、「全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」を構成します（区分所有法3条）。つまり分譲マンションなどの区分所有建物については、区分所有者全員による団体が当然に構成されています。通常、団体の名称については「管理規約」で定められています。一般的には「〇〇マンション管理組合」などと称されます（※1）。

なお、区分所有法3条によって、当然に区分所有者の全員で団体が構成されますが、団体が、集会を開いたり規約を設定したり管理者を置くことは強制されてはいません（※2）。

（※1）「団体」に関し、その名称をどのように定めるかは自由です。ただし、管理組合法人（区分所有法47条参照）の場合には、必ずその名称中に管理組合法人という文字を用いなければなりません（区分所有法48条参照）。非法人の団体の場合、「管理組合」という名称を付ける義務はなく、実際に、「〇〇会」という名称を付けている団体も存在します。

（※2）区分所有法3条は、「集会」開催や「規約」設定や「管理者」設置を強制しているわけではありません。区分所有法上は、「規約」を設定するかどうかは自由なのです。実際に、規約を設定していない団体も存在します。ただし、マンションの適正な管理という観点で考えると、規約の設定は不可欠というべきです。

#### 参照条文…区分所有法3条（区分所有者の団体）

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

