

「マンション標準管理規約」改正の概要と民泊について

マンション管理士 松島 吉春

I マンション標準管理規約とは

マンションの法律である「建物の区分所有等に関する法律」が制定されたのは、昭和37年であるが、国が「中高層共同住宅標準管理規約」を「中高層共同住宅標準管理委託契約書」とも公表したのは昭和57年と、法律の制定から20年後であり、関係業界団体に対して指針として活用するように通達した。

平成16年には「マンション標準管理規約」と名称も新たに大改正が行われ、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づけがされた（単棟型コメント全般関係①）。その後平成23年に改正が行われ、その位置付けは、「必要に応じて、合理的に標準管理規約を活用するのが望ましい」とコメントに記載された（単棟型コメント全般関係③等）。

区分所有法では第3条で区分所有者が全員でマンションの管理を行うための団体（管理組合）を当然に構成するとし、同法第30条と第31条で、個々の管理組合において規約を定めることを認めているのみで、それ以上の定めがないことから、国において標準管理規約を示す必要が生じていた。

この経緯から分かるように、当初はデベロッパーや各管理組合がそれぞれ作っていた規約であったが、今日では「マンション標準管理規約」をベースにして作られた規約が大多数である。それが今年また大改正が行われた。

「標準管理規約」は、法律とは異なり各管理組合が参考にする資料であるが、各管理組合にとっては、活用することが望まれている重要な文書であり、この「標準管理規約」を補足説明するものとして、「コメント」が付属文書としてある。

「標準管理規約」以外にも、管理組合にとって重要な文書としては、マンション管理適正化法に基づく「マンション管理適正化指針」が平成13年に公表され、今回の「標準管理規約」の改正に合わせて改正されている。この改正で注目されるのは、「コミュニティ形成の積極的な取り組み」を新たに明記した点で、「標準管理規約」改正とは異なった方向性を示している。

その他の国から公表されている重要文書として、「マンション標準管理規約」と同時に公表された「マンション標準管理委託契約書」（平成22年改正）と「マンション管理標準指針」（平成17年公表）がある。

※ 標準管理規約、コメント、適正化指針、委託契約書、管理標準指針等は、国土交通省のホームページでダウンロードできます。

※ 以下引用条文は、特に断りない限り「単棟型」標準管理規約、同コメントによります。

Ⅱ 「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正事項一覧

①「マンションの管理の適正化に関する指針」改正の概要

1. コミュニティ形成の積極的な取組を新たに明記
「基本的方向」に、新たに、コミュニティ形成の重要性を位置付け、「管理組合が留意すべき基本的事項」に管理費とその他の費用の適切な峻別の留意点を記載。
2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記
「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載。

②「マンション標準管理規約」改正の概要

1. 外部の専門家の活用
理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(全般関係コメント、第 35 条～第 41 条、コメント別添 1 等)
2. 駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。(第 15 条関係コメント)
3. 専有部分等の修繕等
専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。(第 17 条、第 21 条、第 22 条、コメント別添 2 等)
4. 暴力団等の排除規定
暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第 19 条の 2、第 36 条の 2 等)
5. 災害等の場合の管理組合の意思決定
緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。(第 21 条、第 54 条等)
6. 緊急時の理事等の立入り
災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。(第 23 条関係コメント)
7. コミュニティ条項等の再整理
防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第 27 条、第 32 条)
8. 議決権割合
新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第 46

条関係コメント)

9. 理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。(第 53 条関係コメント)

10. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第 60 条、コメント別添 3)

11. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第 64 条、コメント別添 4 等)

【検討例】標準管理規約（団地型）及びコメントの改正点

1. 外部の専門家の活用 (理事会の自治能力の強化)	第 37 条 (役員)	P. 39
	第 38 条 (役員の任期)	P. 41
	第 39 条の 2 (利益相反取引の防止)	P. 43
	第 40 条 (理事長)	P. 43~P. 44
	第 42 条 (理事)	P. 44
	第 43 条 (監事)	P. 44~P. 45
2. 駐車場の使用方法	第 15 条関係コメント	P. 10~P. 12
3. 専有部分等の修繕等	第 17 条 (専有部分の修繕等)	P. 13~P. 14
	第 21 条 (土地及び共用部分等の管理)	P. 22~P. 23
	第 22 条 (窓ガラス等の改良)	P. 24~P. 25
4. 暴力団等の排除規定	第 19 条の 2 (暴力団員の排除)	P. 21
	第 38 条の 2 (役員欠格条項)	P. 41~P. 42
5. 災害等の場合の管理組合の意思決定	第 21 条 (土地及び共用部分等の管理)	P. 22~P. 23
	第 56 条 (議決事項)	P. 59~P. 60
6. 緊急時の理事などの立ち入り	第 23 条関係コメント	P. 26
7. コミュニティ条項等の再整理	第 27 条 (管理費)	P. 28
	第 34 条 (業務)	P. 34~P. 35
...

Ⅲ 国土交通省による、マンション標準管理規約の改正の概要（抜粋）

①-1 外部専門家を役員として選任できることとする場合の規定例の整備等

前述したとおり、マンションの高経年化に伴い、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化等に伴い、役員のなり手不足等の問題に直面すること等に鑑み、必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備を行いました。

【主な改正点】

- 外部の専門家の活用の意義や考え方を示す（コメント全般関係③）とともに、外部専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的な3パターンとして、(1) 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2) 外部管理者理事会監督型、(3) 外部管理者総会監督型について解説しました（マンション標準管理規約コメント別添1）。
- 新たに、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」（上記(1)パターンを採用する場合）として、役員の要件から「組合員のうちから」との条件を外す規定例（第35条第2項）や、選任方法を細則で定めることとする規定例（第35条第4項）等を置きました。

①-2 管理組合のガバナンスを強化（役員の業務執行の適正さの確保等）

外部専門家が役員に就任することを可能とすること等も踏まえ、改めて、理事会等の管理組合の運営を適正化する方策について検討を行い、ガバナンスを強化するための規定整備を行いました。

【主な改正点】

- 役員の欠格条項を置く（第36条の2）とともに、第35条第4項の細則の内容の例として、外部専門家固有の欠格条項の例を示しました（コメント第36条の2関係②）。
- 理事会の職務を新たに規定し（第51条第2項）、理事長による理事会への定期的な業務報告の義務（第38条第4項）や、理事による監事への報告義務（第40条第2項）、監事について、理事会への出席義務（第41条第4項）、調査等の権限（第41条第2項）、理事による不正行為等についての理事会への報告義務（第41条第5項）や当該報告義務を果たすための理事会招集権（第41条第6項・第7項）に係る規定を整備しました。
- 役員による利益相反取引の防止のため、当該取引に係る重要な事実を開示して理事会の承認を得なければならないこととする規定例（第37条の2）や、特定の決議に特別の利害関係を有する理事が、当該決議に加わることができない旨の規定例（第53条第3項）を示しました。併せて、改正指針において、発注等の適正化に関する記述を追加しました。
- 主として外部専門家である役員について、業務執行の監視・監督の方法として派遣元団体等による報告徴収等を例示し（コメント第35条関係⑥）、（外部役員による）管理組合の財産の毀損の防止の方法として賠償責任保険への加入等を例示（コメント第37条関係①）するとともに、必要経費とは別に、報酬を支払うことについての解説を追加しました（コメント第37条関係②）。
- 理事会について、原則、理事本人が出席し、議論に参加すべきであるという考え方を示すとともに、やむを得ない場合について、代理出席を認める場合の考え方や、議決権行使書、テレビ会議等による方法について解説を追加しました（コメント第53条関係①～⑤）。

解説：従来のコメント「理事に事故が有り、理事会に出席できない場合は、その配偶者または、一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約で定めることもできる」は、全文削除

- その他、役員補欠の選任ルールに係る解説の追加（コメント第36条関係④）等、所要の規定・解説の整備を行いました。

解説：コメントでは、あらかじめ補欠を定める等

② 専有部分等のリフォームの手続

高経年マンション等における住宅性能向上等のためのリフォーム推進のため、専有部分、専用使用権のある共用部分（バルコニー等）、共用部分それぞれについて、各区分所有者が修繕や保存行為を行う場合の理事会の承認手続や工事の範囲等について、合理化・明確化しました。

【主な改正点】

- 区分所有者が行う専有部分の修繕等について、理事会の承認が必要であるのは、工事の結果として「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものであることを明記し（第17条第1項）。同承認を要しない修繕等のうち、[工事の騒音、振動、臭気等の工事の実施中における共用部分又は他の専有部分に影響]について、管理組合が事前に把握する必要があるものについて、事前の届出手続を加えました（第17条第7項）。さらに、管理組合が、各マンションの事情に応じてルールを定める際の参考として、承認又は届出を要する工事の範囲や審査の際の基本的な考え方について、解説しました（マンション標準管理規約コメント別添2）。

その他、理事長等が行う立入りや調査に関する解説を追加し（コメント第17条関係⑩）、承認を受けた修繕等であっても、その工事の結果、共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合には、工事を発注した区分所有者の責任や負担が免責されないことを確認的に定める（第17条第6項）等、の所要の規定・解説の整備を行いました。

- 専用使用権のある共用部分のうち窓枠、窓ガラス、玄関扉等の開口部の改良工事について、管理組合による計画修繕が速やかに実施できない場合に、細則の定めがなくとも、理事会の承認を得れば、各区分所有者が実施できることとし、承認を要する工事の範囲や審査の際の基本的な考え方について、マンション標準管理規約コメント別添2において解説しました（第22条）。

解説：管理組合が実施しないと、実質第17条の修繕等と同じ扱いになる。

- 共用部分等の管理について、区分所有法の原則とは異なり、従来から、標準管理規約では、保存行為も含めて、原則、管理組合が行うものとしていましたが、この趣旨を明確化する（コメント第21条関係①）とともに、一定のケースを除いて、理事会の承認を得なければ、各区分所有者は保存行為ができないこととする手続を追加しました。また、各区分所有者が責任と負担を負うこととされている専用使用権のある共用部分（バルコニー等）の「通常の使用に伴う」管理は、保存行為の範囲内としました（第21条第1項）。

③ 災害等の緊急時における管理組合の意思決定・立入りのルール

東日本大震災において、総会の開催が困難なために、被災し危険な箇所の応急的な修繕が遅れる等のトラブルが見られたことから、災害等の緊急時における管理組合の意思決定のルールの整備を行いました。また、平成23年改正時のパブリック・コメントにおいて、時間的余裕がない場合の専有部への立入りに係る規定の整備案が示されましたが、立入りが認められる場合の範囲が不明確等の意見を踏まえて改正を見送っていました。今般、東日本大震災等を踏まえて再検討した結果を踏まえ、規定を整備することとしました。

【主な改正点】

- 災害等の緊急時における応急的な保存行為は理事長が単独で判断し、保存行為を超える応急的修繕は理事会で決定すること等とする規定例を整備しました（第21条第6項、

第54条第1項第10号・第2項等)。

- 災害等の場合の緊急措置として、一定の場合に理事長が専有部分に立ち入ることができることとする場合の規定例を整備する(第23条)とともに、合鍵の預かりについては、プライバシー等の観点から、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある旨を解説しました(コメント第23条関係②)。

④ コミュニティ条項等の再整理

従来のいわゆるコミュニティ条項については、その定義の曖昧さから、強制徴収である管理費からの自治会費等への支出や、飲食等の不適切な支出をめぐって訴訟やトラブルが起きていること等を踏まえ、削除することとしました。

一方で、いわゆるコミュニティ活動のうち、防災・防犯、美化・清掃、景観形成、生活ルールの調整など、マンションの管理に資するものは可能であることを明確にするため、管理組合の業務のうち、周辺地域と一体となって行われる各業務を再整理することとしました(第32条第12号等)。

解説：この問題はかなり議論を呼んだ問題であったが、管理組合の業務を示す単棟型第32条、団地型第34条から「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が削除された。しかし、最初に述べたとおり、「マンションの管理の適正化に関する指針」改正の概要では、「1. コミュニティ形成の積極的な取り組み」を新たに明記している。

【主な改正点】

- 管理組合の業務及び管理費の使途から、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成(に要する費用)」を削除しました(旧第27条第10号、旧第32条第15号)。
- 併せて、管理組合の業務(第32条各号)のうち、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」(旧第12号)、「防災に関する業務」(旧第13号)及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」(新設)を、新たに「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と規定することとしました(第32条第12号)。
- あわせて、管理組合の業務(第32条)に要する費用は、管理費から支出できる旨、規定を明確化する(第27条第11号)とともに、管理組合が自治会費の代行徴収を行う場合の留意事項等の解説を追加しました(コメント第27条関係)。
- 加えて、管理組合の業務の範囲に関する基本的な考え方について、解説を追加しました(コメント第6条関係)。

⑤ 管理費等の滞納に対する措置

管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理組合にとって、滞納管理費等の回収は極めて重要な職務の一つであるといえます。このため、滞納対策の意義を明記し、回収のために執り得る措置を段階的・具体的に示すこととしました。

【主な改正点】

- 滞納対策の意義について解説を加え(コメント第60条関係③)、管理組合が滞納者への督促等を行うべき旨を確認的に規定する(第60条第3項)とともに、滞納管理費等の回収のために採りうる各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を示しました(マンション標準管理規約コメント別添3)。

解説：単棟型第60条及び団地型第62条に、第3項として「3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。」を追加した。

IV マンションと民泊問題

次の通常国会で、民泊を合法化する法案が準備されている。既に2015年10月には大阪市と大田区では国家戦略特区制度での民泊が始まっており、民間では国際的な組織 Airbnb（エアビーアンドビー）による、ネットを仲介した民泊が日本でも行われている。

では、特区制度でのマンションの民泊は、現行標準管理規約では合法的なのだろうか。

マンション標準管理規約第12条は、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」としており、住宅とはコメント第12条関係では「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。」とあることから、民泊は規約第12条によって禁止されていると理解すべきだろうか。

しかし標準管理規約では、必ずしも禁止されていない、というべきだろう。

区分所有法第6条第1項により、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」をしない限り、専有部分はそれぞれの区分所有者がいかなる用途にも使用できるのが原則である。つまり標準管理規約第12条は所有権に関する極めて重大な制限であり、慎重な判断が求められる。

民泊≠生活の本拠とは言い切れない可能性があり、マンションについては、行政が民泊禁止の判断を下した解釈も見ることがない。

規約第12条に定めている「住宅」に民泊が含まれるか否かについて、国土交通省と政府が進める国家戦略特区ワーキンググループの委員で意見が分かれている。

国土交通省の見解では、住宅には民泊は含まれず、特区で民泊をする場合は規約の改正が必要になるとしている。逆にいえば、現行規約のままでも民泊は禁止といえる。

しかし、ワーキンググループの有識者委員からは、「むしろ特区民泊は標準管理規約上の住宅に含まれるという見解を積極的に打ち出すような通知を出すべし」という意見が出ている。

国土交通省の主張の方が常識的に思えるが、一方、区分所有法第1条では、専有部分の用途は「住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物」に分類されており、民泊も住居として利用されるので、有識者委員は「住宅」に当たるとしている。

つまり、民泊が規約第12条の「住宅」又は「他の用途」のいずれに当たるのかの判断は公式にはなされていない。

従って、マンションで絶対に民泊を禁止したいのであれば、規約を改正して何らかのルールを明文化する必要がある。規約を改正するのであれば、なるべく早急に行く必要がある。というのは、区分所有法は「一部の区分所有者の権利に影響を及ぼす規約の改正を制限」している（区分所有法第31条「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。」）、民泊をやる区分所有者が増加すると、この区分所有者の既得権として民泊が保護対象になり得て、規約改正が無効となる可能性も否めない。特に新法により、家主居住のホームステイ型民泊が合法化されると、一定の要件はあるが、民泊ができるようになり、新法では、おそらくは住宅扱いということになる可能性は極めて高いので、この点では規約の「もっぱら住宅としての使用」の条件を満たしていることになる。

家主不在の、民泊代行業者にお任せの民泊については、これでは全くの旅館業であるとして、現在では違法とされている。しかし、合法化されると旅館業ではないということになる。これが住宅扱いになるかどうかは、現在認められている特区民泊では前述したとおり意見が分かれている。だから、標準管理規約改正に合わせて規約改正をするのなら、なるべく急いだほうがよい。

* 民泊急増で、トラブルが増えている。

利用者は外国人が多いので、文化の違いからゴミや騒音のトラブルが多いという。

また、家主不在型の、現状では旅館業法違反の民泊が多く、カギの問題など、防犯上の不安もあるという。また、オーナーから借りた部屋を「また貸し」して民泊を営む者も多いという。

* シェアハウスも急増している。

シェアハウスとは、友人や親戚が共同で住むというのとは異なり、管理業者を仲介して他人同士がひとつの家に住むことをいい、「脱法ハウス」は低所得者の利用が多いという。

ひとりひとは、それぞれの居室を持っているが、リビングや台所・トイレなどの共用部分を、皆で使うことによるトラブルも多いという。しかし、多摩市のマンションの場合のシェアハウスは、広さ等から「脱法ハウス」とはいえないと考える。

民泊・シェアハウスの制限に関する管理規約例

【現行標準管理規約】

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

【管理規約の改正案1】

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者及び占有者（以下「居住者等」という。）は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。なお、「他の用途」には、次の各号に掲げるものを含む。

(1) 不特定又は多数の第三者に休憩・宿泊施設等（短期の賃貸借契約を繰り返すことを含む。）として、使用させること。

(2) 共同利用・共同生活を目的としたシェアハウス等として利用すること。

2 居住者等は、自ら又は第三者をしてその専有部分について、前項の「他の用途」の利用者等の募集行為（広告、宣伝、ウェブサイトへの登録・掲示等）を行ってはならない。

3 理事長又はその指定を受けた者は、本条に違反しているおそれがある場合、必要な範囲内において、専有部に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、居住者等は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

【管理規約の改正案2】（日本マンション学会）

脱法ハウスについては、少人数のシェアハウスならば社会通念に照らして住宅の範囲内であるとの考えがあることを踏まえて、人数を記載する方法を例示した。例えば、禁止する対象を○人以上と記載する。

例：以下の用途は、前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではない。

一. 1つの専有部分を別個の契約により多人数（○人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法ハウス）。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。

二. 専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊）

三. 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）