東中野図書館·法律情報局

東中野図書館 個性づくりテーマ展示《第34回》住まいの法律 その③

マンション標準管理規約を知ろう

ー 棟の建物を区分して所有するマンションにおいて、

居住者が長期にわたり快適な生活を送るためには、居住

者の間で建物の維持・管理や日常生活の基本的ルールを

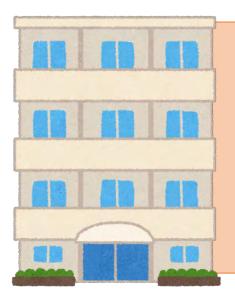
定める必要があります。

今回は平成 28 年 3 月 14 日に改正された「マンション

標準管理規約 | を解説します。

是非、ご覧下さい。





☆展示期間: 平成28年12月23日(金)

~平成29年2月23日(木)

☆展示場所:東中野図書館3F 法務情報コーナー

☆問い合わせ:東中野図書館

中野区東中野1-35-503(3366)9581

マンション標準管理規約とは

国土交通省によって、管理組合が、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して作成されたものです。国土交通省が定めるマンション標準管理規約に、法律的な強制力はないものの、大半のマンションでは分譲の際にこの標準管理規約に沿ったものが作成されます。

また、対象としているものは、一般分譲のマンションのうち、住居専用の<mark>単棟型、複合用途型、団地型</mark>の各タイプが定められ、各住戸の床面積等が均質のものやバリエーションのあるものも含められています。



~改正に至った背景~

今回の改正の背景として、高齢化などによる管理組合の担い手不足、管理費滞納などによる管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化などが挙げられています。特に災害時における意思決定ルールの明確化は重要です。

2011年3月11日に発生した「東日本大震災」の損害はまだ記憶に新しいところです。東北地方では、多くの方が被災され、地震と津波の犠牲になりました。

また、2016年4月14日には熊本・大分県で再び大地震が発生し、震度7の揺れが2回あり、余震が長期間続く過去にない地震で、多数の家屋等が倒壊し、多くの方が被災しました。

災害時に「誰かが助けてくれる」「行政や管理会社が何とかしてくれる」という 考えを持つのはリスクが伴います。被災をするのは貴方のマンションだけではな いからです。行政機関や管理会社も「被災者」になる可能性があります。災害時 には「外部からは誰も助けに来ない」、「自分たちの財産・マンションは自分たちで 守る!」という意識を持ち、事前の備えをしておく事が大切です。

マンション標準管理規約の改正のポイント

① 選択肢を広げるもの

• 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、また、利益相反取引の防止、監事の権限を明確化等の規定を追加 (単棟型 第35条~41条等)

• 議決権割合

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(単棟型 第46条関係コメント)

② 適正な管理のための規定の明確化

• 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事を明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理(単棟型 第27条、32条)

管理費等の滞納に対する措置

組合員が期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払い金額について督 促及び徴収の諸費用を加算して請求する事ができる(請求しない事について合理的事情がある場合を 除き、請求すべきものと考える)(単棟型 第60条)

③ 社会情勢を踏まえた改正

• 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(単棟型 第 19 条の 2、第 36 条の 2 等)

- ・ 災害時の場合の管理組合の意思決定 災害などにより総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施などが追加(単棟型 第54条)
- マンションの管理状況などの情報開示

理事長は、会計帳簿・付器備品台帳・組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は 利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。 この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所などを指定する事ができる。(単棟型 第64条)

④ その他所要の規定の改正

・ 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入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(単棟型 第15条関係コメント)

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(単棟型 第17条、21条、22条)

・緊急時の理事会等の立入り

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りできる事とした (単棟型 第23条)

・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(単棟型 第53条関係コメント)

・マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第80号)の施行



オススメ展示図書





『最新不動産契約基本法律用語辞典』

324.2

森 公任/監修

サ

三修社 2016年

不動産をめぐる基本事項を学ぶための入門実務書。

不動産にまつわる様々な法律や権利などについて図解すると共に、 知っておきたい重要な不動産用語も掲載。



『2020 年マンション大崩壊から逃れる 50 の方法!』

365.3

廣田 信子/著

ヒ

宝島社 2016年

マンションの高齢化・空き室が多くなりスラム化するマンション などマンションの崩壊が叫ばれています。あなたのマンションは大丈夫ですか?いかに住みやすい環境を作っていくか、マンション総合コンサルティング代表が教えます!!



『あなたのマンションは大丈夫!?』

365.3

ダイヤモンド社 2016年

365.3 T

資産価値を維持するために重要なマンション管理&修繕、マンションに不具合があった際の対処法をはじめ、「マンション管理」の基礎知識、大規模修繕工事を成功させるポイントを紹介する。

【展示図書リスト】

書名	著者名	出版者名	出版年	分類番号
最新マンション標準管理規約の解説	渡辺 晋/著	住宅新報社	2016	365.3 ワ
新選マンション管理基本六法	マンション管理センター/編	マンション管理 センター	2016	365.3 シ
すぐに役立つ図解とQ&Aマンション管理の法律と トラブル解決マニュアル	藤田 裕/監修	三修社	2016	365.3 ス
あなたのマンションは大丈夫!?		ダイヤモンド社	2016	365.3 ア
最新不動産契約基本法律用語辞典	森 公任/監修	三修社	2016	324.2 サ
弁護士に聞きたい!分譲マンションの紛争Q&A	馬場·澤田法律事務所/編	中央経済社	2016	365.3 ベ
2020 年マンション大崩壊から逃れる 50 の方法!	廣田 信子/著	宝島社	2016	365.3 ヒ
マンション管理の知識	マンション管理センター/編	マンション管理セン ター	2016	365.3 マ
マンションの設備・管理が一番わかる	日下部 理絵/著	技術評論社	2016	365.3 ク
マンション管理組合理事のための大規模修繕成功の秘訣	藤井 金蔵/著	幻冬舎	2016	365.3 フ
新築マンションは買ってはいけない!!	榊 淳司/著	洋泉社	2016	365.3 サ
日本一わかりやすいマンションの買い方がわかる 本		晋遊社	2016	365.3 □
いっきにわかる!一戸建て・マンションの買い方	住まいの大学/監修	洋泉社	2016	365.3 イ
図解いちばんやさしく丁寧に書いた不動産の本	大澤 茂雄/著	成美堂出版	2016	673.9 オ
最新アパート・マンション経営の法律と税務	河原 大輔/監修	三修社	2014	673.9 サ
管理業務主任者の知識	マンション管理業研究会/編著	住宅新報社	2016	673.9 カ
すぐに役立つ最新マンションを「売るとき」 「買うとき」の法律マニュアル	木島 康雄/監修	三修社	2016	365.3 ス
小規模マンション大規模修繕のカラクリ	長岡 聡/著	セルバ出版	2016	365.3 ナ
「築 20 年越え」のアパート・マンションを満室にする秘訣	西島 昭/著	ごま書房新社	2016	763.9 =
中古ワンルームマンション投資の秘訣	芦沢 晃/著	ごま書房新社	2016	673.9 ア
マンション管理・修繕&建替え徹底ガイド		日本経済新聞 出版社	2016	365.3 マ

マンション標準管理規約について調べる方に

1. 情報検索のキーワード

様々な「キーワード」を使うことで、効率的な情報の検索が可能になります。

マンション / マンション標準管理規約 / マンション管理 / マンション修繕 分譲マンション / 管理組合 / マンション管理士 / 住宅トラブル / 耐震 / 免震 など

2. 図書資料を調べる

中野区立図書館のホームページや館内利用者検索機(OPAC)で調べてみましょう。

『中野区立図書館ホームページアドレス』

https://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/index.asp

・・・中野区立図書館のホームページや利用者開放端末(OPAC)で 調べてみましょう。

『東京都立図書館統合検索』

http://ufinity01.jp.fujitsu.com/metro/

・・・東京都内の公立図書館の蔵書について一括して検索できます。

『国立国会図書館』

http://www.ndl.go.jp/

・・・国会図書館の蔵書について一括して検索できます。

3. 雑誌・新聞で調べる

東中野図書館では、雑誌・新聞は2階にございます。



新聞

朝日新聞 / 産経新聞 / 東京新聞 / 日経新聞 / 毎日新聞 / 読売新聞

☆日経新聞縮刷版は過去 10 年分ございます。

雑誌 『ジュリスト』 有斐閣

『法学セミナー』 日本評論社

4. 基本的な情報を調べる

テーマの棚を調べてみましょう。



this that				
分野	分類記号	分野	分類記号	
住宅問題	365. 3	不動産取引業	673. 9	

5. 用語や事例について調べる

言葉の意味などを調べてみましょう。



『現代用語の基礎知識 2014』 031 ゲ 14

自由国民社 2014年

★インターネットで探す

『インターネット安全・安心相談/国土交通省』

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/

6. 関連機関を活用する

関連機関でマンション標準管理規約に関するさまざまな事を調べてみましょう。

『NPO 法人全国マンション管理組合連合会』

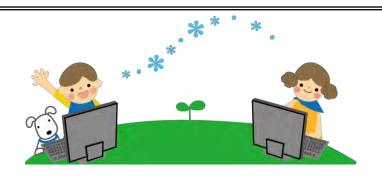
http://www.zenkanren.org/

『東京都 マンションポータルサイト』

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/

『(公財)マンション管理センター』

http://www.mankan.or.jp/



東中野図書館からのお知らせ



おはなし会

幼稚園・保育園・小学生向け

1月4・11・18・25日(水)

2月1・8・15・22日(水)

★毎週水曜日 午後3時30分~午後4時 よもよも 0才~3才児向け

1月9日(月)

2月6日(月)

★毎月第一月曜日 午前11時~11時30分

個性展示: 3 階書架入り口

一般展示:2階エレベーター横

特別展示: YAコーナー入り口

児童展示:2階カウンター横

過去の個性展示

第33回「男女間のトラブルと法律」 第32回「マイナンバー制度」 第31回「労働基準法」 第30回「インターネットの法律問題」