

「標準管理規約」の趣旨と策定の背景

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、国が作成し、その周知を図るもの。

【区分所有法第30条(規約事項)第1項】

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

～ マンション標準管理規約策定の背景 ～
【標準管理規約策定前の状況】

○ 管理規約は、従来、分譲業者や管理会社が個々に作成
⇒ 内容がまちまち、不十分なものや不公平な定めも

「中高層共同住宅標準管理規約」の策定【昭和57年】

昭和58年、平成9年、平成16年、平成23年に改正

「マンション標準管理規約」の構成等

マンションは形態、規模、法人化の有無など多様・・・

あらゆるマンションに一律適用できる規約モデルの作成は困難

比較的一般的と考えられる3形態に対応した3種のモデルを作成

「単棟型」…一般分譲の住居専用の単棟型マンションが対象

標準管理規約（単棟型）の構成

第1章 総則	第2章 専有部分等の範囲
第3章 敷地及び共用部分等の共有	第4章 用法
第5章 管理	第6章 管理組合
第7章 会計	第8章 雑則
附 則	

「団地型」…数棟のマンションが所在するもの

「複合用途型」…店舗併用等のマンション

マンション標準管理規約の改正(平成23年7月)①

前回のマンション標準管理規約改正(役員資格要件)

① 役員資格要件の緩和(現住要件の撤廃)

役員となり手不足等の実態を踏まえ、役員資格要件を以下のとおり緩和する。

改正前:「理事及び監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。」

改正後:「理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

② 理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続き規定の整備等を行う。

マンション標準管理規約パブリックコメント時の主な意見

- 管理組合の役員は、マンションの財産価値を維持・保全するため、その能力・見識によって総会で選任される者であるので、マンション管理や合意形成の専門家が、組合員でなくても役員に就任することができるようにすべきである。(27件)
- 役員資格要件の緩和に当たっては、輪番制による役員就任の機会の均等化や、不在区分所有者の管理義務の明文化などを検討すべきである。(12件)
- 第三者管理者方式の標準管理規約を併せて取りまとめてもらいたい。(10件)
- 専門的な知識を有する外部監事を選任できるようにすべきである。(4件)

マンション標準管理規約パブリックコメント時で意見のあった その他の管理の課題

- マンション管理組合と自治会との関係が不明瞭
- 白紙委任状の取扱いについて
- 理事が利益相反取引等を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置
- 駐車場の使用方法
- 暴力団等の反社会勢力の排除規定の導入について
- 共用部分にかかる保存行為の取扱い
- 緊急時における専有部分への立入りについて 等

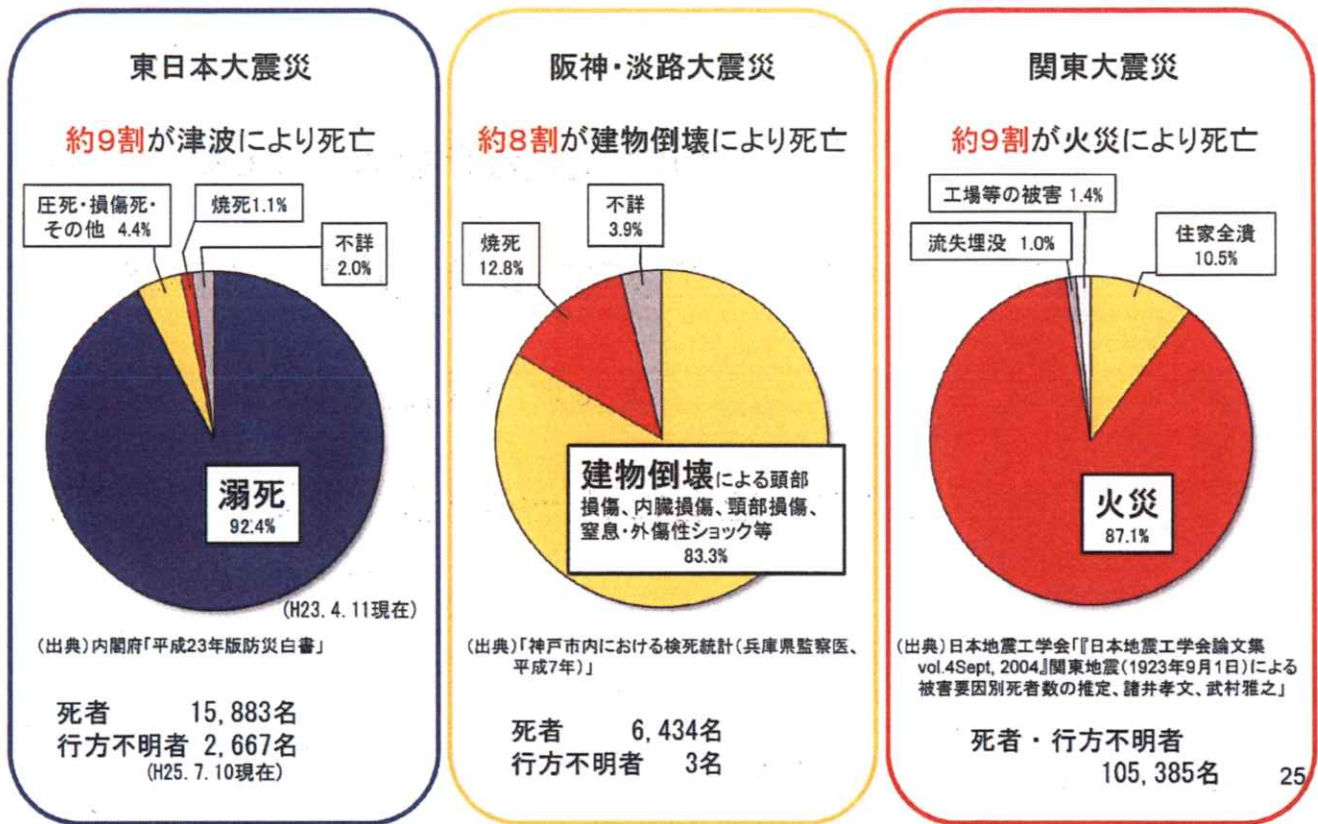
同パブリックコメント以外のその他の管理の課題

- 会計情報や管理に関する情報の開示
- 災害時の場合の管理組合の意思決定手続き等

23

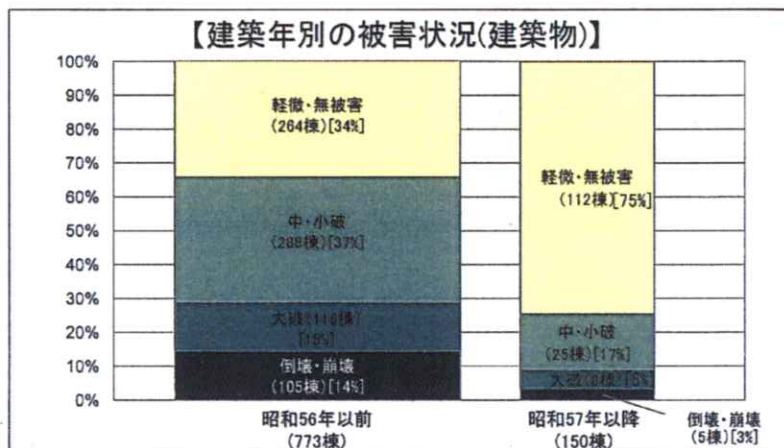
1. マンションの現状
2. マンション標準管理規約について
3. マンションの耐震改修について
4. マンションの建替えについて
5. マンション建替え法の一部改正法案について

24



阪神・淡路大震災による建築物等に係る被害

阪神・淡路大震災においては、現在の耐震基準を満たさない昭和56年以前の建物に被害が集中。



(出典)平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告
 ※神戸市中央区のJR三宮駅近辺及び主に木造建築物により構成される住宅・商業地域の一定の地域における悉皆調査(923棟)。この調査地域はほぼ震度7の地域だったと推定される。
 ※大破:耐力壁に大きなせん断ひび割れが生じて耐力に著しい低下が認められる等(ただし、倒壊・崩壊には至らないレベル)
 中破:耐力壁にせん断ひび割れ、非構造体に大きな損傷が見られる等
 小破:柱・耐力壁の軽微な損傷であり、非耐力壁又は階段室のまわりにせん断ひび割れが見られる等
 軽微:柱・耐力壁・非耐力壁の損傷が、軽微又はほとんど損傷がない等

■ 建築物の被害の特徴

- 観測された震度に比べると震動による建築物の被害は大きくなく、築年数が古い建築物を中心に被害が見られるが、構造部材の被害は限定的であった。
- 構造部材以外では、天井の脱落、エスカレーターの落下等の被害が見られた。
- 液状化により、小規模建築物で建築物全体が傾斜・沈下する被害が見られた。
- 津波により、RC造、鉄骨造等でも崩壊、転倒、移動、流出等の被害が見られた。

■ 鉄筋コンクリート造建築物の被害



← 集合住宅 / 福島県 郡山市

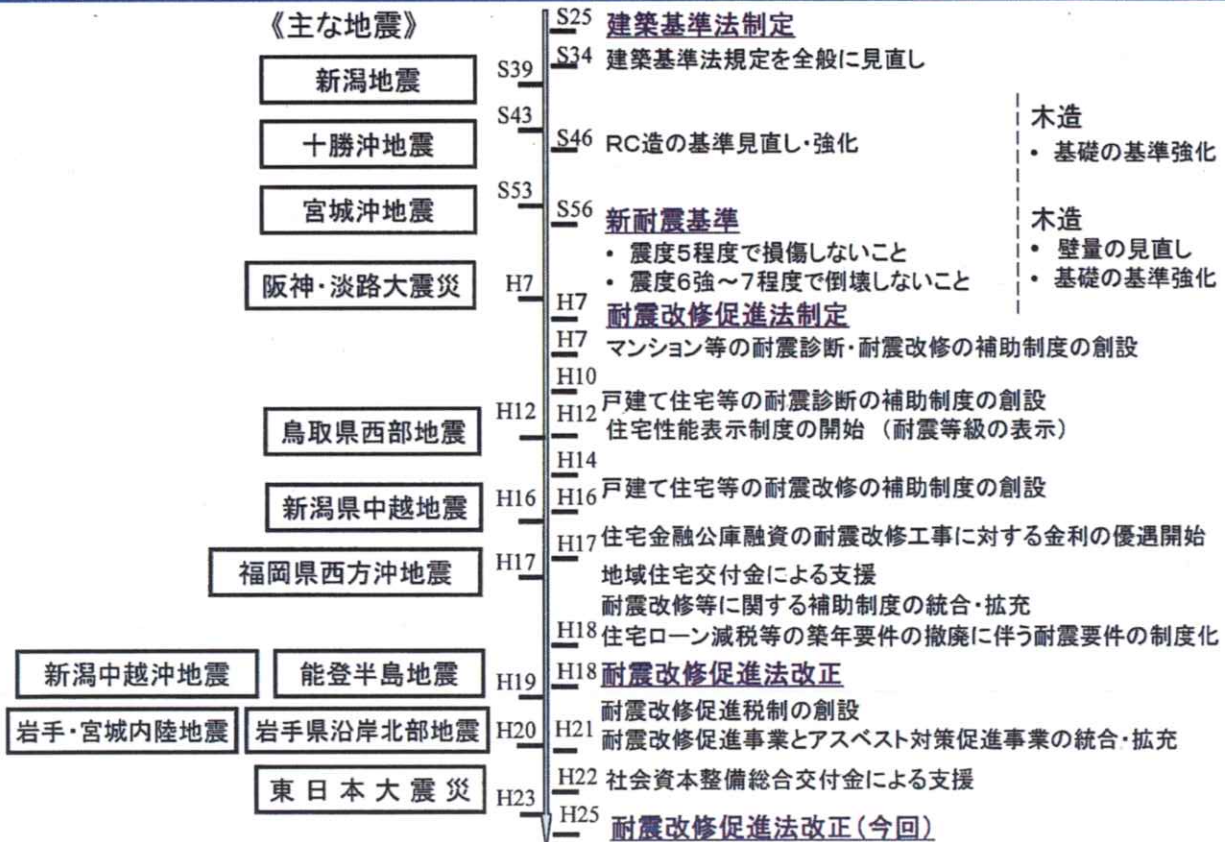
■ 建築物の津波被害



← 市営住宅 / 宮城県 石巻市

(出典) (写真全て) 国土技術政策総合研究所、建築研究所「平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震調査研究(速報)(東日本大震災)」

住宅・建築物の地震対策の変遷



現行の建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

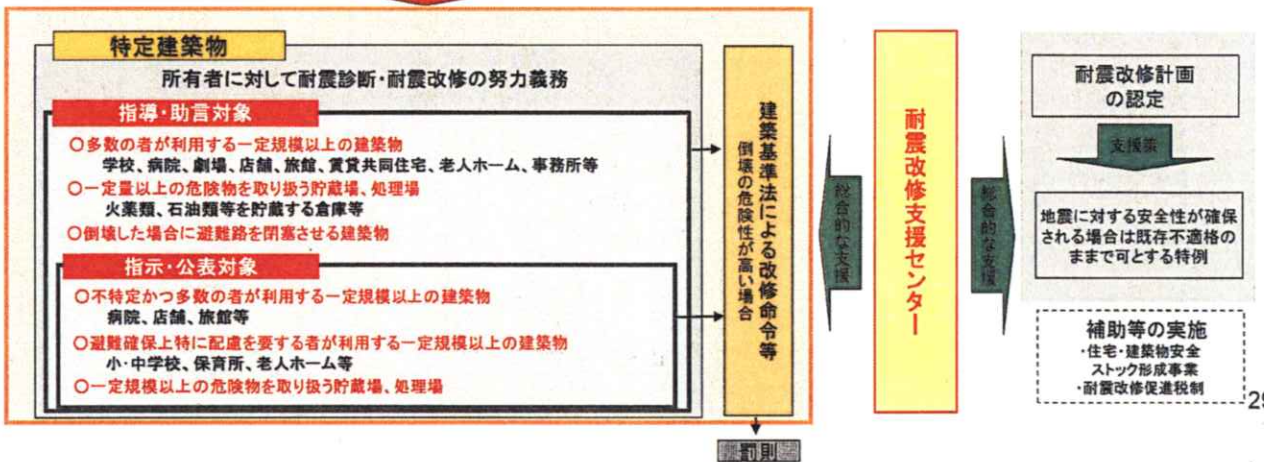
国による基本方針の作成

平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正施行

- ・住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標(75%(H15)→少なくとも9割(H27))
- ・耐震化の促進を図るための施策の方針
- ・相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- ・耐震診断、耐震改修の方法(指針)

地方公共団体による耐震改修促進計画の作成

- ・住宅、特定建築物の耐震改修等の目標
- ・公共建築物の耐震化の目標
- ・目標達成のための具体的な施策
- ・緊急輸送道路等の指定



耐震化の現状(現状は80%、目標は90%(住宅は95%))

- 住宅と建築物の耐震化目標は平成27年までに90% <地震防災戦略「H17年中央防災会議策定」> さらに住宅は、平成32年までに95%(新成長戦略(H22年6月)、住生活基本計画(H23年3月)、日本再生戦略(H24年7月)いずれも閣議決定)
- 耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、特定建築物が約80%。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスで、このままのペースでは目標の達成が困難。
- 耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

