

# 1 關係法令・規約編

Q1 マンション法と言われる「区分所有法」とはどのような法律ですか。

A 「区分所有法」の正式名称は「建物の区分所有等に関する法律」と言い、昭和37年に民法の特別法として制定され、昭和58年及び平成14年の大改正を経て現在に至っています。この法律は、一言で言えば、主として、1棟の建物を区分し、その各部分を所有権の目的とする場合の所有関係を定めるとともに、建物及び敷地等の共同管理について定めた法律です。

マンションのように各住戸部分を区分所有者が所有（専有部分という）しても、住戸部分のほかに、躯体、外壁、エントランス開放廊下、エレベーターなどの専有部分以外の部分（共用部分という）があるため、その所有関係をどのようにするかを定める必要があります。

また、区分所有者は、一体不可分の1棟の建物を区分して所有する以上、必然的に建物及びその敷地等共同して管理する必要がありますので、そのための組織や運営方法等についても規定する必要があります。

区分所有法は、主としてこのようなことを定めた法律ですが、そのほかに、いわゆる団地関係における管理等の方法やマンションの建替え等についても定めています。

（関連Q & A）

Q1 区分所有建物とは、どのような建物ですか。

A1 例えば住居の場合、一棟の建物内の構造上区分された101号室、102号室や103号室の住居を、所有者のA、BやCそれぞれが所有するような建物を言います。これらの住居の他に店舗や事務所が独立した部分として建物内にあれば、それも含めて区分所有建物となります。

住居のない、独立した部分である店舗、事務所や倉庫等のみの建物も区分所有建物となりますが、このうち、マンション管理適正化法において定義された「マンション」は、人の居住の用に供する専有部分があるものに限られます。

区分所有建物内の独立した部分（共用部分を除く。）を目的とする所有権を区分所有権といい、この区分所有権を有する者が区分所有者となります。

また、区分所有権の目的たる建物の部分を専有部分といい、区分所有建物の専有部分以外の部分、専有部分に属しない附属物及び規約で共用部分と規定された部分は共用部分とされています。

●関連法等

区分所有法 第1条（建物の区分所有）

第2条（定義）

## Q2 「マンション管理適正化法」とはどのような法律ですか。

A 昭和30年前後から我が国に普及し始めたマンションは、幾度かのブームを経ながら都市部を中心にその供給が続き、平成18年末のストック総数は、約505万戸に上り、約1,300万人の人々が生活していると推計されており、マンションは我が国において重要な居住形態となっています。

分譲マンションに関する法律は、民法の特別規定として制定された区分所有者の団体における意思決定ルール等をその内容とする区分所有法が唯一の法律でしたが、国民生活におけるマンション管理の重要性がクローズアップされるにつれ、区分所有法以外の行政法レベルのマンションの管理の適正化を図るための法律が必要との判断から、平成12年12月、議員立法によりマンション管理適正化法が制定され、平成13年8月1日に施行されました。

マンション管理適正化法は、マンション管理の適正化を推進するための措置として、①管理組合の管理者等の相談に応じ、助言、指導等を行うことを業務とする国家資格であるマンション管理士資格を創設しています。また、②マンション管理業者の登録制度を創設し、国がその業務を規制するとともに、管理業者の団体として（社）高層住宅管理業協会を指定して、自主的に業務の改善を行わせることとしています。この団体は管理業務に関する苦情の解決等にもあたります。そして、③国及び地方公共団体は、マンション管理の適正化に資するための必要な措置を講ずるものとしています。

国の具体的な措置としては、国土交通大臣が「マンション管理適正化指針」を定めるとともに、マンション管理適正化推進センターを指定して管理組合に対する助言・支援等にあたらせることなどを規定しています。現在、（財）マンション管理センターがマンション管理適正化推進センターとして指定されています。

また、道では、マンション管理に関する相談窓口を設けるとともに、道内主要都市で、地元市や関係団体と連携しながら「マンション管理基礎セミナー」を開催しているほか、マンション管理に関する啓発普及のためのガイドブックを発行する等、区分所有者の皆さんに対する情報提供に努めています。

Q3 国土交通省が公表した「マンション管理標準指針」とはどのようなものですか。

A マンションは、管理組合の適正な運営の下で、居住のルールや会計が明確化されるとともに、長期修繕計画に基づいて適切な維持・改善が行われることが不可欠ですが、マンションの管理主体は、区分所有者から構成される団体、すなわち管理組合であり、広範多岐にわたるマンション管理の具体的な内容を管理組合役員が判断し、改善項目を把握することは必ずしも容易ではありません。

このため、平成17年12月に国土交通省から「マンション管理標準指針」が公表されました。

マンション管理標準指針は、マンションの維持・管理のため「何を」「どのような点に」留意すべきかについて、「マンション管理の重要事項に関する標準指針」として明示しており、マンション管理の中でも特に重要性の高い項目について、次の5分野に分類して指針が示されています。

- 管理組合の運営
- 管理規約の作成及び改正
- 管理組合の経理
- 建物・設備の維持管理
- 管理業務の委託

なお、マンションには様々な形態がありますが、マンション管理標準指針は、一般分譲の住居専用の単棟型のマンションであって法人格を有しないものが主な対象とされています。したがって、その他の類型（例えば、複数棟から構成される団地型マンションや管理組合法人となっているものなど）には、そのまま当てはめられない項目もあります。また、一部の項目においては、少数戸の管理組合や大規模なマンションについても同様のことがいえません。このような項目については、できる限りその他の類型に関する考え方が「コメント」で示されています。

Q4 国土交通省が公表した「マンション標準管理規約」とはどのようなものですか。また、この標準管理規約に基づいて管理規約を定めた方が良いでしょうか。

A 多くの住民が一棟の建物を区分して所有しているマンションにおいて、住民が長い間にわたり快適な生活をおくるためには、住民の間でマンションの維持管理や生活についての基本的ルール（管理規約）を定める必要があります。

区分所有法では区分所有者が全員で団体（管理組合）を構成し、集会（総会）を開催し、管理規約を定め、及び管理者をおくことができると規定しています。管理組合が管理規約を制定するに際しては、管理組合の状況や組合員の意見を把握し管理規約に反映させることが大切ですが、区分所有法や他の法律に沿った規定である必要があります。

標準管理規約は、マンション管理に関する法令、制度の制定、改正等を踏まえて従来の中高層共同住宅標準管理規約を改正したもので、平成16年1月に国土交通省から公表されました。標準管理規約には、

○標準管理規約及び標準管理規約コメント（単棟型）

○標準管理規約及び標準管理規約コメント（団地型）

○標準管理規約及び標準管理規約コメント（複合用途型）

の3種類があり、管理組合が管理規約の制定、変更を行う際の参考として位置付けられていますので、マンションの状況に応じて活用することになります。

標準管理規約の公表後、多くの管理組合がこれに準拠した内容で管理規約を改正したと思われます。しかし、管理組合によっては、標準管理規約に準拠することが合理的でない場合も考えられますので、あくまでも管理組合の状況によって個別に判断する必要がありますが、特別の事情がない管理組合が管理規約を制定、変更する際は、この標準管理規約を参考とすることをお勧めします。

#### ●関連法等

標準管理規約及び標準管理規約コメント（単棟型）

標準管理規約及び標準管理規約コメント（団地型）

標準管理規約及び標準管理規約コメント（複合用途型）



Q6 専有部分と共用部分は、どのように区別されているのですか。

A マンションの中で自分の持ちものとして法的に認められた部分が専有部分であり、専有部分以外の建物の部分と専有部分に属しない建物の附属物などを共用部分といいます。それぞれの部分はマンションごとに違い、管理規約に明記されるのが一般的です。

共用部分は、区分所有法で「①専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び②第4条2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう」（第2条4項）と定めています。①を法定共用部分と言い、②を規約共用部分と言います。

このように、共用部分には、法定共用部分と規約共用部分があり、前者はその性質や構造から法律上当然に共用部分であると考えられる部分を言い、後者は専有部分となり得る部分、すなわち構造上、利用上の独立性が備わっていて、規約で共用部分と定めた部分を言います。

それぞれの例は下記のとおりです。

〈法定共用部分の例示〉

- (1) 外壁、屋上、廊下、階段室、ロビー、ピロティ等の建物の部分
- (2) 電気、ガス、上下水道等の配管（線）やエレベーター、冷暖房・消火設備等、建物の附属物で専有部分に属しないもの

〈規約共用部分の例示〉

- (1) 建物内の集会室、管理員居室、倉庫など
- (2) 敷地内にある別棟の倉庫、集会所建物など

なお、規約共用部分は、第三者に対抗するためには、その旨を登記する必要があります。

●関連法等

区分所有法 第2条（定義）第4項

第4条（共用部分）

標準管理規約 第8条

Q7 毎月管理費と修繕積立金を払っていますが、これはどういうことに使われるのですか。

A 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるための費用を管理組合に納入する義務があります。

その費用のうち管理費は、委託業務費、経常的補修費などの通常管理に要する経費に充当されます。

一方、修繕積立金は、大規模修繕に要する一時的な費用の負担を軽減するために管理費とは別に徴収するもので、計画的に積み立て、管理費と区分して経理するとされています。また、修繕積立金の取崩しができるのは、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、敷地及び共用部分の変更などの特別の管理に要する経費に充当する場合に限られます。

管理費や修繕積立金の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとされています。

---

●関連法等

区分所有法 第19条（共用部分の負担及び利益収取）

標準管理規約 第25条、第27条、第28条



## Q9 設計図書類を保管する根拠はどのようなものですか。

A マンション管理適正化法の施行により、平成13年8月以降に建設工事が完了したマンションについて、売主が仕様書、平面図、構造計算書等の設計図書類を管理組合に引渡すことが義務付けられました。管理組合は引渡しを受けたそれら設計図書類を組合員等が閲覧できる状態で大切に保管しなければなりません。もし、法律に定められた設計図書類が揃っていないときは、管理会社や売主に確認し、請求してください。この法律の施行前で設計図書が揃っていない場合は、売主や設計・施工会社に問い合わせて入手するようにしてください。また、敷地の測量図、確認通知書（確認済証）等の法令関係書類、販売のパンフレットなども同様に保管しておくことが望めます。さらに、図面は、閲覧による傷みや貸出しによる紛失を防ぐために、コピーや電子データ化（CDなど）することも重要です。

設計図書については、マンション管理適正化法施行規則第102条で、工事が完了した時点の建物及びその附属施設（駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機舎設備を含む。）に係る図書とされ、次のものを言います。

- 1) 付近見取図
- 2) 配置図
- 3) 仕様書（仕上げ表を含む。）
- 4) 各階平面図
- 5) 二面以上の立面図
- 6) 断面図又は矩計図
- 7) 基礎伏図
- 8) 各階床伏図
- 9) 小屋伏図
- 10) 構造詳細図
- 11) 構造計算書

### ●関連法等

マンション管理適正化法 第103条（設計図書の交付等）

マンション管理適正化法附則 第3条第4項、同法施行規則第102条