

実践に役立つ 管理規約・細則の 作り方の基礎知識 第3回

—制定や変更の手順と
合意形成等のポイント—
【細則の制定と
改正編】



くりはらマンション管理士事務所
栗原 典子

1 はじめに

本稿の第1回・第2回で説明しましたように、マンションの管理または使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法30条1項により、区分所有法に定めるもののほか、管理規約で定めることができますとしています。国土交通省が公表している「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の「3 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項」で「2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項」の中の「(2) 管理規約」において、「管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある」として、これに続いて「さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である」と示しています。

また、標準管理規約（単棟型）（以下「標準管理規約」といいます。）第18条では「対象物件の使用については、別に使用細則を定める」と規定し、同条のコメント①には、「使用細則で定めるこ

とが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ」と示しています。さらに、標準管理規約第70条では、「総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる」と規定して、同条のコメントでは、「細則は他に、役員選出方法、管理事務の委託業者の選定方法、文書保存等に関するものが考えられる」と示しています。このように、マンションの管理および使用に関する基本的な事項は管理規約に定め、その具体的な運用方法や手続については、細則に定めることになります。

前回の「管理規約改正編」においてご説明しましたが、これと同様に、細則についても、マンションの使用状況や区分所有者の住まい方の変化等の実情に対応するためには、見直すことや新たに制定することも必要です。

今回は、細則の制定および改正に関する基本的な方法と手順、およびその具体例を説明します。

2 細則制定・改正のための準備

① 細則の制定または改正の必要性の認識

管理運営において、マンションを取り巻く社会環境の変化や、当初に制定された細則では対応が難しく混乱等が生じるような事態になった場合は、新たな細則を制定することが適切です。例えば、置き配に関する細則や宅配ボックスの設置に伴う使用細則、防犯カメラの設置に伴う運用細則、高齢化による要援護者名簿に関する運用細則、役員のなり手不足対策としての輪番制や役員報酬の設定に関する細則、高経年マンションにおいて専有部分をスケルトンリフォームするときの基準設定など、生活スタイルの変化や設備の更新に伴って各種細則を新たに制定します。

また、このように細則を新たに制定する場合は、現にある細則に新たに条項を加えて改正することも考えられます。

なお、管理組合の体制を大きく変更する場合

や区分所有者に新たな負担を求める場合など、区分所有者の生活や権利・利益に大きく影響を及ぼす場合は、管理規約の変更が必要となります。

② 検討体制の検討

細則の制定や改正について、理事や管理会社、マンション管理士等から制定案や改正案の提案がなされたときは、これを理事会で検討を進めます。細則の内容が多岐にわたり、時間をかけて検討する必要があると考えられ、理事会だけでは検討が困難な場合は、理事会に専門委員会を設置して検討することをお勧めします。

③ 専門家の活用の要否

細則の制定や改正において、細則案や改正案を作成する際には、条文案が管理規約と整合性がとれているかの確認や組合員間の利害調整を円滑に図るために、マンション管理士等の専門家の支援を活用することをお勧めします。

また、外部の専門家を管理者や役員に選任するなど、管理組合の運営体制を変更する場合は、管理規約の改正と共に、これに付随する細則の制定や改正も必要となります。細則には外部専門家の選任等に関する具体の手続を定めますが、このときは専門家に支援を得ることが適切です。専門家からは各種法律への適合または抵触の判断や、ほかのマンションの事例紹介など専門的な知見を仰ぐことが可能となります。

④ 現況の確認および住民の意見収集

細則に、具体的な使用方法や手続、運用を定めるためには、施設の利用状況や建物の状況の把握、運用方法などの現状把握を行うことが必要です。また、住民アンケートなどを行い住民の意見を反映するようにします。アンケートは、細則の案文を策定するときに必要な項目を把握するために行います。また、細則案がある程度まとまった段階で、区分所有者の意向を把握するためにも行います。例えば、自転車置場の利用方法等について、各戸あたりの保有台数や現況の利用法や利用料金に関する考えなどについて、アンケートを行うことが考えられます。

3 細則案および改正案の作成

細則の制定案や改正案の作成は、管理会社もしくはマンション管理士などの専門家からの提案による場合は理事会または委員会で検討しますが、理事会や委員会が独力で細則案を作成する場合は、マンション管理センターの「サポートネット」にある細則モデルを活用すれば便利です。

このモデルは、標準管理規約（単棟型）に基づいて細則を定める場合の参考として作成されたもので、対象となるマンションの分譲形態、専有部分の用途、規模等は、標準管理規約において想定するものと同等となっています。

なお、細則モデルを参考に細則案や改正案を作成する場合は、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して合理的な範囲内において見直し、管理規約を考慮して抵触または齟齬の生じることのないよう慎重を期す必要があります。

4 主な細則とその改正例

① 使用細則

使用細則は、標準管理規約第18条に基づき、快適な共同生活を守りトラブルを防止することを目的に、区分所有者や居住者がマンションの共用部分や専有部分をどのように使用すべきかを規定します。具体的には、廊下・階段での私物放置禁止、敷地や共用部分での禁煙、バルコニーなどの使用ルールや、楽器演奏の時間などの生活上のルール、各種届出に関する事項と届出様式等を規定します。バルコニーでの喫煙による煙害への対応や、管理計画認定制度の基準に対応させるために居住者名簿の更新を毎年とする場合など、現細則を改正する例が見られます。

② 駐車場使用細則

駐車場使用細則は、標準管理規約第18条に基づき、第15条（駐車場の使用）に規定する駐車場の管理または使用に関し必要な事項を規定します。具体的には、使用の申込み、契約者の決定、使用契約の締結および解除、中途解約の場合の日割計算方法、使用料、禁止事項、明渡

しなどに関する事項を規定します。また、これまで契約者を組合員に限定してきたものを、住民の高齢化に伴う駐車場の解約等による空駐車場対策として、対象を組合員以外の者にも広げる場合に、その手続も含めて現細則を改正します。

③集会室使用細則

マンションに集会室がある場合、管理規約第18条に基づき、集会室の管理または使用に関し必要な事項を規定します。具体的には、使用用途、使用時間、申込み、鍵の受渡しなどに関する事項を規定します。

④専用庭使用細則

専用庭は基本的には共用部分であり、専用使用権が認められた区分所有者または占有者が使用できます。専用庭使用細則は、専用庭を適切に使用し、建物および周辺的美観や安全等の保持を目的に使用方法や管理について規定します。具体的には、禁止行為、現状復旧義務、大規模修繕工事への協力、使用料などを規定します。

また、マンションの経年による住環境の変化に伴い、住民の要望により樹木の高さを制限したり、野菜栽培を禁止または可能にするなど、現細則を改正する事例があります。

⑤専有部分の修繕等に関する細則

専有部分の修繕等に関する細則では、標準管理規約第17条の定めに関して、各住戸のリフォームや修繕工事により他の居住者の生活に支障をきたさないよう必要な手続および遵守事項などを規定します。具体的には、工事開始前の申請承認または届出義務、工事可能時間、フローリングの施工基準等を規定します。管理規約や細則に違反して工事を行った場合に、立入り調査や原状復旧を求める具体的な手続なども規定します。スケルトン化してのリフォーム工事に対する施工基準の制定、改正などは、細則改正となります。

⑥ペット飼育細則

ペット飼育を可能とするマンションにおいては、条件付きの容認となることが多いですので、ペッ

ト飼育を可能とする管理規約の条項に基づき、ペット飼育細則に、手続や飼育できるペットの種類や数等動物飼育に関する事項、共用部分でのペットの扱い方や禁止事項などを規定します。ペットクラブを設置して、ペット飼育者の統制を飼育者で行う場合の細則制定もあります。

⑦理事会運営細則

理事会を円滑かつ適正に運営するために、管理規約の規定を補完する理事会運営細則を制定して、理事会の運営方法、理事の選任方法や職務内容等を規定することができます。この細則を制定または改正しようとする場合には、当該マンションの特質や実情等を踏まえ、管理規約等の規定に基づき、可能な限り具体的な内容を明示することが大切です。また、これまで無報酬としていた管理組合が役員のなり手不足の対策として役員報酬とその支払い基準等を設定する場合や、役員定数の変更に伴い役員の業務分担を変更する場合なども、新規にこの細則を制定または改正する事例があります。

⑧管理費等の徴収および滞納処理細則

管理組合は、管理費等の徴収業務を適正に行い収納状況等を速やかに把握し、滞納が発生した場合は、個々の滞納理由等に応じた督促手段を講じ滞納管理費等の早期徴収に努めることが重要となります。そのために、理事が交替になった場合でも管理費等の徴収および滞納督促等が継続的に一定の方法により実施できるよう細則を定め、収納状況および滞納状況等の把握ならびに滞納状況等に応じた督促手段等について具体的な方法を規定します。

⑨大規模修繕委員会（専門委員会）運営細則

大規模修繕工事実施に向けた計画を円滑に進めるためには、理事会は専門委員会に対し諮問の趣旨および内容を明確に示し、専門委員会は諮問された事項について適切に調査、検討し、その結果を理事会に答申します。理事会は答申の内容を検討し、理事会としての方針を決定するという連携が大切です。専門委員会が課題解

決に向けて適正に機能するためには、専門委員会設置の目的、業務範囲、運営方法等について検討し、専門委員会運営細則等の規定によりその内容を明らかにしておくことが重要です。

⑩役員選任細則

役員のなり手不足や候補者の選出方法に関するトラブルが増えている現状では、役員候補者の選出方法に関する事項を現状に即して細則として定めることが考えられます。立候補や推薦による選出方法、輪番制の場合には輪番表に基づく選出方法、辞退条件、免除基準、欠員時の対応などを具体的に規定することにより、管理組合運営の円滑化と役員選出に係る公平性を確保することができます。また、現細則で選挙管理委員会を設置し立候補制としていたものの、立候補者がなく偏った人選が続いているなどの問題への対応として、輪番制を併用するなどの改正の事例があります。

⑪外部専門家役員選任に関する細則

区分所有者の高齢化や賃貸住戸の増加による役員のなり手不足への対策と管理運営に関する専門的知見を得るため、理事や監事に区分所有者以外の専門家などの第三者を選任する場合は、管理規約に外部専門家を役員として選任できるよう条文を改正し、併せて選任方法に関する事項を細則に定めます。具体的には、選任の条件（欠格条項を含む）、職務内容、理事会での議決権の有無、報酬等に関する事項を規定します。なお、詳細については、国土交通省の外部専門家活用のガイドラインをご参照ください。

⑫その他細則

その他に、個人情報保護法やプライバシーに配慮するために居住者名簿に関する細則や防犯カメラ運用細則などを定めることがあります。また、コロナ禍を経た後の社会状況の変化とマンション状況に合わせて、宅配ボックス使用細則・置き配に関する細則を規定することも考えられます。

5 総会の承認

細則の制定・改正のいずれの場合も、総会での普通決議の承認が必要となります。総会に先立って、細則案の内容を区分所有者に説明するようにしましょう。説明会においては、細則の制定・改正の内容、制定改正に至った経緯、アンケート結果と区分所有者の意見とこれに対する回答等を資料として配付するなど、丁寧な説明に努めることが望めます。こうして、区分所有者の理解が得られるよう十分な説明を事前に尽くすことで、総会における合意形成が円滑に進められると思われます。

なお、総会では事前に質問があった場合にも、丁寧に回答することを心掛けてください。

6 住民への周知

細則は、区分所有者だけでなく占有者の方も含めて生活に密着した規定となりますので、十分な周知が必要です。総会の議案書だけでなく、総会承認後にも広報紙や掲示による住民への周知が必要です。また、改正後数年経過して細則の規定が徹底されなくなった場合にも、その都度住民周知をすることが必要です。

7 まとめ

細則は、管理組合にとって管理運営の実務マニュアルであり、安心・公平・継続的な管理組合運営の基盤です。標準管理規約の改正に伴う改正はもちろんですが、日々の理事会運営の中での不具合や住民の方々のご意見により制定または改正が必要となる場面が出てきます。緊急性がないようであれば、次の通常総会に制定または改正を上程できるよう検討しましょう。

管理規約と細則の制定と改正について3回にわたり解説しましたが、社会状況や生活スタイルがこの数年で大きく変化し、また、2026年4月には改正区分所有法も施行される予定です。この機会に是非管理規約・細則を見直すことをお勧めします。