

災害対応の改正骨子(たたき台)

意見交換の参考として頂くため、事務局で作成。

○ 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について

<現行の規定>

○ マンション標準管理規約

総会開催が困難な場合に、理事会決議で緊急対応ができるようにする規定は、現行の標準管理規約にはないため、以下の箇所での改正を検討してはどうか。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約の別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第67条に定める勧告又は指示

新九 (災害発生で総会開催が困難な場合で、二次被害の防止など、緊急の応急復旧等を行うことが有効と思われる事項)

- 九 総会から付託された事項

○ マンション標準管理規約のコメントの改正案

第54条に新九号を追加した場合、コメントの改正が必要ではないか。

- ① 緊急対応が必要となる災害の範囲等
- ② 総会開催が困難な場合の具体例の明示
- ③ 二次被害以外に、緊急の応急復旧が必要な被害の例示
- ④ 緊急対応の工事の定義

また、理事会開催、決議さえ困難な場合も想定される。その場合には、理事長が緊急対応することが必要となる。

このため、理事長の責任が重くなり過ぎないようにすることも考慮した上で、標準管理規約の改正が可能か検討すべきではないか。

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とすることができる
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

新5 (災害等の理由で、第54条の理事会決議ができない場合の緊急対応について、理事長の権限、及び理事長の事後報告義務を規定。)

なお、理事長が避難や不在等により、副理事長に、理事長に代わって緊急対応することが必要となったケースも報告されてり、その場合の規約改正の要否についても検討。

<現行の規定> マンション標準管理規約

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

○ 緊急対応に係る費用支出ルール

総会開催が困難な場合に、理事会決議で緊急対応ができるようにする規定を改正した場合、修繕積立金等からの支出ルールについて、規定の改正を検討すべきではないか。

<現行の規定> マンション標準管理規約

総会の決議を経ることが困難で、かつ理事会決議で緊急対応した場合に、総会の決議が無くても費用を支出できる、という規定は現行はない。

現行規定では、第28条第1項第二号の「不慮の事故その他特別の事由により必要となる修繕」の支出（借入や修繕積立金の取崩等）について、総会の決議が義務づけられており、緊急対応の場合には、開催できない総会決議を免ずる規定を検討してはどうか。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し（ただし、第54条の緊急決議の場合を除く）
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み

立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

○ 緊急対応で支出される経費が当該年度の収支予算に計上されていないことについて、収支予算の変更承認の手続き。

<現行の規定> マンション標準管理規約

現行の標準管理規約では、新しい会計年度の開始日から総会で新年度の会計予算が承認されるまでの比較的限られた期間内のやむを得ない支出についてのみ、理事長が理事会の承認を得て、支出できる規定があるのみであり、緊急対応にともなう支出の承認手続きについては、改正の検討が必要ではないか。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。

新4 (第54条新第九号の緊急対応のための支出が必要となった場合、理事長が、理事会の承認を得て、支出できる旨を規定。)

5 理事長は、第3項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

新6 (理事長が、新第4項の緊急対応支出をした場合の総会への事後報告義務などを規定。)

○ 緊急時における専有部分への立入りについて

【平成 23 年改正前の標準管理規約】

○特に規定せず

【平成 22 年パブリック・コメント案】

○災害又は事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、専有部分等に立ち入ることができる旨を規定。

【平成23年改正後】

○現行の標準管理規約の規定を維持

< 現行の規定と改正の方向 >

パブリック・コメントに出した案への改正を再検討し、以下の再修正をしてはどうか。

(必要箇所への立入り)

第 2 3 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 第 1 項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突等の事由により、専有部分及び共有部分に対して物理的又は機能上の影響を与えるおそれがあるために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

< 22 年 7 月の標準規約改正の際に頂いたご意見 >

- ・立入りの手続き・判断基準の明確化、現状回復の範囲の整理、立ち入らなかった場合の責任の整理、民法に定める緊急避難や警察官職務執行法及び消防法に定める立入権など他の法律との整理をすべき。
- ・孤独死、ごみ屋敷化した住戸からの害虫等の発生等、改正案第 23 条第 4 項で示された災害・事故等以外にも現実にも問題となっているケースがあることも踏まえ、規定の見直し

やコメントへの記載を検討すべき。

- ・「管理を行う者」とは、管理組合、理事会或いは区分所有法第4節の管理者を指すのかその範囲が不明確であり、「立入りをした者」との違いを含めて整理が必要である。

(ご意見に対する回答)

→ご指摘の点を踏まえ、緊急時の専有部分等への立入り規定については、その手続きや判断基準の明確化等について、他法令との関係を含め、更に具体的に検討することとします。

これを踏まえ、解説であるコメント案を、以下の通り改正することを検討。

○マンション標準管理規約のコメントの改正案

第23条コメント

- ① 「管理を行う者」とは、区分所有者をいう。
- ② 犯罪、児童虐待や孤独死等の社会問題、ごみ屋敷化した住戸からの害虫等の発生等、改正案第23条第4項で示された災害等以外にも現実に問題となっているケースにおける立入りも重要であるが、マンションの管理に係る規定であることと、法令上立入りの権限を有する者や自治会等による立入の方が適切であること想定されること等から、「マンション管理適正化指針」において整理する。