

## マンション標準管理規約見直しの論点について（別紙）

## 1. 総会における議決権の取扱いの適正化

## (1) 総会における「委任状」「議決権行使書」の取扱いの明確化

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(議決権)</p> <p>第 46 条 (略)</p> <p>2～3 (略)</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第 46 条関係</p> <p>①～③ (略)</p> <p>④ <u>書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。</u></p> <p><u>なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第 46 条第 5 項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。</u></p>	<p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第 46 条関係</p> <p>④ <u>書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとに賛否を記載した書面（「議決権行使書」など）を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することであり、標準管理規約では、第 46 条 6 項により、代理権を証する書面（「委任状」など）を総会の招集者（理事長）に提出することとしている。</u></p> <p><u>このように、書面による議決権の行使と代理人による議決権の行使は、その方法が異なるものであり、書面による議決権の行使によって、組合員が主体的に賛否の意思を表示することが望まれる。</u></p> <p><u>なお、書面による議決権の行使と代理人による議決権の行使は、区分所有法第 39 条に定められているものであるため、規約</u></p>

等によってその方法を制限することはできない。

- ⑤ また、書面による議決権の行使とは、各議案ごとに賛否を記載した書面によって組合員の意思を明らかにするものであるから、賛否を無記載としている議案については、賛否を示したとは考えられない。

したがって、書面による議決権の行使のために用いる書面を管理組合で様式に定めておく場合には、あらかじめ様式の中に「議案の賛否の記載のないものは無効である」旨を記載しておくことが望まれる。

- ⑥ 代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が本人に代わって議決権を行使するものであるから、誰を代理人とするかの記載のないもの（いわゆる「白紙委任状」）は、代理権を授権したものとは考えられない。

したがって、代理人による議決権の行使のために用いる代理権を証する書面を管理組合で様式に定めておく場合には、予め様式の中に「代理人を記載していないものは無効である」旨を記載しておくことが望まれる。また、同様式の中に「代理人を記載しない場合は議長を代理人とする」旨を記載することも考えられるが、本来組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第46条第5項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれることから、その場合には、「組合員は誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる」旨を記載しておくことが望まれる。

(2) 区分所有者の委任を受けて議決権を行使できる代理人の範囲の拡大

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(議決権)</p> <p>第46条 (略)</p> <p>2～3 (略)</p> <p>4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第46条関係</p> <p>①～③ (略)</p> <p>④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。</p> <p>なお、組合員は、代理人により議決権を</p>	<p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、<u>以下の各号に掲げる者でなければならない。</u></p> <p><u>一 その組合員の親族 (〇〇親等内に限る)</u></p> <p><u>二 その組合員の住戸を借り受けた者</u></p> <p><u>三 他の組合員</u></p> <p><u>四 他の組合員と〇〇マンションに同居する者</u></p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p><u>7 代理人は、総会の出席にあたっては、身分を証明する書類 (以下「身分証」という。)を常に携行しなければならない。</u></p> <p><u>8 理事長は、総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を要求することができる。</u></p> <p><u>9 代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。</u></p> <p><u>10 理事長は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。</u></p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第46条関係</p>

行使する場合は、第46条第5項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。

⑤ 第46条第7項に定める身分を証明する書類とは、例えば、運転免許証、各国発行のパスポート、住民基本台帳カード、健康保険証、年金手帳、身体障害者手帳、社員証（顔写真付きのもの）、公的機関発行の身分証などが考えられ、それらについて、あらかじめ総会の承認を得て細則などに具体的に定めておくことが望まれる。

## 2. 執行機関（理事会）の権限の明確化・適正な体制の確保

### (1) 理事会決議事項に、「共用部分の管理」「保存行為」等の内容について明記

#### 【「共用部分の管理」、「保存行為」の明確化関係】

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(議決事項)</p> <p>第54条 理事会は、この規約に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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</li> <li>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</li> <li>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</li> <li>四 その他の総会提出議案</li> <li>五 第17条に定める承認又は不承認</li> <li>六 第67条に定める勧告又は指示等</li> <li>七 総会から付託された事項</li> </ol> <p>(議決事項)</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 収支決算及び事業報告</li> <li>二 収支予算及び事業計画</li> <li>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</li> <li>四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</li> <li>五 長期修繕計画の作成又は変更</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>八 修繕積立金の保管及び運用方法</li> <li>九 第21条第2項に定める管理の実施</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</li> <li>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</li> </ol>	

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

<コメント>  
※現在コメントなし

<コメント>

第 54 条関係

理事会の議決事項として行う共用部分の管理、保存行為の実施は、以下の事項が考えられるが、それらについて、あらかじめ総会の承認を得て細則などに具体的に定めておくことが望まれる。

<共用部分の管理>

- ・
- ・
- ・

<保存行為>

- ・
- ・
- ・

【戸数規模による考慮、理事の解任及び監査制度の充実関係】

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、○○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。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。</p> <p>(監事)</p> <p>第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3 監事は、理事会に出席して意見を述べるることができる。</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第35条関係</p> <p>① 理事の員数については次のとおりとする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>② 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員体制を検討する必要がある。</p> <p>この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長(各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。)による幹部会を設けることも有効である。なお、</p>	<p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第35条関係</p> <p>①～③ (略)</p>

理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

- ③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の仕事に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

※現在第41条関係コメントなし

④ 監事の員数については監査体制の充実のため、可能な限り複数名とすることが望ましい。

⑤ 大規模なマンションでは、監事で構成する組織を設置し、総括、総括補佐、各担当など役割を定めるとともに、情報の共有や、合議制による意思決定を図る方法も考えられる。

#### 第41条関係

監事は、原則として理事会に出席し、やむを得ず理事会を欠席しなければならない場合には、理事会の議事録等により、内容の確認を行うことが望ましい。

(2) 役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和

<p>マンション標準管理規約及び同コメント (役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、○○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。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。</p> <p>コメント&gt; 第35条関係</p> <p>① 理事の員数については次のとおりとする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>② 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員体制を検討する必要がある。</p> <p>この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長(各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。)による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。</p> <p>③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認める</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>【規約本文で定める場合】 (整理1)居住要件の緩和</p> <p>2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。</p> <p>(整理2)区分所有者要件の緩和</p> <p>2 理事及び監事は、以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。</p> <p>一 <u>組合員(○○マンションに現に居住する者に限る)</u></p> <p>二 <u>組合員と○○マンションに同居する者</u></p> <p>三 <u>その組合員の住戸を借り受けた者</u></p> <p>(整理3)居住要件及び区分所有者要件の緩和 (整理3-1)外部の専門家の活用</p> <p>2 <u>理事及び監事は、以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。</u></p> <p>一 <u>組合員</u></p> <p>二 <u>組合員の親族(○○親等内に限る)</u></p> <p>三 <u>組合員の住戸を借り受けた者</u></p> <p>四 <u>第一号から第三号で定める者以外の者であって、その者の有する専門的知識が管理組合の運営上必要であることが総会の決議によって認められた者</u></p> <p>&lt;コメント&gt; (整理3-1)の場合に考えられるコメント</p> <p>○ <u>第35条第2項第4号に定める者を選任しようとする場合にあっては、総会において、その者の有する専門的知識等が管理組合の運営上必要であることの理由を説明し、決議によって認められた上で、役員を選任の決議を行うことが必要である。</u></p> <p>○ <u>第35条第2項第4号に定める専門的知識を有する者としては、第33条及び第34条関係②にコメントするマンション管理</u></p>
--	---

か、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

士等が考えられる。

(整理 3-2)定数による緩和

2 理事及び監事は、総会で選任する。ただし、理事及び監事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

(整理 3-3)一部の役職に限った緩和

2 理事及び監事は、総会で選任する。ただし、理事及び監事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。ただし、理事長は現に居住する組合員のうちから選任しなければならず、副理事長及び会計担当理事の総数のうち、それぞれ〇分の〇については現に居住する組合員のうちから選任しなければならない。

<コメント>

※共通して考えられるコメント

○ 役員は、機動的に開催される理事会へ出席することが求められるものであることから、マンションに現に居住していない者を役員に選任しようとする場合にあっては、その点も踏まえて判断することが望まれる。

(3) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(役員)</p> <p>第35条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、○○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。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第35条関係</p> <p>① 理事の員数については次のとおりとする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>② 200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員をの体制を検討する必要がある。</p> <p>この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長(各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。)による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。</p> <p>③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現</p>	<p>※規約本文は、2.(2)の論点との整合を図ることが必要</p> <p>2 理事及び監事は、<u>以下の各号に掲げる者のうちから、総会で選任する。</u></p> <p>○ <u>法人の代表者(組合員が法人である場合)</u></p> <p>○ <u>法人の代表者が指定する使用人(組合員が法人である場合)</u></p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第35条関係</p> <p>③ 法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、<u>その他の区分所有者の役員資格の範囲との整合を図る必要が</u></p>

に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

ある。また、当該法人が管理組合と現に利害関係にある場合などにあつては、理事会の運営の透明性の確保に配慮を行うことが必要である。

#### (4) 役員の理事会への代理出席規定の明確化

<p>マンション標準管理規約及び同コメント (理事会の会議及び議事)</p> <p>第53条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2 (略)</p> <p>&lt;コメント&gt; 第53条関係 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる。</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>&lt;コメント&gt; ※2.(2)の論点において区分所有者要件が緩和された場合 第53条関係 ① <u>マンション標準管理規約においては、第35条第2項に定める役員の資格要件において、機動的に開催される理事会へ出席することが可能な者が選任されることを想定して、組合員以外の者も認める規定としていることから、理事会への代理出席に関する規定は設置していない。</u> ② 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる。</p>
---	---

## (5) 役員報酬額の規定の明確化

<p>マンション標準管理規約及び同コメント (役員誠実義務等)</p> <p>第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。</p> <p>&lt;コメント&gt; ※現在コメントなし</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>&lt;コメント&gt; 第37条関係</p> <p>① <u>第37条第2項の規定に基づき役員報酬を別に定める場合にあつては、年額ではなく月額として規定するなどし、理事会への出席など活動実績に応じた規定となるよう考慮が必要である。</u></p> <p>② <u>役員に対する報酬の考え方として、報酬の支給を可能にすることによって、役員に対して特別な能力や過度な成果を要求するなど、過大な責任を求めることは、理事会の円滑な運営の妨げにもなることがあることに配慮する必要があり、また、選任にあつてはその点について注意し、慎重に判断する必要がある。</u></p>
--	---

### 3. 管理組合による適正な管理の推進

#### (1) 長期修繕計画の内容・5年毎の見直しの規定

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(業務)</p> <p>第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務</p> <p>四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書 の管理</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>七～九 (略)</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一～十七 (略)</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第32条関係</p> <p>① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。</p> <p>② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。</p> <p>1 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。</p> <p>2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。</p> <p>3 全体の工事金額が定められたものであること。</p> <p>また、長期修繕計画の内容については定期的な(おおむね5年程度ごとに)見直し</p>	<p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第32条関係</p> <p>①～④については、第48条関係コメントに移動させる。また、第48条関係コメントに以下を追加する。</p> <p>⑤ <u>長期修繕計画の作成及び見直し並びに当該計画に基づく修繕積立金の設定及び見直しは、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント(平成20年6月国土交通省公表)を参考にして行うことが望ましい。</u></p> <p>⑦ <u>修繕積立金の積立方法及びそれに応じた将来の修繕積立金の見直しの必要性について、分譲事業者は購入予定者に、また、専門家は業務を依頼された管理組合に対して十分に説明することが必要である。</u></p>

をすることが必要である。

- ③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

- ④ 長期修繕計画の作成又は変更に要する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。

ただし、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則として修繕積立金から取り崩すこととなる。

- ⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、同条は、適正化法の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。

他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。

このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

- ⑥ 修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第2項の特殊建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるように管理しておくことが今後の修繕

等を適切に実施するために有効な情報である。

- ⑦ 建替え等により消滅する管理組合は、管理費や修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。

(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
- 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 役員の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

<コメント>

※現在コメントなし

(2) 原始規約の初回総会における報告等の義務付け

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>＜コメント＞            附則全般関係</p> <p>① 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、附則第1条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。</p> <p>(管理組合の成立)</p> <p>第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとする。</p> <p>(初代役員)</p> <p>第3条 第35条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。</p> <p>2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成〇年〇月〇日までとする。</p> <p>(管理費等)</p> <p>第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項に規定する方法により算出された別に定める額とする。</p> <p>(経過措置)</p> <p>第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が〇〇会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。</p> <p>② ①に記載するもののほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。</p> <p>③ 新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、次の点に留意する。</p> <p>ア) 規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。また、管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。</p> <p>イ) 役員の任期については、区分所有者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。</p> <p>ウ) 入居後直ちに開催する総会で抽選で駐</p>	<p>＜コメント＞            附則全般関係</p>

車場の使用者を決定する場合には、附則第5条は、不要である。

- ④ 新規に分譲されたマンションにあっては、住戸の4分の3が分譲された後の総会において、原始規約（案）作成者から原始規約（案）の策定経緯、内容についての説明を受け、できるだけ早期に規約の見直しを検討することが望ましい。
- ⑤ 分譲後は、法令等の改正や、状況の変化等を踏まえて、管理組合において定期的に規約の見直しを行うことが望ましい。

### (3) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>(窓ガラス等の改良)</p> <p>第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。</p> <p>2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。</p> <p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23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。</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>第23条 <u>以下の各号に掲げる場合において、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。</u></p> <p>一 <u>前2条により管理を行う者が、管理を行うために必要な範囲内において立入りを請求する場合</u></p> <p>二 <u>前号の規定にかかわらず、管理を行う者が、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、犯罪等の事故等の事由により、管理組合のために、緊急に行う必要がある業務を行うために必要な範囲内において立入りを請求する場合</u></p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 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。</p> <p>&lt;コメント&gt;  第 21 条関係 ( 略 )  第 22 条関係 ( 略 )  ※現在第 2 3 条関係はコメントなし</p>	<p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第 23 条関係</p> <p>① 第二号で想定する災害又は事故等とは、天災地変による災害、漏水又は火災等の偶発的な事故等をいい、事前に事故等の発生を予測することがきわめて困難なものをいう。</p> <p>② 第二号に規定する災害及び事故の例等については、当該マンションの地域性、設備の状況等に応じて、内容の追加・修正等を行うものとする。</p>
--	--

(4) 新年度予算成立までの会計処理規定

<p>マンション標準管理規約及び同コメント (会計年度) 第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>&lt;コメント&gt; ※現在コメントなし</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>3 <u>理事長は、第56条に定める会計年度開始後、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支出を行うことができる。</u></p> <p>一 <u>第27条に定める通常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</u></p> <p>二 <u>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</u></p> <p>4 <u>理事長は、前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、承認を得なければならない。</u></p> <p>&lt;コメント&gt; 第58条関係</p> <p>① <u>第3項第一号に定める経費とは、第27条各号に定める経費のうち、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であることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。</u></p> <p>② <u>第3項第二号に定める経費とは、総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、</u></p>
---	---

二つの会計年度を跨ってしまうことが、やむを得ないものであり、総会の承認を得た会計年度と異なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、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であることが必要である。

## 5. その他

### (1) 財産の管理等に関する整理

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の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、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。</p> <p>4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p> <p>(預金口座の開設)</p> <p>第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第60条関係</p> <p>① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第1項の規定は、原則方式又は支払一任代行方式（いずれも、集金代行会社委託等を除く。）を前提とした規定であり、集金代行会社委託等による原則方式又は支払一任代行方式や、収納代行方式をとる場合には</p>	<p>論点を踏まえた整理として考えられるもの</p> <p>&lt;コメント&gt;</p> <p>第60条関係</p> <p>① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第1項の規定は、<u>マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第87条第2項第一号ハに定める修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座におい</u></p>

<p>その実状にあった規定とする必要がある。</p> <p>② 督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。</p> <p>ア) 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料</p> <p>イ) 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費</p> <p>ウ) その他督促及び徴収に要した費用</p> <p>※現在第62条関係コメントなし</p>	<p><u>て預貯金として管理する方法を前提とした規定であり、同施行規則第87条第2項第一号イ及びロの方法をとる場合にはその実状にあった規定とする必要がある。</u></p> <p><u>第62条関係</u></p> <p><u>第62条に定める預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、施錠の可能な場所(金庫等)に保管し、印鑑の保管と鍵の保管を理事長と副理事長に分けるなど、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましい。</u></p>
---	--

## (2) 総会の決議内容の明確化

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(議決事項)</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 収支決算及び事業報告</li> <li>二 収支予算及び事業計画</li> <li>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</li> <li>四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</li> <li>五 長期修繕計画の作成又は変更</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>八 修繕積立金の保管及び運用方法</li> <li>九 第21条第2項に定める管理の実施</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</li> <li>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</li> <li>十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</li> <li>十五 その他管理組合の業務に関する重要事項</li> </ol> <p>&lt;コメント&gt; ※現在コメントなし</p>	<p>&lt;コメント&gt; 第48条関係</p> <p><u>管理組合において、第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的なものについては、一件ごとの議案として決議する方法ではなく、第二号に定める「収支予算及び事業計画」として、総括的に総会の承認を得ている事例が見受けられるが、経常的な補修費などその範囲が明確に定められていないものについては、補修の種類や金額など、その範囲について、あらかじめ</u></p>

	<p><u>め総会の承認を得て細則などに定めておく</u> <u>とともに、実際の運用にあたっては、組合</u> <u>員やその他の居住者への影響等を踏まえて</u> <u>一件ごとの議案として決議すべきものでな</u> <u>いか検討することが望ましい。</u></p>
--	--

### (3) 共用部分の範囲に関する整理

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(共用部分の範囲)</p> <p>第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。</p> <p><b>別表第2 共用部分の範囲</b></p> <p>1 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」</p> <p>2 エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」</p> <p>3 管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物</p> <p>&lt;コメント&gt; 別表第2 関係 ① ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。 ② 管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。</p>	<p><b>別表第2 共用部分の範囲</b></p> <p>1 <u>エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、内外壁、床、天井、柱、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」</u>（規約共用部分を除く）</p> <p>2 <u>エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、テレビ共同受信設備、消防・防災設備、避雷設備、各種の配線配管</u>（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」</p> <p>3 <u>管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫等専有部分に属さない「建物の部分」</u>（規約共用部分）</p> <p>&lt;コメント&gt; 別表第2 関係 ① 管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。</p>

(4) 理事長の勧告及び指示等の明確化

マンション標準管理規約及び同コメント	論点を踏まえた整理として考えられるもの
<p>(義務違反者に対する措置)</p> <p>第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。</p> <p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び</p>	

差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

<コメント>

※現在コメントなし

<コメント>

第66条関係

第66条は、区分所有法第57条から第60条までに定める措置について、マンション標準管理規約においても確認的に規定したものである。

第67条関係

① 第67条第3項第一号に定める措置は、この規約又は使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときの措置であり、第66条に定める区分所有法第57条から第60条までの規定に基づいた措置とは異なるものである。理事長は、理事会の決議を経て、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することを講ずることができる。