

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
(議決権) 第 46 条 (略) 2～3 (略) 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。 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。 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。 <コメント> 第 46 条関係 ①～③ (略) 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。 <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>	<コメント> 第 46 条関係 ④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「議決権行使書」）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、第 46 条 6 項により、代理人は、代理人により議決権を行使しようとする組合員から授権されたことを証する書面（いわゆる「委任状」）を理事長に提出しなければならないとしている。 <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、いずれも組合員本人が総会に出席せずに議決権の行使をするものであるが、書面による議決権の行使が組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、代理人による議決権の行使は賛否の意思決定を代理人に委ねてし</u>

	まうという点で性格が大きく異なるものである。したがって、組合員が総会に出席できない場合は、書面による議決権の行使によって、組合員が主体的に各議案ごとの賛否の意思を表示することが望ましい。 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について定める第 46 条第 4 項は、区分所有法第 39 条第 2 項の規定を標準管理規約上も確認的に規定したものであり、規約等によってこれらの方法による議決権の行使を制限することはできない。 ⑤ 書面による議決権の行使は、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り、賛否の記載のないものは、賛否いずれかの意思表示がなされていると考えることは困難であるため、そのような場合には、棄権したものとして取扱うのが望ましい。 なお、書面の様式の中に、各議案の賛否の記載のない場合における各議案についての賛成、反対又は棄権のいずれかの意思の表示があったものとする取扱いの内容について記載しておく方法が考えられるが、その場合には、当該様式について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。 ⑥ 代理人による議決権の行使として、誰を代理人とするかの記載のない書面（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該書面の効力や議決権行使上の取扱いについてトラブルとなる場合があるため、そのようなトラブルを防止する観点から、書面の様式の中に、「代理人を記載していないものは、議長に一任したものとみなす」など記載しておく方法が考えられる。その場合には、当該様式について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。 なお、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しいことから、その場合には、「組合員は誰を代理人とするかについて規約第 46 条第 5 項に規定する者の中から主体的に決定することが望まれる」旨を併せて記載しておくことが望ましい。
--	---

（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及び手続きの明

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
(議決権) 第46条 (略) 2～3 (略) 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。 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。 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。 <コメント> 第46条関係 ①～③ (略) 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	論点を踏まえた整理として考えられるもの 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> 一 <u>その組合員の配偶者又は一親等の親族</u> 二 <u>その組合員と〇〇マンションに同居する者</u> 三 <u>その組合員の住戸を借り受けた者</u> 四 <u>他の組合員</u> 五 <u>他の組合員と〇〇マンションに同居する者</u> 6 組合員は、<u>あらかじめ、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。</u> 7 代理人は、<u>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。）を常に携帯しなければならない。</u> 8 理事長は、<u>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求めることができる。</u> 9 代理人は、<u>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> 10 理事長は、<u>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> <コメント> 第46条関係 ※④は、<u>論点1.(1)の再掲</u> ④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に各議案ごとの賛否を記載した書面（いわゆる「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

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。

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。

理人が総会に出席して議決権を行使することであり、標準管理規約第46条6項により、代理人は、代理人によって議決権を行使しようとする組合員から授權されたことを証する書面（いわゆる「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。

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、組合員が総会に出席できない場合は、書面による議決権の行使によって、組合員が主体的に各議案ごとの賛否の意思を表示することが望まれる。

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、規約等によってその方法を制限することはできない。

※コメント⑤～⑥の追加は、論点1.（1）にて記載

⑦ 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。

(3) 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
(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	<コメント> 第48条関係 <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>

	<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>
--	---

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
（議決事項） 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。 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67条に定める勧告又は指示等 七 総会から付託された事項	（議決事項） 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。 一～五 （略） 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等 九 総会から付託された事項
<コメント> ※現在コメントなし	<コメント> 第54条関係 ① <u>共用部分の軽微な変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）及び狭義の管理行為（変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）については、総会の決議により決することが区分所有法の原則であるが、相当数の住戸があり、その組合員を代表する理事の数も相当数あるような大規模マンションなど、個々のマンションの実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。</u> <u>ただし、その場合には、次のような点に留意することが必要である。</u> ・ <u>理事会の決議事項とする内容については、あらかじめ総会の承認を得て細則などに具体的な定めを置くこと</u> ・ <u>理事会の決定が組合員全体への利益相反行為とならないよう、監事による監査機</u>

(総会の会議及び議事) 第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。 一 規約の制定、変更又は廃止 二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。) 三 区分所有法第58条第1項、第59条	<u>能の強化を図るなどの取組みを行うこと</u> <u>・総会への事後承認や報告など組合員に対する透明性の確保等についても配慮すること</u> ② <u>経常的な管理行為であっても、総会の決議事項となる狭義の管理行為に該当するのか、総会の決議事項とはならない保存行為に該当するかが不明確な場合があるため、総会の決議事項とはならない保存行為の具体的な内容をあらかじめ規約や細則に定めておくことが考えられる。その場合、例えば、第32条第1号に掲げる業務や第2号のうち経常的な小修繕(簡単なペンキの塗り替え、集会室の窓ガラスの取替えなど、一応の目安として月々の管理費で賄える範囲のもの)などは、通常、保存行為に該当するものと考えられる。これに対し、例えば、第47条関係コメント⑤で例示したような管理行為は、保存行為には該当せず、規約に別段の定めがない限り、総会の決議事項となる。</u> <u>なお、保存行為は、通常、管理者たる理事長の専決で行われることとなるが、保存行為のうち、特定の事項(施工業者との工事請負契約の締結など)については、理事会の決議事項とするよう、規約に定めておくことも考えられる。</u>
---	---

第1項又は第60条第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合

5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

5 前4項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第43条第1項により

あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(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>

第47条関係

- ① 第2項は、議長を含む出席組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。
- ② 特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

- ③ 区分所有法では、共用部分の変更に
し、区分所有者及び議決権の各4分の3以
上の多数による集会の決議（特別多数決
議）で決することを原則としつつ、その形
状又は効用の著しい変更を伴わない共用
部分の変更については区分所有者及び議
決権の各過半数によることとしている。

建物の維持・保全に関して、区分所有者
は協力してその実施に努めるべきである
ことを踏まえ、機動的な実施を可能とする
この区分所有法の規定を、標準管理規約上
も確認的に規定したのが第47条第3項
第二号である。

- ④ 第1項に基づき議決権総数の半数を有
する組合員が出席する総会において、第2
項に基づき出席組合員の議決権の過半数
で決議（普通決議）される事項は、総組
合員の議決権総数の4分の1の賛成により
決議されることにかんがみ、例えば、大規
模修繕工事のように多額の費用を要する
事項については、総組合員数及び議決権総
数の過半数で、又は議決権総数の過半数で
決する旨規約に定めることもできる。

- ⑤ このような規定の下で、各工事に必要な
総会の決議に関しては、例えば次のように
考えられる。ただし、基本的には各工事の
具体的内容に基づく個別の判断によるこ
ととなる。

ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の
基本的構造部分を取り壊す等の加工を
伴わずに階段にスロープを併設し、手す
りを追加する工事は普通決議により、階
段室部分を改造したり、建物の外壁に新
たに外付けしたりして、エレベーターを
新たに設置する工事は特別多数決議に
より実施可能と考えられる。

イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素
繊維シートや鉄板を巻き付けて補修す
る工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの
耐震部材を設置する工事で基本的構造
部分への加工が小さいものは普通決議
により実施可能と考えられる。

ウ) 防犯化工事に関し、オートロック設備
を設置する際、配線を、空き管路内に通
したり、建物の外周に敷設したりするな
ど共用部分の加工の程度が小さい場合
の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工
事は普通決議により、実施可能と考えら
れる。

エ) IT化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

オ) 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

カ) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

- ⑥ 建替え決議の賛否は、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。

※第 48 条は現在コメントなし

【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
(役員) 第35条 管理組合に次の役員を置く。 - 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 2 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。 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。 (監事) 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。 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。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。 <コメント> 第35条関係 ① 理事の員数については次のとおりとする。 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、〇～〇名という枠により定めることもできる。 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、役員の体制を検討する必要がある。 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、	<コメント> 第35条関係 ①～③ (略)

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。 ※現在第 41 条関係コメントなし	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>第 41 条関係</u> <u>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。</u>
--	--

(2) 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
(義務違反者に対する措置) 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。 (理事長の勧告及び指示等) 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。 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。 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。 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迫行すること 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 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。 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び	

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> <u>第66条関係</u> <u>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。</u> <u>第67条関係</u> <u>① 第67条第3項第一号に定める措置は、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り、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ことを規定したものである。</u> <u>また、個別具体的な事案について第66条の規定を適用すべきか、第67条を適用すべきかという判断にあたっては、事前に弁護士に相談することが望ましい。</u>
--	---

(3) 役員の資格要件である「現に居住する」要件等の緩和

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
(役員) 第35条 管理組合に次の役員を置く。 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 2 理事及び監事は、<u>○○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。</u> 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。 <コメント> 第35条関係 ① 理事の員数については次のとおりとする。 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。 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。 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、役員の体制を検討する必要がある。 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。 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	2 理事及び監事は、<u>組合員又はその配偶者若しくは一親等の親族のうちから、総会で選任する。</u> <コメント> 第35条関係

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。	※コメント④、⑤は、論点２．（１）にて記載 ⑥ <u>役員の資格要件については、マンションの実態に応じて、借家人、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者等に対しても認めることも考えられる。</u> ⑦ <u>理事会は、マンションに現に居住し、マンションの実情等をよく把握している組合員が中心となって運営されることが望ましいことから、現に居住する組合員が役員の過半数を占めるなどの定数要件を定める方法や、理事長、副理事長、会計担当理事等の一定の役職については、現に居住する組合員に限定する要件を定めるなどの方法をとることが望ましい。</u> ⑧ <u>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。</u>
--	--

(4) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

[illegible]

<u>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。</u>	<u>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役員となることができる具体的な要件について、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。なお、当該法人が管理組合と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特に配慮を行うことが必要である。</u>
--	---

(5) 役員の理事会への代理出席規定の明確化

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
(理事会の会議及び議事) 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。 2 (略) <コメント> 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。	<コメント> 第53条関係 <u>※改正なし</u>

(6) 役員の報酬額の規定の明確化

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
(役員の誠実義務等) 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。 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。 <コメント> ※現在コメントなし	<コメント> 第37条関係 ① 第37条第2項の規定に基づき役員の報酬を別に定める場合にあっては、<u>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> ② 役員に対する報酬の考え方として、報酬の支給額の大小によって、役員に対して特別な能力や過度な成果を要求するなど、<u>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る、また、報酬の支給額の検討にあたっ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>

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
(業務) 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 - 一 (略) - 二 組合管理部分の修繕 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 - 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 - 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 - 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 - 七～九 (略) - 十 修繕積立金の運用 - 十一～十七 (略) <コメント> 第32条関係 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、区分所有者の間に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。 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。 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。 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。 3 全体の工事金額が定められたものであること。 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	<コメント> 第32条関係 ①～⑦ 削除 ※①～⑦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。

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

<コメント>

第48条関係

①～⑦ (略)

※ 第32条関係から第48条関係へ移動

⑧ 長期修繕計画の作成及び見直し並びに

	<u>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> ⑨ <u>なお、修繕積立金の設定及び見直しの際には、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十分に考慮することが必要である。</u>
--	---

(2) 管理組合における分譲後の原始規約の再確認

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
＜コメント＞ 附則全般関係 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。 (管理組合の成立) 第2条 管理組合は、平成○年○月○日に成立したものとする。 (初代役員) 第3条 第35条にかかわらず理事○名、監事○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。 2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成○年○月○日までとする。 (管理費等) 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	＜コメント＞ 附則全般関係 ① <u>規約は、管理組合による主体的な管理を行う上で極めて重要なものであり、マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。新規に分譲されたマンションにあつては、区分所有者の規約に対する意識が低い場合も見られること等から、こうした規約の意義等について分譲後に再確認したり、原始規約と標準管理規約との比較検討を行うなど、原始規約の内容がマンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向に沿ったものになっているか否かについて、できるだけ早期に検討することが望ましい。その際、必要に応じ、マンション管理士などの専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが望ましい。</u> ② <u>新規に分譲されたマンション以外のマンションや一度見直しを行ったマンションにおいても、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。</u> 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、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。 (管理組合の成立) 第2条 管理組合は、平成○年○月○日に成立したものとする。 (初代役員) 第3条 第35条にかかわらず理事○名、監事○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。 2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成○年○月○日までとする。 (管理費等) 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。 (経過措置) 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。 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。 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。 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。 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。 ウ) 入居後直ちに開催する総会で抽選で駐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。	額とする。 (経過措置) 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。 ④ ③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。 ⑤ 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。 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。 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。 ウ) 入居後直ちに開催する総会で抽選で駐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。
--	--

(3) 新年度予算成立までの会計処理規定

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
(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。 (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。 <コメント> ※現在コメントなし	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> 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> 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> 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> <コメント> 第58条関係 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> 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>

(4) 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
(管理費等の徴収) 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。 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。 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迫行することができる。 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。 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。 (預金口座の開設) 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。	(管理費等の徴収等) 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<u>収納口座</u>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。 2 <u>管理組合は、収支予算に基づき、収納口座又は保管口座から経費の支払を行い、当月分の管理費等から当月分の経費として支払をした額を控除した残額を、翌月末日までに第62条に定める保管口座に移し換える。</u> 3 組合員が第1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。 4 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迫行することができる。 5 <u>第3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。</u> 6 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。 7 <u>理事長は、第3項の規定に基づき、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。</u> (収納口座及び保管口座の開設) 第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、<u>管理組合等を名義人とする収納口座及び保管口座</u>を開設するものとする。

<コメント> 第 60 条関係 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その実状にあった規定とする必要がある。 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。 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 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 ウ）その他督促及び徴収に要した費用 ※現在第 6 2 条関係コメントなし	<コメント> 第 60 条関係 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 項の規定及び当月分の残額を収納口座から保管口座に移し換える旨を規定する第 2 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 1 3 年国土交通省令第 1 1 0 号。以下「適正化施行規則」という。）第 8 7 条第 2 項第一号イの方法（収納口座の名義人を管理組合等とする場合であって、原則どおり保管口座への移し換えを行うときに限り、集金代行会社委託等を除く。第 6 2 条関係において同じ。）を前提とした規定であり、これ以外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> ② （略） 第 6 2 条関係 ① <u>管理組合等を名義人とする収納口座及び保管口座を開設する旨を規定する第 6 2 条の規定は、適正化法施行規則第 8 7 条第 2 項第一号イの方法を前提とした規定であり、これ以外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> ② <u>第 6 2 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>
---	---

4. 多様なマンション形態に対応した管理規約のあり方の検討

(1) 団地型

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
＜コメント＞ 全般関係 ① (略) ② この団地型標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住戸専用のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地及び集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているものである。各棟及び各住戸についてはその床面積、規模等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。 なお、この規約の対象となる団地の単位は、敷地が共有関係にある棟の範囲である。団地型マンションで土地の共有関係が数棟ごとに分かれている場合には、それごとに1つの管理組合を構成し、規約を作成することとなる。 ③ 団地の形態の典型的なものとして、「団地内の土地全体が団地建物所有者の共有となっている形態」と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が全団地建物所有者の共有となっている形態」とがあるが、本規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態であり、特に、 ア) 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること イ) ア)の建物の敷地（建物の所在する土地と規約により敷地と定められた土地の両方を含む。）がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること（建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること） ウ) 団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められていること の3つの要件を満たしている団地とした。 後者の形態の場合には、基本的に各棟は単棟型の標準管理規約を使用し、附属施設についてのみ全棟の区分所有者で規約を設定することとなる。	

④ いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合、団地型マンションでも店舗併用等の複合用途型がある場合、事務所又は店舗専用の区分所有建物が団地内に併存する場合等は別途考慮するものとする。 ⑤ この規約では、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとし、管理組合は団地全体のものを規定し、棟別のものは特に規定していない。ただし、区分所有法で棟ごとに適用されることとなっている事項(義務違反者に対する措置、復旧及び建替え)については、棟ごとの棟総会で決議するものである。 なお、棟の管理は各棟の管理組合で行うことと規約で位置づけた場合であっても、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理の確保等の観点から、全棟で管理のための連絡協議会のような組織を設置し、緩やかな形での統合的な管理を行っていくことが考えられる。 ⑥ 駐車場の扱い等、この標準管理規約に示している事項の取扱いに関しては、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、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。 なお、別に定められる公正証書による規約と一覽性をもたせることが望ましい。	
--	--

(2) 複合用途型

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
＜コメント＞ 全般関係 ① (略) ② この複合用途型標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住宅・店舗併用の単棟型マンションで、各住戸、各店舗についてはその床面積、規模、構造等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。 ③ 複合用途型マンションの形態として、「大規模な再開発等による形態のもの」と「低層階に店舗があり、上階に住宅という形態で住宅が主体のもの」があるが、本規約の対象としては、複合用途型として多数を占めている後者の形態とした。 前者の形態の場合には、住宅部分、店舗部分それぞれの独立性が強いこと、事業実施主体も大規模で管理体制もしっかりとしたものとなっていること、各マンションの個別性が強いことから、そのマンションの実態に応じて個別に対応することが必要である。実際の複合用途型マンションは多種多様な形態が考えられるため、このマンション標準管理規約（複合用途型）を参考にして、物件ごとに異なる実情を考慮して管理規約を定めることが望まれる。 ④ 店舗や事務所が併設されているマンションであっても、その併設比率が小さく、店舗一部共用部分、住宅一部共用部分がない場合は、必ずしも複合用途型ではなく、単棟型又は団地型のマンション標準管理規約を参考にして、管理規約を定めることも考えられる。いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸又は店舗を区分所有する場合、管理組合を法人とする場合、複合用途型でも数棟のマンションが所在する団地型マンションの場合等は別途考慮するものとする。 ⑤ この規約は、区分所有者全員の共有物である敷地、全体共用部分及び附属施設のほか、一部の区分所有者の共有物である一部共用部分についても全体で一元的に管理するものとし、管理組合は全体のことを規定し、一部管理組合は特に規定していな	

い。

- ⑥ 駐車場の扱い等、この標準管理規約に示している事項の取扱いに関しては、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、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。

なお、別に定められる公正証書による規約と一覽性をもたせることが望ましい。

- ⑦ 最初に管理規約を制定する際には、店舗部分に関する駐車場、店舗前スペース等専用部分に関すること、看板に関すること、店舗の業種や営業時間等について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定することが、後のトラブル発生を回避する観点から重要である。なお、等価交換によるマンションでは、土地所有者と区分所有者の衡平に留意することが重要である。

5. その他

(1) 共用部分の範囲等に関する整理

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																																						
(対象物件の範囲) 第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。 別表第1 対象物件の表示 <table><tr><td colspan="2">物 件 名</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">敷地</td><td>所在地</td><td></td></tr><tr><td>面 積</td><td></td></tr><tr><td>権 利 関 係</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">建物</td><td>構造等</td><td>造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m² 建築面積 m²</td></tr><tr><td>専 有 部 分</td><td>住戸戸数 戸 延べ面積 m²</td></tr><tr><td>附属施設</td><td colspan="2">駐車場施設、自動車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設</td></tr></table>			物 件 名			敷地	所在地		面 積		権 利 関 係		建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²	附属施設	駐車場施設、自動車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設		別表第1 対象物件の表示 <table><tr><td colspan="2">物 件 名</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">敷地</td><td>所在地</td><td></td></tr><tr><td>面 積</td><td></td></tr><tr><td>権 利 関 係</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">建物</td><td>構造等</td><td>造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m² 建築面積 m²</td></tr><tr><td>専 有 部 分</td><td>住戸戸数 戸 延べ面積 m²</td></tr><tr><td>附属施設</td><td colspan="2">塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設</td></tr></table>			物 件 名			敷地	所在地		面 積		権 利 関 係		建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²	附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設	
物 件 名																																									
敷地	所在地																																								
	面 積																																								
	権 利 関 係																																								
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²																																							
	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²																																							
附属施設	駐車場施設、自動車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設																																								
物 件 名																																									
敷地	所在地																																								
	面 積																																								
	権 利 関 係																																								
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²																																							
	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²																																							
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設																																								

(共用部分の範囲)

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。

別表第2 共用部分の範囲

- 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」
- 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」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

<コメント>

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。

別表第2 共用部分の範囲

- 1 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」（規約共用部分を除く）
- 2 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（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」
- 3 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」（規約共用部分）

<コメント>

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。

(2) 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
(敷地及び共用部分等の管理) 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。 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。 (窓ガラス等の改良) 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。 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。 (必要箇所への立入り) 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。 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。	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(以下この条において「専有部分等」という。)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 <u>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</u>

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。 <コメント> 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	<u>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場合、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、立入った専有部分等に係る組合員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。</u> 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。 <コメント> <u>第 23 条関係</u> ① 第 2 項で想定する災害又は事故等とは、<u>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。</u> ② 第 2 項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。
--	--