

マンション標準管理規約に関するアンケート結果(全体版)

※当アンケート結果は、国土交通省が平成21年12月に関係団体を通じて、マンションの管理組合、マンション管理士、マンション管理業者に対して配布を行い、集約したものの

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
目的	単棟	第1条			規約の目的として「敷地、建物的美観維持、老朽化防止、汚損修復、施設機能の維持増進を行い財産価値を守ること」を追加	管理規約の目的をより明確にすることが出来るため。	
目的	単棟	第1条			規約の目的として「地域社会の健全な発展に資すること」を追加	マンション管理はマンション内にとどまらず、地域との良好な関係が求められるため。	
定義	単棟	第2条	第1項	第8号	「専用使用权」を削除	駐車場使用に関して、本権利が単独で行使できるとの誤解が生じているため、削除した方が良いと思う。	
定義	単棟	第2条	第1項		条項の引用ではなく文章表現に修正	分かり易くすべきである。	
定義	単棟	第2条	第1項	第1号	法律の引用による表現を避け、定義内容を具体的に記載	法律の引用による説明は分かりにくい。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「修繕」、「維持」、「改修」、「改善」の定義を追加	大規模修繕工事や各種維持管理を行う上で、会計処理との関係を明確にして円滑に実施したい。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「管理組合(第6条)」、「バルコニー(第14条)」、「使用細則(第18条)」、「使用細則等(第37条)」、「適正化法(第35条第5号)」を追加	定義を第2条に集約した方が読み易いため。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「長期修繕計画 共用部分に関して、一定の周期を設定して費用を見積もり、適切な修繕を実施するための修繕時期と周期、修繕仕様、修繕コストと資金等の計画。」を追加	マンション管理において通常使用する用語であり、かつ大切な用語であるため。	資料3 3.(1)にて 例示
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「計画修繕 建物修繕工事のうち、長期修繕計画に基づいて一定年数の経過ごとに計画的に行われる防水工事、塗装工事、下地補修工事、止水工事、仮設工事、給排水設備工事、電気工事、ガス設備工事、エレベーター設備工事等をいう。」を追加	マンション管理において通常使用する用語であり、かつ大切な用語であるため。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「大規模修繕 計画修繕のうち防水工事、塗装工事、下地補修工事、止水工事、仮設工事等建物全体に関する総合的な修繕、又は給排水設備工事、電気工事、ガス設備工事、エレベーター設備工事等の複合的な修繕をいう。」を追加	マンション管理において通常使用する用語であり、かつ大切な用語であるため。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「再生 マンションの建物が経年数を増すに従い、建物の劣化および生活様式の変化や区分所有者の高齢化等の要因によって、健康は文化的な生活を送ることに対する適性を欠くようになったとき、建物の構造躯体を維持しながら改築や増築を行うことによって形状の変化と効用の増加を図り、もって居住性能を適正に回復、または向上させる方法をいう。」を追加	今後築年数を経たマンションの増加が見込まれるため。	
定義	単棟	第2条			用語の定義に、「管理組合」、「管理組合員」を追加	「管理組合」、「管理組合員」という用語は区分所有法に規定されておらず、組合員の理解を進めるためにも必要であると考えため。	
規約及び総会の決議の遵守義務	単棟	第3条			遵守義務に、「使用細則等」を追加	区分所有者は、規約にとどまらず、使用細則等の遵守義務があるため。その他、理事会決議(理事会の権限内にある事項)の遵守義務、第3項の区分所有者が同居人へ遵守させる義務も同様である。	
規約の公平性	単棟	-			区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならないことを規定	区分所有法第30条第3項において規定されている。重要な規定なので、標準管理規約に追加した方が良い。	
管理組合	単棟	第6条	第2項		管理組合は、事務所を<…住居表示…>に置く。	権利能力なき社団としての管理組合の資格証明が円滑に行えるよう、規約に表示する。	
専有部分の範囲	単棟	第7条			表現がわかりにくいので分かり易いように改める(例えば図を示すなど)	例えば、共用部分であるパイプスペース内にある給水管でメーターから先は専有部分としているが、界壁までは共用部分であると理解している。範囲についてはできるだけ図で示すようにしないと、組合員には理解しづらい。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
専有部分の範囲	単棟	第7条		(コメント)	専有部分の範囲の例示を増やす。また、問題となりそうな部位に関しての考え方をコメントにより示す。特に設備に関する条項を図示などで追加	専有部分の範囲の問題は、修繕等の費用負担に直接係わりトラブル等になりやすいことへの解決の指針を示すべきと考えるため。	
専有部分の範囲	単棟	第7条			「消防設備、インターホン等は専用部分に含まない」とする規定を追加	専有部分と共用部分にまたがって一体的・システム的に構成されているものについては、共用部分として扱う必要があるため。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項	第1号	「天井、床および壁のうち躯体部分は共用部分とし、それより表面となる内装材部分を専用部分とする。」という規定を追加	もう少し細かく具体的に規定したほうがよい。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項		「設備配管類のうち給水管、ガス管および電気配管は本管から各戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから先(住戸側)の枝管部分を専用部分とする。」という規定を追加	わかりやすさに配慮し、第〇号として新設すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項		「設備配管類のうち雑排水管および汚水管は、縦管に接続する継ぎ手の手前までの枝管部分を専用部分とする。」という規定を追加	わかりやすさに配慮し、第〇号として新設すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項		「設備配管類のうちTVアンテナ配管は、専用部分内の端子のみを専用部分とする。」という規定を追加	わかりやすさに配慮し、第〇号として新設すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項		「設備配管類のうち通信線は、配管内の配線は共用部分とし、それ以外の専用部分内の配線および端子は専用部分とする」という規定を追加	わかりやすさに配慮し、第〇号として新設すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項		「火災警報装置、オートロック設備及び集合郵便受け箱は専用部分に含まれないものとする。ただし、これらの設備のうち専用部分内にある設備の管理については、通常の使用に伴うものは、当該専用部分の区分所有者の負担と責任において行わなければならない。」という規定を追加	わかりやすさに配慮し、第〇号として新設すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項	コメント	「床、壁は、躯体部分を除く部分を専用部分とする。」とあるが、壁、コンクリートの上塗り部分、床上配管上に打設するコンクリートは、共用部分でない等のコメントを追加	床上配管の場合配管が軽量コンクリート内に埋設されている場合とコンクリートスラブやコンクリート壁に埋設されている場合のコンクリートは専用部分であること等を明確化するため。	
専有部分の範囲	単棟	第7条			設備に関する専有部分と共用部分の区分明示並びに、敷地外から敷地内に引き込む配管・配線の所有区分・管理区分の明示、メーターの帰属、消防用設備、感知器等帰属等に関する事項の規定を追加	物件ごとに、詳細に調査し記載すべき事項である。行政による指導もあるため、一般的内容で記載してしまうケースが多いため。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項	第2号	ドアノブ、取っ手及びドアスモーカー(ドアクローザー)の帰属に関する事項の規定を追加	規定に記載した上で、コメントにも解説を追加すべき。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項	(コメント)	扉枠、ドアスコープ、セカンド錠、玄関チャイムの帰属に関する事項を規約又はコメントに追加	修繕にあたっての費用負担を誰がするのが問題となるので明示する。	
専有部分の範囲	単棟	第7条	第2項	第3号	網戸・面格子の帰属に関する事項を規約に追加	コメントではなく規約に記載した方がよい。面格子は、防犯対策のため、多くのマンションで取り付けている。	
共用部分の範囲	単棟	第8条			条文だけの表記を避ける(例えば図を示すなど)	範囲についてはできるだけ図で示すようにしないと、組合員には理解しづらいため。	
共用部分の範囲	単棟	第8条	別表2		共用部分としてアルコーブを追加	共用部分であることを明確にするため。	
共用部分の範囲	単棟	第8条	別表2	(コメント)	共用部分としてガス警報器を追加	火災、ガス警報設備は、専用部分に個々の区分所有者が設置したものと建物全体で集中管理しているものとを区分して共用部分、専有部分の範囲を明確にする。コメントでもよい。	
共用部分の範囲	単棟	第8条	別表2		標準管理委託契約書改定時に行われた表現の見直しを標準管理規約にも反映	標準管理委託契約書第2条が改定されたため。	
共用部分の範囲	単棟	第8条			共用部分と専有部分の境界が明確な規定に改正	共用部分と専有部分の境界にあいまいな部分があるため、明確化する必要がある。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
共有持分	単棟	第10条			「①各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。 ②前項の床面積の計算は、壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。」という規定に改正	共用部分は、計算根拠を明確に定めた方が良い。敷地については、コメントでも良いのではないかと。	
共有持分	単棟	第10条	第2項		「各区分所有者の前項の共有持分は、所有する専有部分の床面積の割合による。」という規定を追加	共有持分の根拠を明瞭にするため。	
専有部分の用途	単棟	第12条			コメント「専ら住宅」の考え方をコメントに詳細の例示を追加	専ら住宅の場合、SOHOなどを認めるか否かなどの考え方をコメントで示す。	
専有部分の用途	単棟	第12条			コメント例えば、生活の本拠として利用しているものが、会社事務所、オンボロ洗濯業、少人数の学習塾、タレント事務所など経営している場合があるが、どのような職業であれば良いのか限定したコメントに改正	「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否か」で判断するようにとあるが、生活の本拠であり一定の平穩を保てばどんな職業でもよいと解されているため。	
専有部分の用途	単棟	第12条			例外規定として、個人事業主の事務所を管理組合が承認する場合の手続きと考え方に関する規定を追加	常に争いの対象となりエスカレートしていく可能性があるため。	
専有部分の用途	単棟	第12条			「専ら住宅として使用」の表現が曖昧なため、具体的に禁止規定を付記(例えば、暴力団・政治結社・宗教団体等の事務所や連絡所として使用を禁止)	禁止規定化することで、問題発生時の早期解決が図れ予防にも繋がるため。	
敷地および共用部分等の用法	単棟	第13条	第2項		「管理組合は、共用部分や施設の使用・管理・運営に関しては別途細則を定めるものとする。」という規定を追加	各種細則を定める根拠を定めるため。	
敷地および共用部分等の用法	単棟	第13条			ガーデニングに関する規定の追加	実態として相当の期間、ガーデニングを許可しているため。	
バルコニー等の専用使用権	単棟	第14条			「専用使用権」を「専用使用」に変更	分譲業者が、駐車場の専用使用権を譲渡し、その後管理組合との間で紛争となっている事例が多発しているため、現在では駐車場使用契約により使用するものとされているのが一般的である。このことから、専用使用権についての誤解を生じさせないため、標準管理規約全般にわたって、「専用使用権」については、「専用使用」との表現に変えた方が良く考えるため。	
バルコニー等の専用使用権	単棟	第14条	別表4		新たに区分3を追加し、有償か無償かを表示 また、行と列を入れ替えて逆に表示	専用使用部分の項目が、実際は4列以上あり、収まらないため。また、見づらいため。	
バルコニー等の専用使用権	単棟	第14条	別表4		「ポーチ、アルコーブ、面格子、網戸、集合郵便受箱」を別表の項目に追加	専用使用部分の範囲を明確にして、可能な限り管理組合が悩まなくてもいいようにすべきである。	
駐車場の使用	単棟	第15条	第1項		対象者を占有者へ拡大するよう規定を改正	駐車場が充足している地域のマンション、車を手放す高齢者が増えることを考慮した場合、占有者の使用を規約本文に規定した方が良い。 また、あわせて区分所有者・占有者が法人の場合も規定した方が良い。	
駐車場の使用	単棟	第15条	第2項		駐車場使用契約を締結する者及び使用料の支払者を使用者でなく区分所有者とする規定に改正	占有者と契約して使用料を徴収するよりも、未収の場合の回収が確実となるため。	
駐車場の使用	単棟	第15条			「管理組合は、駐車場の使用者が駐車場使用料を滞納した場合、第〇〇条に定める管理費等を滞納した場合、その他この規約に違反した場合には、 <u>駐車場使用契約を解除できるものとする。</u> 」という規定を追加	管理費等を滞納した場合は契約解除できる旨の規定を追加すべきである。また、駐車場使用契約書にも管理費滞納時の契約解除の条項を追加すべきである。 規約への記載は、全区分所有者に承知してもらうことであり、そのことが管理費等の滞納防止になるからである。管理費等の滞納がマンション管理の最重要課題となっている。	
敷地及び共用部分等の第三者の使用	単棟	第16条	第2項		第三者に使用させることができるものから除外するものとして記載されている括弧書きの「駐車場」を削除	外来者用駐車場を設置する例が多いため。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
敷地及び共用部分等の第三者の使用	単棟	第16条	第1項	第4号	「テレビ共視聴設備については、対象物件により電波障害を受ける者に無償で使用させる。ただし、施設を今後新たに設置する必要がある場合、設置料金等については、対象者と誠実に協議のうえ決定する。また、テレビ共視聴施設以外の施設設置についても同様とする。」という規定を追加	地デジ化で利用は減少するが現状はかなりのため必である	
敷地及び共用部分等の第三者の使用	単棟	第16条			ケーブルテレビ、インターネット等施設設置部分、ガスメーター・水道メーター等の設置部分についての規定を追加	ケーブルテレビ、インターネット等の導入は一般的となっており、それらの施設設置部分は、第三者使用となり、追加したほうがベターではないか。また、ガスメーター・水道メーター等の設置部分も帰属は事業者の場合がほとんどであり、これも設置部分は第三者使用である。	
専有部分の修繕等	単棟	第17条	第4項		「…共用部分の工事を行うこと…」を「…共用部分の工事を、理事長の承認を得て行うこと…」という規定に改正	専有部分の修繕工事の名目で、共用部分の工事を拡大解釈されて行われる恐れがある。	
専有部分の修繕等	単棟	第17条		コメント	専有部分の修繕等を行おうとする区分所有者が管理組合の承認を短時間で言うことを防止する内容のコメントを追加	理事会が月1回程度しか開催されないのに、1ヶ月以内の承認期間を求められるのは非現実的であるため。	
専有部分の修繕等	単棟	第17条			第1項を「あらかじめ、理事長にその旨を別に定める書面(書式第〇〇)にて申請し、承認を受けなければならない。」とし、書式を規約に追加	実効性のある規定にする必要があるため。あわせて「〇〇日前までに」という規定も追加して方が良い。	
専有部分の修繕等	単棟	第17条			インターホンの取替を各区分所有者が実施可能となる規定の追加	躯体に影響を与えることも考えられるが、自由に取替えられるように規定を改正すべき。	
使用細則	単棟	第18条			「使用細則」は、「禁止事項及び使用細則」に変更し、禁止事項には次のような内容を規定 ① 専有部分又は共用部分等の主要構造部に関するもの ② 危険物に関するもの ③ 騒音、異臭、振動等に関するもの ④ ペット飼育に関するもの ⑤ その他	禁止事項の重要なものは、管理規約に記載し、その重要性を区分所有者に周知する必要があるため。	
専有部分の貸与	単棟	第19条	第1項		「区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合は、その予定日の〇〇日以前に、理事長に対して、第〇号書式により、予告届を提出しなければならない。なお、貸与の場合は、予告届に管理費等を3か月以上滞納したときは、賃借人の家賃から管理費等を徴収されても異議ない旨の条項を定めなければならない。」という規定に改正 「管理組合は、前項の予告届を検討し、必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手方が暴力団等、区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者と判断した場合は、理事会の決議により区分所有者に対し譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。」という規定に改正 「区分所有者が第1項の予告届を提出せず、もしくは事実と異なる届出を行い、又は正当な理由がなく前項の勧告に従わず譲渡または貸与を行った場合において、譲渡又は貸与を受けた者が法令、規約等に違反し、区分所有者の共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、当該区分所有者は、次の各号の責任を負う。 一 賃貸借契約の解除 二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払 三 管理組合が行った法的措置に要した費用(弁護士費用を含む。)の支払」 「区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与にかかわる契約内容に、この規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの契約等を定める事項を遵守する旨の条項を定めた第〇号書式による誓約書兼入居届を、入居の前日までに、理事長に提出させなければならない。なお、貸与の場合は、誓約書兼入居届に、「管理費等3か月以上滞納した場合は、家賃から管理費等を支払うことに異議ない」旨の条項を定めなければならない。」 「理事長は本マンションの専有部分の売買又は貸与を委託された宅建業者等に対し、第〇号書式により、暴力団又はその構成員には斡旋しない旨の文言を含めた受託届を提出させなければならない。」	専有部分の譲渡及び貸与の手続きと、暴力団等の入居を阻止するための、水際対策として、本条を全面的に見直す。 標題も「専有部分の譲渡及び貸与」とした方が良い。 また、滞納時の回収手段も、専有部分の貸与の手続き(予告届・誓約書)の中で、明確にした方が良い。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
					「宅建業者等が前項の届けを提出しないときは、理事長は当該宅建業者等から管理費等の問い合わせがあってもこれに応じないことができるものとする。」		
専有部分の貸与	単棟	第19条	第1項		第三者が遵守する事項として「使用細則」に「等」を追加	「使用細則等」の遵守も重要であるため。 (参考、第37条(役員の誠実義務等))	
専有部分の貸与	単棟	第19条	第2項		占有者が使用料等管理組合に損害を与えたとき、区分所有者の責任を明確にするための規定を追加	管理組合の不良債権防止のため。当人の誓約書だけでは不十分であり、連帯保証書が必要である。	
専有部分の貸与	単棟	第19条			「他の区分所有者に損害を与えた場合、当該区分所有者は第三者と連帯し損害賠償の責を負う旨」の規定を追加	具体的解決策を記載することが望ましいため。	
専有部分の貸与	単棟	第19条			「貸主としての区分所有者が管理費等を滞納した場合の当該家賃を充当する管理組合の権利、行使可能の旨」を追加	管理組合にとって未収納金は大きな問題であり解決の一助とするため。	
専有部分の貸与	単棟	第19条			区分所有者と賃貸借人との賃貸借契約書の写しを管理組合に提出することを義務付ける規定を追加	第2項の確認と管理費の支払者の確認が必要であるため。	
専有部分の貸与	単棟	第19条	第3項	(コメント)	貸与したときの、管理組合への届出義務の規定を追加	居住者が変わると適正な管理に影響するため。 また、専有部分を賃貸する者で、物件の管理を不動産業者に任せきりの場合、賃借人とのトラブルがあっても連絡・入居者が不明で、対応が困難となることを防止するため。(規約またはコメントに追加)	
専有部分の貸与	単棟	第19条			「専ら住宅として使用」の表現が曖昧なため、具体的に禁止規定を付記。(例えば、暴力団・政治結社・宗教団体等の事務所や連絡所として使用を禁止)	暴力団等反社会的集団の入居によるトラブルの防止	
区分所有者の責務	単棟	第20条			「前項にいう管理実行を充実させるため、区分所有者は共同生活環境を侵害する恐れのある者に譲渡又は貸与してはならない。」という規定を追加	暴力団等の居住を排除しなければならないため。	
敷地及び共用部分等の管理	単棟	第21条	第1項		「専用使用权」を「専用使用」に改正	「専用使用」に統一するため。	
敷地及び共用部分等の管理	単棟	第21条	第1項		「通常の使用」の範囲の定義に関する規定の追加	「通常の使用」の範囲が定義されておらず、不明確であるため。	
敷地及び共用部分等の管理	単棟	第21条		コメント	バルコニー等の管理で、通常使用に伴う事による負担の説明のコメントに、風水害等の場合の扱いに関する考え方を追加	当該部分の自然災害による損害の修繕等費用負担のトラブルを避けるため。	
敷地及び共用部分等の管理	単棟	第21条		コメント	コメント⑤について、配管の取り換え等に要する費用のうち専用部分に係るものを管理組合の負担で実施する場合の説明を追加	これを遵守する為に各管理組合は大変苦労している。また、独自に解釈して「共有部分と一体として行う必要がある」ときは管理組合の負担で可能であると解釈して実施しているところであり、管理会社もそのような解釈をしているところがあり、聞いています。従って、例えば特別決議をすれば管理組合の負担で実施できるようにするなど事態に即して検討してほしい。	
敷地及び共用部分等の管理	単棟	第21条			「専用使用部分について専用使用权を有する者は、前項ただし書きの場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分等に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。」という規定を追加	損害賠償責任をより明確化するため。	
必要箇所への立入り	単棟	第23条	第1項		「前2条」を「第21条及び第22条」と具体的に規定	「前2条」の誤解釈が多いため。第7条3項のような表現が好ましい。	
必要箇所への立入り	単棟	第23条	第1項		前2条以外に、火災やガス漏れ、犯罪などのより、緊急に専有部分に立入る必要性が出た時の対応及び、当該区分所有者の承諾なしに立入れる条文に改正	前2条以外に、火災やガス漏れ、犯罪などのより、緊急に専有部分に立入る必要性が出た時の対応及び、当該区分所有者の承諾なしに立入れる条文に変えるべきであるため。	資料3 3.(3)にて 例示

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
必要箇所への立入り	単棟	第23条			コメントに「立入りに関しては、本条に記載されている修繕の他に公的機関の立入りや高齢化対応(独居高齢者対応)がある。このうち高齢化対応については各マンションの実情に合わせた立入りも含む全体的な対策をとることが望ましい。」という記載を追加	必要な内容であるため。	
必要箇所への立入り	単棟	第23条			コメントで、管理を行うための立入りの事例を解説として追加	具体的な例示でトラブルを防ぐため。	資料3 3.(3)にて 例示
必要箇所への立入り	単棟	第23条			緊急立ち入りの場合として、「第1項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、地震、火災、爆発、犯罪等の災害又は事故等の事由により、緊急に専有部分又は専用使用部分に立ち入る必要があるときは、管理する当該区分所有者の承認なく立ち入ることができる。この場合、理事長は当該区分所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。」という規定を追加	標準管理委託契約書第13条第3項に規定されているため。本来、管理規約にその定めを置き、それを根拠に委託契約を締結すべきである。	
損害保険	単棟	第24条	第1項		「区分所有者は、共用部分等に関し、……」という部分の「共用部分等」を「対象物件」に改正	専有部分を含む個人賠償責任保険(漏水、バルコニーからの落下物等)を一括加入している管理組合も多いため。	
損害保険	単棟	第24条			管理組合が保険を契約することを承認する旨の規定を追加	保険の契約は総会承認とすべきであるため。	
損害保険	単棟	第24条	第1項		損害保険の内容および契約期間に関して、理事会へ委任する旨の規定を追加	複数年契約により保険料が有利となる商品があった場合に、理事会の判断で契約を進めることができるため。	
損害保険	単棟	第24条			各専有部分の火災保険の締結を義務化する規定を追加	火災が発生した場合、組合として加入する共用部分の火災保険だけでは、担保できないため。	
管理費等	単棟	第25条	第1項	第3号	「住民活動協力負担金」の規定を追加	平成22年1月26日最高裁判決を踏まえ、不在組合員への役員事務負担の公平性の見地から追加すべきと考えるため。	
管理費等	単棟	第25条	第1項	第3号	納入しなければならない費用として、「第1項第3号 使用料(駐車場使用料その他敷地及び共用部分等の使用に係わる使用料)」、「第2項第2号 使用料は、その目的に従い総会で決定した額とする」という規定など管理費、修繕積立金以外の費用を追加	水道料金、専用使用料、第61条第2項に定める負担金などを規定しておくべきであると考えたため。区分所有者の費用負担については、まとめて記載し、分かり易くした方がよい。東京簡易裁判所の判例ではあるが、平成20年2月18日の判決で左記のように規定していれば使用料を特定承継人に請求できるとされたため。	
管理費等	単棟	第25条	第2項		管理費等の額について、「共用部分の共有持分に応じて」ではなく、「マンションの支出状況に見合った基準」という規定に改正	多様化するマンション(プール、ジム等)において、共有持分比では公平さを欠くマンションも多く出てきているため。(実際の支出にあわせて変更すべき)	
承継人に対する債権の行使	単棟	第26条			「管理費等について有する債権は、承継人に対しても行うことができる。」という規定を追加	駐車場や使用料、規約に定めた違約金等も、特定承継人に請求できるようにした方が回収の可能性が高くなるため。	
承継人に対する債権の行使	単棟	第26条			第25条1項 管理費、修繕積立金に使用料を追加そのうえで第26条の条文により使用料も承継人に対して債権を行使できると規定(検討していく必要があると思料)	東京簡易裁判所の判例ではあるが、平成20年2月18日の判決で左記のように規定していれば使用料を特定承継人に請求できるとされたため。	
管理費	単棟	第27条		第13号	「滞納対策費(訴訟費用、弁護士費用等)」の追加	管理費等の滞納件数の増加への対応措置。	
管理費	単棟	第27条		第10号	「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」の削除	コメント第27条関係②で管理費として容認している居住者間の催事の開催費用には運動会、文化祭、餅つき大会等々の行事がありさらに経費はそれらの広報関係にまで及ぶ。しかし、これらは本来の共有財産の維持管理や集会等の運営には無関係ないし極めて因果関係の薄い経費である。他方、別物とされている町内会費にしても町内会への出席には別途の経費を伴うことがあって、仕分けは単純ではないため。	
管理費	単棟	第27条		第10号	「地域コミュニティ等……」の項削除あるいは自治会・町内会との役割分担の明確化(32条15の定義付けも必要)	現在の表現では自治会との役割分担が不明確であるため。自治会は入会が原則自由であり、管理組合とは性格が異なる。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
管理費	単棟	第 27 条			コメント 「経常的な補修費」の運用についてコメントを追加	支出するに当たり、「経常的な補修費」としてかなり多額にししかも自由に支出しているところがあるが、「経常的支出」の範囲、解釈および理事会限りで支出できる金額を予め総会で議決しておくことが望ましいことをコメントしてはどうか。	資料3 2.(1)にて 例示
管理費	単棟	第 27 条			「訴訟等の法的措置に伴う費用(弁護士等費用を含む)」という規定を追加	滞納管理費等の法的措置に伴う費用(弁護士費用・訴訟費用等)を追加すべきであるため。	
修繕積立金	単棟	第 28 条	第 1 項		修繕積立金を取り崩すことができる場合として、長期修繕計画、建物の診断・調査、水漏れの原因調査を追加	これらの支出について、現在のマンション標準管理規約では判断できない例があるため。	
修繕積立金	単棟	第 28 条	第 1 項		「管理組合は、長期修繕計画に基づいて必要な金額を修繕積立金として積み立てるものとし、次の各号に掲げる特別な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。 六 前五号までの各業務を行うのに必要な専門的知識を有するものの活用 七 建物・設備の点検調査 八 長期修繕計画の作成又は変更 九 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要な事項の調査費用」 という規定へ変更・追加	長期修繕計画という言葉を入れ、左記六号～九号の内容について、記載しておいた方が分かり易いため。	
修繕積立金	単棟	第 28 条	第 1 項		修繕積立金を取り崩すことができる場合として、「長期修繕計画の作成又は変更」を追加	建物診断を前提とした計画の作成は、修繕積立金から支出してよいため。	
使用料	単棟	第 29 条			「機械式駐車場経理は、管理費及び修繕積立金と区分して経理しなければならない。」という規定の追加	維持及び修繕に多額の費用を要するため。	
使用料	単棟	第 29 条			使用料については、管理費に充てる部分の制限を設ける旨の規定を追加	駐車場等使用料を充当することで成立する予算を立てている一般会計が多く、健全なる組合会計を阻害しているため。	
組合員の資格	単棟	第 30 条			コメント 組合員資格取得時点の判断についての考え方を、例示的に解説するコメントの追加	総会での議決権行使等、役員資格等での組合員資格の有無に関するトラブルを防ぐため。	
届出義務	単棟	第 31 条	第 1 項		① 届出書面の様式(書式第〇〇号)を指定 ② 届出は、入居又は退去の〇日前までと義務付け ③ 住所等届出に変更がある場合についても規定	実効性を担保するためには、具体的な手続きも規定した方が良いため。	
届出義務	単棟	第 31 条			新たに組合員となった者は、規則及び細則について受領し、内容を理解して遵守することの書面を提出させる旨の規定を追加	新たに組合員となった者の理解不足による不法行為が多いため。	
届出義務	単棟	第 31 条			コメント 組合員の資格の取得と喪失の届け書面には取得日と喪失日の記載しなければならない旨のコメントを追加	コメントの中で、届出様式の取得・喪失日に記載するよう解説を加える。	
届出義務	単棟	第 31 条	第 2 項		「退去(売却等)予定者の事前届出」の規定を追加	事前に退去する組合員の情報を把握することによって、新たな入居者への対応等運営が円滑となるため。	
届出義務	単棟	第 31 条	第 3 項		「個人情報の保護措置」の規定を追加 (管理組合としての個人情報の取扱い)	「個人情報保護法」の施行を踏まえて規定すべきであるため。	
業務	単棟	第 32 条			コメント 防災に関する業務の具体的な内容をコメントに追加	管理委託契約では緊急時の業務および消防計画の届出、消防用設備等の点検報告義務が規定されているが、管理組合の業務はこれより広範囲である。防災に関する業務として、委託業務のほかに何をどのように行えばよいのか、よく理解されていないので、自治会の業務との区分を含めコメントで補足説明してかどうか。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
業務	単棟	第32条		第15号	「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」の規定を削除	コメント第27条関係②で管理費として容認している居住者間の催事の開催費用には運動会、文化祭、餅つき大会等々の行事がありさらに経費はそれらの広報関係にまで及ぶ。しかし、これらは本来の共有財産の維持管理や集会等の運営には無関係ないし極めて因果関係の薄い経費である。他方、別物とされている町内会費にしても町内会への出席には別途の経費を伴うことがあって、仕分けは単純ではないため。	
業務	単棟	第32条	第1項		「管理費等の徴収・出納および会計」を規定に追加	必要な内容であるため。	
業務	単棟	第32条		第7号	「共用部分等に係る火災保険その他の損害保険の付保、請求及び受領」に改正	業務の内容がより明確となるため。	
業務	単棟	第32条		第10号	「管理費等の収納、保管、運用等」に改正	修繕積立金だけでなく管理費や使用料も対象であり、また、運用だけでなく収納、保管も行っているため。	
業務	単棟	第32条			「植栽管理」、「防犯対策」、「組合員名簿の整備(第64条)」、「管理費等・使用料の徴収・管理」を規定に追加	左記の一部は条文の始めに、「他の条項に定める事項の他、以下の業務を行う」との表現でもよい。	
業務	単棟	第32条			「各種契約書、総会及び理事会議事録、規約原本の整理及び管理等」を規定に追加	議事録等は、重要書類(訴訟等の証拠資料)である。管理組合で責任をもって管理するものとして定めるべきである。	
業務	単棟	第32条			「本条の定める業務に要する諸費用の支出、清算」を規定に追加	実態に沿ったものとするため。	
業務	単棟	第32条			「専有部分の改修履歴の保管」を規定に追加	リフォームトラブルの防止と、住宅継承者への対策のため。家カルテの専有部分版。	
業務の委託等	単棟	第33条			「書面による契約によって委託」に改正する。	適正化法の趣旨に合わせるため。	
業務の委託等	単棟	第33条			「前項の場合においても、管理組合はマンション管理の主体は管理組合自信であることを十分認識し、管理の基本方針の決定及び委託業務の履行確認は管理組合において行わなければならない。」という規定を追加	必要な内容であるため。	
業務の委託等	単棟	第33条			「管理組合は、管理委託契約を締結する管理業者の業務に支障が生じた場合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じマンション管理業者が所属する団体にその解決を求める措置を講じるものとする。」という規定を追加	必要な内容であるため。	
専門的知識を有する者の活用	単棟	第34条		コメント	コメントで「管理組合の顧問や役員になり手がいない管理組合では管理者として依頼することなどが考えられる」旨を追加	専門的知識を有する者の活用の具体的例示。	
専門的知識を有する者の活用	単棟	第34条			「専門家を雇用することは、総会の承認によるものとするが、緊急性があれば、臨時総会を開かずとも、暫定契約を可とし、次期定期総会で承認する。」という規定を追加	期中では、予算措置等により契約でないケースも多く、結局次期役員に任せるとゼロからのスタートとなるため。	資料3 2.(1)にて 例示
専門的知識を有する者の活用	単棟	第34条	第1項		「管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の『マンション管理士』をいう。)その他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に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。(条文例)管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の『マンション管理士』をいう。)その他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に対し、次の各号に掲げる援助をもとめることができる。 一 マンション管理に関する相談・助言・指導 二 ……………」に改正	現行の条文は、表現が抽象的であり、依頼を行う管理組合も分かりづらいため、より具体的に表現することによって、活用し易くなるのではないか。	
役員	単棟	第35条			役員の選任方法のモデルとなる規定の追加	理事会の活性化と高齢、単身赴任等の問題解決のための選任方法のモデルが必要であるため。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
役員	単棟	第35条	第1項	第1号	「理事長 1名」とする規定に改正	複数も可能とすれば運営上統制がとれなくなることが予想されるので、理事長は1名に定めるべき。	
役員	単棟	第35条		コメント	区分所有者が法人である場合に関して記載しているコメント③の2行目の「どのように利用している…」の表現の変更	現表現では意味不明であるため。	資料3 2.(3)にて 例示
役員	単棟	第35条			<p>役員の資格の範囲を拡大するように改正 (居住要件等の見直し)</p> <p>(改正案) 役員は、次の各号に該当する者の中から選任する。理事長については一号該当者から選任する。 一 現に居住する組合員及び配偶者 二 組合員及び組合員と3親等以内にある親族 三 団体及び法人等並びにそれらの構成員及び従業者 四 占有者 五 マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他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</p> <p>(改正案) 理事及び監事は、組合員の中から総会で選任する。ただし、〇名以内で組合員以外の者からも、理事及び監事を総会で選任することができる。</p>	<p>「現にマンションに居住する組合員」だけでは、高齢・不在等の理由により役員候補者を擁立することが困難であるため。</p> <p>区分所有法は区分所有者の権利と義務を漏れのないよう取定めたものであり、区分所有者がそこに住むかどうかは、法律的には意味を持たせていない。そうした中において、非居住区分所有者の役員への被選挙権を管理規約で一方的に与えないということは、法の元の平等に反することとなり、同時に該当者に不利益を与えることとなる。直ちに修正されるべきと考える。</p> <p>総会の議決において議長(理事長)への委任が多く、実質的に管理組合運営は少数の役員の意向で決まってしまう場合が多い。したがって組合員が自分の意見を管理組合に反映させるためには、役員になる必要があるが、外部居住組合員にはその権利が閉ざされてしまう。役員を免除される組合員には負担金を課す管理組合もあり、意に反した不当な扱いを受けることもある。IT技術の利用などで外部居住者でも管理組合運営にたずさわる上でのハンディはなくなっている。</p> <p>高齢者、占有者の比率が増加するマンションでは役員の人材不足が深刻である。占有者にも条件を付して容認できる方向が望ましい。</p>	資料3 2.(2)にて 例示
役員	単棟	第35条	第2項	(コメント)	「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選任する」の「及び監事」の部分を削除 「監事は、〇〇マンションに現に居住する組合員及びマンション管理士等専門知識を有する者のうちから、総会で選任する。」という規定を追加 コメントの「第33条及び第34条関係」という部分を「第33条及び第34条関係、第35条関係」に変更し、適用範囲を拡大	標準管理規約第41条第1項に「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。」と記されている。管理組合に於いて重要な職務である監事だが現状では多くが形骸化している。その理由は監事に求められる知識が専門的で、一般の居住者には理解しにくい事もある。マンション管理士を監事に選任することにより専門知識を有する者の活用が選択肢に加わり、監事の独立性と適正化及び組合運営の活性化が期待できる。	
役員	単棟	第35条		コメント	「役員の資格については役員の確保の為それぞれのマンションに応じた内容とすることが出来る。」ことをコメントに追加	必要な内容であるため。	
役員	単棟	第35条	第2項		理事の資格を、配偶者や2親等などの親族まで広げる規定に改正	理事のなり手不足を、カバーするため。	資料3 2.(2)にて 例示
役員	単棟	第35条	第2項		「現に居住する組合員」を「現に居住する組合員及びその配偶者」に改正	現実に組合活動するのは組合員の配偶者である場合が多く、理事会の議事録署名は区分所有者である主人の名前で行っている。配偶者(妻)も役員になれる規約も多くなっているが、男女平等の時代であり、標準規約においても、選出時点から常に管理組合活動できる人を総会で役員として選出できるようにする方が望ましい。	資料3 2.(2)にて 例示
役員	単棟	第35条	第2項		「前項の規定にかかわらず、高齢・疾病等により役員就任が困難と思われる組合員は、その親族又はマンション管理士等有資格者を、理事会の承認を得て、代理者とすることができる。」という規定の追加	組合員の高齢化に伴い、役員のなり手がいない状況に加え、特に等価交換マンションに於いて過半数乃至それに近い議決権を有する組合員が高齢となり、役員就任を拒絶、平生の組合運営にも非協力的な態度に終始するケースも散見され、組合が機能しなくなる危険もはらんでいるため。	資料3 2.(4)にて 例示
役員	単棟	第35条	第1項	第4号	理事の()書きを削除	理事は理事長、副理事長、会計担当理事に就いていない者という理解で良いのではないか。重ねて、「(理事長……を含む)」と記載するのは、表現としてくどい。	
役員	単棟	第35条	第1項		「管理組合に次の役員をおき、総会で選任する。」という規定に改正 第3項を削除	役職も含めて総会で選任することは、区分所有者への周知と役員の責任感を高めるために極めて重要であると考えられるため。	
役員	単棟	第35条	第2項		「理事は監事を、監事は理事を兼ねてはならない。」とする規定の追加	利益相反にならないために、明記すべきと考えるため。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
役員	単棟	第35条			「組合員が法人である場合は、その役員又は従業員で現に居住するものは、前項の組合員として総会の決議により理事又は監事になることができる。ただし、当該役員又は従業員は、代理権を証する書面を総会に提出しなければならない。」という規定を追加	組合員が法人の場合の対応も標準内容として入れておいたほうが良いのではないかと。	資料3 2.(3)にて 例示
役員	単棟	第35条	第2項		居住しない組合員への管理協力金の割り増し等の規定を追加	居住しない組合員への管理協力金の割り増し等を規定するため。	
役員	単棟	第35条	第4項		役員の解任についての規定を追加 (改正案) 「理事会において理事および監事の3分の2以上の賛成により理事長を解任することができる。」という規定の追加。	役員の互選で理事長を選任するとして条項の、表裏一体として、その解任の条項を規定することが必要ではないか。 役員特に理事長の専横がある場合に対応できていないため。	資料3 2.(1)にて 例示
役員	単棟	第35条			選任された役員の承諾を必要とする旨の規定を追加	知らないうちに役員にされたり、実務的に役員としての働きがないのに役員にされてしまうという事例が見受けられる。結果、その役員にとっても管理組合にとっても好ましくない状況が生まれている。管理組合と理事とは一般的に委任関係であるのだから、委任者の承諾がないことは問題。また、あえて委任関係でない(掃除当番などのような義務的なもの)という規定として理事の務めを自由に委任できるようなモデルがあってもよいのではないかと。	
役員	単棟	第35条			「理事および監事は、細則に基づき選挙管理委員会の運営の下で組合員による投票で決定する。選挙で決まらなかった場合は、理事会の推薦の者が総会の承認によりその任に就くものとする。」という規定を追加	輪番制の弊害をなくし、意欲ある組合員の役員就任を促す上で立候補制を導入すべきであるため。	
役員	単棟	第35条			「第1項の規定にかかわらず、役員が任期の途中において欠けたときは、補欠の役員は理事会で選任し、直後の総会で承認を受けるものとする。」という規定を追加	通常、補欠の役員は選任していない。したがって、役員が欠けたときは、次回通常総会まで常に欠員が生じることになるため。	
役員	単棟	第35条			理事長、監事以外の理事については理事会承認を経て代理人を選定できること、及びその範囲に関する規定を追加	現実問題として理事の代理出席は散見される事例と思われる。については、代理人に関する規定を明記した方が望ましいと考えるため。	資料3 2.(4)にて 例示
役員の任期	単棟	第36条			「役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定(総会で選任する旨の規定)にかかわらず理事会で補充できることとし、その役員の任期は、前任者の残任期間とする。」という規定の追加	同様の趣旨はマンション標準管理規約コメントにあるが、標準版として追加記載した方が望ましいと考えるため。	資料3 2.(1)にて 例示
役員の任期	単棟	第36条			「役員の任期は〇年とする」を「役員の任期は2年以上とする」に改正	現在の管理組合理事会の実態は任期1年で全数交代で管理運営にあたっているため、継続性などに問題があり、多くの面で支障を来しているのが実態であることから是正すべきであるとする。	
役員の任期	単棟	第36条		コメント	役員の任期は、2年以上を推奨するコメントに変更	業務の継続性、マンション管理に関する理解を深めるといった観点から、複数年を推奨すべきである。ただし、あまり長い任期も問題がある。	
役員の任期	単棟	第36条			「役員の任期の始期は、通常総会において選任された翌日とし、終期は任期満了の通常総会の日までとする。」に改正	役員の任期の始期・終期について明確な定めがないとルーズな運営になる。合理的な定め方として、通常総会を基準にした方がよい。	
役員の実務義務等	単棟	第37条		コメント	役員の実務及び職責を、例示的に解説するコメントを追加	誠実義務違反が増加しているため。	
役員の実務義務等	単棟	第37条	第3項		役員の実務義務として、役員就任中に知り得た事項については、理事会の承認なしに他に開示できない(役員として知りえた情報を管理目的以外に使用しない)こととする旨の規定を追加	プライバシーの尊重等のため。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理 由	備考
理事長	単棟	第38条	第3項		管理組合の業務の執行に加えて財産の状況も報告することを規定	監事の業務規定を同じ表現にすべきであると考えたため。	
理事	単棟	第40条	第2条		会計担当理事の業務に関する規定を「会計業務を統括する」という規定に改正	会計担当理事は実務では会計業務は行っていないため、「会計業務を統括する」としてはどうか。	
監事	単棟	第41条	第2項		「臨時総会を招集し、報告することができる」という規定を追加	区分所有法第50条3項3号の規定の趣旨に合わせるため。 (監事が総会を招集して、決議まで行う事例がある。)また、監事に反対する理事長が出席してこの臨時総会が混乱する可能性があることから、この場合は監事が議長を務めることとする規定も必要と考える。	
監事	単棟	第41条		コメント	監事の役割を例示的に解説するコメントを追加	理事と監事の牽制機能の活性化のため。	
総会	単棟	第42条	第3項		通常総会の召集時期を「新会計年度開始以後2ヶ月以内に」から「新会計年度開始以後〇ヶ月以内に」に改正	2ヶ月以内に開催することに無理がある管理組合も多いため、柔軟に対応できるように「〇」とする。	
総会	単棟	第42条	第5項		総会の議長を理事長以外とするように規定を改正	理事長は議案の提案者である場合がほとんどであり、公平な総会運営という観点からは好ましくないと考えたため。	
総会	単棟	第42条	第5項		理事長(議長)が総会に欠席した場合の代理に関する規定を追加	理事長が総会を欠席した際、標準管理規約第37条の規定により副理事長が議長を務めると解するが、分かりづらく、副理事長も欠席してしまった総会での議長が決められないため。	
総会	単棟	第42条	第2項		毎年定期に招集する総会を「通常総会」から「定期総会」に改正	定期的に開催される総会としてイメージしやすく、「臨時」の対義語としても「定期」が適切と考えられるため。	
総会	単棟	第42条			「第5項の規定にかかわらず、第41条第2項又は第44条第1項若しくは第2項により招集された臨時総会においては、議長は、総会に出席した区分所有者(議決権行使書又は代理人によって議決権を行使するものを含む。)の議決権の過半数をもって、区分所有者の中から選任する。」という規定を追加	監事に関して、議長選出の定めがないため。また、区分所有者の総会招集についても本条にまとめることにより、第44条第3項(区分所有者の総会招集権)は削除する。	
招集手続	単棟	第43条	第4項	コメント	議案の要領の例示をコメントに追加	要領の記述レベルに対する解釈がまちまちであるため。例えば、外壁修繕工事に対して件名のみでよいのか、予算、発注先、発注仕様、負担費目等まで記述することが望ましいのかなど。	
組合員の総会招集権	単棟	第44条	第2項	コメント	組合員の総会招集権を行使する場合で、理事長が総会を招集しない場合、臨時総会を招集できる組合員に理事長は組合員名簿を開示する条文を追加	個人情報ということで、理事長が名簿の開示を拒み臨時総会の招集が思うようにできないため。	
議決権	単棟	第46条	第1項		各組合員の議決権の割合について、「区分所有者は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。」という規定に改正	特殊なマンション以外は、1住戸につき1個の議決権で問題ないため。細かい計算を要する議決権は、現実的ではない。	
議決権	単棟	第46条			第1項の次に「前項の規定にかかわらず、等価交換等により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、議題に応じて総会の普通決議により、別途の割合を定めることができる。」という規定を追加	コメント全般関係②にも、等価交換の場合は別途考慮と述べられており、多数の住戸を有する特定の者の恣意的な議決権行使により、一般組合員の利益に支障をきたすケースを少なくする必要があるため。しかしながら、議決権割合を変える規約変更は特別多数決議であり、上記特定者の恣意を遮ることができない。	
議決権	単棟	第46条	第3項 第4項	(コメント)	「書面」を「議決権行使書」に改正 「代理権を証する書面」を「委任状」に改正	条文の書面を委任状と勘違いしているケースが多いため。議決権行使書は、区分所有者の意思を明確に示すことができるので、委任状のみではなく、議決権行使書についても、必ず招集通知に添付して通知することが必要である。その旨をコメントに記載した方がよい。	資料3 1.(1)にて 例示

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
議決権	単棟	第46条			第5項の次に「前項の規定にかかわらず、高齢・疾病等により総会出席が困難と思われる組合員は、その親族又はマンション管理士等有資格者を、理事会の承認を得て、代理人とすることができる。」という規定を追加	組合員の高齢化に伴い、総会への出席及び意思表示が困難となる状況に加え、特に等価交換マンションに於いて過半数乃至それに近い議決権を有する組合員が高齢となり、総会出席、委任状提出を拒絶、平生の組合運営にも非協力的な態度に終始するケースも散見され、組合が機能しなくなる危険をはらんでいるため。	資料3 1.(2)にて 例示
議決権	単棟	第46条	第7項		「白紙委任状または議長を受任者とする代理権の行使は、その委任者総数を会場出席者（議決権行使書を含む）の賛否の割合に応じてそれぞれ配分して賛否を決する。なお、理事長が議長を務める場合は、理事長を受任者とする代理権の行使についても同様の扱いとする。また委任状の数について組合員に対する公開と、5年以上の保存を義務づけること。」という規定を追加	白紙委任状または議長を代理人とする委任状を提出した組合員の意思は、会議での議論の推移または他の組合員の意思に任せるという意思であると思われるため。 委任状の数について公開されていない事例が見受けられるためと一定期間の保存を義務づける必要があるため。	資料3 1.(1)にて 例示
総会の会議及び議事	単棟	第47条	第2項		普通決議は、全区分所有者数と議決権総数の過半数で決するように規定を改正	多大な議決権を持つ区分所有者の専横を防止するため。議決権のみの規定はコメントに選択肢として記載する。 管理会社が不要工事等を求めそれを承認し易くしているのが現標準管理規約である。	
総会の会議及び議事	単棟	第47条	第1項		「総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する区分所有者が出席しなければならない。」という規定に改正	第2項で議決要件を議決権総数の過半数にすると、出席者が半数では、総会は成立しても、議決できないため。	
総会の会議及び議事	単棟	第47条	第2項		「総会の議事は、議決権総数の過半数で決する。」という規定に改正	出席者の過半数で決するとする定めは、議決権総数の1/4超で足りることになり、正しく民意を反映しないため。	
総会の会議及び議事	単棟	第47条	第7項		特別の影響の場合の当該組合員の承諾について、「この承諾については、特別決議事項だけではない。」という規定を追加	区分所有法第18条第3項の規定による。	
決議事項	単棟	第48条	第1項	第13号	役員報酬の額を追加	総会決議事項として、役員活動費の額の規定があるが、役員報酬の決定の規定がない。	資料3 2.(5)にて 例示
決議事項	単棟	第48条	第1項		「貸借対照表」を規定に追加	資産・負債の状況を報告するのは、当然のことであるため。	
決議事項	単棟	第48条	第1項		「敷地及び共用部分等の第三者使用」を規定に追加	看板設置等第三者に敷地等を使用させる場合は意外に多いと思われるため。	
決議事項	単棟	第48条			「資金計画プランの作成または変更」を規定に追加	実態として資金計画プランも同様に決議しているため、明記することにより明確になると考える。	
決議事項	単棟	第48条			「敷地または共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。）」を規定に追加	（総会の会議および議事）には明記されているが、（議決事項）に明記することにより、議決事項であることがより明確になると考えるため。	
議事録の作成、保管等	単棟	第49条			区分所有法61条、62条、69条、70条の決議の場合の議事録作成要項を規定に追加	決議成立要件があつて、議事録への賛否記載が抜けていることは矛盾しているため。また、組合員が個人情報の扱いについて誤認していることが多いが本規定があれば誤認も減ると考えられるため。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
理事会の会議及び議事	単棟	第53条			「規約により理事会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 2 規約により理事会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。 3 規約により理事会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、理事会の決議と同一の効力を有する。 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。 5 理事会に関する規定は、書面による決議について準用する。」という規定の追加	理事に都合により理事会が開催できない状況では、先に進むことができないため、総会同様、書面決議規定が必要であるため。	
理事会の会議及び議事	単棟	第53条	第2項	(コメント)	理事会を開催し、成立させるための措置に関する規定(コメント)の改正	理事の代理権付与の適格性と欠けた場合の措置(代理権の範囲と権限及び臨時的か継続的か)を踏まえて検討が必要である。	資料3 2.(4)にて 例示
理事会の会議及び議事	単棟	第53条			理事会への出席は委任状により配偶者及び同居する成人の親族が代理出席できるものとする。	配偶者の理事会出席が多いため。	
理事会の会議及び議事	単棟	第53条			「理事等によむを得ない事由があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は成年者である一親等の親族に限り、代理出席を認める。」旨の規定を追加	区分所有者がやむを得ない事由で出席できない場合、その配偶者の代理出席を断るような規約ではうまくいかない。こうした実態を肯定し、規約で明確にすることが管理運営を円滑にすると考える。	資料3 2.(4)にて 例示
理事会の会議及び議事	単棟	第53条			理事同士の委任に関する規定の追加	理事会の定足数確保のため。コメントでは「配偶者又は一親等の親族に限る」ことが推奨されているが、そのどちらも持たない区分所有者もあるため、理事同士の委任規定も必要ではないか。	資料3 2.(4)にて 例示
議決事項	単棟	第54条	第1項	第1号	「貸借対照表案」を規定に追加	第48条と同様に、本条も関連して追加する必要があるため。	
議決事項	単棟	第54条	第1項		「損害保険契約の締結、変更及び解除」を規定に追加	第24条第1項の規定(損害保険)は、必ずしも、「理事長が保険会社と保険契約を締結すること」を認めたものと理解されていないため、理事会の決議事項として定める。	資料3 2.(1)にて 例示
議決事項	単棟	第54条	第1項		「同一条件による管理委託契約の更新」、「管理費等の滞納者に対する措置(理事長の訴訟その他の法的措置の追行の承認を含む)」、「予備費の流用」を規定に追加	役員が総会決議事項が否かについて悩まないように定めを置く必要があると考えるため。	資料3 2.(1)にて 例示
議決事項	単棟	第54条		第5号 第6号	第5号を「第17条に定める専有部分の改修に係る申請の承認又は不承認」に、第6号を「第67条に定める理事長の勧告又は指示等」に改正	—	
議決事項	単棟	第54条			「保存行為の実施」を規定に追加	保存行為であっても独断専行を問われるケースがある。標準管理規約のコメントに「別段の定め」の内容について説明を加えてはどうか。	資料3 2.(1)にて 例示
専門部会の設置	単棟	第55条			「理事会は、その責任と権限の範囲内において、特定の管理組合業務を行う部会を設置することができる。」という規定を追加	自治会等を管理組合の一部機関として設置する場合が、近年見られている。これは、管理組合が防犯・防災・コミュニティ形成の役割を担う上で必要であると考えて設けられている。	資料3 2.(1)にて 例示
管理組合の収入及び支出	単棟	第57条	第1項		第29条に関する部分を削除	使用料は第25条に纏めるため。	
収支予算の作成及び変更	単棟	第58条			「前項の規定にかかわらず、年度当初に予算が成立するまでの間は、理事長は理事会の承認を得て、前会計年度の予算に準じて収入支出をすることができ、この収入支出は新たに成立した予算の収入支出とみなす。」という規定を追加	年度当初の予算が確定するまでの収入支出の予算根拠がないため、条文を追加する必要がある。 実務上の取り扱いを規定化する必要があるため。 マンション標準管理規約では「予算の空白期間」に対する現実的当て(条文)は見当たらない。標準版として追加記載した方が望ましいと考えるため。	資料3 3.(4)にて 例示

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
管理費等の徴収	単棟	第60条	第1項		第29条に関する部分を削除	使用料は第25条に纏めるため。	
管理費等の徴収	単棟	第60条			区分所有者から徴収された修繕積立金等の管理(分別)に関する規定を追加	マンション管理適正化の一部改正との関連(財産の分別管理)	
管理費等の徴収	単棟	第60条	第1項		自動振替の日付の特定をしないう規定に改正	集金代行会社によっては、当月の初旬に設定することも可能である。自動振替に関わる費用を管理費等に含めるか(管理会社の再委託)、組合と当該会社との直接契約にするか、について各社によってまちまちであり、日付を特定すると、管理会社変更のたびに、規約を変えなければならない可能性がある。委託業務費の一部として捉える方が組合負担は少ない。	
管理費等の徴収	単棟	第60条	第2項		組合員に対して、第3項に規定する諸費用を含めて請求できるように規定を改正	第3項の理事長が管理組合を代表して請求できるのは、管理費等と使用料だけなのか、それとも第2項の諸経費を含めて請求できるのか、文言上明確でないため。	
管理費等の徴収	単棟	第60条			第60条を「(管理費等の徴収)」から「管理費等及び使用料の徴収」に改正	—	
管理費等の徴収	単棟	第60条			「組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法」を振り込みの方法に主体を置いた規定へ改正	マンションの規模にもよると思われるが、自動振り替えの方法は現実的でなく、振込み人の氏名の記載が、振込みを受けた通帳に明記される振り込みの方法に主体を置いた表現に改めるべきと考えるため。複数の銀行において、自動振り替えでは、振り替え処理の場合は、振込み人の氏名が明記されない。	
管理費等の徴収	単棟	第60条			規約に訴訟追行権の場合の第67条第6項の規定を追加	管理費等の滞納措置も67条6項の通知が必要であるため。	
管理費等の徴収	単棟	第60条			「区分所有者が3か月以上管理費等の支払を怠った場合は、理事長は、第19条第4項の誓約書兼入居届を提出している賃借人の家賃の中から、未納の管理費等を徴収することができる。」という規定を追加	債権代位権を行使して賃借人から徴収できるようにするため。	
管理費等の徴収	単棟	第60条			「管理費等の支払を怠っている区分所有者が管理費等の支払をした場合は、本人の意思にかかわらず納期の古い管理費等及びその遅延損害金から優先的に充当する。」という規定を追加	管理費等を数ヶ月滞納しているにもかかわらず、直近月の管理費等に充当するよう主張する区分所有者を排除するために規約に明確にする。	
管理費等の過不足	単棟	第61条	第1項	(コメント)	管理費に余剰が生じた場合、修繕積立金に充当できるように規定を改正 (または、コメントを追加)	余剰管理費を管理費だけに留めず、一定額を修繕積立金に繰り入れることを規約で定め、理事会に裁量権を与えることが現実的対応と考えるため。 管理費余剰金を修繕積立金にて貯蓄するケースが多くあるので、総会の決議により、修繕積立金として積み立てることができる規定のほうが現状に則している。	
管理費等の過不足	単棟	第61条	第2項 第3項		管理費等に不足を生じ、管理組合員に対して必要な負担を求める場合総会決議が必要な旨が明確に分かるよう規定を改正	役員が、総会決議に要否について迷う場合があり、規約に明確に記載してあれば、正しい管理が可能となるため。	
預金口座の開設	単棟	第62条			「管理組合は、会計業務を遂行するために、管理組合の預金口座を開設するものとする。」と規定されているが収納口座、保管口座を明記	マンション管理適正化法施行規則第87条の改正を機会に、その必要となる口座名と目的を具体的に示すことが必要ではないか。	
預金口座の開設	単棟	第62条	第1項 第2項		「預貯金口座の開設は理事会の承認」、「預貯金以外の口座の開設は総会の承認」とする旨の規定を追加	預貯金は、元本保証されているため、理事会決議とする。頻繁に総会を開催できないため。	
帳票類の作成、保管	単棟	第64条			個人情報を含む(管理費の滞納等)可能性がある理事会の議事録の閲覧方法に関する規定を追加	個人情報保護法との関連。理事会の議事録には個人情報(管理費の滞納等)が記載されているので、閲覧方法を規定する必要がある。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
帳票類の作成・保管	単棟	第64条			組合員名簿の閲覧について、一定の制限を加える規定に改正 「第1項において、理事長は組合員のプライバシーの保護を考慮しなければならないものとし、閲覧する組合員名簿は組合員の氏名のみを記載したものとす。」という規定を追加	個人情報の保護からして、具体的に閲覧可能な名簿の情報を規定することで、未然にトラブルを避けることができるのではないかと。 個人情報保護法等の規定に準じる必要があるのではないかと。	
帳票類の作成・保管	単棟	第64条			書面をコピーした場合、コピー代の請求は理事会決議で可とし、その費用は請求者の負担とする規定を追加	コピー請求をめぐっての紛争がみられるため。会計帳簿や組合員名簿に関する閲覧とコピー請求についての可否判断などで問題が多い。	
帳票類の作成・保管	単棟	第64条			「理事長は前項に示す帳票類のほか次の各号に示す帳票類を保管し、組合員の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。また、利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、必要な範囲内においてこれらを閲覧させることができる。 一 分譲時に交付された設計図書及び数量表 二 修繕工事請負契約書 三 修繕工事竣工図書 四 修繕工事保証書 五 法定点検報告書 六 一般点検報告書 七 損害保険契約書及び保険証券 八 管理委託契約書 九 管理組合会計月次収支報告書 十 請求書及び領収書 十一 その他契約書類」という規定を追加	必要な内容であるため。	
帳票類の作成・保管	単棟	第64条			保管帳票類に、「設計図書類」を追加	設計図書類は非常に重要な保管帳票類であるため。	
帳票類の作成・保管	単棟	第64条			閲覧については、「正当な理由がある場合を除いて」を追加	区分所有法では、管理規約の閲覧と同様の規定があり、同様に考えてよいと思われるため。	
義務違反者に対する措置	単棟	第66条 第67条		コメント	それぞれの適用規定の事例などを示して説明するなど分かり易く記述したコメントの追加	第66条と第67条第3項の関係が良く理解できないとの意見を良く聞くため。	
理事長の勧告及び指示等	単棟	第67条	第3項		区分所有者以外の第三者が不法行為を行ったときの措置に関する部分の見直し	管理規約は第三者には効力を及ぼさないため。	
理事長の勧告及び指示等	単棟	第67条	第1項 から 第6項		この条項を38条の次の39条に移動	これらの条項は、理事長の重要な業務であり、規約構成上も第8章雑則という位置ではなく、理事長の業務として独立した条項を設けるべきと考えるため。	
規約原本等	単棟	第72条	第1項		規約原本の記名押印について、「区分所有者全員」の要件の見直し	規約変更時にも区分所有者全員の記名押印を要件とするのは実務上困難であるため。よって、例えば「規約承認時の理事長及び2名の区分所有者」とする。 総会での特別決議による規約の改正についても、全員の合意が必要と解釈される。大規模マンションでは全員の合意はほとんど不可能であるため。	
規約原本等	単棟	第72条	第3項	コメント	所定の事項を記載し、署名押印した書面をどのように管理、保管すればよいのかをコメントに追加	第3項の具体的方法が分からないという質問を良く受けるため。	
規約原本等	単棟	第72条		コメント	規約改正時の規約原本の作成方法をコメントに追加	規約改正した場合で規約原本を再度作成する時の、作成方法等を理解しやすくするため。	
規約	単棟	附則			規約を3年毎に見直す旨を附則に規定	—	資料3 3.(2)にて 例示

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
長期修繕計画	単棟	附則			長期修繕計画を5年ごとに見直す旨を附則に規定	—	資料3 3.(1)にて 例示
管理の主体	単棟	—			「マンション管理の主体は管理組合であることを組合員は十分に認識し、管理組合の一員としての役割を自覚し、管理組合の運営に感心を持ち、積極的に参加することによってその役割を適切に果たすよう努めるものとする。」という規定を追加	「第2節 管理組合の業務」の最初に左記内容の条文を設けることによって、組合員の管理業務への参加意識を醸成するため。	
履歴情報の管理	単棟	—			「第32条第1項第6号に基づき管理組合が管理する履歴情報の中には、少なくとも次のものを含めておかなければならない。 一 分譲時に交付された設計図書、数量表及び確認申請図書 二 計画修繕工事(大規模修繕及び設備改修工事を含む、以下この項同じ。)請負契約書 三 計画修繕工事竣工図書(見積書、仕様書、工程表、工事報告書、検査報告書を含む。) 四 計画修繕工事保証書 五 普通修繕工事請負契約書 六 普通修繕工事竣工図書 七 特殊建築物定期調査報告書 八 建築設備の法定検査報告書 九 建物・設備の一般検査報告書(管理委託している場合)」という規定を追加	履歴情報の内容を明確にするため。	
共用部分の範囲	団地	第8条			ライフライン関係は、専有部分も全て棟の共用部分とする規定に改正	全組合員が、ライフラインを事故負担で改修するには困難であるため。	
管理費等	団地	第25条	第1項	第1号	管理費も、団地管理費と各棟管理費に区分経理した規定に改正	義務違反者、規約違反者や復旧に係わる費用負担を当該棟の負担とすることも明記する必要がある。 義務違反者への措置は棟総会決議事項であるから、当該棟の管理費から支出し、復旧工事は棟総会決議事項であるから、当該棟の修繕積立金から支出することが妥当であり、これらのことから管理費、修繕積立金は棟別経理とすべきである。	資料3 4.(1)にて 例示
役員	団地	第37条			「理事及び監事は各棟から最低1名は選出されることとする。」という規定を追加	当該役員に棟総会の招集等世話人的役割をはたしてもらい、かつ棟総会では議長も務めてもらうこととする。	
理事長	団地	第40条			団地管理組合の理事長が棟総会の招集等を行う旨の規定を追加	各棟の総会を迅速に開催できるようにするため。	資料3 4.(1)にて 例示
団地総会の会議及び議事	団地	第49条	第1項		全文を削除	当該規定は不要であり、区分所有法の61条、62条、70条等の決議において決議成立不能の合議成立要件があること自体が矛盾であるため。	
議決事項	団地	第50条			団地全体の勘定から各棟経理へ移行する決議を規定に追加	標準管理規約の規定の棟別経理への移行を円滑にするため。	
専門委員会の設置	団地	第57条			各棟部会の設置に関する規定を追加	団地理事会での各棟の意向を汲み上げ、団地理事会の運営を補佐するため。	
棟総会	団地	第68条			「棟総会は、通常総会及び臨時総会とする。」とする規定の追加	棟総会の定期開催化が必要であるため。	
議決事項	団地	第72条			「各棟修繕積立金の取崩し」に関する規定の見直し	現状では、通常の修繕でも、各棟の修繕積立金は団地総会の承認が必要となっている。これは、棟においては日常の管理を行わない前提で標準管理規約が構成されているからである。しかしながら、修繕積立金を取り崩すのに、拠出してない他の棟の組合員の議決が必要なのは明らかに不適切。このため、最低限、棟総会の定期開催化が必要で、そのためには各棟から役員が選出され、この役員が総会を招集し、議長を務めることとしたもの。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
義務違反者に対する措置	団地	第76条 第77条			団地関係に適用されない区分所有法第57条～60条に関するマンション標準管理規約の規定の見直し	団地管理の場合、義務違反者の措置のみ棟管理とする規定に無理があるため。	資料3 4.(1)にて 例示
標準管理規約(団地型)	団地				マンション標準管理規約(団地型)の見直し	現行のマンション標準管理規約(団地型)は、棟においては日常の管理を行わないことを前提としたもののため、全国の現場では非常に困っていると想像される。特に棟の活動を活発に行おうとする場合にこの弊害が顕著となると思われる。棟において日常管理を行う場合の標準管理規約も作成し、大きなニーズに応えてほしい。	資料3 4.(1)にて 例示
標準管理規約	-	-			管理組合法人用の標準管理規約(単棟、団地、複合用途型)の制定	管理組合法人用の標準管理規約(単棟、団地、複合用途型)の制定をしてほしい。	
標準管理規約	-	-			管理者方式の標準管理規約の制定	理事会方式の行詰りを打破するために、高齢化、賃貸化が管理に対する無関心に拍車をかけている現実も踏まえて、管理者方式の管理規約を示してもらいたい。	
長期修繕計画	-	-			長期修繕計画の実施に関する規定の追加	きちんとした計画があるにもかかわらず、適正な修繕が行われず、結果として、意味のない長期修繕計画になってしまった事例があり、計画だけでなくその実施についてもきちんとしたフォローがなされるべきである。	
長期修繕計画	-	-			長期修繕計画作成の義務化に関する規定の追加	融資などの場合、その有無により組合員が不利益を受けることがあるため。	資料3 3.(1)にて 例示
大規模減失	-	-			大規模減失を独立した節として規定	大規模減失の場合の採決結果は、権利の移動を伴うため記名投票が必要であることを明記し、一般の総会決議事項とは、別の条項とすべき。	
管理組合の運営	-	-			第6章に「管理組合の運営」という節を追加	管理組合が管理の主体であることや、区分所有者の意見を反映した運営を行うことなど適正化指針の内容を盛り込むため。	
再生	-	-			再生を独立した節として規定	今後増加が予想される「再生」に対する明確な定義づけ、及び総会での決議要件などを明確にしておく必要があるため。	
復旧、再生、建替え	-	-			復旧、再生、建替えの規定を追加	地震等の災害時の備え及び将来の計画についての明確化するため。	
建替え	-	-			建替えを独立した節として規定	建替えの場合の採決結果は、権利の移動を伴うため記名投票が必要であることを明記し、一般の総会決議事項とは、別の条項とすべきであるため。	
トラブル防止	-	-			ペット問題、環境・騒音問題、駐車・駐輪場問題等のトラブル防止に関する規定の追加	教科書通りの3大問題である①ペット問題、②環境・騒音問題、③駐輪・駐車場問題について、マンション管理の共通項であることから、標準管理規約で対処策を検討して示してほしい。	

条文項目	タイプ	条	項	号	見直し、追加等の内容	理由	備考
事故等の調査	-	-			<p>「対象物件内における事故及び異常(以下「事故等」という。)により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査(以下「調査等」という。)を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所(原因箇所を含む。以下同じ。)と推定される専有部分又は共用部分等へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該区分所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立ち入り及び調査等を拒否してはならない。</p> <p>2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用(事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。)については、事故等の原因箇所のいかにかわらず、管理組合がこれを負担するものとする。</p> <p>3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生の都度第三者にこれを委託することができるものとし、当該受託者がその調査等に要した費用については、前項の規定を準用する。</p> <p>4 第〇条(理事長)第〇項の規定は、前二項の場合に準用する。</p> <p>5 事故等により他の専有部分又は共用部分等に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者(その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは、第〇条(対象物件の管理)第〇項の規定による。)は、その責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した損害を賠償しなければならない。」という規定の追加</p>	<p>事故・異常の原因が発生当時不明の場合でも早期に回復を図る必要があるため。</p>	
(暴力団等の排除)	-				<p>暴力団等の排除に関する規定を追加 (改正案) 「1.暴力団の構成員、親交者、組織、その他共同の利益に反する行為もしくは共同の秩序を乱す行為を行う者に対して次の行為を禁止する。 ① 専有部分を貸与又は譲渡 ② 暴力団の構成員になったり、又は専有部分を事務所又は集会所等として使用すること ③ 専有部分に反復して出入させること ④ 政治結社の施設又は集会所等として使用すること ⑤ 宗教団体(「無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律」に適用された団体又はその構成員若しくは準構成員をいう。)の施設又は集会所等として使用すること ⑥ 消費者金融・手形割引等の金融業の施設又は集会所等として使用すること ⑦ 風俗営業その他良好な居住環境を阻害し、他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼし、又は及ぼす恐れのある用途の施設又は集会所等として使用すること</p> <p>2.専有部分に暴力団の構成員もしくは親交者が居住し、又は反復して出入するときは、他の区分所有者は、総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、その専有部分の全面使用禁止もしくは区分所有者の競売請求又は占有者に対する引渡し請求を行うことができる。」</p>	<p>現標準管理規約には、暴力団等の排除規定が欠落しているため、追加すべきである。また、管理組合の対抗手段として、区分所有法の規定(競売請求等)についても、規約に明確にしておく必要がある。</p> <p>どのような規約を作っても、暴力団は水際で防止できないことを認識の上、対処法の確立が求められている。</p> <p>全国のマンションの共通事項として、標準規約に入れる必要がある。</p> <p>偽装結婚、偽装認知容疑者として警察にマークされている人物や暴力団構成員等は存在自体が公序良俗に反し、共同住宅における良好なコミュニティ形成の障害となるため。</p> <p>国交省所管のUR賃貸住宅契約書には数年前から排除条項が導入された。現実にはあまり直面しないが、同じ集合住宅として姿勢を表明する必要があると考える。</p>	