

# マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正の概要

## 経緯・背景

- マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている。
- このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会<sup>(※)</sup>」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめたところ<sup>(※)</sup>座長：福井秀夫政策研究大学院大学教授。

### 1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))

(1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記  
○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

(2) 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記  
○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

### 2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))

(1) 選択肢を広げるもの  
○外部の専門家の活用  
○議決権割合

(2) 規定の明確化による適正な管理  
○コミュニティ条項等の再整理  
○管理費等の滞納に対する措置

(3) 社会情勢を踏まえた改正  
○暴力団等の排除規定  
○災害時の管理組合の意思決定  
○管理状況などの情報開示

(4) その他所要の規定の改正

→ パブリック・コメントを、平成27年10月21日～11月19日で実施済。

## 1. マンションの管理の適正化に関する指針の改正

### (1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

- ・マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要。
- ・管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。
- ・その際、自治会及び町内会等は各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意すること。
- ・特に、管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要。
- ・なお、このように適切な峻別や代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。(P2、P4)

### (2) 外部専門家の活用及びその場合の留意事項を明記

○「基本的方向」に外部専門家活用及びその場合の留意事項を記載

- ・マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられる。
- ・その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要。(P2)

○「管理組合が留意すべき基本的事項」に外部専門家を活用する際の留意事項を記載

(発注等の適正化)

- ・管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要。
- ・とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要。(P4)

## 2. マンション標準管理規約の改正の主要項目

### (1) 選択肢を広げるもの

#### ○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条、P33)

#### ○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条、P43)

### (2) 適正な管理のための規定の明確化

#### ○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第32条、第27条、P29)

#### ○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条、P56)

### (3) 社会情勢を踏まえた改正

#### ○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。(第19条の2、P17)

#### ○災害時の管理組合の意思決定

災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条、P53)

#### ○管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条、P58)

### (4) その他所要の規定の改正を実施