

マンション標準管理規約（単棟型）コメント新旧対照表

改 正 案	現 行
マンション標準管理規約（単棟型）コメント	マンション標準管理規約（単棟型）コメント
第 23 条関係 ① 第 4 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 4 項に規定する災害及び事故等の例については、<u>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。</u> ③ 第 4 項の規定は、<u>災害又は事故等の緊急の事態に対処するために時間的余裕がない場合であって、真にやむを得ないときに適用されるものであり、その判断は、慎重かつ細心の注意を払い、当該規定を安易に適用することは厳に慎まなければならない。</u> 第 32 条関係 (削除) (削除)	(新設) 第 32 条関係 ① <u>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。</u> ② <u>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。</u> 1 <u>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。</u> 2 <u>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。</u> 3 <u>全体の工事金額が定められたものであること。</u> <u>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）見直しをすることが必要である。</u>

(削除)	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。
(削除)	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。
① （同右）	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。
② （同右）	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。
③ 管理組合が保管する書類等として、第3号に掲げる長期修繕計画書、第5号及び①に掲げる設計図書等、第6号及び②に掲げる修繕等の履歴情報があげられるが、その他に、理事長が保管する書類等としては、第49条	(新設)

第3項で定める総会議事録、第53条第2項の規定に基づき準用される第49条第3項で定める理事会議事録、第64条及び第64条関係コメントに掲げる帳票類、第72条で定める規約原本等があげられる。

このうち、総会議事録及び規約の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。

④ 管理組合が保管する長期修繕計画書、設計図書等及び修繕等の履歴情報についても、理事長が保管する書類等と同様に閲覧に関する規定を設置することが望ましい。

これらの書類等は、整然と整理され、必要に応じて速やかに取り出せるようにしておくことが望ましい。

⑤ (同右)

第35条関係

①・② (同右)

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、法人関係者が役員になることを認める場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該

(新設)

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。

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、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

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。	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。
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。	(新設)
⑤ 複数の監事を選任した場合は、それぞれが単独で監事としての行為をすることができるので、複数の監事間の権限の制限又は職務の分担等について、規約等で定めておくことが望ましい。	(新設)
⑥ 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、マンションに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。	(新設)
⑦ 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しい。	(新設)
⑧ 第3項の規定は、組合員がマンションに現に居住していない場合やマンションに現に居住していても実際に役員業務を行うことができないような特別な事情がある場合などに、当該組合員からの申出を前提として適用することが考えられる。	(新設)
⑨ 理事会の運営にあたっては、マンションの実態や組合員の意向に応じて、第33条及び第34条関係コメント②に掲げる専門的知識を有する者を活用することも考えられる。	(新設)
第37条関係	(新設)
① 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、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。	

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、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り得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。

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。

第 46 条関係

①～③ (同右)

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 6 項により、組合員は、総会の開催前に代理権を証する書面(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。

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方法であるが、書面による議決権の行使が組合員自ら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るという点で性格が大きく異なるものである。

(新設)

第 46 条関係

① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。

② 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸 1 戸につき各 1 個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

③ 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

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。

なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第 4 6 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。

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4項の規定は、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（例えば一律に賛成票として取り扱うこと）は困難である。なお、このような場合においても、当該書面を提出した組合員を総会への出席組合員として取り扱うことは可能であると考えられる。	(新設)
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。	(新設)
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、上記の場合には、「組合員は誰を代理人とするかについて第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。	
⑦ 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しい。	(新設)
第48条関係 ① 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、一件ごとの議案として決議する方法ではなく、第二	(新設)

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る方法をとる場合には、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、補修の種類や金額の範囲などについてあらかじめ総会の承認を得て細則などに定めておくことが望ましい。

② 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。

③ 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）見直しをすることが必要である。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。その際、必要に応じ、第33条及び第34条関係コメント②に掲げる専門的知識を有する者の活用を考慮することが望ましい。

第54条関係

① 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。

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。

ア） 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規約に具体的な定めを置くこと

イ） 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、監事による監査機能の強化を図るなどの取組みを行うこと

ウ） 総会への事後承認や報告のほか、必要に応じて事前に組合員に対する情報提供や意向把握を行うなど、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

エ） 原則として当会計年度における予算の範囲内とすること

② 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（共用部分の現状を維持するために行う簡単なペンキの塗り替え、集会室の窓ガラスの欠損の修理など、一応の目安として月々の管理費で賄える範囲のも

(新設)

の)や、エレベーターの定期点検などは、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。ただし、基本的には各行為の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

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（例えば前段で記載した経常的な小修繕などの実施にあたっての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。

第58条関係

- ① 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。
- ② 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、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。

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、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。以下「適正化施行規則」という。）第87条第2項第一号イの方法（収納口座の名義人を管理組合又は管理者とする場合に限る。）又は同号ハ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。
- ② （同右）

（新設）

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。

第 62 条関係 <u>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> 第 66 条関係 <u>第 6 6 条は、区分所有法第 5 7 条から第 6 0 条までに定める措置について、この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> 第 67 条関係 ① <u>第 6 7 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 6 6 条に定める区分所有法第 5 7 条から第 6 0 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 6 6 条の規定を適用すべきか、第 6 7 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> 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の意向を踏まえ、適切</u>	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 (新設) (新設) (新設) 附則全般関係 (新規)
---	--

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っては、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、第33条及び第34条関係コメント②に掲げる専門的知識を有する者の活用を考慮することが望ましい。 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 (同右) 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 (同右)	(新規) 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○日に成立したものであるとする。 (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○○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。
--	--