

マンションの新たな管理ルールに関する検討会
主な論点とその検討の方向性（案）

平成27年2月

(目次)

1. 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について
 - 1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について
 - 1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について
 - 1-3. 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について
 - 1-4. 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について
 - 1-5. 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について
 - 1-6. 理事会における議決権の代理行使について
 - 1-7. 役員の補欠のルールについて
 - 1-8. 役員の報酬について
 - 1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について
2. 総会の議決権割合等について
 - 2-1. 総会の議決権割合、土地持分割合に対する考え方について
 - 2-2. 管理費、修繕積立金設定の考え方について
3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について
 - 3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて
 - 3-2. 標準管理規約「地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティの形成」の取扱いと管理費からの支出の如何について
4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について
5. 総会における白紙委任状の取扱いについて
6. 会計情報や管理に関する情報の開示について
7. 管理費等の滞納に対する措置について
8. 駐車場の使用方法について
9. 専有部分の修繕及び専用使用权のある共用部分の修繕に係る理事会決議を経た理事長承認について
10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い
11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について
12. 緊急時における専有部分等への立入りについて
13. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について
14. 暴力団等の反社会勢力の排除に関する規定について

1. 外部の専門家の活用など管理組合の業務体制・運営のあり方について (基本的考え方)

我が国のマンションにおいては、これまで区分所有者から選任された理事による理事会において事業（修繕・改修等）計画案、予算案等を策定し、総会で協議、決定するとともに、一部の管理業務の決定については理事会の決定に委任しており、国の標準管理規約も上記の前提のもとで規定されてきた。

しかしながら、高度経済成長期の頃より大量供給されてきたマンションの高経年化が進行するとともに、区分所有者の高齢化や賃貸化（借家人等所有者以外の居住者の増加）・空室化が進んだ結果、計画的な大規模修繕や老朽化等により臨時に発生する修繕への適切な対応や、耐震性の無いマンションの耐震改修あるいは老朽化マンション等の建替えなど、専門性や多額の資金のかかる事項が増加する一方、管理組合（区分所有者）は、役員のなり手不足、管理費又は修繕積立金の収支状況の悪化等の問題に直面しつつある。また、新築でも高層化・大規模化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められる場合が出てきている。

このような状況を踏まえ、管理組合の業務体制・運営のあり方について改めて検討を行うことが必要となっているのではないかと。具体的には、役員の資格要件や利益相反取引の防止等について規定の整備等を行う必要があるのではないかと。また、とりわけ、上記の問題への対応としては、外部の専門家の活用が一つの方策として考えられるところであり、想定される活用のパターンとそのために必要となる規定の整備等について整理する必要があるのではないかと。

1-1. 専門家活用のパターンとそれぞれの必要性について

- 現状の新築マンションにおいては、区分所有者による理事会方式の運営が一般的である。しかしながら、大量供給されたマンションの高経年化や区分所有者の高齢化や賃貸化（借家人等所有者以外の増加）・空室化が今後進み、将来、大規模な修繕、改修又は建替えの判断、役員のなり手不足や不適切な役員の長期継続による管理の混乱や内部対立等の問題が顕在化する懸念があることから、随時必要に応じて、外部の専門家に管理運営の執行権限を与え、区分所有者がそれを監督するという管理方式に移行できるよう、専門家を活用した多様な管理方式の類型を用意していく必要があるのではないかと。
- 区分所有者の代表者の責務（財産的価値の最大化）とマンション管理における利益相反取引の事例と問題点を明確に整理した上で、後述の利益相反取引防止の規定を広く整備することによって、マンションの管理の適正化のための外部の専門家の役員等への活用について、区分所有者が役員になる場合に比べて問題が多いという懸念が解消されることが期待されるのではないかと。
- 考えられる外部の専門家の活用パターンは、大別すると次の3つとなるのではないかと。（別紙参照）
 - ① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型
管理組合で不足する専門知識や実務経験を補い、適切な修繕・改修の事業計画や資金計画、中長期計画の策定、あるいはコスト縮減を含む執行等を図ろうとする場合、その他内部紛争や役員のなり手不足、専門性の欠如により役員の適任者がいない等の問題に直面した場合に、外部の専門家が役員に就任する管理方式。
 - ② 外部管理者理事会監督型
区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているマンションや、区分所有者の専門性不足や所有者の時間的制約等の課題を抱えるマンションで、専門家に執行権限と責任を持たせてその知識と実務経験を最大限発揮できるようにする一方、理事会が専門家の執行状況を監視・監督するという権限と責任関係の明確な管理方式。
 - ③ 外部管理者総会監督型
比較的規模の小さいマンションで、区分所有者が資産価値の維持向上や最大化について高い意識を有しているが、区分所有者の専門性不足や所有者の時間的制約等の課題を抱えるマンションで、知識と実務経験に優れた専門家に執行権限と責任を持たせる代わりに、理事会でなく、意識の高い区分所有者達で専門家を直接監督する管理方式。また、高齢化・賃貸化が進み、役員のなり手が不足又はいないような小規模の管理不全マンションでも活用が考えられる方式。

1-2. 役員の資格要件及び欠格要件について

- 管理組合の役員は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し、利益相反等に留意しながら、適正に執行する役割を担う者として、個人的資質・モラル、能力に着目して総会において選任されることが必要となるのではないかと。すなわち、管理組合の役員は組合員（区分所有者）から選任する、という標準管理規約第35条第2項の規定（組合員要件）を改めることが考えられるのではないかと。
- 各マンションの実態に応じて、組合員要件や現住要件を課すことも考えられるのではないかと。
- 役員としての不適合者の排除を確実、迅速に行うことができるよう、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律等を参考に、標準管理規約に、役員の欠格要件の規定を設けることが適切ではないかと。
- 外部の専門家の役員としての活用については、当該役員の業務執行に対する監督を強化するため、会社法等を参考に、標準管理規約に、監視・監督の規定を新設すべきではないかと。
- 1-1の「②外部管理者理事会監督型」及び「③外部管理者総会監督型」については、標準管理規約第38条第2項の「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」という規定を、外部の専門家が管理者に就任できるよう撤廃する必要があるほか、管理者の業務・権限に係る規定の整備等全般的な見直しが必要となるのではないかと。

1-3. 役員が利益相反取引を行う場合又は理事会決議に特別な利害関係を有する場合の措置、発注の適正化等について

- 標準管理規約コメントに、①マンションの区分所有者の代表者に求められる責務と、②マンション管理における利益相反取引の定義やケース（管理組合とその役員等、管理組合・役員等と管理業者、管理組合と外部の専門家等）を具体的に解説してはどうか。
- その上で、役員が区分所有者であるか、外部の専門家であるかにかかわらず、役員の実務執行に対する理事会の監視・監督機能を強化するため、会社法及び協同組合法を参考に、標準管理規約に以下のような規定を設けることが考えられるのではないか。
 - ・ 理事等（以下、役員）が、利益相反取引（直接取引及び間接取引）を行おうとする場合は、理事会において当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならない
 - ・ 理事会の決議に特別な利害関係を有する役員は、その議決に加わることができない。
 - ・ 管理組合と役員との利益が相反する事項については、監事又は他の理事が管理組合を代表する。
- 個人又は法人のマンション管理の専門家が、管理者や理事等の役員に就任し、発注等の権限を有するケースも今後は想定されることから、現在、各管理業者が自主的に定めている発注ルール、国等の発注・選定の制度や民間の発注・選定の仕組み等を参考に、利益相反のない、区分所有者からも信頼される発注等のルール（発注・選定のガイドライン）を整備することが適切ではないか。

1－4. 外部の専門家が役員就任する場合の適格性の担保、利益相反取引の防止、業務執行のチェック体制の充実、補償能力の充実等について

- 利益相反取引の防止、補償能力その他適格性の基礎的な担保のため、役員の欠格要件を個人の専門家の場合、法人から役員を派遣する等の場合に分けて設けてはどうか。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定してはどうか。
- 役員による利益相反防止のため、標準管理規約コメントにおいて、利益相反取引の定義や具体的な事例の列挙を追加してはどうか。なお、組合員の役員の場合にも適用できるように規定してはどうか。
- 外部管理者等が、専門性をいかして業務を執行しているかチェックするため、管理組合は、当該役員に対し、①（役員派遣方式の場合）派遣元団体等による報告徴収や業務監査、又は、②外部監査（標準管理規約コメントで別の専門家等の一時派遣等も例示）を受けるよう義務付けできる旨を、標準管理規約に規定してはどうか。
- 標準管理規約第 37 条（役員の誠実義務等）に、特に配慮すべき点として、財産毀損の防止とそのための措置を講ずべき旨を追加する改正を行い、同規約コメントで、理由と措置の事例（賠償責任保険の充実、故意・重過失に対する自社保証その他補償の検討）を解説するとともに、財産毀損の予防のため推奨できる措置（金銭管理・支出での不正防止のための工夫等）を、適正化指針に詳述してはどうか。

1-5. 法人の意向を踏まえた者が役員に就任する場合の考え方（特に、法人が区分所有者である場合）について

- 標準管理規約及び同規約コメントの不備等から、法人が（法人名で）理事等に就任している誤った事例があることや、今般の外部の専門家活用に伴う組合員要件の見直し等を踏まえ、法人が区分所有者である場合の役員の就任についての考え方（当該法人の利益を代表する役職員等が総会での承認を得て就任する等）を、標準管理規約コメントにおいて解説してはどうか。

1-6. 理事会における議決権の代理行使について

- 会社の取締役会での代理行使の不承認や、一般社団・財団法人等マンション以外の団体における役員会での代理行使の制限ないし禁止の傾向を踏まえ、マンションの理事も、マンション全体の財産管理に関する個人的資質や能力に着目して選任された者であることから、代理行使は基本的に認めないこととすべきではないか。
- 一方で、欠席する理事であっても、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使は認める旨を、解説してはどうか。

1-7. 役員等の補欠のルールについて

- 外部の専門家が、管理者、理事長あるいはその他役員に就任するケースや、災害等緊急時の意思決定の重要性の認識など、マンション管理をめぐる変化を踏まえ、役員が欠けた場合の補欠のルールについて、幾つかの選択肢を整理し、明示することが望ましいのではないか。
- 管理組合の役員は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し執行する役割を担う者として、その個人的資質、能力に着目して総会において選任されるものであり、外部の専門家の場合、特に資質や能力が重要であることから、当該役員が欠けた場合の補欠については、あらかじめ定めておくこともできるし、あるいは、欠けた後速やかに総会の決議により選任することもできるという選択肢を、「標準管理規約」で示してはどうか。

1-8. 役員等の報酬について

- 管理組合の役員等は、マンション全体の管理の適切なあり方を大所高所から検討し執行する役割を担う者であることから、役員がその個人的資質、能力を発揮してマンションの管理に寄与したのであれば、その点を考慮して報酬を支払うことも考えられるのではないか。
- また、管理組合の役員に求められる資質や適性、能力は、高経年マンションの増大と修繕・改修に係る専門的知見の必要や、小規模自治体に匹敵する大規模・高層マンションの増加等によって高度化し、役員の心理的・精神的負担も増大していること、加えて、今後、外部の専門家が管理組合の役員等に就任することが進展していく可能性も、役員報酬を支払う背景として考えられるのではないか。
- 以上から、役員等に対し、必要経費とは別に、理事会での協議の参画等の負担のみならず、実際の業務の困難性や専門的スキル・能力等による寄与などを総合的に考慮して、報酬を支払うことができることについて標準管理規約コメントで解説し、適正化指針にも補足してはどうか。

1-9. 専門家の能力向上・供給の方策について

- 外部の専門家の活用については、現行の標準管理規約において念頭に置いている相談、助言、指導等だけではなく、管理組合の役員や管理者として直接に管理運営を担うことも想定していく必要がある（1-1等参照）。このような外部の専門家には、幅広く、かつ高度な知識と経験が求められるところであり、その活用が進んでいくことに備えた基盤整備が今後必要ではないか。
- 管理の執行の一翼を担う専門家に今後期待される能力としては、継続的な能力・スキルの向上と豊富な経験が必要であり、このような能力の継続的な向上のための取組が求められるのではないか。
- マンションの管理の専門分野の幅広さ、専門性の高さ等を踏まえると、こうした能力向上のための取組は、専門性のある資格、能力認証を持つ者に幅広く門戸が開かれていることが望ましいのではないか（マンション管理士や管理業務主任者に加え、例えば、弁護士、税理士、司法書士、建築士、マンション管理会社OB、企業法務担当経験者など）。

2. 総会の議決権割合等について

2-1. 総会の議決権割合、土地持分割合に対する考え方について

- マンションの多様化等区分所有法制定時からの事情変化を踏まえ、新たに建てられる物件について、財産価値をより適切に反映して公平・公正な議決権を設定するという観点から、これまでの頭数要件、床面積要件に加え、価値割合による総会議決権割合の設定方法を新たな選択肢として追加してはどうか。
- 価値割合による議決権割合を設定する場合には、財産価値のより適切な反映という観点から、当初の分譲契約によって定められる土地持分割合も同様に、価値割合に連動して設定することが適当ではないか。
- 具体的には、高層と低層などで一定以上の価格差があり、床面積割合によっては住戸の財産価値（眺望、日照等も反映した価値）を適正に反映することができない場合には、床面積割合ではなく住戸の価値割合（内装や備え付けの設備等住戸内の豪華さも加味された販売価格そのものではなく、専有部分の大きさ・立地からくる眺望・日照等の効用を反映した価値を算出）を「総会の議決権割合」とすることを「選択肢」として用意してはどうか。
- 全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、それで議決権割合を設定することができるのではないか。
- 標準管理規約コメントに、価値割合に基づく議決権割合については、以上のような考え方により当初設定として決めてしまうものであるのもので、前方に建物が建ったことによる眺望の変化といったような各住戸の価値に影響を及ぼすような事後的な変化があったとしても、それによる見直しは原則として行わず、中古物件であっても同様であることを解説してはどうか。

2-2. 管理費、修繕積立金の設定の考え方について

- 今回、総会の議決権割合等について、床面積割合、一住戸一議決権に加えて価値割合による設定方式という選択肢を増やすことに伴い、価値割合による場合における管理費、修繕積立金の設定についてどのように考えるか検討する必要があるが、管理費、修繕積立金の設定は、基本的に、各住戸の価値ではなく負荷に連動するものとするのが妥当ではないか。
- 管理費、修繕積立金それぞれに係る負荷については、各住戸の専有部分の床面積に比例するものが多く（外壁、バルコニー、窓、共用の廊下等）、それ以外はエレベーターや階段のように階数や各階ごとの頭数等に比例すると考えられるが、個々の要素に基づく算定は困難であり、全体としては専有部分の床面積を基にした設定方式でよいのではないか。

3. マンション管理組合と自治会との関係、コミュニティ活動について

3-1. マンション管理と自治会費の徴収・支払いについて

- 管理費からの支出をめぐる意見の対立・内紛（合意形成阻害）や訴訟等の法的リスクを回避し、適正な管理、自治会活動を図る観点から、マンション管理と自治会活動の関係、特に自治会費の徴収方法の改善策を提示すべきではないか。
- 自治会は、管理組合と異なり、強制加入団体ではないことや判例等を踏まえ、仮にマンション販売時の契約で自治会加入を承諾して購入した場合であっても、自治会からの退会の自由や管理費の適正な用途が担保されることが、マンション内の意見対立や混乱を回避し、訴訟等法的リスクも回避するために必要である旨の解説を新たに記載してはどうか。
- 判例を踏まえ、（自治会費を管理費と一体で徴収している場合には）自治会退会希望者からは自治会費を徴収しないよう、自治会からの退会希望者を定期的に確認・把握できる仕組みを整備することが必要ではないか。また、自治会費を管理会計から区分経理する等の工夫を検討するとともに、代行徴収に係る管理組合の負担についても整理すべきではないか。

3-2. 標準管理規約「地域コミュニティに配慮した居住者間コミュニティの形成」の取扱いと管理費からの支出の如何について

- コミュニティ活動（業務）の定義が、特に資産価値の向上その他マンション管理との関係を含めて、明確でなく、こうした定義、解釈の曖昧さから、各マンションで様々な運用が行われており、特に管理費から支出（費用負担）する場合において、区分所有者間で意見の相違や争い（訴訟も含む）が起きた事例がある。このような訴訟等の法的リスクを回避する観点（法律論）から、コミュニティの規定を見直すとともに、管理費から支出できる業務・活動と支出は不適切なものとを整理すべきではないか（一方、政策論からは、コミュニティ活動は展開すべきと言及すべきではないか）。
- 管理費からの支出をめぐる訴訟リスク等をできるだけ回避する観点から、標準管理規約第27条（管理費）及び第32条（業務）から、「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」という規定は削除してはどうか。
- 同規約コメントの第27条関係の解説において、管理費の支出は、区分所有の対象となる建物並びにその敷地及び付属施設の管理という目的の範囲内で認められるという基本的な考え方を示すことが適切ではないか。
- 区分所有者間の論議や内紛、訴訟等の法的リスクが回避されるよう、自治会活動と管理業務とを分けて整理さえ講ずれば、自治会活動は、合意形成の円滑化や資産価値向上につながる効果もあり得るため、積極的に展開すべきことを、標準管理規約コメントや適正化指針で示すことが適切ではないか。

4. 総会における議決権の代理行使の範囲に対する考え方について

- 物件の多様化や居住者の高齢化等への対応を踏まえ、総会については、組合員が資産保有者としての立場から、自らの財産権を守るために議決権を行使する場であり、代理行使者の範囲も、財産権の保護の観点から組合員と利害関係の一致する者とすべきではないか。

5. 白紙委任状の取扱いについて

- 総会における白紙委任状の取扱いの実態を改善するため、以下のような内容をコメント等に記載してはどうか。
 - ・ 組合員は、自ら総会に出席して、議場での説明や議論を踏まえて議案の賛否を直接意思表示することが最も望ましい
 - ・ 組合員は、やむを得ず総会に出席できない場合には、招集通知に記載された内容に基づき自ら判断しその賛否を記載した議決権行使書を用いるか、利害関係が一致する代理人を主体的に決定して当該代理人を記載した委任状を用いることが重要である。

6. 会計情報や管理に関する情報の開示について

- 管理組合の財務や管理に関する情報がマンション市場に広く開示されることによって、管理の状況等が第三者によってもモニタリングされ、それを通じて、役員の適正な業務執行の推進が図られ、財産管理の面での組合員の利益の増進につながるのではないか。
- 特に、既存マンション（中古マンション）の購入希望者やその代理・仲介を行う事業者に対しては、消費者保護、中古流通市場の活性化、現所有者にとっての利益等の観点から、情報開示がより求められるのではないか。
- また、区分所有建物の維持管理に関わる情報については、その開示により、適正な計画修繕や改修が進められ、建築物の維持管理が図られることが期待できるのではないか。
- このような観点から、選択肢として、これらの情報に係る外部開示等に関する規定を整備してはどうか。

7. 管理費等の滞納に対する措置について

- 管理費及び修繕積立金（以下「管理費等」という。）の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項であり、管理費等の滞納者に対する措置は、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであること、管理費等の滞納を怠れば、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあること等、滞納された管理費等の回収の重要性・意義を、標準管理規約コメントに記載してはどうか。
- 管理組合の財産管理機能の強化を図る観点から、滞納者の滞納状況等に応じて管理組合が執ることができる具体的な措置内容について、選択肢として、標準管理規約に規定するとともに、同規約の解説その他に追加してはどうか。また、管理費等の滞納対策について、取り得る各種の措置を段階的にまとめたフローチャート（別紙）と参考とすべき事項等をまとめた資料（マニュアル等）を新たに作成し、現場の実務に資するようすることが考えられるのではないか。
- 滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、必ずしも利息制限法や消費者契約法が規定する利率以下にしなければならないわけではないことについて、標準管理規約コメントに記載してはどうか。
- 管理費等のほか駐車場使用料についても、管理組合が有する債権は、特定承継人に対しても行うことができる旨を標準管理規約において規定してはどうか。

8. 駐車場の使用方法について

- 駐車場の使用方法について、分譲時に選定された区分所有者の既得権となっていたとのパブコメ意見を踏まえ、駐車場使用者の選定方法等に関し、区分所有者間の公平を確保する観点から、個別のマンションの駐車場が全戸分ある場合とない場合等に応じ、以下のような方法を採用することを選択肢として示してはどうか。
- 駐車場が全戸分ない場合においては、例えば、①駐車場使用契約に使用期間を設け、期間終了時に公平な方法により入れ替えを行う（定期的な入れ替え制）、なお使用料は近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう設定する等の方法をとる、②使用料を高く払ってでもマンション内の駐車場や特定の位置にしたい等利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて柔軟な料金設定を行い、所要の入れ替えを行う（料金差額方式）、あるいは、③利便性、機能性、ニーズの強さ等に応じて料金格差の設定（②）と駐車場使用契約に使用期間を設けた入れ替え制（①）を組み合わせる方式等を、マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるように、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示してはどうか。なお、②や③においても、近傍同種の駐車場使用料と均衡を失しないよう留意することが望ましいのではないか。
- 駐車場が全戸分ある場合であっても、平置きか機械式か、屋根付きの区画があるかなど駐車場区画の位置等により利便性・機能性に差異があるような場合には、上記の3つのいずれかの方法により入れ替えを行うことを、マンションの具体的な事情に鑑みて選択できるように、標準管理規約コメントにおいて選択肢として示してはどうか。
- 昨今の車離れにより駐車場に空きが生じている場合には、財産の有効利用、財務基盤の強化等の観点から、組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる（いわゆる「外部貸し」ところであり、その場合における課税上の取扱いについて、標準管理規約コメントにおいて解説してはどうか。

9. 専有部分の修繕及び専用使用权のある共用部分の修繕に係る理事会決議を経た理事長承認について

- 専有部分の修繕等に係る理事会決議に係る規定の合理化を図るため、修繕等の工事のうち管理組合が管理する共用部分や他の専有部分に影響を及ぼすような修繕等については、理事会の承認を要することとし、その他の軽微な修繕等については、理事会承認を不要とするが、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象としてはどうか。
- 理事会の承認対象となる専有部分の修繕等については、承認の必要な対象範囲、その理由、即ち何を審査する必要があるのか等について、標準管理規約コメントで詳しく解説してはどうか（別紙）。
- 現行標準管理規約では、理事会決議を経た理事長承認と規定されているが、承認に係る判断は理事会決議のみによることが明確になるよう規約の規定を改めてはどうか。また、理事会による迅速な審査が担保されるよう、標準管理規約において、電磁的方法（メール）を用いた理事会の開催、決議を可能とする規定を新たに設けてはどうか。あわせて、的確な審査や工事の立会い（モニタリング）の確保、責任と負担の担保のため、専門家の活用、保険的な仕組みの充実についても、同規約コメントで解説してはどうか。
- 理事会承認の不要な専有部分の修繕のうち、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合への事前届出の対象となるものについては、工事内容の審査等はしないことを明記してはどうか。
- 専用部分の修繕等が共用部分や他の専有部分に影響を与えないことを担保するために、標準管理規約コメントに、申請時に提出させる資料及び内容（仕様や基準等）の標準形を修繕工事別に解説してはどうか。また、工事後に影響が生じた場合の責任と負担は当該工事を行った区分所有者にあること等を、標準管理規約及び同規約コメントで明示し、事後的な補正を担保することが考えられるのではないか。
- 専用使用权のある共用部分（窓枠、窓ガラス、玄関扉その他開口部）の防犯、防音、断熱等の性能向上に資する改良工事等を計画修繕で実施できない場合について、現行標準管理規約における各マンションの細則に委ねる規定を改め、専有部分の修繕と同様、理事会の承認を必要とする規定とし、承認申請の対象範囲、審査する内容等についても同様に、同規約コメントで解説してはどうか。また、同規約コメントにおいて、専用使用权のある共用部分が有償の場合、経年劣化等で管理組合が計画修繕で対応する場合以外の修繕等工事の責任と負担の主体について、想定される態様等に分けて整理・解説してはどうか。

10. 共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い

- 標準管理規約では、共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担において行うとした上で、「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、専用使用权を有する者（各組合員）がその責任と負担において行わなければならないとしているが、これらの規定と、区分所有法上の保存行為に係る規定との関係が明確でないので、考え方を整理すべきではないか。
- 標準管理規約及び同規約コメントにおいて、保存行為の定義（共用部分の現状を維持する行為）及び具体的範囲を示した上で、保存行為の責任と負担の主体を明確に示してはどうか。
- 具体的には、共用部分の保存行為を各組合員が無断で行い、他の共用部分に影響を与えたり、費用を求償して問題となることを抑止するため、共用部分の保存行為は、あらかじめ理事会の承認を受けた場合を除き、各組合員が単独の判断で行うことはできない旨を、標準管理規約及び同規約コメントに新たに明記することが考えられるのではないか。加えて、組合員は、上記の承認を受けずに共用部分の保存行為を行った場合には、それに要した費用を管理組合に求償することはできない旨も標準管理規約で明確にすることが考えられるのではないか。
- バルコニー等の保存行為の責任と負担については、現行標準管理規約第 21 条ただし書きのとおり、通常の使用に伴うものは組合員とするが、現行規定の「管理のうち、通常の使用に伴うもの」とあるのは、保存行為（共用部分の現状を維持する行為）の範囲内のものであって、これを超えることを行ってはならないことを同規約コメントにおいて明確化してはどうか。また、通常の使用に伴うものではない、経年劣化や第三者に壊された等に伴う保存行為の責任と負担については、管理組合となる旨を明確にし、この場合には、上記の場合と同様、理事会の承認を要するものとするのが考えられるのではないか。これに関連して、標準管理規約コメントに、経年劣化と通常の使用に伴う影響の区別のメルクマール等について解説してはどうか。
- 区分所有法第 26 条第 1 項の規定を踏まえ、管理者による保存行為の実施について、一定の場合には認める等の考え方を整理して示してはどうか。

11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について

- 東日本大震災等を踏まえ、災害等の場合の応急対応や復旧工事を進めるに当たっての管理組合の意思決定の方法等について、標準管理規約に定める他、必要な補足を同規約コメントに追加してはどうか。
- 標準管理規約コメントに、マンションの被災等緊急時に想定される緊急工事について、管理者（現行の多くの管理組合では理事長）が「保存行為」として行える緊急工事の範囲を整理してはどうか。
- 大規模な被災や突発的な被災、大量の帰宅困難者の発生等により、総会開催が困難な場合について、共用部分の管理は総会決議事項であるが、規約で別段の定めをすることができること（区分所有法第18条第2項）を踏まえ、理事会で応急的な修繕工事の実施について決議できることとしてはどうか。それに併せて、総会決議事項とされている修繕積立金取り崩しその他からの費用支出等も理事会で決定できるよう、標準管理規約に新たな規定を追加してはどうか。
- これに併せて、同規約コメントに、理事会で決定できる応急的な修繕工事の範囲（管理行為）を具体的に解説してはどうか。
- なお、大規模な災害や突発的な被災では、理事会開催も困難な場合があることから、管理者が、前出の保存行為に加えて、緊急時に安全確保のための緊急工事の実施を決定できるとする規定を、標準管理規約の中に、選択肢として新たに設けることを検討してはどうか。併せて、理事会開催も困難な場合に、管理者が決定できる緊急工事の範囲を、同規約コメントに限定列挙することも検討してはどうか。

12. 緊急時における専有部分等への立入りについて

- パブコメ意見や東日本大震災等を踏まえ、標準管理規約に、災害や事故が発生した場合の緊急避難措置としての専有部分等への立入りの規定を設けてはどうか。また、同規約コメントにおいて、この専有部分等への立入りが認められるのは、「11. 災害等の場合の管理組合の意思決定手続き等について」において定める共用部分に係る緊急的な工事の場合や、専有部分における大規模な水漏れ等を含め、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的又は機能上重大な影響を与えおそれがある場合（つまり財産管理上の観点から真に必要な場合）に限られるものであること等、当該立入り規定の趣旨について解説してはどうか。
- なお、当該立入り規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合鍵を預かっておくことも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある旨、標準管理規約コメントで解説してはどうか。

13. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理について

- 新年度予算成立までの経常的な経費については、各府省が指導している所管公益法人における実務運用例を参考に、理事会の承認を得て支出することができることとするとともに、当該支出は新たに成立した予算の支出とみなす旨を規定してはどうか。これにより、総会への新年度予算とは別途の報告・承認の手続は不要とし、事務処理の明確化を図ることができるのではないか。

14. 暴力団等の反社会的勢力の排除に関する規定について

- 標準管理規約に暴力団等の排除規定を盛り込むべきとのパブコメ意見が多数出されたことや、暴力団等の排除に関する社会的要請の高まり及び行政における取組みの状況を踏まえるとともに、管理組合の財産管理機能の強化を図る観点から、暴力団等関係者への賃貸や暴力団事務所としての住戸の使用等の事実行為に対応可能な暴力団等排除条項を選択肢として設けてはどうか。また、暴力団等関係者への譲渡についても、これを行わない旨の取り決めを区分所有者（組合員）間で結ぶといった対応が考えられることについて、標準管理規約コメントにおいて解説してはどうか。