

マンション標準管理規約見直しの個別論点の検討

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 | 2 |
| (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 | 4 |

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」等の実施の内容について明記 | 5 |
| (2) 役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和 | 8 |
| (3) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化 | 10 |
| (4) 役員の理事会への代理出席規定の明確化 | 11 |
| (5) 役員の報酬額の規定の明確化 | 12 |

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 | 13 |
| (2) 原始規約の初回総会における報告等の義務付け | 14 |
| (3) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定 | 15 |
| (4) 新年度予算成立までの会計処理規定 | 16 |

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 | 17 |
| (2) 複合用途型 | 19 |

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

<検討事項>

① 白紙委任状

- ・ 白紙委任状の使用等でトラブルになっている事例も見受けられるため、代理人による議決権の行使について、委任相手を指名しない白紙委任状を制限してはどうか。

② 議決権行使書

- ・ 標準管理規約第 46 条関係コメント④では、書面による議決権の行使について、議案についての賛否を記載することとしていることから、議案毎の賛否が明確ではない議決権行使書の取扱いについてコメントを明確化してはどうか。

<問題点>

① 白紙委任状

- ・ 標準管理規約では総会の成立要件を「議決権総数の半数以上を有する組合員が出席」としているが、仮に白紙委任状を制限した場合には、実態上、総会が開催できなくなるケースがあるのではないか。
- ・ 組合員は、代理人により議決権を行使する場合は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（標準管理規約第 46 条関係コメント④）ことから、予め、白紙委任状が提出された場合は理事長に委任されたものとみなす旨を規定した方が良いのではないか。
- ・ 議長（理事長）への委任状の数が総会の決議要件数よりも多くなり、議長（理事長）の意向がそのまま総会の決議となる場合に、どのような取扱いをすべきかについて、具体的なコメントが必要ではないか。

<アンケートの結果>

※ここでいう「アンケート」については、参考資料 1 を参照（資料 3 において以下同じ。）

- ・ 標準管理規約第 46 条第 4 項「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」中の「書面」を「議決権行使書」に、同第 6 項「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」中の「代理権を証する書面」を「委任状」に修正してはどうか（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）。
- ・ 白紙委任状又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、議論の推移又は他の組合員の意思に任せるという意志であると思われるため、「白紙委任状又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。」という規定を追加すべき。

<規約の規定事例>

※ここでいう「事例」については、参考資料2を参照（資料3において以下同じ。）

第〇条 議案に対する賛否及び代理人の指名が明らかではない委任の場合は、理事長に委任されたものとみなす。

<参考>

○マンション標準管理規約（単棟型）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、組合員本人から授權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。

(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

<検討事項>

- ・ 現行の標準管理規約第46条第5項において、代理人になることは出来るのは、「その組合員と同居する者」、「その組合員の住戸を借り受けたもの」又は「他の組合員又はその組合員と同居する者」に限定されている。これを「組合員の親族」等にまで広げてはどうか。

<問題点>

- ・ 代理人の資格については、区分所有法上は特に制限は設けられていないが、現行の標準規約では、そのマンションの管理に係る利害関係人に限るのが適当であるという考え方に則っている。したがって、上記以外の者に範囲を広げる場合に、それを標準とすべきか否かについては議論が必要である。

<アンケートの結果>

- ・ 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の有資格者を、理事会の承認を得て代理人とすることができるようにすべき（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お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孕んでいるため）。

<規約の規定事例>

- ・ 特に実例なし

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」等の実施の内容について明記

<検討事項>

① 共用部分の管理

- ・ 「損害保険契約の締結」、「同一条件による管理委託契約の更新」等共用部分の管理に係る事項の一部を理事会決議事項に規定してはどうか。

② 共用部分の保存行為

- ・ 区分所有法上、各共有者が行うことができるとされている保存行為について、理事会決議事項に規定してはどうか。

③ その他

- ・ その他に理事会の議決事項として追加すべきものがあるか。

<問題点>

① 共用部分の管理

- ・ 共用部分の管理については、区分所有法第18条第2項の規定により、規約により別段の定めをする（普通決議事項については、理事会の決議事項にする等）ことは可能であるが、どこまでを標準的な対応とすべきかについては、検討が必要。

<アンケートの結果>

① 共用部分の管理

- ・ 理事会の議決事項に次の条文を追加する。
 - ① 損害保険契約の締結、変更及び解除
 - ② 同一条件による管理委託契約の更新
 - ③ 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遂行の承認を含む。）
 - ④ 予備費の流用
- ・ 実態として、「経常的な補修費」としてかなり多額にしかも自由に支出している事例があるが、「経常的支出」の範囲、解釈及び理事会限りで支出できる金額をあらかじめ総会で議決しておくことが望ましいことをコメントに追加してはどうか。

② 共用部分の保存行為

- ・ 理事会の議決事項に「保存行為の実施」を追加（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。）

③ その他

- ・ 専門家の雇用については、期中では、予算措置等により契約できないケースも多く、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、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、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旨の規定を追加してはどうか。
- ・ 役員の互選で理事長を選任できる規定の表裏一体として、解任について「理事会において理事及び監事の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。」という規定を設けることが必要ではないか。
- ・ マンション標準管理規約（単棟型）コメント第36条関係に規定されている役員の補欠の選任について、標準として規定を追加した方が望ましいのではないか。
- ・ 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・コミュニティ形成を役割を担う上で必要であると考えて設けられている。そのため「理事会は、その責任と権限の範囲内において特定の管理業務を行う部会を設置することができる。」という規定を追加してはどうか。

<規約の規定事例>

①共用部分の管理

例1)

第〇条 組合は、危険防止及び安全確保のために緊急を要する特別修繕の実施について、総会の決議を得る時間的余裕がない場合は、理事会において決議された修繕計画に従って行うことができる。ただし、組合は、その内容を速やかに総会に報告するものとする。

例2)

第〇条 理事会はこの規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 予算範囲内の修繕工事契約等の決定
- 使用料金についての改定等
- 長期修繕計画の作成又は変更
- 共用部分の復旧、再生修繕及び建替えの合意形成に必要な事項の調査
- 共用部分の管理又は使用業務の全部又は一部の第三者への委託
- 共用部分の管理に関する事項

③その他

例1)

第〇条 理事会はこの規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 修繕積立金取崩しに関する事項
- 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
- 組合運営上必要な備品等購入の決定
- 細則の制定、変更又は廃止

- マンション管理士等専門知識を有する者の活用に関する事項
- 顧問及び相談役の選任に関する事項
- 専門部会の設置及び運営
- 専有部分の貸与及び譲渡申請の審査

例2)

第○条 役員が前項の規定により退任した時は、理事会は第○条第○項の規定にかかわらずその欠員を補充できる。

(2) 役員の資格要件である「現に居住する」要件の緩和

<検討事項>

- ・ 高齢化・賃貸住戸化等を背景に、「現に居住する」組合員だけでは、役員のなり手を確保することが困難になっているため、「現に居住する」要件の撤廃又は「当該組合員の同居家族」へ緩和してはどうか。
- ・ 「現に居住する」要件について、要件化する場合、しない場合のいずれかを標準形にするのではなく、両論併記にする方法もあるのではないか。

<問題点>

- ・ 区分所有法上は緩和可能だが、管理の担い手を「居住者」に限定することのメリット・デメリット、「組合員」に限定することのメリット・デメリットの整理が必要。
- ・ 「現に居住する」の基準が難しい。

<アンケートの結果>

- ・ 役員の資格を見直すべき（区分所有者が居住していないケースが増加していることから、理事長のみに居住要件を付するなど）。
- ・ 非居住区分所有者に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、法も下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。
- ・ 役員不足を補うために、「同居する親族等」など、その資格範囲を拡大し具体的に示してはどうか。
- ・ 現実に組合活動するのは組合員の配偶者である場合も多く、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。
- ・ 役員を区分所有者のみに限定したのでは、役員確保に困難が生じる。役員資格を拡大した方が現実的で円滑な管理組合運営ができる。
- ・ 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。
- ・ 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思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携わる上でのハンディはなくなっている。

<規約の規定事例>

例1)

第〇条 理事及び監事は、次に掲げる者のうちから、総会で選任する。

- 一 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）
- 二 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）の配偶者で現に居住している者
- 三 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）の成年者である一親等以内の親族で現に居住している者
- 四 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）の書面による承諾を受けた成年者である占有者

例2)

第〇条 理事は□□□□マンションの組合員及び組合員の推薦を受け理事会の総任を得た占有者のうちから、監事は□□□□マンションの現に居住する組合員のうちから、区分所有法第65条の集会で選任する。

例3)

第〇条 役員は、成年に達した組合員並びにその同一家族の中から選任する。但し、団地外居住組合員並びに同一家族の者から選任される役員の数は、役員総数の3分の1を超えることはできない。

(3) 法人が区分所有者である場合の役員資格の明確化

<検討事項>

- ・ 再開発マンションなど、法人や公的機関が区分所有者又は役員になっている事例が見受けられるが、これら法人等が区分所有者である場合の役員要件を明確化してはどうか。

<問題点>

- ・ 標準管理規約第 35 条のコメント③では、法人が区分所有している場合における役員要件の適用について、あらかじめ規約や細則に定めておくことを推奨しているが、現行の役員要件である「現に居住する組合員」の規定の趣旨や個人組合員との公平性などを踏まえて再検討する必要があるのではないか。
- ・ 理事会役員になれる者を、当該法人の役員に限定するか、使用人まで認めるか、標準形のあり方について検討が必要。

<アンケートの結果>

- ・ 管理組合員が法人の場合の取扱いを規定すべき（法人の役員、職員で現に居住する者は代理権を証する書面を総会に提出することで、役員となることができるなど）。
- ・ 区分所有者が法人である場合に関して記載してるコメント③の表現が分かりづらいため、変更が必要と考える。

<規約の規定事例>

第〇条 理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から総会で選任する。

2 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。

<参考>

○マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第 35 条関係

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。

(4) 役員の理事会への代理出席規定の明確化

<検討事項>

- ・ 常態化している役員の代理出席について規定を明確化してはどうか。

<問題点>

- ・ 最高裁の判例（参考資料5）を踏まえ、現行コメントでは、役員に事故があった場合に限定しているが、どこまで許容すべきか（「その配偶者」や「成人親族」及びその状況等）について、検討が必要。

<アンケートの結果>

- ・ 役員の配偶者が代わりに出席した場合、断ることができない。こうした実態を規約で明確にすることによって、円滑な運営を目指した方が良い。
- ・ 組合員の高齢化に伴い、役員の成り手がいない状況に加え、特に等価交換マンションにお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孕んでいる。そのため、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人とすることができるかどうか。
- ・ 現実問題として理事の代理出席は散見されることから、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し、明記した方が望ましいと考える。
- ・ 理事の代理権を付与するということの的確性、代理権の範囲と権限、臨時的とするか継続的とするかについて検討することが必要である。
- ・ マンション標準管理規約コメントでは「配偶者又は一親等の親族に限る」ことが記載されているが、そのどちらも同居してい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。

<規約の規定事例>

第〇条 理事が代理人または書面により議決権を行使する場合、出席理事とみなす。この場合の代理人は、当該理事の同居の親族に限るものとする。

(5) 役員の報酬額の規定の明確化

<検討事項>

- ・ 役員報酬を受けることができる旨の規定はなされているが、役員のなり手不足への懸念も背景に、総会議決事項としての規定や、考え方を明確化してはどうか。

<問題点>

- ・ 最高裁の協力金判決(参考資料6)をきっかけとして関心が高まっている分野であるが、積極的な報酬の推奨や設定方法の具体的提示ができるかどうかは慎重な検討が必要。
- ・ 役員報酬規定の明確化に伴い、役員の責任の明確化について検討が必要(現在のマンション標準管理規約では、第37条第1項に役員の誠実義務を規定)

<アンケートの結果>

- ・ 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ため、役員報酬の額を追加している。

<規約の規定事例>

第〇条 役員は、役員としての活動に応ずる以下の報酬の支払いを受けることができる。(年額)

理事長	〇〇〇〇円
副理事長	〇〇〇〇円
会計	〇〇〇〇円
理事	〇〇〇〇円
監事	〇〇〇〇円

<参考>

○マンション標準管理規約(単棟型)

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。

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

<検討事項>

- ・ 長期修繕計画に基づく適正な修繕積立金の積立てを促進するため、標準管理規約に長期修繕計画の記載事項等を規定してはどうか。
- ・ 「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」において、長期修繕計画を5年ごとに見直すことが必要としていることから、その旨を規定してはどうか。

<問題点>

- ・ 既に現行の標準管理規約第32条第三号において、管理組合の業務として「長期修繕計画の作成又は変更に関する業務」が位置付けられており、同コメント②三において、「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。」と記載されている。

<アンケートの結果>

- ・ 標準管理規約の中で長期修繕計画の作成を義務づける規定を設けるべき。
- ・ 長期修繕計画を5年ごとに見直すことを規定（附則に定める）。
- ・ 長期修繕計画は、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、用語の定義として「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。」と規定すべき。

<規約の規定事例>

第〇条 修繕積立金算定の基礎となる修繕計画は建物の老朽および物価の変動に応じて3年毎に見直すこととする。

(2) 原始規約の初回総会における報告等の義務付け

<検討事項>

- ・ 分譲会社が提案する原始規約については、一般的に個々の区分所有者が購入時に記名押印することにより制定されているが、総会の議決を経ておらず、また、制定後見直していない管理組合が多くみられることから、管理に対する意識喚起や管理の適正化推進のため、初回総会において規約の制定経緯、内容について報告すべき旨を規定してはどうか。併せて、一定期間経過後に規約の見直しを検討することの重要性をコメントしてはどうか。

<問題点>

- ・ 本来、管理規約を定めるのは管理組合の業務であり、分譲段階での管理規約案の承諾についても、区分所有者の責任においてすべきものである。従って、規約の中で、規約の制定経緯や内容について報告すべき主体は誰か、また、実態上このような仕組みは可能なのかの検証が必要。

<アンケートの結果>

- ・ 規約を3年ごとに見直すことを規定（附則に定める）。

<規約の規定事例>

- ・ 特に実例なし

(3) 緊急時の管理組合の専有部分への立入請求権の規定

<検討事項>

- ・ 現行の標準管理規約第 23 条においては、外壁修理や塗装工事、窓枠、窓ガラス改良に係る工事をする際に、その円滑な施工のため、管理組合は、原則として、敷地及び共用部分等の管理のために必要な範囲で専有部分に立入請求ができる旨規定されているが、その適用範囲を広げ、火災、事故、犯罪等の緊急の際にも同様の扱いにできるようにしてはどうか。
- ・ なお、専有部分への立入りを認める場合には、併せて、当該専有部分を所有する区分所有者に対する事後の報告と原状復帰を規定する必要があるのではないかと。

<問題点>

- ・ 必要性・緊急性の程度と範囲については、関係法令との整理も含めた慎重な検討が必要。
- ・ 「専用使用権」及び「立入請求権」の整理が必要

<アンケートの結果>

- ・ コメントで、管理を行うための立入の場合の解説を追加すべき（具体的な例示を示すことによるトラブルの防止のため）。
- ・ 火災やガス漏れ、犯罪などにより、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ち入れる条文に変えるべき。

<規約の規定事例>

（緊急時の対応）

例 1)

第〇条 前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、専有部分又は専用使用部分への立入りを求めることができる。

2 前項の立入りを請求された者は、正当な事由がなければこれを拒否してはならない。

3 火災発生、ガス漏出及び漏水等の緊急時において、居住者が不在等のため前項の承諾を得られないときは、第 1 項に定められた者は、専有部分又は専用使用部分に立入ることができる。ただし、その場合は、事後ただちに専用使用権者にその顛末を報告し、立入をした箇所を現状に復さなければならない。

例 2)

第〇条 組合員は管理を行う者等の立入りに関し、次の事項を承認する。

一 管理を行う者等が、住戸内の住宅情報機器から発する警報に対処するため、必要やむを得ない範囲内に於いて専有部分に立入る場合があること。その際、やむを得ずに玄関扉等の一部を破壊する場合があること

二 前号にかかわる破壊箇所の復旧費用は、当該管理組合員が負担すること。

(4) 新年度予算成立までの会計処理規定

<検討事項>

- ・ 現行の標準管理規約第 58 条においては、新年度開始以降、通常総会が招集されて予算案が承認されるまでの予算の取扱いについて、特段の規定が置かれていないため、前年度の予算に準じて対応する旨等の規定をする必要があるのではないかな。

<問題点>

- ・ 理事会決議を要するか否かについて、検討が必要。
- ・ 実際に規定している管理組合も多いので、どのように規定するべきか検討が必要。

<アンケートの結果>

- ・ 各年度当初は、定期総会開催まで予算案が可決されなくても、通常の管理に要する経費を支出する必要が生じるため、その運用を規定する必要がある。
- ・ マンション標準管理規約では「予算の空白期間」に対する現実的手当（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。
- ・ マンション標準管理規約（単棟型）第 58 条に「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、全会計年度の予算に準じて収入支出することができ、この支出は新たに成立した予算の収入支出とみなす。」という規定を追加すべき。

<規約の規定事例>

例 1)

第〇条 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出については、前年度の収支予算を基準に理事会で審議し、暫定的に執行し、通常総会の承認を得る。

例 2)

第〇条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算案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。

3 前 2 項の規定にかかわらず、年度開始後に予算が総会において決議されていない場合には、理事長は、総会において予算が議決される日までの間は、前年度の予算を基準として収入支出をすることができる。

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

<検討事項>

- ・ 団地型標準管理規約について、現行では団地の管理組合で全体を一元管理することを前提としているが、団地全体と各棟毎それぞれに規約を定め、各棟管理組合と団地管理組合による分権的な管理を行う事例もあることから、このような場合の標準管理規約について検討すべきではないか。

<問題点>

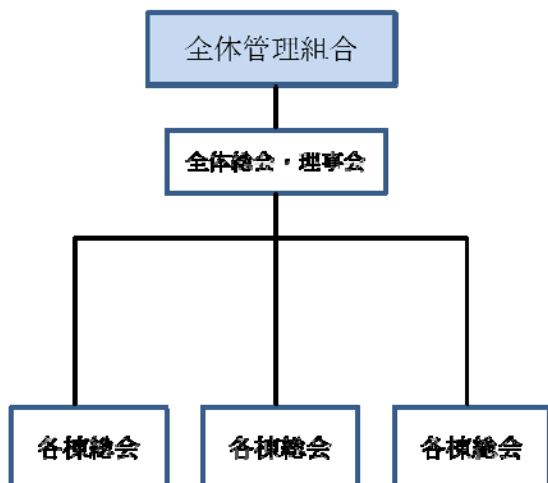
- ・ 団地型において更なる別の標準的な型を提示する必要があるほどの実態があるかどうか。少なくとも考え方の整理は必要か。

<アンケートの結果>

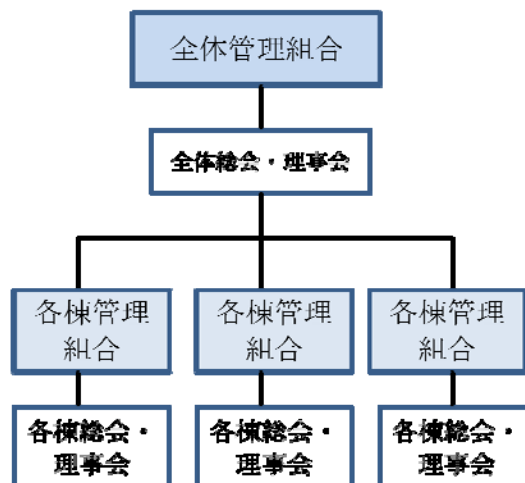
- ・ 管理費も、団地管理費と各棟管理費に区分経理してはどうか（義務違反者、規約違反者や復旧に係る費用負担を当該棟の負担とすることを明記する）。
- ・ 団地管理組合の理事長に、棟総会の招集等の業務を兼務させてはどうか（棟総会を迅速に開催できるようにするため）。
- ・ 団地関係が適用されない区分所有法第57条～第60条に関するマンション標準管理規約の規定の見直し（団地管理の場合、義務違反者の措置のみ棟管理とする規定に無理がある。）
- ・ 義務違反者への措置は棟総会決議事項であるから、当該棟の管理費から支出し、復旧工事は棟総会決議事項であるから、当該棟の修繕積立金から支出することが妥当であり、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。
- ・ 団地については、現行のものは、棟においては日常の管理を伴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。是非、棟においても日常管理を行う場合の標準管理規約も作成していただき、大きなニーズに応えて頂きたい。

マンション標準管理規約（団地型）の例

標準管理規約（団地型） による管理のイメージ



分権的な団地管理 のイメージ



	標準管理規約(団地型)による管理	分権的な団地管理
管理組合	全体管理組合	・全体管理組合 ・各棟毎に各棟管理組合
総会	全体総会 各棟毎に各棟総会	・全体総会 ・各棟毎に各棟総会
理事会	全体理事会	・全体理事会 ・各棟毎に各棟理事会
専有部分の修繕	全体理事長が、全体理事会の決議を経て承認	各棟使用細則に従う
損害保険	全体管理組合が締結	・全体共用部分等について全体管理組合が締結 ・各棟共用部分等について各棟管理組合が締結
管理費	全体管理組合に納入	・全体管理費について全体管理組合に納入 ・各棟管理費について各棟管理組合に納入
団地修繕積立金	全体管理組合に納入	全体管理組合に納入
各棟修繕積立金	全体管理組合に納入	各棟管理組合に納入
各棟区分経理	全体管理組合が区分して経理	各棟管理組合が経理

（２）複合用途型

＜検討事項＞

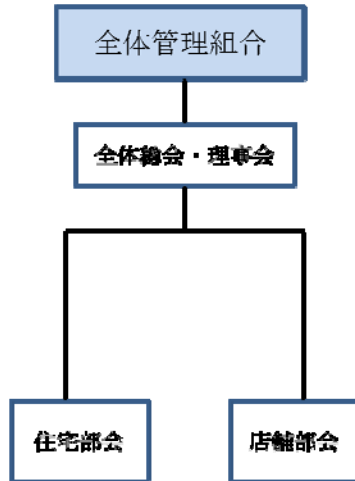
- ・ 再開発マンションなど、住宅部分及び施設部分で、管理に係る意思決定及び執行を柔軟に行っている事例が見受けられるが、管理組合及び管理規約を「全体」、「住宅」、「施設」に分割して管理する方法について、規定又は考え方を提示してはどうか。

＜問題点＞

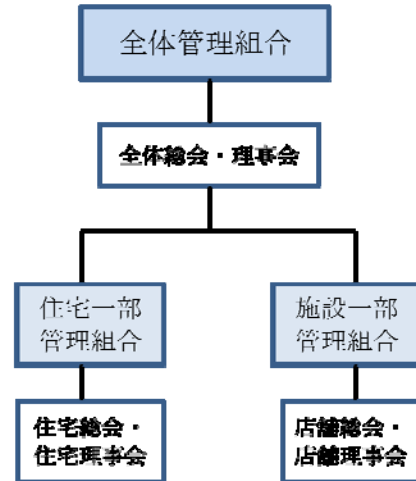
- ・ 複合用途型において更なる別の標準的な型を提示する必要があるほどの実態があるかどうか。少なくとも考え方の整理は必要か。

マンション標準管理規約（複合用途型）の例

標準管理規約（複合用途型） による管理のイメージ



分権的な複合用途型の 管理のイメージ



	標準管理規約（複合型）による管理	分権的な複合用途型の管理
管理組合	全体管理組合	・全体管理組合 ・用途毎に用途別組合
総会	全体総会	・全体総会 ・用途毎に用途別総会
理事会	全体理事会	・全体理事会 ・用途毎に用途別理事会
専有部分の修繕	全体理事長が、全体理事会の決議を経て承認	用途別理事長が、用途別理事会の決議を経て承認
損害保険	全体管理組合が締結	全体共用部分等について全体管理組合が締結
管理費	全体管理組合に納入	・全体管理費について全体管理組合に納入 ・用途別管理費について用途別管理組合に納入
全体修繕積立金	全体管理組合に納入	全体管理組合に納入
用途別修繕積立金	全体管理組合に納入	用途別管理組合に納入
用途別区分経理	全体管理組合が区分して経理	用途別管理組合が経理