

マンション標準管理規約（団地型）及び同コメント

【マンション敷地売却関係改正】

※下線部が改正点

規約	コメント
<p>第4章 用法</p> <p>（専有部分の修繕等）</p> <p>第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物の定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であつて棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。</p> <p>4 第1項の承認があつたときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</p> <p>7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における棟の共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握す</p>	<p>第17条関係</p> <p>① 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。</p> <p>② 修繕等のうち、第1項の承認を必要とするものは、「棟の共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのある」ものである。具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。その範囲、承認を必要とする理由及び審査すべき点については、別添2に考え方を示している。</p> <p>③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、棟の共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、団地建物所有者が行うことができることも想定している。</p> <p>④ 専有部分の修繕等の実施は、棟の共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条第1項の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。</p> <p style="padding-left: 2em;">なお、区分所有法第17条第1項の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。</p> <p>⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。</p> <p style="padding-left: 2em;">特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影</p>

規約	コメント
<p>る必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</p>	<p>響が異なるので、専門家への確認が必要である。</p> <p>⑥ 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。</p> <p>⑦ 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。考え方については別添2を参照のこと。なお、承認の判断に当たっては、マンションの高経年化に伴い専有部分の修繕等の必要性が増加することも踏まえ、過度な規制とならないようにすること、修繕技術の向上により、新たな工事手法に係る承認申請がされた場合にも、別添2に示された考え方を参考にすればよいことに留意する。なお、工事内容が上下左右の団地建物所有者に対して著しい影響を与えるおそれがあると判断される場合には、当該団地建物所有者の同意を必要とすることも考えられる。</p> <p>⑧ 承認の申請先等は理事長であるが、承認、不承認の判断はあくまで理事会の決議によるものである（第56条第1項第五号参照）。</p> <p>⑨ なお、老朽化が進む等、近い将来に、建替え<u>若しくはマンション敷地売却</u>（以下「<u>建替え等</u>」という。）が想定されるマンションにおいて、高額な費用をかけて専有部分の大規模な修繕等を行う団地建物所有者がいた場合には、その工事から数年後に建替え<u>等</u>の検討が始まると、当該団地建物所有者にとって二重の出費ともなりかねないほか、合意形成に支障が生ずる可能性がある。このため、近い将来に建替え<u>等</u>の検討の可能性のあるマンションにおいては、修繕等について理事長の承認を求めてくる団地建物所有者に対して、近い将来に建替え<u>等</u>が検討される可能性がある旨の注意喚起を行うことが望ましい。なお、注意喚起があった上で、実際に修繕等を行うか否かはあくまで当該団地建物所有者の判断である。</p> <p>⑩ 第5項の立入り、調査に関しては、施工状況を確認する必要があるものについて、工事中の現場で管理組合の理事等（又は組合から依頼を受けた技</p>

規約	コメント
	<p>術者) が立ち会って確認することが考えられる。人手や工期などにより実際に立ち会うことが難しい場合には、抜き打ちで検査することをアナウンスしたり、工事業者に写真等の記録を取らせ報告させたりすることが考えられる。施工状況を確認する場合、図面の読み方や工事の進め方を知っている外部の専門家の協力が必要になる。確認が必要なものとしては、例えば、次のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全面リフォームを行う工事について、壁、床等をはがして耐力壁を撤去しないか、工事対象を確認する。 ・ 躯体コンクリートにスリーブをあける際やアンカーを打ち込む際に、鉄筋を探查してから穴をあけているか、手順を確認する。 <p>⑪ 第6項は、第1項の承認が、修繕等の工事の結果、棟の共用部分又は他の専有部分に生じた事後的な影響について、当該工事を発注した団地建物所有者の責任や負担を免責するものではないことを確認的に定める趣旨である。</p> <p>なお、工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等についても明記することが適切である。</p> <p>また、管理組合等が専有部分の修繕の記録を保管しておくため、工事業者から工事完了報告書等を提出させることも考えられる。</p> <p>⑫ 第7項は、第1項の承認を要しない修繕等であっても、工事の実施期間中において、棟の共用部分又は他の専有部分に対し、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等の影響が想定されることから、管理組合が事前に把握する必要があるため、事前に届出を求めるものである。なお、第1項の場合と異なり、工事の過程における影響を問題とするものであり、工事の結果による事後的な影響を問題とする趣旨ではないことに留意する。また、他の居住者等に影響を与えることが考えられる</p>

規約	コメント
	<p>ため、上記届出に加えて工事内容等を掲示する等の方法により、他の団地建物所有者等へ周知を図ることが適当である。</p> <p>なお、上記届出を要する工事の範囲等の考え方は、別添2を参照のこと。</p> <p>⑬ 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第77条の規定により、理事長は、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。第5項の立入り、調査の結果、理事長に申請又は届出を行った内容と異なる内容の工事が行われている等の事実が確認された場合も、同様である。</p> <p>⑭ 本条の規定のほか、具体的な手続、団地建物所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。その際、上述した別添2の内容についても、各マンションの実情に応じて、参考にするとともに、必要に応じて、専門的知識を有する者の意見を聴くことが望ましい。</p> <p>⑮ 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。</p> <p style="text-align: right;">専有部分修繕等工事申請書</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p>〇〇団地管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p> <p style="text-align: right;">氏 名 〇〇〇〇</p> <p>下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、〇〇団地管理規約第17条の規定に基づき申請します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 対象住戸 〇〇号棟〇〇号室 2 工事内容</p>

規約	コメント
<p>第5章 管理 (団地修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の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。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に</p>	<p>3 工事期間 平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで</p> <p>4 施工業者</p> <p>5 添付書類 設計図、仕様書及び工程表</p> <p style="text-align: center;">専有部分修繕等工事承認書</p> <p style="text-align: right;">平成 年 月 日</p> <p>〇〇〇〇 殿</p> <p>平成 年 月 日に申請のありました〇〇号棟〇〇号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。</p> <p>(条件)</p> <p style="text-align: right;">〇〇団地管理組合 理事長 〇〇〇〇</p> <p>第28条及び第29条関係</p> <p>① 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。</p> <p>② 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が団地建物所有者又は区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても団地修繕積立金又は各棟修繕積立金とし</p>

規約	コメント
<p>係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下本項及び次条において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p><u>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p>3-4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる</p> <p>（各棟修繕積立金）</p> <p>第29条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立</p>	<p>て積み立てられ、区分経理されるべきものである。</p> <p>③ 本規約の対象とする団地（コメント全般関係③参照）の建替えは、団地全体の一括建替え決議による場合、棟ごとの合意及び団地の建替え承認決議による場合の2つの方法がある。一括建替え決議を選択できるのは、区分所有法第70条第1項の要件を満たす団地型マンションのみであり、管理組合においては、各マンションの実態に応じて、規約を定めることが重要である。</p> <p>④ 円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成15年1月国土交通省公表）によれば、次のとおりである。</p> <p>A. 建替え決議までのプロセス</p> <p>（ア）準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。</p> <p>（イ）検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。</p> <p>（ウ）計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。</p> <p>B. 建替え決議後のプロセス</p> <p>（ア）建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の</p>

規約	コメント
<p>金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の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。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 棟の共用部分の変更</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p><u>3 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p><u>4</u> 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p>	<p>認可を受けて建替組合を設立する段階。</p> <p>(イ)権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。</p> <p>(ウ)工事实施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。</p> <p>(エ)再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。</p> <p>⑤ ④のプロセスのうち、④のA(イ)及び(ウ)の段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。</p> <p>⑥ ④のプロセスのうち、④のB(ア)の段階においても、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金を取り崩すことのできる場合があることを定めたのが第2項である。</p> <p>⑦ ④のプロセスによらず、円滑化法第45条のマンション建替事業の認可に基づく建替え、又は団地建物所有者の全員合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第1項及び第2項、又は第2項と同様の方法により、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関し、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。</p> <p>⑧ <u>円滑化法に基づくマンション敷地売却組合によるマンション敷地売却事業のプロセスの概要は、平成30年のマンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則（平成14年国土交通省令第116号。以下「円滑化法施行規則」という。）の改正を踏まえ改訂された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」（平成26年12月国土交通省公表）を参考</u></p>

規約	コメント
<p>第6章 管理組合 (業務)</p> <p>第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</p> <p>五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為</p> <p>九 土地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環</p>	<p><u>とされたい。この場合にも、建替えの場合と同様に、第1項及び第3項に基づき、必要に応じて、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金を取り崩すことは可能である。</u></p> <p>⑧⑨ 建替え等に係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。</p> <p>第34条関係</p> <p>① 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、団地建物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。</p> <p>② 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 全体の工事金額及び団地建物所有者の共有する部分と各棟の区分所有者の共有する部分に区分して工事金額が定められたものであること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

規約	コメント
<p>境の維持及び向上に関する業務</p> <p>十三 広報及び連絡業務</p> <p>十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊しにおける当該棟に係る残余財産の清算</p> <p>十五 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務</p>	<p>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。</p> <p>ただし、修繕積立金から充当する場合には、団地分と各棟分及び各棟間の修繕積立金について適正に按分し、公平に行う必要がある。</p> <p>また、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、原則としてその修繕工事の対象とする部分に対応する修繕積立金から取り崩すこととなる。</p> <p>⑤ 管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条第1項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、各階床伏図、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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3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、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の</p>

規約	コメント
	<p>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も有効な情報である。</p> <p>⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第66条第2項で規定しており、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第51条第3項で定める団地総会議事録、第74条第4項で定める棟総会議事録、第55条第4項の規定に基づき準用される第51条第3項で定める理事会議事録、第66条及び第66条関係コメントに掲げる帳票類等、第82条で定める規約原本等が挙げられる。</p> <p>このうち、団地総会議事録及び棟総会議事録並びに規約原本の保管は、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。</p> <p>⑧ 従来、第十五号に定める管理組合の業務として、「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」が掲げられていたが、「コミュニティ」という用語の概念のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第65条に定める管理組合の目的である「団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。なお、これに該当しない活動であっても、管理組合の役員等である者が個人の資格で参画</p>

規約	コメント
<p>第4節 団地総会 (議決権)</p> <p>第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 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。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p>	<p>することは可能である。</p> <p>以上を明確にするため、区分所有法第65条を引用し、第34条本文に「団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため」を加え、第十五号を削除し、併せて、周辺と一体となって行われる各業務を再整理することとし、従来第十二号に掲げていた「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」、従来第十三号に掲げていた「防災に関する業務」及び「居住環境の維持及び向上に関する業務」を、新たに第十二号において「団地及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と規定することとした。なお、改正の趣旨等の詳細については、第27条関係②～④を参照のこと。</p> <p>⑨ 建替え等により消滅する管理組合は、管理費、団地修繕積立金や各棟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。</p> <p>第48条関係</p> <p>① 議決権については、土地の共有持分の割合、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。</p> <p>② 各住戸の面積があまり異なる場合は、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。</p> <p>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。</p> <p>③ ①の土地の共有持分の割合は、第10条コメント①によれば、専有部分の床面積が基準となっており、この点、単棟型の議決権割合（共用部分の共有持分の割合）も同様である。したがって、単棟型と同様、団地においても、①や②の方法による議決権割合の設定は、各住戸が比較的均質である場合に</p>

規約	コメント
<p>一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族</p> <p>二 その組合員の住戸に同居する親族</p> <p>三 他の組合員</p> <p>6 組合員又は代理人は、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。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>（規定なし）</p> <p>（イ）電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>	<p>は妥当であるものの、高層階と低層階での眺望等の違いにより住戸の価値に大きな差が出る場合もあることのほか、民法第252条本文が共有物の管理に関する事項につき各共有者の持分の価格の過半数で決すると規定していることに照らして、新たに建てられるマンションの議決権割合について、より適切的な選択肢を示す必要があると考えられる。これにより、特に、大規模な改修や建替え等を行う旨を決定する場合、建替え前のマンションの専有部分の価値等を考慮して建替え後の再建マンションの専有部分を配分する場合等における合意形成の円滑化が期待できるといった考え方もある。</p> <p>このため、住戸の価値に大きな差がある場合においては、単に共有持分の割合によるのではなく、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めることも考えられる。</p> <p>この価値割合とは、専有部分の大きさ及び立地（階数・方角等）等を考慮した効用の違いに基づく議決権割合を設定するものであり、住戸内の内装や備付けの設備等住戸内の豪華さ等も加味したものではないことに留意する。</p> <p>また、この価値は、必ずしも各戸の実際の販売価格に比例するものではなく、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数・方角（眺望、日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、その価値を基にした議決権割合を新築当初に設定することが想定される。ただし、前方に建物が建築されたことによる眺望の変化等の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、それによる議決権割合の見直しは原則として行わないものとする。</p> <p>なお、このような価値割合による議決権割合を設定する場合には、棟総会における議決権割合や分譲契約等によって定まる土地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる。</p> <p>④ 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</p>

規約	コメント
	<p>定の少数者の意見が反映されるよう留意する。</p> <p>⑤ 団地総会は管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえると、代理人は、団地建物所有者としての組合員の意思が団地総会に適切に反映されるよう、団地建物所有者の立場から見て利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましい。第5項は、この観点から、組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めることとした場合の規定例である。また、団地総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。なお、成年後見人、財産管理人等の組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。</p> <p>⑥ 書面による議決権の行使とは、団地総会には出席しないで、団地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」）を団地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、代理権を証する書面（いわゆる「委任状」）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が団地総会に出席して議決権を行使することである。</p> <p>このように、議決権行使書と委任状は、いずれも組合員本人が団地総会に出席せずに議決権の行使をする方法であるが、議決権行使書による場合は組合員自らが主体的に賛否の意思決定をするのに対し、委任状による場合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。そもそも団地総会が管理組合の最高意思決定機関であることを考えると、組合員本人が自ら出席して、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望ましいのはもちろんである。しかし、やむを得ず団地総会に出席できない場合であっても、組合員の意思を団地総会に直接反映させる観点からは、議決権行使書によって組合員本人が自ら賛否の意思表示をすることが望ましく、そのためには、団地総会の招集の通知において議案</p>

規約	コメント
<p>(議決事項)</p> <p>第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 規約（第72条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施（第72条第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>七 第28条第2項若しくは第3項又は第29条第2項若しくは第3項に定める建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金</p>	<p>の内容があらかじめなるべく明確に示されることが重要であることに留意が必要である。なお、このような考え方は棟総会においても同様である。</p> <p>⑦ 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委任状（いわゆる「白紙委任状」）が提出された場合には、当該委任状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、例えば、委任状の様式等において、委任状を用いる場合に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必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示をすることが必要であること等について記載しておくことが考えられる。なお、このような考え方は棟総会においても同様である。</p> <p>第50条関係</p> <p>規約の変更の際には以下の点に留意する必要がある。</p> <p>1 団地内の棟が数期に分けて分譲され、新たに分譲された棟が従前の棟とその敷地等が同じ共有関係にある場合には、団地全体で管理する対象を再度決める必要があり、この場合は、従前の棟も含めた各棟の棟総会で、それぞれ各棟の区分所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、かつ団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約に位置づける。</p> <p>2 団地全体で管理することとしていた棟の管理を各棟で管理することにする場合は、団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約を変更した上で、各棟でその棟の管理のための規約を制定する。</p> <p>3 団地全体で管理する対象の管理の方法について変更する場合は、団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約を変更する。</p>

規約	コメント
<p>又は各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>八 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認</p> <p>十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え</p> <p>十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十四 その他管理組合の業務に関する重要事項</p> <p>第8章 棟総会 (招集手続)</p> <p>第69条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。</p> <p>2 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。</p> <p>3 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。</p> <p>4 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>一 建替えを必要とする理由</p> <p>二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用^の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額</p>	

規約	コメント
<p>及びその内訳</p> <p>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>四 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p><u>5 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。</u></p> <p><u>一 売却を必要とする理由</u></p> <p><u>二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>三 耐震改修に要する費用の概算額</u></p> <p>6 <u>6 建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7 <u>7 第70条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</u></p> <p>7 <u>8 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</u></p> <p>（議決事項）</p> <p>第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規</p>	<p>第72条関係</p> <p>① 棟総会の議決事項については、団地総会の議決事項とすることはできない。</p> <p>② 棟総会の議決事項は、団地全体や他の棟に影響を及ぼすことも考えられるので、計画段階において他の棟の意見を取り入れるといった方法や棟総会で</p>

規約	コメント
<p>約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧</p> <p>四 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え<u>及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</u></p> <p>六 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと</p> <p>(棟総会の会議及び議事)</p> <p>第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第71条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。</p> <p>一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任</p> <p>二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧</p> <p>三 <u>建物の建替え等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその</p>	<p>決定する前に理事会又は団地総会等に報告するといった方法で、団地全体の理解を得る努力をすることが適当である。</p> <p>③ <u>特に、団地型マンションにおいて円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却決議を行う場合は、マンション敷地売却決議は各棟において棟総会で行うものの、決議内容及びその他の手続きについては全棟での一体性が必要となるため、平成30年の円滑化法施行規則の改正を踏まえ改訂された「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」(平成26年12月国土交通省公表)を参考に、団地全体での合意形成を図ることが重要である。</u></p> <p>④④ 各棟修繕積立金の取崩しは、基本的に、団地総会の決議を経なければならないと規定している(第50条第六号及び第七号)が、各棟の建替え<u>等</u>に係る合意形成に必要となる事項の調査の実施経費に充当するための取崩しのみは、団地総会の決議ではなく、棟総会の決議を経なければならないと規定している。</p> <p><u>第73条関係</u></p> <p><u>マンション敷地売却決議の賛否は、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。なお、第4項の決議要件については、法定の要件を確認的に規定したものである。</u></p>

規約	コメント
<p>経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し</p> <p>3 前条第五号の建替え決議及び前条第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p><u>4 マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</u></p> <p>[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>4.5 <u>前3.4</u>項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>4.5 <u>前3.4</u>項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。</p> <p>5.6 <u>前条</u>第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6.7 <u>区分所有法</u>第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>7.8 <u>棟総会</u>においては、第69条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	