

標準管理規約の見直しに関するアンケート結果について

1. アンケートの概要

令和5年9月～10月に関係団体を通じて、マンション管理組合、マンション管理士、マンション管理業者を対象として、標準管理規約において見直すべきと思われる内容や標準管理規約に追加すべきと思われる内容等に関するアンケートを実施。計218名より回答があった（複数回答あり）。

2. アンケートの結果

アンケートにおいて提出のあった回答のうち、内容が確認できたものを以下に掲載。また、とりまとめの都合上、回答内容は国土交通省において要約し、類似の意見についてはまとめて記載している。

(1) 標準管理規約（単棟型）において見直すべき項目

No.	条文	見直すべき内容	理由
1	コメント：全般関係	区分所有法で定められている強行規定を明確化。	管理組合より強行規定の改定を求められる場合があり、説得に時間を要するため。
2	コメント：全般関係	区分所有者の喫煙場所や喫煙方法等に関する記載を追記。	—
3	コメント：全般関係	役員等の責任免除ができる規定を定められるように記載を追記。	役員のなり手不足の理由の一つは責任の重さであるため。
4	コメント：全般関係	防災に関して、コメントにおいて考えを記載するのみではあまり意味がないと感じる。	—
5	第2条（定義）	建物管理会社、賃貸管理会社の定義を追記。	ほとんどのマンションは管理会社に業務委託しているため。また、賃貸化も進んでいるため。
6	第2条（定義）	定義をわかりやすくする（例：区分所有権＝本マンションの住戸を目的とする所有権をいう。）。また、付属施設、包括承継人、特定承継人、利害関係人、民泊、暴力団等の定義を追記。	一般の人にはわかりづらく、規約の内容をより理解しやすくするため。
7	コメント：第5条関係	組合運営に支障が出るような区分所有者への対応方法に関する記載を追記。	連絡がつかない区分所有者等により、組合運営に支障が出ているため。
8	第6条（管理組合）	第2項の「〇〇内」を「〇市〇町〇丁目〇番〇号」に変更。	法的に使われている「事務所」は、物理的な場所ではなく自然人の住所にあたるため。
9	第6条（管理組合）	「管理組合は業務等を円滑に実施するために管理組合専用郵便受箱を設置することができる」旨を追記。	—
10	第6条（管理組合）	総会で監事を決める方法以外に、総会で役員を決めた後、理事会で監事を決める方法を認めるように変更。	理事の成り手が不足する管理組合では、役員候補を総会で決めた後、理事会で監事を含む役員の役割を決める方法が行われているため。
11	第7条（専有部分の範囲）	電気・ガス・インターホンや感知器等の配線・配管の分界点を平成17年「マンション管理標準指針コメント」のように図示してほしい。	分界点がわかりにくいいため。
12	第7条（専有部分の範囲）	第2項第2号の「内部塗装部分」を専有部分でなく「共用部分（専用使用部分）」に変更。	塗装部分を扉本体から切り離して独立して所有権の対象とすることは民法第243条（動産の付合）の考え方に反しているため。また、多くの管理組合では、玄関扉の塗り替えの際には、外部塗装だけでなく内部塗装も管理組合がおこなっているため。
13	第8条（共用部分の範囲）	スラブ下の配管が共用部分であることを明確化。	現行の標準管理規約に明記されていないため。
14	第12条（専有部分の用途）	専有部分に居住しながらテレワーク等を行うなど、来客を伴わない場合の使用を認める。	純粋な居住用としか使用してはならないと考える組合員もいるため。
15	第12条（専有部分の用途）	第2項の「住宅宿泊事業法」を「住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）」に変更。	記述が欠落しているため。

16	第12条（専有部分の用途）	専有部分の使用制限の例を具体的に追記（例：民泊、脱法ハウス、シェアハウス、グループホーム、暴力団事務所としての使用、暴力団員を反復して出入りさせる等）。	法令に関して素人の区分所有者や賃借人が理解しやすくするため。シェアハウス、グループホーム等に関しては最高裁判決が下されており、最高裁判決を反映させたほうがよいと考えられるため。暴力団に関しては反社会的勢力の介入を阻止するため。
17	第14条（バルコニー等の専用使用权）	専用使用权を認めるのは「区分所有者」ではなく「管理組合」なのではないか。	専用使用权を有することを承認するのは管理組合と考えられるため。
18	第15条（駐車場の使用）	第1項の「区分所有者」を「区分所有者及び区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者」に変更。	駐車場使用权を区分所有者に限った場合、賃貸住戸は貸主にも借主にも駐車場使用权が認められなくなるため。
19	第15条（駐車場の使用）	第3項に関して、第三者へ貸与した場合は使用契約の失効から除外するように変更。	現行規定は占有者への転貸を規制することとなるため。
20	コメント：第15条関係	機械式駐車場がある場合の事故予防に関する注意喚起及び取扱説明を追記。	子どもの死亡事故等の抑制のため。
21	第17条（専有部分の修繕等）	「電磁的方法が利用可能な場合」のみの条文に変更。第17条以外についても同様。	標準管理規約が長文化してわかりにくくなっているため。
22	第17条（専有部分の修繕等）	承認制ではなく届出制に変更。	理事長・理事会は専有部分の修繕の専門家ではないため。
23	第17条（専有部分の修繕等）	理事長及び理事会による承認または不承認を決定する責務の明確化。	躯体に影響を与えるほどの工事が行われる事例もあるが、事後では回復が難しいため。
24	第18条（使用細則）	ペットの飼育の可否の規定を追記。	新しい購入者はペットの飼育可否に強い関心を持っており、細則ではなく規約に飼育の可否を記載する必要があるため。
25	第18条（使用細則）	防災対策関連に関する事項を使用細則で明確にする。	特に災害弱者（要支援者）の届出が重要と考えられるため。
26	第18条（使用細則）	前回改正時のパブリックコメントにおいて、置き配を可能とする使用細則モデルを今後検討するとされていたが、検討状況はどうか。	共用部分に私物を置くことに対して慎重な意見も根強くあり、標準管理規約としてモデル案が提示される事で検討が進むと考えられるため。
27	コメント：第18条関係	小鳥・観賞用魚類の後に、小動物（ハムスター・ウサギ等）を追記。	他の入居者に対して、臭いや鳴き声等で迷惑をかけない場合は許容しても良いと考えられるため。
28	第19条の2（暴力団員の排除）	第1項に「専有部分を第三者に譲渡する場合」も追加。	暴力団員を排除するために重要であるため。
29	コメント：第19条の2関係	①第19条第1項「貸与契約書」、②同条第1項第1号「確約書」、③コメント「解約権の代理行使を認める書面」のひな形を示してほしい。	①「賃貸住宅標準契約書」（国土交通省）に既に記載されており、この標準契約書を使用すればよい旨の記載があれば、現場での混乱がなくなるため。 ②暴力追放センターのひな型に準じた確約書を活用しているが長文であるため。 ③参考となるひな形がないため。
30	第20条（区分所有者の責務）	「適正な管理を行うよう努めなければならない」を「適正な管理を行わなければならない」に変更。	適正な管理は区分所有者全員の責務であることを明確にしたほうがよい。
31	第21条（敷地及び共用部分等の管理）	「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分」を「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分」に変更。	コメント⑦で共用部分の配管と専有部分の配管の取替えを同時に工事することが認められており、正確な表現に見直したほうがよいと考えられるため。
32	第21条（敷地及び共用部分等の管理）	第2項において、管理に要した費用は修繕積立金を充てることができる旨を明確化。	現在はあちこちの条文を参照しなければならないものとなり、端的に表現したほうがよい。
33	第21条（敷地及び共用部分等の管理）	一体で管理できる対象を給排水設備の配管だけでなく、電気・通信等も含めるように明確化。	明確にするほうがよいと考えられるため。

34	第21条（敷地及び共用部分等の管理）	「ベランダのサッシ枠やガラス等専用使用部分が破損したときは専用使用権者がその費用と負担において修理する。ただし、その破損の原因が通常の使用によるものではないことを専用使用権者が証明することができれば組合の費用負担とする。」等、運用がしやすい規定を追記。	実際の組合の対応はバラバラであり、運用しやすい規定とする方が望ましいため。
35	コメント：第21条関係	専有部分も含め全ての給排水管の修繕を修繕積立金で行うことができるように変更。	配管は専有部分も含め一体的な管理を行うほうが望ましいと考えられるため。
36	第23条（必要箇所への立入り）	「管理に必要な範囲内」の明確化。	「管理に必要な範囲内」の拡大解釈により、平常時の権利侵害が起こることを防ぐため。
37	第23条（必要箇所への立入り）	第4項の緊急時の立入りをした場合に、専有部分の管理者に対して、事後速やかに報告をする規定を追加。	—
38	第23条（必要箇所への立入り）	第5項の原状回復に関し、第4条の緊急時の立入りの場合に、悪意又は重大な過失があるのなければ、原状回復の責任を追わないとする規定を追加。	—
39	第23条（必要箇所への立入り）	「立ち入りに関して発生した破損箇所の復旧費用は、当該区分所有者が負担すること」を追記。	責任の明確化を図るため。
40	第24条（損害保険）	専有部分の火災保険契約の締結義務や、管理組合や他の居住者に損害を与えた場合に備えて個人賠償責任保険を締結する努力義務を追記。 また、管理組合が個人賠償責任保険に加入している場合に、当該保険が当マンションに適用される旨を追記。	専有部分火災保険締結の義務化や個人賠償責任保険加入の努力義務の明確化を図るため。 また、個人賠償責任保険は当該マンション以外の個人賠償にも適用できるので、適用の対象を明確化したほうがよいと考えられるため。
41	第24条（損害保険）	第2項の「保険金額」を「保険金」に変更。	「保険金額」とは保険会社との契約金額のことであり、実際に請求するのは「保険金」であるため。
42	第25条（管理費等）	組合活動協力金及び建物解体準備金を追記。	組合活動協力金は、外部区分所有者への総会案内や理事会議事録の送付などに必要であるため。
43	第25条（管理費等）	規約とは別の「別紙」として、管理費等の額の一覧表を添付するよう変更。もしくは、コメントにおいて管理費等の額の変更は普通決議でよい旨を追記。	別表とは違い規約の一部ではない「別紙」であれば変更するのに普通決議でよく、管理費等の額の変更が普通決議で可能であることを明確化するため。
44	第26条（承継人に対する債権の行使）	管理費等だけでなく、駐車場使用料や自転車置場使用料等も債権の行使ができるよう変更。	区分所有法は「規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権」を特定承継人に対して行使できるものとしていることから、駐車場使用料などが規約に基づくのであれば、特定承継人が使用料の支払債務を引き継ぐと考えられるため。 また、特定承継人の支払義務について裁判例（東京地裁）があるため。
45	第27条（管理費）	管理費の使途から、管理員人件費、公租公課を削除。	管理員人件費は、大半の場合、委託業務費に含まれるため。公租公課は、記載すべきとは考えられないため。
46	第27条（管理費）	管理費の使途として、滞納対策費を追記。	管理費等の滞納予防を図るとともに、一定の予算化措置が必要なため。
47	第27条（管理費）	管理費の使途として、コミュニティ形成に関する費用を追記。	マンション管理にコミュニティは重要と考えられるため。
48	第28条（修繕積立金）	「修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて作成し、長期修繕計画を定期的に見直し、必要な資金を確保できるよう定期的に見直すこと」を追記。	長期修繕計画の見直しを行っていない管理組合が多く、大規模修繕工事の中止や遅れが頻発しているため。
49	第28条（修繕積立金）	修繕積立金の使途として、マンションすまい・る債の送金費用を追記。	すまい・る債等を購入する組合が増えているため。

50	第28条（修繕積立金）	修繕積立金の使途として、火災保険等の費用の一時払いを追記。	火災保険等の保険料が高くなり、組合として5年分の一括支払いにより割引を受けることは合理的であるため。
51	第28条（修繕積立金）	修繕積立金の使途として、修繕積立金の保管、支出に関する諸費用（残高証明書発行手数料、振込手数料等）を追記。	実情にあわせた見直しが必要と考えられるため。
52	第28条（修繕積立金）	第1項第1号の「計画的に行う修繕」に「給排水管等の共用部分と一体になった専有部分の更新・更生工事等」を含めるように変更。	これらの工事を管理組合が行うことで漏水事故を防ぐことができると考えられるため。
53	第28条（修繕積立金）	建替え及び敷地売却に関する規定は、日常管理と切り離して、別の章にまとめて記載するように変更。	建替え等については通常の管理とは別の次元の規定であり、一緒に記載されていると理解しにくいいため。
54	第29条（使用料）	使用料を修繕積立金ではなく管理費に充当するように変更。	実態は管理費への充当が圧倒的に多いと考えられたため。
55	第31条（届出義務）	組合員が国外に居住する場合において、国内代理人を選任・届出する規定及びマンション外に居住する組合員が転居した場合に届出する規定を追加。また、届出を怠って所在不明になった場合に、所在を調査するために支出した費用を請求することができる規定を追加。	日本国外に居住する組合員等への対策のため。
56	第32条（業務）	第6号を「修繕履歴情報の整理及び管理等」に変更。	管理適正計画と整合させるため。
57	第32条（業務）	第12号に「防犯」という言葉を含めるように変更。	居住者の命と財産を守る「防犯」は運営管理の根底であるため。
58	第32条（業務）	管理組合の業務として、コミュニティ形成に関する記載を追記。	マンションにおけるコミュニティ形成は防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止からも重要。また、建物の高経年化に伴う建替え等に向けた合意形成にも資すると考えられるため。
59	第32条（業務）	管理組合の業務として、「共有建物（の全体の権利）を保全すること」を追記。	擁壁崩壊による外部者の致死事件のようなことが再発しないように、あるいは発生した場合に管理組合が特に外部に責任ある行動がとれるようにすることが重要と考えられるため。
60	第32条（業務）	管理組合の業務として、「緊急連絡先名簿等の作成と保管」及び「高齢者等に配慮した支援業務」を追記。	災害等での安否確認及び高齢者の見守り等を行うため。
61	第32条（業務）	管理組合の業務として、管理組合が保有するデータ・書類の保管を追記。	今後はデータでの保管が主流となり、管理会社が書類を保管するにもコストがかかるので、そのコストを管理組合に請求できるようにするため。
62	第32条（業務）	管理組合の業務として、第64条で定める帳票類等の作成・保管を追記。	—
63	コメント：第32条関係	原始規約での町会費の扱いが「管理組合で徴収（義務）」あるいは「町会加入は個々の判断（任意）」と現在も分かれており、防犯・防災のためにも整理が必要。	組合員、居住者のコミュニティのあり方は各マンションの決定に委ねることが望ましく、町会費の扱いも含めて整理するほうがよいと考えられるため。
64	コメント：第32条関係	長期修繕計画については、長期修繕計画作成ガイドライン標準様式（国土交通省）に準拠したものがすべて含まれることが望ましい旨を追記。	管理組合で作成している長期修繕計画は、収支計画や工事費用の根拠がない場合が多いため。
65	第33条（業務の委託等）	令和5年9月改訂のマンション標準管理委託契約書のコメント（第8条、第12条）に記載された「カスタマーハラスメント」に関する内容の反映。	カスタマーハラスメント対策のため。
66	第34条（専門的知識を有する者の活用）	「専門的知識を有する者の活用」に関して、マンション管理士の「採用」を義務化。	区分所有者のみでは管理規約の改正などを行うのも困難であるため。

67	コメント：第33条及び第34条関係	専門的知識を有する者として、マンション維持修繕技術者を追記。	令和5年9月改訂の標準委託管理契約書コメントにおいて、建築士とともに有資格者として例示されているため。
68	第35条（役員）	監事の定数を「〇名」ではなく「複数名」に変更。	監事を複数名置き、業務監査・会計監査をそれぞれ専任するほうがよいと考えられるため。
69	第35条（役員）	第1項より、理事長、副理事長、会計担当理事を削除。	理事長、副理事長、会計担当理事は、理事のなかの役割分担に過ぎず、監事と並列的に表示するのはおかしいため。
70	第35条（役員）	理事及び監事の解任については、選任と別の項に分けて規定するよう変更。	解任については別立てとすることが適切と考えられるため。
71	第35条（役員）	役員の資格に関して、組合員の配偶者や二親等以内の親族等へ拡張するように変更。 ※そのほか、生計を一にする同居人、一親等以内の親族、三親等以内の親族、社宅に居住する社員、専有部分の占有者とする意見もあり。 ※また、コメントに記載するという意見もあり。	役員のなり手不足は深刻で、管理組合活動に支障が生じるため。また、共に居住する配偶者、親族が管理に関与することは現に多くの管理組合で行われているため。
72	第35条（役員）	役員を法定後見人や任意後見人からも選任できるように変更。	高経年マンションで高齢者を除外すると、他の区分所有者の負担が重くなり過ぎるため。
73	第35条（役員）	理事と監事は、同じ法人又は団体、及びその系列の法人又は団体から選任してはならない旨を追記。	利益相反の防止のため。
74	第35条（役員）	第3項について、理事長が理事会で選任される前の理事会はだれが招集し開催するのか、明確化。	理事長が選任されていない時期に理事会を開催できないのではないかとこの疑問があるため。
75	第35条（役員）	理事長や副理事長等の選任に関して、「理事会」ではなく「総会」の決議でできるように変更。	多くの管理組合では、役員の選任と同時に役職も総会で提案・決議しており、実状に合わせる方がよいため。
76	第35条（役員）	外部専門家を積極的に活用するように変更。	「外部専門家を役員として選任できることとする場合」のみでは、外部専門家の必要性を訴えるのに弱い。
77	第35条（役員）	役員の一定割合まで、有識者や専門家を外部役員として置くことを推奨。	管理組合の管理意識の低下が進むなかで、理事会組織の基盤をきちんと整備できるようにするため。
78	第35条（役員）	管理者と監事のみでの選任により、管理者管理を行うこともできるように変更。	小規模マンションや高経年マンション等では多くの役員を選任することは難しいため。
79	第35条（役員）	「管理会社が管理者に就任する場合」の規定を追記。	管理会社が自分に都合のよい規定を提案してくることを防止するため。
80	第35条（役員）	役員の補欠に関する記載や欠員の補充方法を追記。 ※役員が生じたときに理事会で補充することができるように変更するという意見もあり。	役員に欠員が生じた場合に対応するため。
81	コメント：第35条関係	理事の定数に関する具体的な数字を削除。削除しない場合でも「次の数を参考にする」程度に留める。	理事のなり手不足が深刻化する中、理事の定員を減らし、組合員で理事会を維持しようとする管理組合も多いため。
82	第36条（役員の任期）	新役員の就任タイミングを明確化（例：総会後に行う引継ぎ会合をもって就任したとものみならず等）。また、役員の任期についても再定義する。	役員の就任タイミングが不明確であるため。また、例のようにした場合、通常総会の時期によっては役員の任期が正確に「〇年」とはならないため、「約〇年」とした方がよい。
83	第36条（役員の任期）	理事長が長期に渡って再任されることを防止できるように変更。	一人の理事長が長期に渡って再任を繰り返すことによる弊害があるため。
84	コメント：第36条関係	「役員が任期中に辞任した場合は、補欠の役員を理事会にて選任する」ことを追記。	売却を検討している組合員等が理事に就任しやすい環境づくりのため。また、補欠役員を選任するだけの臨時総会を開催することは管理組合の負担となるため。

85	第36条の2（役員の欠格条項）	欠格条項に「法人」を追加。もしくは、法人が役員になることを可能とするのであれば、意思決定者となる個人を明記するよう変更。	意思表示ができない法人を役員にすべきでないことを明示する必要があるため。
86	第36条の2（役員の欠格条項）	第1号を「心身の故障のため職務を適正に執行することができない者として内閣府令で定めるもの」に変更。	定義が内閣府令により変更される可能性があるため。
87	第36条の2（役員の欠格条項）	第1号の「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」の判断基準の明確化。	役員の欠格事由に該当するかどうかを本人に聞いたり、独自に判断することが難しいため。
88	第36条の2（役員の欠格条項）	第1号の「破産者で復権を得ないもの」を削除。	管理組合の役員は、住環境をより良くするための事実行為の判断・行動を求められるものであり、役員のなり手不足解消の観点からできる限り役員になれる者の範囲を広げるべきであるため。
89	第36条の2（役員の欠格条項）	破産者で復権を得ない「もの」を「者」に変更。	表現を統一するため。
90	第36条の2（役員の欠格条項）	欠格条項に管理費等を納付しない組合員を追記。	管理費等を納付しない組合員は義務違反者と考えられるため。
91	第36条の2（役員の欠格条項）	役員が欠格条項に該当するに至った場合には、その役員はその地位を失う旨の規定を追記。	役員選任後に欠格条項に該当することとなった場合の規定がないため。
92	第37条（役員の誠実義務等）	第三者管理者方式で、管理会社などから職務命令を受けた者が役員である場合等の利益相反取引防止についての規定を追記。	利益相反取引の防止のため。
93	第37条（役員の誠実義務等）	「役員は、職務上知り得た組合員及び占有者のプライバシーに係わる事項を、任期中はもちろん、任期終了後においても他人に漏らしてはならない。」を追記。	—
94	第37条の2（利益相反取引の防止）	利益相反取引に関し承認を受けるのではなく、利益相反取引は行ってはならないものに変更。	利益相反取引は否定すべき取引であり、「承認を受ければ可能」とすると理事長や声の大きい理事が独裁的に進める恐れがあるため。
95	第37条の2（利益相反取引の防止）	「役員自身が利害関係を有する団体と管理組合との利益が相反する取引をしようとするとき。」を追記。	外部の専門家が役員に就任する時に、個人のみならず所属する法人等への利益供与を防止するため。
96	コメント：第37条の2関係	利益相反の代表的な事例を追記。	一般的に「利益相反」を理解できる役員・組合員は少数であるため。
97	第38条（理事長）	第38条の「職員」は自主管理マンションを前提とした規定で、第27条の「管理員」は管理委託マンションを前提とした規定であるため、整理すべき。	管理業者に委託した管理員を理事長が採用、解雇することができるの誤解が生じやすいため。
98	第38条（理事長）	「職員」の具体的な定義を追記。	例えば顧問は「職員」に該当するのかなど、不明確であるため。
99	第38条（理事長）	「管理組合と理事長との利益が相反する事項」の具体例を示してほしい。	第6項の場合においては、他の理事等の負担を増加させることにつながり、少ない協力者を減らすことになるため。
100	コメント：第40条関係	会計担当理事の業務として「マンション管理会社が代行する会計業務の監督」を追記。	会計担当理事が行う会計業務は管理会社が行うことがほとんどであり、その監督を業務として加えたほうがよいと考えられるため。
101	第41条（監事）	監事が招集する第3項の臨時総会及び第7項の理事会において、議長を、理事長ではなくそれぞれ組合員、理事の中から選任する規定を追記。	監事が管理組合の業務に不正があると認めた場合や、理事の不正行為に関して理事会の招集請求をしたにも関わらず招集されない場合においても、理事長が議長を務めるのは不適切と考えられるため。
102	第41条（監事）	監事の必要性を周知。	監事を選定することを周知徹底するため。
103	第41条（監事）	管理会社が管理者となる場合に、監事を専門家（マンション管理士、弁護士、公認会計士、司法書士、行政書士）とする規定を追記。	管理会社が管理者となる場合の自己取引・利益相反防止のため。

104	第41条（監事）	管理会社が管理者になる場合に、通帳の印鑑は監事が持ち、支出についてその都度監査できるようにしなければならない旨の規定を追記。	管理会社が管理者となる場合の自己取引・利益相反防止のため。
105	コメント：第41条関係	「収支予算案については、これを業務監査したうえ、理事長に提出する必要がある」という内容を追記。	収支予算案、必ずしも法令又は規約を遵守したのになっているとは限らないため。
106	第42条（総会）	理事長でない者も議長を務めることが可能となるように変更。	選択できるような規定であるほうが望ましいため。理事長は議長から外し、議案の提案者・質問回答者に専任するほうが、組合員が自立的に組合運営に携わる意識を高めることにつながるため。
107	コメント：第42条関係	WEB会議システム等を用いて開催する会議に関する記載の充実化。	法制審議会第187回会議配布資料等に示されている内容が網羅されていないため。
108	第43条（招集手続）	総会招集通知期間を2週間から4週間に延長するよう変更。	管理会社が管理者の場合、総会議案書の内容を十分精査する時間が必要のため。
109	第43条（招集手続）	総会の招集通知に関し、日本国外に居住する組合員に対しては、事前に届け出た国内の連絡先あてに発出する規定を追記。	日本国外に居住する組合員対策のため。
110	第43条（招集手続）	第3項の「所定の掲示場所」にデジタルサイネージ等の電子掲示板が含まれるように変更。	電子化対応及び紙廃棄物の削減等のため。
111	第43条（招集手続）	第4項について、会議の目的によらず、全議案の要領を通知するよう変更。	事前に配られる議案書において説明が記載されている事例が多いため。
112	第43条（招集手続）	管理組合に対し組合員が届出をしたあて先にID/PASSを送付し、そのID/PASSから議決権行使された場合は本人と認めるという具体的な記載を追記。	総会時の本人確認方法が曖昧なため。
113	コメント：第43条関係	第5項第4号の「建物につき修繕積立金として積み立てられている金額」の「建物につき」の意味をコメントで解説してほしい。	意味が良くわからないという質問が管理組合からあったため。
114	第44条（組合員の総会招集権）	組合員が招集請求する際の要件である「5分の1以上」を緩和（例：10分の1）。	管理会社が管理者である場合等に、組合員が積極的に総会を招集できるようにするため。
115	第44条（組合員の総会招集権）	東京地裁平成23年9月28日の判決を考慮して、組合員による臨時総会の招集について問題視されない規定に変更。	東京地裁平成23年9月28日の判決において、「区分所有法34条はその性質上強行規定と解されることからすると、（標準管理規約第44条の）組合員が単独で総会の招集を請求することができる旨の規定と解するのであれば、そのような規定は無効といわざるをえない。」との指摘があるため。
116	第46条（議決権）	議決権行使の代理人である「住戸に同居する親族」を「住戸に居住する親族」に変更。	所有者がマンション外に居住している場合があるため。
117	第46条（議決権）	議決権行使の代理人の範囲を拡げる方向で変更（例：孫や占有者も代理人として認める）。	区分所有者が100歳前後、区分所有者の子も高齢者で、区分所有者の孫が役員を努めることが相応しい家庭も出現しているため。
118	第46条（議決権）	議決権行使の代理人に「総会の議長」を追記。	現行は、外部専門家等が理事長に就任した場合、当該外部専門家等は第46条第5項各号に掲げる者に該当しないため。
119	第46条（議決権）	議決権行使の代理人の欠格条項を追記（例：暴力団員）。	反社会的勢力の介入阻止のため。
120	第47条（総会の会議及び議事）	建替え決議及び敷地売却決議の決議要件を、一定条件下で緩和。	寿命が尽きつつあるマンションで建替え決議等を円滑に進める必要があるため。
121	コメント：第48条関係	第48条第17号の「その他管理組合の業務に関する重要事項」の具体例をコメントに記載してほしい。	重要事項の判断をしやすくするため。
122	第49条（議事録の作成、保管等）	「閲覧」を「閲覧又は謄写」に変更。	閲覧請求者が議事録の内容について不備や誤り等を指摘しようとする場合等に、手元に謄写した議事録があったほうが合理的なため。
123	第49条（議事録の作成、保管等）	議事録以外の資料についても、組合員へ資料を開示するよう変更（ただし利害関係人への開示は制限）。	—

124	第51条（理事会）	理事会がない場合の条文の例示が必要。	第三者管理者方式（理事会がない場合）が広がりを見せているため。
125	第51条（理事会）	「WEB会議システム等を用いて開催する会議では、参加者は対面での会議と同様に参加者全員が顔の認識が可能であり参加者の発言を聞き取れる環境を整備しなければならない」ことを追記。	WEB会議方式で画面がオフになっていることが多く、本人確認を確実に実施できないため。
126	コメント：第51条関係	理事会運営に係るモデル細則の掲載。	理事会運営細則等の理事会運営ルールがない管理組合が多い。理事会運営が混乱し、大規模修繕工事など緊急かつ重要な決定が行えないため。
127	第52条（招集）	理事が招集する第3項の理事会において、議長を、理事長ではなく理事の中から選任する規定を追記。	所定の数以上の理事からの理事会の招集の請求にも応じない理事長が、当該理事会の議長を務めることは不適切と考えられるため。
128	第52条（招集）	第4項を、第43条を準用せずに規定するよう変更。	第43条をそのまま準用すると、理事会であっても2週間前までに招集しなければならないなどの弊害があるため。
129	第53条（理事会の会議及び議事）	書面による理事会決議が可能になるよう変更。	緊急時の対応として必要なため。
130	第53条（理事会の会議及び議事）	理事会の代理出席についての規定を追記。	理事本人の出席が難しい場合が多々あるため。
131	第54条（議決事項）	「裁判所に訴えられたときは理事長は応訴など訴訟進行できる」という規定を追記。	—
132	第55条（専門委員会の設置）	専門委員会の委員の誠実義務に関する規定を追記（例：第37条を準用する）。	—
133	第55条（専門委員会の設置）	「専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申しなければならず、理事会の承認に基づき、具申内容の実施に際しても、理事会を支援する。」という内容を追記。	理事会が具申内容を実施するためには、専門委員会の支援が必要な場合があるため。
134	コメント：第55条関係	承認・決定などの権限は、専門委員会ではなく、理事会にあるということを明確にしてほしい。	規約上、理事会が承認することになっているものについても、理事会が委員会に丸投げするケースがあるため。
135	第57条（管理組合の収入及び支出）	第28条に定める修繕積立金に言及してほしい。	修繕積立金も収入になると考えられるため。
136	第59条（会計報告）	「理事長は、毎会計年度の収支予算案を監事の業務監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない」という記載を追記。	収支予算案は、必ずしも法令又は規約を遵守したものになっているとは限らないため。
137	第60条（管理費等の徴収）	管理費等を一月毎に徴収することを明確化。	1年分の管理費・修繕積立金の前納を規定する組合があるため。
138	第60条（管理費等の徴収）	管理費及び使用料を滞納している組合員がその一部を納付してきた場合に、理事会の判断で充当順を決めることができるように変更。	充当順が不明なため。
139	第60条（管理費等の徴収）	管理費等の収納方法を「別に定める」に変更。	様々な徴収方式にも対応できるよう、規約においては具体的な方法は記載しないほうがよい。
140	第60条（管理費等の徴収）	「違約金としての弁護士費用」を「違約金としての弁護士費用又は司法書士費用」に変更。	滞納管理費等の回収を司法書士に依頼するケースが増えているため（同じ趣旨で、第67条においても同様の変更がなされるべき）。
141	第61条（管理費等の過不足）	管理費の余剰を、翌年度の管理費だけでなく、修繕積立金にも充当できるように変更。 ※修繕積立金に充当する際は、総会決議を必要とする意見もあり。	多くの管理組合では、管理費の余剰を修繕積立金に充当しているため。修繕積立金不足のマンションの減少につながるため。
142	第64条（帳票類等の作成、保管）	「閲覧」を「閲覧及び謄写」に変更。	正確な事務作業を行うのに、閲覧だけではなく謄写するのが合理的な場合があるため。

143	第64条（帳票類等の作成、保管）	組員名簿の作成・保管について、第31条の届出義務、第32条の管理組合業務や個人情報保護法との兼ね合いを示した規定を追記。	個人情報の取扱い細則を定めていても、入居者名簿（入居届）の提出を拒まれるケースがあるため。
144	第64条（帳票類等の作成、保管）	組員名簿やその他の名簿の閲覧（又は謄写）は、区分所有者とその代理人に限るように変更。 ※名簿に掲載するのは区分所有者のみとし、それ以外の同居人、要配慮者、外部の緊急連絡先等は別の名簿に記載して閲覧対象外とする意見もあり。	組員名簿等の閲覧が必要となるケースは、総会招集や災害等の緊急時に限られており、請求権を持つものを限定したほうがよいと考えられるため。
145	第64条（帳票類等の作成、保管）	帳票類に居住者名簿を追記。	今後、単身高齢者の孤独死や認知症等が増加していくなかで有効と思われるため。管理計画認定制度の認定基準と整合を図るため。消防当局から災害時要援護者名簿の提出を求められるため。
146	コメント：第64条関係	「組員のプライバシーに留意する」という漠然とした書き方ではなく、名簿の利用目的などを具体的に記載（例「第〇条の〇〇以外の目的で利用は認めない」）。	個人情報保護を理由に組員名簿の作成に非協力的な区分所有者がおり、名簿な利用方法を示したほうがよい。
147	コメント：第64条関係	帳票類の「保存期間」を明示してほしい。	保存期間については規定がないため。
148	第70条（細則）	細則例として防災マニュアル等を追加し、その中で居住者名簿の作成ができるように変更。	個人情報保護の観点から、住民名簿の作成に非協力的な組員が多い。
149	第72条（規約原本等）	規約を変更したときは、変更を反映した規約に当該総会時の理事長が署名したものを規約原本とする規定に変更。	規約原本に改正内容を添付していく方法だと、現に有効な内容を確認しにくい。
150	第72条（規約原本等）	全面変更を決議した際の総会議事録や、現行規約の全文を確認した総会議事録等を、規約原本にすることができるように変更。	規約原本を紛失した場合に、新たに規約原本を作成できるようにするため。
151	第72条（規約原本等）	「区分所有者全員が承認した」旨を書面に記載し、それを添付した規約を、規約原本にするように変更。	個人情報保護のため。
152	第72条（規約原本等）	第3項について、「相違ないことを記載し」を「相違ないことを記載し」に変更。	1通の書面には、①現に有効な規約の内容②現に有効な規約の内容が規約原本及び総会の議事録の内容と相違ないことの2点を記載することと解される。「と」という接続助詞を一つ加えれば、趣旨が明確になると考えられるため。
153	別表第2（共用部分の範囲）	別表第2を本文第7条第3項に合わせる（例：給水管については、メーターボックス及びメーターボックスから専有部分を隔てる壁内にかけては、共用部分とする）。	別表第2と本文第7条第3項とで、共用部分の範囲が異なっているように解されるため。
154	別添1（外部専門家の活用のパターン）	外部管理者総会監督型における外部管理者の欠格要件として、管理組合より事務管理業務を委託されている法人並びにその従業員を追記。	管理組合より管理業務を受託する法人は、管理組合の総会の監視があっても、組合の一切のマネジメントの判断を自社グループの利益優先の方向に導けると考えられるため。
155	別添3（滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート）	別添3を削除。	別添3に記載されている内容のほとんどが弁護士による手続きに関するものであり、この内容を管理組合が本人訴訟により対応することはないため。
156	—	標準管理規約は、従来の理事会設置型と理事会を設置しない管理者管理型の2タイプを作成するのが望ましい。	理事会を設置しない管理者管理型に関しては、大幅な見直しが必要になるため。

(2) 標準管理規約（団地型）において見直すべき項目

No.	条文	見直すべき内容	理由
1	コメント：全般関係	全体としてもっとわかりやすく記載してほしい。	マンション管理士としても理解しづらい項目が多く、管理組合にとってはさらに理解しづらいものとなっているため。
2	第2条（定義）	団地管理組合の要件を明確化。	団地型であっても管理組合によっては、単棟型の管理規約を使用している場合があるため、団地管理組合とはどのような要件を満たすものなのか明記すべきと考えられるため。
3	コメント：第2条関係	いわゆる「68条規約」がある場合は、標準管理規約のうちどの条項があることを指すのか明確化。	「68条規約」を理解している管理組合は少数であるので、コメントで明記しておくべきと考えられるため。
4	第4条（対象物件の範囲）	いわゆる「68条規約」に関するコメントを追記。	現在の団地型標準管理規約は68条規約がある場合を想定して作成されているが、団地型の管理組合の中には単棟型の規約や68条規約がない規約を使用している場合がある。68条規約の有無により修繕積立金の考え方も大きく変わるので、説明を追加すべきであるため。
5	第25条（管理費等）	団地修繕積立金と各棟修繕積立金を区分する方式だけでなく、区分しない方式も追記。	自主管理の団地管理組合や築年数の古い団地管理組合の場合、団地と棟で修繕積立金を区分していないことが多く、会計を複雑化させると管理組合の運営に支障を及ぼすおそれがあるため。
6	第40条（理事長）	団地管理組合の理事長が各棟の管理者となることを追記。	団地型管理組合の理事長が各棟の管理者になることができるかどうか不明瞭であるため。
7	第68条（棟総会）	団地管理組合の理事長が棟総会を招集することができるように変更。	現行の招集要件である5分の1以上は、非常にハードルが高いため。

(3) 標準管理規約（複合用途型）において見直すべき項目

No.	条文	見直すべき内容	理由
1	第2条（定義）	複合用途型管理組合の要件を明確化（例：規約で定める用途に「店舗」があるもの等）。	複合用途型管理組合とはどのような要件を満たすものなのか記載がないため。
2	コメント：第6条関係	複合用途型管理組合において、部会を設置しない例を追記。	店舗と住宅とで組合員数が極端に違う場合に、店舗部会を置かず店舗の組合員から1名役員を選出するケースが多くある。このように複合用途型であっても、単棟型と同じ管理方法をとることもできる旨を記載すべきと考えるため。
3	コメント：第6条関係	団地型かつ複合用途型の管理組合のあり方を定めるべき。	団地型かつ複合用途型であるマンションの場合、最上位に全体管理組合（店舗部会、住宅部会）があり、各部会に団地管理組合が位置すると思われるが、管理組合の体系的な考え方の記載がなく不明瞭であるため。
4	第13条（敷地及び共用部分等の用法）	敷地及び共用部分等の「それぞれの通常の用法」の具体例を追記。	店舗部分は飲食禁止とする、営業時間の制限がある、など例示したほうがわかりやすいため。
5	第14条（バルコニー等の専用使用权）	専用使用部分として、店舗看板等設置スペースを追記。	通常、専用使用部分に店舗看板等設置スペースが含まれているため。
6	第33条（使用料）	使用料の充当先として、「全体」修繕積立金に限定するのではなく、住宅一部修繕積立金や店舗一部修繕積立金にも充当できるように変更。	使用料の対象となる駐車場が住宅一部共用部分や店舗一部共用部分の場合もあるので、それぞれ対象となる共用部分の修繕積立金に充当することができるほうが望ましいため。
7	第60条（住宅部会及び店舗部会）	電気・水道料金の按分・請求に関する基本的な考え方を追記。	現行は明確な規定がないため。
8	コメント：第60条関係	「部会運営細則」の解説を充実化。	現行は明確な規定がないため。

(4) 標準管理規約に追加すべき項目

No.	分類	追加すべき内容	理由
1	① 第三者管理者方式に関する事	管理業者が管理者となる場合の標準管理規約を作成してほしい。	管理会社が管理者となるケースが増加しているため。
2	① 第三者管理者方式に関する事	管理者管理方式において、利益相反行為とならない事例を明記してほしい。	管理者管理方式を採用する場合、様々な場面で利益相反リスクがあると指摘されるため。示された手順に則れば利益相反行為とはならないようにしてほしい。
3	① 第三者管理者方式に関する事	管理者管理方式の場合における役員報酬を追記。	高額な報酬を設定するケースがあり、管理会社が管理者に就任する場合は無償としたり、上限を定めたりという対応が必要と考えるため。
4	② 管理組合法人に関する事	管理組合法人の場合の標準管理規約を作成してほしい。	管理組合の法人化を検討する際に、参考となる書籍や資料が存在しないため。また、管理組合法人が増加しているが、法人化されても従前のままの規約となっている場合があり、トラブル防止の観点から規約の改正を促すべきであるため。
5	③ 置き配に関する事	置き配を認める場合の条文例を追記。	今後置き配を導入する管理組合が増加すると思われるため。
6	③ 置き配に関する事	置き配を導入する際に参考となるガイドライン等を追記。	置き配導入後のトラブル防止の観点から、管理組合が置き配の可否を判断する際の拠り所となる課題や見解（認めた場合の管理組合の責任範囲など）を明確にすることが必要と思われるため。
7	④ 生活ルールに関する事	住民間の争い（生活騒音問題等）に管理組合は関与しない旨を追記。	現行は明確な規定がなく、騒音問題などの住民間のトラブルに管理組合が巻き込まれる事例が増加しているため。
8	④ 生活ルールに関する事	マンションの敷地内を原則禁煙とする規定を追記。	公共施設等においては喫煙が禁止されているため。
9	④ 生活ルールに関する事	組合員による誹謗中傷行為を禁止する旨を追記。	現行は明確な規定がないため。
10	⑤ 自主管理マンションに関する事	小規模かつ自主管理の管理組合に応じた標準管理規約や事例集を作成してほしい（例：理事会を設置しない、会計は区分しないが修繕積立金は適切に確保する等）。	小規模な管理組合は、管理費等が潤沢ではなく自主管理のケースが多い。これらの管理組合は特定の理事でなんとか運営している状況であり、複雑な規約に対応することができず問題となってしまうケースがあるため。
11	⑥ 暴力団員に関する事	区分所有者やその家族が暴力団員である場合の規定を追記。	現行の第19条の2は、専有部分の賃借人が暴力団員であることを排除するものであり、区分所有者やその家族が暴力団員であることを明確に排除する規定がないため。
12	⑥ 暴力団員に関する事	第19条の2（暴力団員の排除）に「反社会的勢力」の定義を追記。	標準管理委託契約書第27条では「反社会的勢力」の排除規定が定められており、表現を合わせた方が良いと考えたため。
13	⑦ IT総会等に関する事	IT総会総会等の具体的な開催方法（本人確認、質問の取扱い、通信障害対応）等についての規定を追記。	瑕疵のない適正な総会等の実現のためには、管理組合が規約を規定する際に参考となるような規定を例示すべきであるため。
14	⑦ IT総会等に関する事	WEB会議の開催費用は本来は管理組合の負担であることを明確化。	WEB会議費用については、管理会社が負担すべきものとの印象を持たれているケースが多いため。
15	⑧ 管理費・修繕積立金に関する事	区分所有者が専有部分を第三者に貸与している場合でも、区分所有者は管理費等を納入しなければならない旨を追記。	区分所有者の責務を明確化するため。
16	⑧ 管理費・修繕積立金に関する事	マンションに居住していない区分所有者や役員に就任できない区分所有者に対して、管理組合運営に係る活動協力金の負担を求めることができる規定を追記。	管理組合運営に参画できない区分所有者に対するペナルティを位置づけるため。
17	⑧ 管理費・修繕積立金に関する事	第25条に解体準備金を追記。	マンションの寿命が来ても解体できない状態を防ぐために解体準備金が必要であるため。
18	⑧ 管理費・修繕積立金に関する事	滞納管理費の遅延損害金の設定や督促方法を追記。	遅延損害金の利率を法定利率よりもかなり高くしているケースや、遅延損害金の有無を通知しないで督促しているケースがあるため。

19	⑧ 管理費・修繕積立金に関すること	長期修繕計画と収支計画の整合性に関する考え方を追記。	長期修繕計画上で値上げを予定していた年度に、値上げを実行できないケースが多くあり、修繕積立金の不足につながっている。各年度において、実際の徴収予定金額が長期修繕計画上の金額と乖離した場合に長期修繕計画の見直しをすることが望ましい旨の記載が必要と考えるため。
20	⑧ 管理費・修繕積立金に関すること	長期修繕計画の総会承認に関する考え方を追記。	長寿命化促進税制の要件のひとつである令和3年8月末時点の修繕積立金の平均額が大きなハードルとなっている。長期修繕計画が総会承認を受けていないケースもあり、そのような場合は長期修繕計画がないものとする等の説明を広く周知してほしい。
21	⑨ 役員に関すること	専門委員の報酬を追記。	専門委員に外部の方を招くのに必要であるため。
22	⑨ 役員に関すること	役員の免除規程の追記（例：高齢者等）。	細則において役員の免除規定を定めるケースがあるが、規約ほどの効力がなく、規約に追加すべきと考えるため。
23	⑩ 議決権に関すること	議決権数が特定の区分所有者に偏った場合における、当該区分所有者の議決権数の上限を追記。	ごく少数の区分所有者により決議が否認されるような事態は避けるべきであるため。
24	⑩ 議決権に関すること	区分所有者が所在不明である場合の対応を追記。	決議の際に支障が出るため。
25	⑪ 組合員名簿等に関すること	区分所有者等の届出義務違反に関する規定を追記。	管理組合が区分所有者等を確認できないことによる事務負担及び費用負担の増加を抑制するため。
26	⑪ 組合員名簿等に関すること	入居者に対する名簿提出義務を追記。	管理計画認定制度において入居者名簿の作成が必要であったり、消防当局から災害時要援護者名簿の提出を求められたりするが、管理組合に対して個人情報の提供を拒む人がいるため。
27	⑪ 組合員名簿等に関すること	組合員名簿を、什器備品台帳等とは異なる扱いに変更。	組合員名簿には個人情報が含まれるため。
28	⑫ 帳票類に関すること	管理委託契約により受託者である管理会社が作成した帳票類等は、一義的に管理組合に属することを明記する。	帳票類等が管理組合へ提供されないことを防ぐ必要があるため。
29	⑬ 会計に関すること	管理組合の預金口座通帳と銀行印の同時保管の禁止等を追記。	管理組合の資産の保全を図るため。
30	⑭ 監査に関すること	監査時における、管理会社が保管する書類の開示義務を追記。	紛失の危険等の理由から書類の開示を拒まれるケースもあるため。
31	⑮ その他	定義や規定の選択肢を多くする等、全体の記載方法を見直す。	規約は使われないと意味がないが、規約を読む組合員は必ずしも専門家ではなく、理解しやすい規約が望ましいため。
32	⑮ その他	管理組合の目的、業務について、「民法上の所有権に関する権利保全と責任の遂行」について、共同利益の保全課題として原則として管理組合が全区分所有者を代表して行うことを明記すべきであるとともに、課題が特定の区分所有者単独で対応すべきものであるときは、その区分所有者の棟号等の情報提供を行うことで、管理組合がその責を逃れるようにすべき。	管理組合を健全に運営するためには、まずは「社会的責任」を、あるいはその地域の「町づくり」というか「居住（生活）上の価値の向上」を果たす必要があるため。結果として個々の区分所有者の社会参加意識が強化されると考えるが。
33	⑮ その他	管理不全マンションとなった場合の対応を追記。	区分所有者の管理意識の低下を防ぎ、決断を促すために必要であると考えため。
34	⑮ その他	法令や標準管理規約の改正により定期的に管理規約を見直すことを追記。	原始規約のままとなっているケースや、必要な改正がなされないままとなっているケースがあるため。
35	⑮ その他	標準管理規約を基本的な部分と建替え等の部分に分けて作成する。	標準管理規約はコメント・新旧対照表を含めると200ページ近くあり、初めて分譲マンションを購入する区分所有者にとっても理解しやすい工夫をすべきと考えるため。
36	⑮ その他	団地型標準管理規約のコメント全般関係③に、団地内の土地全体は全団地建物所有者の共有となっているが、棟ごとに管理規約を作成・管理組合を設立している形態を追記。	逐次建設し、時期をずらして分譲したことによりこのような形態となっている団地があるため。

37	⑮ その他	標準管理規約の後に細則モデルを追加する。	細則モデルを規約に添付することで、管理組合にとって参考となるため。
----	-------	----------------------	-----------------------------------