

# 令和7年マンション標準管理規約の見直し (各論)

---

国土交通省 住宅局  
参事官 (マンション・賃貸住宅担当) 付  
令和7年8月

# 令和7年マンション標準管理規約の見直しの方向性(第2回のテーマ)

背景	テーマ	関係条項 (単模型)	検討の方向性
令和7年マンション関係法 (区分所有法)改正	修繕積立金の用途	§28	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 新たなマンション再生手法(更新・除却等)の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨の規定を整備</li> <li>• 修繕積立金の管理・運用に関する費用について、修繕積立金を充当できるか明確ではなく、マンション管理の現場で混乱を招くことがある                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化</li> </ul> </li> </ul>
	共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使	§24 §67	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 損害賠償金等の用途を制限する規定を創設</li> <li>➢ 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設</li> <li>➢ 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権の代理行使をできる旨を明示する規定を創設</li> </ul>
社会情勢等を踏まえた見直し	管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し	§35コメント §36の2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理組合の役員の担い手不足が指摘される中、実務上、区分所有者の家族・親族が役員に選任される事例も一定割合存在する                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 家族、親族が役員に就任する場合の留意事項をコメントに追加</li> </ul> </li> <li>• 会社法、一般社団法人法等の規定に合わせた欠格条項の再検討を行う</li> </ul>
	管理組合役員等の本人確認	§35コメント §55コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案が発生                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加</li> </ul> </li> </ul>
	管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容	§32コメント §32の2 §32の2コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンションにおける防災対策の重要性が指摘されている                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加</li> <li>➢ 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定の追加を検討</li> </ul> </li> </ul>
	マンション内での喫煙に関するルールの整備	§18コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 改正健康増進法に基づく基本計画において、令和14年度までに「望まない受動喫煙」をなくすことを目指すこととしている                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 管理組合において、喫煙に関するルールを定める際の留意事項をコメントに追加</li> </ul> </li> </ul>

※その他所要の改正を予定している。

- ▶ 新たなマンション再生手法（更新・除却等）の調査・設計段階の支出について、修繕積立金を充当できる旨の規定を整備
- 修繕積立金の管理・運用に関する費用について、修繕積立金を充当できるか明確ではなく、マンション管理の現場で混乱を招くことがある
  - ▶ 修繕積立金の管理・運用に関する費用に修繕積立金を充当できる旨を明確化

改正案	現 行
<p>(修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の変更</li> <li>四 建物の建替え <del>及びマンション敷地売却</del>、<u>建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し</u>（以下「<del>建替え等</del>」<u>マンション再生等</u>という。）に係る合意形成に必要な事項の調査</li> </ol> <p><u>五 修繕積立金の管理及び運用に要する費用</u></p> <p><del>垂六</del> その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>	<p>(修繕積立金)</p> <p>第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</li> <li>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</li> <li>三 敷地及び共用部分等の変更</li> <li>四 建物の建替え <u>及びマンション敷地売却</u>（以下「<u>建替え等</u>」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査</li> </ol> <p>(新設)</p> <p><u>五</u> その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>

改正案	現行
<p>(前頁から続き)</p> <p>(削る)</p> <p>(削る)</p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>(前頁から続き)</p> <p><u>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）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、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「円滑化法」という。）第9条のマンション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、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修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</u></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、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修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>

# 修繕積立金の使途 (3/7)

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p><u>2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、同法第64条の5第1項の建物更新決議、同法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、同法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議若しくは同法第64条の8第1項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）又はマンション再生等に係る区分所有者全員の合意を経て、マンションの再生等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第45条に基づく事業の施行認可、同法第113条第1項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は同法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議又は合意の後であっても、その事業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、修繕積立金から管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</u></p> <p><u>3・4</u> (略)</p>	<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p>(新設)</p> <p><u>4・5</u> (略)</p>

# 修繕積立金の使途 (4/7)

改正案	現 行
<p>【コメント】 第28条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ <u>第1項第五号に定める「修繕積立金の管理及び運用に要する費用」とは、修繕積立金を保管する銀行口座の残高証明書等の帳票発行手数料や、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」等の金融商品を活用する際に必要となる保証料、修繕積立金を取り崩して実施した工事に関する諸費用（印紙税、工事代金を支払った際の振込手数料等）等を想定している。</u></p> <p><u>なお、修繕積立金の管理及び運用に要する費用については、修繕積立金の取崩しの対象として規定せず、管理費から支出することもできる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>【コメント】 第28条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(次頁へ続く)</p>

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p>(削る)</p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>	<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p>③ <u>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」によれば、次のとおりである。</u></p> <p><u>A. 建替え決議までのプロセス</u></p> <p>(ア) <u>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。</u></p> <p>(イ) <u>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。</u></p> <p>(ウ) <u>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。</u></p> <p><u>B. 建替え決議後のプロセス</u></p> <p>(ア) <u>建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。</u></p> <p>(イ) <u>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。</u></p> <p>(ウ) <u>工事実施段階：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。</u></p> <p>(エ) <u>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。</u></p> <p style="text-align: center;">(次頁へ続く)</p>

改正案	現行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p>④ <del>④の円滑化法に基づく再生組合によるマンション建替事業までの</del>プロセスのうち、<del>③のA(イ)及び(ウ)の段階</del>管理組合として、<u>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検討段階及び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計画段階</u>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>⑤ <del>③の建替事業における</del>プロセスのうち、<del>③のB(ア)の段階</del><u>再生組合の設立段階</u>においても、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>⑥ <del>③の建替事業における</del>プロセスによらず、円滑化法第45条の<del>マ</del><u>ンション建替事業</u>マンション再生事業の認可に基づく建替え、又は区分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、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、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>④ <u>③</u>のプロセスのうち、<u>③のA(イ)及び(ウ)の段階</u>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>⑤ <u>③</u>のプロセスのうち、<u>③のB(ア)の段階</u>においても、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>⑥ <u>③</u>のプロセスによらず、円滑化法第45条の<u>マンション建替事業</u>の認可に基づく建替え、又は区分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、修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関しては、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>
(次頁へ続く)	(次頁へ続く)

改正案	現行
<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p>⑦ <del>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26年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「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」を参考とされたい。この場合建替事業を除くマンション再生事業、マンション等売却事業、マンション除却事業の場合</del>にも、建替えの場合と同様に、第1項及び第3項第2項に基づき、必要に応じて、修繕積立金を取り崩すことは可能である。</p> <p>⑧ <del>建替えマンション再生等</del>に係る合意形成に必要となる事項の調査に必要とする経費の支出は、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>⑨ <u>第1項第四号中の「建物の更新」とは、建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状を変更し、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること（いわゆる「一棟リノベーション」）を指すものである。</u></p>	<p style="text-align: center;">(前頁から続き)</p> <p>⑦ 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26年の円滑化法の改正を踏まえ作成された「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」を参考とされたい。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、修繕積立金を取り崩すことは可能である。</p> <p>⑧ <u>建替え等</u>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。 (新設)</p>

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使(1/2)

- 損害賠償金等の用途を制限する規定を創設
- 区分所有権を譲渡した際に、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこととする規定を創設
- 理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権の代理行使をできる旨を明示する規定を創設
- この他、区分所有者が損害賠償請求権の個別行使をしない旨の規定を設けることを検討中

改正案	現 行
<p>(損害保険、<u>損害賠償金等</u>)</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p><u>2 区分所有者は、前項の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）について、その原因となる敷地及び共用部分等の損害又は瑕疵についてその修繕のため必要であるときは、当該修繕に要する費用に充当する。</u></p> <p><u>3 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の規定に基づく別段の意思表示を行わない。</u></p> <p><del>4</del> <u>4</u> 理事長は、<del>前項の契約に基づく保険金額</del><u>保険金等</u>の請求及び受領について、区分所有者<u>及び区分所有者であった者</u>を代理する。</p>	<p>(損害保険)</p> <p>第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p><u>2</u> 理事長は、<u>前項の契約に基づく保険金額</u>の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p>

# 共用部分等に係る損害賠償請求権の代理行使(2/2)

改正案	現行
<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、<del>又は</del>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 <u>又は敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金若しくは不当利得による返還金について請求する必要があるときは</u>、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、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</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者 <u>又は区分所有者であった者</u>のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者 <u>又は区分所有者であった者</u>のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者 <u>又は区分所有者であった者</u>にその旨を通知しなければならない。この場合に <del>は</del><u>において</u>、第43条第2項及び第3項の規定 <del>を</del><u>は</u>、<u>区分所有者への通知について</u>準用する。</p>	<p>(理事長の勧告及び指示等)</p> <p>第67条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、<u>又は</u>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は、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、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</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。</p> <p>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合に <u>は</u>、第43条第2項及び第3項の規定 <u>を</u>準用する。</p>

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し①(1/2)

- 管理組合の役員の担い手不足が指摘される中、実務上、区分所有者の家族・親族が役員に選任される事例も一定割合存在する
    - ▶ 家族、親族が役員に就任する場合の留意事項をコメントに追加
- ※あわせて、現行①中の「専門家の活用」及び「現住要件の設定」について、新たな丸数字の項目に整理することとする

改正案	現行
<p>【コメント】第35条関係</p> <p>① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、<del>全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。②～④で示すように、それぞれのマンションにおける実態に応じて資格要件を定めることもできる。</del></p> <p><del>なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。</del></p> <p>(次頁へ続く)</p>	<p>【コメント】第35条関係</p> <p>① 管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員の資格要件を、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、<u>全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。</u></p> <p><u>なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンションに現に居住する組合員」（（注）平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件）とするなど、居住要件を加えることも考えられる。</u></p> <p>(次頁へ続く)</p>

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し①(2/2)

改正案	現行
(前頁から続き)	(前頁から続き)
<p>② <u>全般関係③で示したとおり、必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要である。</u></p>	<p>(新設) ※現行①の内容を分けて整理するもの</p>
<p>③ <u>「〇〇マンションに現に居住する組合員」(注)平成23年改正前の標準管理規約における役員の資格要件)とするなど、居住要件を加えることも考えられる。</u></p>	<p>(新設) ※現行①の内容を分けて整理するもの</p>
<p>④ <u>管理組合の役員の担い手不足に対応するため、組合員の家族又は親族を選任できることとするように当該要件を緩和することも考えられる。この場合、「区分所有者の配偶者(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。)及び〇親等以内の親族に限る」や「〇〇マンションに現に居住する組合員の同居家族に限る」のように、選任できる家族又は親族の範囲を明確化することが必要である。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>⑤～⑩ (略)</p>	<p>②～⑥ (略)</p>

# 管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し②

- 会社法、一般社団法人法等の規定に合わせた欠格条項の再検討を行う

※成年被後見人等であることを理由に不当に差別されないよう、令和元年に、成年被後見人等に係る欠格条項などの見直しが政府全体で行われており、会社法、一般社団法人法等の団体の構成員の判断により役員等を選任するという性質を有する法人については、精神の機能の障害等を理由とする欠格条項は設けられていない。

改正案	現 行
<p>(役員欠格条項)</p> <p>第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。</p> <p>一 <del>精神の機能の障害により役員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又は</del>破産者で復権を得ない者</p> <p>二 <del>禁錮拘禁刑</del>以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</p> <p>三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</p>	<p>(役員欠格条項)</p> <p>第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。</p> <p>一 <u>精神の機能の障害により役員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又は</u>破産者で復権を得ない者</p> <p>二 <u>禁錮</u>以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</p> <p>三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</p>

○ 会社法（平成十七年法律第八十六号）令和元年改正（抄）

改正後	改正前
<p>(取締役の資格等)</p> <p>第三百三十一条 次に掲げる者は、取締役となることができない。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 削除</p> <p>三・四 (略)</p> <p>2～6 (略)</p> <p>第三百三十一条の二 成年被後見人が取締役に就任するには、その成年後見人が、<u>成年被後見人の同意（後見監督人がある場合にあっては、成年被後見人及び後見監督人の同意）を得た上で、成年被後見人に代わって就任の承諾をしなければならない。</u></p> <p>2 被保佐人が取締役に就任するには、その保佐人の同意を得なければならない。</p> <p>3 第一項の規定は、保佐人が民法第八百七十六条の四第一項の代理権を付与する旨の審判に基づき被保佐人に代わって就任の承諾をする場合について準用する。この場合において、第一項中「<u>成年被後見人の同意（後見監督人がある場合にあっては、成年被後見人及び後見監督人の同意）</u>」とあるのは、「<u>被保佐人の同意</u>」と読み替えるものとする。</p> <p>4 成年被後見人又は被保佐人がした取締役の資格に基づく行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない。</p>	<p>(取締役の資格等)</p> <p>第三百三十一条 次に掲げる者は、取締役となることができない。</p> <p>一 (略)</p> <p>二 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に扱われている者</p> <p>三・四 (略)</p> <p>2～6 (略)</p> <p>(新設)</p>

○ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）令和元年改正（抄）

改正後	改正前
<p>(役員の資格等)</p> <p>第六十五条 次に掲げる者は、役員となることができない。</p> <p>一 法人</p> <p>二 削除</p> <p>三・四 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>第六十五条の二 成年被後見人が役員に就任するには、その成年後見人が、<u>成年被後見人の同意（後見監督人がある場合にあっては、成年被後見人及び後見監督人の同意）を得た上で、成年被後見人に代わって就任の承諾をしなければならない。</u></p> <p>2 被保佐人が役員に就任するには、その保佐人の同意を得なければならない。</p> <p>3 第一項の規定は、保佐人が民法（明治二十九年法律第八十九号）第八百七十六条の四第一項の代理権を付与する旨の審判に基づき被保佐人に代わって就任の承諾をする場合について準用する。この場合において、第一項中「<u>成年被後見人の同意（後見監督人がある場合にあっては、成年被後見人及び後見監督人の同意）</u>」とあるのは、「<u>被保佐人の同意</u>」と読み替えるものとする。</p> <p>4 成年被後見人又は被保佐人がした役員資格に基づく行為は、行為能力の制限によっては取り消すことができない。</p>	<p>(役員の資格等)</p> <p>第六十五条 次に掲げる者は、役員となることができない。</p> <p>一 法人</p> <p>二 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に扱われている者</p> <p>三・四 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(新設)</p>

# 管理組合役員等の本人確認 (1/2)

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案が発生
  - 管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

改正案	現 行
<p>【コメント】第35条関係 ①～⑨ (略)</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">※②及び④については、P.12 (管理組合役員に選任可能な者の範囲の見直し①) 参照</p> <p>⑩ <u>役員は、マンションの敷地、共用部分等や管理費、修繕積立金といった組合員の共有の財産を管理し、管理業者との業務委託や修繕工事の工事請負契約といった多額の発注、契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。そのため、部外者が役員になりすまし、役員の業務の適正な実施を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、役員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。</u></p> <p><u>具体的には、組合員や④に示すように組合員の家族・親族を選任する場合は、運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等の顔写真付きの身分証明書の提示を求める等の方法により本人確認を行うことが考えられる。</u></p> <p><u>また、②に示すように、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家を選任する場合は、顔写真付きの身分証明書に加え、専門家の資格に係る身分証明書の提示を求めることが考えられる。</u></p>	<p>【コメント】第35条関係 ①～⑥ (略)</p> <p>(新設)</p>

# 管理組合役員等の本人確認 (2/2)

改正案	現 行
<p>【コメント】 第55条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ <u>専門委員会を設置することが想定される具体的な事例としては、大規模修繕工事の実施に当たって、計画の立案や業者の選定等を実施するための修繕委員会を設置する場合が考えられるが、この場合、工事請負契約等の多額の発注・契約に関する管理組合としての意思決定に直接的に関与することが想定される。そのため、部外者が修繕委員等の専門委員になりすまし、専門委員会における検討プロセス等を妨害した場合、管理組合が多額の損害を被るおそれがあることから、そうした事態を防止するためには、専門委員候補者の本人確認を適切に実施することが有効と考えられる。本人確認の方法等は、コメント第35条関係⑩を参照のこと。</u></p>	<p>【コメント】 第55条関係</p> <p>①・② (略)</p> <p>(新設)</p>

# 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容①

- ・マンションにおける防災対策の重要性が指摘されている
  - 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加

改正案	現 行
<p>【コメント】第32条関係</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>⑨ <u>第十二号に掲げる「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」のうち、「防災に関する業務」とは、平時から管理組合や区分所有者において進めるべき防災対策の取組である防災マニュアルの作成・周知、防災訓練の実施、防災情報の収集・周知、防災用名簿の作成、防災物資等の備蓄等が考えられる。なお、これらの取組については、管理組合が担うのではなく、別に防災組織を結成した上で、防災組織が主導して取り組むことも考えられる。</u></p> <p>⑩・⑪ (略)</p>	<p>【コメント】第32条関係</p> <p>①～⑧ (略)</p> <p>(新設)</p> <p>⑨・⑩ (略)</p>

# 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容②

- ・マンションにおける防災対策の重要性が指摘されている
  - 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定の追加を検討

改正案	現 行
<p style="border: 1px solid red; padding: 2px;">マンションの居住人数が一定規模以上の場合に規定</p> <p><u>(防火管理者の選任)</u></p> <p><u>第32条の2 理事長は、組合員のうちの一定の資格を有する者の中から防火管理者を選任し、その者に防火上必要な業務を行わせなければならない。</u></p> <p><u>2 防火管理者が、消防署の指示、勧告等により施設の改善を申し入れたときは、理事長は、必要な措置を講じなければならない。</u></p>	(新設)
<p><b>【コメント】</b> 第32条の2 関係</p> <p>① <u>消防法（昭和23年法律第186号）第8条の規定により、収容人数が50名（店舗などがあり、不特定多数の人の出入りがある場合などは30名）以上ある集合住宅において、建物の管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられていることに鑑み、本条の規定を確認的に設けたものである。</u></p> <p>② <u>防火管理者が実施すべき「防火上必要な業務」とは、消防法施行令（昭和36年政令第37号）第3条の2で規定されている消防計画の作成、消火、通報、避難等の訓練の実施、消防用設備等の維持管理等である。これらの業務について、第32条第十二号に掲げる「防災に関する業務」と合わせて行うことも考えられる。</u></p> <p>③ <u>防火管理者に選任可能な者は、必ずしも組合員に限定する必要はなく、マンションごとの実情に応じ、現に居住する組合員の家族若しくは親族又は賃借人等の占有者からも選任可能な規定とすることや、防火管理者の業務の円滑な実施の観点から、理事の中から選任可能な規定とすることも考えられる。</u></p>	(新設)

## ○ 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）（抄）

第8条 学校、病院、工場、事業場、興行場、百貨店（これに準ずるものとして政令で定める大規模な小売店舗を含む。以下同じ。）、複合用途防火対象物（防火対象物で政令で定める二以上の用途に供されるものをいう。以下同じ。）その他多数の者が出入し、勤務し、又は居住する防火対象物で政令で定めるものの管理について権原を有する者は、政令で定める資格を有する者のうちから防火管理者を定め、政令で定めるところにより、当該防火対象物について消防計画の作成、当該消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行わなければならない。

- 2 前項の権原を有する者は、同項の規定により防火管理者を定めたときは、遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。これを解任したときも、同様とする。
- 3 消防長又は消防署長は、第一項の防火管理者が定められていないと認める場合には、同項の権原を有する者に対し、同項の規定により防火管理者を定めるべきことを命ずることができる。
- 4 消防長又は消防署長は、第一項の規定により同項の防火対象物について同項の防火管理者の行うべき防火管理上必要な業務が法令の規定又は同項の消防計画に従って行われていないと認める場合には、同項の権原を有する者に対し、当該業務が当該法令の規定又は消防計画に従って行われるように必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 5 第五条第三項及び第四項の規定は、前二項の規定による命令について準用する。

## ○ 消防法施行令（昭和三十六年政令第三十七号）（抄）

（防火管理者の責務）

第3条の2 防火管理者は、総務省令で定めるところにより、当該防火対象物についての防火管理に係る消防計画を作成し、所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない。

- 2 防火管理者は、前項の消防計画に基づいて、当該防火対象物について消火、通報及び避難の訓練の実施、消防の用に供する設備、消防用水又は消火活動上必要な施設の点検及び整備、火気の使用又は取扱いに関する監督、避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理並びに収容人員の管理その他防火管理上必要な業務を行わなければならない。
- 3 防火管理者は、防火管理上必要な業務を行うときは、必要に応じて当該防火対象物の管理について権原を有する者の指示を求め、誠実にその職務を遂行しなければならない。
- 4 防火管理者は、消防の用に供する設備、消防用水若しくは消火活動上必要な施設の点検及び整備又は火気の使用若しくは取扱いに関する監督を行うときは、火元責任者その他の防火管理の業務に従事する者に対し、必要な指示を与えなければならない。

# マンション内での喫煙に関するルールの整備

- 改正健康増進法に基づく基本方針において、令和14年度までに「望まない受動喫煙」をなくすことを目指すこととしている
  - 管理組合において、喫煙に関するルールを定める際の留意事項をコメントに追加

改正案	現 行
<p>【コメント】第18条関係</p> <p>① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール、<u>喫煙に関するルール</u>等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。</p> <p>なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>⑥ <u>喫煙に関しては、共用部分（専用使用権が設定されている部分を含む。）においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合において他の区分所有者及び占有者に受動喫煙被害を及ぼさないために守るべき事項、これらの事項に違反した者に対する措置等について、使用細則で定めることは可能である。</u></p> <p><u>また、共用部分での喫煙を認める場合のほか、専有部分における喫煙であっても、他の区分所有者及び占有者の望まない受動喫煙を防止する観点から、周囲の状況に配慮した方法で喫煙することが望ましく、使用細則において、そうした規定を盛り込むことも考えられる。</u></p>	<p>【コメント】第18条関係</p> <p>① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。</p> <p>なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。</p> <p>②～⑤ (略)</p> <p>(新設)</p>

# マンション内での喫煙に関するルールの整備 参考資料

## ○ 国民の健康の増進の総合的な推進を図るための基本的な方針 (令和5年5月31日厚生労働省告示第207号) (抄)

### 第二 国民の健康の増進の目標に関する事項

#### 二 目標設定の考え方

##### 3 社会環境の質の向上

以下に示す各目標の達成を通じて、個人の行動と健康状態の改善を促し、健康寿命の延伸を図る。

具体的な目標は、別表第三のとおり設定する。

#### (二) 自然に健康になれる環境づくり

自然に健康になれる環境づくりとして、栄養・食生活、身体活動・運動、喫煙をはじめとする分野で取組が進められており、これらの取組の推進に関する目標を設定する。具体的には、「健康的で持続可能な食環境づくりのための戦略的イニシアチブ」、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり等による身体活動・運動に取り組みやすい環境整備及び受動喫煙環境に関する目標について設定する。

### 別表第三 社会環境の質の向上に関する目標

#### 2 自然に健康になれる環境づくり

目標	指標	目標値
(略)		
③ 望まない受動喫煙の機会を有する者の減少	望まない受動喫煙（家庭・職場・飲食店）の機会を有する者の割合	望まない受動喫煙のない社会の実現 (令和14年度)

## ○ 健康日本21（第三次）推進のための説明資料 (令和5年5月厚生科学審議会地域保健健康増進栄養部会) (抄)

### 第四章 目標の設定

#### (三) 社会環境の質の向上

##### 3-2. 自然に健康になれる環境づくり

#### 基本的な考え方

栄養・食生活、身体活動・運動、喫煙をはじめとする分野で「自然に健康になれる環境づくり」の取組が進められており、これらの取組の推進に関する目標を以下のとおり設定する。

#### ③ 望まない受動喫煙の機会を有する者の減少

受動喫煙により、肺がんや虚血性心疾患、脳卒中、乳幼児突然死症候群などの疾患のリスクが上昇することが報告されている(14)~(16)。また、「たばこの規制に関する世界保健機関枠組条約(17)」第8条において、「たばこの煙にさらされることからの保護」のための効果的な措置を講じることが規定されている。また、改正健康増進法(平成30(2018)年7月成立)においては、望まない受動喫煙を防止するため、学校・病院、児童福祉施設等、行政機関(第一種施設)については敷地内禁煙、第一種施設以外の多数の者が利用する施設(第二種施設)等については原則屋内禁煙とされた。こうした状況を踏まえ、受動喫煙の防止を一層推進するため、受動喫煙の防止に関する目標を設定することが必要である。

指標	望まない受動喫煙(家庭・職場・飲食店)の機会を有する者の割合
データソース	国民健康・栄養調査 ※家庭・職場・飲食店いずれかにおいて、望まない受動喫煙を受けた者の割合を集計予定： 【(家庭、職場、飲食店のいずれか1つ以上の設問において、「ほぼ毎日」、「週に数回程度」、「週に1回程度」、「月に1回程度」のいずれかを選択した者の数/家庭、職場、飲食店の全ての設問に回答した者の数)×100】 ※現在喫煙者は集計対象から除く
現状値	なし(新規集計予定のため) (参考1)健康日本21(第二次)最終評価で用いた値 家庭：6.9%飲食店：29.6% (令和元年国民健康・栄養調査の結果より算出) (参考2)職場：26.1% (令和元年国民健康・栄養調査の結果より算出) ※「あなたはこの1ヶ月間に望まずに自分以外の人が吸っていたたばこの煙を吸う機会(受動喫煙)がありましたか。」の問に対し、家庭：「ほぼ毎日」を選択した者、飲食店、職場：「ほぼ毎日」、「週に数回程度」、「週に1回程度」、「月に1回程度」のいずれかを選択した者、の割合を算出 ※現在喫煙者は集計対象から除く ※飲食店、職場において「行かなかった」と回答した者は集計対象からの除く
ベースライン	-%(令和6年度：令和6年国民健康・栄養調査予定)
目標値	望まない受動喫煙のない社会の実現(令和14年度)