

マンション標準管理規約（単棟型） 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表（抄）

マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの快適な居住環境を確保するため、区分所有者は、具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要であるとともに、社会的には、マンションを社会的資産として、その資産価値を保全することが要請されている。このような状況の中で、管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等の措置を講ずるよう努めなければならない旨の適正化法の規定を踏まえ、国は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、このマンション標準管理規約を作成し、その周知を図ってきたところであるが、近時、管理業者が管理組合の管理者を兼ねる「管理業者管理者方式」を導入する事例が増加しつつあることを踏まえ、管理業者管理者方式を導入する際に見直すべき管理規約の規定例を示すとともに、標準管理規約で想定している理事会方式のマンションが管理業者管理者方式を導入する際の利便を図ることを企図し、この書き換え表を作成したものである。

この書き換え表を活用して管理業者管理者方式を採用する場合の管理規約を整備する際は、書き換え表右欄の条項に対応する標準管理規約コメントを参照し、規定の考え方等を確認するとともに、「マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン」を参照することが有効である。

また、この書き換え表で示している事項については、マンションの規模、居住形態、管理組合の体制等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましい。

凡例 赤字：管理業者管理者方式の場合における書き換え箇所

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型）	備考
<p>第5章 管理 第1節 総則</p> <p>(必要箇所への立入り等)</p> <p>第23条 前2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、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、管理者は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、管理者は、委任した者にこれを行わせることもできる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>第5章 管理 第1節 総則</p> <p>(必要箇所への立入り等)</p> <p>第23条 前2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、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>変更箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第4項中の「理事長」を「管理者」に書き換える。
<p>第2節 費用の負担</p> <p>(管理費等)</p>	<p>第2節 費用の負担</p> <p>(管理費等)</p>	

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

（管理費）

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

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。

- 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 敷地及び共用部分等の改良又は変更

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

（管理費）

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

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。

- 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 敷地及び共用部分等の改良又は変更

変更箇所なし

変更箇所なし

変更箇所なし

四 建物の建替え、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（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用

六 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となる管理

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、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第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。）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9条第1項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可、円滑化法第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円滑化法第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、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の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、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、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する。

3 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなけ

四 建物の建替え、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（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

五 修繕積立金の管理及び運用

六 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となる管理

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、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第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。）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9条第1項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可、円滑化法第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円滑化法第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、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の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、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、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する。

3 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなけ

ればならない。

第6章 管理組合

第1節 組合員

[※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]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(組合員名簿等の作成、保管)

第31条の2 管理者は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 管理者は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、管理者は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

3 管理者は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。

4 管理者は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(組合員名簿等の作成、保管)

第31条の2 管理者は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面

ればならない。

第6章 管理組合

第1節 組合員

[※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]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(組合員名簿等の作成、保管)

第31条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

3 理事長は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。

4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(組合員名簿等の作成、保管)

第31条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面

変更箇所

- ・第1項、第2項、第3項及び第4項
(電磁的方法を利用可能な場合は第1項、第2項、第4項及び第5項) 中の「理事長」を「管理者」に書き換える。

<p>又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 <u>管理者</u>は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、<u>管理者</u>は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</p> <p>4 <u>管理者</u>は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</p> <p>5 <u>管理者</u>は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</p>	<p>又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 <u>理事長</u>は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、<u>理事長</u>は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</p> <p>4 <u>理事長</u>は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</p> <p>5 <u>理事長</u>は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</p>
--	--

第2節 管理組合の業務

(業務)

- 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48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
 - 二 組合管理部分の修繕
 - 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
 - 四 マンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
 - 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者

第2節 管理組合の業務

(業務)

- 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48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
 - 二 組合管理部分の修繕
 - 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
 - 四 マンション再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
 - 五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者

変更箇所なし

から交付を受けた設計図書の管理
 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
 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
 八 区分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
 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
 十 修繕積立金の運用
 十一 官公署、町内会等との涉外業務
 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
 十三 広報及び連絡業務
 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

第3節 管理者及び監事

(管理者)

第35条 管理組合に管理者を置く。

(削る)
 (削る)
 (削る)
 (削る)

(削る)

2 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

(削る)

(削る)

から交付を受けた設計図書の管理
 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
 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
 八 区分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
 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
 十 修繕積立金の運用
 十一 官公署、町内会等との涉外業務
 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
 十三 広報及び連絡業務
 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

二 理事長
 二 副理事長 ○名
 三 会計担当理事 ○名
 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名
 五 監事 ○名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

外部専門家を役員として選任できることとする場合

2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は

変更箇所

・節の見出しを「役員」から「管理者及び監事」に書き換える。

変更箇所

・見出しを「役員」から「管理者」に書き換える。
 ・第1項中の「次の役員」を「管理者」に書き換える。
 ・第1項第一号ないし第五号を削る。
 ・第2項について、「管理者」のみを対象とし、「組合員のうちから選任し、又は解任する」旨を削る形で書き換える。
 ・第3項（外部専門家を役員として選任できることとする場合は

(削る)

(削る)

(管理者の任期)

第36条 管理者の任期は、選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

(削る)

2 前項の通常総会において後任の管理者が選任されなかつたときは、管理者は、通常総会の終結の時から〇か月間を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその職務を行う。

3 辞任によって退任する管理者は、監事への辞任通知到達日から〇か月を経過する時、又は後任の管理者が選任される時のいずれか早い時までの間は、引き続きその業務を行う。

4 管理者が解任されたときは、管理者は、ただちに管理者としての地位を失う。

5 前項の場合において、管理者の解任後に後任の管理者が決定した場合には、後任の管理者に対し、誠実に業務の引き継ぎを行うものとする。

(管理者退任における組合運営確保のための措置)

第36条の2 管理者から辞任の申し出があったとき、管理者の任期が満了したときにおいて後任の管理者が決定していないとき又は管理者が解任されたとき（以下「管理者退任決定日」という。）は、監事は、後任の管理者の選任及び規約変更その他必要なものを議案とする臨時総会を招集しなければならない。

2 前項の臨時総会については、管理者退任決定日から〇か月以内に招集通知を発しなければならない。

解任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

第3項及び第4項)を削る。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

(追加)

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(追加)

変更箇所

- ・見出しを「役員の任期」から「管理者の任期」に書き換える。

- ・第1項について、毎年度の通常総会までを任期とすることが明らかになる形の規定に書き換える。

- ・第2項ないし第4項を削った上で、管理業者管理者方式における管理者の退任、解任に関する新たな第2項ないし第5項を追加する。

(追加)

変更箇所

- ・本条の規定を追加する。

3 管理者が解任された場合において後任の管理者が選任されないときは、後任の管理者が選任されるまでの間、監事は、第38条に定める管理者としての業務を行う。

(利益相反取引の防止)

第37条の2 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。

2 管理組合と管理者との間において、管理組合と管理者との利益が相反する取引とみなすものとして合意する範囲の取引（その範囲を変更した場合においては、変更後の範囲の取引）については、前項第二号に該当する取引とみなす。

(監事)

第39条 管理組合に監事を置く。

- 2 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 監事は、組合員及び組合員以外の者で第41条に定める業務を適切に実施できると期待される者から1名ずつ選任する。

(監事の任期)

第40条 監事の任期は、選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

- 2 棚欠の監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の監事が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 組合員から選任された監事が組合員でなくなった場合に

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(追加)

(追加)

(追加)

変更箇所

- ・第1項中の「役員」を「管理者」に書き換える。
- ・第1項中の「理事会」を「総会」に書き換える。
- ・第2項（管理組合・管理者間で合意した利益相反取引の範囲）の規定を追加する。

変更箇所

- ・本条を追加する。

変更箇所

- ・本条を追加する。

は、その監事はその地位を失う。

(監事の利益相反取引の防止)

第40条の4 監事は、次に掲げる場合には、総会において、
当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならぬ。
二 監事が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
二 管理組合が監事以外の者との間において管理組合と当該監事との利益が相反する取引をしようとするとき。
2 管理組合と監事との間において、管理組合と監事との利益が相反する取引とみなすものとして合意する範囲の取引
(その範囲を変更した場合においては、変更後の範囲の取引)については、前項第二号に該当する取引とみなす。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
4 管理者は、必要と認める場合には、いつでも臨時総会を招集することができる。
5 総会の議長は、管理者が務める。管理者が法人の場合は、第38条第1項に規定する管理者の業務に従事する者が議長を務める。

(総会運営の適正性確保のための措置)

第42条の2 第41条第3項に定める総会については、議長は監事又は監事が指名する組合員が務める。

(追加)

変更箇所

・本条を追加する。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
5 総会の議長は、理事長が務める。

(追加)

変更箇所

・第3項、第4項及び第5項中の「理事長」を「管理者」に書き換える。
・第4項の「理事会の決議を経て、」を削る。

変更箇所

・本条を追加する。

2 監事は、総会において管理者が議長を務めるときは、議事進行について監督する。

(招集手続)

第43条 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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、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。
- 4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴つて必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 一 マンション再生等を必要とする理由
 - 二 マンション再生等をしないこと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

(招集手続)

第43条 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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとし、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、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。
- 4 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴つて必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - 一 マンション再生等を必要とする理由
 - 二 マンション再生等をしないこと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

変更箇所

- ・第8項中の「理事長」を「管理者」に書き換える。
- ・第8項中の「理事会の承認を得て、」を削る。

の確保を含む。) をするのに要する費用の額及びその内訳

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

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由

6 マンション再生等に係る決議を目的とする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組合員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。

7 第45条第2項の場合には、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。

8 第1項(会議の目的がマンション再生等に係る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、管理者は、1週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。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数及び第46条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、管理者は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 管理者が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

[※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]

の確保を含む。) をするのに要する費用の額及びその内訳

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

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由

6 マンション再生等に係る決議を目的とする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組合員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。

7 第45条第2項の場合には、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。

8 第1項(会議の目的がマンション再生等に係る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、理事長は、理事会の承認を得て、1週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。

(組合員の総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数及び第46条第1項に定める議決権総数の各5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

[※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]

変更箇所

・第1項及び第2項中の「理事長」を「管理者」に書き換える。

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合
3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
(イ) 電磁的方法が利用可能な場合
3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（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を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
(決議事項)
第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
二 <u>管理者及び監事の選任（再任を含む。）</u> 及び解任
三 収支決算及び事業報告
四 収支予算及び事業計画
五 長期修繕計画の作成又は変更
六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
七 修繕積立金の保管及び運用方法
八 第16条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
九 第21条第2項に定める管理の実施
十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合
3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
(イ) 電磁的方法が利用可能な場合
3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（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を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。
(議決事項)
第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
二 <u>役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</u>
三 収支決算及び事業報告
四 収支予算及び事業計画
五 長期修繕計画の作成又は変更
六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
七 修繕積立金の保管及び運用方法
八 第16条第2項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
九 第21条第2項に定める管理の実施
十 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復

変更箇所

- ・第二号中の「役員」を「管理者及び監事」に書き換え、「並びに役員活動費の額及び支払方法」を削る。
- ・第十六号に「管理者事務委託契約の締結」を追加する。
- ・第十七号に「監事業務委託契約の締結」を追加する。

旧

- 十三 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取壟し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壟し
- 十五 第28条第2項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 十六 第55条第3項に定める専門委員会の設置の請求**
- 十七 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請**
- 十八 管理者事務委託契約の締結**
- 十九 監事業務委託契約の締結**
- 二十 組合管理部分に関する管理委託契約の締結**
- 二十一 その他管理組合の業務に関する重要事項**

旧

- 十三 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取壟し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取壟し
- 十五 第28条第2項に定めるマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (追加)**
- 十六 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請**
- (追加)**
- (追加)**
- 十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結**
- 十八 その他管理組合の業務に関する重要事項**

第7章 会計

(管理費等の徴収)

- 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

第7章 会計

(管理費等の徴収)

- 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

変更箇所

- ・第4項中の「理事長」を「管理者」に書き換える。
- ・第4項中の「理事会の決議により、」を削る。
- ・第5項中の「理事会」を「管理者」に書き換える。

- 3 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
- 5 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、管理者が定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。
- 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収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。
- 7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

〔※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〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 管理者は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 管理者は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第

- 3 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
- 5 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。
- 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収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。
- 7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

〔※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〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第

変更箇所

- ・第1項、第2項及び第3項中の「理事長」を「管理者」に書き換える

2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、管理者は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 管理者は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 管理者は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2第1項（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができ

2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳その他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、第49条の2第1項（第53条第5項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができ

る。この場合において、管理者は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧について
は、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

る。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧について
は、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。