マンション標準管理規約（団地型）　新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改　正　後	改　正　前	備考
【コメント】全般関係 ①　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及びマンション標準管理規約コメントを作成し、その周知を図るものである。 ②　この団地型標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地及び集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているものである。各棟及び各住戸についてはその床面積、規模等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。 　なお、この規約の対象となる団地の単位は、敷地が共有関係にある棟の範囲である。団地型マンションで土地の共有関係が数棟ごとに分かれている場合には、それごとに一つの管理組合を構成し、規約を作成することとなる。 ③　団地の形態の典型的なものとして、「団地内の土地全体が全団地建物所有者の共有となっている形態」（図１）と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施	【コメント】全般関係 ①　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及びマンション標準管理規約コメントを作成し、その周知を図るものである。 ②　この団地型標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地及び集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているものである。各棟及び各住戸についてはその床面積、規模等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。 　なお、この規約の対象となる団地の単位は、敷地が共有関係にある棟の範囲である。団地型マンションで土地の共有関係が数棟ごとに分かれている場合には、それごとに一つの管理組合を構成し、規約を作成することとなる。 ③　団地の形態の典型的なものとして、「団地内の土地全体が全団地建物所有者の共有となっている形態」（図１）と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施	

設が全団地建物所有者の共有となっている形態」（図２）とがあるが、本規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態であり、特に、

ア）団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること

イ）ア）の建物の敷地（建物の所在する土地と規約により敷地と定められた土地の両方を含む。）がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること（建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること）

ウ）団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められていること

の三つの要件を満たしている団地（図１）とした。

後者の形態の場合には、基本的に各棟は単棟型の標準管理規約を使用し、附属施設についてのみ全棟の区分所有者で規約を設定することとなる。

（※図１及び図２　省略）

④　いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合、団地型マンションでも店舗併用等の複合用途型がある場合、事務所又は店舗専用の区分所有建物が団地内に併存する場合等は別途考慮するものとする。

⑤　この規約では、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとし、管理組合は団地全体のものを規定し、棟別のものは特に規定していない。ただし、区分所有法で棟ごとに適用されることとなっている事項（義務違反者に対する措置、復旧及び１棟ごとに行うマンション再生（建替え、建物の更新又は取壊し））については、棟ごとの棟総会で決議するものである。

なお、棟の管理は各棟の管理組合で行うことと規約で位置づけた場合であっても、団地全体としての管理水準の統

設が全団地建物所有者の共有となっている形態」（図２）とがあるが、本規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態であり、特に、

ア）団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること

イ）ア）の建物の敷地（建物の所在する土地と規約により敷地と定められた土地の両方を含む。）がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有に属していること（建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合は、その権利が準共有に属していること）

ウ）団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められていること

の三つの要件を満たしている団地（図１）とした。

後者の形態の場合には、基本的に各棟は単棟型の標準管理規約を使用し、附属施設についてのみ全棟の区分所有者で規約を設定することとなる。

（※図１及び図２　省略）

④　いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合、団地型マンションでも店舗併用等の複合用途型がある場合、事務所又は店舗専用の区分所有建物が団地内に併存する場合等は別途考慮するものとする。

⑤　この規約では、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとし、管理組合は団地全体のものを規定し、棟別のものは特に規定していない。ただし、区分所有法で棟ごとに適用されることとなっている事項（義務違反者に対する措置、復旧及び建替え）については、棟ごとの棟総会で決議するものである。

なお、棟の管理は各棟の管理組合で行うことと規約で位置づけた場合であっても、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理の確保等の観点から、全棟で管理のための連絡協議会のような組織を設置し、緩やかな形での統合

一、効率的な管理の確保等の観点から、全棟で管理のための連絡協議会のような組織を設置し、緩やかな形での統合的な管理を行っていくことが考えられる。	的な管理を行っていくことが考えられる。
⑥　近年、団地を含むマンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが（第36条参照）、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第35条及び第36条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。 外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添１に示したとおり、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型（従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を選任するパターン）、(2)外部管理者・理事会監督型（外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン）、(3)外部管理者・総会監督型（外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン）の三つが想定される。 この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第37条第２項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。 なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添１に示すとおりである。 また、外部専門家を活用する場合における適正な業務運	⑥　近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが（第36条参照）、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第35条及び第36条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。 外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添１に示したとおり、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型（従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を選任するパターン）、(2)外部管理者・理事会監督型（外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン）、(3)外部管理者・総会監督型（外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン）の三つが想定される。 この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第37条第２項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。 なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添１に示すとおりである。 また、外部専門家を活用する場合における適正な業務運営を担保するための措置については、「マンションにおけ

営を担保するための措置については、「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」の第２章を参考とされたい。 なお、近年、既存マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景としてマンション管理業者が管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、マンション管理業者が管理者に就任することを前提に分譲される事例が増加してきているが、この標準管理規約では、このような場合における管理方式は想定していない。このような管理方式における留意事項等については、「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」の第３章を参考とされたい。	る外部管理者方式に関するガイドライン」の第２章を参考とされたい。 なお、近年、既存マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景としてマンション管理業者が管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、マンション管理業者が管理者に就任することを前提に分譲される事例が増加してきているが、この標準管理規約では、このような場合における管理方式は想定していない。このような管理方式における留意事項等については、「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」の第３章を参考とされたい。
⑦　この標準管理規約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。 なお、別に定められる公正証書による規約と一覧性をもたせることが望ましい。	⑦　この標準管理規約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。 なお、別に定められる公正証書による規約と一覧性をもたせることが望ましい。
（定義） 第２条　この規約において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一　区分所有権　建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第２条第１項の区分所有権をいう。 二　区分所有者　区分所有法第２条第２項の区分所有者をいう。 三　団地建物所有者　区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。 四　占有者　区分所有法第６条第３項の占有者をいう。 五　専有部分　区分所有法第２条第３項の専有部分をいう。 六　共用部分　区分所有法第２条第４項の共用部分（以下	（定義） 第２条　この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一　区分所有権　建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第２条第１項の区分所有権をいう。 二　区分所有者　区分所有法第２条第２項の区分所有者をいう。 三　団地建物所有者　区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。 四　占有者　区分所有法第６条第３項の占有者をいう。 五　専有部分　区分所有法第２条第３項の専有部分をいう。 六　共用部分　区分所有法第２条第４項の共用部分（以下

「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。	「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
七　土地　区分所有法第65条の土地をいう。	七　土地　区分所有法第65条の土地をいう。
八　共用部分等　共用部分及び附属施設をいう。	八　共用部分等　共用部分及び附属施設をいう。
九　専用使用権　土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。	九　専用使用権　土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
十　専用使用部分　専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。	十　専用使用部分　専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。
十一　電磁的記録　電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。）をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。	（新設）
十二　電磁的方法　電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。	十一　電磁的方法　電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
イ　電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの （１）送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法 （２）送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法	イ　送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
ロ　電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法	ロ　磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

十三　WEB 会議システム等　電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。	十二　WEB 会議システム等　電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。
十四　国内管理人　区分所有法第６条の２の国内管理人をいう。	（新設）
十五　所有者不明専有部分管理人　区分所有法第 46 条の２第４項の所有者不明専有部分管理人をいう。	（新設）
十六　管理不全専有部分管理人　区分所有法第 46 条の８第３項の管理不全専有部分管理人をいう。	（新設）
【コメント】第２条関係 ①　電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R 等の交付による方法等がある。 ②　電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R 等に記録されている内容の読込み及び表示は可能な場合、第十二号においてイは規定しないことが望ましい。	【コメント】第２条関係 ①　電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R 等の交付による方法等がある。 ②　電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R 等に記録されている内容の読込み及び表示は可能な場合、第十一号においてイは規定しないことが望ましい。
（使用細則） 第18条　対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	（使用細則） 第18条　対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。
【コメント】第18条関係 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、喫煙に関するルール等敷地、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	【コメント】第18条関係 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

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。 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。	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。 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。
② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。 なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。	② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。 なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。
③ ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。	③ ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。
ペットの飼育を禁止する場合 （ペット飼育の禁止） 第○条 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。	ペットの飼育を禁止する場合 （ペット飼育の禁止） 第○条 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。
ペットの飼育を容認する場合 （ペットの飼育） 第○条 ペット飼育を希望する団地建物所有者及び占有者	ペットの飼育を容認する場合 （ペットの飼育） 第○条 ペット飼育を希望する団地建物所有者及び占有者

は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の団地建物所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。	は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の団地建物所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。
④　専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。	④　専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。
⑤　第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、必要に応じ、住宅宿泊事業法第13条に基づき掲げなければならないこととされている標識の掲示場所等の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。	⑤　第12条において住宅宿泊事業を可能とする場合は、必要に応じ、住宅宿泊事業法第13条に基づき掲げなければならないこととされている標識の掲示場所等の取扱いについて、あらかじめ使用細則において明確化しておくことが望ましい。
⑥　喫煙に関しては、共用部分においてそれを認める、認めない等の規定、認める場合におけるその場所など遵守すべき事項、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。 　また、他の団地建物所有者及び占有者との円滑な共同生活を維持する観点から、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。	（新設）
（団地建物所有者の責務） 第20条　団地建物所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。	（団地建物所有者の責務） 第20条　団地建物所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
（土地及び共用部分等の管理） 第21条　土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、	（土地及び共用部分等の管理） 第21条　土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、

バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第１項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

２　専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第３項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

〔※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〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

３　団地建物所有者は、第１項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

３　団地建物所有者は、第１項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

４　前項の申請及び承認の手続については、第17条第２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用する。ただし、同条第５項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工

バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第１項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

２　専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

〔※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〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

３　団地建物所有者は、第１項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

３　団地建物所有者は、第１項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

４　前項の申請及び承認の手続については、第17条第２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用する。ただし、同条第５項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工

事」とあるのは「第21条第３項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

５　第３項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。

６　理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

【コメント】第21条関係

①　第１項及び第３項は、区分所有法第18条第１項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第２項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

②　駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

③　バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

④　本条第１項ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。

⑤　バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。

　ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

事」とあるのは「第21条第３項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

５　第３項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。

６　理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

【コメント】第21条関係

①　第１項及び第３項は、区分所有法第18条第１項ただし書において、保存行為は、各共有者がすることができると定められていることに対し、同条第２項に基づき、規約で別段の定めをするものである。

②　駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

③　バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

④　本条第１項ただし書の「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。

⑤　バルコニー等の経年劣化への対応については、③のとおり管理組合がその責任と負担において、計画修繕として行うものである。

　ただし、バルコニー等の劣化であっても、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて管理組合が行うものとされている修繕等の周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著である場合には、特段の事情がない限りは、当該バルコニー等の専用使用権を有する者の「通常の使用に伴う」ものとして、その責任と負担において保存行為を行うものとする。なお、この場合であっても、結果として管理組合による計画修繕の中で劣化が解消されるのであれば、管理組合の負担で行われることとなる。

⑥　バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。	⑥　バルコニー等の破損が第三者による犯罪行為等によることが明らかである場合の保存行為の実施については、通常の使用に伴わないものであるため、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、同居人や賃借人等による破損については、「通常の使用に伴う」ものとして、当該バルコニー等の専用使用権を有する者がその責任と負担において保存行為を行うものとする。
⑦　第２項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担するものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った団地建物所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。 　なお、第２項の規定は、区分所有法第17条第３項及び区分所有法第18条第４項にいう規約の特別の定めに該当し、第２項中の「専有部分である設備のうち棟の共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第３項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を棟の共用部分の管理と一体として行う」ことは、第49条第３項第三号及び同条第４項第二号中の「土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等」に含まれる。	⑦　第２項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った団地建物所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。
⑧　第３項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというよう	⑧　第３項ただし書は、例えば、台風等で住戸の窓ガラスが割れた場合に、専有部分への雨の吹き込みを防ぐため、割れたものと同様の仕様の窓ガラスに張り替えるというよう

なケースが該当する。また、第５項は、区分所有法第19条に基づき、規約で別段の定めをするものである。

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）。

⑨　区分所有法第26条第１項では、土地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第６項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第60条第６項及びコメント第60条関係⑤を参照のこと。

⑩　災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、団地総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第56条第１項第十五号及びコメント第56条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された団地建物所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、あらかじめ定めておくことも考えられる。

なケースが該当する。また、第５項は、区分所有法第19条に基づき、規約で別段の定めをするものである。

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）。

⑨　区分所有法第26条第１項では、土地及び共用部分等の保存行為の実施が管理者（本標準管理規約では理事長）の権限として定められている。第６項では、災害等の緊急時における必要な保存行為について、理事長が単独で判断し実施できることを定めるものである。災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。この場合に必要な支出については、第60条第６項及びコメント第60条関係⑤を参照のこと。

⑩　災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要であるが、団地総会の開催が困難である場合には、理事会においてその実施を決定することができることとしている（第56条第１項第十二号及びコメント第56条関係①を参照。）。しかし、大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された団地建物所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。

⑪　第６項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない土地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、あらかじめ定めておくことも考えられる。	⑪　第６項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない土地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えるとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる。
（窓ガラス等の改良） 第22条　共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。	（窓ガラス等の改良） 第22条　共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
〔※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〕	〔※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 ２　団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。	（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 ２　団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合 ２　団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。	（イ）電磁的方法が利用可能な場合 ２　団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
３　前項の申請及び承認の手続については、第17条第２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用する。ただし、同	３　前項の申請及び承認の手続については、第17条第２項、第３項、第５項及び第６項の規定を準用する。ただし、同

条第５項中「修繕等」とあるのは「第 22 条第２項の工事」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 22 条第２項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

【コメント】第 22 条関係

① 窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあっては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第７条第２項第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第８条に基づく別表第２において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。

② また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。

③ 第１項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。

④ 第２項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることに鑑み、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各団地建物所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう規定したものである。

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）。

⑤ また、第２項及び第３項は、マンションでは通常個々の

条第５項中「修繕等」とあるのは「第 22 条第２項の工事」と、同条第６項中「第１項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 22 条第２項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

【コメント】第 22 条関係

① 窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあっては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第７条第２項第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第８条に基づく別表第２において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。

② また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。

③ 第１項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。

④ 第２項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることに鑑み、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各団地建物所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう規定したものである。

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）。

⑤ また、第２項及び第３項は、マンションでは通常個々の

専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等に問題のないものは、施工の都度団地総会の決議を求めるまでもなく、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各団地建物所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。承認申請の対象範囲、審査する内容等の考え方については、別添２を参照されたい。	専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等に問題のないものは、施工の都度団地総会の決議を求めるまでもなく、専有部分の修繕等における手続と同様の手続により、各団地建物所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。承認申請の対象範囲、審査する内容等の考え方については、別添２を参照されたい。
⑥　「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。	⑥　「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するもの」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。
⑦　本条の規定のほか、具体的な工事内容、団地建物所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めるものとする。その際、上述の別添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。	⑦　本条の規定のほか、具体的な工事内容、団地建物所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めるものとする。その際、上述の別添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。
⑧　申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。	⑧　申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。
（必要箇所への立入り等）	（必要箇所への立入り）
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。	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又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
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。	２　前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
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。	３　前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

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。	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、緊急に立ち入らないと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、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
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。	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。
【コメント】第23条関係 ①　本条で想定される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とは、ある団地建物所有者の専有部分内の配管から漏水が発生し、共用部分に被害が生じているような場合において、漏水発生元の専有部分に立ち入るとともに、漏水発生元の専有部分の団地建物所有者に代わって漏水箇所の補修を行う場合等が想定される。	【コメント】第23条関係 （新設）
②　第４項の緊急の立入り又は保存行為が認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用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場合に限られるものである。	（第４項関係） ①　第４項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用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場合に限られるものである。
③　第４項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。	②　第４項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。
（損害保険契約の締結） 第24条　団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が	（損害保険） 第24条　団地建物所有者は、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。	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。	
(削る)	2　理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。	
(保険金等の請求及び受領等) 第24条の2　理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに土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。)の請求及び受領について、団地建物所有者及び団地建物所有者であった者(以下「旧団地建物所有者」という。)を代理する。 2　理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために、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ができる。 3　保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。 4　団地建物所有者は、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項の別段の意思表示を行わない。 5　保険金等は、これが生じた原因となる土地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、土地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは団地修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。 6　第1項及び第2項の規定に基づき団地建物所有者を相手方として土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の請求をする場合、理事長は、当該団地建物所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。 7　前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用	(新設)	

に相当する収納金は、第 27 条に定める費用に充当する。 ８　理事長は、第２項の規定に基づき団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者及び旧団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第 45 条第２項及び第３項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。 【コメント】第 24 条の２関係 ①　本条は、令和７年の区分所有法改正により、共用部分等について生じた保険金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する団地建物所有者だけでなく、当該請求権を有する旧団地建物所有者をも代理等することができることが明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、令和７年の標準管理規約改正前までの第 24 条第２項及び第 77 条第３項第二号の内容も本条に統合している。 ②　第３項は、本来各団地建物所有者及び旧団地建物所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分等について生じたものであることを踏まえ、理事長による団体としての行使に一元化し、団地建物所有者及び旧団地建物所有者による個別行使を禁止するものである。理事長による一元行使をより十全なものとする観点から、さらに、団地建物所有者及び旧団地建物所有者は、保険金等の請求権について、第三者に譲渡（区分所有権の譲渡に伴う当該請求権の譲渡を除く。）し、担保権を設定し、又はその他の処分を行わない旨の規定を併せて置くことも考えられる（これによっても、第三者に規約の効力が及ばない以上、譲渡等の効力を否定することはできないが、このような譲渡等をした団地建物所有者等に対して規約違反を問うことができると考えられる。）。 ③　区分所有法第 66 条において準用される第 26 条第２項で	（新設）	

は、旧団地建物所有者が「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該団地建物所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧団地建物所有者を保護するものであるが、第３項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各団地建物所有者及び旧団地建物所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第４項において旧団地建物所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各団地建物所有者は、団地建物所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。 　なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に団地建物所有者ではなくなっていた旧団地建物所有者に対しては、当該規約の効力は及ばない。 ④　理事長が団地建物所有者及び旧団地建物所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを団地建物所有者及び旧団地建物所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等はその修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第５項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の使途の定めを設けるものである。同項ただし書は、保険金等を受領した時点で既に修繕が終了しているケースや、そもそも修繕を要しないケース（不当利得による返還金は、瑕疵の存在を前提としていないため、修繕を要しない場合もあり得る。）もあり得ることを想定した規定であり、受領した保険金等を団地建物所有者及び旧団地建物所有者に分配することなく、団体として用いることを可能としている。		
（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。	（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 34 条に定める業務に要する費用（次条及び第 29 条に規定する経費を除く。）

【コメント】第 27 条関係
① 管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は団地建物所有者全員の利益のために活動することに鑑み、適正な水準に設定することとする。なお、コメント第 39 条関係②を参照のこと。
② 平成 28 年の標準管理規約改正前までは、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第 34 条の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（に要する費用）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「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」との表現には、定義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、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる

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34条に定める業務に要する費用（次条及び第29条に規定する経費を除く。）

【コメント】第 27 条関係
① 管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は団地建物所有者全員の利益のために活動することに鑑み、適正な水準に設定することとする。なお、コメント第 39 条関係②を参照のこと。
② 従来、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第 34 条の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（に要する費用）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「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」との表現には、定義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、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、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

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活動の中で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。 以上を明確にするため、第十号及び第 34 条第十五号を削除するとともに、第 34 条第十二号を「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」と改めることとした。 また、平成 28 年の標準管理規約改正前までは、第十二号に「その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用」が掲げられていたが、第 34 条に定める業務との関連が不明確であったことから、「その他第 34 条に定める業務に要する費用（次条及び第 29 条に規定する経費を除く。）」と改めることとした。上述の第 34 条第十二号の業務に要する費用は、本号あるいは別の号の経費として支出することが可能である。	実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中で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。 以上を明確にするため、第十号及び第 34 条第十五号を削除するとともに、第 34 条第十二号を「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」と改めることとした。 また、従来、第十二号に「その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用」が掲げられていたが、第 34 条に定める業務との関連が不明確であったことから、「その他第 34 条に定める業務に要する費用（次条及び第 29 条に規定する経費を除く。）」と改めることとした。上述の第 34 条第十二号の業務に要する費用は、本号あるいは別の号の経費として支出することが可能である。
③　管理組合は、区分所有法第 65 条に基づき、団地建物所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。 各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。 自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。	③　管理組合は、区分所有法第 65 条に基づき、団地建物所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。 各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。 自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア　自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。
イ　自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。
ウ　自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。
エ　管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④　上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、団地建物所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

（団地修繕積立金）

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。

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改良又は変更
四　建物の一括建替え、団地内建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査

五　団地修繕積立金の管理及び運用
六　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

ア　自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。
イ　自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。
ウ　自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。
エ　管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④　上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、団地建物所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

（団地修繕積立金）

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。

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、マンション敷地売却及び敷地分割（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査

（新設）

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	る管理	
（削る）	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「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。	
（削る）	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。	
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。）又は区分所有法第71条第1項の団地内建物敷地売却決議（以下「団地内建物敷地売却決議」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（以下「再生組合」という。）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又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団地内建物敷地売却に係	（新設）	

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、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その事業に参加しない団地建物所有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。同様に、一括建替え又は団地内建物敷地売却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、団地修繕積立金を取り崩すことができる。		
3　第１項にかかわらず、円滑化法第 163 条の 63 第１項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第 168 条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割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、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	4　第１項にかかわらず、円滑化法第 115 条の４第１項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第 168 条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割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、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	
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。	5　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。	
（各棟修繕積立金） 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。 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　棟の共用部分の改良又は変更 四　建替え、建物の更新又は取壊し（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	（各棟修繕積立金） 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。 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　棟の共用部分の変更 四　建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査	

五　各棟修繕積立金の管理及び運用 六　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	（新設） 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	
（削る）	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。	
（削る）	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。	
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、円滑化法第9条第1項の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、各棟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	（新設）	

に充当するため、各棟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各棟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各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。		
3　第１項にかかわらず、敷地分割決議の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割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、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。	4　第１項にかかわらず、敷地分割決議の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割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、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。	
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、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。	5　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。	
【コメント】第 28 条及び第 29 条関係 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。 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て積み立てられ、区分経理されるべきものである。	【コメント】第 28 条及び第 29 条関係 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。 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て積み立てられ、区分経理されるべきものである。	
③　団地修繕積立金を取り崩すことができる事由として第 28 条第１項第一号から第三号に掲げる「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」、「不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕」及び「土地、附属施設及び団地共用部分の改良又は変更」並びに各棟修繕積立金を取り崩すこ	（新設）	

とができる事由として第29条第１項第一号から第三号に掲げる「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」、「不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕」及び「棟の共用部分の改良又は変更」には、実際の工事費用のほか、工事に係る計画立案、工事履歴等の調査、設計等の準備段階の費用も含まれる。		
④　第28条及び第29条の各第１項第五号に掲げる「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。 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。	（新設）	
⑤　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。	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。	
（削る）	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」によれば、次のとおりである。 Ａ．建替え決議までのプロセス （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。	

	（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。 （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。 B．建替え決議後のプロセス （ア）建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。 （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。 （ウ）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。 （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。	
⑥　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プロセスのうち、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検討段階及び各団地建物所有者又は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、再生マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再生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、再生マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。	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。	
⑦　マンション建替事業におけるプロセスのうち、再生組合の設立段階においても、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28条及び第29条の各第２項である。	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。	

⑧　マンション建替事業におけるプロセスによらず、円滑化法第45条のマンション再生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28条若しくは第29条の各第１項及び第２項、又は第28条若しくは第29条の各第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。	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。
⑨　円滑化法に基づくマンション建替事業を除くマンション再生事業、マンション除却事業の場合にも、建替えの場合と同様に、第１項及び第２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。	⑧　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」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、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。
（削る）	⑨　円滑化法に基づく敷地分割組合による敷地分割事業のプロセスの概要は、国土交通省が策定した「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を参考とされたい。この場合にも、建替えやマンション敷地売却の場合と同様に、第１項及び第４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。
⑩　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要する経費の支出は、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。	⑩　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。
⑪　第29条第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	（新設）

指すものである。 〔※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〕 （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33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。	（新設）	
（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33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、前項の規定により閲覧の対象とされる組合	（新設）	

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、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　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51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。 4　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。 5　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。		
【コメント】第33条の2関係 ①　組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。 　また、居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。 ②　組合員名簿等の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要がある。名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能である。 ③　組合員名簿等の閲覧等の請求をすることができる者を組合員に限定しているが、組合員以外の者から閲覧請求をされることを想定し、地域や各マンションの実態に応じて閲覧等を請求できる者の範囲を定めることも可能である。 ④　管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下	（新設）	

「個人情報保護法」という。）第４章の規定に基づき個人情報を取り扱う必要がある。

管理組合が名簿を作成するために組合員等の個人情報を取り扱うに当たっては、利用目的をできる限り特定しなければならず、また、個人情報を取得した場合は、あらかじめ利用目的を公表している場合等を除き、速やかに、利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。さらに、本人から直接書面により個人情報を取得する場合は、利用目的を明示しなければならないため、第19条第３項や第33条の届出の様式において、利用目的を記載しておくことが考えられる。

加えて、①の災害時に自ら避難することが困難な者の情報は、個人情報保護法における要配慮個人情報に該当する場合があり、要配慮個人情報を取得する場合は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることが必要である。

このほか、個人情報保護法については、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A 等」（個人情報保護委員会公表）を参照されたい。

⑤　第４項では、第 19 条第３項又は第 33 条の届出に基づいて組合員名簿等の更新を行っていない場合でも、年に１回以上、名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。

確認の方法としては、届出事項や名簿記載内容等に変更が発生した場合は第 19 条第３項又は第 33 条の届出を提出しなければならないことを団地総会やマンション内の掲示板において周知することや、名簿記載内容に変更が発生したことを理事長が把握した場合に第 19 条第３項又は第 33 条の届出の提出を求めること等により、名簿記載内容が最新の情報となっているかを確認すること等が考えられる。

⑥　第33条の３の規定に基づき組合員が国内管理人を選任した場合、第77条の４の規定に基づき所有者不明専有部分管理人が選任された場合、第77条の５の規定に基づき管理不全専有部分管理人が選任された場合等、組合員に代わって

専有部分を管理する者が選任されている場合は、組合員名簿における当該組合員に関する情報として、届出のあった内容を付記し、組合員に代わって専有部分を管理する者と円滑に連絡をとれるようにしておくことが望ましい。

〔※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

（国内管理人）

第33条の３　組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。

一　専有部分の保存行為

二　専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為

三　総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領

四　総会における議決権の行使

五　組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済

２　組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

３　組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（国内管理人）

（新設）

第33条の３　組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。 一　専有部分の保存行為 二　専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為 三　総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領 四　総会における議決権の行使 五　組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済 ２　組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。 ３　組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	（新設）	
【コメント】第33条の３関係 ①　組合員が国内に居住していない場合（法人にあっては、本店又は主たる事務所が国内に設けられていない場合）に、当該組合員に対し、管理規約の規定の中で国内管理人の選任を義務付けることも考えられる。国内管理人の選任を義務付ける場合の規約の例は次のとおり。 〔※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 （国内管理人）	（新設）	

第 33 条の３　組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

２　組合員は、前項の規定により国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。

一　専有部分の保存行為

二　専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為

三　総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領

四　総会における議決権の行使

五　組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済

３　組合員は、第１項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（国内管理人）

第 33 条の３　組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。

２　組合員は、前項の規定により国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。

一　専有部分の保存行為
二　専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
三　総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領
四　総会における議決権の行使
五　組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済

3　組合員は、第１項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

②　第２項の届出書の様式は、次のとおりとする。

国内管理人の選任に関する届出書

年　月　日

○○団地管理組合
理事長　○○○○　殿

氏名　○○○○

私は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第６条の２に定める国内管理人を選任したので、下記のとおり届け出ます。

記

1　対象住戸　○○号棟○○号室
2　選任した国内管理人　商号又は名称
　　氏名
　　所在地又は住所
　　電話番号
　　緊急連絡先
3　国内管理人を選任した日　年　月　日
4　国内管理人に委任した権限

一　対象住戸専有部分の保存行為
二　対象住戸専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
三　総会（団地総会及び棟総会をいう。以下同じ。）の招集の通知の受領
四　総会における議決権の行使
五　組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う管理費、修繕積立金等の債務の弁済
（※前五号の権限の他に国内管理人に委任した権限がある場合は、第六号以下に明記する。）

③　②の届出書様式中、記４「国内管理人に委任した権限」第一号から第五号に掲げる事項は区分所有法で定められた権限及び本規約により権限付与が義務付けられた権限に関する事項であり、個別の委任契約によりこれらの権限の全部又は一部を削ることは認められない。一方で、組合員と国内管理人の委任契約により、これ以外の更なる権限を付与することも可能である。その場合は、付与した権限の内容を管理組合が把握できるよう、届出書にも記載することが求められる。なお、第五号に掲げる権限は、あくまで組合員の負う債務を弁済する権限に過ぎず、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではない。

④　第１項は、区分所有者に対し、国内管理人を選任する際に、区分所有法第６条の２第２項所定の権限に加えて、団地の管理に関する権限を一括して付与することを義務付けるものである。

国内管理人は、単棟の区分所有建物の専有部分及び共用部分の管理を行うために選任されるものであり、専ら区分所有建物についての制度であるところ、団地には様々なものがあり、団地内の区分所有建物は、当然には団地管理組合の管理の対象とはならないことから、区分所有法では、

国内管理人の規律は、団地管理組合について準用されていない（区分所有法第66条）。もっとも、団地内の区分所有建物の管理について団地管理規約が設定されている場合（区分所有法第68条第1項第2号）には、団地管理規約において、団地内の区分所有建物における国内管理人に関する定め（団地内の区分所有建物について国内管理人の選任を義務付ける旨の定め等）を置くことが可能であると考えられる。そして、区分所有法第6条の2第2項の国内管理人の権限には、団地総会の招集の通知の受領や団地総会における議決権の行使等の団地の管理に関する権限は含まれないが、組合員と国内管理人の委任契約により、法定の権限以外の権限を国内管理人に付与することは可能であり、本標準管理規約のように団地内の全ての区分所有建物の管理を団地管理組合が行うこととされている場合には、国内管理人制度を通じた団地全体の円滑な管理を実現する観点から、国内管理人に団地の管理に関する権限をも付与しておくことが相当と考えられる。		
（業務） 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。 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 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　一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割及び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	（業務） 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。 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 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　建替え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　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
九　土地及び共用部分等の変更及び運営
十　団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
十一　官公署、町内会等との渉外業務
十二　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
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及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
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

【コメント】第34条関係
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。
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。
1　計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
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。
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。

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　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
九　土地及び共用部分等の変更及び運営
十　団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
十一　官公署、町内会等との渉外業務
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及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
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

【コメント】第34条関係
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。
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。
1　計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
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。
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。

また、長期修繕計画の内容については定期的な見直しをすることが必要である。

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。

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。

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。

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。

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。

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、給排水設備図や電気設備図、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。

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。

⑥　修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事

また、長期修繕計画の内容については定期的な見直しをすることが必要である。

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。

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。

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。

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。

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。

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、給排水設備図や電気設備図、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。

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。

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項の特定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。

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項で規定するとおり、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33条の２第１項で定める組合員名簿等、第51条第３項で定める団地総会議事録、第51条の２で定める団地総会資料、第74条第４項で定める棟総会議事録、第74条の２で定める棟総会資料、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55条第５項の規定に基づき準用される第51条の２で定める理事会資料、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。

　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。

⑧　平成28年の標準管理規約改正前までは、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

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項の特定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。

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項で規定するとおり、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51条の２で定める団地総会資料、第74条第４項で定める棟総会議事録、第74条の２で定める棟総会資料、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55条第５項の規定に基づき準用される第51条の２で定める理事会資料、第66条及び第66条関係コメントに掲げる帳票類等、第66条の２で定める組合員名簿等、第82条で定める規約原本等が挙げられる。

　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。

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

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活動の中で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することは可能である。 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、それまで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」、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。	が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中で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することは可能である。 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。
⑨　第十二号に掲げる「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」のうち、「防災に関する業務」とは、平時から管理組合や団地建物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、別に防災活動に取り組む組織を結成した上で、その組織が主導して取り組むことも考えられる。	（新設）
⑩　団地内で健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる感染	⑨　マンション内で健康の維持に重大な影響を及ぼすとされ

症等の発生を把握した場合は、管理組合は、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。 　また、団地において、団地建物所有者等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、団地建物所有者等の共同生活や共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合は、管理組合は、団地建物所有者等の緊急連絡先を把握している場合には当該緊急連絡先に連絡し、緊急連絡先を把握していない場合や緊急連絡先へ連絡しても状況が進展しない場合等は、地域包括支援センター等へ相談を行うことが望ましい。	る感染症等の発生を把握した場合は、管理組合は、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。 　また、マンションにおいて、団地建物所有者等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、団地建物所有者等の共同生活や共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合は、管理組合は、団地建物所有者等の緊急連絡先を把握している場合には当該緊急連絡先に連絡し、緊急連絡先を把握していない場合や緊急連絡先へ連絡しても状況が進展しない場合等は、地域包括支援センター等へ相談を行うことが望ましい。	
⑪　一括建替え、団地内建物敷地売却及びマンション再生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、各団地の実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。	⑩　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。	
〔※団地の居住人数が一定規模以上の場合に規定〕 （防火管理者） 第 34 条の２　理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。 ２　防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。 一　消火、通報及び避難の訓練の実施 二　避難経路の確保及び点検 三　消防用設備等の設置状況の確認及び点検 ３　理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。	（新設）	
【コメント】第 34 条の２関係 ①　消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第８条の規定により、	（新設）	

居住者数が 50 人（消防法施行令別表第１　16 項イに該当する場合は 30 人。なお、同表に掲げる６項ロ（有料老人ホームなど）を含む 16 項イに該当する場合は、10 人）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。 ②　防火管理者の選任に当たっては、その要件として、消防法施行令第３条において「防火管理業務を適切に遂行することができる管理的、監督的地位にあるもの」であること及び防火管理上必要な知識・技能を有していることが求められる。 ③　防火管理上必要な知識・技能を有することについては、消防が実施する防火管理講習の修了者のほか、消防法施行令第３条第１項第一号ロからニまでに掲げる防火管理者として必要な学識経験を有する者がこれに該当する。 ④　消防法第８条の２の規定どおり、高層建築物（高さ 31 メートルを超える建築物をいう。）その他政令で定める防火対象物で、その管理について権原が分かれている防火対象物では、防火管理者の他に防火対象物の全体について防火管理上必要な業務を統括する防火管理者の選任が必要である。		
（業務の委託等） 第 35 条　管理組合は、第 34 条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第２条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	（業務の委託等） 第 35 条　管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第２条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	
【コメント】第 35 条関係 第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書を参考とする。	【コメント】第 35 条関係 第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書を参考とする。	
（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）	

第36条　管理組合は、マンション管理士（適正化法第２条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他団地の管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

【コメント】第 35 条及び第 36 条関係

① 団地は敷地内に複数の建物が所在し、それぞれの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で団地建物所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、団地を適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他団地を含むマンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他団地の管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、団地管理を適正に進めることが求められる。

なお、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる場合の考え方については、全般関係⑥、別添１等を参照のこと。

② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物

第36条　管理組合は、マンション管理士（適正化法第２条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

【コメント】第 35 条及び第 36 条関係

① マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

なお、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わる場合の考え方については、全般関係⑥、別添１等を参照のこと。

② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネジャー等の民間資格取得者などが考えられる。

③ 専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物

や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。	や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。
（役員） 第37条　管理組合に次の役員を置く。 一　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、団地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。	（役員） 第37条　管理組合に次の役員を置く。 一　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、団地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。	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、団地総会の決議によって、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。 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。
【コメント】第37条関係 ①　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を行うために団地建物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団地建物所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、②、③で示すように、それぞれの団地における実態に応じて資格要件を定めることもできる。	【コメント】第37条関係 ①　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を行うために団地建物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団地建物所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、全般関係⑥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。 なお、それぞれのマンションの実態に応じて、「○○団地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。	
② 全般関係⑥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。	（新設）	
③ 平成23年の標準管理規約の改正前までの役員の資格要件である「○○団地に現に居住する組合員」とするなど、居住要件を加えることも考えられる。	（新設）	
④ 管理組合の役員の担い手不足に対応するため、理事の負担感を軽減する観点から、理事の家族又は親族が組合員の理事本人に代わって理事会に出席することを認めることも考えられる。詳細は第55条関係コメントを参照のこと。	（新設）	
⑤ 理事の員数については次の数を参考とする。 1 おおむね10～15戸につき１名選出するものとする。 2 員数の範囲は、最低３名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。	② 理事の員数については次の数を参考とする。 1 おおむね10～15戸につき１名選出するものとする。 2 員数の範囲は、最低３名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。	
⑥ 各棟から、役員を１名以上選出することが望ましい。	③ 各棟から、役員を１名以上選出することが望ましい。	

⑦　200 戸を超え、役員数が 20 名を超えるような大規模団地では、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

⑧　役員の選任方法は、一般的に合理的であると考えられる方法、例えば各棟の戸数、面積に比例してあらかじめ員数を割り当てる方法等、団地内の区分所有者の意向を公平に反映するような方法について配慮する必要がある。

⑨　本標準管理規約における管理組合は、権利能力なき社団であることを想定しているが（コメント第６条関係参照）、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、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、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等を選任することが一般的に想定される。外部専門家として役員を選任する場合であって、法人、団体等から派遣を受けるときも、同様に、当該法人、団体等から指定された者（自然人）を選任することが一般的に想定される。なお、法人の役職員が役員になった場合においては、特に利益相反取引について注意が必要である（第 39 条の２関係参照）。

⑩　第４項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手続等を想定している。なお、⑪及び第 38 条の２関係②について併せて参照のこと。

④　200 戸を超え、役員数が 20 名を超えるような大規模団地では、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

⑤　役員の選任方法は、一般的に合理的であると考えられる方法、例えば各棟の戸数、面積に比例してあらかじめ員数を割り当てる方法等、団地内の区分所有者の意向を公平に反映するような方法について配慮する必要がある。

⑥　本標準管理規約における管理組合は、権利能力なき社団であることを想定しているが（コメント第６条関係参照）、役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができないと解すべきである。したがって、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、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等を選任することが一般的に想定される。外部専門家として役員を選任する場合であって、法人、団体等から派遣を受けるときも、同様に、当該法人、団体等から指定された者（自然人）を選任することが一般的に想定される。なお、法人の役職員が役員になった場合においては、特に利益相反取引について注意が必要である（第 39 条の２関係参照）。

⑦　第４項の選任方法に関する細則の内容としては、選任の対象となる外部の専門家の要件や選任の具体的な手続等を想定している。なお、⑧及び第 38 条の２関係②について併せて参照のこと。

⑪　外部の専門家を役員として選任する場合には、その者が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このための一方策として、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合には、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件として、第４項の細則において定めることが考えられる。	⑧　外部の専門家を役員として選任する場合には、その者が期待された能力等を発揮して管理の適正化、財産的価値の最大化を実現しているか監視・監督する仕組みが必要である。このための一方策として、法人・団体から外部の専門家の派遣を受ける場合には、派遣元の法人・団体等による報告徴収や業務監査又は外部監査が行われることを選任の要件として、第４項の細則において定めることが考えられる。
⑫　役員は、団地の土地、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執行を妨害した場合、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。 　具体的には、マイナンバーカード、運転免許証、パスポート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。 　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。	（新設）
（役員の欠格条項） 第38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。 一　破産者で復権を得ない者	（役員の欠格条項） 第38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。 一　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又は破産者で復権を得ない者
二　拘禁刑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	二　禁錮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

ない者
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。）

【コメント】第 38 条の２関係
① 選択肢として、役員の資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員の欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年法律第 49 号）を参考にした。
② 外部の専門家からの役員の選任について、第 37 条第４項として細則で選任方法を定めることとする場合、本条に定めるほか、細則において、次のような役員の欠格条項を定めることとする。
ア　個人の専門家の場合
・　マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者
イ　法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）
次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない。
・　銀行取引停止処分を受けている法人
・　マンション管理業者の登録の取消しを受けた法人

（招集手続）
第 45 条　団地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（会議の目的が区分所有法第 69 条第１項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議であるときは２か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議

い者
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。）

【コメント】第 38 条の２関係
① 選択肢として、役員の資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員の欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成 18 年法律第 49 号）を参考にした。
② 外部の専門家からの役員の選任について、第 37 条第４項として細則で選任方法を定めることとする場合、本条に定めるほか、細則において、次のような役員の欠格条項を定めることとする。
ア　個人の専門家の場合
・　マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあっては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者
イ　法人から専門家の派遣を受ける場合（アに該当する者に加えて）
次のいずれかに該当する法人から派遣される役職員は、外部専門家として役員となることができない。
・　銀行取引停止処分を受けている法人
・　管理業者の登録の取消しを受けた法人

（招集手続）
第 45 条　団地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（会議の目的が区分所有法第 69 条第１項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは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

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。	を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、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33条の３第２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77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。	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。	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。	
（削る）	4　第１項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第３項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。	
4　会議の目的が土地及び共用部分等の変更又はこれに伴っ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49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。	（新設）	
5　会議の目的が建替え承認決議であるときは、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。	5　会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。	
一　新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）	（新設）	
二　建替えの対象となる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49条第５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	（新設）	

びその事由	
6　会議の目的が一括建替え決議又は団地内建物敷地売却決議であるときは、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　一括建替え又は団地内建物敷地売却を必要とする理由 二　一括建替え又は団地内建物敷地売却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　建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額 五　全ての団地内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 49 条第８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　会議の目的が一括建替え決議であるときは、第４項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。 一　建替えを必要とする理由 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　建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額 （新設）
7　会議の目的が敷地分割決議であるときは、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　円滑化法第 163 条の 56 第２項第一号から第五号までのいずれかに該当するものとして同条第１項の認定を受けたマンション（以下「要除却等認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由 二　敷地分割後の当該要除却等認定マンションの除却の実施方法 三　一括建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要	7　会議の目的が敷地分割決議であるときは、第４項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。 一　円滑化法第 102 条第２項第１号から第３号までのいずれかに該当するものとして同条第１項の認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由 二　敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法 三　マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
8　一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議を目的とする団地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	8　一括建替え決議又は敷地分割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。

しなければならない。 9　第47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。 10　第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割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。	9　第47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。 10　第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割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、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。	
【コメント】第45条関係 ①　会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議である団地総会を招集するに当たっては、決議時の議決権割合が、それぞれ第49条第5項、同条第8項又は同条第10項に定めるように、第48条第1項の定めとは異なることを事前に周知することが重要である。 ②　一般的に、「会議の目的」とは、議題の名称に当たると考えられるのに対し、「議案の要領」とは、組合員が議案への賛否を検討できるように決議する内容の案を要約したものがこれに当たると考えられる。 （第1項関係） ③　WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。 （第3項、第9項関係） ④　所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。また、書面での掲示のほか、ディスプレイに情報を投影する掲示方法も想定される。以下同じ。 （第8項関係）	【コメント】第45条関係 ①　会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議である団地総会を招集するに当たっては、決議時の議決権割合が、それぞれ第49条第4項、同条第7項又は同条第8項に定めるように、第48条第1項の定めとは異なることを事前に周知することが重要である。 （新設） （第1項関係） ②　WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。 （第3項、第9項関係） ③　所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。また、書面での掲示のほか、ディスプレイに情報を投影する掲示方法も想定される。以下同じ。 （第7項関係）	

⑤　総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。	④　総会と同様に、WEB 会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。
（組合員の団地総会招集権） 第 46 条　組合員が組合員総数及び第 48 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団地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（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議であるときは、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。	（組合員の団地総会招集権） 第 46 条　組合員が組合員総数の５分の１以上及び第 48 条第１項に定める議決権総数の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団地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（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、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〕	〔※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 ３　前２項により招集された臨時総会においては、第 44 条第５項にかかわらず、議長は、団地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。	（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 44 条第５項にかかわらず、議長は、団地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 44 条第５項にかかわらず、議長は、団地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。	（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 44 条第５項にかかわらず、議長は、団地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。
（議決権） 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	（議決権） 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。	第５に掲げるとおりとする。
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。	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。
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。	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。
４　議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。	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。
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。	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。
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	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
二　その組合員の住戸に同居する親族	二　その組合員の住戸に同居する親族
三　他の組合員	三　他の組合員
四　国内管理人	（新設）
６　代理人により議決権を行使しようとする場合において、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。	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。
７　所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。	（新設）
〔※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〕	〔※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	（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合
（規定なし）	（規定なし）
（イ）電磁的方法が利用可能な場合	（イ）電磁的方法が利用可能な場合
８　議決権の行使は、第４項の書面によるものに代えて、電磁的方法によってすることができる。	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

9　組合員又は代理人は、第６項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。 10　所有者不明専有部分管理人は、第７項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	る。 8　組合員又は代理人は、第６項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。 （新設）
【コメント】第 48 条関係 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。 ②　各住戸の面積があまり異ならない場合は、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。 　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。 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、より適合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生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。 　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	【コメント】第 48 条関係 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。 ②　各住戸の面積があまり異ならない場合は、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。 　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。 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、より適合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。 　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。

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。

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。

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。

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、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

⑤　団地総会は管理組合の最高の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

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。

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。

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。

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。

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、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

⑤　団地総会は管理組合の最高の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。

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」。電磁的方法による提出が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）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。

　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の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。

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

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。

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」。電磁的方法による提出が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）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。

　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の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。

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、適当な代理人がい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。	主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がい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。
⑧　WEB 会議システム等を用いて団地総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱いは、WEB 会議システム等を用いずに団地総会に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法第 39 条第３項に規定する規約の定めや団地総会の決議は不要である。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、団地総会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。	⑧　WEB 会議システム等を用いて団地総会に出席している組合員が議決権を行使する場合の取扱いは、WEB 会議システム等を用いずに団地総会に出席している組合員が議決権を行使する場合と同様であり、区分所有法第 39 条第３項に規定する規約の定めや団地総会の決議は不要である。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、団地総会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。
（団地総会の会議及び議事）	（団地総会の会議及び議事）
第 49 条　団地総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第１項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。	第 49 条　団地総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第１項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
２　団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。	２　団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
３　次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前２項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各４分の３以上で決する。	３　次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の４分の３以上及び議決権総数の４分の３以上で決する。
一　規約の制定、変更又は廃止（第 72 条第一号の場合を除く。）	一　規約の制定、変更又は廃止（第 72 条第一号の場合を除く。）
二　土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び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 25 条第２項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）	二　土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び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 25 条第２項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
三　前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	（新設）

四　その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項	三　その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項	
4　次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前３項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各３分の２以上で決する。 一　土地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの イ　土地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの ロ　高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの 二　前号の土地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等 三　建物の価格の２分の１を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧	（新設）	
5　建替え承認決議は、第１項及び第２項にかかわらず、議決権（前条第１項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の価格の割合による。第７項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の４分の３以上で行う。ただし、当該特定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する場合は、議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の３分の２以上で行う。	4　建替え承認決議は、第２項にかかわらず、議決権（第 48 条第１項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第６項において同じ。）総数の４分の３以上で行う。	
6　当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。	5　当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。	

7　建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする団地総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の４分の３以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。	6　建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の４分の３以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
8　一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議は、第２項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第１項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の価格の割合による。）総数の各５分の４以上で行う。ただし、全ての団地内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する場合は、組合員総数及び議決権総数の各４分の３以上で行う。	7　一括建替え決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上及び議決権（第 48 条第１項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の５分の４以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の３分の２以上及び議決権（第 48 条第１項に基づき、別表第５に掲げる議決権割合による。）総数の３分の２以上の賛成がなければならない。
9　前項の決議は、当該団地総会において、団地内建物のうちいずれか１棟以上につき、それぞれの組合員又は議決権（前条第１項に基づき、別表第５に掲げる議決権割合による。）総数の３分の１を超える反対があった場合は、行うことができない。	（新設）
10　敷地分割決議は、第２項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第１項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の各４分の３以上で行う。	8　敷地分割決議は、第２項にかかわらず、組合員総数の５分の４以上及び議決権（第 48 条第１項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の５分の４以上で行う。
〔※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〕	〔※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	（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合
11　前 10 項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。	9　前８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、出席組合員とみなす。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合	（イ）電磁的方法が利用可能な場合
11　前10項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。	9　前８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、出席組合員とみなす。
12　前 11 項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。	（新設）
13　第３項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員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、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	10　第３項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員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、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
14　第３項第二号及び第４項第一号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	11　第３項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
15　団地総会においては、第 45 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。	12　団地総会においては、第 45 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。
【コメント】第 49 条関係	【コメント】第 49 条関係
①　第１項の定足数について、議決権を行使することができる組合員が WEB 会議システム等を用いて出席した場合は、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられる。これに対して、議決権を行使することができない傍聴人として WEB 会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。	①　第１項の定足数について、議決権を行使することができる組合員が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席組合員に含まれると考えられる。これに対して、議決権を行使することができない傍聴人として WEB 会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。
②　第２項は、議長を含む出席組合員（書面（電磁的方法による議決権の行使が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかっ	②　第２項は、議長を含む出席組合員（書面（電磁的方法による議決権の行使が利用可能な場合は、電磁的方法を含む。）又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかっ

た議事は否決とすることを意味するものである。 ③　特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決（普通決議）によるものとした。 ④　令和７年の区分所有法改正において、団地建物所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議（特別多数決議）について、出席者による決議を可能とするとともに、定足数の規定が設けられ、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席が必要とされることになったので、特に留意が必要である。あわせて、第１項の団地総会成立の定足数についても、令和７年の標準管理規約改正前までの「議決権総数の半数以上」から「議決権総数の過半数」に見直しを行っている。これにより、団地総会の開催に当たっては、どのような決議を行う場合であっても、議決権総数の過半数の出席があることを確認することとし、議事に特別決議の事項が含まれる場合は、それに加えて組合員総数の過半数の出席があることも確認することになる。 　なお、住戸数の少ない小規模団地等においては、第１項の団地総会成立の定足数について、令和７年の標準管理規約改正前と同様に「議決権総数の半数以上」とすることも考えられる。 ⑤　区分所有法では、共用部分の変更に関し、特別多数決議で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている（なお、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、区分所有法第 17 条第２項（第 18 条第３項において準用する場合を含む。）の規定に留意が必要である。（第 14 項参照））。 　建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約上も確認的に規定したのが第３項第二号である。	た議事は否決とすることを意味するものである。 ③　特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。 （新設） ④　区分所有法では、共用部分の変更に関し、区分所有者及び議決権の各４分の３以上の多数による集会の決議（特別多数決議）で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている（なお、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、区分所有法第 17 条第２項（第 18 条第３項において準用する場合を含む。）の規定に留意が必要である。（第 11 項参照））。 　建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約上も確認	

なお、建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条の規定により、要耐震改修認定区分所有建築物の耐震改修については、区分所有法の特例として、敷地及び共用部分等の形状又は効用の著しい変更に該当する場合であっても、過半数の決議（普通決議）で実施可能となっている。	的に規定したのが第49条第３項第二号である。 なお、建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条の規定により、要耐震改修認定区分所有建築物の耐震改修については、区分所有法の特例として、敷地及び共用部分等の形状又は効用の著しい変更に該当する場合であっても、過半数の決議（普通決議）で実施可能となっている。
⑥　第１項に基づき議決権総数の過半数を有する組合員が出席する団地総会において、第２項に基づき出席組合員の議決権の過半数で決議（普通決議）される事項は、総組合員の議決権総数の４分の１超の賛成により決議されることに鑑み、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については、組合員総数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることもできる。	⑤　第１項に基づき議決権総数の半数を有する組合員が出席する団地総会において、第２項に基づき出席組合員の議決権の過半数で決議（普通決議）される事項は、総組合員の議決権総数の４分の１超の賛成により決議されることに鑑み、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については、組合員総数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることもできる。
⑦　第４項第一号イの「土地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠いている状態を指し、最終的には個別事案に応じて判断する必要があるものの、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剝落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどが該当すると考えられる。 なお、本文中の「他人」には、当該団地の団地建物所有者も含まれるものと解される。	（新設）
⑧　このような規定の下で、各工事に必要な団地総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。 ア）バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりし	⑥　このような規定の下で、各工事に必要な団地総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。 ア）バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりし

て、エレベーターを新たに設置する工事は第４項第一号ロに該当し、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員が出席した総会における出席組合員及びその議決権の各３分の２以上の賛成により実施可能と考えられる。	て、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。
イ）耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。その他、現行の耐震基準を満たさないことに対処するために、基礎部分等を切断して免震構造化を図る工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が大きいものは第４項第一号イに該当し、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員が出席した総会における出席組合員及びその議決権の各３分の２以上の賛成により実施可能と考えられる。	イ）耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。
ウ）防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。	ウ）防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。
エ）宅配ボックスの設置工事に関し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能と考えられる。	エ）宅配ボックスの設置工事に関し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能と考えられる。
オ）IT 化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。	オ）IT 化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

カ）充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する場合は、普通決議により実施可能と考えられる。	カ）充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく受変電設備を変更する場合は、普通決議により実施可能と考えられる
キ）計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給排水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。	キ）計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。
ク）その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事（充電設備の設置工事等他の工事に伴って行われる場合も含む。）などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。	ク）その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事（充電設備の設置工事等他の工事に伴って行われる場合も含む。）などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。
⑨　一括建替え決議及び団地内建物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５項から第10項までの決議要件等については、法定の要件等を確認的に規定したものである。	⑦　建替え決議及び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項及び第５項及び第６項から第８項まで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。
（議決事項） 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。 一　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 二　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 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	（議決事項） 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。 一　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 二　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 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	六　管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	
七　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	七　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	
（削る）	八　適正化法第５条の３第１項に基づく管理計画の認定の申請、同法第５条の６第１項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第５条の７第１項に基づく管理計画の変更の認定の申請	
八　第 16 条第２項に定める土地及び共用部分等の第三者の使用	（新設）	
九　第 21 条第２項に定める管理の実施	九　第 21 条第２項に定める管理の実施	
十　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 条第三号及び第六号の場合を除く。）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	十　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	
十一　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項に定める一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割又は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団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し	十一　第 28 条第２項、第３項若しくは第４項又は第 29 条第２項若しくは第３項に定める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又は各棟修繕積立金の取崩し	
十二　区分所有法第 69 条第１項の場合の建替えの承認	十二　区分所有法第 69 条第１項の場合の建替えの承認	
十三　区分所有法第 70 条第１項の場合の一括建替え	十三　区分所有法第 70 条第１項の場合の一括建替え	
十四　区分所有法第 71 条第１項の場合の団地内建物敷地売却	（新設）	
十五　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　円滑化法第 102 条第１項に基づく除却の必要性に係る認定の申請	
十六　円滑化法第 163 条の 63 第１項の場合の敷地分割	十五　円滑化法第 115 条の４第１項の場合の敷地分割	
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	（新設）	
十八　組合管理部分に関する管理委託契約の締結	十六　組合管理部分に関する管理委託契約の締結	
十九　その他管理組合の業務に関する重要事項	十七　その他管理組合の業務に関する重要事項	
【コメント】第 50 条関係	【コメント】第 50 条関係	
①　規約の変更の際には以下の点に留意する必要がある。	①　規約の変更の際には以下の点に留意する必要がある。	

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過半数以上を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各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過半数以上を有する団地建物所有者の出席を要し、出席団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上で決議し、団地の規約に位置づける。	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。
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過半数以上を有する団地建物所有者の出席を要し、出席団地建物所有者及びその議決権の各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。	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。
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過半数以上を有する団地建物所有者の出席を要し、出席団地建物所有者及びその議決権の各４分の３以上で決議し、団地の規約を変更する。	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。
②　団地を適切に維持管理していくためには、各団地建物所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の団地総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するためにこれらの情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。	②　マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。毎年の総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するためにこれらの情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。

〔※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〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（団地総会資料の保管等）

第 51 条の２　理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、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、議案書及び付随する資料の閲覧を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。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（団地総会資料の保管等）

第 51 条の２　理事長は、議案書及び付随する資料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、議案書及び付随する資料の閲覧を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　電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、前条第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。

【コメント】第 51 条の２関係

理事長が保管すべき付随する資料とは、第 50 条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として団地総会において配布された資料、第 48 条第４項に基づき組合員が書面により議決権を行使した際の書面、同条第６項に基づき提出された代理権を証する書面等が該当する。

（招集）

第 54 条　理事会は、理事長が招集する。

２　理事が○分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を

〔※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

（団地総会資料の保管等）

第 51 条の２　理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、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、議案書及び付随する資料の閲覧を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。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（団地総会資料の保管等）

第 51 条の２　理事長は、議案書及び付随する資料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、議案書及び付随する資料の閲覧を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　電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、前条第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。

【コメント】第 51 条の２関係

理事長が保管すべき付随する資料とは、第 50 条において議決事項として掲げる書類の案のほか、参考資料として団地総会において配布された資料等が該当する。

（招集）

第 54 条　理事会は、理事長が招集する。

２　理事が○分の１以上の理事の同意を得て理事会の招集を

請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。	請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
3　前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。	3　前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
4　理事会の招集手続については、第 45 条（建替え承認決議、一括建替え決議、団地内建物敷地売却決議又は敷地分割決議を会議の目的とする場合の第１項及び第５項から第８項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第 10 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。	4　理事会の招集手続については、第 45 条（建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議を会議の目的とする場合の第１項及び第４項から第８項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第 10 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。
【コメント】第 54 条関係 各理事は、理事会の開催が必要であると考える場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第２項の手続により招集を請求することとなる。それでも理事長が招集の通知を発出しない場合には、招集を請求した理事が、理事会を招集できることとなる。 なお、第４項で理事会の招集手続につき第 45 条を準用しているが、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会についても同条が準用され、その場合の開催方法の考え方については、コメント第 45 条第１項関係を参照。	【コメント】第 54 条関係 各理事は、理事会の開催が必要であると考える場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第２項の手続により招集を請求することとなる。それでも理事長が招集の通知を発出しない場合には、招集を請求した理事が、理事会を招集できることとなる。 なお、第４項で理事会の招集手続につき第 45 条を準用しているが、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会についても同条が準用され、その場合の開催方法の考え方については、コメント第 45 条第１項関係を参照。
（理事会の会議及び議事） 第 55 条　理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。	（理事会の会議及び議事） 第 55 条　理事会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。
2　次条第１項第五号に掲げる事項については、理事の過半	2　次条第１項第五号に掲げる事項については、理事の過半

数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3　前２項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

〔※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

4　議事録については、第51条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第２項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

4　議事録については、第51条（第６項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第３項及び第４項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

5　理事会で使用した資料については、第51条の２の規定を準用する。

【コメント】第55条関係

①　理事は、団地総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、原則として理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。

（削る）

（削る）

数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3　前２項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

〔※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

4　議事録については、第51条（第４項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第２項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

4　議事録については、第51条（第６項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第３項及び第４項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

5　理事会で使用した資料については、第51条の２の規定を準用する。

【コメント】第55条関係

①　理事は、団地総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。

②　したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。

③　「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場

	合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。 　なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。	
②　一方で、理事の負担感を軽減する観点から、理事が職務代行者を定め、理事本人が理事会に出席できない場合において、その職務代行者に理事会への出席（議決権の行使を含む。以下同じ。）を委ねることを認めることも考えられる。この場合、職務代行者の出席を認める旨及び職務代行者として選任可能な者の範囲を規約の明文の規定で定めることが必要である。また、あらかじめ、職務代行者に定める者を理事に選任される団地総会又は理事に選任された後の最初の理事会で承認を得ることで、職務代行者も含めた形で信任を得ることが望ましい。 　職務代行者の出席を認める場合の規約の例は次のとおり。なお、総会等において事前の承認を得ることを前提として、職務代行者に選任可能な者の範囲を「同居する親族」等を含むよう広げることも考えられる。	（新設）	
6　理事は、職務代行者（理事の配偶者（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（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限る。）を定め、理事会に出席させることができる。		
7　理事（団地総会において選任されることが予定されている者も含む。以下本条において同じ。）は、職務代行者を理事会に出席させることが見込まれる場合は、団地総会における選任の時（※理事に選任された後の最初の理事会とする場合は、そのように置き換える。）に、職		

務代行者を定める旨及び職務代行者の氏名を表明し、承認を得なければならない。 （ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 ８　前項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定める旨及び職務代行者と理事の関係を証する書面を理事長に提出しなければならない。 （イ）電磁的方法が利用可能な場合 ８　前項の場合において、理事又は職務代行者は、理事が職務代行者を定める旨及び職務代行者と理事の関係を証する書面（電磁的方法によるものを含む。）を理事長に提出しなければならない。		
③　②の規約規定例第８項中の「職務代行者と理事の関係を証する書面」については、理事が理事長に提出する「職務代行者を定めた旨」を通知する書面の中で、職務代行者の氏名及び理事との続柄を記載することで、その関係を証明することが考えられる。 なお、職務代行者と理事の関係を証する書面として、戸籍謄本や住民票等の公的な証明書を用いることも考えられるが、その場合は、管理組合に提出させるのではなく、提示を求めるにとどめることが望ましい。 また、職務代行者についても、理事本人と同様に、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 37 条関係⑫を参照のこと。	（新設）	
④　理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である。	④　理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である。	
⑤　理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。	⑤　理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。	

また、WEB 会議システム等を用いて理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第 80 条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。	また、WEB 会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第 80 条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。
なお、第１項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。	なお、第１項の定足数について、理事が WEB 会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。
⑥　第２項は、本来、①のとおり、理事会には理事本人が出席して相互に議論することが望ましいところ、例外的に、第 56 条第１項第五号に掲げる事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するものであることから、書面又は電磁的方法による決議を可能とするものである。	⑥　第２項は、本来、①のとおり、理事会には理事本人が出席して相互に議論することが望ましいところ、例外的に、第 56 条第１項第五号に掲げる事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するものであることから、書面又は電磁的方法による決議を可能とするものである。
⑦　第３項については、第 39 条の２関係を参照のこと。	⑦　第３項については、第 39 条の２関係を参照のこと。
（議決事項） 第 56 条　理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。	（議決事項） 第 56 条　理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。
一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案	一　収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
二　規約（第 72 条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案	二　規約（第 72 条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
三　長期修繕計画の作成又は変更に関する案	三　長期修繕計画の作成又は変更に関する案
四　その他の団地総会提出議案	四　その他の団地総会提出議案
五　第 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認	五　第 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認
六　第 24 条の２第２項、第 62 条第４項及び第 77 条第３項に定める訴訟その他法的措置の追行	（新設）
七　第 39 条の２に定める承認又は不承認	（新設）
八　第 44 条第４項に定める臨時総会の招集	（新設）
九　第 60 条第３項に定める承認又は不承認	六　第 60 条第３項に定める承認又は不承認
（削る）	七　第 62 条第４項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

十　第 62 条第５項に定める弁済の充当の順序の設定	八　第 62 条第５項に定める弁済の充当の順序の設定
十一　第 77 条第１項に定める勧告又は指示等	九　第 77 条に定める勧告又は指示等
十二　第 77 条の２第１項に定める区分所有者の所在等の探索	十　第 77 条の２第１項に定める区分所有者の所在等の探索
十三　第 77 条の３第１項、第 77 条の４第１項及び第２項並びに第 77 条の５第１項及び第２項に定める裁判所に対する請求	（新設）
十四　団地総会から付託された事項	十一　団地総会から付託された事項
十五　災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等	十二　災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
十六　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任	十三　理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
２　第 50 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	２　第 50 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十二号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。
【コメント】第 56 条関係	【コメント】第 56 条関係
①　第１項第十五号の「災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容については、次のとおりである。	①　第１項第十二号の「災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容については、次のとおりである。
ア）緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。	ア）緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。
イ）「団地総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の団地総会への出席が困難である場合である。	イ）「団地総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の団地総会への出席が困難である場合である。
ウ）「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為（変更及び	ウ）「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為（変更及び

保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。

なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第21条関係⑪を参照のこと。

② 第２項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第50条の規定によれば団地総会の決議事項であるところ、第１項第十五号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるとするものである。

③ ①のほかにも、共用部分の軽微な変更及び狭義の管理行為については、大規模団地など、それぞれの団地の実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。その場合には、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反することとならないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組み、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要である。

（専門委員会の設置）

第57条　理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

２　専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

【コメント】第57条関係

保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。

なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第21条関係⑪を参照のこと。

② 第２項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第50条の規定によれば団地総会の決議事項であるところ、第１項第十二号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるとするものである。

③ ①のほかにも、共用部分の軽微な変更及び狭義の管理行為については、大規模団地など、それぞれの団地の実態に応じて、機動的な組合運営を行う観点から、これらのうち特定の事項について、理事会の決議事項として規約に定めることも可能である。その場合には、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反することとならないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組み、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要である。

（専門委員会の設置）

第57条　理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

２　専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

【コメント】第57条関係

①　専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に団地総会の決議が必要となる。	①　専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に団地総会の決議が必要となる。
②　専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。	②　専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。
③　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37条関係⑫を参照のこと。	（新設）
（収支予算の作成及び変更） 第60条　理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、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　理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 一　第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出すること	（収支予算の作成及び変更） 第60条　理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、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　理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。 一　第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出すること

がやむを得ないと認められるもの 二　団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの ４　前項の規定に基づき行った支出は、第１項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。 ５　理事会が第 56 条第１項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第２項の決議に基づき、その支出を行うことができる。 ６　理事長は、第 21 条第６項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。	がやむを得ないと認められるもの 二　団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの ４　前項の規定に基づき行った支出は、第１項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。 ５　理事会が第 56 条第１項第十二号の決議をした場合には、理事長は、同条第２項の決議に基づき、その支出を行うことができる。 ６　理事長は、第 21 条第６項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。
【コメント】第 60 条関係 ①　通常総会は、第 44 条第３項で新会計年度開始以後２か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。第３項及び第４項の規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである。なお、第４項の規定については、公益法人における実務運用を参考として、手続の簡素化・合理化を図ったものである。 ②　第３項第一号に定める経費とは、第 27 条各号に定める経費のうち、経常的であり、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。 ③　第３項第二号に定める経費とは、団地総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、二つの会計年度を跨ってしまうことがやむを得ないものであり、団地総会の承認を得た会計年度と異	【コメント】第 60 条関係 ①　通常総会は、第 44 条第３項で新会計年度開始以後２か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。第３項及び第４項の規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである。なお、第４項の規定については、公益法人における実務運用を参考として、手続の簡素化・合理化を図ったものである。 ②　第３項第一号に定める経費とは、第 27 条各号に定める経費のうち、経常的であり、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。 ③　第３項第二号に定める経費とは、団地総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、二つの会計年度を跨ってしまうことがやむを得ないものであり、団地総会の承認を得た会計年度と異

なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることが必要である。 ④　第５項は、第 56 条第２項の決議に基づき、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。 ⑤　第６項は、第 21 条第６項の規定に基づき、災害等の緊急時において土地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。	なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、かつ、第１項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものであることが必要である。 ④　第５項は、第 56 条第２項の決議に基づき、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。 ⑤　第６項は、第 21 条第６項の規定に基づき、災害等の緊急時において土地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。
	〔※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〕
（削る）	（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 66 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項又は第 33 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。

（削る）	（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66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、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、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　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51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。 ４　理事長は、第19条第３項又は第33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。 ５　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。	
（削る）	【コメント】第66条の２関係 ①　組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。 　また、居住者名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。	

② 組合員名簿等の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要がある。名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能である。

③ 組合員名簿等の閲覧等の請求をすることができる者を組合員に限定しているが、組合員以外の者から閲覧請求をされることを想定し、地域や各マンションの実態に応じて閲覧等を請求できる者の範囲を定めることも可能である。

④ 管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）第４章の規定に基づき個人情報を取り扱う必要がある。

管理組合が名簿を作成するために組合員等の個人情報を取り扱うに当たっては、利用目的をできる限り特定しなければならず、また、個人情報を取得した場合は、あらかじめ利用目的を公表している場合等を除き、速やかに、利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。さらに、本人から直接書面により個人情報を取得する場合は、利用目的を明示しなければならないため、第 19 条第３項や第 31 条の届出の様式において、利用目的を記載しておくことが考えられる。

加えて、①の災害時に自ら避難することが困難な者の情報は、個人情報保護法における要配慮個人情報に該当する場合があり、要配慮個人情報を取得する場合は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることが必要である。

このほか、個人情報保護法については、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A 等」（個人情報保護委員会公表）を参照されたい。

⑤ 第４項では、第 19 条第３項又は第 33 条の届出に基づいて組合員名簿等の更新を行っていない場合でも、年に１回以上、名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。

確認の方法としては、届出事項や名簿記載内容等に変更

	が発生した場合は第 19 条第３項又は第 33 条の届出を提出しなければならないことを総会やマンション内の掲示板において周知することや、名簿記載内容に変更が発生したことを理事長が把握した場合に第 19 条第３項又は第 33 条の届出の提出を求めること等により、名簿記載内容が最新の情報となっているかを確認すること等が考えられる。
（招集手続） 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、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。	（招集手続） 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（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、当該棟の区分所有者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し、区分所有者から第 33 条の３第２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 77 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。	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。
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。	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。
４　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の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳	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。 一　建替えを必要とする理由 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	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　建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額	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
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73条第３項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその理由	（新設）
（削る）	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。 一　売却を必要とする理由 二　次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項 イ　マンションが円滑化法第102条第２項第一号に該当するとして同条第１項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合　次に掲げる事項 （１）　建築物の耐震改修の促進に関する法律第２条第２項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由 （２）　（１）の耐震改修に要する費用の概算額 ロ　マンションが円滑化法第102条第２項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合　次に掲げる事項 （１）　火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由 （２）　（１）の改修に要する費用の概算額 ハ　マンションが円滑化法第102条第２項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合　次に掲げる事項 （１）　外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由 （２）　（１）の改修に要する費用の概算額
5　マンション再生等に係る決議のいずれか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	6　建替え決議又はマンション敷地売却決議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。

6　次条の場合には、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。

7　第１項（会議の目的がマンション再生等に係る決議のいずれかであるときを除く。）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、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。

（議決権）

第71条　各区分所有者の棟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。

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、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。

３　前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

４　議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。

５　区分所有者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。

一　その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。）又は一親等の親族

二　その区分所有者の住戸に同居する親族

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。

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。

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。

（議決権）

第71条　各区分所有者の棟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。

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、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。

３　前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

４　区分所有者は、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。

５　区分所有者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。

一　その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。）又は一親等の親族

二　その区分所有者の住戸に同居する親族

三　他の区分所有者 四　国内管理人	三　他の区分所有者 （新設）
6　代理人により議決権を行使しようとする場合において、区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。	6　区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。
7　所有者不明専有部分管理人は、区分所有者に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを棟総会を招集する者に提出しなければならない。	（新設）
〔※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〕	〔※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 （規定なし）	（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合 （規定なし）
（イ）電磁的方法が利用可能な場合 8　議決権の行使は、第４項の書面によるものに代えて、電磁的方法によってすることができる。	（イ）電磁的方法が利用可能な場合 7　区分所有者は、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。
9　区分所有者又は代理人は、第６項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	8　区分所有者又は代理人は、第６項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。
10　所有者不明専有部分管理人は、第７項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	（新設）
【コメント】第 71 条関係 ①　棟総会における議決権については、棟の共用部分の共有持分の割合、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。 ②　各住戸の面積があまり異ならない場合には、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。 　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	【コメント】第 71 条関係 ①　棟総会における議決権については、棟の共用部分の共有持分の割合、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。 ②　各住戸の面積があまり異ならない場合には、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。 　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。 ③　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、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。 ④　代理人は、区分所有者の意思が棟総会に適切に反映されるよう、区分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、区分所有者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、棟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、財産管理人等の区分所有者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ものであり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。	る。 ③　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、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。 ④　代理人は、区分所有者の意思が棟総会に適切に反映されるよう、区分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、区分所有者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、棟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、財産管理人等の区分所有者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ものであり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。
（議決事項） 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。 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約の制定、変更又は廃止 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 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 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及び区分所有法第 64 条の８第１項の場合の取壊し 五　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 六　第 29 条第１項第四号に定める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の実施及びその経費に	（議決事項） 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。 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約の制定、変更又は廃止 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 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 四　区分所有法第 62 条第１項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第１項の場合のマンション敷地売却 五　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 六　建替え等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

充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し	し	
【コメント】第 72 条関係 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。 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。 （削る）	【コメント】第 72 条関係 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。 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。 ③ 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」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。	
③ 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 条第十号及び第十一号）が、各棟の建替え等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。	④ 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 条第十号及び第十一号）が、各棟の建替え等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。	
（棟総会の会議及び議事） 第 73 条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の過半数であって第 71 条第１項に定める議決権総数の過半数を有する区分所有者の出席を要し、出席区分所有者及びその議決権の各４分の３以上で決する。	（棟総会の会議及び議事） 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。	
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、議決権総数の過半数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	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	

決する。 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 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 三　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	で決する。 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 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 三　建替え等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
３　マンション再生等に係る決議及び前条第五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及び議決権総数の各５分の４以上で行う。ただし、マンション再生等に係る決議については、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する場合は、その棟の区分所有者総数及び議決権総数の各４分の３以上で行う。	３　建替え決議及び前条第五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。
（削る）	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。
〔※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 ４　前３項の場合において、区分所有者が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該区分所有者の数は出席した区分所有者の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入する。 （イ）電磁的方法が利用可能な場合 ４　前３項の場合において、区分所有者が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該区分所有者の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した区分所有者の議決権の数に、それぞれ算入す	〔※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 ５　前４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。 （イ）電磁的方法が利用可能な場合 ５　前４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。

る。	
5　前４項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、区分所有者とみなす。	（新設）
6　前条第一号において、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。	6　前条第一号において、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。
7　区分所有法第 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。	7　区分所有法第 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。
8　棟総会においては、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。	8　棟総会においては、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。
（削る）	【コメント】第 73 条関係 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。
〔※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〕	〔※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	（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合
（議事録の作成、保管等） 第 74 条　棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。	（議事録の作成、保管等） 第 74 条　棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。
2　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。	2　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。
3　議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理	3　議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理

事長に引き渡さなければならない。
4　理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧を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。
5　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（議事録の作成、保管等）
第74条　棟総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。
2　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
3　前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。
4　第２項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者が電子署名をしなければならない。
5　議長は、第３項又は前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
6　理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（第51条第５項の閲覧及び提供をいう。）を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。
7　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（理事長の勧告及び指示等）

事長に引き渡さなければならない。
4　理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧を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。
5　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（議事録の作成、保管等）
第74条　棟総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。
2　議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。
3　前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。
4　第２項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する２名の棟総会に出席した区分所有者が電子署名をしなければならない。
5　議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
6　理事長は、議事録を保管し、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（第51条第５項の閲覧及び提供をいう。）を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。
7　理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（理事長の勧告及び指示等）

第77条　団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、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ことができる。	第77条　団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、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ことができる。
2　団地建物所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。	2　団地建物所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
3　団地建物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、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設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、その差止め、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追行することができる。	3　団地建物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、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設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。
（削る）	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追行すること
（削る）	二　土地、団地共用部分及び附属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること
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。	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。
5　前項の規定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。	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。
6　理事長は、第3項の規定に基づき団地建物所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有	6　理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物

者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第２項及び第３項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第２項及び第３項の規定を準用する。	
（所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外） 第77条の３　理事長は、ある専有部分の団地建物所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その団地建物所有者（以下「所在等不明団地建物所有者」という。）以外の団地建物所有者により団地総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明団地建物所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。 ２　理事長以外の団地建物所有者は、裁判所に対し、所在等不明団地建物所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。 ３　所在等不明団地建物所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く団地総会において、所在等不明団地建物所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明団地建物所有者及びその議決権については、組合員総数及び議決権総数から除外する。 ４　前項の規定により団地総会の決議から除外する所在等不明団地建物所有者に対しては、第45条第１項並びに第46条第１項及び第２項の通知を発することを要しない。 ５　第１項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明団地建物所有者に請求することができる。 ６　前項に定める費用の請求については、第62条第４項の規定を準用する。 ７　第５項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した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。	（新設）	

【コメント】第77条の3関係 区分所有法第66条において準用される第38条の2において、所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外を請求できるのは、所在等不明団地建物所有者以外の団地建物所有者又は管理者とされている。第1項の規定は、所在等不明団地建物所有者の存在により、団地総会での意思決定が困難になっている場合等を想定し、その円滑化を図るため、管理組合を代表し、理事長が本請求を行う場合の手続を定めたものである。なお、理事長が裁判所に対して本請求を行うに当たっては、あくまで管理者として請求する必要がある点に留意が必要である。 なお、所在等不明団地建物所有者の除外の裁判がされた場合に所在等不明団地建物所有者である組合員が除外されるのはあくまで団地総会の決議等からだけであり、棟総会の決議等から除外されるわけではないことに留意する必要がある。棟総会の決議等から除外するためには、区分所有法第38条の2の規定に基づき、その棟の区分所有者が所在等不明区分所有者の除外を請求し、その裁判を得る必要がある。	（新設）	
（所有者不明専有部分管理命令） 第77条の4　理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。 2　理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人	（新設）	

の解任を求める請求をすることができる。 3　所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。 4　理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。 5　第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。 6　前2項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。 7　第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した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。		
（管理不全専有部分管理命令） 第77条の5　理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。 2　理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。 3　管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なけれ	（新設）	

ばならない。 4　理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。 5　前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。 【コメント】第77条の4及び第77条の5関係 ①　第77条の4に規定する「所有者不明専有部分管理命令」及び第77条の5に規定する「管理不全専有部分管理命令」は、いずれも令和7年の区分所有法改正で創設されたマンションに特化した財産管理制度であり、この標準管理規約においては、同一の敷地・建物を共有する利害関係人として、管理組合が両制度を活用するに当たっての手続規定を設けている。 ②　区分所有法上、所有者不明専有部分管理人と管理不全専有部分管理人はその性質の違いから実施できる業務に差が設けられており、この標準管理規約においても、区分所有法上の差異に合わせて書き分けているので、注意が必要である。具体的には、所有者不明専有部分管理人は、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会において議決権を行使することができるが、管理不全専有部分管理人には、総会の招集通知を受領し、区分所有者に代わって総会で議決権を行使する権能は与えられていない。この点については、第45条、第48条、第49条、第69条、第71条及び第73条も参照のこと。なお、所有者不明専有部分管理人には当該専有部分の区分所有者が有する敷地利用権及び附属施設に関する権利も専属するため、所有者不明専有部分管理人は、棟総会だけでなく団地総会においても議決権	（新設）	

を行使する権能を有している。 ③　第 77 条の４第４項及び第 77 条の５第４項の「管理組合が負担した費用」とは、主に管理人が当該専有部分を管理するために必要となる経費について、裁判所への請求時に納入が求められる予納金を想定しているものである。		
第 78 条　この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する○○地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 ２　第 72 条第二号、第 62 条第４項及び第 77 条第３項に関する訴訟についても、前項と同様とする。	第 78 条　この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する○○地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。 ２　第 72 条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	