

管理業者管理者方式を採用した場合における マンション標準管理規約の取扱いについて

国土交通省 住宅局
参事官（マンション・賃貸住宅担当） 付
令和7年8月

- 管理業者管理者方式を採用した場合における標準管理規約の取扱い（書き換え表）を、管理業者管理者方式を採用する場合に用いる「標準管理者事務委託契約書」・「標準管理委託契約書」とワンセットで通知する方向で検討を進める。

標準管理規約 (新設：書き換え表)

- 現行の標準管理規約においては、管理業者管理者方式が採用される場合を想定していない
 - 管理業者管理者方式を採用する場合の「管理者」の権限等について、標準管理規約に当てはめる例示の必要性
 - 他方、管理業者管理者方式を採用するマンションの割合は約5%と推計され、全国のマンションの標準形とは言い難い
- 
- 標準管理規約をベースに、管理業者管理者方式を採用した場合に対応しやすい形の資料（書き換え表）を作成し、公表予定

標準管理者事務委託契約書 (新設)

- 高齢化等による管理組合役員の担い手不足の情勢は続くものと想定されており、管理業者管理者方式はマンション管理方式の選択肢の一つとして活用を図っていくことが必要
 - 他方、管理業者管理者方式を想定した標準管理者事務委託契約書は存在しない
- 
- 適正に管理業者管理者方式が実施されるよう、新たに「マンション標準管理者事務委託契約書」及び「マンション標準管理者事務委託契約書コメント」を策定し、公表予定

標準管理委託契約書 (改正)

- 「マンション標準管理委託契約書」は、マンションの管理組合とマンション管理業者の間で締結する管理委託契約書の指針として定めているもの
 - 改正マンション管理法の成立、標準管理者事務委託契約書の新設に伴い、標準管理委託契約書についても必要な見直しを検討
- 
- 管理業者管理者方式に即したものとなるよう「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改正を行い、公表予定

- 令和6年6月公表の「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」において、規約の定め方の例が示されている項目については、その規定例を原則として踏襲しつつ、管理業者管理者方式を採用した場合の書き換え箇所を整理する。

テーマ	関係条項	検討の方向性
管理者の定義	§2	➤ 第2条（定義）に「管理者」の定義を追加
管理者の選任	§35	➤ 管理者を総会で選任することを規定
管理者の任期	§36	➤ 管理者の任期は、総会ごとの1年限りとすることを規定
管理者の辞任・解任時の措置	§36 §36の2	➤ 管理者の辞任、解任時においても円滑な管理組合運営が図られるようための措置を規定
管理者の欠格条項	§36の3	➤ 管理業者が管理者となる場合に特化した欠格条項を規定
利益相反取引の防止	§37の2	➤ 管理者が、管理組合に対する利益相反に当たる取引（自己取引等）を行おうとする場合の総会における承認について規定
管理者の業務	§38	➤ 管理者が実施する業務の一覧を規定
管理者による緊急時の措置	§21	➤ 災害等の緊急時において、管理者が、共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定
契約行為・決算に関する 総会議案の事前開示	§58 §59	➤ 管理者が、契約行為及び収支決算に関する総会の議案を提出するに際しては、事前に区分所有者に対して情報を開示する旨を規定

テーマ	関係条項	検討の方向性
監事の選任	§39	➤ 監事（区分所有者・外部専門家から各1名）を総会で選任することを規定
監事の任期	§40	➤ 監事の任期についても、総会ごとの1年限りとすることを規定
監事の欠格条項	§40の2	➤ 標準管理規約における役員の欠格条項に準じた監事の欠格条項を規定
監事の業務	§41	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理者が実施する業務の一覧を規定 ➤ 管理者の不正を発見した場合等において臨時総会を招集できることとする規定を整備 ➤ 監事の業務として、管理組合の銀行口座の印鑑等の保管を規定
総会運営の適正性確保のための措置	§42の2	➤ 監事が招集する総会の議長は監事又は監事が指名する組合員が務めることとする規定等を整備
総会議決事項の追加	§48	➤ 管理者・監事の選任等、総会議決事項として追加すべき事項を規定
実施主体等の書き換え	各条 (例示：§17)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「理事長」を「管理者」に変更 ➤ 「理事会の決定を経て」等、理事会の関与に係る記述を削除 等

※その他所要の修正を行う必要がある。

次頁以降の凡例

赤字：管理業者管理者方式を採用した場合における書き換え該当箇所

緑字：標準管理規約の令和7年改正予定箇所

管理者の定義

- ▶ 第2条（定義）に「管理者」の定義を追加

管理業者管理者方式の場合

（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。
 一～十一 （略）
十二 管理者 区分所有法第25条の管理者をいう。

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

（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。
 一～十一 （略）
 （追加）

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】
 ガイドラインでは、管理者の定義に係る規定を例示していないが、総会で選任された管理者（管理業者）が区分所有法上の管理者に該当することを明確化するため、本規定を設けることとした。

➤ 管理者を総会で選任することを規定

管理業者管理者方式の場合

(管理者)

第35条 管理組合に管理者を置く。

(削る)

(削る)

(削る)

(削る)

(削る)

2 管理者は、総会の決議によって選任し、又は解任する。

(削る)

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(役員)

第35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、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。

管理者の任期

▶ 管理者の任期は、総会ごとの1年限りとすることを規定

管理業者管理者方式の場合

(管理者の任期)

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

(削る)

(削る)

(削る)

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

新3～新5 (略)

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(役員任期)

第36条 役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

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

4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(追加)

(追加)

管理者の辞任・解任時の措置

➤ 管理者の辞任、解任時においても円滑な管理組合運営が図られるようにするための措置を規定

管理業者管理者方式の場合

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

（管理者の任期）

第36条（略）

2～4（略）

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

4 管理者が解任されたときは、管理者は、ただちに管理者としての地位を失う。

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

（役員の任期）

第36条（略）

2～4（略）

（追加）

（追加）

（追加）

（管理者退任における組合運営確保のための措置）

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

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

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

（追加）

管理者の欠格条項

▶ 管理業者が管理者となる場合に特化した欠格条項を規定

【論点】

- ・ 管理者の欠格条項として、暴力団等の排除に関する規定を設ける必要はないか

管理業者管理者方式の場合

(管理者の欠格条項)

第36条の3 次の各号のいずれかに該当するときは、管理者となる
ことができない。

- 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てを受けたとき
- 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき
- 三 マンション管理業者としての登録が取り消されたとき

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(役員)の欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となること
ができない。

- 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 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 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。）

利益相反取引の防止

➤ 管理者が、管理組合に対する利益相反に当たる取引（自己取引等）を行おうとする場合の総会における承認について規定

管理業者管理者方式の場合

（利益相反取引の防止）

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

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

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

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

（利益相反取引の防止）

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

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

（追加）

▶ 管理者が実施する業務の一覧を規定

※新設する第1項第三号～第十三号は、標準管理規約第54条（理事会の議決事項）に準じた内容としている。

管理業者管理者方式の場合

(管理者の業務(又は管理者の権限))

第38条 管理者は、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
- 三 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の策定及び総会への上程
- 四 管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案の策定及び総会への上程
- 五 長期修繕計画の作成又は変更に関する案の策定及び総会への上程
- 六 その他の総会提出議案の策定及び総会への上程
- 七 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 八 第60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
- 九 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
- 十 第67条に定める勧告又は指示等
- 十一 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
- 十二 災害等により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
- 十三 その他総会から付託された事項

(次頁へ続く)

マンション標準管理規約(単棟型) ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(理事長)

第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること

(追加)

(次頁へ続く)

管理業者管理者方式の場合

(前頁から続き)

(削る)

2 第48条の規定にかかわらず、管理者は、前項第十二号の決定をした場合においては、当該決議にかか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修繕積立金の取り崩しについて決定することができる。

3 管理者は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

(削る)

4 管理者は職務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(削る)

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(前頁から続き)

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
(追加)

3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

4 理事長は、〇か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

管理者による緊急時の措置

➤ 災害等の緊急時において、管理者が、共用部分等の保存行為を実施できる旨及びそれに係る費用負担について規定

管理業者管理者方式の場合

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 (略)

2～5 (略)

(削る)

6 管理者は、災害等の緊急時においては、総会の決議によらずに、敷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。

7 前項の場合において、やむを得ないときは、総会の決議によらずに、第37条の2 第一号及び第二号に掲げる取引を行うことができる。

8 管理者は、前2項に基づく支出を行ったときは、遅滞なく、区分所有者及び監事に対し支出内容について通知するものとする。

マンション標準管理規約（単棟型）

※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 (略)

2～5 (略)

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷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。

(追加)

(追加)

(追加)

契約行為・決算に関する総会議案の事前開示

- 管理者が、契約行為及び収支決算に関する総会の議案を提出するに際しては、事前に区分所有者に対して情報を開示する旨を規定

【論点】

- ・第58条第5項のただし書（事前開示を要しない場合）を規定する必要があるか

管理業者管理者方式の場合

(収支予算の作成及び変更)

第58条 (略)

2～4 (略)

5 (削る)

5 管理者は、総会において、契約行為その他区分所有者の負担が発生する行為について承認を得るため議案を提出しようとする際には、次に掲げる事項を区分所有者に事前に開示しなければならない。ただし、総会時点で開示することが困難な事項がある場合は、この限りではない。

一 契約内容

二 契約により管理組合として負担する金額

三 当該契約の相手方

四 当該相手方を選任した理由

五 契約が第37条の2に定める取引であったときは当該取引における重要な事実

6 (略)

(会計報告)

第59条 管理者は、毎会計年度の収支決算案について、財産の状況に関する監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

2 管理者は、前項の収支決算案において、前条第5項各号に掲げる事項について開示しなければならない。

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(収支予算の作成及び変更)

第58条 (略)

2～4 (略)

5 (略)

(追加)

6 (略)

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(追加)

監事の選任・監事の任期

- ▶ 監事（区分所有者・外部専門家から各1名）を総会で選任することを規定
- ▶ 監事の任期についても、総会ごとの1年限りとすることを規定

※管理業者管理者方式を採用する場合には、原則として外部専門家の監事を選任することとしているため、監事の任期についても管理者と同様に翌会計年度の通常総会の終結の時までとしている。

管理業者管理者方式の場合	マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案
<u>（監事）</u> 第39条 管理組合に監事を置く。 2 監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。 3 監事は、組合員及び組合員以外の者で第41条に定める業務を適切に実施できると期待される者から1名ずつ選任する。	（追加）
<u>（監事の任期）</u> 第40条 監事の任期は、選任の翌会計年度の通常総会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。 2 補欠の監事の任期は、前任者の残任期間とする。 3 任期の満了又は辞任によって退任する監事は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。 4 組合員から選任された監事が組合員でなくなった場合には、その監事はその地位を失う。	（追加）

※標準管理規約第39条（副理事長）、第40条（理事）は別に削除した上で、新たな第39条、第40条を設けることとする。

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】

ガイドラインでは監事の任期について規定を例示していないが、標準管理規約における「役員の任期」を「管理者の任期」に置き換えることにより、監事の任期に関する規定がなくなることから、本規定を別に設けることとしている。

監事の欠格条項

▶ 標準管理規約における役員の欠格条項に準じた監事の欠格条項を規定

※監事は、区分所有者であっても外部専門家であっても個人を選任することになるため、欠格条項については標準管理規約における役員の欠格条項と同様の規定としている。

管理業者管理者方式の場合

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

（監事の欠格条項）

第40条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、監事となること
ができない。

- 一 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。）

（追加）

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】

ガイドラインでは監事の欠格条項について規定を例示していないが、標準管理規約における「役員の欠格条項」を「管理者の欠格条項」に置き換えることにより、監事の欠格条項に関する規定がなくなることから、本規定を別に設けることとしている。

- 監事が実施する業務の一覧を規定
- 管理者の不正を発見した場合等において臨時総会を招集できることとする規定を整備
- 監事の業務として、管理組合の銀行口座の印鑑等の保管を規定

【論点】

- ① 区分所有者から選任する監事・外部専門家から選任する監事それぞれの業務を別に定める必要があるか
 (背景)
 - ・管理業者管理者方式を採用するマンションにおいて、会計・業務監査業務を含む監事を担いうる区分所有者がいないのではないか
 - ・区分所有者から選任する監事は、印鑑等の保管のみを業務とすることも考えられないか
- ② (第4項関係) 監事にのみ総会の出席義務が課されることは適当か
- ③ (第8項関係) 「印鑑等の保管」の具体的な事務の範囲・責任範囲を定めるべきか

管理業者管理者方式の場合
(監事の業務)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、管理者及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

(次頁へ続く)

**マンション標準管理規約(単棟型)
 ※標準管理規約検討会第1回時点改正案**
(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

(次頁へ続く)

管理業者管理者方式の場合

(前頁から続き)

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるとき、管理者が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、総会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

(削る)

(削る)

(削る)

(次頁へ続く)

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(前頁から続き)

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間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は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

(次頁へ続く)

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】

ガイドラインの規定例では、管理者の不正等が認められる場合において、管理者に対し、臨時総会の招集を請求できるとする規定があるが、そのような場面において管理者に招集を請求することは現実的ではないと考えられることから、監事が臨時総会を自ら招集できるとする第3項の事由に管理者の不正等を加え、規定を統合することとしている。

管理業者管理者方式の場合

(前頁から続き)

- 5 監事が招集する総会においては、監事は、必要な議案を提出することができる。
- 6 監事は、管理者が総会に提出しようとする予算案、収支決算案、議案その他の書類について、次に掲げる事項について調査し、その結果について管理者に意見しなければならない。
 一 法令、規約、使用細則等に照らし、提出する議案の不足があるかどうか
 二 第58条第5項及び第59条第2項に基づく情報開示が行われているかどうか
- 7 前項の場合において、監事の意見を踏まえて管理者が総会に提出する議案について法令、規約、使用細則等若しくは総会の決議に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、監事はその旨を総会に報告しなければならない。
- 8 監事は、管理組合の預金口座に係る印鑑等を保管する。

(追加)

(追加)

(追加)

(追加)

 マンション標準管理規約(単棟型)
 ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(前頁から続き)

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】

ガイドラインにおいては、管理組合の保管口座(預金口座)に係る印鑑等の保管を監事が担うことが望ましいとされている一方、ガイドライン上の規約の規定例における「監事の業務」には印鑑等の保管に関する規定が設けられていないことから、本規定の第8項を追加することとしている。

総会運営の適正性確保のための措置

- 監事が招集する総会の議長は監事又は監事が指名する区分所有者が務めることとする規定等を整備

管理業者管理者方式の場合

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

（総会運営の適正性確保のための措置）
第42条の2 第41条第3項に定める総会については、議長は監事又は監事が指名する組合員が務める。
2 監事は、総会において管理者が議長を務めるときは、議事進行について監督する。

（追加）

総会議決事項の追加

➤ 管理者・監事の選任等、総会議決事項として追加すべき事項を規定

管理業者管理者方式の場合

(決議事項)
 第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
 一 (略)
 二 管理者及び監事の選任及び解任
 三～十五 (略)
十六 管理者事務委託契約の締結
十七 監事業務委託契約の締結
十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
十九 (略)

マンション標準管理規約(単棟型) ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(議決事項)
 第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。
 一 (略)
 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
 三～十五 (略)
 (追加)
 (追加)
十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

【外部管理者方式等に関するガイドラインとの相違点】

ガイドラインの規定例では、第二号役員~~の選任~~の他、「(管理者・監事に対する)必要経費、報酬の額及び支払い方法」が挙げられているが、管理業者管理者方式における管理者及び外部専門家の監事に対する経費、報酬の額及び支払額はそれぞれの業務委託契約に基づいて定められるものであるから、第十六号「管理者事務委託契約の締結」及び第十七号「監事業務委託契約の締結」を追加し、第二号の当該規定は削除することとした。

ただし、区分所有者から選任する監事に対し、必要経費及び報酬を支払うこととする場合は、別途規定を整備する必要があると考えられる。

- ▶ 「理事長」を「管理者」に変更
- ▶ 「理事会の決定を経て」等、理事会の関与による手続に関する記述を削除

管理業者管理者方式の場合

(専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、**管理者**にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を**管理者**に提出しなければならない。
- 3 **管理者**は、第1項の規定による申請について、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 **管理者**又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

(次頁へ続く)

マンション標準管理規約（単棟型） ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(専有部分の修繕等)

- 第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、**理事長**にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を**理事長**に提出しなければならない。
- 3 **理事長**は、第1項の規定による申請について、**理事会の決議により**、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 **理事長**又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、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 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

(次頁へ続く)

管理業者管理者方式の場合

(前頁から続き)

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、**管理者**にその旨を届け出なければならない。

 マンション標準管理規約(単棟型)
 ※標準管理規約検討会第1回時点改正案

(前頁から続き)

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、**理事長**にその旨を届け出なければならない。

※本条に限らず、「理事長」を「管理者」に書き換え、「理事会の承認を経て」等の理事会の関与に係る記述を削る修正等、所要の修正を行う。