

調査研究報告書

「マンション標準管理規約の改正概要」

平成28年7月

今回のマンション管理規約改正の背景と経過

平成26年末でマンションのストック数は、613万戸に達しました。そのうち築40年を超えるマンションが約51万戸と推計され、10年後には150万戸、20年後には300万戸を超えます。しかしながら建替えは思うように進まず、居住者の高齢化・空き家化・賃貸化が進み、役員のなり手不足や建物・設備の劣化に対応できない等、管理組合が上手く機能しない管理不全マンションの出現が危惧されるどころです。

直近の平成23年の「マンション標準管理規約」の改正では、役員のなり手不足の解消策として、役員要件（現住要件）の緩和が行われましたが、外部専門家を活用した管理方式等については先送りされました。

国土交通省は平成24年1月より「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置し、平成23年の改正で先送りした課題、東日本大震災の復旧に関する経験、社会情勢の変化等を基に議論が行われ、平成27年3月に報告書が纏められました。

この報告書の内容を踏まえ、国土交通省は「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正案を作成し、平成27年10月21日から11月19日にパブリック・コメントに付し、125人760件の意見を踏まえ再検討し、平成28年3月14日に「マンションの管理の適正化に関する指針の一部を改正する告示」及び「マンション標準管理規約」（単棟型）を、平成28年3月31日に「マンション標準管理規約」（団地型）及び（複合用途型）を公表しました。

改正の主要項目

改正の概要の説明のために主要項目について、次の通り分類します。

1. 管理の選択肢を広げる
 - (1) 外部の専門家の活用（第35～41条、第53条及び別添1）

2. 適正な管理のための規定の明確化
 - (1) 駐車場の使用方法（第15条）
 - (2) 専有部分等の修繕（第17条及び別添2）
 - (3) コミュニティ条項の削除（第27・32条）
 - (4) 議決権割合（第46条）
 - (5) 理事会の代理出席（第53条）
 - (6) 管理費等の滞納に対する措置（第60条及び別添3）

3. 災害時・緊急時の対応
 - (1) 災害時の管理組合の意思決定（第21・54条）
 - (2) 緊急時の理事等の立ち入り（第23条）

4. 社会情勢を踏まえた改正
 - (1) 暴力団等の排除規定（第19条の2）
 - (2) 管理状況などの情報開示（第64条）

1. 管理の選択肢を広げる

(1) 外部の専門家の活用（第 35～41 条、第 53 条及び別添 1）

これまでの第三者である外部専門家の活用に加え、今回の改正では管理組合の当事者として理事長（管理者）・理事・監事に外部専門家が就任する新たな選択肢として規約の雛形が提示されました。また、その場合の利益相反取引の防止、監事の権限を明確化する規定なども併せて示されています。

外部専門家を役員として選任できる場合として、第 35 条の第 2 項以降の条文を次のように加除修正しています。

*以降、条文の下線部分を改正の加除修正箇所とする。

(役員)

第 35 条 管理組合に次の役員を置く。

(第 1 項省略)

2 理事及び監事は、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。

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。

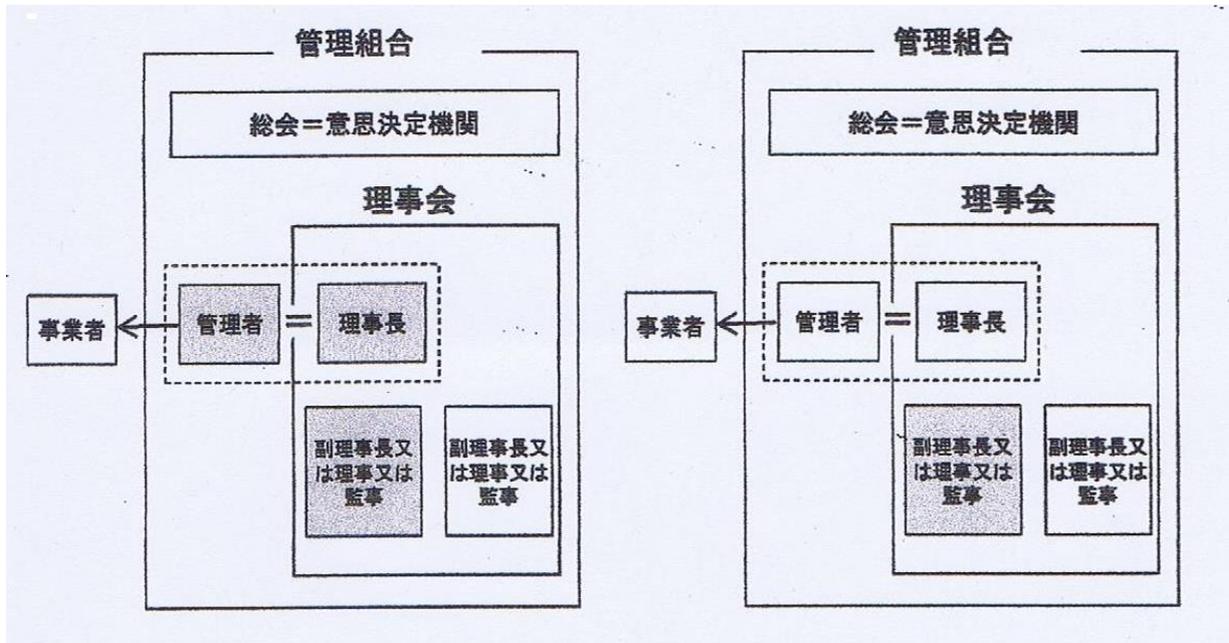
また、外部専門家が管理組合の運営に携わる基本的パターンを「別添 1」で次のように示しています。

①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

*下図で塗りつぶされたところが外部専門家です。

《ケース 1》

《ケース 2》



この他に《ケース 3》として理事長（管理者）のみが外部専門家に就任するケースもあります。いずれの場合も、理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターンです。理事長が外部専門家となることも想定されています。役員を選任も含め最終的な意思決定は総会に委ねられます。

外部専門家を利用するにはそれなりの費用がかかります。高経年のため管理が困難なマンション

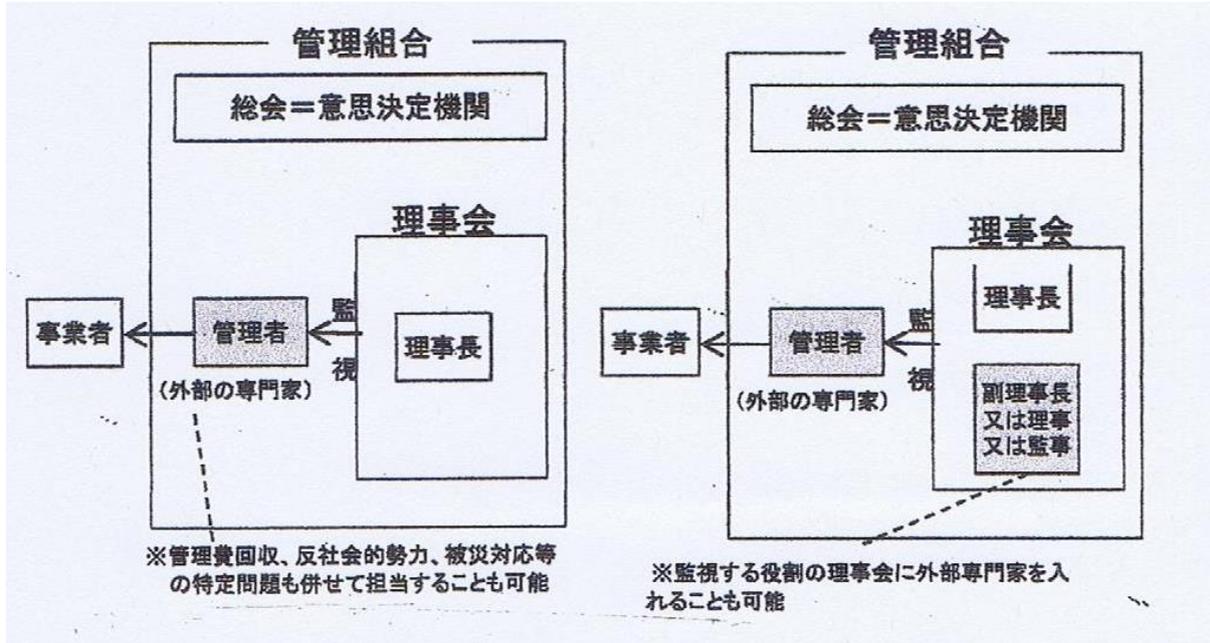
の管理組合では資力も低下しているところが多いのが現状です。長期間の外部専門家の利用には課題があります。このような場合、管理運営に支障があり改善ができるまで、大規模修繕工事の実施・建替え等の目途が立つまで等、役員への就任期間を限定して利用することも考えられます。

②外部管理者理事会監督型

* 下図で塗りつぶされたところが外部専門家です。

《ケース1》

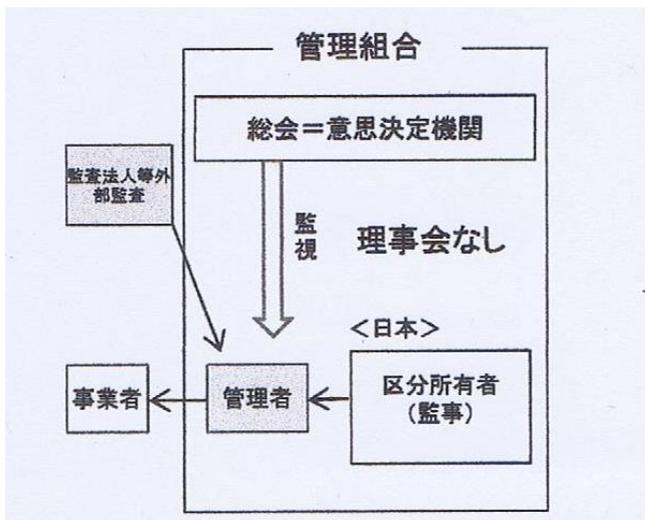
《ケース2》



主に大規模な新築マンションを想定したケースで、管理者には高い専門性と透明性、区分所有者の利益保護が求められます。管理者は知見豊富な管理組合業務の執行者で、理事会は執行者の監視機関となります。前述の①同様、役員を選任も含め最終的な意思決定は総会に委ねられます。タワーマンション・リゾートマンション・投資用マンションもこのケースの対象になると思われます。

③外部管理者総会監督型

* 下図で塗りつぶされたところが外部専門家です。



理事会のないマンションが対象です。マンションの管理者の業務執行について監視するのは総会のみとなるため、区部所有者の監事と外部の監事を置いて監視するケースです。小規模マンション

で理事会が無く、理事長（管理者）のなり手がいない場合などが対象になります。

つぎに第36条の2では、外部専門家が役員に選任されることを想定し、（役員の欠格条項）を定めています。

（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 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁固以上の刑に処され、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。）

また、第35条第4項の細則で定める欠格要件として、個人にあつては、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、法人にあつては、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り消しを受けた法人とコメントしています。

管理組合の役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければなりません。外部の専門家の役員の就任を可能とする選択肢を補完するために、その保全に必要な規制として第37条の2（利益相反取引の防止）、第38条（理事長）第6項及び第53条（理事会の会議及び議事）を設けています。

（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。

（理事長）

第38条 理事長は管理組合を代表し、その業務を総括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。（以下、第5項まで省略）

- 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。

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議は、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。（以下、第2項を省略）

- 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。

2. 適正な管理のための規定の明確化

(1) 駐車場の使用方法（第15条）

規約の条文変更はありませんが、規約コメント（考え方）が追加されました。規約第15条コメントのポイントは次の通りです。

- ①駐車場の需要が減少し空き区画が生じている場合に、外部貸しする場合には、税務上の収益事業として課税されるケースなどの注意喚起。
- ②駐車方法が平置きか、機械式か、屋根付きかなど、区画の位置等により、利便性・機能性に差異がある場合、入れ替えを行うこと、料金の衡平性を考慮すること。
- ③高経年化での機械式駐車場の撤去などに関して今回は触れられず。

なお、①の駐車場の収益が課税対象か非課税対象かについては、国税庁が次のような見解を示しています。

【ケース1】⇒全部課税収益事業

- ・募集は広く行い、使用許可は、区分所有者であるか否かを問わず、申し込み順とする。
- ・使用料金、使用期間などの貸し出し条件において、区分所有者と非区分所有者との差がない。

（理由）

区分所有者のための共済的な事業とはいえない。非区分所有者の使用のみならず、区分所有者の使用を含めた駐車場の使用すべてが駐車場業として収益事業に該当する。

【ケース2】⇒一部課税収益事業

- ・区分所有者の使用希望がない場合にのみ、非区分所有者へ募集を行い、申し込みがあれば許可。
- ・貸し出しを受けた非区分所有者は、区分所有者の使用希望があればこれを優先し、早期に明け渡す。

（理由）

区分所有者のための共済的な事業と余剰区画を活用する事業を行っている。区分所有者の使用業は非収益事業であり、余剰区画を利用した事業のみが駐車場業として課税対象の収益事業に該当する。

【ケース3】⇒全部非課税収益事業

- ・区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わない。
- ・非区分所有者から申し出があり、空きスペースがあれば、短期間限定で貸し出しを許可する。

（理由）

臨時的、短期的な貸し出しであって、非区分所有者へ貸し出しは独立した「事業」とはいえない。

駐車場使用料を管理費に充当している管理組合も多く、管理組合会計上の問題点の検討、また管理組合運営の将来的な課題として検討も必要です。

(2) 専有部分等の修繕（第17条及び別添2）

高経年化での専有部分等の修繕の円滑化のため、理事会の承認を得て合理的に実施可能とするように加除修正されました。また、規定の変更（第17条第1項）及び追加（第6項、第7項）に伴い、別添2（次頁参照）の追加やコメントの加除修正で補足しています。

（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（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）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。

（以下、第2～5項を省略）

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。

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。

承認を必要とするものは、「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」ものとし、「専有部分の修繕、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」の工事について、範囲、承認を要する理由及び審査すべき点についての考え方を別添2（次頁参照）で示しています。また、第17条関係のコメントでは、次のように留意点を述べています。

（コメント⑦）

- ・高経年化に伴う専有部分の修繕の必要性が増加も踏まえ、過度な規制にならないような考慮
- ・工事内容が上下左右の区分所有者に著しい影響を与える場合の同意の必要性

（コメント⑩）

- ・理事長等の立ち入り調査（施行状況の確認が必要なケースの方法など）に関して想定されることへの考え方の例
- ・第6項に関する事後的な影響の区分所有者の責任や負担が免責されないこと

（コメント⑫）

- ・第7項の理事会承認の不要な工事であっても、管理組合が他への影響（騒音、振動、臭気など）を事前に把握しておくことの必要性から事前の届けを要求

区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

本「考え方」は、区分所有者が実施する専有部分の修繕等や共用部分の窓ガラスの改良工事の制限に関する一般的ルールを示したものであるが、階下等の住戸に伝わる騒音・振動、窓の変更が外観に与える影響などはマンションによって異なることから、各マンションの設備水準や劣化状況等に応じたルールを定めることが望ましい。

ここでは、修繕工事のうち、建物全体や他住戸に長期的に負の影響を及ぼす可能性のある修繕等については、理事会（理事長）に承認申請することとし、下表において、部位ごとに、工事の実施主体と制限の目的、制限すべき負の影響（事象）、理事会承認を要する工事、承認の条件として、一般的に想定されるものを示している。

その他の軽微な修繕等については、理事会承認は不要としているが、下表右欄に示すように、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事で管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象としている。

一方で、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」（区分所有法第6条第1項）とされていることから、必要に応じて、こうした禁止行為を具体的に記載することも想定している。

（例）・ディスポージャーの設置工事（ディスポージャー処理層が設置されていない場合） ・バルコニー・専用庭への増設工事（バルコニーとしての専用使用の範囲を逸脱するため） ・建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等の工事

部位		工事の実施主体と制限の考え方	制限の目的	制限すべき負の影響（事象）	理事会承認が必要な工事		届出が必要な工事	届出も不要の工事
					理事会承認を必要とする工事	承認の条件		
専有部分	管・配線	区分所有者が管理し、必要に応じて工事する。 区分所有者が実施する工事について、他の住戸、共用部分に影響がある場合の取り扱いを定める。	給排水管の維持、円滑な給排水、騒音の防止	漏水・騒音（他住戸に影響）	給排水管を改修する工事（給排水管の改修を伴う浴室改修を含む）	<ul style="list-style-type: none"> 高圧洗浄の掃除口があること、排水管の屈曲部等が高圧洗浄可能なものであることを確認 排水勾配が確保されていることを確認する 給排水管に防音対策が講じられていることを確認する 給排水管と共用縦管の接続位置を変更する場合には、共用縦管への加工について確認する 	<p>●工事業者が出入りする工事については、工事時間、工事内容と業者名を管理組合に届出</p> <p>①業者の出入りを管理する。 ②工事による予想しがたい影響（例：給水工事によるウォーターハンマー現象）が生じた場合、どの住戸工事が原因であったか確認出来るようにする。</p> <p>●騒音・振動が発生する工事については、他の区分所有者がわかるよう工事期間と工事内容を掲示</p>	他の区分所有者への直接・間接の影響がない工事（例：専有部分の電球の取替え、水道のパッキンの取替え、シャワーヘッドの取替え、温水洗浄便座の取替え）
	設備		火災に対する安全等のための端末の稼働の確保	火災の拡大（建物全体に影響） 避難の遅れ（他住戸に影響）	住宅情報盤、感知器、スプリングクーラーの改修工事	<ul style="list-style-type: none"> 設置する端末機器、配線を確認する 		
			騒音を伴う設備設置の制限（既存設備の状況により必要な場合に限り制限する）	騒音（各住戸に影響）	ジェットバス、夜間電力を利用した給湯器を設置する工事 ディスポージャー破砕機を交換する工事	<ul style="list-style-type: none"> 設置する機器、防振・防音対策を確認する 設置する機器、防振・防音対策を確認する *処理槽の状況によっては設置自体を禁止する 		
			共用設備の利用の確保 既存設備の状況により必要な場合に限り制限する（注1）	停電（他住戸に影響）	電気を利用する設備の工事（電気契約量を〇A以上に増加させるものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> 電気の契約量を確認する *既存設備の状況によっては管理組合が幹線を改修 		
	ガス圧低下（他住戸に影響） 一部区分所有者による共用設備の不公平な利用			ガスを使用する設備の工事（〇号以上の給湯器を設置する者に限る） 電話回線を利用する工事（新たに回線を利用するものに限る）	<ul style="list-style-type: none"> ガスの使用量を確認する *既存設備の状況によっては管理組合がガス管等を改修 空き回線の状況を確認する *既存設備の状況によっては管理組合が配線盤等を改修 			
天井 壁・床	主要構造部の構造安全性の確保	躯体損傷（建物全体に影響）	大規模なリフォーム工事	<ul style="list-style-type: none"> はつり等により躯体に悪影響を与えないことを確認する *スラブ上の均ししモルタルのはつり等、躯体コンクリートの工事を伴わないものは承認することが考えられる。 *躯体工事を伴うものは「共用部分（専用使用権なし）躯体、梁、柱、スラブの欄を参照 				
床	階下への騒音の防止（注2）	騒音（他住戸に影響）	床材を張り替える工事	新築時と同等以上の遮音性能を確認する				
共用部分 （専用使用権あり）	窓・玄関	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が管理するが、区分所有者が専用使用する。 区分所有者の責任と負担で実施することが、合理的な工事について、取り扱いを定める。 	外観の統一、防犯・防音の確保（区分所有者の意思を踏まえて必要な場合に限り制限する）	美観、防犯・防音性能の低下（建物全体に影響）	共用部分の工事で現在と異なる部材を用いるもの 玄関（扉・枠）で現在と異なる材料を用いるもの	<ul style="list-style-type: none"> 色彩、形状、位置、防犯・防音性の低下の可能性を確認する 		
	面格子・ルーバー				面格子・ルーバーの工事で現在と異なる部材を用いるもの	<ul style="list-style-type: none"> 色彩、形状、位置、防犯性の低下の可能性を確認する 		
	バルコニー				バルコニーとして適正な利用	避難等の障害（他住戸に影響） 防水機能の破損（他住戸に影響）、 躯体破損	<ul style="list-style-type: none"> バルコニーに物品を固定する工事であらかじめ定められた場所への設置でない物 *エアコン室外機 避難上の支障等が無いかを確認する。 防水層、排水に悪影響がないかを確認する 躯体にボルト等を打ち込まないか確認する 	
共用部分 （専用使用権ない）	解体、梁、柱、スラブ、壁	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合が管理する。 区分所有者が行う専有部分の工事が影響する場合の取り扱いを定める。 	主要構造部の構造安全性の確保（注3）	躯体損傷（建物全体に影響）	躯体コンクリートへの穿孔又はアンカーボルト等の金物の打ち込みを伴う工事	<ul style="list-style-type: none"> 穿孔や金物の打ち込みにより躯体に悪影響を与えない。 		
その他		法令順守（注4）						

(注1) 電気、ガス、水道、電話は、共用設備(管・配線)の仕様により使用できる量に制限があり、これを超えて利用しようとする、停電、ガス圧の低下、水圧の低下等の障害、共用回線利用の不公平等の問題が起こる可能性がある。このためマンションの共用設備の能力に応じて、専有部分で行われる共用設備の能力に応じて、専有部分で行われる共用部分の利用の増加に影響する工事について承認対象とすることが考えられる。この場合、既存設備の状況を踏まえてあらかじめ各戸の使用限度を算出して承認基準(承認申請不要基準)を定めておくこと、各戸の契約量の合計が共用設備の能力の限界に近づいた場合の共用設備の改修についても、理事会で議論することが望ましい。

なお、インターネットについては、マンションの任意加入方式のインターネット回線が引かれており、区分所有者が加入を望んだときには、プロバイザに申込みれば工事なしで回線を利用することができるが、インターネット回線が引かれていないマンションで新たに引く場合には、管理組合がインターネット回線業者に申し込み、共用部分の設備(ルーター、配線等)の設置工事を実施する。(区分所有者が工事をするのではない)

(注2) 標準規約コメントにもあるとおり、特にフローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等による影響が異なるため、専門家の確認が必要である。物件の状況によっては専門家の確認を得たうえで、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。

- ・新築時フローリングのマンションの場合：使用されるフローリングの遮音等級が新築時と同等以上であり、施工方法が当該フローリングのカタログに示されたとおりの工事であることを確認する。
- ・新築時カーペット敷きの高経年マンションで、スラブ厚が薄く、遮音性能上問題が発生する可能性があるとして管理組合が決定した場合：フローリング等の承認条件(遮音等級LLO以上)を示す。

(注3) 躯体破損をどこまで許容するかは、マンションの設計強度や施工状況等によって主要構造部への影響の度合いが異なることから、慎重な判断が必要である。物件の状況によっては、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。

- ・高層マンションで住戸の界壁が乾式工法の場合：界壁への穿孔工事は原則禁止(必要となる耐火性能を満たさなくなる可能性が極めて高いため)
- ・比較的築浅で必要なスリーブが設置されているマンションの場合：スリーブの増設を禁止する。
- ・高経年マンションで、設備グレードアップのニーズが高い場合：スリーブ増設の条件として、構造計算に関わらない部位であって、レーダー等による配筋確認のうえ、行うことを確認する。

(注4) 申請者及び工事業者が関係法令を順守することは当然であり、各法令への対応状況を理事会が確認し承認することは現実的ではないが、安全性に関わる以下のような点について、承認の際に承認の際に申請者に注意喚起を行うことが望ましい。

- ・玄関扉等を変更する際の防火性能の確保
- ・防火区画1m以内の被覆処理

(3) コミュニティ条項の削除（第 27・32 条）

平成 16 年の標準管理規約改正で規定されたコミュニティ関係条項（第 27 条第 1 項第十号及び第 32 条第 1 項第十五号）が削除され、一方で、管理適正化指針の方には規定追加されました。また標準管理規約では、防災・防犯、美化・清掃などの組合業務に限ってのコミュニティ活動は可能であることなど、コメントの中で詳細に解説されています。

（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。

~~十一 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~~（削除）

（業務）

第 32 条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため（追加）、次の各号に掲げる業務を行う。（一～十一、十四号等 省略）

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 防災に関する業務~~（削除）

~~十五 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~~（削除）

十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務~~その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務~~（削除）

（コメント②）

平成 16 年改正での「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）」の規定は、日常的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として、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「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があり、管理組合と自治会（町内会）等との混同により、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、管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等の実態もあった。

一方、管理組合の従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動として行われるもので、例えばマンションやその周辺における美化や清掃、防災・防犯活動などで、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 3 条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいては、管理組合の業務とすることは可能である。

以上を明確にするため、第 27 条第十号及び第 32 条第十五号を削除するとともに、第 32 条第十二号を「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」と改めた。

（コメント③）

管理組合は、区分所有法第 3 条に基づき、区分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、また費用の負担においても注意

する必要がある。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の留意すべき点は、次の通りである。

- ・管理組合とは別の組織とする
- ・加入を強制しない
- ・希望しない者から徴収をしない
- ・区分経理とする
- ・代行徴収に係る負担について整理する

(コメント④)

管理組合の業務として行うコミュニティ活動についても、一部の者に対象が限定されるクラブやサークル活動の経費、主として親睦を目的とする飲食経費などは、管理業務の範囲を超え全体の資産価値向上等に資するとも言い難いため、区分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費用負担で賄うべきである。

(4) 議決権割合 (第 46 条)

区分所有者の議決権は、共用部分の持分割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否算定しやすい数字に直した割合、若しくは各住戸の面積があまり異なる場合の住戸 1 戸につき 1 個の議決権が採用されていますが、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨、次のようにコメントしています。

(コメント③)

共有部分の共有持ち分による議決権割合の設定は各住戸が比較的均質な場合は妥当だが、高層階と低層階で眺望等の違いで住戸の価値に大きな差が出る場合もある。民法の共有物の管理で、各共有者の持分価格の過半数で決する規定に照らし、新たに建てられるマンションの議決権割合をより適格的な選択肢を示すことも必要であると考えられる。

このため住戸の価値に大きな差がある場合は、単に共用部分の共有持分の割合によらず、専有部分の階数（眺望・日照等）、方角（日照）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎とし、議決権の割合を定めることもできる。

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、分譲契約等によって定まる敷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。

(5) 理事会の代理出席 (第 53 条)

理事会への理事の代理出席について、条文の変更はありませんが、本人が出席できない場合の書面による表決の方法等に関し、理事会の議決の有効性を巡るトラブルを防止の考え方などを、コメントで次のように留意点を述べています。

(コメント①・②)

総会で選任された理事は、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされ、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。したがって、理事の代理出席を規約で認める旨の明文規定がない場合に認めるのは適当ではない。

(コメント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。この場合でも、あらかじめ、総会で、それぞれの理事ごとに、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審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。

- ・外部専門家の理事については代理出席を認めるのは適切でない。

(6) 管理費等の滞納に対する措置 (第 60 条及び別添 3)

「建物並びに敷地及び附属施設の維持管理」の為の原資である管理費等の滞納者に対し管理組合行うべきことを条項 (第 60 条第 3 項) で明文化し、コメント及び実務の参考として別添 3 も追加されました。

(管理費等の徴収)

第 60 条 (以下、第 1～2 項を省略)

3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

コメントのポイントは次の通りです。なお、別添 3 についての解説は省略します。

(コメント③・④)

管理費等の確実な徴収は管理組合が適正な管理を行う上で根幹的な事項であり、管理費等の滞納は管理組合の会計に悪影響を及ぼすだけでなく、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあり、滞納者に対し必要な措置を講じることは、管理組合 (理事長) の最も重要な職務である。

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的に纏めたフローチャート及びその解説 (別添 3) が追加された。

管理組合の回収は専門的ノウハウある金融機関等事業者の債権回収と異なり、回収コスト (手間・時間) が膨大となることもあり、利息制限法等の遅延損害金利率よりも高く設定することも考えられる。

3. 災害時・緊急時の対応

(1) 災害時の管理組合の意思決定 (第 21・54 条)

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として理事長が保存行為をできることとした条項 (第 21 条第 6 項)、応急的な修繕工事を理事会決議とした条項 (第 54 条第 1 項第十号) 及びコメントが追加されました。

(敷地及び共用部分等の管理)

第 21 条 (以下、第 1～5 項を省略)

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。

(議決事項)

第 54 条 理事会はこの規約の別に定めるほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

十 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

コメントのポイントは次の通りです。

(第21条コメント⑩)

災害等の緊急時には、保存行為は理事長が単独で実施できるが、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場合は、理事会の決議が必要と定めている。しかし、理事会も開催が困難な場合を想定し、理事長が単独で判断し実施できる旨を、規約に定めることが考えられる。

更に役員（含む理事長）が対応できない事態に備え、予め定められた方法により選任された区分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定めることや、理事長等が単独で判断し実施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などについて、予め定めておくことの考えも示されている。

(第54条コメント①)

「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」の想定の内容を以下に列挙した。

ア) 緊急対応が必要となる災害範囲：地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火など。

イ) 「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、組合員の総会出席が困難である場合。

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）も含まれる。

(2) 緊急時の理事等の立ち入り（第23条）

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として理事長が専有部分に立ち入ることができることとした条項（第23条第4項）及びコメントが追加されました。

(必要箇所への立ち入り)

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又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

(以下、第2～3項を省略)

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。

コメントのポイントは次の通りです。

(コメント①・②)

緊急の立ち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。

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。

4. 社会情勢を踏まえた改正

(1) 暴力団等の排除規定（第19条の2）

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項（第19条第1項、第2項）及びコメントが追加されました。

（暴力団員の排除）

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

コメントのポイントは次の通りです。

（コメント①）

暴力団員への専有部分貸与を禁止する旨の規約の規定例を示し、必要に応じ、暴力団員だけでなく関係者や準構成員等を追加する場合、その範囲について各都道府県が定める暴力団排除条例等を参考に規定することの解説など。

第1項第二号又は同項第三号の区分所有者の解約権は、区分所有者と第三者との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするものであり、管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて（書面の提出）、区分所有者に代理して解約権を行使する。代理権の行使は総会決議によることが望ましい。

（コメント②）

なお暴力団員への譲渡は、賃貸契約に係るものと同様の取決めを区分所有者間で結ばれることも注意を要すること。

敷地内での暴力行為や威嚇行為等の禁止については、「共同生活の秩序を乱す行為」（第67条や「共同の利益に反する行為」（法第6条）等に該当するものとして、必要な法的措置を講ずることが可能であると考えられること。

（コメント③）

なお、措置の実行等に際し、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携と協力が重要であること。

(2) 管理状況などの情報開示 (第 64 条)

大規模修繕工事の実施状況や修繕積立金の積み立て状況など、中古住宅の流通促進、資産価値向上と関連して、情報を開示する場合の条項 (第 64 条第 2 項、第 3 項) 及びコメントが整備されました。また、情報開示の様式として別添 4 が示されています。

(帳票類等の作成、保管)・・・《電磁的方法が利用可能な場合》

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

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

3 理事長は、総会議の事録 (理事会の議事録含む)、本条第 1 項及び第 2 項並びに規約原本等の開覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

コメントのポイントは次の通りです。また、別添 4 については、参考までに管理情報の項目例を列記します。

(コメント④)

第 2 項は、管理組合の業務に関する各種書類等の管理について、第 1 項の帳票類と同様、その保管及び開覧に関する業務を理事長が行うことを明確にした。なお、理事長は、理事長の責めに帰すべき事由により第 1 項の帳票類又は第 2 項に掲げる書類が適切に保管されなかったため、当該帳票類又は書類を再作成することを要した場合には、その費用を負担する等の責任を負う。

(コメント⑤)

第 3 項は、組合員又は利害関係人が、管理組合に対し総会議事録 (理事会の議事録含む) など、管理組合の財務・管理に関する情報のうち、自らが必要とする特定の情報の書面交付を求めることの実態を踏まえた規定。

書面交付の対象とする情報として、大規模修繕工事等の実施(予定)状況、その裏付けとなる修繕積立金の積み立ての状況 (全体の滞納の状況も含) やペット飼育制限、楽器使用制限、駐車場や駐輪場の空き状況等が考えられる。その範囲についてなど、交付の相手方に求める費用等とあわせ、細則で定めておくことが望ましい。細則作成には別添 4 を参考。

(コメント⑥)

第 3 項の管理組合の財務・管理に関する情報については、これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われるマンションほど市場での評価が高まることや、評価を通じて管理の適正化が促されることが想定されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めて規定することも考えられる。一方で、開示には防犯上の懸念等もあることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討することが必要である。

管理情報提供様式に記載のある項目例

別添4

1 マンション名称等

- ①物件名称
- ②総戸数
- ③物件所在地
- ④対象住戸の住戸番号

2 管理体制関係

- ①管理組合名称
- ②管理組合役員数（理事総数、監事総数）
- ③管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）
- ④通常総会の開催月と決算月
- ⑤理事会の年間の開催回数
- ⑥管理規約原本の発効年月と変更年月
- ⑦共用部分に付保している損害保険の種類（火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）
- ⑧使用細則等の規程の有無と名称（駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）

3 共用部分関係

（1）基礎事項

- ①建築年次（竣工年月）
- ②共用部分に関する規約等の定め
 - ・共用部分の範囲（規定している規約条項、別表名）
 - ・共用部分の持分（規定している規約条項、別表名）
- ③専用使用権に関する規約等の定め（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）

（2）駐車場

- ①駐車場区画数
 - ・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
 - ・敷地外台数（平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）
- ②駐車場使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項）
- ③車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）
- ④空き区画の有無
- ⑤空き区画の待機者数
- ⑥空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別）
- ⑦駐車場使用料

（3）自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場

- ①区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
- ②空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）
- ③使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

4 売却依頼主負担管理費等関係（①～⑬の項目ごとに金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））

- ①管理費
- ②修繕積立金
- ③修繕一時金
- ④駐車場使用料
- ⑤自転車置場使用料
- ⑥バイク置場使用料
- ⑦ミニバイク置場使用料
- ⑧専用庭使用料
- ⑨ルーフバルコニー使用料
- ⑩トランクルーム使用料
- ⑪組合費
- ⑫戸別水道使用量・冷暖房量・給湯料
- ⑬その他
- ⑭遅延損害金の有無とその額
- ⑮管理費等支払方法（翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）
- ⑯管理費等支払方法（口座振替（〇〇銀行〇〇支店、自動送金（〇〇銀行支店）、振込、集金代行会社委託の別）

5 管理組合収支関係

- （1）収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）

- ①管理費会計収入総額
- ②管理費会計支出総額
- ③管理費会計繰越額
- ④管理費会計資産総額
- ⑤管理費会計負債総額
- ⑥修繕積立金会計収入総額
- ⑦修繕積立金会計支出総額
- ⑧修繕積立金会計繰越額
- ⑨修繕積立金会計資産総額
- ⑩修繕積立金会計負債総額

- （2）管理費等滞納及び借入の状況

- ①管理費滞納額
- ②修繕積立金滞納額
- ③借入金残高

- （3）管理費等の変更予定等（①～⑬について変更予定有（平成 年 月）、変更予定無、検討中の別を記載）

- ①管理費
- ②修繕積立金
- ③修繕一時金

- ④駐車場使用料
- ⑤自転車置場使用料
- ⑥バイク置場使用料
- ⑦ミニバイク置場使用料
- ⑧専用庭使用料
- ⑨ルーフバルコニー使用料
- ⑩トランクルーム使用料
- ⑪組合費
- ⑫戸別水道使用量・冷暖房量・給湯料
- ⑬その他

(4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約条項、別表名)

(5) 特定区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無(規定している規約条項、別表名)

6 専有部分使用規制関係

- ①専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)
- ②専有部分使用規制関係
 - ・ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)
 - ・専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)
 - ・楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)

7 大規模修繕計画関係

- ①長期修繕計画の有無(有、無、検討中の別)
- ②共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月))
- ③大規模修繕工事実施予定の有無(有(平成 年 月予定、工事概要)、無、検討中の別)

8 アスベスト使用調査の内容

- ①アスベスト使用調査の内容
- ②調査結果の記録の有無
- ③調査機関名
- ④調査内容
- ⑤調査結果

9 耐震診断の内容

- ①耐震診断の有無
- ②耐震診断の内容

10 管理形態

- ①マンション管理業者名
- ②業登録番号
- ③主たる事務所の所在地
- ④委託(受託)形態(全部、一部の別)

11 管理事務所関係

- ①管理員勤務日
- ②管理員勤務時間
- ③管理事務所の電話番号
- ④本物件担当事業所名
- ⑤本物件担当事業所電話番号
- ⑥本物件担当者氏名

12 備考

共用部分における重大事故・事件があればその内容、ゴミ出しに関する情報など。