

## パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する 国土交通省の考え方

「マンション標準管理規約の改正案に関するご意見募集」を、平成 22 年 12 月 24 日から平成 23 年 1 月 28 日まで実施した結果、意見数合計 451 件、意見提出者数 135 名・団体からご意見を頂きました。主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方は、以下のとおりです。

### 1. 緊急時の専有部分等への立入りの規定の整理（23条関係）

主な意見の概要	意見数
立入りの手続き・判断基準の明確化、現状回復の範囲の整理、立ち入らなかった場合の責任の整理、民法に定める緊急避難や警察官職務執行法及び消防法に定める立入権など他の法律との整理をすべき。	11 件
孤独死、ごみ屋敷化した住戸からの害虫等の発生等、改正案第 23 条第 4 項で示された災害・事故等以外にも現実の問題となっているケースがあることも踏まえ、規定の見直しやコメントへの記載を検討すべき。	8 件
「管理を行う者」とは、管理組合、理事会或いは区分所有法第 4 節の管理者を指すのかその範囲が不明確であり、「立入りをした者」との違いも含めて整理が必要である。	5 件

意見に対する考え方
・ご指摘の点を踏まえ、緊急時の専有部分等への立入り規定については、その手続きや判断基準の明確化等について、他法令との関係も含め、更に具体的に検討することとします。

### 2. 書類等の保管等に関する整理（32条関係）

主な意見の概要	意見数
理事長（管理者）が保管する書類と管理組合が保管する書類を区別しているが、管理員室などに一括して保管している管理組合が多く、実態に即していない。	4 件
書類等の劣化への対応や、保管スペースの問題を解消するため、書類等の保管の方法として「電磁的記録」を追加すべきである。	2 件
閲覧方法、対応の基準などを示した閲覧規定を設ける場合の具体的な事例を示すべきである。	2 件

意見に対する考え方
・ご指摘の点を踏まえ、電磁的記録による方法を保管方法として明記する等、適宜修正を行いました。なお、区分所有法において集会（総会）の議事録及び規約は、管

理者が保管しなければならないこととされており、標準管理規約では理事長を管理者と定めていることから、確認的にこれらの書類を理事長が保管しなければならない旨を明示しているものです。これらの書類の保管場所等について特別の取扱いを求めるものではありません。

### 3. 管理組合の役員に関する規定の整理（35条関係）

#### ① 役員 の 資格要件の緩和（現住要件の撤廃）

主な意見の概要	意見数
管理組合の役員は、マンションの財産価値を維持・保全するため、その能力・見識によって総会で選任される者であるので、マンション管理や合意形成の専門家が、組合員でなくても役員に就任することができるようにすべきである。	27件
役員 の 資格要件の緩和に当たっては、輪番制による役員就任の機会の均等化や、住民活動協力金の最高裁判決を踏まえた不在区分所有者の管理義務の明文化などを検討すべきである。	12件
第三者管理者方式の標準管理規約を併せて取りまとめてもらいたい。	10件
専門的な知識を有する外部監事を選任できるようにすべきである。	4件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の改正は、区分所有者（組合員）が主体となって行う管理のあり方の中で所要の見直しを行うものです。</li> <li>国土交通省としては、管理組合の役員 の なり手不足や管理組合が十分に機能していない等のマンション管理に関する課題に対応するため、管理方式の選択肢の一つとして、ご指摘のような、第三者管理者方式を含む専門家を活用した管理組合の運営のあり方の検討が必要であると考えています。こうした管理のあり方に対応した標準管理規約の整備については、役員 の 資格要件の問題だけではなく、総会と理事会の役割・関係、専門家を含む役員 の 業務遂行に対するチェック体制の強化等の幅広い観点からの検討が必要であるため、このような管理組合のガバナンス全体の検討を改めて行った上で、早期に措置することとしたいと考えています。</li> </ul>

#### ② 組合員に代わって配偶者等が役員 の 職務を行う規定について

主な意見の概要	意見数
組合員に代わって配偶者等が役員 の 職務を行うことについては、民法に定める復代理の趣旨との整合性、責任の範囲が不明確であること、組合員が期中に転勤、長期出張となるたびに総会の承認を得なければならないことなど、現場で混乱が生じる恐れがあるのではないかと。	16件
配偶者等が役員 の 職務を代行するというのは、代行者に役員としての能力・見識があるとは保障されないし、そうした能力・見識によって総会で選任された役員が、私人的関係にある配偶者等に委任できるとの規定は、不適切である。	11件

配偶者等を直接役員に選任しても何ら不都合はないことから、役員の資格要件を配偶者等に緩和すべきである。	8件
組合員に代わって役員の職務を行う者の範囲についての制限をするのであれば二親等の親族まで認めるなど実態に即した形になるよう配慮が必要である。	5件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の改正は、区分所有者（組合員）が主体となって行う管理のあり方の中で所要の見直しを行うものであり、組合員以外の者が役員業務を行う管理のあり方については、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で、検討することとします。</li> </ul>	

### ③その他

主な意見の概要	意見数
理事会における利害関係法人の関連決議への参加の自粛、透明性の確保の方法、法人から職務命令を受けた者であることを証する手続き等の規定化や例示等による明確化を行うべきである。	6件
コメントにおいて、監事を複数名置くことや、監事は原則として理事会に出席し、出席できない場合には理事会議事録を確認することなどについて「望ましい」とするのではなく、「必要である」など明確に記載すべきである。	4件
監事の職務について、理事が兼ねることはできないこと、監査の対象の範囲、集会招集手続きの手順などを示してより明確化すべきである。	4件
「報酬」という表現を用いることで役員に過大な責任を負わせること、源泉徴収との関係の整理、非営利団体である管理組合の概念の明確化のため、「報酬」という表現は避けるべきである。	3件
マンション管理の専門家としてどのような者が考えられるかについて、マンションの特性等を踏まえて再検討すべきである。	2件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点については、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で、検討することとします。</li> </ul>	

## 4. 議決権行使書と委任状に関する規定の整理等（第46条関係）

### ①議決権行使書と委任状の取扱いの整理

主な意見の概要	意見数
賛否の記載のない議決権行使書を一律に賛成票として取り扱うことは株主総会などで一般的に行われていることから、そのようなことを「困難」とするコメントには反対である。	5件
白紙の委任状は、総会出席者の賛否の比重に応じて按分する方法などにより総会での議論を重視した取扱いとすべきである。	5件

書面又は代理人による議決権の行使は、いずれも区分所有法に定められた議決権の行使の方法であり、すべての管理組合において適用されることから、標準管理規約においてその様式例などを具体的に示すべきである。	3件
「議長に一任」された議決権の行使の方法の解釈について、議長の判断によって一律賛成・反対としてよいのか、総会出席者の賛否の比重に応じて按分してよいのかなど、その取扱いについて具体的に示すべきである。	2件
明確な意思表示のない白紙委任状を議長に一任したものとみなすことは、あいまいな委任関係を正当化し、結果として区分所有者の財産権が形骸化することになることから、そのような取扱いを認めるコメントには反対である。	2件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点を踏まえ、議決権行使書と委任状の取扱いに関する記述については、次ような内容に修正することとします。すなわち、組合員の意思を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、そのためには議案の内容があらかじめ明確に示されることが重要であること、及び、白紙委任状が提出された場合の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、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旨を、コメントにおいて記載することとします。</li> </ul>	

## ②議決権行使の代理人の範囲等について

主な意見の概要	意見数
代理人の範囲は、財産権保有者である組合員と利害が一致する配偶者若しくは一親等親族又は他の組合員に限定すべきであり、利害関係が一致するとは限らない同居人や借家人に対して代理人資格を認めるべきではない。	7件
代理人の本人確認の方法について、株主総会においても身分証の提示を要求していないことや、身分証の提示を拒んだ者の議決権の取扱いについてトラブルが生じる可能性があるため見直すべき。	4件
マンション管理組合は区分所有者の団体であり、区分所有法第44条において賃借人（占有者）には、利害関係があることについての意見陳述権が認められていることから、賃借人を代理人の範囲に含める必要はない。	2件
規約で代理人の範囲を制限したとしても、法定代理人の出席は拒むことができないことなど、法定代理人の取扱いをコメントに記載すべきではないか。	2件
組合員から議決権行使の委任を受ける代理人のうち、配偶者等はマンションに現に居住する者に限定すべきではないか。	2件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点を踏まえ、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は、規約本文で具体的に列記するのではなく、コメントにおいて基本的な考え方を記述することとします。具体的には、コメントにおいて、代理人の範囲を規約に定めておく場合には、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、組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から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こと等について記載することとします。なお、区分所有者の立場から利害関係が一致すると考えられる者の具体的な類型について、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガ</li> </ul>	

<p>バランス全体の検討の中で、引き続き検討することとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・また、代理人の本人確認に関する手続き規定については、ご指摘の点を踏まえ、標準管理規約の内容としては盛り込まないこととします。</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5. 総会の決議内容の明確化（54条関係）

主な意見の概要	意見数
「収支予算及び事業計画」として総括的に総会の承認を得る方法をとる場合に、経常的な補修の事例、金額の範囲の考え方などが示さなければ実効性を確保できないのではないか。	3件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘のような経常的な補修の事例や金額の範囲については、それぞれのマンションの実態等を踏まえて、各管理組合において判断されるべきものであると考えます。</li> </ul>

## 6. 長期修繕計画の作成・見直し及び修繕積立金の設定・見直しに当たっての留意点（48条関係）

主な意見の概要	意見数
長期修繕計画の作成又は変更を行うことを管理組合の業務として定めているのは第32条であるため、長期修繕計画の意義やあり方に関する記述は第32条関係コメントとすべきである。	4件
修繕積立金の目安となる額を提示すべきである。	2件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の点を踏まえ、長期修繕計画の意義やあり方に関する記述は、管理組合の業務として定めた第32条関係コメントにおいて記載することとしました。</li> <li>・ご指摘の修繕積立金の目安となる額については、平成23年4月に公表した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を参照してください。</li> </ul>

## 7. 理事会の権限の明確化

主な意見の概要	意見数
管理組合において適切に運用されるようにするためには、保存行為の具体的な内容、保存行為かどうか判断を誤ってしまった場合の事後承認の手続き等についてより充実させる必要がある。	9件
総会決議事項を理事会決議事項とすることは理事会の権限の明確化というより拡大強化であり、その結果、理事会の独断専行、総会の空洞化、組合員の無関心化につながるおそれがあることから賛成できない。	4件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の「保存行為」の範囲、内容等については、基本的には各行為の具体的内容に基づく個別の判断によることとなりますが、管理組合における適切な運用のための判断材料となるよう、個別事例の収集・整理も含め、引き続き検討することとします。</li> <li>なお、総会と理事会の関係については、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で、引き続き検討することとします。</li> </ul>

## 8. 新年度予算成立までの経常的な支出に関する整理

主な意見の概要	意見数
理事会決議事項とした場合、迅速かつ機動的な業務の執行を実現できないため、予算成立後の通常の支払い手続きと同様に処理すべきである。	4件
当該会計年度の予算の一部として承認を得るものであるにもかかわらず、それとは別に二重の承認を得ることとなることから、「承認」とすべきではなく、「報告」などその他の方法によるべきである。	3件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点を踏まえ、新年度予算成立までの経常的な支出については、通常総会においてその内容を報告することとし、当該支出は新年度予算の一部として承認されたものとみなすよう規定を改めました。</li> </ul>

## 9. 財産の分別管理等に関する整理

主な意見の概要	意見数
印鑑と金庫の鍵を理事長と副理事長に分けて管理する方法が例示されているが、この場合、組合印を使用する際に常に副理事長が同席しなければならず現実的ではない。	2件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>財産の適切な管理を行うという観点で示した一例であり、その他の管理の方法についても、それぞれのマンションの実態等を踏まえて、各管理組合において判断されるべきものであると考えます。</li> </ul>

## 10. 第66条と第67条の関係の整理

主な意見の概要	意見数
第67条第3項の「理事長」を「管理組合」に置き換えたこと、一方で同条第1項の「理事長」は「管理組合」に置き換えられていないこと、また、同条第6項に定める区分所有者に対する通知義務を削除したことの趣旨が不明確で	13件

ある。	
第 60 条第 3 項に定める訴訟の追行を行う者を「理事長」から「管理組合」に変更することによって迅速な対応できなくなるおそれがある。	2 件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点を踏まえ、「管理組合」と「理事長」の権限等の関係の整理については、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で、検討することとします。</li> </ul>	

### 1 1. 管理組合における分譲後の原始規約の見直し

主な意見の概要	意見数
規約の見直しについて「望ましい」という表現に留めず、どのような場合に見直しが必要なのかということをもより明確に記載し、管理組合自身による見直しが行われるよう啓発すべきである。	2 件
原始規約の見直しよりも、原始規約作成時に適切なものが作成されるようにすべきである。	2 件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>標準管理規約については、原始規約を作成する分譲事業者に対しても、関係団体を通じて周知してきたところであり、今回の改正についても、関係団体を通じて周知する予定です。なお、管理規約は、それぞれのマンションの実態や区分所有者等の意向を踏まえたものとするのが重要であり、新規分譲後や、法令等の改正又は状況の変化等を踏まえ、定期的な見直しを行うことが重要であることについて、様々な方法で周知を図ってまいります。</li> </ul>	

### 1 2. 共用部分の範囲に関する整理

主な意見の概要	意見数
別表 1（対象物件の表示）、別表 2（共用部分の範囲）について、混乱が生じることのないような表現に見直すとともに、考え方や注意点などのコメントを追加すべきである。	10 件
住宅への設置が義務付けられた火災警報器について、自動火災報知設備は、感知器、住宅情報盤などと一体として管理することを踏まえ、規約やコメントに取扱いを記載すべきである。	2 件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> <li>別表 1 及び別表 2 については、平成 22 年 5 月のマンション標準管理委託契約書の改定を踏まえた用語の整理を行うこととするものです。</li> </ul>	

### 1 3. その他

#### 1) 暴力団等排除規定

主な意見の概要	意見数
暴力団等排除条項導入に向けての社会的な取組みと政府の方針を踏まえれば、個々の管理組合が参考とする標準管理規約に暴力団等排除条項を導入すべきである。	11件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘を踏まえ、いわゆる暴力団等排除条項の導入について、実効性を確保するための方策も含め、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で合わせて検討し、早期に措置することとします。なお、今回の改正においては、総会における議決権行使を行う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旨をコメントに記載することとしています。</li> </ul>

## 2) 役員の選任等

主な意見の概要	意見数
「誠実義務」という表現を「善管注意義務」や「忠実義務」など他の法令を参考とした表現に見直すなど役員の責任の明確化を行うべきである。	3件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘の点については、3①の「意見に対する考え方」の中で述べた管理組合のガバナンス全体の検討の中で、検討を行うこととします。</li> </ul>

## 3) 駐車場の使用方法、使用料の取扱い

主な意見の概要	意見数
駐車場の充足率が100%に満たない管理組合においても、分譲時の申請者が半永久的に使用するという不公平が存在している。駐車場の公平な使用方法について検討を行うべきである。	1件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の選定の公平な方法については、現行のコメント（第15条関係）においても記述がされていますが、ご指摘の点を踏まえ、駐車場の公平な使用方法について、更に具体的に検討することとします。</li> </ul>