

マンション標準管理規約（団地型）新旧対照表

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（団地型）</p> <p style="text-align: center;">第6章 管理組合</p> <p>第2節 管理組合の業務</p> <p>（業務）</p> <p>第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一・二 （略）</p> <p>三 <u>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</u></p> <p>四～十七 （略）</p> <p style="text-align: center;">第3節 役員</p> <p>（役員）</p> <p>第37条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一～五 （同右）</p> <p>2 理事及び監事は、<u>組合員のうちから</u>、総会で選任する。</p> <p>3 （同右）</p> <p style="text-align: center;">第4節 団地総会</p>	<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（団地型）</p> <p style="text-align: center;">第6章 管理組合</p> <p>第2節 管理組合の業務</p> <p>（業務）</p> <p>第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>一・二 （略）</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務</p> <p>四・十七 （略）</p> <p style="text-align: center;">第3節 役員</p> <p>（役員）</p> <p>第37条 管理組合に次の役員を置く。</p> <p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、<u>〇〇団地に現に居住する組合員のうちから</u>、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。</p> <p>3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。</p> <p style="text-align: center;">第4節 団地総会</p>

<p>(議決権)</p> <p>第48条 (同右)</p> <p>2～4 (同右)</p> <p>(削除)</p> <p>5 <u>組合員又は代理人</u>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。</p> <p>6 (同右)</p> <p>第5節 理事会</p> <p>(議決事項)</p> <p>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</p>	<p>(議決権)</p> <p>第48条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者</u>でなければならない。</p> <p>6 <u>代理人</u>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。</p> <p>[※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]</p> <p>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> <p>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>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る。</p> <p>第5節 理事会</p> <p>(議決事項)</p> <p>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</p>
---	--

事項を決議する。

一～五 (同右)

六 第60条第3項に定める承認又は不承認

七 第62条第3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

八 (同右)

九 (同右)

第7章 会計

(収支予算の作成及び変更)

第60条 (同右)

2 (同右)

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 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

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

二 規約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

四 その他の総会提出議案

五 第17条に定める承認又は不承認

(新設)

(新設)

六 第77条に定める勧告又は指示等

七 総会から付託された事項

第7章 会計

(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。

(新設)

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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

第8章 棟総会

(議決権)

第71条 (同右)

2～4 (同右)

(削除)

5 区分所有者又は代理人は、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。

(新設)

第8章 棟総会

(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、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者でなければならない。

6 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。

[※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)

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

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る。

6 (同右)

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		
敷 地	所 在 地	
	面 積	
	権 利 関 係	
建 物	構 造 等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		
敷 地	所 在 地	
	面 積	
	権 利 関 係	
建 物	構 造 等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²
	専 有 部 分	住戸戸数 戸 延べ面積 m ²

<p>附属施設</p>	<p>管理事務所、集会所、管理用倉庫、<u>塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、案内板、専用庭、プレイロット及びその他の屋外の設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設</u></p>	<p>附属施設</p>	<p>管理事務所、集会所、管理用倉庫、<u>駐車場施設、自転車置場、外灯設備、案内板、園地施設、ごみ集積所、屋外給水配管設備、污水管、雨水排水管、植樹及びその他の屋外の配線・配管設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設</u></p>
-------------	--	-------------	--

別表第2 共用部分の範囲

1 棟の共用部分

エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、床、天井、柱、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

管理事務所、集会所、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」

別表第2 共用部分の範囲

1 棟の共用部分

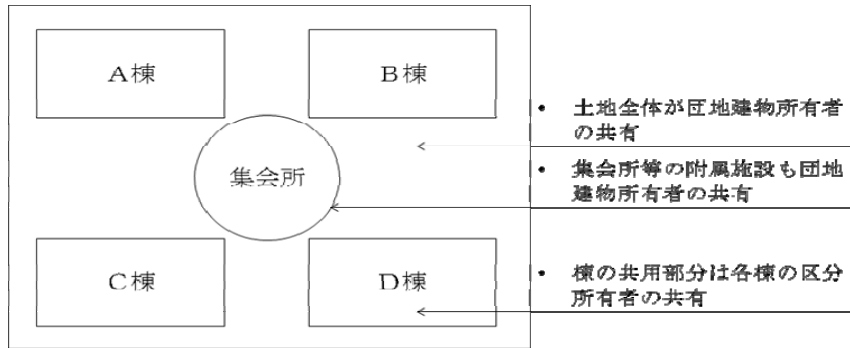
玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

管理事務所、集会所、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」

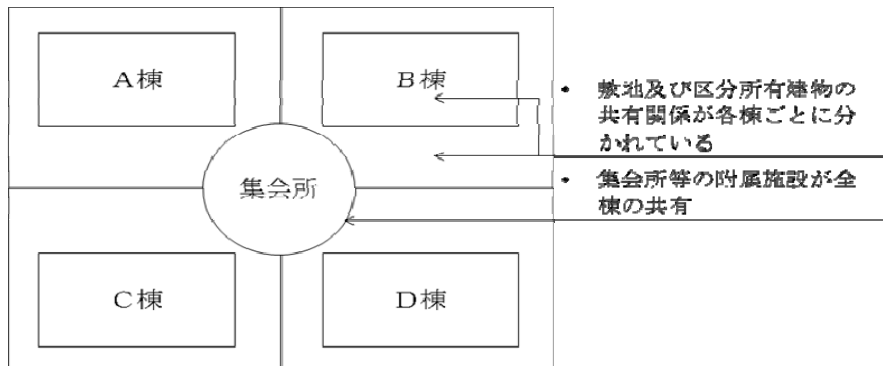
改正案	現 行
<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（団地型）コメント</p> <p>全般関係 ①・② （略）</p> <p>③ 団地の形態の典型的なものとして、「団地内の土地全体が全団地建物所有者の共有となっている形態」<u>（図1）</u>と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が全団地建物所有者の共有となっている形態」<u>（図2）</u>とがあるが、本規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態であり、特に、</p> <p>ア) 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること</p> <p>イ) ア)の建物の敷地（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）</p> <p>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</p> <p>の三つの要件を満たしている団地<u>（図1）</u>とした。</p> <p>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。</p> <p><u>図1 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（マンション標準管理規約（団地型）の対象とする形態）</u></p>	<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（団地型）コメント</p> <p>全般関係 ①・② （略）</p> <p>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」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」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、</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>の三つの要件を満たしている団地とした。</p> <p>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。</p> <p>（新設）</p>



- 土地全体が団地建物所有者の共有
- 集会所等の附属施設も団地建物所有者の共有
- 棟の共用部分は各棟の区分所有者の共有

- 団地建物所有者の共有である団地内の土地及び集会所等の附属施設とともに、区分所有建物（A～D棟の各共用部分）全部を一元的に管理する場合。
- マンション標準管理規約（団地型）を参考に団地建物所有者全員で規約を作成。

図2 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（マンション標準管理規約（団地型）の対象としない形態）



- 敷地及び区分所有建物の共有関係が各棟ごとに分かれています
- 集会所等の附属施設が全棟の共有

- 敷地及び区分所有建物（A～D棟の各共用部分）管理は、マンション標準管理規約（単棟型）を参考として、各棟ごとに規約を作成。
- 集会所等の全棟で共有している附属施設についてのみ全棟で規約を作成。

（新設）

<p>④・⑤ (略)</p> <p>⑥ <u>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。</u> 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。</p> <p>第 34 条関係 ①～⑥ (略)</p> <p>⑦ <u>管理組合が保管する書類等として、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あげられるが、その他に、理事長が保管する書類等としては、第 5 1 条第 3 項で定める団地総会議事録、第 5 5 条第 2 項の規定に基づき準用される第 5 1 条第 3 項で定める理事会議事録、第 6 6 条及び第 6 6 条関係コメントに掲げる帳票類、第 7 4 条第 4 項で定める棟総会議事録、第 8 2 条で定める規約原本等</u>があげられる。 このうち、<u>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。</u></p> <p>⑧ <u>管理組合が保管する長期修繕計画書及び設計図書等並びに修繕等の履歴情報についても、理事長が保管する書類等と同様に閲覧に関する規定を設置することが望ましい。また、保管方法についても、電磁的方法が利用可能な場合には、同方法によって保管することが考えられる。</u></p> <p>⑨ (同右)</p> <p>第 37 条関係 ① <u>管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成さ</u></p>	<p>④・⑤ (略)</p> <p>⑥ <u>駐車場の扱い等、この標準管理規約で示している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。</u> 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。</p> <p>第 34 条関係 ①～⑥ (略) (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>⑦ <u>建替え等により消滅する管理組合は、管理費や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。</u></p> <p>第 37 条関係 (新設)</p>
--	--

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区分所有者であるという点に着目して、「組合員」としているが、それぞれのマンションの実態に応じて、「〇〇マンション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 (同右)

③ (同右)

④ (同右)

⑤ (同右)

⑥ 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に限定する等のような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

① 理事の員数については次のとおりとする。

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、〇～〇名という枠により定めることもできる。

② 各棟から、役員を1名以上選出することが望ましい。

③ 200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。

④ 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。

⑤ 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は、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、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に限定する等のような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

第 48 条関係

①～③ (略)

④ 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ておくことも考えられるが、その場合には、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。また、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。

⑤ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、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」）によって、組合員本人から授権を受けた代理人が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。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、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。

⑥ 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。

第 56 条関係

第 48 条関係

①～③ (略)

(新設)

④ 書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を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、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第 48 条第 5 項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。

(新設)

(新設)

① 共用部分の軽微な変更（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）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。

第 60 条関係

① 通常総会は、第 4 4 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。

② 第 3 項第一号に定める経費とは、第 2 7 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、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、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。

第 62 条関係

① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第 1 項の規定は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 1 3 年国土交通省令第 1 1 0 号。以下「適

（新設）

第 62 条関係

① 管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第 1 項の規定は、原則方式又は支払一任代行方式（いずれも、集金代行会社委託等を除く。）を前提と

<p><u>正化法施行規則」という。) 第 8 7 条第 2 項第一号イの方法 (収納口座の名義人を管理組合又は管理者とする場合に限る。) 又は同号ハの方法を前提とした規定であり、これ以外の方法をとる場合には、その実状にあった規定とする必要がある。その際、管理費等の管理をマンション管理業者に委託する場合には、適正化法施行規則第 8 7 条第 2 項に定める方法に則した管理方法とする必要がある。</u></p> <p>② (略)</p> <p>第 64 条関係</p> <p><u>預金口座に係る印鑑等の保管にあたっては、施錠の可能な場所 (金庫等) に保管し、印鑑の保管と鍵の保管を理事長と副理事長に分けるなど、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましい。</u></p> <p>第 71 条関係</p> <p>①～③ (略)</p> <p>④ <u>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ておくことも考えられるが、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。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。</u></p>	<p><u>した規定であり、集金代行会社委託等による原則方式又は支払一任代行方式や、収納代行方式をとる場合にはその実状にあった規定とする必要がある。</u></p> <p>② (略)</p> <p>(新設)</p> <p>第 71 条関係</p> <p>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。</p> <p>② 各住戸の面積があまり異なる場合には、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。</p> <p>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。</p> <p>(新設)</p>
--	--