

# 調査研究報告書

---

## 「管理規約見直しの重点ポイント」

平成27年7月

## 1、管理規約の見直しの必要性和管理組合の努力

管理規約の見直しを行ううえで、関係がある主な法律としては次の三つの法律が挙げられます。

- (1) 建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）
- (2) マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「適正化法」という。）
- (3) マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「建替え円滑化法」という。）

区分所有法第三条を見ると、管理組合（管理を行うための団体）が、マンションの管理に当たり次のように規約を定めることができますとしています。

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

そして、規約を定めると区分所有者全員に効力を及ぼすことになります。

次に適正化法第三条、第四条を見てみましょう。次のように定めています。

（マンション管理適正化指針）

第三条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）を定め、これを公表するものとする。

（管理組合等の努力）

第四条 管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

では、このマンション管理適正化指針では、どのように定めているのでしょうか？管理組合が留意すべき事項の管理規約の欄で次のように定めています。

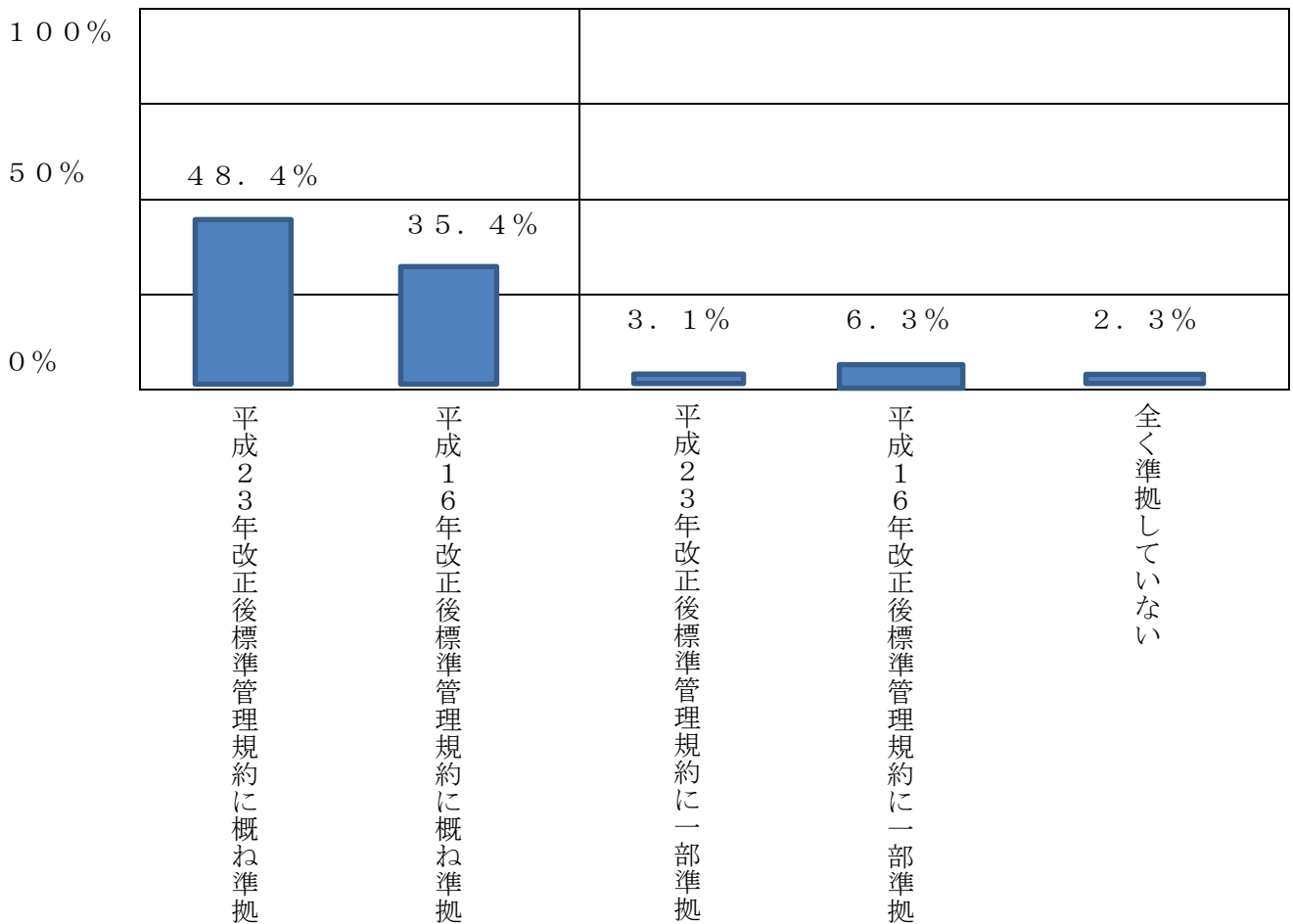
管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な住生活を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

このように、管理規約の改正は、法律改正や社会通念の変化等の必要に応じ、改正を行うことが必要であり、管理組合等の努力としています。

## 2、法律とマンション標準管理規約の変遷

年	マンションの法律	標準管理規約
明治29年 から 昭和38年	民法208条の廃止	
昭和38年 から 昭和57年	区分所有法の制定（昭和37年）	中高層共同住宅標準管理規約の作成 （昭和57年）
昭和58年 から 平成16年	区分所有法改正（昭和58年）	中高層共同住宅標準管理規約の業者へ通達 （昭和58年）
	区分所有法改正（昭和63年） 区分所有法改正（平成3年）	中高層共同住宅標準管理規約の管理組合へ 通達（平成9年）
	適正化法の制定（平成12年）	
	建替え円滑化法の制定（平成14年）	マンション標準管理規約（中高層共同住宅標 準管理規約改め）の公表（平成16年）
	区分所有法改正（平成14年） 区分所有法改正（平成16年）	
平成17年 から 平成24年	区分所有法改正（平成17年） 区分所有法改正（平成18年） 区分所有法改正（平成20年）  建替え等円滑化法の改正 （平成26年）	マンション標準管理規約の改正 （平成23年）

### 3、マンション標準管理規約（平成23年改正版）への準拠状況



### 4、マンション標準管理規約の種類

マンション標準管理規約にはマンションの形態によって次の3つがあります。

#### (1) 単棟型

この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単棟型マンションで、各住戸の床面積が、均一のものもバリエーションがあるものも含めています。

#### (2) 複合用途型

この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居・店舗併用の単棟型マンションで、各住戸、各店舗についてはその床面積、規模、構造等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めています。また、複合用途型マンションの形態として、低層階に店舗があり、上階に住宅という形態のものを対象としています。

#### (3) 団地型

この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の居住者専用のマンションが数棟所在するマンションで、団地内の土地及び集会所等の付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す。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ます。

## 5、細則等について

マンションには、管理規約の他に細則、規則、及び協定があるところがあります。規約との関係は次の通りです。

### (1) 細則

規約で定めた事項の内、マンションの使用に関することや管理組合の運営に関することについて具体的な事項を定めます。使用細則、専有部分の修繕に関する細則、駐車場使用細則、会計処理細則、専門委員会運営細則等があります。

### (2) 規則、内規

管理組合によっては、規約、細則の他に規則、内規というようなものがあるところがあります。呼称は規則、内規としていますが、細則と同様の定めと考えられます。これらの制定・変更又は廃止は、規約に別段の定めがなければ、区分所有者数及び議決権総数の過半数と考えられます。

### (3) 協定

一般的には、地域住民と締結した同意事項や建築協定などがあります。これらは、総会の決議だけでは改正できませんので、注意を要します。また、旧住宅・都市整備公団の建築した分譲マンションには「共同生活の秩序維持に関する協定」や「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」というものがありますが、マンション内の協定で、規約と同等の扱いとなっています。

## 6、規約の見直し作業の進め方

### (1) 規約検討委員会を設置

規約検討委員会の立上げは、数名の委員を募り、委員会を設置します。委員長・副委員長を定め、概ね1ヶ月に1～2回のペースで検討委員会を開催し、規約改正素案を作成します。

### (2) 規約素案のたたき台を作成

該当するマンションの形態（単棟・複合用途・団地）のマンション標準管理規約を参考に、検討委員会で使用する規約素案のたたき台として、3段式新旧対照表を作成して検討を行います。

現行規約	標準管理規約（単棟型）	改正案
（議決権） <u>第38条 組合員は、その所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。</u>	（議決権） 第46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。	（議決権） <u>第46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。</u>

なお、コメント欄を1列追加した4段式対照表を使用する場合があります。管理組合の状況によって使い分けてください。

### (3) 検討会ごとに検討した改正案を理事会に諮る

検討会ごとに加除修正した条文や別表等をその都度理事会に諮り、承認を得てから次の検討会に

臨むようにします。これを数回行うことによって規約改正素案ができます。

(4) 規約改正素案を全区分所有者に開示し意見聴取

規約改正素案を全区分所有者に開示し、区分所有者から出た意見を検討会及び理事会で協議し、規約改正素案を完成させます。

(5) 住民説明会を開催

規約改正に関する住民説明会を開催し、区分所有者の意見を再度聴取し、規約改正素案を再度加除修正し、規約改正案を完成させます。

(6) 総会決議

規約改正案を議案として上程し決議します。可決承認をもって規約の見直し作業は終了します。

## 7、管理規約見直しの重点ポイント20

管理規約見直しの指針として、20の重点ポイントについてマンション標準管理規約(単棟型)(以下、「標準管理規約」という。)を参考に検証します。( )内は標準管理規約の条文番号です。

### 《ポイント1》・・・現行規約の作成経緯の確認

現行規約がいつ誰によって作成されたか、また、改正経緯はあるかを議事録等で確認します。議事録もなく制定や改定の経緯が明らかでない場合は、現行規約が真の規約であることが証明できません。改正作業に入る前に現行規約が真の規約であることについて、総会承認を得ることが必要です。

### 《ポイント2》・・・専有部分の範囲(第7条)及び共用部分の範囲(第8条)

(1) 専有部分とは？

区分所有法では、専有部分を「区分所有権の目的たる建物の部分」と定義しています。専有部分の要件として、①「1棟建物のうち構造上区分された部分であること」、かつ、②「独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの」であることです。

(2) 専有部分の範囲

専有部分の範囲については、標準管理規約においては、建物の躯体部分(支柱、耐力壁、基礎・土台部分、屋根、外壁等)を除く上塗り部分を専有部分としています。

また、専有部分内の電気配管、給水・給湯配管、排水配管等の附属物や専用の倉庫、車庫等の附属の建物も専有部分に含まれます。

(3) 倉庫、車庫の扱い

倉庫(トランクルームも含む。)、車庫の扱いについては、それらの所有形態によって第7条第1項を次の通り定めておく必要があります。

(ア) 区分所有者全員が各住戸に対応する倉庫又は車庫を所有する場合

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸、及び、倉庫番号を付した倉庫(又は車庫番号を付した車庫)とする。

(イ) 区分所有者の一部が所有する場合

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とし、倉庫番号を付した各倉庫はそれに該当する住戸番号の住戸の専有部分とする。

また、(ウ) 全部又は一部の区分所有者の共用部分とする場合には、共用部分又は一部共用部分であることを別表第2（共用部分の範囲）に明示し、使用する区分所有者に専用使用権を承認するように別表第4（バルコニー等の専用使用権）に明示する必要があります。

#### (4) 共用部分とは？

専有部分以外の建物の部分はすべて共用部分です。共用部分には躯体部分やエレベーター等法律上当然に共用部分となるものと、専有部分であるが規約によって共用部分と定めるものがあります。例えば、マンションの一室を規約で集会室と定めた場合は規約共用部分に該当します。一方、規約で共用部分を専有部分と定めることはできません。

#### (5) 共用部分の範囲

共用部分の範囲は、区分所有法第2条4項で、①専有部分以外の建物の部分、②専有部分に属しない建物の附属物、及び、③規約共用部分とされた附属の建物と規定しています。標準管理規約の別表第2は1に①、2に②、3に③を明記しています。標準管理規約では規約共用部分を別表第2に明記することによって定めています。例えば、管理事務所がマンションの建物部分にある場合は①に、マンションの附属建物で別棟の場合は③に明記されます。

### 《ポイント3》・・・バルコニー等の専用使用権（第14条）

#### (1) 専用使用権について

専用使用権の設定は、標準管理規約別表第4に明記されるバルコニー、玄関扉・窓枠・窓ガラス、1階に面する庭、屋上テラスが一般的ですが、その他に駐車場、自転車置場、倉庫、アルコーブ及び専用使用部分のある部分の附属物などが考えられます。駐車場、自転車置場、倉庫の専用使用権については、総会の決議をもって規約変更されたのであれば、否定されるものではないと考えます。しかしながら、この変更が一部の区分所有者の権利に影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければなりません。

また、専用使用部分の附属物としては、網戸、屋外灯、インターホン等があります。これらを別表第4に明記すると、共用部分の附属物となり、管理組合が実施する計画修繕の対象となります。計画修繕時期の前の取替えの費用負担等も規約に定めておく必要があります。

### 《ポイント4》・・・使用細則（第18条）と細則（第70条）

#### (1) 使用細則

標準管理規約では規約と細則の関係は、規約で基本的な事項を定め、細かい具体的事項は細則で定める方法が適切としています。例えばペット飼育細則の制定は、次のようにペット飼育の容認を規約で定めただけで、細則を定めます。

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、別に定めるペット飼育細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分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。

標準管理規約第18条は「対象物件の使用については、別に使用細則で定めるものとする」と定め、例えば、標準管理規約の各条に合わせて①～⑥の各事項について、それぞれ次の使用細則を予定しています。各マンションの实情に合わせて各細則を制定・変更されることが望まれます。

①敷地及び共用部分等の用法（第13条）

「マンション使用細則」、「専用庭使用細則」、「集会室使用細則」

②バルコニー等の専用使用权（第14条）

「マンション使用細則」、「専用庭使用細則」

③駐車場の使用（15条）

「駐車場使用細則」、

④専有部分の修繕等（17条）

「専有部分の修繕に関する細則」

⑤ペットの飼育（第〇条）

「ペット飼育細則」

⑥窓ガラス等の改良（第22条2項）

「窓ガラス等の改良に関する細則」

(2) 使用細則以外の細則

対象物件の使用に関する事項以外について細則を定める場合の根拠となる条文が標準管理規約第70条です。使用細則と同様に「〇〇については、別に細則で定めるものとする。」と規定を設けて具体的内容を細則で定めます。第70条が予定している細則としては、①総会運営細則、②理事会運営細則、③資金管理細則、④会計処理細則、⑤管理組合への届出に関する細則、⑥役員を選任に関する細則、⑦文書保存細則、⑧専門委員会運営細則、⑨管理費等滞納者の滞納処理に関する細則、⑩防犯カメラの設置及び運用細則等です。

(3) 絶対的規約事項と相対的規約事項

区分所有法上、規約によってのみ定められる「絶対的規約事項」と規約でも細則でも定められる「相対的規約事項」があります。各事項は次の通りです。

「絶対的規約事項」

①規約共用部分、規約敷地の定め、②共用部分の共有関係、③共用部分の持分割合、④共用部分の変更決議における区分所有者の定数の削減、⑤共用部分の負担及び利益収取の割合、⑥理事長（管理者）の選任・解任 ⑦管理規約及び総会議事録及び閲覧等があります。

「相対的規約事項」

①先取特権の目的となる債権の範囲、②理事長（管理者）への訴訟追行権の授権、③理事長が欠けた場合の管理規約、総会議事録の保管者等に関する事項

なお、「絶対的規約事項」と「相対的規約事項」の詳細は、日本評論社「コンメンタールマンション区分所有法」第2版（169ページ～174ページ）を参考にしてください。

## 《ポイント5》・・・管理費（第27条）と修繕積立金（第28条）の用途

(1) 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について

マンションと地域コミュニティとの関わり方は、主に近隣町内会・自治会との関わりと考えられ



ます。マンションと近隣町内会・自治会との関係は、①管理組合が近隣町内会・自治会の1会員として加入している、②マンションに自治会がある、③個人的に各区分所有者が近隣町内会・自治会に加入している、の3つのケースがあります。①のケースでは、管理組合役員が町内会・自治会の会合や催事に参加する際に支出する経費や催事の寄付金などが支出できると考えます。②、③については特に管理組合と近隣町内会・自治会との関係はありませんので、管理費からの支出は発生しません。一方、最近では管理組合も町内会・自治会と同様の位置づけと考える地方自治体が出てきていますので、各地方自治体と協議調整の上、管理費からの支出については、地方自治体から依頼される管理組合の業務と併せて、総会承認を得たうえで、規約に定めることが望まれます。

また、居住者間のコミュニティ形成とは、管理組合が実施する催事（納涼祭、餅つき大会等）に支出する費用です。これについても厳密には任意の参加となりますので、会場の提供や電気・水道・光熱費は管理費から支出するとしても、実費分は参加費用を徴収する必要があると考えます。

標準管理規約第27条十号の条文「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」という表現が曖昧なので、「地域コミュニティとの渉外活動に要する費用」と「住民間のコミュニティ形成のために管理組合が実施する催事の会場費、通信費、電気・水道・光熱費」と具体的に表現することを提案します。

## (2) 耐震診断・耐震改修設計のための修繕積立金の取崩し

1981年6月以前に建てられたマンションが、耐震診断及び耐震改修設計を実施する場合、その費用を、標準管理規約第27条第九号「専門的知識を有する者の活用に必要な費用」として管理費から充当することができますので、「耐震診断を実施するための費用は管理費から拠出する」及び「耐震改修設計を実施するための費用は管理費から拠出する」という議案を上程し、普通決議で（区分所有者及び議決権の各過半数）決めます。

一方、修繕積立金を取り崩す場合は、標準管理規約の取り崩し要件を見ると明確に該当する項目がありません。そこで、「耐震診断及び耐震改修設計」の項目を追加する必要があります。

この場合、規約変更となりますので、特別決議（区分所有者及び議決権の各4分の3以上）で決めます。

## 《ポイント6》・・・住民活動協力金及び役員報酬について

平成23年の標準管理規約の改正で、役員資格の要件で「現に在住する組合員」から単に「組合員」と改められましたが、大多数のマンションで「現に在住する」としているため、賃貸化が進むマンションでは、一部の居住組合員のみで役員負担をかけている状況があります。平成22年1月26日の最高裁判例で、「不在組合員は管理費に加えて月額2500円の住民活動協力金を負担しなければならない。住民活動協力金は役員報酬及び必要経費に充てる。」旨の規約を有効としました。この判例の場合、868戸のうち約170戸が空室又は貸室になっている団地型マンションで、管理費・修繕積立金の合計が月額17,500円の15%程度の2,500円が容認されています。

役員報酬については、平成25年マンション総合調査によれば、全国の管理組合の約27%が支払っていて、高経年マンションになるほど割合が上がっています。報酬額は、役員一律方式では東京圏で平均月額3,000円、役員一律でない方式では理事長報酬が東京圏で平均月額10,300円となっています。また、役員は管理組合との委任契約によるもので、報酬の有無や額によって

善管注意義務の度合いが増減するわけではありません。

役員報酬については、標準管理規約の「第3節 役員」で支払う定めを追加し、金額は別に総会決議で定めるようにしておくと思われそうです。

## 《ポイント7》・・・役員（第35条）

### （1）役職および員数

役員の種類としては、理事及び監事を設け、役職として理事長、副理事長、会計担当理事の三役職を設けています。理事の員数の目安として、10～15戸に一人の選出です。30戸未満の小規模マンションでは、三役職と監事や理事長と監事で管理組合運営をしているところもありますし、全員が理事になっているところもあります。理事の員数は、〇名と固定せず、〇～〇名と幅を持たせる定め方もあります。最近では単棟型でも戸数の多い大規模マンションも増えています。役員が20名を超えてくると理事会の会場の手配や組織として統制を取ることが難しくなりますので、工夫を要します。

役職は、理事長、副理事長、会計担当理事の他、総務担当理事、防災担当理事、修繕担当理事、衛生・環境担当理事などが考えられますが、標準管理規約では第40条第1項で、「理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する」定めていて、理事会の決定により各担当業務を分担することができます。

### （2）就任資格

区分所有法上、役員の資格制限はありませんので、①現に居住する ②配偶者 ③二親等以内の親族等を就任資格としているところもあります。ただし、管理組合が法人になっている場合は、理事について包括的な代理を他人に委任することは禁止していますので、組合員以外を役員とすることはできません。

## 《ポイント8》・・・役員の任期（第36条）

### （1）任期

標準管理規約では、「役員任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない」としています。2年としている管理組合が多いのですが、就任日及び任期満了日が明白になっていないので、総会の役員選任の議案に「平成〇年〇月〇日から2年後の通常総会日まで」というように明記しておく必要があります。

また、役員の半数改選制を導入する場合は、最初の半数の理事は2年の任期で満期となり、残りの半数は4年の任期を務めることとなります。

### （2）辞任

役員が任期途中で辞任する場合は、役員と管理組合の準委任（民法656条）により、管理者の理事長以外の役員は自由に辞任できます。如何なる理由であるかは別として、辞任により欠員が生じた場合、標準管理規約では総会での選任が必要になります。しかし、これでは厄介です。欠員が生じた場合は、理事会で選任することができるように、「任期満了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。また、辞任によって退任する後任の役員は、理事会が選任する」と定めておくことを勧めます。

## 《ポイント9》・・・監事（第41条）

### （1）就任資格

管理組合が法人化されているか否かにより異なります。管理組合が法人の場合は、区分所有法第50条第2項で「監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼務してはならない」と定められています。一方、非法人の場合は、特に定めはありませんので、理事と監事を兼務できますが、監事の職務上（管理組合の執行及び財産の状況の監査）、法人規定に準拠することが望ましいと言えます。

また、外部監事の選任については、標準管理規約では組合員が就任資格となっているので、規約を外部監事が選任できるように変更しなければなりません。ただし、監事を組合員の中から選任しマンション管理士や会計士等を活用して監査業務を委託することは標準管理規約上でできます。

### （2）職務

監事の職務は、業務監査と会計監査です。監事は総会で監査結果を報告しなければなりません、会計監査結果のみ報告している管理組合がありますが、これは誤りです。業務監査結果も報告しなければなりません。

### （3）監事の議決権と意見陳述権

監事は理事会に出席して意見を述べることはできますが、議決権はありません。意見陳述は、あくまで管理規約及び総会決議事項に違反する事項や著しく妥当性を欠く事項について意見を述べることができます。

## 《ポイント10》・・・総会の議長（第42条第5項）

### （1）通常の議長

理事会運営が順調な管理組合では、総会の議長を理事長（管理者）が務めることに異論を述べる区分所有者はいないでしょう。しかし、理事長や理事会の執行に不満を持った少数区分所有者が招集する総会や管理組合の業務執行又は財産の状況に不正を見つけた監事が招集する総会においては、理事長が議長を務めるのは、公平性の観点からみて問題があります。そこで、標準管理規約第42条第5項に「ただし、第41条第2項並びに第44条第1項及び第2項及びにより招集した総会においては、議長は、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。）の議決権の半数をもって、総会を招集した組合員の中から選任する」と付け加え、第44条第3項を削除すれば解決します。（電磁的方法を利用可能でない場合）

### （2）議長の議決権

議長も組合員ですので、当然に議決権があります。では、総会決議において可否同数になった場合は、どのように解釈するのかという質問が良くありますが、標準管理規約第47条第2項で、「出席組合員の議決権の過半数で決する」としていますので、過半数を得られなかった議事は、否決となることを意味します。

## 《ポイント11》・・・総会の組合員総数と議決権（第46条）

### （1）組合員総数

区分所有法では、議事について議決権の他に区分所有者の数も議決要件に入れています。そこで区分所有者の数の計算は、一人で数個の専有部分を所有している者であっても一人と計算され、逆

に、数人で1個の専有部分を共有している場合でも一人と計算されます。

## (2) 議決権

区分所有法の原則に従えば、区分所有者の議決権はその有する専有部分の面積の持分割合によります。したがって、標準管理規約では別表第5で各住戸の議決権割合を定めていますが、規約で別段の定めもできます。そこで、専有部分の面積のほとんど変わらないマンションでは、「組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する」と定めているところもあります。

## (3) 書面又は代理人による議決権の行使

書面による議決権の行使とは、いわゆる「議決権行使書」によって、議事ごとに賛否を記載し、総会招集者に提出し、議決権を行使することです。一方、代理人による議決権の行使とは、いわゆる「委任状」に記載された代理人が総会に出席して議決権を行使することです。標準管理規約では、「議決権行使書」、「委任状」の様式を定めていませんが、様式を定めておくことを勧めます。

## 《ポイント12》・・・総会の会議（第47条）

### (1) 成立要件

標準管理規約では、総会の成立要件として、最小限度の出席数（以下、定足数という）を定めています。区分所有法に定足数の定めはありません。標準管理規約の独自の定めです。

### (2) 議事

区分所有法では、議事は、特に「区分所有者及び議決権の各四分の三以上」（以下、特別決議という）と定めのない場合を除き、「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」（以下、普通決議という）と定めています。しかし、普通決議は規約で別の定めができますので、標準管理規約では、「定足数を議決権総数の半数以上を有する組合員」と定めただうえで、「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する」と別に定めています。したがって、普通決議は仮に1住戸1議決権のマンションの場合、総議決権数の四分の一を超えれば可決されることを認識していることが必要です。

### (3) あらかじめ通知した事項

標準管理規約は「総会においては、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」と定めていますが、区分所有法第37条第2項で普通決議事項については、規約で別段の定めをすることができるとしています。したがって、「総会において、あらかじめ通知した事項でなくても、決議することができる」と定めることはできますが、標準管理規約は採用していません。

では、あらかじめ通知した事項について、総会当日、その内容に修正があった場合はどのような扱いになるのでしょうか。この場合、それが実質的同一性の範囲内にある限り、決議をすることができるかと解釈すべきでしょう。

## 《ポイント13》・・・理事会（第51条）

区分所有法では、管理組合の運営について管理者が執行機関となる「管理者方式」を採用しているのに対し、大部分の管理組合は標準管理規約で設定している「理事会方式」を採用しています。区分所有法による理事長（管理者）のみを選任して、理事会を設けずに運営する規約もできます。

## 《ポイント14》・・・理事会の招集（第52条）

## (1) 招集者

理事会の招集は、理事長が招集することが原則ですが、理事が他の理事の同意を得て、理事長に理事会の招集を請求することができます。しかし、理事間で内部闘争がある場合などは、理事長が理事会を招集しない場合があります。そこで、次のように定めておく方法もあります。

第2項にもかかわらず、理事長が1週間以内に理事会の招集の通知を発しない場合は、理事会招集を請求した理事が理事会を招集することができる。この場合、当該理事会の議長は、理事会の招集した理事のうちから互選で定める。

## (2) 招集手続

標準管理規約では、招集手続は原則、総会の招集手続を準用することにしてはいますが、ただし書きで、理事会で別に定めることができるとしています。したがって、理事会の招集手続については、「理事会は、毎月第〇〇曜日の午後〇時から午後〇時に集会室で開催する。その内容は開催日の1週間以上前に所定の掲示場所に掲示する」のように簡略化している管理組合もあります。

### 《ポイント15》・・・理事会の決議事項（第54条）

標準管理規約の理事会の決議事項には、①第54条の決議事項 ②第54条以外の規約で定められた決議事項 がありますが、標準管理規約にはありませんが、③推奨する追加決議事項 もあります。各決議事項は次の通りです。

番号	①第54条の決議事項	②第54条以外の決議事項	③推奨する追加決議事項
1	収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案	理事会における理事長の職務	損害保険契約の締結、変更及び解除
2	規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案	理事長の職員の採用・解雇	同一条件による管理委託契約の更新
3	長期修繕計画書の作成又は変更に関する案	理事長の職務の他の理事への委任	顧問・相談役の設置
4	その他の総会提出議案	理事の担当業務	予備費の移流用（使用）
5	第17条に定める承認又は不承認	理事長の臨時総会の招集	
6	第58条第3項に定める承認又は不承認	理事長の総会の招集手続の期間短縮	
7	第60条第3項に定める未納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	組合員以外の者の総会出席	
8	第67条に定める勧告又は指示等	理事会の招集手続の別段の定め	
9	総会から付託された事項	専門委員会の設置	
10		専門委員会の調査・検討結果の具申	
11		理事長の規約違反、不法行為者に対する法的措置の追行	

## 《ポイント16》・・・専門委員会（第55条）

### （1）設置

専門委員会の設置は、総会決議ではなく、理事会決議で設置できます。専門委員会としては、大規模修繕委員会、規約及び細則改正委員会、建替え検討委員会等、専門的で長期に渡り取り組む必要があるテーマについて設置されます。

### （2）位置づけ

専門委員会は、長期的に取り組むため、委員の知識が豊富になり、理事会の役員との格差が生まれ、トラブルとなることがあります。専門委員会は、あくまでも理事会の具申機関であることを、役員及び委員が互いに理解しておく必要があります。委員会のメンバーに理事を委員として参加させ、理事会と委員会の橋渡し役を置いている管理組合もあります。

## 《ポイント17》・・・会計年度（第56条）

### （1）始期・終期

会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日としている管理組合が多いが、1月1日から12月31日としている場合や、その他管理組合の設立月からとしている場合など様々です。

### （2）会計年度と管理業務委託契約について

会計年度と管理会社との管理業務委託契約期間が一致している管理組合がありますが、管理業務委託契約の更新は総会決議事項ですので、総会前に更新契約を締結することはできません。無契約業務執行の状態、総会における追認決議となってしまいます。

そこで、標準管理規約では、総会開催は新事業年度の2ヶ月以内としていますので、管理業務委託契約期間を2ヶ月先送りにする対応になります。

## 《ポイント18》・・・会計報告（第59条）

### （1）報告書

現在、マンションの管理組合の会計業務の執行にあたって指針となるような「マンション管理組合会計基準」はありません。その理由は、管理組合の約95%が会計業務を管理会社に委託しているため、会計処理については、各管理会社が独自に行い、特に会計処理基準の必要性に気付かなかったということです。したがって、管理会社が作成した収支決算案の審査が主な理事会の役割です。

標準管理規約では会計報告について報告書を定めていません。管理会社が作成する会計報告書類は、マンション標準管理委託契約書によれば、収支決算報告書及び貸借対照表の素案と管理費等滞納者の未収入金明細書です。なお、管理会社に会計業務を委託していない自主管理マンションでは、会計処理細則を定めておく会計処理が円滑になるでしょう。

### （2）目的別会計

標準管理規約では、管理費と修繕積立金を区分経理していますが、使用料については修繕積立金に充当されるように定めています。しかし、最近では機械式駐車場があるマンションで、日常の維持費や交換費用が高額なため、その使用料についても駐車場使用料金会計として区分経理している管理組合があります。マンションの事情に応じた対応が望まれます。

## 《ポイント19》・・・暴力団等の排除責任

現在の標準管理規約にはありませんが、マンションの譲渡又は貸与するときに、区分所有者に対し、暴力団等の入居を防止する啓発として、明文化する管理組合もあります。例としては次のような条文があります。

(暴力団等の排除責任)

第〇条 区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、次の各号に掲げる者に譲渡又は貸与してはならない。

- 一 暴力団構成員、反社会的政治結社構成員、反社会的宗教団体構成員その他反社会的な行動を行うおそれのある者又は団体
- 二 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者又は団体
- 三 第一号及び第二号に掲げる者又は団体を対象物件内に居住させ、又は反復継続して出入りさせる者
- 四 その他共同生活環境を侵害するおそれのある者又は団体

## 《ポイント20》・・・附則

(1) 附則の役割

附則は、管理規約の効力の発効日、新築分譲時に分譲会社等が作成した際の必要事項、経過措置等を記載するもので、書き方はその最初の部分に「附則」と書き、その次に内容を記します。

(2) 規約改正時の記載例

### 附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から発効する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したものとす。

(初代役員)

第3条 第35条にかかわらず理事〇名、監事〇名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事は別に定めるものとする。

2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成〇年〇月〇日までとする。

### 附則

この規約は、平成△年△月△日から発効する。

### 附則

この規約は、平成□年□月□日から発効する。

規約改正により追加された附則

以上

【参考文献】 コメントール・マンション区分所有法 (日本評論社) 稲本洋之助・鎌野邦樹 著  
コメントール・マンション標準管理規約 (日本評論社) 稲本洋之助・鎌野邦樹 著