

## 改正標準管理規約との賢いつき合い方

～自分たちに一番合った規約を持とう～



マンションコミュニティ研究会  
代表 廣田信子

1

### 「規約」と「標準管理規約」と「各マンションの管理規約」

- マンション管理組合の基本ルールを定めた「管理規約」は、区分所有法第3条に規定された「規約」

第3条(区分所有者の団体) 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。

- 適正化法指針では、「管理規約」は「最高**自治規範**」



- その「管理規約」の**モデル**として、国土交通省が公表しているのが「マンション標準管理規約」(**法律ではない**)



- マンションの築年数、規模、形態、価値感等が**多様化**

➡ 標準管理規約の趣旨を理解した上で、**自分たちのマンションに合った規約**にしていくことがより重要になる

2

## 標準管理規約の誕生と昭和58年の改正

- 標準管理規約は、昭和57年1月、**住宅宅地審議会**から、建設大臣(現国土交通大臣)に対して「中高層共同住宅標準管理規約」として**答申**。同時に、条文に注釈を加えた「コメント」も作成
- 同年5月、**関係業界団体等**に対して、今後、中高層共同住宅(マンション)に係る管理規約の案を作成する場合には、「中高層共同住宅標準管理規約」を**指針**として活用するよう**通達**
- 昭和58年5月には区分所有法が大幅に改正→標準管理規約も改正法に合わせ改正
- 昭和58年10月「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント(改訂版)」**として**通達**  
→これが「標準管理規約」の実質的原点
- その後、**法令等の改正**  
**社会状況の変化**に合わせて改正 で、最近は...

3

## 平成9年の標準管理規約改正

- 社会状況の変化等に合わせて平成9年に改正

### 主な改正点

- ①**長期修繕計画の作成又は変更**に関する業務は管理組合の業務と位置付ける
- ②**駐車場の**使用については「専用使用権設定」ではなく、「**使用契約**」による
- ③**専有部分の修繕**に関して、**事前承認**、立ち入り調査等の諸規定を設定
- ④「**単棟型**」に加え、「**団地型**」「**複合用途型**」を作成

4

## 平成16年の標準管理規約改正

- ・平成14年の区分所有法の改正、社会状況の変化に合わせて全面的に見直し



### 主な改正点

- ① 名称 : 「**マンション**標準管理規約」に  
位置付け: 分譲業者が原始規約を作成するときの「指針」から、  
管理組合が管理規約を制定・**変更するときの「参考」**に
  - ② 通常の大規模修繕工事の議決要件を区分所有法改正に合わせて改正(普通決議で可)
  - ③ 建て替えに関する規定、電子的方法に関する規定が加わる。
  - ④ **専門的知識を有する者の活用**に関する規定が加わる
  - ⑤ 管理組合の業務に「**竣工図書**の管理」、「**修繕履歴情報**の整理・管理」、「**コミュニティ**の形成」等が加わる
  - ⑥ 開口部の改良工事(22条)に関する規定が加わる
  - ⑦ 未納管理費、規約違反に対する法的措置を理事会決議で遂行できるように改正
- \* 他に管理組合運営上の実務に照らした改正が多数あった

5

## 平成23年の標準管理規約改正

- ・高齢化による役員のみ手不足に対応するため見直し



### 主な改正点

- ① **役員**の資格要件の緩和(**現住要件の撤廃**)  
「理事及び監事は、~~〇〇マンションに現に居住する組合員のうちから、~~総会で選任する。」
  - ② 総会の出席の**代理人**の条件削除  
「~~その代理人は、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でなければならない。~~」  
→委任状さえあれば**誰でも代理人になれる**
- \* パブコメに示された改正案から大幅後退  
→第三者管理を含めた「マンションの新たな管理ルール検討会」設置へと進む

6

## 平成28年の標準管理規約改正

### 改正の背景(国交省発表)

- マンションの管理ルールについて、
    - ・ **高齢化**等を背景とした管理組合の**担い手不足**
    - ・ 管理費滞納等による**管理不全**
    - ・ **暴力団排除**の必要性 ←暴力団対策法
    - ・ **災害時**における**意思決定ルール**の明確化 ←東日本大震災
- など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている

### 改正の経緯

- 平成24年1月「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」設置
- ↓
- 2年半の中断の後、平成27年3月に報告書を取りまとめ
- ↓
- パブリックコメントの実施
- ↓
- 改正を発表(平成28年3月) 同時に**マンション管理適正化指針も改正**

7

## 平成28年改正の主な内容(国交省発表)

### 主な改正点(国交省発表)

- (1) 選択肢を広げるもの
  - **外部の専門家**の活用  
←マンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化対応のため(コメント)が加わっている
  - 議決権割合 ←超高層マンションの上層と下層の売り出し価格の差
- (2) 規定の明確化による適正な管理
  - **コミュニティ条項**等の再整理 ←なぜか突然
  - 管理費等の滞納に対する措置 ←マンション管理標準指針、標準管理委託契約の内容
- (3) 社会情勢を踏まえた改正
  - **暴力団等の排除**規定
  - **災害時の管理組合の意思決定**
  - 管理状況などの情報開示 ←中古住宅市場の整備
- (4) その他所要の規定の改正

8

## 平成28年改正で管理組合運営にとって重要な内容

### 主な改正点(廣田セレクト)①

- ①コミュニティ条項の**整理**(国交省:削除じゃない)  
「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」を管理組合の業務から消えた →文言を整理したのであって、**コミュニティ形成が重要**であることに**変わらない**ことを「マンション管理適正化指針」に規定  
← 改正する必要がある？
  - ②外部専門家の活用  
**選択肢**として、外部の専門家が役員就任する場合の諸規定を整備  
← **理事会**方式にも**外部専門家対応の規定**を入れる必要がある？
  - ③役員欠格条項
  - ④役員**利益相反取引の防止**
  - ⑤**理事の役割、監事の役割の強化**
  - ⑥総会出席の**代理人の範囲を規定**
- } どこまで取り入れるか？

9

## 平成28年改正で管理組合運営にとって重要な内容

### 主な改正点(廣田セレクト)②

- ⑦専有部分の修繕のうち、「**共用部分や他の専有部分に影響を与えおそれのある修繕**」は**理事会の承認必要**、それ以外のものは届出で可(改正前はすべて理事会の承認が必要であった)  
← 承認が必要な工事かどうかの判断は誰が？
- ⑧22条の**開口部工事**も⑦と同じ手続きで可能に ← 細則、ガイドラインは必要ない？
- ⑨暴力団等の排除規定  
暴力団に部屋を**貸せない、役員になれない**規定  
← これだけでいい？  
運用できる？
- ⑩災害等の場合の管理組合の意思決定  
緊急時における修繕などの**保存行為は理事長**が単独で、**緊急時の応急修理は理事会決議で可能**とする規定
- ⑪緊急時の理事長の立ち入り  
**災害や事故**が発生した場合の緊急避難措置として、理事長等が許可なく専有部分に立ち入り可とする規定  
← 人の緊急事態は？

10

## コミュニティ条項(第32条、第29条)

### 第32条(業務)

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、次の各号に掲げる業務を行う。

(一～十一略)

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

十三四 広報及び連絡業務

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

十四六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十五七 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

\* 同様に第27条の管理費の使途も改正

11

## コミュニティ条項(コメント)

### 第29条(管理費)コメント②

「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の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、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、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。

一方、管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、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可能である。

12

## 適正化指針と国交省の見解

### マンション管理適正化指針

マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、**管理組合においても**、建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)に則り、**良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。**

### パブリックコメントに対する国交省の回答

**マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。**

管理組合で決めればいい!

13

で、管理組合はコミュニティ条項をどうすればいい?

改正前の第32条(平成16年改正のもの)で、何の問題もない



**第32条、第29条は基本改正前そのままがいい**  
(日本マンション学会の改良版も同様)

むしろ、そのままの方がいい!

### 理由

- ・28年改正で分かりやすくなったとは思えない
- ・組合員は、標準管理規約のコメントや適正化指針、ましてや、パブリックコメントへの回答なんて読まない!
- ・管理規約は組合員に分かりやすい方がいい
- ・良好なコミュニティ形成がマンションの魅力として資産価値の向上につながるということが認識されつつある

14

## コミュニティ形成に関して注意すること

○トラブルにならないよう下記に注意！



### 自治会・町内会に関して

- ・自治会を抜きたいという人に**加入を強制しない**
- ・町内会加入は各個人の自由か管理組合という団体で
  - \* 自治会費・町内会費を管理費等といっしょに引き落とすのはOK

### 飲食に関する費用を管理費から支出することに関して

- ・行事開催の**意義を明確**にする
- ・**支出のルール**を決める(理事長の裁量ではなく)
- ・**予算の総会承認**を受け、**使途をきちんと総会で報告**する  
(自治会委託費としてまとめて支出しても使途は明確に)
- ・誤解を受けるような使い方にならないように注意する

15

## 外部専門家を役員として選任できることとする場合

### 第35条(役員)\* 外部専門家可能

2 理事及び監事は、総会で選任する。

「区分所有者の中から」  
削除

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。

外部者が理事長になるかどうかは理事会  
で決めていい？

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。

### コメント

必要に応じて、マンション管理に係る専門知識を有する外部の専門家の選任も可能とするように当該要件を外すことも考えられる。この場合においては、「外部専門家を役員として選任できることとする場合」の第4項のように、選任方法について細則で定める旨の規定を置くことが考えられる。この場合の専門家としては、マンション管理士のほか弁護士、建築士などで、一定の専門的知見を有する者が想定され、当該**マンションの管理上の課題等に応じて適切な専門家を選任することが重要**である。

課題は多岐に渡るのが一般的だが...

16

## 理事の欠格要件(第36条の2)

### 第36条の2(役員の欠格条項) \*新設

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 禁錮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。)

規定した以上確認が必要  
輪番制で運用ができるか?

### コメント

選択肢として、役員の資格を組合員に限定することを改め外部の**専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ**、役員の欠格条項を定めるものである。

17

## 役員の利益相反取引の防止(第37条の2)

### 第37条の2(役員の利益相反取引の防止) \*新設

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。

### コメント

**外部の専門家の役員就任を可能とする選択肢**を設けたことに伴い、このようなおそれのある取引に対する規制の必要性が高くなっている。そこで、役員が、利益相反取引(直接取引又は間接取引)を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めるものである。

18

## 役員利益相反取引の防止(第53条第3項、第38条第6項)

### 第53条第3項

- \* 理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨を規定

### 第38条第6項

- \* 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事又は当該理事以外の理事が管理組合を代表する旨を規定



- ・管理組合が必ずしも会社法等の規定にならう必要はない
- ・「重大な事実」が不明確、他の理事で判断するのは難しい
- ・利益相反行為が問題になるのは外部専門家だけでない



外部専門家に限らず、利益相反行為は禁止し、利益相反関係にある者は理事にならない規定が必要ではないか

19

## 理事の役割、監事の役割の強化(第38条、第40条、第41条)

### 第38条(理事長)第4項 \* 追記

- 4 理事長は、○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。

実質的に、最低何か月に1回理事会を開くかということになる

### 第40条(理事)第2項 \* 追記

- 2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

### コメント

理事が、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見した場合、その事実を監事に報告する義務を課すことで、監事による監査の実施を容易にするために規定したものである。

理事会が機能していない場合？

20

## 理事の役割、監事の役割の強化(第38条、第40条、第41条)

### 第41条(監事)第4～7項目 \* 追記

管理会社にも同様の請求が  
できなくていい?

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。

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。

監事欠席でも理事会決議有効

4 監事は、**理事会に出席して**、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**ことができる。

複数監事が必要?

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。

監事の理事会請求権

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。

監事の理事会招集権

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。

## 総会出席の代理人の範囲を規定(第46条第5項)

### 第46条(議決権)第5項 \* 追記

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、以下の各号に掲げる者でなければならない。

一 その組合員の**配偶者**(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)又は**一親等の親族**

二 その組合員の住戸に**同居する親族**

三 他の組合員

孫、子供の配偶者はダメ?  
居住する親族ではダメ?

\* **成年後見人、財産管理人**は当然に含まれる

\* 通常の**専門家はダメ**

専門家はダメでいい?



## 専有部分の修繕等(第17条)の規定変更

### 第17条(専有部分の修繕等)

- 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。
- 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**(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の**決議により、その承認を決定**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。
- 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。

23

## 専有部分の修繕等(第17条)の規定をどうする？

### 改正前

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は理事長への申請、許可が必要

### 一つの考え方

承認が必要な工事かどうかを申請側判断させるのは危険

工事中も工事後の影響もない軽微なものをリスト化し、それ以外はこれまで通り、申請、許可が必要とする

ただし、工事後の影響がない工事についてマニュアル化した上で、理事会決議なく理事長が許可できるようにする

### 改正後

#### ●理事会の承認が必要な工事

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(床フローリング工事、ユニットバス設置、間取り変更等)

#### ●承認不要だが届け出が必要な工事

**工事中に**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(クロス貼り替え、塗装工事等)

#### ●届出も不用な工事

その他の軽微なもの(水道のパッキン取替え、温水便座の取替え等)

24

## 第22条(窓ガラス等の改良)の改定

### 第22条(窓ガラス等の改良)

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、**管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施**するものとする。

2 区分所有者は、管理組合は、が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を各当該区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとするができる。

3 (略) \*「2項の手続きは**専有部分の修繕等における手続と同様の手続き**による」という内容

#### 一つの考え方

築年数の浅いマンション、計画修繕工事に開口部工事がきっちり入っているマンションでは、「できる規定」のままでいい

#### 開口部は共用部分

申請があったときに、許可する場合の仕様等の要件を事前に決めておく細則、ガイドラインは不可欠では？

25

## 第19条の2(暴力団員の排除)規定の新設

### 第19条の2(暴力団員の排除) \*新設

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。

[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合]

26

## 第19条の2(暴力団の排除)規定をどうする？

### マンションの立地等で必要性、内容を検討

- ・対象が**暴力団員**だけでいいのか、**暴力団関係者**や**準構成員**は？  
→各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に
- ・**賃貸借契約禁止**だけでいいのか？**譲渡**は？  
→譲渡については、管理規約に定められる範囲を超えるが、全員合意であれば協定可能(予防の意味で覚悟を持って規約に書くことも...)
- ・**暴力団事務所使用**や**暴力団の出入り**についての規定は？  
→追加も可能(特に規約で事務所使用等を認めているマンション)  
\*複合用途型では、「暴力団の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等を禁止」
- ・**暴力団相手に管理組合が契約解除**できるか？  
→理事会でなく総会決議でというが...それでもできるか？  
\*ピンポイントで弁護士を管理者にするケースか...
- ・暴力団員かどうかをどう見分けるか？  
→暴力団とは縁がなさそうなマンションで、ここまで規定して**運用できるか?**

## 災害時の意思決定の困難さ

### 災害時の意思決定で起こった問題

- ① 緊急に対応する必要があるのに理事長と連絡がとれない
  - A. 共用部分(バルコニーが崩れそう)
  - B. 専有部分(専有部分からの漏水)

保存行為は各区分所有者が行えるが...
- ② 緊急に対応しないと危険なのに、多くの理事が避難中で理事会開催できず、理事長が緊急対応を決められない  
理事長が理事会の決議なく実施できることについて規定なし
- ③ 応急復旧工事が必要だが、総会を開催できず、総会承認がとれないため実施が遅れる  
総会決議なく理事会決議で実施できることについて規定なし

#### 区分所有法第18条(共用部分の管理)

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、**保存行為は、各共有者がすることができる。**

2 前項の規定は、**規約で別段の定め**をすることができる。

## 災害時の保存行為を規定(第21条)

### 第21条(敷地及び共用部分等の管理)

保存行為を規定

敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の**保存行為**(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2(略)

保存行為について規約で別段の定め

3 **区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。**ただし、**専有部分**の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、**緊急を要するものであるときは、この限りでない。**

緊急時、専有部分の保存行為のみ区分所有者可

4(略)\*申請及び承認の手続は第17条の手続きと同様とする旨の規定

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該**保存行為を行った区分所有者が負担する。**

共用部分の保存行為は理事長のみ

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。**

29

## 総会開催が困難な場合の緊急工事の規定(第54条)

### 第54条((理事会)決議事項)

緊急工事を総会の決議なく  
理事会決議で可能に

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

(一～九略)

共用部分の管理について規約で別段の定め

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**

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る**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崩し**について決議することができる。

緊急工事の実施に必要な資金手当て  
についても、理事会決議で可に

### 理事会決議で可能な工事

例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といった**ライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強**などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、**被災箇所を踏まえた共用部分の使用**方法の決定等が該当する。

30

## 緊急時の理事長の立ち入りについて規定(第23条4項)

### 第23条(必要箇所への立入り)

(1~4項略) \* 立ち入り請求でき → 正当な理由がなければ拒否できない旨

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

人の緊急時は不可?

本人の許可が要らない

- ① 第4項の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。
- ② 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**合い鍵を預かっておく**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。

31

## 改正標準管理規約との付き合い方

### 再確認

管理規約は、最高**自治規範**、**標準管理規約に縛られる必要はない**

しかし、

国が公表しているものの影響力は大きい、自分で考える習慣がないと「標準管理規約」準拠が楽(管理組合の役員・組合員も、専門家や管理会社も)

一方、

改正の考え方で参考になる点は生かすべき



- ・よく検討した上で、カスタマイズしてよりよいものとしていく(急ぐ必要はない)
- ・自分たちの言葉で検討経過を明確に示す必要がある

### 注意!

- 管理規約は理事や組合員が**内容が理解できる**ことが重要
- 改正しても**実行**できないのでは意味がない

32

## 自分たちに一番合った規約を持とう！

### まず、自分たちの管理組合の状況を確認

(例えば、一般的な傾向として...)

- 大規模** 人材もお金もあるが、合意形成を巡るトラブルも
  - 組織として意思決定過程を明確にする必要がある
  - 総会が簡単に開けない状況 → 理事会に一定の権限が必要
- 小規模** →できるだけ多くの人々が、負担なく参加できる仕組みが必要
- 高経年** →リフォームの規定を整備し専有部分、開口部のリノベーションを進める必要がある
  - 理事の高齢化→役員資格についての工夫が必要
  - 組合員の高齢化→総会の代理人の範囲に考慮が必要
- 賃貸化** →暴力団、シェアハウス、民泊の規制が必要
  - 外部区分所有者が理事になれるしくみが必要
- 郊外型** →暴力団の心配はいらない、安心居住のためコミュニティがより重要

見直しのポイント、方針を決めよう

33

## 最後に...

- 標準管理規約は、あくまで一つのモデル
  - 自分たちのマンションをよく知った上で**必要な改正だけ、カスタマイズして取り入れる**(運用できなくては意味がない)
- 緊急時の理事会对応、民泊禁止はできるだけ早く、あとは急ぐことはない
- コミュニティ形成は重要**→後退することがないように
  - ただし、管理費からの支出は**透明性**を確保して、しっかり**合意形成**した上で

ありがとうございました！



34

## 今後の勉強会等の予定

- ミニ勉強会 10月18日(火)18:30～ 中央区女性センターブーケ  
**本音**で語る、今回の**改正標準管理の意図**するところ  
コミュニティ条項削除はなぜ？ 急に価値割合が出てきたのはなぜ？  
講師:廣田信子
- 10月の勉強会 10月20日(木) 18:30～ 月島区民館  
激動する**民泊**、法改正前にすべきことはこれ！  
～管理組合での具体的対応策を知る～  
講師:飯田勝啓氏
- 第14回フォーラム 11月9日(水)18:30～ 日比谷コンベンションホール  
実際に機能する**外部管理者方式**とは  
基調講演:早稲田大学大学院教授 鎌野邦樹氏  
実施NPOからの報告、問題提起、パネルディスカッション
- 見学会 11月29日(火)14:00～ スクエアJS  
**団地再生**の技術見学

35

- 勉強会等の詳しい内容は、順次ホームページとメルマガでお知らせします。  
ご参加お待ちしております。

勉強会、フォーラムは、「マンションコミュニティ研究会」HP  
<http://www.mckhug.com/>

ミニ勉強会、見学会は、「ミニ勉強会byマンションコミュニティ研究会」  
<http://ameblo.jp/komiken-minibenkyokai/>

- 2017年のお正月、

**「切手のいらない年賀状運動」**に参加して感想を寄せてください！

「切手のいらない年賀状運動」は、2010年よりマンションコミュニティ研究会が呼びかけているマンションの両隣や上下の方、気になっている方に、お正月年賀状を届けようという運動です。NHKの「あさイチ」でも取り上げられました。

普段はあまり濃い付き合いがなくても、年に一度ぐらいはあいさつや情報を交換することで、いざというとき助け合える関係をつくっていきましょうというものです。

**ありがとうございました！**

36