

マンション標準管理規約（単棟型） の改正（案）

マンション標準管理規約（単棟型）の改正（案）概要

背景・テーマ		関係条項	改正内容
デジタル化 新型コロナウイルス感染症	① I Tを活用した総会・理事会	§38コメント §43コメント §46コメント §47①+コメント §52コメント §53①+コメント	I Tを活用した総会・理事会の会議の実施が可能なことを明確化して、留意事項等を記載 1. 理事長による業務報告が I Tを活用した総会でも可能なことを記載【§38コメント】 2. I Tを活用した総会等の招集手続で通知する場所はU R L 等が考えられることを記載【§43（総会）・§52（理事会）コメント】 3. I Tを活用した議決権の行使が可能なことを記載【§46（総会）・§53（理事会）コメント】 4. I Tを活用した総会等の会議の実施が可能なことを明確化【§47（総会）・§53（理事会）本則及びコメント】
新型コロナウイルス感染症	② マンション内における感染拡大のおそれが高い場合等の対応	§18コメント	1. 共用施設の使用停止等を細則で定めることが可能なことを記載
		§42③+コメント	2. 感染拡大防止のために総会の延期が可能なことを規定
新型コロナウイルス感染症	③ 置き配	§18コメント	置き配のルールを細目で定めることが可能なことを記載
④ 専有部分配管		§21コメント	共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載
法改正	⑤ 管理計画認定と要除却認定の申請	§48	総会の議決事項として管理計画認定と要除却認定の申請を規定

① - 1 ITを活用した総会における理事長の事務報告 (38条)

- ・各組合員からの質疑に対する適切な応答以外に、留意点として記載すべきものはあるか。

改正案

(理事長)

- 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 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。
- 5・6 (略)

【コメント】

第38条関係

- ① (略)
- ② 第3項について、WEB会議システム等を用いて開催する通常総会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。
- ③ 第4項は、理事長が職務の執行の状況を理事会に定期的に（例えば、「3か月に1回以上」等）報告すべき旨を定めたものである。なお、WEB会議システム等を用いて開催する理事会において、理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、理事からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。
- ④ (略)

現行

(理事長)

- 第38条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 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。
- 5・6 (略)

【コメント】

第38条関係

- ① (略)
- (新設)
- ② 第4項は、理事長が職務の執行の状況を理事会に定期的に（例えば、「3か月に1回以上」等）報告すべき旨を定めたものである。
- ③ (略)

① - 2 - 1 ITを活用した総会の招集手続 (43条)

- ・43条1項の「場所」の考え方について、条文本体でも何らかの規定を改正するべきか。

改正案

(招集手続)

- 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5～9 (略)

【コメント】

第43条関係

(第1項関係)

WEB会議システム等を用いて総会を開催する場合における通知事項のうち、「場所」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURL、ID及びパスワードが考えられる。

(第3項、第8項関係)

所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

現行

(招集手続)

- 第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5～9 (略)

【コメント】

第43条関係

(新設)

(第3項、第8項関係)

所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

① - 2 - 2 ITを活用した理事会の招集手続 (52条)

- ・コメントで、43条1項参照とすることで良いか。

改正案

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

【コメント】

第52条関係

各理事は、理事会の開催が必要であると考えられる場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第2項の手続により招集を請求することとなる。それでも理事長が招集の通知を発出しない場合には、招集を請求した理事が、理事会を招集できることとなる。

なお、第4項で理事会の招集手続につき第43条を準用しているが、WEB会議システム等を用いた理事会についても同条が準用され、その場合の開催場所の考え方については、コメント第43条第1項関係を参照。

現行

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

【コメント】

第52条関係

各理事は、理事会の開催が必要であると考えられる場合には、理事長に対し、理事会の目的である事項を示して、理事会の招集を促すこともできる。ただし、理事長が招集しない場合には、第2項の手続により招集を請求することとなる。それでも理事長が招集の通知を発出しない場合には、招集を請求した理事が、理事会を招集できることとなる。

① - 3 ITを活用した総会における議決権行使（46条）

- ・ なりすましや通信手段の不具合等があった場合の決議の有効性以外に、留意点として記載すべきものはあるか。

改正案

- （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。
- 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。
 - 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総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 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。
 - 5～7 （略）

【コメント】

第46条関係

①～⑦ （略）

⑧ WEB会議システム等を用いた総会において議決権の行使をする場合や、物理的な場所が用意されて開催される総会に組合員がWEB会議システム等を用いて出席し議決権を行使する場合については、当該組合員本人が総会が開催される物理的な場所に行き議決権を行使する場合と同様の取扱いとなると考えられる。ただし、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要がある。

現行

- （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。
- 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。
 - 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総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 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。
 - 5～7 （略）

【コメント】

第46条関係

①～⑦ （略）

（新設）

① - 4 - 1 ITを活用した総会の会議及び議事（47条）

・バーチャルオンリー型のITを活用した総会を開催できることの明確化について、下記改正案で足りるか。

改正案

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いた会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3～5 （略）

〔※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

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

〔イ〕電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7～10 （略）

【コメント】

第47条関係

① 第1項の定足数について、組合員がWEB会議システム等を用いて出席し議決権を行使することが可能である場合については、当該組合員本人が総会が開催される物理的な場所に行き議決権を行使する場合と同様、当該組合員についても出席組合員に含まれると考えられる。ただし、出席組合員として扱われるのは議決権の行使が予定される出席者に限られていることから、単なる傍聴人としてWEB会議システム等を用いて議事を傍聴する組合員については、出席組合員には含まれないと考えられる。

② 第2項は、議長を含む出席組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者及びWEB会議システム等を用いて議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

③～⑦ （略）

現行

（総会の会議及び議事）

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

3～5 （略）

〔※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

6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

〔イ〕電磁的方法が利用可能な場合

6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

7～10 （略）

【コメント】

第47条関係

（新設）

① 第2項は、議長を含む出席組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成を得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

②～⑥ （略）

① - 4 - 2 ITを活用した理事会の会議及び議事（53条）

・バーチャルオンリー型のITを活用した理事会を開催できることの明確化について、下記改正案で足りるか。

改正案

（理事会の会議及び議事）

第53条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いた会議を含む。）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。

2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3・4 （略）

【コメント】

第53条関係

①～④ （略）

⑤ 理事会に出席できない理事について、WEB会議システム等を用いた理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられる。また、理事会に出席できない理事に限らず、理事会を開催するための物理的な場所が用意されておらず、WEB会議システム等における会議を理事会として開催することを認める旨を、規約において定めることも考えられる。いずれの場合においても、WEB会議システム等を用いることができない理事に対しては、理事会の議事について質問の機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮や、通常理事会と同様、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。

なお、第1項の定足数について、理事がWEB会議システム等を用いて出席し議決権を行使することが可能である場合については、当該理事本人が理事会が開催される物理的な場所に行き議決権を行使する場合と同様、当該理事についても出席理事に含まれると考えられる。ただし、出席理事として扱われるのは議決権の行使が予定される出席者に限られていることから、単なる傍聴人としてWEB会議システム等を用いて議事を傍聴する理事については、出席理事には含まれないと考えられる。

⑥・⑦ （略）

現行

（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。

2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3・4 （略）

【コメント】

第53条関係

①～④ （略）

⑤ 理事会に出席できない理事について、インターネット技術によるテレビ会議等での理事会参加や議決権行使を認める旨を、規約において定めることも考えられる。

⑥・⑦ （略）

② - 1 共用施設の使用停止等 & ③ 置き配 (18条)

- ・ 共用施設の使用停止等について、使用細則のほか、理事会の決議を根拠とすることも考えられるか。
- ・ 置き配について、他に記載すべき留意事項はあるか。

改正案

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

【コメント】

第18条関係

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、行政による緊急事態宣言の発令等、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

②・③ (略)

④ 共用部分への置き配を認める場合は、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

⑤ (略)

現行

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

【コメント】

第18条関係

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

②・③ (略)

(新設)

④ (略)

②-2 総会の延期（42条）

- ・その他記載すべき事項はあるか。

改正案

（総会）

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回、招集しなければならない。

4 前項に規定する通常総会の招集時期は、新会計年度開始以後2か月以内でなければならない。ただし、災害又は感染症の感染拡大等によりやむを得ない場合においては、この限りでない。

5 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

6 総会の議長は、理事長が務める。

【コメント】

第42条関係

（第4項関係）

災害又は感染症の感染拡大等によりやむを得ない場合においては、これらの状況が解消された後、遅滞なく招集すれば足りると考えられる。

（第6項関係）

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

現行

（総会）

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。

（新設）

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長が務める。

【コメント】

第42条関係

（新設）

（第5項関係）

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

④ 専有部分配管（21条）

- ・その他記載すべき事項はあるか。

改正案

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 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。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3～6 （略）

【コメント】

第21条関係

①～⑥ （略）

⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

（削除）

⑧～⑪ （略）

現行

（敷地及び共用部分等の管理）

第21条 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。）のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3～6 （略）

【コメント】

第21条関係

①～⑥ （略）

⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。

⑧ 配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

⑨～⑫ （略）

⑤ 管理計画認定と要除却認定の申請（48条）

・その他記載すべき事項はあるか。

改正案

（議決事項）

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請
- 十五 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

【コメント】
（なし）

現行

（議決事項）

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
（新設）
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
（新設）
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

【コメント】
（なし）