

平成 23 年 7 月 27 日
住宅局市街地建築課マンション政策室

マンション標準管理規約の改正について

1. 今回の改正の趣旨

マンション標準管理規約（以下「標準管理規約」という。）は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知しているものであり、これまで、マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきたところです。

今回の標準管理規約の改正は、役員のなり手不足等の課題に対応するため、役員の資格要件の緩和を行うこと等を主な内容とするものですが、パブリックコメントにおいて、いわゆる第三者管理者方式など専門家を活用した管理方式に係る規定を整備すべきであるなど、管理組合の運営の基本的なあり方に関する意見が多く出されたところです（資料1参照）。

特に、専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約を整備するためには、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となります。

したがって、パブリックコメントにおいて多くの意見を頂いた、専門家を活用した管理組合の運営に対応した標準管理規約の整備については、上記のような幅広い観点からの検討を改めて行った上で、早期に措置することとし、今回の改正においては、以下のように区分所有者が主体となって行う管理のあり方の中での所要の見直しを行うこととします。

2. 今回の改正のポイント

(1) 執行機関（理事会）の適正な体制等の確保

① 役員の資格要件の緩和（現住要件の撤廃）

役員のなり手不足等の実態を踏まえ、役員の資格要件を以下のとおり緩和する。

改正前：「理事又は監事は、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。」

改正後：「理事又は監事は、組合員のうちから、総会で選任する。」

② 理事会の権限の明確化等

理事会による機動的な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの経常的な支出を理事会承認により可能とする手続き規定の整備等を行う。

(2) 総会における議決権の取扱いの適正化

① 議決権行使書・委任状の取扱いの整理

組合員による出席によらない総会の運営方法である書面による議決権行使（議決権行使書及び委任状）の取扱いのルールを明確化する。

- ・組合員の意思を総会に直接反映させる観点からは、委任状よりも、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
 - ・白紙委任状が多用されないよう、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
- 等についてコメントに記載。

②委任状による代理人の範囲について、標準管理規約本文で限定的に列記するのではなく、コメントで基本的な考え方（代理人の範囲は、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）を記述することとする。

（3）管理組合の財産の適切な管理等

①財産の分別管理等に関する整理

- ・マンション管理適正化法施行規則の改正が平成 22 年 5 月に施行されたことを踏まえ、管理費の徴収に係る第 60 条関係のコメントを改正。

②長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理

- ・管理組合が保管する書類等について、保管責任者の明確化やその閲覧・保存方法について規定を追加する。

③共用部分の範囲に関する用語の整理

- ・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。

（4）標準管理規約の位置づけの整理

マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に標準管理規約を修正し活用することが望ましい旨をコメントに記載する。

〔関係資料〕

資料 1：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

資料 2：改正マンション標準管理規約（単棟型）

資料 3：改正マンション標準管理規約コメント（単棟型）

参考：マンション居住者の実態等

(お問い合わせ先) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 課長補佐 山岸、調査指導係長 小出 TEL:03-5253-8111 (内線 39682、39683) 03-5253-8509 (夜間直通)
