

2024(令和6)年度 第4回ウェルシー委員会資料

- 1. 業務計画案（本日の検討内容を確認）
- 2. 諮問対応のスケジュール感（中間レビュー）
- 3. 【諮問】団地管理組合規約の改正に関する対応方法の検討
 - 3-1. 【諮問】団地管理組合規約の改正：答申案②の再確認
 - 3-2. 【諮問】団地管理組合規約の改正：改正案に残された課題
- 4. 次回以降の進め方について

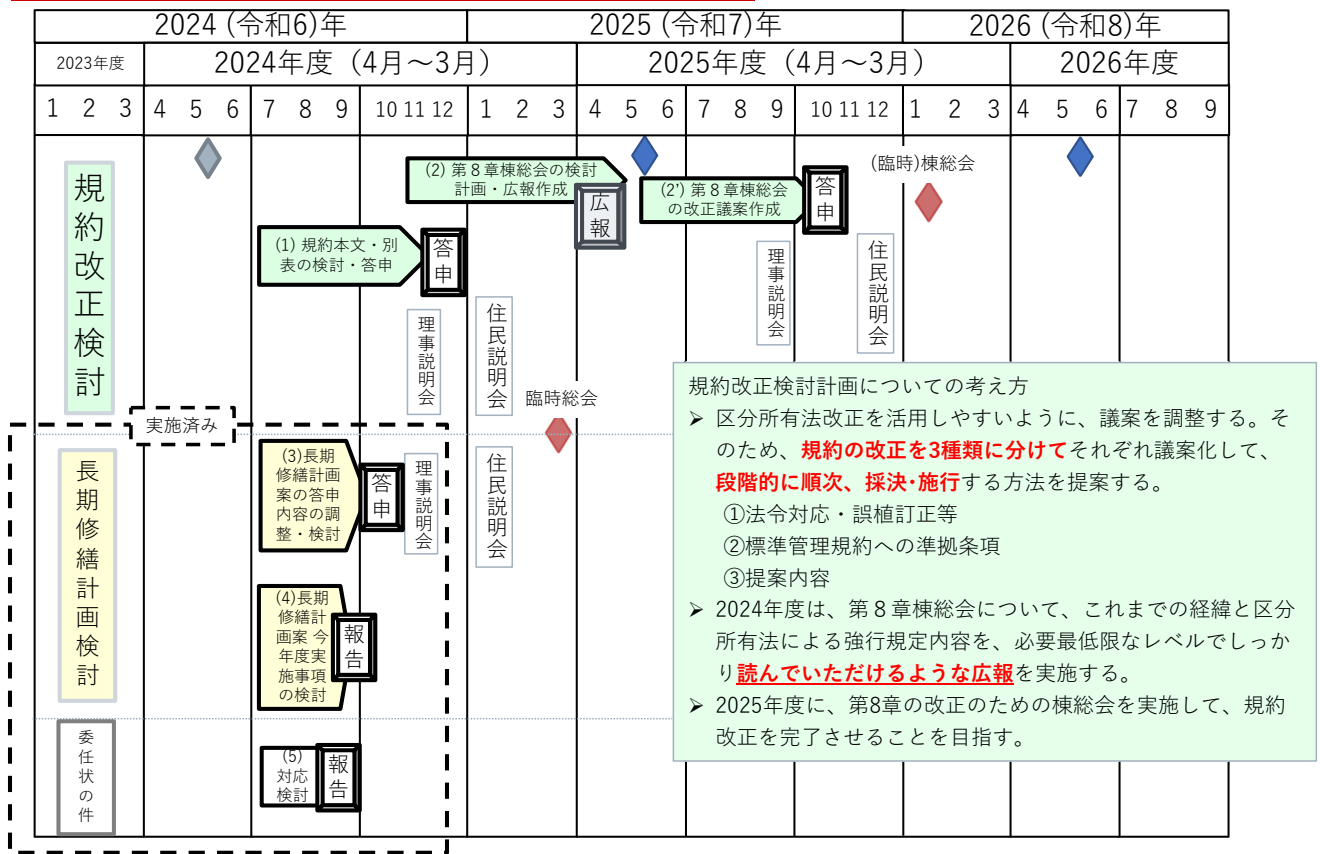
2024/11/9
委員長 伊與田哲男

1. 業務計画案（本日の検討内容を確認）

ウェルシー委員会 2024(令和6)年度業務計画 2024/7/28作成					2024(R6)年11月3日
項目	検討・ゴールイメージ	時期	実施状況	進捗	
1【諮問】団地管理組合規約の改正に関する対応方法の検討	(1)対応方法の検討	(A)これまでの経緯確認(否決経緯の分析)	9月～10月	第2回委員会にて説明	完了
		(B)標準管理規約改定内容の確認	9月～10月	第2回委員会にて説明(資料)	完了
		(C)答申案の取扱状況	9月～10月	第2回委員会にて説明(資料)	完了
		(D)規約本文・書式改正案の確認	10月	第3回委員会にて説明・審議	完了
		(E)細則・様式改正案の確認	11月	第3回委員会にて説明・審議	完了
	(2)答申案作成	(F)取り組み計画の議論	11月～12月	本日はこれを確認・審議します	
		(G)答申案の確認	12月		
	(3)説明会・広報	(H)説明会対応・第8章広報・検討(再計画)	3月		
2【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について	年度遅れ対応	(A)資金計画の調整	9月～10月	第2回委員会にて概要を説明	一部修正
		(B)項目の確認	9月～10月	第2回委員会にて説明(資料)	完了
	R5年度対応	(C)4年後の資金状況確認(保険対応)	9月～10月	第2回委員会にて説明(資料)	完了
		(D)マンションすまい・る債との関係検討	10月	第2回委員会にて説明(資料)	完了
	答申検討	(E)答申案の確認	10月	第3回委員会にて審議・可決	完了

◆ 本日の確認・検討対象は、全て事前配布資料（追加修正含む）をベースにします。

2. 諮問対応のスケジュール感 (中間レビュー)



2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

3

2. 【諮問】団地管理組合規約の改正に関する対応方法の検討

◆ 審議の進め方

#	審議計画案
①	(A) (B) について答申②の該当部分について、確認の審議を行う
②	(C) について内容を確認する精査を行う
③	(D) について内容を確認する精査を行う
④	主な論点3件について、改めて審議する

2022/10/15	答申①1 本文・別表・資料・様式	否決	(A) 本文・別表・資料を要改正
	答申①2 使用細則等	可決	(B) 別紙様式を要改正
	答申①3 会計構造改革案	否決	状況変化により不可・不要
2023/12/16	答申②1 本文(第8章除く)・別表・書式	未提出	(C) (A) から第8章を除き、細かい修正有り
	答申②2 使用細則等(答申①から少し改正)・別紙様式	未提出	(D) (B) 別紙様式+可決した使用細則等に細かい修正有り
	答申②3 第8章	来期に予定	年度後半に広報施策を検討予定

◆ R5年度臨時総会の議案内容は、討議経過の資料が無い事などから、今回の検討に活かすことが難しいが、記録に残る主な論点については討議対象としたい。

◆ 本日は、審議計画①②③を審議する。また、「対応方法としての取り組み案の検討」について叩き台案を説明する。

◆ ベースにしているのは区分所有法(R3/9/1施行版) および標準管理規約(R3/6/22版)、現行規約(R3/12/1版)である。

◆ 11月に審議計画④および「対応方法としての取り組み案の検討」を討議し、修正等が決まった場合はそれらを含めた答申案を作成する。

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

4

2-1.【諮問】団地管理組合規約の改正：答申案②の再確認

- ◆ R5年度臨時総会における議案内容から、何らかの記録・情報から趣旨が伺える3点について、改めて確認の議論を提案する。
 - ◇ いずれも、標準管理規約に準拠することを提案しているが、標準管理規約はあくまでも参考資料であり、その中の記述にも、団地毎の実情に照らして検討することと明記されている。
 - ◇ 実情に照らして検討するとは、（近い将来を含めて）現時点で準拠することによるメリット・デメリットを比較考量して、デメリットを考慮してもメリットが大きいと判断されれば準拠を提案する、といった議論が必要と考えられる。
- ◆ 3点に関する委員長としての比較考量案を示し、その結果としての判断案を提案する。ひとつずつ審議の上で、結論を出したい。

注目する議案	比較考量のポイント	判断案
第40条（理事長） 第4、6項	① メリットがあることは明白 ② 外部役員を前提にしない場合のデメリットがあるかどうか？	準拠する修正を提案
第43条（監事） 第2項、5～7項	① 準拠しないことによるデメリットはあるか？ ② 準拠することによるメリットがあるか？ ③ 準拠することによるデメリットはどうか？	答申②通りとすることを改めて提案
第53条（理事会）	① 準拠するメリットが無い。準拠しないことによるデメリットも無い。 ② 準拠することによるデメリットはどうか？	答申②通りとすることを改めて提案

2-2.【諮問】団地管理組合規約の改正：改正案に残された課題

- (1) 今回参照している標準管理規約（2021/06/22(R3年)）は最新版では無い。
 - 最新の標準管理規約では、置き配対応など、最近の状況変化に対応した改定が行われており、対応するべきかどうかの検討が必要になるだろう。
- (2) 今回の検討では当然に現行の区分所有法を前提としている。
 - 区分所有法制は改正の準備が整っており、国会の状況に応じて、近々の成立・施行が予想される。条文は未公開だが、概要については周知されている。
 - 総会議案の議決方法など、大きな変化が含まれており、注視する必要がある。
 - 成立後には、標準管理規約の改定が予想され、さらに関連法令の改正が必須となる部分も指摘されており、時期を選んで、規約改正の検討に取り組むべきだろう。
- (3) 第8章については来年度の取組と計画している。
 - 第8章にも、改正を要する条項が残っており、棟総会を開催して、改正を行う必要がある。
 - 改正の内容よりも、なぜ棟総会といった面倒なことをやる必要があるのかについての理解がまず必要になるだろう。丁寧な周知策が必要になる。

4. 次回以降の進め方について

◆ 次回委員会は 2024年12月14日土曜日 を予定します。

◇ 規約改正について：

本日の委員会における審議結果等を反映した、答申案を次回までに整えた上で、
12月委員会での答申案の確認の審議と採決を目指します。



Appendix

- A1. R6.4.7臨時総会議案について(1/3)第40条 20240810_事前配布資料
- A2. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条 (比較考量表)
- A3. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条 20240810_事前配布資料
- A4. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条 (比較考量表)
- A5. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条 20240810_事前配布資料
- A6. 標準管理規約の取扱方法について
- A7. 標準管理規約の改正概要
- A8. マンションの管理の適正化に関する指針の改正
- A9. マンション標準管理規約の改正の主要項目
- A10. 「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正事項一覧
- A11. 標準管理規約等の改定 (R060607)
- A12. 標準管理規約の改定経緯 20240810_事前配布資料
- A13. 区分所有法制の見直し 20240810_事前配布資料
- A14. 法制審議会第196回会議 20240810_事前配布資料

20240810_事前配布資料 29p(スライド58)

A1. R6.4.7臨時総会議案について(1/3)第40条



- ◆ R5年度臨時総会議案1号における答申案②とは異なる部分について、取り上げて議論する余地がある3条文について考察する。第40条については、第4項と第6項についての準拠を新たに提案する。
- ◇ 【第4項準拠】 定期報告は実情に合わせるだけでデメリットは無く、外部役員で無い場合においても、万一怠慢な理事長が現れた場合の押さえと出来る条文である。
- ◇ 【第6項準拠】 外部役員で無い場合でも、利益相反のリスクはあり得るものであって、規定しておくべき条文である。委員会の議論でもそのように発言した覚えがあるが、反映出来ていなかった。対応した理事会運営細則への追記を検討したほうが良い。

#	(現行 令和3年12月1日版) 団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案	提案
244	第40条 (理事長) 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次に掲げる業務を遂行する。	(理事長) 第40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。	(理事長) 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次に掲げる業務を遂行する。	(理事長) 第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次に掲げる業務を遂行する。	答申②
245					答申②
246	(1) 規約、諸細則又は団地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	一 規約、使用細則等又は団地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	一 規約、使用細則等又は団地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	一 規約、使用細則又は団地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	答申②
247	(2) 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇すること。	二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。	二 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇	二 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇	答申②
248	2 理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。	2 理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	2 理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	答申②
249	3 理事長は、定期総会において、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。	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。	3 理事長は、定期総会において、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。	3 理事長は、定期総会において、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。	答申②
250		4 理事長は、○箇月に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。		4 理事長は、1箇月に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。	準拠
251	4 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	5 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	4 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	5 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	答申②
252		6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。		6 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。	準拠

A2. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条（比較考量表）



- ◆ 第43条については、答申②通りとすることを改めて提案する。
 - ◇ 外部役員で無い場合に4項目の条文追加を行うことのメリット・デメリットの議論はきちんとは行われていないが、デメリットについては現役の監事から、何度かにわたって意見が表明されている。
 - ◇ 第2項の調査権については監事は当然持っている権限であり、現行規約においても実施出来る事を明文化しただけである。監事に就任する素人に対する大きなプレッシャーになることは現役監事からの指摘もあり、なり手不足の一因となりにくいというデメリットを検討するべきだろう。
 - ◇ 第5項から第7項は、不正行為およびそのおそれを察知した場合の対応として、理事会へ報告することを定めているが、これも現行規約においても実施出来る事を、明文化しただけである。臨時総会を招集出来る事に加えて、毎月開催されている定例理事会以外に臨時理事会を自ら招集する権限にメリットがあるだろうか？
 - ◇ 明文化することによる上記デメリットとの比較考量をした上でのしっかりとした議論をせずに、準拠すれば良いといった安易な判断は、管理組合業務に混乱をもたらすだけになるだろう。

変更条項	概要	メリット	デメリット
第2項	監事は当然持っている権限であり、現行規約においても実施出来る事を明文化しただけ	無し	監事に就任する素人に対する大きなプレッシャーになる なり手不足の一因となりにくい
第5項～第7項	不正行為およびそのおそれを察知した場合の対応として、理事会へ報告することを定めているが、これも現行規約においても実施出来る事を、明文化しただけ	臨時理事会を自ら招集する権限にメリットがあるだろうか？	

- (1) 監事が外部役員であれば果たすべき機能を明記しておくことは十分なメリットがあるだろう。
(2) 管理者が外部役員であれば、報告義務や不正検知の役割を明文化しておくことは、抑止力としても意義があり、メリットがあるだろう。

20240810_事前配布資料 30p(スライド59)

A3. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条



- ◆ 第43条については、答申②通りとすることを改めて提案する。
 - ◇ 外部役員で無い場合に4項目の条文追加を行うことのメリット・デメリットの議論はきちんとは行われていないが、デメリットについては現役の監事から、何度かにわたって意見が表明されている。
 - ◇ 第2項の調査権については監事は当然持っている権限であり、現行規約においても実施出来る事を明文化しただけである。監事に就任する素人に対する大きなプレッシャーになることは現役監事からの指摘もあり、なり手不足の一因となりにくいというデメリットを検討するべきだろう。
 - ◇ 第5項から第7項は、不正行為およびそのおそれを察知した場合の対応として、理事会へ報告することを定めているが、これも現行規約においても実施出来る事を、明文化しただけである。臨時総会を招集出来る事に加えて、毎月開催されている定例理事会以外に臨時理事会を自ら招集する権限にメリットがあるだろうか？
 - ◇ 。明文化することによる上記デメリットとの比較考量をした上でのしっかりとした議論をせずに、準拠すれば良いといった安易な判断は、管理組合業務に混乱をもたらすだけになるだろう。

#	(現行 令和3年12月1日版) 団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案
259	第43条 (監事)	(監事)	(監事)	(監事)
260	監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。
261		2 監事は、いつでも、理事及び第40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。		2 監事は、いつでも、理事及び第40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。
262	2 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。	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。	2 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。	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。
263	3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。	4 監事は、理事会に出席し、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。	3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。	4 監事は、理事会に出席し、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。
264		5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をしておそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地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。		5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をしておそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地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。
265		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。		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。
266		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。		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。

A4. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条（比較考量表）



◆ 第53条（理事会）について、答申②通りとすることを改めて提案する。

変更条項	概要	メリット	デメリット
第2項一号	業務執行については、本来の役割なので、明文化するまでも無い	無し(1)	無し
第2項二号	各役割の業務報告が毎月行われている実情を考えれば、明文化するまでも無いとも言えます。	無し(2)	理事会運営を阻害する
第2項三号	理事長、副理事長および会計担当理事の選任および解任については、現行規約第37条の2項および3項で、総会議決での理事の選任と、理事長、副理事長及び会計担当理事の互選が決まっていますが、実情としては、総会議案にそれらの役職込みで議案として承認する慣行が出来ているため、ここで解任まで含めて互選を明文化することは、混乱の元となるでしょう。	無し	規約（他条項）との齟齬から、紛議の元となる
(1) 管理者が外部役員の場合、その権能を規約でハッキリと限定することは、メリットかもしれない。外部役員で無いなら、空疎な呪文になってしまう。			
(2) 管理者が外部役員であれば、その職務執行を理事会が監督することは、メリットになりえる。外部役員で無いなら、デメリットだけになる。			
368			
369			
370	2 理事会は、次に掲げる職務を行う。	2 理事会は、次に掲げる職務を行う。	答申②
371	一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定	一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定	答申②
372	二 理事の職務の執行の監督	二 理事の職務の執行の監督	答申②
373	三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任	三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任	答申②
374	2 理事会の議長は、理事長が務める。	3 理事会の議長は、理事長が務める。	答申②
375	3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	答申②
376	4 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	4 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	答申②

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

13

20240810_事前配布資料 30p(スライド60)

A5. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条



◆ 第53条（理事会）について

◇ 第2項 理事会の職務を明文化することについては、委員会での議論の結論として、取り入れないとの結論を得ているが、改めて議論しても良いだろう。

◆ 第2項一号 業務執行については、本来の役割なので、明文化するまでも無い。

◆ 第2項二号 理事の職務執行を、理事会がどうやって監督するのでしょうか。各役割の業務報告が毎月行われている実情を考えれば、明文化するまでも無いとも言えます。

◆ 第2項三号 理事長、副理事長および会計担当理事の選任および解任については、現行規約第37条の2項および3項で、総会議決での理事の選任と、理事長、副理事長及び会計担当理事の互選が決まっていますが、実情としては、総会議案にそれらの役職込みで議案として承認する慣行が出来ているため、ここで解任まで含めて互選を明文化することは、混乱の元となるでしょう。きちんとした議論も無しに、無批判に準拠を主張するのは、誠実な態度とは言えないでしょう。

◇ 理事会の議長を理事長に限定するのも、現実的では無いですね。理事長・副理事長が欠けていると、理事会が開催出来なくなってしまいます。災害時などに混乱してしまうのではありませんかね。

#	(現行 令和3年12月1日版) 団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案
368	第53条 (理事会)	(理事会)	(理事会)	(理事会)
369	理事会は、理事をもって構成する。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。
370		2 理事会は、次に掲げる職務を行う。		2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
371		一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定		一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
372		二 理事の職務の執行の監督		二 理事の職務の執行の監督
373		三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任		三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
374	2 理事会の議長は、理事長が務める。	3 理事会の議長は、理事長が務める。	2 理事会の議長は、理事長が務める。	3 理事会の議長は、理事長が務める。
375	3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。		3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	4 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。
376	4 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。		4 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	5 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

14

A6. 標準管理規約の取扱方法について



- ◆ 標準管理規約のコメント（第1条）には、以下の様に記載されている。
無批判に準拠すれば良いという事では無い。
 - ◇④ 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。
- ◆ 標準管理規約は、国土交通省のWEBサイトにおいて、マンション政策のページで公表されている。
 - ◇ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
 - ◇ そこに記載されている「これまでのマンション標準管理規約の改正について」というリンク先には、令和3年6月22日改正（今回の検討で参照したもの）、平成30年3月30日改正（※団地型のみ）、平成29年8月29日改正、平成28年3月14日改正と、最新版以前の4つの改正記録が公表されている。
 - ◇ 5つめ以前のものが掲載されていないのに対して、平成28年3月14日改正が掲載されているのは、その改正時に、大きな改正がいくつもなされていて、なおかつその理由や考え方の資料が掲載されているからに他ならない。第43条などの改正が外部役員の導入を円滑にするための改正と明確に説明されているので、その資料を公表し続ける理由は大きいだろう。準拠の検討を行う際に、当然に参照すべき資料である。（過去の検討では、繰り返し参照し、説明している）
 - ◇ 当団地の状況も変化しているので、このような検討の際にも、比較考量の手間を惜しまずに、しっかりと討議・検討の上で、結論を出すべきだろう。

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109 ウェルシー委員会k1.pptx

15

マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正の概要



経緯・背景

○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、災害時における意思決定ルールの明確化など、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。
○このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会(※)」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめたところ((※)座長:福井秀夫政策研究大学院大学教授)。

1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))

(1)コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記
○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

(2)外部専門家を活用する場合の留意事項を明記
○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載

2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))

(1)選択肢を広げるもの
○外部の専門家の活用
○議決権割合

(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
○管理費等の滞納に対する措置

(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

(4)その他所要の規定の改正

→ パブリック・コメントを、平成27年10月21日～11月19日で実施済。

出典「平成28年3月14日改正」改正の概要：<https://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>

1

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109_ウェルシー委員会k1.pptx

16

1. マンションの管理の適正化に関する指針の改正

(1) コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、コミュニティ形成について位置付け

- ・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。
- ・管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、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。
- ・その際、自治会及び町内会等は各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意すること。
- ・特に、管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要。
- ・なお、このように適切な峻別や代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。(P2、P4)

(2) 外部専門家の活用及びその場合の留意事項を明記

○「基本的方向」に外部専門家活用及びその場合の留意事項を記載

- ・マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられる。
- ・その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要。(P2)

○「管理組合が留意すべき基本的事項」に外部専門家を活用する際の留意事項を記載

(発注等の適正化)

- ・管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要。
- ・とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要。(P4)

出典「平成28年3月14日改正」改正の概要：<https://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>

2

2. マンション標準管理規約の改正の主要項目

(1) 選択肢を広げるもの

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。(第35条、P33)

○議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権(及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合)について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。(第46条、P43)

(2) 適正な管理のための規定の明確化

○コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動が可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。(第32条、第27条、P29)

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。(第60条、P56)

(3) 社会情勢を踏まえた改正

○暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員にならないとする条項を整備。(第19条の2、P17)

○災害時の管理組合の意思決定

災害時等における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。(第54条、P53)

○管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。(第64条、P58)

(4) その他所要の規定の改正を実施

出典「平成28年3月14日改正」改正の概要：<https://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>

3



2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、**外部専門家の活用及びその場合の留意事項**を記載。

II. 「マンション標準管理規約」改正の概要

1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に専門家限定していたものを、選択肢として外部のも就任可とし、利益相反取引の防止、**監事の権限の明確化等の所要の規定**を措置。

(全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等)

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」

改正事項一覧

I. 「マンションの管理の適正化に関する指針」改正の概要

1. コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

「基本的方向」に、新たに、コミュニティ形成の重要性を位置付け、「管理組合が留意すべき基本的事項」に管理費その他の費用の適切な峻別の留意点を記載。

2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載。

II. 「マンション標準管理規約」改正の概要

1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。
(全般関係コメント、第35条～第41条、別添1等)

2. 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。
(第15条関係コメント)

3. 専有部分等の修繕等

専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。
(第17条、第21条、第22条、別添2等)

4. 暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。
(第19条の2、第36条の2等)

5. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。(第21条、第54条等)

6. 緊急時の理事等の立入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。(第23条関係コメント)

出典「平成28年3月14日改正」改正事項一覧：<https://www.mlit.go.jp/common/001122805.pdf>

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

19

A11. 標準管理規約等の改定 (R060607)



◆ 国土交通省はR6/6/7に3件のガイドライン等改定を報道発表した。

1. マンションにおける**外部管理者方式等に関するガイドライン**の策定について

◇ ～外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました～

2. 「**長期修繕計画作成ガイドライン**・同コメント」及び「**マンションの修繕積立金に関するガイドライン**」の改定について

◇ ～「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」～

3. 「**マンション標準管理規約**」の改正について

◇ ～所在等不明区分所有者への対策や管理情報の見える化等に向けた改正を行います～

◆ 標準管理規約改定の概要は下記7点としている。

1. 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み	2. 所在等が判明しない区分所有者への対応
3. 修繕積立金の変更予定等の見える化	4. 総会・理事会資料等の管理に関する図書の保管
5. EV(電気自動車)用充電設備の設置の推進	6. 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等
7. 「置き配」に関して使用細則を策定する際の参考	

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウエルシー委員会資料
20241109_ウエルシー委員会k1.pptx

20

A12. 標準管理規約の改定経緯

2022/12/4：団地管理組合規約等の改正案説明会資料の抜粋

改訂日	改正名称	改正の要点	改正案における対応状況
1982/05/21 (S57)	中高層共同住宅標準管理規約初版		
1997/02/25 (H9)	中高層共同住宅標準管理規約平成9年2月改正版	①長期修繕計画の策定を管理組合の業務として位置づけ ②駐車場の公平な利用、リフォームにおけるトラブル未然防止のための手続き規定、配管を専用部分と一体で管理できるようにする ③団地型の規約を整備し、区分経理などを設ける 標準管理規約という呼称を用い始めた	ほとんど未対応
2004/01/23 (H16)	中高層共同住宅標準管理規約改正H160123	適正化法、円滑化法および区分所有法の改正・施行に対応したもの。 大規模修繕工事の議決要件の見直し、建替え決議の要件見直し、団地一括建替え決議制度の総創設	ほとんど未対応
2005/03/27 (H17)	団地管理組合規約へ全面改定	ほぼ全面的な規約改定（団地管理規約化と、標準管理規約：団地型への一部を除く準拠、理事会役員任期2年半数改選化）、理事会運営のルール化、リフォーム申請手順の明確化、委員会体制の刷新：ウェルシー委員会への一本化、傘下に無い住民団体との関係維持を企図したルール明文化（これ以前の改正への対応が進んだ）	
2008/09/16 (H20)	標準管理規約	標準管理規約という名称を正式に使用した。	この間は、問題対応の規約・細則改正が5回ほど実施されたが、標準管理規約を強く意識していない。
2010/02/13 (H22)	標準管理規約	専門家の活用、建替え規定の整備、普通決議による工事範囲の明記、修繕履歴の整備、コミュニティ形成、未納管理費等の請求手続きの整備、窓ガラス等の開口部工事の位置づけ、コメントの充実	
2011/07/27 (H23)	改訂標準管理規約	役員の資格要件の緩和、理事会権限の明確化、総会での議決権の取扱適正化、管理組合の財産の適切な管理、共用部分の範囲に関する用語の整理	
2016/03/14 (H28)	標準管理規約改定	外部専門家の活用、住戸の価値割合連動の議決権、コミュニティ条項の再整理、暴力団等の排除規定、災害時の意志決定、管理状況の情報開示	暴力団等の排除のみ2018/10改定規約にて対応
2017/08/01 (H29)	民泊関係改正にあたっての参考資料	民泊対応の規定例整備	民泊禁止で2018/10改定規約にて対応
2018/03/30 (H30)	マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント	マンション敷地売却関係の改正	今回の改定で対応する
2021/06/22 (R3年)	最終改正 令和3年6月22日 国住マ第33号	ITを活用した総会・理事会、感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応、置き配を認める際のルールを使用細則で定めること、管理計画の認定申請及び要除却認定申請、改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直し、敷地分割決議への対応、	外部専門家の活用、IT活用の総会・理事会、感染症対応、置き配、管理計画認定、押印見直しには、未対応

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109_ウェルシー委員会k1.pptx

21

20240810_事前配布資料 9p(スライド17)

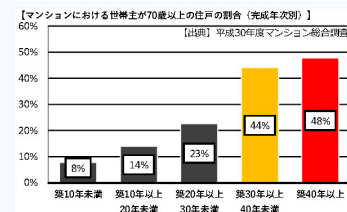
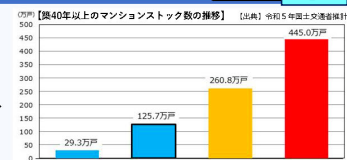
区分所有法制の見直し

令和6年2月
法務省民事局

資

課題

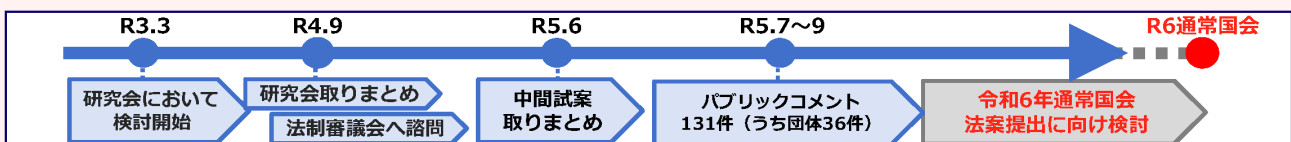
- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行
 - ※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
 - **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
 - 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**



→ **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**

政府方針

- 骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109_ウェルシー委員会k1.pptx

22

諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

(参考) 現行法における決議要件

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4＋敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却(政令施行後3年以内に必要)(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内に必要)(注2)	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4＋各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意				

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

2

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109 ウェルシー委員会k1.pptx

23

集会（総会）決議の円滑化
出席者（委任状・議決権行使書含む）の多数決により決議可能に

出席者の多数決により決議可能に

区分所有権の処分を伴わない決議を対象に**出席者多数決**

① 普通決議 ② 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ。）の決議 ③ 復旧決議 ④ 規約の設定・変更・廃止の決議 ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議 ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議 ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

建替え・解消のような区分所有権の処分を伴う決議は対象外

定足数＝頭数と議決権の過半数

招集通知に**議案の要領**も記載しなければならない

「会議の目的たる事項」のみでは×

2024/7/28

12

2024/11/9

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2024(令和6)年度第1回ウェルシー委員会資料
20241109 ウェルシー委員会k1.pptx

24

