

令和3年度 第2回

# 川崎市マンション管理基礎セミナー

「マンション標準管理規約の改正に伴う管理組合の対応」

～改正マンション関連法による影響も含めて～

公益財団法人マンション管理センター



# I. (公財) マンション管理センターにおける相談業務について

## 1、過去6年間の相談件数の推移

平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
8,222件	8,158件	8,434件	9,347件	8,649件	9,476件

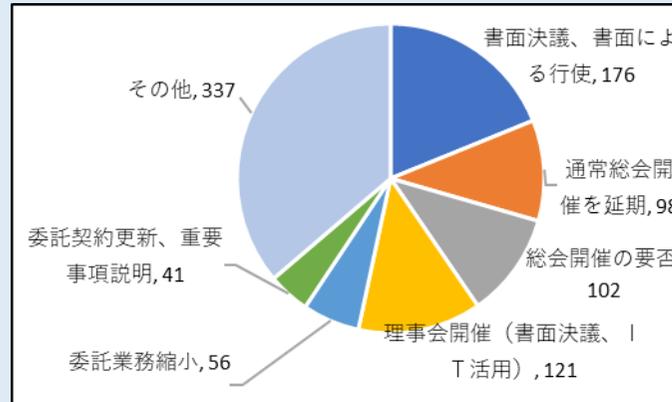
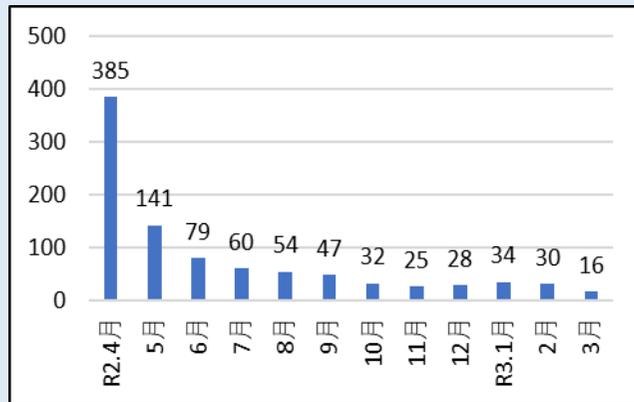
## 2、令和2年度相談者属性・築年数別相談件数

相談者属性		件数	% (前年度)	築年数		
管理組合	理事長	1,810	19.1% (18.1)	新築～10年	597	6.3% (6.2)
	理事	1,719	18.1% (18.3)	11年～20年	1,791	18.9% (19.5)
	監事	309	3.3% (3.6)	21年～30年	1,965	20.7% (21.8)
	専門委員	400	4.2% (5.5)	31年～40年	1,984	20.9% (22.0)
	組合員	2,779	29.3% (30.2)	41年～50年	1,343	14.2% (14.8)
	占有者	35	0.4% (0.5)	51年～60年	136	1.4% (0.8)
	その他・不明	469	4.9% (4.2)	61年以上・不明	1,660	17.5% (14.9)
	小計	7,521	79.4% (80.4)	合計	9,476	100.0
管理会社	フロントマン	606	6.4% (5.3)			
	管理員	52	0.5% (1.1)			
	不明	222	2.3% (1.6)			
	小計	880	9.3% (8.0)			
マンション管理士		141	1.5% (1.2)			
行政		44	0.5% (0.5)			
その他・不明		890	9.4% (9.9)			
合計		9,476	100.0			

### 3、令和2年度「相談内容別」相談件数（上位10位）

順位	相談内容	件数	前年度件数(順位)
1	区分所有法・(標準)管理規約の解釈	1,485	1,230 (1)
2	総会の開催準備(招集、議案書の作成等)	489	229 (8)
3	役員資格、選任・解任、任期	405	349 (2)
4	管理委託契約書の内容(標準管理委託契約書)	349	255 (5)
5	理事長・理事会への不満	305	226 (9)
5	理事会運営(招集、議長、決議要件、議事録等)	305	231 (7)
7	総会の決議事項	297	292 (3)
8	管理規約の作成・改正	242	274 (4)
9	管理員・フロントマンへの苦情・交代要求	229	251 (6)
10	管理組合の役割・業務	187	139 (14)
10	理事・理事会の役割・権限	187	157 (12)

## 4、令和2年度新型コロナウイルス感染症の感染拡大における総会開催等に関する相談



※その他…マンション内で感染者が出た場合の対応、集会室の一時使用中止、室内点検業務の中止、総会開催時の出席者制限等

### ○主な相談事例

- ア 通常総会を開催せずに書面決議の方法で議決したい。理事長による「事務の報告」も書面決議で行えるか。
- イ 通常総会の開催を延期することはできるか。延期するにはどのような手続きが必要か。
- ウ 従前どおり通常総会を開催する場合にはどのような点に留意すればよいか。
- エ WEB 会議システム等を用いて総会や理事会を開催することはできるか。
- オ 総会を延期した場合には管理会社との委託契約の更新はどのように手続きするのか・・・等

## Ⅱ. 令和3年6月22日公表の改正マンション標準管理規約の概要について

### 1、マンション標準管理規約とは…

#### ▶管理規約は管理組合の最高自治規範、管理を行うためのルールブック

※区分所有法第30条（規約事項）

建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

#### ▶管理規約の有無（平成30年度マンション総合調査結果）

・ 2.2 ①管理規約の有無（その1）

（上段：回答数、下段：％）

	合計	ある	ない	不明
全体	1,688	1,659	4	25
	100	98.3	0.2	1.5

## ▶マンション標準管理規約

- 管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考資料として作成され公表されているもの
- 法律の改正やマンション管理の環境の変化等を勘案して必要な見直しが行われている

### 【マンション標準管理規約の改正】

昭和 57 年 5 月制定（名称は「中高層共同住宅標準管理規約」）

昭和 58 年 10 月（区分所有法改正に伴う改正）

平成 9 年 2 月（長期修繕計画作成・専有部分修繕の手続き規定、団地型及び複合用途型作成等）

平成 16 年 1 月（区分所有法改正、マンション管理適正化法及びマンション建替法施行に伴う改正、「マンション標準管理規約」に名称変更）

平成 23 年 7 月（役員のなり手不足等の課題に対応等）

平成 28 年 8 月（外部専門家活用、災害時の意思決定に関する規定等）

平成 29 年 8 月（住宅宿泊事業法公布に伴う改正）

平成 30 年 3 月（団地型：マンション敷地売却検討費用拋出等）

令和 3 年 6 月（IT の活用等）

## 2、令和3年6月改正事項

### ～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの特化など～

令和2年のマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正並びに新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、「マンション標準管理規約」を改正しました。(国交省資料)

※国土交通省資料より

単棟型、団地型、複合用途型	団地型
(1) ITを活用した総会・理事会	(1) 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性
(2) 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場合等の対応	(2) 団地修繕積立金及び棟別修繕積立金
(3) 置き配	(3) 招集手続き
(4) 専有部分配管	(4) 団地総会の会議及び議事
(5) 管理計画認定及び要除却認定の申請	(5) 議決事項
(6) その他所要の改正	
ア 書面・押印の見直し	
イ 近年の最高裁判決等に伴う改正…等	

### 3、令和3年6月改正マンション標準管理規約（単棟型・団地型・複合用途型）の概要 及び留意事項等

#### (1) IT を活用した総会・理事会

○「IT を活用した総会」等の会議の実施が可能なことを明確化し、これに合わせて留意事項等を記載

◆IT を活用した議決権の行使は総会の会場において行使する場合と同様に取り扱うこと

※標準管理規約第47条（総会の会議及び議事） （抄）

総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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。

◆理事長による事務報告が「IT を活用した総会」等でも可能…等（標準管理規約第38条関係のコメント②）

◇IT を活用した総会・理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくとも、IT を活用した総会・理事会の開催が可能。しかしながら……



▶管理組合においては、WEB 会議システム等を用いて総会や理事会を開催できることを明確化しておくことは円滑な管理組合運営に欠かせないことから、管理規約にその旨を定めておくことが望ましい。

▶また、総会等の会議の運営ルールについて検討し、細則等の規定により明確にしておくことが望ましい。

※例えば、IT を活用して総会を開催する場合は、パソコンを所持しない等の組合員や総会会場への出席を希望する組合員が一人でもいる場合には、組合員の総会への出席の機会を奪うことのないよう、WEB 会議システム等を用いての総会への出席だけではなく、会場への出席の方法を併用する方法で開催することが望まれます。

## (2) 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場合等の対応

○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ける共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載

※標準管理規約第 18 条（使用細則）関係コメント（抄）

①～また、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。

○感染拡大の防止等への対応として、「IT を活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては総会の延期が可能であることを記載

※標準管理規約第 42 条（総会）関係の第 3 項関係コメント

災害又は感染症の感染拡大等への対応として、WEB 会議システム等を用いて総会を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、通常総会を必ずしも『新会計年度開始以後 2 か月以内』に招集する必要はなく、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。

### (3) 置き配

○置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載

※標準管理規約第 18 条（使用細則）関係コメント（抄）

④専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、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。

※例外的に、置き配を認める場合に事前に管理組合内で検討が必要と思われる事項（参考例）

- ▶避難通路確保の観点から、荷物の長時間放置や大量・乱雑な放置を禁止すること
- ▶管理組合は荷物の紛失や破損、汚損等の責任を負わないこと
- ▶置き配の荷物の破損や汚損等に起因する共用部分の棄損等は利用者の責任と負担により復旧すること
- ▶置き配の利用に起因する隣接住戸等とのトラブルは置き配利用者の責任で対応すること
- ▶その他置き配の利用に伴うトラブル等は利用者の責任で対応すること

#### (4) 専有部分配管

○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

※標準管理規約第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項

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。

※標準管理規約第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）関係コメント⑦

～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す。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十分留意することが必要である。

**(5) 管理計画認定及び要除却認定の申請**

（標準管理規約 48 条 総会の決議事項）

◇総会の議決事項の追加と規定順の整理

◇改正適正化法第 5 条の 3 第一項に基づく管理計画の認定の申請及び建替え円滑化法第 102 条第一項に基づく  
要除却認定の申請を追加

## (6) その他所要の改正

### ア 書面・押印主義の見直し (標準管理規約 49 条 議事録の作成、保管等)

◇総会の議事録への押印を不要とする (令和 3 年 9 月 1 日より)

※デジタル社会形成整備法による区分所有法の改正が令和 3 年 9 月 1 日施行

### イ 近年の最高裁判決等に伴う改正

・最高裁平成 29 年 12 月 18 日判決文 (抄)

【役員選任等に関し標準管理規約と同様の規定を設けている管理組合で、理事会での理事長解任決議の有効性が争われ事例】

▶「～区分所有法は、集会の決議以外の方法による管理者の解任を認めるか否か及びその方法について区分所有者の意思に基づく自治的規範である規約に委ねているものと解される。」

▶「したがって、上記イのような定めがある規約<sup>※1</sup>を有する上告人においては、理事の互選により選任された理事長につき、本件規約40条3項に基づいて、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができると解するのが相当である。

※1:改正前の標準管理規約第 35 条 (役員) (抄)

2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

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。

◇改正後の標準管理規約第35条（役員）（抄）

- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。



**「理事」を解任する場合には、総会の決議が必要**

ウ 標準管理規約第32条（業務）関係コメント②に、長期修繕計画の内容として必要なものを追加

- ◆ 「計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。」

## 4、令和3年6月改正マンション標準管理規約（団地型）の概要

●マンション標準管理規約（単棟型）の改正と同様の改正を行うほか、これに合わせて以下の改正を行う。

### (1) 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

○第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）に相当する規定があった場合であっても、改正法の改正後の円滑化法第 115 条（敷地分割決議）の 4 第 1 項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載

※マンション建替え円滑化法第 115 条（敷地分割決議）の 4（敷地分割決議）第 1 項

特定要除却認定を受けた場合においては、団地建物所有者集会において、特定団地建物所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、当該特定団地建物所有者の共有に属する団地内建物の敷地又はその借地権を分割する旨の決議（以下「敷地分割決議」という。）をすることができる。

※団地型標準管理規約第 11 条（分割請求及び単独処分の禁止）

団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。



※団地型標準管理規約第 11 条（分割請求及び単独処分禁止）コメント③

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）に基づく敷地分割決議による敷地分割は、本条により禁止されるものではない。

※参考「要除却認定の種類と適用される制度の関係（国土交通省資料）」

除却の必要性に係る認定【法 102 条】		容積率緩和の特例【法 105 条】	マンション 敷地売却事業【法 108 条～】	<u>団地における 敷地分割事業【法 115 条の 4～】</u>
特 定 要 除 却 認 定	耐震性の不足【法 102 条 2 項 1 号】	○	○	<u>○</u>
	<u>火災に対する安全性の不足【法 102 条 2 項 2 号】</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>○</u>
	<u>外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法 102 条 2 項 3 号】</u>	<u>○</u>	<u>○</u>	<u>○</u>
	<u>給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法 102 条 2 項 4 号】</u>	<u>○</u>	—	—
	<u>バリアフリー基準への不適合【法 102 条 2 項 5 号】</u>	<u>○</u>	—	—

※下線部分が拡充・新設

## (2) 団地修繕積立金及び棟別修繕積立金

(団地規約 28 条 1 項 4 号、29 条及び同条関係コメント)

○団地修繕積立金及び棟別修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」を記載

## (3) 招集手続き

(団地規約第 45 条 7 項及び同上関係コメント)

○敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続きを記載

◇議案の要領の通知他、敷地分割を必要とする理由、除却の実施方法、当該計画の概要等

## (4) 団地総会の会議及び議事

(団地管理規約 49 条 8 項)

○敷地分割決議の決議要件を記載

◇組合員総数の 5 分の 4 以上及び 議決権 (第 48 条第 1 項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。) 総数の 5 分の 4 以上で行う。

## (5) 議決事項

(団地管理規約 50 条)

○団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割を記載

### Ⅲ. 管理規約の改正（平成 30 年度マンション管理総合調査結果参照）

#### ・ 2 2 ② 管理規約の改正の有無（その 1）（上段：回答数、下段：％）

	管理規約がある組合合計	ある	ない	不明
全 体	1,659	1,469	149	41
	100	88.5	9.0	2.5

#### ・ 2 2 ③ 管理規約の最終改正年（その 1）（上段：回答数、下段：％）

	合 計	昭和 44 年以前	～昭和 49 年	～昭和 54 年	～昭和 59 年	～平成 元年	～平成 6 年	～平成 11 年	～平成 16 年	～平成 21 年	～平成 26 年	平成 27 年以降	不 明
全体	1,469	1	-	-	-	2	2	2	13	29	45	1,245	130
	100	0.1	-	-	-	0.1	0.1	0.1	0.9	2.0	3.1	84.8	8.8

#### ・ 2 2 ④ マンション標準管理規約への準拠状況（その 1）（上段：回答数、下段：％）

	管理規約がある 組合合計	改正後の標準管理規約 に概ね準拠	改正前の標準管理規約 に概ね準拠	改正後の標準管理規約 に一部準拠	改正前の標準管理規約 に一部準拠	全く準拠し ていない	不明
全体	1,659	761	475	131	83	46	163
	100	45.9	28.6	7.9	5.0	2.8	9.8

●管理規約等の規定の見直し・改正を行う ～法令や実態に即したルールに改正する～

- ▶管理組合においては、円滑な管理組合運営の観点から、標準管理規約を参考として適宜見直しを行い、マンションに相応しいルールを定め周知することが重要
- ▶トラブルを未然に防止するために、管理規約や細則等によりマンションの実態に即した具体的な住まい方のルールや理事会の運営方法等を定めておくことも重要
- ▶管理規約や細則等を改正しようとする場合には、総会に提案する前に説明会等を開き、改正案の内容を理解してもらうとともに組合員の意見等を聴き取ることも大切

**以上で説明を終わります。**