

添付資料 「標準管理規約改正内容（令和7年10月）」のポイント

1. 改正標準管理規約に準拠して、みなさんのマンションの管理規約の内容を変更しないと、区分  
所有法に抵触する条文（条文内容は添付資料参照）

改正 標準管理規約	現行 標準管理規約
<p><u>（損害保険契約の締結）</u> 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p><u>（保険金等の請求及び受領等）</u> 第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び旧区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。 2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとることができる。 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。 5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。 6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。 7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。 8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。</p>	<p><u>（損害保険）</u> 第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 <del>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</del></p>
<p><u>（招集手続）</u> 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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を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し、組合員から第31条の3第1項の届出があったとき</p>	<p><u>（招集手続）</u> 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（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び、目的を示して、組合員に通知を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</p>

<p>は、その届出がされた国内管理人あてに、第 67 条の 4 第 3 項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。</p> <p>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。</p> <p>4 <u>会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第 17 条第 5 項の規定に基づき、第 47 条第 4 項の規定により議事を決しようとするときは、第 1 項に定める事項のほか、その旨及び同条第 4 項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。</u></p> <p>5 会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときは、<u>第 1 項に定める事項</u>のほか、次の事項を<u>も</u>通知しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 <u>マンション再生等</u>を必要とする理由</li> <li>二 <u>マンション再生等</u>をしない<u>こと</u>とした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</li> <li>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</li> <li>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</li> </ul> <p><u>五 建物が区分所有法第 62 条第 2 項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第 47 条第 5 項ただし書又は第 6 項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由</u></p> <p>6 <u>マンション再生等に係る決議</u>を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7 第 45 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>8 第 1 項（会議の目的が<u>マンション再生等に係る決議</u>であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、<u>1 週間</u>を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。</p> <p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第 47 条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する</p>	<p>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。</p> <p><del>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。</del></p> <p>5 会議の目的が<u>建替え決議</u>であるときは、<u>前項に定める議案の要領</u>のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 <u>建替え</u>を必要とする理由</li> <li>二 <u>建物の建替え</u>をしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳</li> <li>三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</li> <li>四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</li> </ul> <p><del>6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第 4 項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</del></p> <p><del>＝ 売却を必要とする理由</del></p> <p><del>＝ 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項</del></p> <p><del>イ マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第一号に該当するとして同条第 1 項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合</del></p> <p><del>次に掲げる事項</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>（1） 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 2 条第 2 項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由</del></li> <li><del>（2） （1）の耐震改修に要する費用の概算額</del></li> </ul> <p><del>ロ マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</del></p> <p><del>次に掲げる事項</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>（1） 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</del></li> <li><del>（2） （1）の改修に要する費用の概算額</del></li> </ul> <p><del>ハ マンションが円滑化法第 102 条第 2 項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合</del></p> <p><del>次に掲げる事項</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>（1） 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</del></li> <li><del>（2） （1）の改修に要する費用の概算額</del></li> </ul> <p>7 <u>建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の 1 か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8 第 45 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>9 第 1 項（会議の目的が<u>建替え決議又はマンション敷地売却決議</u>であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、<u>5 日間</u>を下回らない範囲において、第 1 項の期間を短縮することができる。</p> <p>（総会の会議及び議事）</p> <p>第 47 条 総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する</p>
--	--

<p>る会議を含む。)は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</p> <p>四 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。</p> <p>一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの</p> <p>イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの</p> <p>ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの</p> <p>二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等</p> <p>三 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。</p> <p>6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合</p> <p>7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合</p> <p>7 前6項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。</p> <p>8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。</p> <p>9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>	<p>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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p> <p>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>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。</p> <p>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>
---	--

<p><b>10</b> 第3項第二号及び第4項第一号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p><b>11</b> 第3項第四号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p><b>12</b> 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	<p><b>8</b> 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p><b>9</b> 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p><b>10</b> 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>
--	--

## 2. 改正標準管理規約に準拠して、みなさんのマンションの管理規約の内容を変更しなくても 区分所有法に抵触しないが、適合しておく方がよい条文

改正 標準管理規約	現行 標準管理規約
<p>(区分所有者の責務)</p> <p>第20条 区分所有者は、<u>管理組合の構成員として相互に協力し</u>、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。</p>	<p>(区分所有者の責務)</p> <p>第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。</p>
<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>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。</p> <p>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<u>保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）</u>を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、<u>総会の決議を経て</u>、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>以下略</p>	<p>(敷地及び共用部分等の管理)</p> <p>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。</p> <p>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<u>管理</u>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。</p> <p>以下略</p>
<p>(必要箇所への立入り等)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施すること</u>を請求することができる。</p> <p>2 前項により立入り<u>又は保存行為の実施</u>を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入り<u>又は保存行為の実施</u>を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>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<u>他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ</u>、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、<u>自らその専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。</u></p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第23条 前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分<u>又は専用使用部分への立入り</u>を請求することができる。</p> <p>2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。</p> <p>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<u>立ち入らないと</u>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<u>自ら立ち入り、又は委任した者にこと</u>ができる。</p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>
<p>(国内管理人)</p> <p>第31条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</p> <p>2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</p>	<p>新設</p>



<p>い。</p> <p>(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)</p> <p>第 67 条の 3 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。</p> <p>2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。</p> <p>3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。</p> <p>4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第 43 条第 1 項並びに第 44 条第 1 項及び第 2 項の通知を発することを要しない。</p> <p>5 第 1 項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。</p> <p>6 前項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。</p> <p>7 第 5 項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>(所有者不明専有部分管理命令)</p> <p>第 67 条の 4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 46 条の 2 に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</p> <p>2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</p> <p>3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</p> <p>5 第 1 項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</p> <p>6 前 2 項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。</p> <p>7 第 4 項及び第 5 項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>(管理不全専有部分管理命令)</p> <p>第 67 条の 5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁</p>	<p>新設</p>
---	-----------

<p>判断に対し、区分所有法第 46 条の 8 に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。</p> <p>2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。</p> <p>3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。</p> <p>4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。</p> <p>5 前条第 4 項から第 7 項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。</p>	
--	--

### 3. 改正標準管理規約自体の見直しによるもの

改正 標準管理規約	現行 標準管理規約
<p>(修繕積立金)</p> <p>第 28 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の改良又は変更</p> <p>四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 修繕積立金の管理及び運用</p> <p>六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議、区分所有法第 64 条の 5 第 1 項の建物更新決議、区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の建物敷地売却決議、区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第 64 条の 8 第 1 項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生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。）第 9 条第 1 項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第 45 条第 1 項に基づく事業の施行認可、円滑化法第 113 条第 1 項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第 163 条の 6 第 1 項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。</p> <p>3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをし</p>	<p>(修繕積立金)</p> <p>第 28 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>四 建物の建替え及びマンション敷地売却、（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査</p> <p>五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、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。）第 9 条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 第 1 項にかかわらず、円滑化法第 108 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 120 条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>4 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることがで</p>

<p>たときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p><u>4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</u></p>	<p>きる。</p> <p><del>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</del></p>
<p><u>(組合員名簿等の作成、保管)</u></p> <p><u>第 31 条の 2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u></p> <p><u>2 理事長は、前項の規定により開覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</u></p> <p><u>3 理事長は、第 19 条第 3 項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</u></p> <p><u>4 理事長は、毎年 1 回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</u></p> <p><u>(国内管理人)</u></p> <p><u>第 31 条の 3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。</u></p> <p><u>2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。</u></p>	<p><del>-(組合員名簿等の作成、保管)-</del></p> <p><del>第 64 条の 2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</del></p> <p><del>2 理事長は、前項の規定により開覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</del></p> <p><del>3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の開覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。</del></p> <p><del>4 理事長は、第 19 条第 3 項又は第 31 条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</del></p> <p><del>5 理事長は、毎年 1 回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</del></p>
<p><b>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</b></p> <p><u>(組合員名簿等の作成、保管)</u></p> <p><u>第 31 条の 2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u></p> <p><u>2 理事長は、前項の規定により開覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</u></p> <p><u>3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の開覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。</u></p> <p><u>4 理事長は、第 19 条第 3 項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。</u></p> <p><u>5 理事長は、毎年 1 回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。</u></p>	
<p><u>(防火管理者)</u></p> <p><u>第 32 条の 2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。</u></p> <p><u>2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>一 消火、通報及び避難の訓練の実施</u></li> <li><u>二 避難経路の確保及び点検</u></li> <li><u>三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検</u></li> </ul> <p><u>3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。</u></p>	<p>新設</p>

以上