

マンション標準管理規約の改正の概要

平成28年3月14日に、改正された単棟型のマンション標準管理規約（以下「標準管理規約」と略す）が国土交通省から公表され、さらに同年3月31日に改正された団地型及び複合用途型の標準管理規約も公表されました。マンション管理士試験及び管理業務主任者試験は、その年の4月1日現在で施行されている法令等の規定に基づいて出題されます。したがって、今年の本試験は、改正された標準管理規約に基づいて出題されることとなります。

改正のボリュームはかなり大きいので、改正後の条文をただ単に掲載するだけでは、受験対策上どこが重要なのか分かりにくいと思います。そこで、ここでは改正内容のすべてを網羅的に示すのではなく、本試験に出題される可能性の高い部分を中心にして、改正の概要を紹介していくことにします。

なお、改正された標準管理規約の全文等は、国土交通省のホームページ内の下記のアドレスにアクセスすれば入手することができます。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

1 外部の専門家の活用

(1) 役員の資格要件

これまで管理組合の役員（理事・監事）は、すべて組合員（区分所有者）のうちから選任されることになっていました。しかし、近年、マンション管理の困難化・高度化・複雑化が進んでおり、こうした課題に対応するためには、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも考えられます。

そこで、改正標準管理規約においては、従来どおり役員資格を組合員に限定することを原則としつつ（標準管理規約35条2項）、別の選択肢として、役員の資格を組合員に限定する要件を外し、外部専門家を役員として選任できることとする場合の規定を示しています。

※注：以下の標準管理規約の規定及びコメントの引用においては、読者の理解を容易にするため、原文の一部を省略等していることがあります。

35条2項 理事及び監事は、総会で選任する。

3項 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。

4項 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

また、役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失うものとされていますが、これをそのまま組合員以外の者を役員として選任できることとする場合にまで適用するべきではありません。外部の専門家として選任された役員は、専門家としての地位に着目して役員に選任されたのですから、当該役員が役員に選任された後に組合員になった場合にまで、組合員でなくなれば当然に役員としての地位も失うとするのは相当ではないからです。

そこで、改正標準管理規約は、外部専門家を役員として選任できることとする場合として、下記の規定を示しています。

36条4項 選任（再任を除く。）の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

外部専門家を役員に選任できるようにしたことを踏まえ、役員として不適切な者が選任されないように配慮するべく、次のような役員の欠格条項が新たに定められました。なお、下記の欠格条項は、外部専門家を役員として選任できることとする場合だけでなく、役員資格を組合員に限定する場合にも適用されることに注意してください。

36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者）

また、外部の専門家から役員を選任する場合の選任方法を細則で定めることとする場合、細則において、①マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者から役員を選任しようとする場合にあつては、マンション管理士の登録の取消し又は当該分野に係る資格についてこれと同様の処分を受けた者、②銀行取引停止処分を受けている法人から派遣される役職員、③管理業者の登録の取消しを受けた法人から派遣される役職員は、役員になることができない旨を定めることとされています（②と③は、法人から専門家の派遣を受ける場合に限る）。

(2)利益相反取引の防止

役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない、管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはなりません。

そこで、役員が、利益相反取引（直接取引又は間接取引）を行おうとする場合には、理事会で当該取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことが定められました。

37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき

また、同様の趣旨により、理事会の決議に特別の利害関係を有する理事は、その議決に加わることができない旨（同規約53条3項）、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さず、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する旨（同規約38条6項）の規定が定められました。

(3)監事の権限の明確化等

監事の職務として、次の事項が新たに定められました。

41条2項 監事は、いつでも、理事及び管理組合の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。

4項 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。

5項 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、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。

6項 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。

7項 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週間以内の日を会日とする理事会の招集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。

上記の4項については、監事の出席は理事会の成立要件ではないので、監事が理事会に出席しなかったとしても、理事会における決議等の有効性には影響しない旨のコメントが付されています。

また、監事による監査の実施を容易にするため、理事に対して次のような報告義務を課しました。

40条2項 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

2 専有部分の修繕等

区分所有者が、その専有部分の修繕等を行おうとするときに理事長の承認を受けなければならない場合がありますが、その承認を必要とするのは、専有部分の修繕等のうち「共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの」に限られることが明記されました（同規約17条1項）。

そして、この承認を受けた修繕等の工事の結果、共用部分又は他の専有部分に事後的な影響が生じた場合の責任を明確にするため、次のような規定が定められました。

17条6項 承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響を生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

上記の17条6項には、次のコメントが付されています。

コメント17条関係

① 工事を発注する場合には、工事業者と協議した上で、契約書に事後的な影響が生じた場合の責任の所在と補償等について明記することが適切である。

また、管理組合等が専有部分の修繕の記録を保管しておくため、工事業者から工事完了報告書等を提出させることも考えられる。

以上のほか、理事長の承認を要しない修繕等であっても、工事の実施期間中において、共用部分又は他の専有部分に対し、さまざまな影響があることが想定されることから、それらを管理組合が事前に把握することができるように、次の規定が定められました。

17条7項 区分所有者は、理事長の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

3 暴力団員等の排除

専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合の規定例が新たに示されました。

[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合]

(暴力団員の排除)

19条の2第1項 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

一 契約の相手が暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること

2項 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

上記のうち、区分所有者の解約権及び管理組合による解約権の代理行使については、次のコメントも付されています。

19条の2 関係コメント

① 第19条の2第1項第二号又は同項第三号の前提となる区分所有者の解約権は、区分所有者と第三者との間の契約における解除原因に係る特約を根拠とするものであり、管理組合は、区分所有者から当該解約権行使の代理権の授与を受けて（具体的には同条第2項に規定する解約権の代理行使を認める書面の提出を受ける。）、区分所有者に代理して解約権を行使する。管理組合の解約権の代理行使は、理事会決議事項とすることも

考えられるが、理事会で決定することを躊躇するケースもあり得ることから、総会決議によることが望ましい。

4 災害等の場合の管理組合の意思決定

災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な共用部分等の修繕工事等に関する規定が定められました。

21条3項 区分所有者は、バルコニー等の保存行為のうち通常の使用に伴うものを行う場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

5項 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6項 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

58条6項 理事長は、21条6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

21条第6項の理事長が単独で判断し実施できる保存行為の意義については、次のコメントが付されています。

コメント21条関係

⑩ 災害等の緊急時における必要な保存行為としては、共用部分等を維持するための緊急を要する行為又は共用部分等の損傷・滅失を防止して現状の維持を図るための比較的軽度の行為が該当する。後者の例としては、給水管・排水管の補修、共用部分等の被災箇所の点検、破損箇所の小修繕等が挙げられる。

以上は、敷地及び共用部分等の保存行為に関する規定ですが、災害等の緊急時において、保存行為を超える応急的な修繕行為の実施が必要となることがあります。もちろん、総会の決議があれば修繕行為を実施することができますが、災害等の緊急時のため総会の開催が困難な場合があります。

そこで、理事会の決議事項の1つとして、「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」が新たに定められました（同規約54条1項10号）。したがって、災害等により総会の開催が困難である場合には、理事会の決議だけで保存行為を超える修繕行為を実施することが可能となります。

なお、「応急的な修繕工事」の意義については、下記のコメントが付されています。

54条関係コメント

① 第1項第十号の「災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等」の具体的内容については、次のとおりである。

ア) 緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。

イ) 「総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の総会への出席が困難である場合である。

ウ) 「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為（変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用決定等が該当する。

また、理事会は、上記の応急的な修繕工事の実施等の決議をした場合においては、その工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができるものとされました（同規約 54 条 2 項）。不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しは、本来、総会の決議によらなければならないところ（同規約 48 条 6 号、28 条 1 項 2 号）、その例外を認める規定です。この資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについての決議があった場合には、理事長は、その決議に基づき、その支出をすることができます（同規約 58 条 5 項）。

なお、大災害があったときには理事会の開催も困難な場合もあります。そのような場合も考慮して、次のコメントも付されています。

コメント21条関係

① 大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難な場合があることから、そのような場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。更に、理事長をはじめとする役員が対応できない事態に備え、あらかじめ定められた方法により選任された区分所有者等の判断により保存行為や応急的な修繕行為を実施することができる旨を、規約において定めることも考えられる。なお、理事長等が単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為に要する費用の限度額について、あらかじめ定めておくことも考えられる。

また、上記のコメントに続いて、次のコメントも追記されています。

コメント21条関係

② 第 6 項の災害等の緊急時における必要な保存行為の実施のほか、平時における専用使用権のない敷地又は共用部分等の保存行為について、理事会の承認を得て理事長が行えることとすることや、少額の保存行為であれば理事長に一任することを、規約において定めることも考えられる。その場合、

理事長単独で判断し実施することができる保存行為に要する費用の限度額について、あらかじめ定めておくことも考えられる。

5 緊急時の理事等の立入り

従来より、共用部分等の管理を行う者は、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又は専用使用部分への立入りを請求することができるとされてきました（同規約 23 条 1 項）。これは、立入請求を相手方が承諾した上で立ち入ることが前提になっているので、緊急時には対応が手遅れとなることがあります。

そこで、次の規定が新たに定められました。

23条 4 項 理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと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自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

この緊急立入りに関する規定は、緊急時であれば無制限に立入りを認めるものではなく、「緊急に立ち入らないと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」に限って認められていることに注意してください。

また、本条項については、次のようなコメントが付されています。

23条関係コメント

① 第 4 項の緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用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場合に限られるものである。

6 コミュニティ条項等の再整理

従来、管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が掲げられ、その費用は管理費から充当するとされてきました。しかし、「コミュニティ」という用語の概念は曖昧であり拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等を混同することにより、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もありました。そこで、この条項を削除することにしました（同規約 32 条）。

一方、コミュニティ活動と称して管理組合が行っていた従来の活動のうち、たとえば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、区分所有法 3 条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能です（同規約 27 条関係コメント②）。

そこで、従来、管理組合の業務として、「風紀、秩序及び安全の維持に関する業務」「防災に関する業務」「居住環境の維持及び向上に関する業務」が掲げられていましたが、こ

れを「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の保持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」に改めました（同規約 32 条 12 号）。

また、これに関連して、管理費の充当について定めた 27 条に関するコメントについて、下記のような修正・追加が行われました。

コメント27条関係

③ 管理組合は、区分所有法第 3 条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。

各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。

ア 自治会又は町内会等への参加を強制するものとならないようにすること。

イ 自治会又は町内会等への参加を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。

ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。

エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

④ 上述のような管理組合の法的性質からすれば、マンションの管理に関わりのない活動を行うことは適切ではない。例えば、一部の者のみに対象が限定されるクラブやサークル活動経費、主として親睦を目的とする飲食の経費などは、マンションの管理業務の範囲を超え、マンション全体の資産価値向上等に資するとも言いがたいため、区分所有者全員から強制徴収する管理費をそれらの費用に充てることは適切ではなく、管理費とは別に、参加者からの直接の支払や積立て等によって費用を賄うべきである。

7 総会における議決権の代理行使

従来、議決権を代理行使する場合、代理人の資格について制限はありませんでしたが、改正標準管理規約では、下記のとおり代理人資格が限定されることになりました。

46条 5 項 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族

二 その組合員の住居に同居する親族

三 他の組合員

上記のうち二号では同居が要件とされているのに対し、一号の配偶者又は一親等の親族（親又は子）は同居が要件とされていないことに注意してください。

なお、代理人資格については、次のコメントも追加されています。

46条関係コメント

⑤ なお、成年後見人、財産管理人等の組合員の法定代理人については、法律上本人に代わって行為を行うことが予定されている者であり、当然に議決権の代理行使をする者の範囲に含まれる。

8 総会における議決権割合

総会における各組合員の議決権の割合について、下記のコメントが付されています。なお、下記のコメントのうち①と②は従来から付されていたものであり、改正点ではありません（説明の便宜上掲載しました）。改正標準管理規約において新たに追加されたのは、③の部分です。

① 議決権については、共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。

② 各住戸の面積があまり異なる場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

③ ①や②の方法による議決権割合の設定は、各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、高層階と低層階での眺望等の違いにより住戸の価値に大きな差が出る場合もあることのほか、民法第252条本文が共有物の管理に関する事項につき各共有者の持分の価格の過半数で決すると規定していることに照らして、新たに建てられるマンションの議決権割合について、より適格的な選択肢を示す必要があると考えられる。これにより、特に、大規模な改修や建替え等を行う旨を決定する場合、建替え前のマンションの専有部分の価値等を考慮して建替え後の再建マンションの専有部分を配分する場合等における合意形成の円滑化が期待できるといった考え方もある。

このため、住戸の価値に大きな差がある場合においては、単に共用部分の共有持分の割合によるのではなく、専有部分の階数（眺望、日照等）、方角（日照等）等を考慮した価値の違いに基づく価値割合を基礎として、議決権の割合を定めることも考えられる。

この価値割合とは、専有部分の大きさ及び立地（階数・方角等）等を考慮した効用の違いに基づく議決権割合を設定するものであり、住戸内の内装や備付けの設備等住戸内の豪華さ等も加味したものではないことに留意する。

また、この価値は、必ずしも各戸の実際の販売価格に比例するものではなく、全戸の販売価格が決まっていなくても、各戸の階数・方角（眺望、日照等）などにより、別途基準となる価値を設定し、その価値を基にした議決権割合を新築当初に設定することが想定される。ただし、前方に建物が建築されたことによる眺望の変化等の各住戸の価値

に影響を及ぼすような事後的な変化があったとしても、それによる議決権割合の見直しは原則として行わないものとする。

なお、このような価値割合による議決権割合を設定する場合には、分譲契約等によって定まる敷地等の共有持分についても、価値割合に連動させることが考えられる。

9 理事会への理事の代理出席等

理事会への理事の代理出席及び議決権の代理行使は、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でないことが、下記のとおりコメントに明記されました。

53条関係コメント

① 理事は、総会で選任され、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとされている。このため、理事会には本人が出席して、議論に参加し、議決権を行使することが求められる。

② したがって、理事の代理出席（議決権の代理行使を含む。以下同じ。）を、規約において認める旨の明文の規定がない場合に認めることは適当でない。

さらに、理事の理事会への代理出席に関し、次のコメントも付されました。

53条関係コメント

③ 「理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める」旨を定める規約の規定は有効であると解されるが、あくまで、やむを得ない場合の代理出席を認めるものであることに留意が必要である。この場合においても、あらかじめ、総会において、それぞれの理事ごとに、理事の職務を代理するにふさわしい資質・能力を有するか否かを審議の上、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。

なお、外部専門家など当人の個人的資質や能力等に着目して選任されている理事については、代理出席を認めることは適当でない。

④ 理事がやむを得ず欠席する場合には、代理出席によるのではなく、事前に議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるようにすることが考えられる。これを認める場合には、理事会に出席できない理事が、あらかじめ通知された事項について、書面をもって表決することを認める旨を、規約の明文の規定で定めることが必要である。

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。

また、理事会においては、書面又は電磁的方法による決議は認められていませんが、区分所有者が行う専有部分等の修繕等、敷地及び共用部分等の保存行為、窓ガラス等の改良工事について理事長が理事会の決議により承認・不承認をする場合に限り、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を認める旨の規定が定められました（同規約 53 条 2 項）。これらの事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するので、書面又は電磁的方法による決議を可能としたのです。

10 その他

(1)管理費等の負担額

総会の議決権割合の設定方法について、一戸一議決権や専有部分の大きさ及び立地（階数、方角等）等を考慮した効用の違い（価値割合）に基づく議決権割合を設定する方法を採用した場合であっても、これとは別に管理費等の負担額については、共用部分の共有持分に応じて算出することが考えられる旨、コメントに明記されました（同規約 25 条関係コメント③）。

(2)理事長・理事の職務

理事長の職務として、次の規定が追加されました。

38条 4 項 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。

上記の「○」の部分は、各マンションにおいて具体的に定めることとなります。

(3)理事会の職務

理事会の職務として、①規約・使用細則又は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、②理事の職務の執行の監督、③理事長、副理事長及び会計担当理事の選任が、明記されました（同規約 51 条 2 項）。

(4)理事会の招集

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、理事長はすみやかに理事会を招集しなければなりません（同規約 52 条 2 項）、この請求に応じなかった場合についての規定は、これまで存在しませんでした。そこで、52 条 2 項の次に、次の条項が追加されました。

52条 3 項 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。

なお、上記のうち「○」の部分の数字は、各マンションの実情に合わせて自由に定めることができるということを意味します。

(5)長期修繕計画書等の保管

理事長は、長期修繕計画書、設計図書、修繕の履歴情報等を保管し、組合員又は利害関係人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には、これらを閲覧させなければならない旨の規定が定められました（同規約 64 条 2 項）。

また、理事長は、閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人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する（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）ことができる旨の規定も定められました（同規約 64 条 3 項）。

(6)使用細則等の閲覧

これまで、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（規約原本等）については、区分所有者及び利害関係人の閲覧に供し、その保

管場所を掲示しなければならない旨の規定がありましたが、使用細則等については同様の規定がありませんでした。

そこで、使用細則等についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることと、その保管場所を掲示しなければならない旨が明記されました（同規約 72 条 4 項・6 項）。

11 団地型・複合用途型標準管理規約

団地型及び複合用途型の標準管理規約も改正されましたが、単棟型における改正内容をそのまま団地型・複合用途型に当てはめただけで、団地型・複合用途型に特有の部分に関する改正は特にありませんでした。