

原議保存期間	5年(平成33年3月31日まで)
有効期間	一種(平成33年3月31日まで)

各都道府県警察の長
各方面本部長 殿
(参考送付先)
各管区警察局広域調整担当部長

警察庁丁暴発第150号
平成28年3月29日
警察庁刑事局組織犯罪対策部
暴力団対策課長

マンション標準管理規約等の改正に伴う暴力団排除対策の推進について
国土交通省は、このたびマンション標準管理規約（以下「モデル規約」という。）等を改正し、暴力団員への賃貸や暴力団事務所としての分譲マンションの住戸の使用等について暴力団排除の規定を明記するとともに、本年3月14日、同省ホームページで公表の上、各自治体・関係団体に通知した。各都道府県警察においては、下記事項に配意し、マンション管理組合等との連携を強化して、暴力団排除の取組を支援されたい。

記

1 モデル規約の概要

モデル規約は、個々の分譲マンションの管理組合が建物及びその敷地並びに附属施設の管理又は使用に関する事項等について定める管理規約の標準モデルとして、国土交通省が公表しているもの。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、変更する際の参考として作成されたものであり、規約本文とコメント（各条文の解説や規約策定の参考となる選択肢を提示したもの）で構成されている。

2 暴力団排除条項の内容（別添モデル規約及びコメントの改正点参照）

(1) 暴力団事務所としての使用禁止（第12条関係コメント）

モデル規約第12条本文に規定される「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」のコメントにおいて、「暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる。」と記載した。

(2) 専有部分に関する、暴力団員への貸与の禁止（第19条の2及び同条関係コメント）

ア 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、以下のとおりその貸与に係る契約に定めなければならないこととする場合の規定例を示した。

(ア) 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）

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。

(イ) 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。

(ウ) 区分所有者が当該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。

イ 区分所有者が契約の相手方に誓約書を管理組合に提出させなければならないことを規定した。

ウ 上記ア、イのコメントにおいて、以下のとおり記載した。

(ア) 必要に応じ、暴力団員だけでなく、暴力団関係者や準構成員等を追加する場合は、その範囲について、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することが考えられる。

(イ) 暴力団員への譲渡については、このような賃貸契約に係るものと同様の取決めを区分所有者間で結ぶといった対応を取ることが考えられる。

(ウ) 敷地内における暴力行為や威嚇行為等の禁止については、第67条第1項の「共同生活を乱す行為」や区分所有法第6条第1項の「共同の利益に反する行為」等に該当するものとして、法的措置をはじめとする必要な措置を講ずることが可能であると考えられる。

(エ) 措置の実行等に当たっては、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

(3) 暴力団員の管理組合役員への就任の禁止について（第36条の2及び同条関係コメント）

組合員以外から管理組合の役員を採用する際の欠格条項に暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）を規定した。

(4) 議決権の代理（第46条関係コメント）

組合員が議決権を代理人により行使しようとする場合についての規定のコメントにおいて、「代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる」と記載している。 ※ 改正前において既に記載済み

3 相談等に対する的確な対応

(1) マンション管理組合から管理規約の策定等について相談を受理した場合は、当該規約が暴力団排除に資するものとなるよう適切な指導等を行うこと。

(2) マンション管理組合や区分所有者から、管理規約に基づく暴力団排除に関する相談を受理した場合は、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」（平成25年12月19日付け警察庁丙組企分発第35号、丙組暴発第13号）に基づき適切に情報提供を行うほか、必要に応じて対応要領等を教示するなど、迅速かつ的確に対応すること。

(3) 上記(1)、(2)に際して、関係者の身体の安全等を図る必要がある場合は、関係者に対する適切な保護措置を講ずること。

4 その他

今回改正されたモデル規約は「単棟型」のものであり、今後「団地型」、「複合用途型」にも同様の暴力団排除条項が整備される予定であることから、上記3のとおり適切

に対応すること。

マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメントの改正点

※ 下線部が改正点

マンション標準管理規約（単棟型）の改正点	同コメントの改正点
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>(暴力団員の排除)</p> <p>第19条の2 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、前条に定めるもののほか、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。</p> <p>一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2 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</p>	<p>第12条関係</p> <p>① 住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。</p> <p>② 暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられる。</p> <p>第19条の2関係</p> <p>① 第19条の2は、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である。なお、必要に応じ、暴力団員だけでなく、暴力団関係者や準構成員等を追加する場合は、その範囲について、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することが考えられる。</p> <p>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</p>

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。

(役員欠格条項)

第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年を経過しない者をいう。）

(議決権)

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2～4 略

5 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

会決議によることが望ましい。

② なお、暴力団員への譲渡については、このような賃貸契約に係るものと同様の取決めを区分所有者間で結ぶといった対応をすることが考えられる。

また、暴力団事務所としての使用等の禁止については、第12条関係コメントを参照。敷地内における暴力行為や威嚇行為等の禁止については、第67条第1項の「共同生活の秩序を乱す行為」や区分所有法第6条第1項の「共同の利益に反する行為」等に該当するものとして、法的措置をはじめとする必要な措置を講ずることが可能であると考えられる。

③ なお、措置の実行等に当たっては、暴力団関係者かどうかの判断や、訴訟等の措置を遂行する上での理事長等の身の安全の確保等のため、警察当局や暴力追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

第36条の2 関係

① 選択肢として、役員資格を組合員に限定することを改め外部の専門家を役員に選任することができるようにしたことを踏まえ、役員欠格条項を定めるものである。なお、暴力団員等の範囲については、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）を参考にした。

第46条 関係

① ～ ④ 略

⑤ 総会は管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえると、代理人

<p>人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p> <p><u>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</u></p> <p><u>二 その組合員の住戸に同居する親族</u></p> <p><u>三 他の組合員</u></p> <p>6 略</p>	<p>は、<u>区分所有者としての組合員の意思が総会に適切に反映されるよう、区分所有者の立場から見て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。</u>第5項は、この観点から、<u>組合員が代理人によって議決権を行使する場合の代理人の範囲について規約に定めることとした場合の規定例である。</u>また、総会の円滑な運営を図る観点から、代理人の欠格事由として暴力団員等を規約に定めておくことも考えられる。</p> <p>以下略</p>
--	---

参考

マンション標準管理規約

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）

第6条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。