

マンション標準管理規約に関するアンケート結果(概要)

「マンション標準管理規約に関するアンケート」は、国土交通省が平成 21 年 12 月に関係団体を通じて、マンションの管理組合、マンション管理士、マンション管理業者に対して配布を行い、集約したもの。主なご意見等は以下のとおり(アンケート結果全体は別添参照)。

<主なご意見等>

- 用語の定義に「管理組合」、「長期修繕計画」等を追加してはどうか。
- 共有部分及び専用部分の範囲を図示する等明確化をしてはどうか。
- 専用部分の用途「専ら住宅として使用」の表現が曖昧なため、具体的に記載すべき。
- 専有部分の貸与について、貸与の手続きや占有者が遵守すべき事項等を明記してはどうか。
- 敷地及び共用部分等の管理について、専用使用权を有する者が管理責任を負う「通常の使用に伴うもの」を明確化すべき。
- 必要個所への立入りについて、火災やガス漏れ、犯罪など緊急に専有部分に立入る必要が生じた時の対応を明記すべき。
- 損害保険について、各専有部分の火災保険の締結を義務化する規定を追加すべき。
- 管理費について、団地管理費と各棟管理費に区分経理してはどうか。
- 届出義務について、届出書面の様式の指定、入居・退去日を記載させる等の規定を設けてはどうか。
- 業務について、防災に関する業務の具体的な内容をコメントとして追加してはどうか等。
- 役員の資格要件について、「現に居住する組合員」を緩和し、配偶者や2親等などの親族まで広げる規定にすべき。
- 役員の配偶者が代わりに出席した場合、断ることができない。こうした実態を規約で明確にすることによって、円滑な運営を目指した方が良い。
- 役員の任期について、明確にすべき。
- 管理組合員が法人の場合の取扱いを規定すべき。
- 総会について、総会の議長を理事長以外とするように規定を改正すべき。
- 議決権について、白紙委任状や議決権行使書の取り扱いについて規定を追加すべき。

- 総会の会議及び議事について、総会の議事は議決権総数の過半数で決する旨の規定に改正すべき。
- 決議事項について、役員報酬の額を追加すべき。
- 理事会の会議及び議事について、理事会への出席は委任状により配偶者及び同居する成人の親族が代理出席できるようにすべき。
- 議決事項について、同一条件による管理委託契約の更新等理事会の議決事項であることを明記すべき。
- 収支予算の作成及び変更について、各年度当初は、定期総会開催まで予算案が可決されなくても、通常の管理に要する経費を支出する必要があるため、その運用を規定する必要がある。
- 管理費等の徴収について、使用料の徴収も含むことを明記すべき。
- 帳票類の作成、保管について、対象となる帳票類を明記すべき。
- 規約を3年ごとに見直すことを規定してはどうか。
- 長期修繕計画を5年ごとに見直すことを規定すべき。