

# マンション標準管理規約の見直しについて

---

# マンション標準管理規約の制定・改正経緯

制定・改正年	主な制定・改正内容	制定・改正に至るまでの経緯
昭和57年 (1982年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層共同住宅標準管理規約制定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅宅地審議会</li> </ul>
昭和58年 (1983年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有法の改正に伴う占有者・建替決議に関する規定の追加 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S58区分所有法の改正</li> </ul>
平成9年 (1997年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地型、複合用途型を追加</li> <li>管理組合の業務として長期修繕計画の作成の位置付け など</li> </ul>	
平成16年 (2004年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>名称の変更（以降、マンション標準管理規約）</li> <li>電磁的方法による決議 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H12マン管法、H14マン建法の制定</li> <li>H14区分所有法の改正</li> </ul>
平成23年 (2011年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員の資格要件の緩和 など</li> </ul>	
平成28年 (2016年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部専門家の活用</li> <li>管理組合の業務、管理費の使途の整理 など</li> </ul>	
平成29年 (2017年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅宿泊事業実施の可否の規定例 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H29住宅宿泊事業法（民泊新法）の制定</li> </ul>
平成30年 (2018年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数棟型マンション敷地売却検討費用の拠出に関するコメントを追記 など（団地型のみ改正）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H26マン建法の改正</li> </ul>
令和3年 (2021年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>IT を活用した総会・理事会について追記</li> <li>置き配に関するコメントを追記</li> <li>専有部分配管の工事に関するコメントを追記</li> <li>総会の議決事項に管理計画認定と要除却認定の申請を位置付け など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R2マン管法・マン建法の改正</li> </ul>

- 本ワーキンググループでは、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」における議論や社会情勢の変化を踏まえ、標準管理規約の見直しに向けた検討を行う。
- 主な検討項目（案）は以下のとおり。本ワーキンググループにおいて結論を得た項目については、令和5年度末を目途に標準管理規約を改正する。

## 主な検討項目（案）

- ・ デジタル技術の活用（ITを活用した監査、遠隔地での規約の閲覧 など）
- ・ EV用充電設備の設置推進（使用細則の必要性、決議要件の明確化 など）
- ・ 管理業者が管理者となる場合への対応
- ・ 所在不明への対応（組合員名簿の更新等、所在不明等区分所有者の探索費用の請求 など）
- ・ 図書の保管（規約原本の更新、総会資料の保管 など）
- ・ 管理に関する情報開示（修繕積立金の変更予定、修繕積立金の不足金額の明確化 など）
- ・ 宅配ボックス、置き配（決議要件の明確化、優良な使用細則例の検討 など）
- ・ 管理運営等に影響を及ぼす事案の発生への対応
- ・ 管理費等の徴収に係る費用の整理
- ・ 区分所有法制の改正への対応

※このほか、関係団体を通じて標準管理規約の見直すべき項目等についてアンケート調査を実施。第2回以降、アンケートで提出された意見についても検討を行う。

調査対象：マンション管理組合、マンション管理士、マンション管理業者

調査期間：令和5年9月～10月

調査項目：標準管理規約の見直すべき項目、標準管理規約に追加すべき項目 等

# 検討項目(案)

背景・テーマ		関係条項	検討の方向性
デジタル技術の活用		§41① §49⑤ §64①② §72②④	<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタル臨時行政調査会において、アナログ規制に関する通知等を見直すことが決定</li> <li>➤ ITを活用した監査や総会議事録等の提供が可能である旨を明確化</li> </ul>
EV用充電設備の設置推進		§15コメント §47コメント 別添4	<ul style="list-style-type: none"> <li>「規制改革実施計画（2023年6月閣議決定）」において、EV充電設備設置の推進のため、標準管理規約の記載の充実化を行うことが決定</li> <li>➤ EV用充電設備を設置する際の留意点や決議要件の考え方を記載</li> <li>➤ 別添4（管理情報提供様式に記載のある項目例）にEV用充電設備の有無等を位置づけ</li> </ul>
管理業者が管理者となる場合への対応		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理業者が管理者となる場合における標準的な規定や留意点が示されていない</li> <li>➤ 外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループの進捗状況に応じて、標準管理規約における措置を検討</li> </ul>
所在不明への対応	組合員名簿の更新等	§19 §31 §64	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者の住所変更があった場合等における連絡先の把握方法が定められておらず、組合運営に支障が発生するおそれがある</li> <li>➤ 組合員の住所等が変更になった場合の届出及び組合員名簿の更新について規定</li> <li>➤ 賃借人に関する情報の届出及び居住者名簿の作成・更新について規定</li> </ul>
	所在等不明区分所有者の探索費用の請求	§60コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在等不明区分所有者の探索に要した費用を原因者に請求する仕組みがなく、管理組合の負担となっている</li> <li>➤ 所在不明者の探索にあたり管理組合が支出した費用も原因者に請求できる旨を規定</li> </ul>
図書の保管	規約原本の更新	§72コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般に、規約を改正した際は改正内容を記した書面を追加していく方法がとられており、最新の条文を確認しにくいケースがある</li> <li>➤ 規約の改正を行った際に、改正した内容を反映した現に有効な規約を作成することについて記載</li> </ul>
	総会資料の保管	§49又は§64	<ul style="list-style-type: none"> <li>保管・閲覧資料に総会資料が含まれておらず、総会議事録だけではどのような検討がなされたのか詳細を把握することが困難</li> <li>➤ 総会資料の保管および閲覧について規定</li> </ul>

# 検討項目(案)

背景・テーマ		関係条項	検討の方向性
情報開示	修繕積立金の 変更予定	§64 別添4	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕積立金の変更額については開示情報となっておらず、マンションの購入希望者が修繕積立金の変更予定を把握しやすい環境となっていない</li> <li>➤ 修繕積立金の変更予定額を別添4に位置付け</li> </ul>
	修繕積立金の 不足金額の明確化	§58コメント §59コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕積立金が計画通り積み立てられているかを区分所有者が把握しやすい環境となっていない</li> <li>➤ 収支予算・決算資料に修繕積立金の過不足を記載することが望ましい旨を記載</li> </ul>
	標準管理委託契約書 との整合	別添4	<ul style="list-style-type: none"> <li>別添4について、標準管理委託契約書別表第5と整合していない箇所がある</li> <li>➤ 2023年9月に改定された標準管理委託契約書別表第5と整合させる</li> </ul>
物流	置き配、 宅配ボックス	§18コメント §47コメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>「物流革新に向けた政策パッケージ（2023年6月閣議決定）」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけ</li> <li>➤ 置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討</li> <li>➤ 宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を記載</li> </ul>
管理運営等に影響を及ぼす 事案の発生		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>標準管理委託契約書の改定により、管理運営等に影響を及ぼす事案を管理業者が把握した場合の管理組合へ通知に関するコメントが追加された</li> <li>➤ 管理業者の通知を受けた管理組合の対応に関する考え方を記載</li> </ul>
管理費等の徴収に係る費用		§60②⑤	<ul style="list-style-type: none"> <li>未納管理費等の請求については、弁護士のほか認定司法書士も行うことができる</li> <li>➤ 弁護士費用のほかに想定される費用も読めるよう修正</li> </ul>
区分所有法制の改正		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 区分所有法制の見直しにより標準管理規約の見直しが必要となる項目について、見直しの方向性を検討 (区分所有者の責務、在外区分所有者の連絡先の把握 等)</li> </ul>