

マンション標準管理規約の見直し(各論)

【検討項目1】EV用充電設備の設置推進

- 「規制改革実施計画（令和5年6月16日閣議決定）」において、既設の集合住宅へのEV用充電設備の設置推進のため、標準管理規約コメントにおいてEV用充電設備の設置に関する記載を充実化させることについて令和5年度中に検討を行い結論を得て、結論を得次第早急に措置することと定められたことを踏まえ、所要の改正を行う。

検討項目1-①

- ・ EV用充電設備の導入にあたっては、使用上のルールや費用について明確にしておくことが望ましいことから、使用細則の必要性等を追加。
- ・ EV用充電設備の設置工事の決議要件については、これまで明らかにならなかったため考え方を追加。

改正案	現行
<p>コメント 第15条関係 ①～③ (略)</p> <p><u>④ 電気自動車等用充電設備（以下「充電設備」という。）を設置する際には、充電設備が設置されている駐車場（以下「充電設備付き駐車場」という。）の使用者、充電設備の使用上のルールや使用料についても、併せて駐車場使用細則等に定めることが望ましい。</u></p> <p><u>また、設置時には充電設備の設置に掛かる費用や、充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについてあらかじめ総会で決議をしておくことが望ましい。</u></p> <p><u>充電設備に関する使用細則例や費用負担の考え方等については、「既存の分譲マンションへの電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド車(PHEV)充電設備導入マニュアル」（一般社団法人マンション計画修繕施工協会作成）を参照されたい。</u></p> <p>⑤～⑩ (略)</p>	<p>コメント 第15条関係 ①～③ (略) (新設)</p> <p>④～⑨ (略)</p>

【検討項目1】EV用充電設備の設置推進

意見と対応

- ・ 決議要件について、設置工事の内容等に関し、もう少し詳細に記載する必要があるのではないかと
の意見を踏まえ、共用部分の加工の程度に関する記載を追記。
- ・ 充電設備の設置とあわせて、駐車場の大規模な増改築を行う場合もあるため、そのような場合
についても言及すべきとの意見を踏まえ、特別多数決議により実施可能と考えられる駐車場等の増
改築に、充電設備の設置等をあわせて行う場合も含む旨を追記。

改正案	現行
<p>コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~ウ) (略) エ) (略) オ) (略) <u>カ) 充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、建物の躯体部分への加工の程度が小さい工事を行う場合や、受変電設備を変更する場合は、通常共用部分の形状を著しく変えるものではないため、普通決議により実施可能と考えられる。</u> キ) (略) ク) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事<u>(充電設備の設置工事等他の工事に伴って行われる場合も含む。)</u>などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。</p>	<p>コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~ウ) (略) (新設) エ) (略) (新設) オ) (略) カ) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。</p>
<p>※第1回において提示した改正案 コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~エ) (略) <u>オ) 充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置を行う場合、配線を通すために必要な配管の設置を行う場合及び受変電設備を変更する場合においても、建物の躯体部分や敷地に相当程度の加工を要するものではないれば、普通決議により実施可能と考えられる。</u></p>	<p>コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~エ) (略)</p>

【検討項目1】EV用充電設備の設置推進

検討項目1 - ②

・購入希望者がEV用充電設備に関する情報を把握しやすい環境となっていないため、宅建業者等への情報提供様式にEV充電設備に関する項目を追加。

改正案	現行
別添4 4 共用部分 (1)・(2-1) (略) <u>(2-2) 電気自動車等用充電設備付き駐車場</u> <u>①充電設備付き駐車場区画数及び出力電力</u> ・敷地内台数 (内訳：平面自走式台数、機械式台数、出力電力別台数) ・敷地外台数 (内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数、出力電力別台数) <u>②充電設備付き駐車場使用資格 (賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項)</u> <u>③車種制限 (規定している規約条項、使用細則条項、別表名)</u> <u>④空き区画の有無</u> <u>⑤空き区画待機者数</u> <u>⑥空き区画補充方法 (抽選、先着順、その他の別)</u> <u>⑦駐車場の使用料又は充電設備の使用料</u>	別添4 4 共用部分 (1)・(2) (略) (新設)
5 売却依頼主負担管理費等関係 (①～⑬の項目毎に金額を記載 (滞納がある場合は滞納額も併せて記載)) ①～④ (略) <u>⑤充電設備付き駐車場の使用料又は充電設備の使用料</u> ⑥～⑰ (略)	5 売却依頼主負担管理費等関係 (①～⑬の項目毎に金額を記載 (滞納がある場合は滞納額も併せて記載)) ①～④ (略) (新設) ⑤～⑰ (略)
6 管理組合収支関係 (1)～(2) (略) (3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載) ①～④ (略) <u>⑤充電設備付き駐車場の使用料又は充電設備の使用料</u> ⑥～⑰ (略)	6 管理組合収支関係 (1)～(2) (略) (3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載) ①～④ (略) (新設) ⑤～⑰ (略)

【検討項目2】組合員名簿の更新等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

- 総会の通知など、管理組合を適切に機能させるためには、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要があるが、区分所有者等に住所変更が生じた場合、管理組合がその事実を確認する方法が定まっていない。
- また、設備等の適切なメンテナンスのため専有部分へ立入りを行う際には居住者の連絡先を把握しておくことが重要であるが、管理組合が居住者の連絡先を把握する方法が定まっていない。

検討項目2 - ①

- ・ 組合員の住所等に変更があった際の届出の規定を追加

改正案	現行
<p>(届出義務) 第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p> <p><u>2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、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>(届出義務) 第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。</p> <p>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

意見と対応

・組合員の資格喪失時の届出について、喪失者の「移転先」を届け出ることには不要ではないかとの意見があったが、同項目については、現行の標準管理規約でもすでに記載していること、組合員でなくなった後も当面連絡先を必要とする具体的なケースがあることから、「移転先」に係る記述は原案のままとする。

改正案	現行																				
<p>コメント 第31条関係 <u>① 第1項の届出書の様式は、次のとおりとする。緊急連絡先は、氏名、届出者との関係及び電話番号等が考えられる。</u></p> <div data-bbox="34 592 937 1268" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p style="text-align: center;"><u>組合員資格取得・喪失届出書</u> 年月日</p><p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p><p>〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。</p><p style="text-align: center;">記</p><table border="0"><tr><td>1 対象住戸</td><td>〇〇号室</td></tr><tr><td>2 区分所有権を取得した者</td><td>氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u></td></tr><tr><td>3 区分所有権を喪失した者</td><td>氏名 住所（移転先）</td></tr><tr><td>4 区分所有権の変動の年月日</td><td>年月日</td></tr><tr><td>5 区分所有権の変動の原因</td><td></td></tr></table></div>	1 対象住戸	〇〇号室	2 区分所有権を取得した者	氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u>	3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）	4 区分所有権の変動の年月日	年月日	5 区分所有権の変動の原因		<p>コメント 第31条関係 届出書の様式は、次のとおりとする。</p> <div data-bbox="962 592 1864 1163" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p style="text-align: center;">届出書 年月日</p><p>〇〇マンション管理組合 理事長 〇〇〇〇 殿</p><p>〇〇マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。</p><p style="text-align: center;">記</p><table border="0"><tr><td>1 対象住戸</td><td>〇〇号室</td></tr><tr><td>2 区分所有権を取得した者</td><td>氏名</td></tr><tr><td>3 区分所有権を喪失した者</td><td>氏名 住所（移転先）</td></tr><tr><td>4 区分所有権の変動の年月日</td><td>年月日</td></tr><tr><td>5 区分所有権の変動の原因</td><td></td></tr></table></div>	1 対象住戸	〇〇号室	2 区分所有権を取得した者	氏名	3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）	4 区分所有権の変動の年月日	年月日	5 区分所有権の変動の原因	
1 対象住戸	〇〇号室																				
2 区分所有権を取得した者	氏名 <u>現に居住する住所</u> <u>電話番号</u> <u>緊急連絡先</u>																				
3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）																				
4 区分所有権の変動の年月日	年月日																				
5 区分所有権の変動の原因																					
1 対象住戸	〇〇号室																				
2 区分所有権を取得した者	氏名																				
3 区分所有権を喪失した者	氏名 住所（移転先）																				
4 区分所有権の変動の年月日	年月日																				
5 区分所有権の変動の原因																					

【検討項目2】組合員名簿の更新等

検討項目2 - ②

・区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合において、当該第三者の連絡先の届出に関する規定を追加

改正案	現行
<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。</p> <p><u>3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。</u></p>	<p>(専有部分の貸与)</p> <p>第19条 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、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守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。</p> <p>(新設)</p>
<p>コメント</p> <p>第19条関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p><u>⑤ 第3項の届出事項は、第三者本人の氏名、対象住戸、電話番号のほか、緊急時の連絡先となる者の氏名及び電話番号等が考えられる。</u></p>	<p>コメント</p> <p>第19条関係</p> <p>①～④ (略)</p> <p><u>⑤ 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間(当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。)は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から有効である。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。</u></p> <p>なお、<u>上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続については、第43条第2項及び第3項によることとなる。</u></p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

検討項目2 - ③

- ・理事長が作成・保管する書類に居住者名簿を新たに位置付け。現在第64条において定めている組合員名簿と合わせて、第64条の2（新設）として規定。
- ・組合員名簿及び居住者名簿の更新に関する規定を追加。
- ・居住者名簿の作成にあたっては、災害時の避難にあたり配慮が必要となる者を把握しておくことが望ましい旨をコメントに記載。

改正案	現行
<p>（帳票類等の作成、保管）</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 （略）</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）<u>、第49条の2（第53条第5項において準用される場合を含む。）</u>、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読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。</p>	<p>（帳票類等の作成、保管）</p> <p>第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、<u>組合員名簿</u>及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを読覧させなければならない。この場合において、読覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 （略）</p> <p>3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）<u>、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により読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。</u>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。</p>
<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①・②（略）</p> <p><u>（削除）</u></p> <p><u>③～⑤</u>（略）</p>	<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①・②（略）</p> <p><u>③ 組合員名簿の読覧等に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある。</u></p> <p>④～⑥（略）</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

意見と対応

- ・ 利害関係人が組合員名簿等の閲覧を必要とするケースは想定されず、悪用を防止する観点からも、閲覧請求できる者を組合員に限定すべきとの意見を踏まえ、反映。
- ・ 一方で、賃借人には閲覧請求を認めても良いのではないかと意見を踏まえ、コメントにおいて各マンションの実態に応じて閲覧請求できる者の範囲を定めることができる旨を追記。
- ・ DV被害者等が自らの情報を他に開示しないよう要請することも想定されるため、閲覧請求があったとしても拒否できるような規定を設けるべきではないかとの意見があったが、閲覧請求できる対象者を組合員に限定することで、このようなおそれが相当程度低減できると考えられるため、原案のままとする。

改正案	現行
<p>(ア) <u>電磁的方法が利用可能ではない場合</u> <u>(組合員名簿等の作成、保管)</u> <u>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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u> <u>2 請求をした者が求める情報を記入した書面の交付については、第64条第3項の規定を準用する。ただし、第64条第3項中「組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求」とあるのは「組合員の相当の理由を付した書面による請求」と読み替えるものとする。</u> <u>3 理事長は、第19条第3項及び第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。</u> <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>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行
<p><u>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合 (組合員名簿等の作成、保管)</u> <u>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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</u></p> <p><u>2 請求をした者が求める情報を記入した書面の交付又は当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供については、第64条第3項の規定を準用する。ただし、第64条第3項中「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」とあるのは「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」と読み替えるものとする。</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閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲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項及び第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。</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>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

改正案	現行
<p><u>コメント</u> <u>第64条の2 関係</u></p> <p>① <u>組合員名簿のほか、設備点検等のために専有部分への立入り等を行う際の連絡先を把握するために、賃借人を含む現にマンションに居住している者の氏名や連絡先等を記載した居住者名簿を作成、保管することも定めている。</u> <u>また、居住者名簿の作成にあたっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。</u></p> <p>② <u>なお、組合員名簿等の閲覧等に際しては、組合員等のプライバシーに留意する必要がある。名簿に記載されている内容のうち、閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目については、開示しないことも可能である。</u></p> <p>③ <u>組合員名簿等の閲覧等の請求をすることができる者を組合員に限定しているが、組合員以外の者から閲覧請求をされることを想定し、地域や各マンションの実態に応じて閲覧等を請求できる者の範囲を定めることも可能である。</u></p>	<p>(新設)</p>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

ご意見	・本人に心身の機能の障害があること等は要配慮個人情報に該当するため、災害時に自ら避難することが困難な者の情報を取得する際は、個人情報保護法に留意する必要がある。
対応	・ご意見を踏まえ、要配慮個人情報を取得する際は本人の同意が必要である旨を記載。

改正案	現行
<p>④ <u>管理組合が個人情報取扱事業者に該当する場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）第4章の規定に基づき個人情報を取り扱う必要がある。</u></p> <p><u>管理組合が名簿を作成するために組合員等の個人情報を取り扱うに当たっては、利用目的をできる限り特定しなければならない。また、個人情報を取得した場合は、あらかじめ利用目的を公表している場合を除き、速やかに、利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。さらに、本人から直接書面により個人情報を取得する場合は、利用目的を明示しなければならないため、第19条第3項や第31条の届出の様式において、利用目的を記載しておくことが考えられる。</u></p> <p><u>加えて、①の災害時に自ら避難することが困難な者の情報は、個人情報保護法における要配慮個人情報に該当する場合があります。要配慮個人情報を取得する場合は、原則として、あらかじめ本人の同意を得ることが必要である。</u></p> <p><u>このほか、個人情報保護法については、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A等」（個人情報保護委員会公表）を参照されたい。</u></p>	<p>(新設)</p>

マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針(国土交通省告示第1286号)

三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

個人情報取扱事業者に課される主な義務

※ ()内は個人情報保護法の条項

○利用目的の特定、通知等について

- 個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定しなければならない。(法第17条第1項)
- 個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。(法第21条第1項)
- 本人から直接書面により個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。(法第21条第2項)

○要配慮個人情報について

- あらかじめ本人の同意を得ないで要配慮個人情報(人種、信条、病歴等)を取得してはならない。(法第2条第3項、法第20条第2項)

○第三者提供の制限について

- あらかじめ本人の同意を得ないで個人データを第三者に提供してはならない。(法第27条第1項)
- 個人データを第三者に提供したときは、提供年月日や第三者の氏名又は名称等に関する記録を作成しなければならない。(法第29条第1項)

○安全管理措置について

- 個人データの漏えい等の防止その他安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。(法第23条)

【検討項目3】所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求

- 所在等が不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しないため、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがある。

検討項目3 - ①

・所在等が不明な区分所有者の探索及びその費用の請求についての規定・コメントを追加

意見と対応

- ・所在等が不明な区分所有者の探索を行うことができる場合について、「共同の利益が害された場合」の判断が難しいため、より分かりやすい別の表現を用いた上で、具体のケースも記載すべきとの意見を踏まえ、反映。
- ・探索費用についても、第60条第4項と同様に、訴訟により請求することができる規定を追加すべきとの意見を踏まえ、反映。

改正案	現行
<p><u>(区分所有者の所在等の探索)</u> <u>第67条の2 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼした場合又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。</u> <u>2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該所在等が不明になった区分所有者に請求することができる。</u> <u>3 探索に要した費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。</u> <u>4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索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。</u></p>	<p>(新設)</p>

【検討項目3】所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求

**意見と
対応**

・管理費等を請求するための区分所有者の探索費用については、第60条第2項の「徴収の諸費用」として請求が可能と考えられるため、その旨をコメントに記載すべきとの意見を踏まえ、反映。

改正案	現行
<p><u>コメント</u> <u>第67条の2関係</u> ① 第1項の敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼす場合とは、<u>管理費等の請求先が不明である場合、総会の成立や決議が困難となる場合等が想定される。</u> ② <u>探索に要した費用とは、次のような費用である。</u> <u>ア) 登記事項証明書や住民票の写し等の交付申請費用及び郵便代等の実費</u> <u>イ) 弁護士や司法書士等への依頼費用</u> <u>イ) その他探索に要した費用</u> ③ <u>管理費等の未払金額の請求に当たり、区分所有者の所在等を探索した場合は、その探索に要した費用を、第60条第2項の規定に基づく徴収の諸費用として請求することも可能である。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(議決事項) 第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 一～八 (略) <u>九 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索</u> <u>十～十二 (略)</u> 2 (略)</p>	<p>(議決事項) 第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 一～八 (略) (新設) <u>九～十一 (略)</u> 2 (略)</p>

【検討項目4】管理規約を変更した際の取扱い

- 現行規定では、規約を変更した際は、「現に有効な規約の内容」及び「その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないこと」を1通の書面に記載し、理事長が署名した上で保管することとされており、頻りに規約を改正した場合は、保管書類が膨大になることや、現に有効な内容を一覧性を持って確認することが困難になるなどの支障が生じる。

検討項目4 - ①

- ・ 管理規約を変更した際に、保管すべき書面の作成方法に関するコメントを記載

意見と対応

- ・ 規約を変更した際に変更内容を反映した規約を作成する旨は、コメントではなく本文で規定すべきとの意見があったが、第72条第3項で定める書面の作成方法としては、主に、
 - ①規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名
 - ②規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付
 の2種類があるところ、②の方式を採用している管理組合にとっては過度な負担となるおそれがあること等を踏まえ、本文は改正せず、コメントにおいて2種類の方法が考えられる旨の記載とする。

改正案	現行
コメント 第72条関係 ① (略) ② <u>第3項で定める書面については、次のような作成方法が考えられる。閲覧をさせる際の利便性等、各マンションの個別の事情を考慮して、規約原本等を適切に作成・保管することが望ましい。</u> <u>ア) 規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法</u> <u>イ) 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付する方法</u> ③ (略)	コメント 第72条関係 ① (略) (新設) ② (略)

【検討項目4】管理規約を変更した際の取扱い

※第2回において提示した案

改正案	現行
<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。</p> <p>② <u>第4項の閲覧をさせる際は、区分所有者又は利害関係人の利便性を考慮して、第1項の規約原本及び第3項の書面とは別に、現に有効な規約を整備しておくことが考えられる。</u></p> <p>③ 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。</p>	<p>コメント 第72条関係</p> <p>① 区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなる。 (新設)</p> <p>② 第4項では、第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則についても、規約原本等と同じ手続で閲覧を認めることを明確に定めた。</p>

マンション標準管理規約

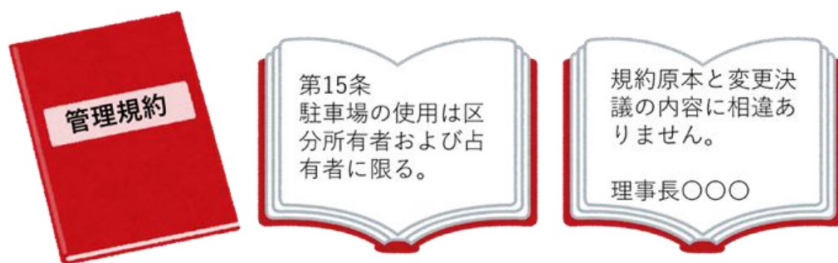
(規約原本等)

- 第72条 この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。**
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、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（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(第72条第3項の書面の作成イメージ)

A. 変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名

B. 規約原本に、変更内容及び理事長の署名を記載した書面を添付



【検討項目5】総会資料の保管等

- 現行規定では、理事長は総会議事録を保管することが定められているが、議案書等の総会資料については保管に関する規定がなく、総会議事録だけでは議事の内容を全て把握することができないおそれがある。

検討項目5 - ①

- ・ 総会資料の保管等に関する規定を追加

改正案	現行
<p><u>(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合</u> <u>(総会資料の保管等)</u> 第49条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	(新設)
<p><u>(イ) 電磁的方法が利用可能な場合</u> <u>(総会資料の保管等)</u> 第49条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、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は、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p><u>2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。</u></p>	(新設)

【検討項目5】総会資料の保管等

意見と 対応	・総会資料の保管について、「付随する資料」が何を指しているか不明確であるとの意見を踏まえ、具体的な資料を例示。
-------------------	---

改正案	現行
<p><u>コメント</u> 第49条の2関係 理事長が保管すべき付随する資料とは、第48条において議決事項として掲げる書類の案のほか、<u>参考資料として総会において配布された資料等が該当する。</u></p>	(新設)

【検討項目5】総会資料の保管等

※記載は（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合の規定。
（イ）電磁的方法が利用可能な場合についても同様。

検討項目5 - ②

・総会資料に準じて、理事会で使用した資料の保管等についても規定。

改正案	現行
<p>(理事会の会議及び議事) 第53条 (略) 2・3 (略) 4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。 <u>5 理事会で使用した資料については、第49条の2の規定を準用する。</u></p>	<p>(理事会の会議及び議事) 第53条 (略) 2・3 (略) 4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。 (新設)</p>
<p>コメント 第32条関係 ①～⑥ (略) ⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第64条第2項で規定するとおり、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第49条第3項で定める総会議事録、<u>第49条の2で定める総会資料</u>、第53条第4項の規定に基づき準用される第49条第3項で定める理事会議事録、<u>第53条第5項の規定に基づき準用される第49条の2で定める理事会資料</u>、第64条及び第64条関係コメントに掲げる帳票類等、<u>第64条の2で定める組合員名簿及び居住者名簿</u>、第72条で定める規約原本等が挙げられる。 このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。</p>	<p>コメント 第32条関係 ①～⑥ (略) ⑦ 管理組合が管理する書類等として、第三号に掲げる長期修繕計画書、第五号及び⑤に掲げる設計図書等、第六号及び⑥に掲げる修繕等の履歴情報が挙げられるが、具体的な保管や閲覧については、第64条第2項で規定するとおり、理事長の責任により行うこととする。その他に、理事長が保管する書類等としては、第49条第3項で定める総会議事録、第53条第4項の規定に基づき準用される第49条第3項で定める理事会議事録、第64条及び第64条関係コメントに掲げる帳票類等、第72条で定める規約原本等が挙げられる。 このうち、総会議事録及び規約原本の保管は、区分所有法により管理者が保管することとされているものであり、この標準管理規約では理事長を管理者としていることから理事長が保管することとしている。</p>

【検討項目6】修繕積立金の変更予定

○ マンションの購入予定者にとって、今後の修繕積立金の具体的な変更予定は重要な情報となるが、総会や理事会において検討されている直近の値上げ予定のみが開示されるのが一般的となっており、それ以外の値上げ予定や具体的な値上げ額については開示されないおそれがある。

検討項目6 - ①

・別添4に、修繕積立金の変更予定額等を位置づけ

意見と対応

- ・「長期修繕計画上の変更予定時期及び金額」を記載することについて、あくまで変更予定であり、修繕積立金を値上げすることが確定したものではありませんため明示すべきではない、変更予定額を開示すると計画されている以上の値上げがしにくくなる懸念があるとの意見があったが、今回の見直し案は、
 - ①修繕積立金の確定的な変更時期等を開示する趣旨ではなく、総会の決議を経た計画上の変更時期を開示したい趣旨であること
 - ②現行では、引き上げ等が総会で承認されている場合や総会に上程されることが決定している場合、理事会で検討されている場合以外は「変更予定無」とされ得るため、購入予定者の保護のためにも、計画上変更が予定されている場合はその情報を開示することが望ましいことを踏まえ、原案のままとする。

改正案	現行
別添4 6 管理組合収支関係 (1)・(2) (略) (3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年月) 及び変更予定額 、変更予定無、検討中の別を記載し、 ②については長期修繕計画上の変更予定時期及び金額並びに直近の変更予定に対する総会又は理事会における検討状況を記載) ①管理費 ②修繕積立金 ③～⑬ (略)	別添4 6 管理組合収支関係 (1) (2) (略) (3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有 (年月から)、変更予定無、検討中の別を記載) ①管理費 ②修繕積立金 ③～⑬ (略)

【検討項目6】修繕積立金の変更予定

意見と対応

・「長期修繕計画上の積立予定総額」及び「修繕積立金の残高」は、様々な要因により必ずしも一致するわけではないため、これらの金額のみを明示することによって現場で混乱が生じるおそれがあるのではないかと指摘を踏まえ、同項目は削除するとともに、これらの情報を求める購入予定者にとって、情報を把握することが容易となるよう長期修繕計画を添付することとする。

改正案	現行
別添 4 6 管理組合収支関係 (4) 修繕積立金に関する事項 ①修繕積立金に関して規定している規約等の条項、別表名 ②修繕積立金の積立方式(均等積立方式、段階増額積立方式の別) ③長期修繕計画上の積立予定総額(直近の決算時期における計画上の修繕積立金の残高) ④修繕積立金の残高(直近の収支報告(確定額)における修繕積立金会計の繰越金残高)	別添 4 6 管理組合収支関係 (4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約条項、別表名)
8 計画修繕関係 ①長期修繕計画の有無(有(年月作成(見直し))、無、検討中の別) ※長期修繕計画がある場合は添付する ②共用部分等の修繕実施状況(工事概要、実施時期(年月)) ③大規模修繕工事実施予定の有無(有(年月予定、工事概要)、無、検討中の別)	8 大規模修繕計画関係 ①長期修繕計画の有無(有(年月作成(見直し))、無、検討中の別) ②共用部分等の修繕実施状況(実施時期(年月)) ③大規模修繕工事実施予定の有無(有(年月予定、工事概要)、無、検討中の別)

※緑字は第1回からの変更箇所※青字は他の検討項目における改正箇所

(参考)管理情報の提供項目例における「管理費等の変更予定」の考え方について

○マンション標準管理委託契約書

標準管理委託契約書	コメント
別表第5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項 6 管理組合収支関係 (3) 管理費等の変更予定等(①～⑬について変更予定有(年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載) ①管理費 ②修繕積立金 ③～⑬ (略)	45 別表第5 6(3)関係 6(3)の「 <u>変更予定有</u> 」とは、 <u>値上げ等が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合をいう。</u>

○管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン((一社)マンション管理業協会)

(3) 管理費等の変更予定等(年 月現在)

管理費(全体)	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
管理費(棟別)	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金(全体)	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金(棟別)	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
修繕一時金	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
駐車場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
自転車置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
バイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
ミニバイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無

(3) 管理費等の変更予定等

項目	留意事項
① 管理費	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点で、<u>値上げ等が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合は1、値上げ等が理事会で検討されている場合は3を選択。</u>ただし、把握できているものに限る。 調査依頼時点で、値上げ等が総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合は、変更予定日を記入。 複合用途管理組合で全体と用途ごとの管理費等が区分されている場合は欄を追加して記入すること。
② 修繕積立金	
③ 修繕一時金	
④ 駐車場使用料	
⑤ 自転車置場使用料	
⑥ バイク置場使用料	
⑦ ミニバイク置場使用料	
⑧ 専用庭使用料	
⑨ ルーフバルコニー使用料	
⑩ トランクルーム使用料	
⑪ 組合費	
⑫ 戸別水道使用料、冷暖房料、給湯料	

【検討項目7】物流革新への対応

- 物流革新に向けた政策パッケージ（2023年6月関係閣僚会議決定）において、再配達を削減するためマンションにおける宅配ボックスの設置や置き配が進む取組等の推進が定められたことを踏まえ、所要の改正を行う。

検討項目7-①

- ・ トラブルなく置き配を実施しているマンションにおける使用細則等を分析し、置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイントを以下のとおりとりまとめ、広く周知することとする。

置き配に関する使用細則を定める際のポイント（案）

- 消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物の放置を禁止していること。
- 宅配物を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。
例) 専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止 など
- 宅配物を所定の場所に放置できる期間等について具体的に定められていること。
例) 配達日当日中まで放置可能、24時間以上放置することを禁止 など
- 置き配ができない宅配物が具体的に定められていること。
例) 衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止 など
- 使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。
例) 管理組合は違反する宅配物を確認した場合は是正対応を求めることができ、是正対応に応じない場合は宅配物を移動等することができる など
- 置き配の依頼及び宅配物の管理に関する責任の所在が定められていること。
例) 区分所有者等は、置き配の依頼及び宅配物の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わない など

置き配に関する使用細則の事例①（国土交通省一部加工）

（宅配物配送サービスに関する機器の設置、および利用上の注意事項）

第●条

- ① 組合員等は、管理組合が指定する配送業者または配送サービス提供者（以下、「配送業者等」という。）が、専有部分の玄関前に非対面で宅配物を配送するサービス（以下「置き配」という。）を運用するにあたり、共用部分に運用に必要な機器を設置することおよびその機器の使用電気料を管理費から支出すること、各住戸の玄関ドア外側に盗難防止用バック、電子ロック等の必要な器具を設置することを容認する。
- ② 消防法令において、建物の避難口、廊下、階段、避難通路に火災の予防又は避難の支障となる状態で物件を置くことは禁止されており、組合員等は、置き配を利用する場合は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - （1）管理組合が指定する配送業者等以外に配送を依頼すること。
 - （2）専有部分の玄関前以外の場所を指定すること。
 - （3）宅配物を通行の妨げとなる状態及び火災の予防又は避難の支障となる状態で放置すること。
 - （4）宅配物を24時間以上置き場所に放置すること。
 - （5）不衛生な宅配物や臭気を発する宅配物により、他の組合員等に不快感等を与えること。
- ③ 管理組合は、前項の規定に違反する宅配物や状態が確認された場合は、その宅配物を依頼した組合員等に引き取りまたは是正対応を求めることができる。
- ④ 組合員等は、置き配を依頼していない宅配物が専有部分の玄関前にあった場合は、配送業者等へ連絡し、対応を求めるものとする。
- ⑤ 組合員等は、置き配の依頼および宅配物の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合は、配送に関わる事故や紛争等により組合員等に生じた損害、また、天災地変、盗難、棄損、汚損、その他の事故による宅配物への損害については、一切責任を負わない。

置き配に関する使用細則の事例②（国土交通省一部加工）

（共用部分等の使用）

第●条 居住者は、共用部分等の使用に当たり次の行為をしてはならない。

（1）～（3） 略

（4）共用部分等に物品を放置すること。

（5）～（●） 略

2 第4号の規定にかかわらず、配送業者が提供する宅配サービス及び食配サービス運営会社が提供する食配サービスに限り、共用廊下に一時的かつ容易に動かせるものに限り宅配物及び食配を置くことができる。

3 前項により、共用廊下に宅配物又は食配を置く場合は次の事項を遵守しなければならない。

（1）宅配物及び食配ケースの保管場所は、宅配サービス及び食配サービスを利用する居住者の居住する専有部分の玄関扉脇とすること。また、宅配物及び食配ケースは、火災発生など緊急時の避難の妨げとならないよう共用廊下の幅員を十分に確保すること。

（2）宅配物及び食配ケースは、配達当日中に速やかに専有部分内に取り込むこと。

（3）食配サービスに使用された食配ケースの返却の際は、必ず回収日当日に置くこと。

（4）宅配物及び食配ケースは落下・飛散の防止に努めること。

（5）宅配物、食配ケース及び食品等については、居住者が自己の責任において管理、使用すること。

（6）消防等の指示や指摘等があった場合には、直ちにそれに従うものとする。

（7）宅配サービス及び食配サービスの使用に伴う事故、苦情等については、居住者と宅配サービスにおいては配送業者、食配サービスにおいては食配サービス運営会社との間で解決するものとし、管理組合及び管理者はその責任の一切を負わないものとする。

置き配に関する使用細則の事例③（国土交通省一部加工）

（宅配物配送サービスに関する機器の設置及び利用上の注意事項）

- 第●条 区分所有者又は占有者は、管理組合が指定する配送業者等が、専有部分の玄関前に非対面で宅配物を配送するサービス（以下、「置き配」という。）を運用するにあたり、管理組合が1階共用部分に運用に必要な機器を設置することを容認する。
- 2 区分所有者又は占有者は、置き配を利用する場合は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
 - 一 管理組合が指定する配送業者、又は配送サービス提供者以外に配送を依頼すること。
 - 二 専有部分の玄関前以外の場所、又は通行や避難の妨げとなる位置に置き場所を指定すること。
 - 三 宅配物を24時間以上置き場所に放置すること。
 - 四 玄関扉等に置き配が収納できるもの常時設置すること。
 - 五 大量・大型の宅配物を通行や避難の妨げとなる状態で放置すること。
 - 六 他の区分所有者又は占有者に不快感等を与えるような臭気を発したり不衛生な宅配物を依頼すること。
 - 七 生鮮食料品、その他腐敗変質しやすいものなど、衛生的に問題となりうる宅配物を依頼すること。
 - 八 動物、発火、引火、爆発等の危険物、劇薬、現金及び株券、債権等の有価証券、宝石、貴金属、犯罪の用に供されるおそれのあるもの、その他公序良俗に反するもの、封筒、葉書類、販売サンプル等受取人の不特定のもの宅配物を依頼すること。
 - 九 その他、管理組合が保管に適さないと認められるもの。
 - 3 管理組合は前項の規定に違反する宅配物や状態が確認された場合は、その宅配物を依頼した区分所有者又は占有者に引き取り、又は是正対応を求め、これに応じない時は、宅配物を移動又は処分することができる。
 - 4 第2項第四号により、区分所有者又は占有者が故意又は過失により玄関扉等を汚損又は破損した場合は、当該区分所有者又は占有者はその損害を賠償しなければならない。
 - 5 区分所有者又は占有者は、置き配を依頼していない宅配物が専有部分の玄関前にあった場合は、速やかに宅配業者へ連絡しなければならない。
 - 6 区分所有者又は占有者は、置き配の依頼及び宅配物の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合及び規約第33条（業務の委託等）第1項に規定するマンション管理業者は、配送に関わる事故や紛失等により区分所有者又は占有者に生じた損害、又は天災地変、盗難、棄損、汚損、その他の事故による宅配物への損害について、一切責任を負わないものとする。

【検討項目7】物流革新への対応

検討項目7-②

・宅配ボックスの設置工事の決議要件については、これまで明らかになっていなかったため考え方を追加。

改正案	現行
<p>コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~ウ) (略) <u>工) 宅配ボックスの設置工事に関し、壁や床面に宅配ボックスを固定するなど、共用部分の加工の程度が小さい場合は、普通決議により実施可能と考えられる。</u> オ) (略) <u>力) 充電設備の設置工事に関し、充電器自体の設置及び配線を通すために必要な配管の設置など、外壁等への加工の程度が小さい工事を行う場合や、受変電設備を変更する場合は、通常共用部分の形状を著しく変えるものではないため、普通決議により実施可能と考えられる。</u> <u>キ) (略)</u> <u>ク) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事(充電設備の設置工事等他の工事に伴って行われる場合も含む。)</u>などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。</p>	<p>コメント 第47条関係 ⑥ ア) ~ウ) (略) (新設) <u>工) (略)</u> (新設) <u>オ) (略)</u> <u>力) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。</u></p>

(3) 荷主・消費者の行動変容

④ 再配達率「半減」を含む再配達削減【消費者庁、厚労省、農水省、経産省、国交省、環境省】

再配達率が高止まりし、宅配事業者の負担が増えており、特に、タワーマンションにおいては、1個運ぶのに30分以上かかる場合もあるなど、その改善が必要である。そのため、コンビニ・ガソリンスタンドでの受け取りやマンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組み等を推進するとともに、上記③や再配達削減に向けた消費者の行動変容を促すインセンティブの付与に向けて調整するなど、宅配事業者の負担軽減に資する取組みを進める。また、2024年度に不足する輸送力を補うため、再配達率を半減にする緊急的な対策を講じる。

マンションの概要及び特徴

◆マンションの概要

所在：東京都／階数：54階／
戸数：550

◆配達の流れ・特徴

- ・ 地下1階の警備室より搬入
- ・ 配達階別に解錠カードが必要で都度警備室にて手続き
- ・ 43階以上の配達には地下1階と42階フロントの2重の受付が必要
- ・ 搬入利用エレベーター 2基
- ・ 全階エレベーターから居住エリアへ入るには階数別の解錠カードが必要

当該マンションも含め、台車の使用が禁止されているマンションが東京23区内に325棟存在

①配達手順：受付で10分



地下1階の警備室で配達送り状をすべて見せて細かな配達指示をもらう。(今回の配達先は42階のフロント)

③目的エレベーターまで2分 計15分



エレベーターに向かうための2カ所のセキュリティを解錠

⑤iPad入力 5分 計26分



再度2カ所のセキュリティを解錠して42階に到着。専用iPadに荷送人、商品などの必要事項を入力
※入力情報はマンション側での入荷情報

②解錠カード手続きに3分 計13分



配達階別のセキュリティ解錠カードを預かる。
※解錠カードはその階のみ利用可能

④エレベーター6分待ち 計21分



利用できる配達業者エレベーターは2基

⑥専用バーコード出力～配達 30分経過

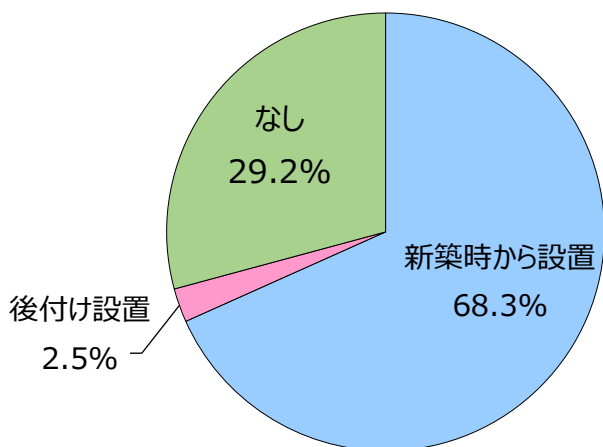


iPadに入力した情報が専用プリンターで出力。荷物に貼付し、フロントの受付で再度スキャンし配達完了。

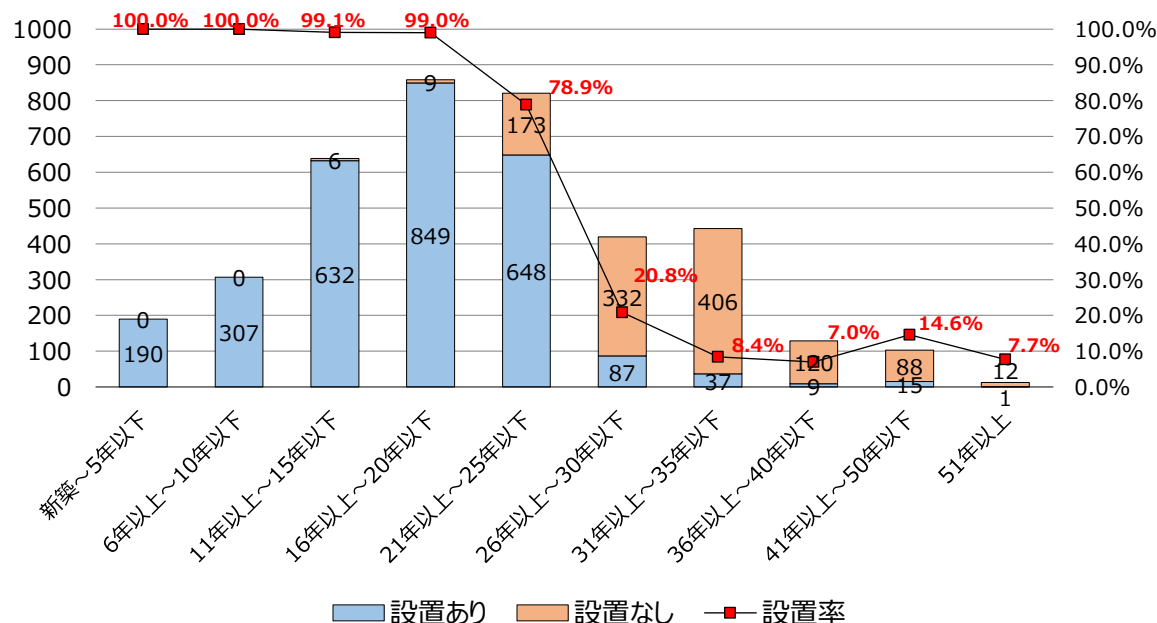
- 大和ライフネクスト（株）が管理業務を受託しているマンションに対する調査によると、宅配ボックスを設置していると回答したマンションは、約7割。このうち、後から設置したマンションは約3%となっている。
 - 築年別に見ると、築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されている。築26年以上になると、設置率が大幅に減少している状況であり、築31年以上のマンションでの設置率は、1割を下回っている。
- ※ 我が国における築30年以上のマンションストック数は推計で約252万戸。

■ 大和ライフネクスト（株）が受託しているマンション3,921件について調査を実施。

宅配ボックスの有無



築年数別宅配ボックスの設置率



【出典】マンションみらい価値研究所「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率および設置検討時の事例について」（2020年11月20日）をもとに国土交通省が作成。

R3標準管理規約の改正

(必要箇所への立入り)

※ 赤字部分が改正事項

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第18条関係コメント

① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等が挙げられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。また、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、使用細則を根拠として、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であると考えられる。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

②・③ (略)

④ 専用使用部分でない共用部分に物品を置くことは原則として認められないが、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。

⑤ (略)

■ 管理業者等に対する宅配ボックスに関するヒアリング等の概要

- そもそもオートロックマンションでは、置き配を行うことが難しい。
- 置き配を巡っては、住戸前に荷物が置かれることによる美観上の問題、非常時の通路確保の問題、防犯上の問題などで住民間のトラブルとなることが懸念。
- 置き配に係る使用細則等を定めているマンションは少ないのではないかと。トラブルなく置き配を実施できている使用細則等が事例があると非常に参考になると考えている。

【検討項目8】管理運営等に影響を及ぼす事案の発生

- 標準管理委託契約書の改正により、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の通知に関するコメントが追加。
- 一方、通知を受けた管理組合がとり得る行動については示されていない。

検討項目8 - ①

- ・ マンション内で管理運営等に影響を及ぼす事案の発生を管理組合が把握した際に、管理組合がとることが望ましいと考えられる対応の例を記載。

改正案	現行
<p>コメント 第32条関係 ①～⑧ (略)</p> <p><u>⑨ マンション内で健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる感染症等の発生を把握した場合は、管理組合は、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。</u></p> <p><u>また、マンションにおいて、区分所有者等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、区分所有者等の共同生活や共用部分等の管理に支障を及ぼすおそれがあると認められる事案が発生した場合は、管理組合は、区分所有者等の緊急連絡先を把握している場合には当該緊急連絡先に連絡し、緊急連絡先を把握していない場合や緊急連絡先へ連絡しても状況が進展しない場合等は、地域包括支援センター等へ相談を行うことが望ましい。</u></p> <p>⑩ (略)</p>	<p>コメント 第32条関係 ①～⑧ (略) (新設)</p> <p>⑨ (略)</p>

R5標準管理委託契約書の改正

※ 赤字部分が改正事項

(通知義務)

- 第13条 甲又は乙は、本マンションにおいて滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては、速やかに、その状況を相手方に通知しなければならない。
- 2 甲又は乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、速やかに、書面をもって、相手方に通知しなければならない。
- 一 甲の役員又は組合員が変更したとき
 - 二 甲の組合員がその専有部分を第三者に貸与したとき
 - 三 乙が商号又は住所を変更したとき
 - 四 乙が合併又は会社分割したとき
 - 五 乙がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）の規定に基づき処分を受けたとき
 - 六 乙が第20条第2項第1号から第3号までに掲げる事項に該当したとき

コメント13 第13条関係

① 第1項は、建物等の滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合の通知義務を定めたものであるが、**新型コロナウイルス感染症の流行により組合員等の共同生活に重大な影響を及ぼす事態が生じたことを踏まえ、今後、管理業者が、管理事務の実施に際し、マンション内で初めて、健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる新たな感染症への罹患の事実を知った場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。この場合には、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。**また、管理事務の実施に際し、**組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、組合員等の共同生活や管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。**なお、管理業者がこれらの情報を本契約の範囲内で取得した場合は、本人の同意なくこれらの情報を管理組合に提供でき、管理組合も本人の同意なく取得することができる。ただし、管理業者が通知するこれらの情報については、特定の個人を識別する情報が含まれているため、当該情報の取扱いを適切に行う観点から、あらかじめ管理組合において、その取扱いについて定めておく必要がある。また、管理業者は、「個人情報取扱事業者等に係るガイドライン・Q&A等（個人情報保護法総則規定、第4章等関係）」（個人情報保護委員会公表）を遵守する必要があり、管理組合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）第25条に基づき管理業者を監督する義務があることに留意すること。

また、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（令和3年法律第56号）により、事業者は、社会的障壁（障害がある者にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のもの）の除去の実施について必要かつ合理的な配慮の提供を行うことが義務化された。そのため、管理業者は、管理組合から、社会的障壁の除去の実施についての必要かつ合理的な配慮の提供に関する助言を求められた場合には、地域包括支援センター等の支援施設の役割や連絡先に関する情報を提供するなどの対応を行うこと。

② 管理規約や使用細則に組合員の住所変更や**組合員等の長期不在等**について届出義務を設けている場合は、第2項に適宜追加することが望ましい。

事例①

【状況】

マンションに一人で暮らす区分所有者Aは、自分の住戸番号がわからなくなり10分以上もエレベーターに留まることや、別の階の住戸を自分の住戸と思い込み、鍵を差し込んで開けようとしたり、住人が出てくるまで住戸の前でずっと座ったりということがあった。

【対応】

このような状況を把握した管理員Dは、管理会社のフロント担当者Fに報告し、Fから理事長Gに報告された。

Gは、入居当時の名簿に記載されていたAの子供Cに連絡したが、Cからは関与を拒否された。

Gは、Aが疾患を抱えているのではないかと考え、地域包括支援センターに連絡をし、地域包括支援センターの担当者がAを訪問することになった。

【管理組合の対応への解説】

Gが緊急連絡先や地域包括支援センターへ連絡したことは適切な対応と評価できる。

名簿に記載されている緊急連絡先については、使用目的が漏水等の緊急時に限られている場合があるため、本事例で想定される場合も使用目的として定めておくことが望ましい。

異変を発見した場合は、本人の意思尊重の観点から、まず本人へ働きかけを行うべきだが、状況が進展しないときは、緊急連絡先の家族に連絡し、家族に連絡がつかない場合や家族の協力を得られない場合は、自治体、地域包括支援センター、保健所、民生委員等に連絡できる。

事例②

【状況】

マンションに一人で暮らす区分所有者Aは、管理費等を長期に渡って滞納していた。管理組合の理事長Bは、滞納管理費等の請求書を投函していたが、Aからは何らの反応もなかった。

マンションでは漏水事故により排水管更新工事を実施する必要があったが、Aの住戸はゴミ屋敷同然で引きこもったままで、入室が拒否されていた。Bは、弁護士にAの親族の調査を依頼し、判明した親戚CにAを説得してもらうよう頼んだが、状況は変わらなかった。結果として、排水管更新工事は遅れ、予定する工期には完了しないことになった。

【対応】

Bは管理費等の長期滞納者としてAを提訴することを弁護士と相談していたが、別の理事はAが精神疾患を抱えているのではないかと感じ、Bと話し合い、行政の社会福祉部門に相談した。

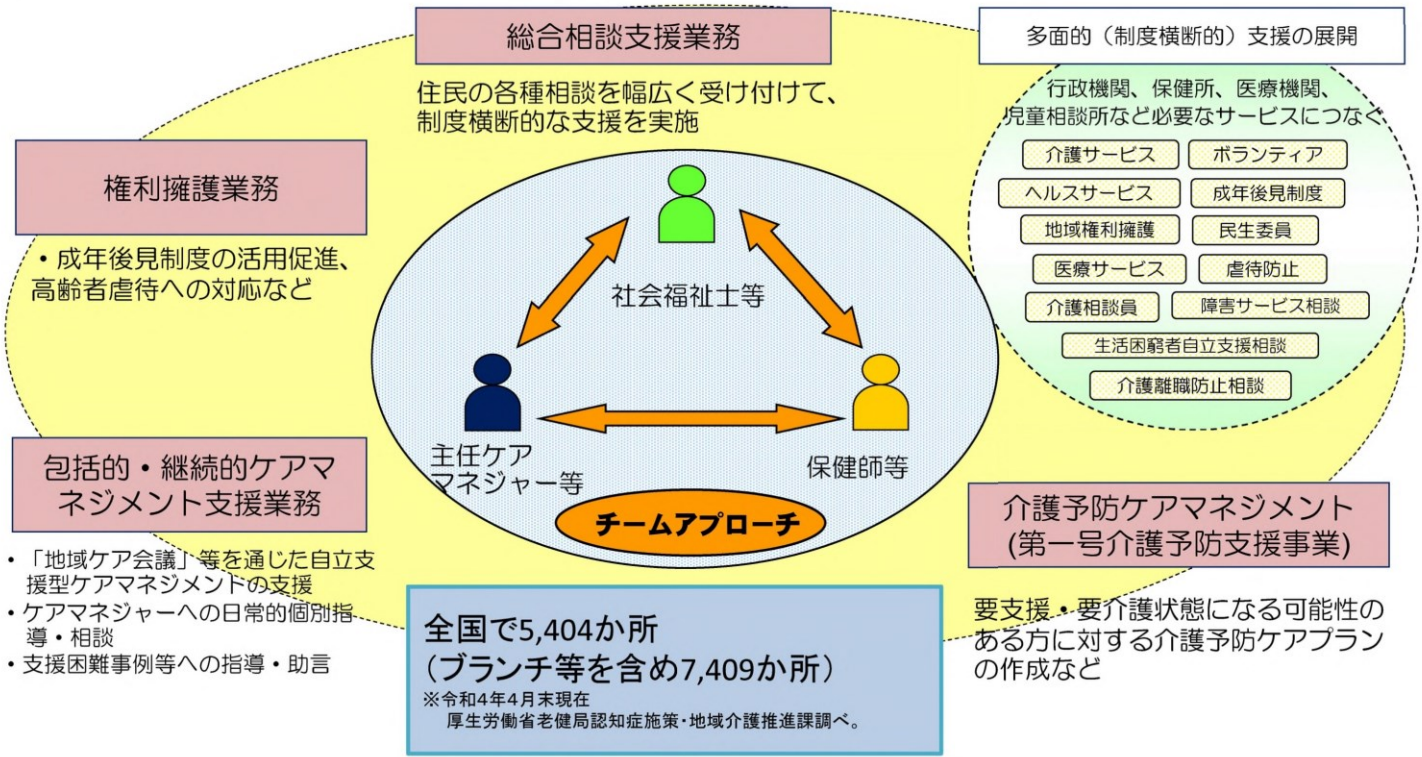
行政の担当者とAが面談をしたところ、福祉的な救済が必要であると考え、CがAを説得して医療機関を受診し、保健所に対応を相談することになった。

【管理組合の対応への解説】

Bは、Aが疾患を抱えているらしいと感じた場合、名簿から緊急連絡先がわからないのであれば、地域包括支援センターか保健所等に相談することを試みるのが良い。

地域包括支援センターについて

地域包括支援センターは、市町村が設置主体となり、保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員等を配置して、住民の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域の住民を包括的に支援することを目的とする施設。（介護保険法第115条の46第1項）



地域包括支援センターの設置状況

- 地域包括支援センターはすべての市町村に設置されており、全国に5,404か所。(ブランチ・サブセンターを含めると7,409か所)
- 地域包括支援センターの運営形態は、市町村直営が20%、委託型が80%となっている。

◎地域包括支援センターの設置数(令和4年4月末現在)

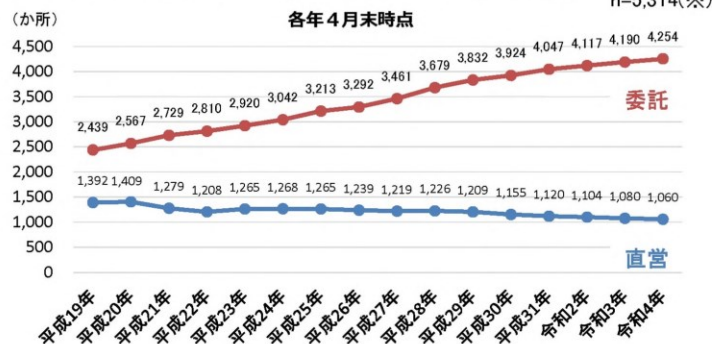
	計	個別の担当圏域あり	重複圏域のみ(※)
センター数	5,404	5,314	90
通常型	5,125	5,125	
基幹型	168	87	81
機能強化型	91	90	1
基幹型及び機能強化型	20	12	8

- ※他のセンターと重複する担当圏域のみを持つセンター
- 【基幹型】 基幹的な役割を担い、センター間の総合調整や介護予防ケアマネジメント及び地域ケア会議等の後方支援などの機能を有するセンター
- 【機能強化型】 権利擁護業務や認知症支援等の機能を強化し、当該分野において他のセンターを支援するセンター

地域包括支援センター設置数	5,404か所
ブランチ設置数	1,647か所
サブセンター設置数	358か所
合計	7,409か所

- 【ブランチ】 本体のセンターと連携のもと、地域住民の身近な所で相談を受け、センターにつなぐための窓口
- 【サブセンター】 本体のセンターと一体的に包括的支援事業を実施する支所

◎地域包括支援センターの設置数の推移(直営・委託)



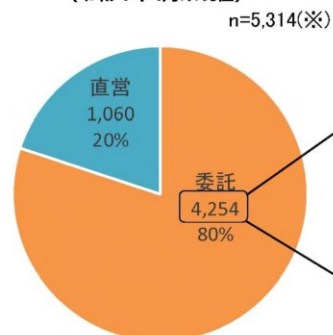
(出典)

H29調査まで：老人保健事業推進費等補助金老人保健健康増進等事業

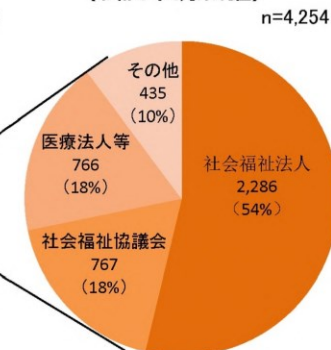
H30調査から：地域包括支援センター運営状況調査(厚生労働省老健局認知症施策・地域介護推進課調べ)

※地域包括支援センターの設置数及び直営・委託の割合は、担当圏域毎の傾向を見るため、5,314か所(個別の担当圏域あり)を集計対象とする。

◎直営・委託の割合(令和4年4月末現在)



◎委託先法人の構成割合(令和4年4月末現在)



2

【検討項目9】理事の員数

アンケート における 意見と対応

・理事のなり手不足が深刻化する中、理事の員数を減らし、組合員で理事会を維持しようとする管理組合も多いため、第35条コメントにおける理事の員数に関する具体的な数字を削除又は「次の数を参考にする」程度に留めるべきという意見を踏まえ、第35条コメントの記載を改める。

改正案	現行
<p>コメント 第35条関係</p> <p>① (略)</p> <p>② 理事の員数については次の<u>数を参考</u>とする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、 ○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>③～⑥ (略)</p>	<p>コメント 第35条関係</p> <p>① (略)</p> <p>② 理事の員数については次の<u>とおり</u>とする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、 ○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>③～⑥ (略)</p>

【検討項目10】掲示場所のデジタル化

アンケート における 意見と対応

- ・電子化対応及び紙廃棄物の削減等のため、「所定の掲示場所」にデジタルサイネージ等の電子掲示板が含まれるように変更すべきとの意見を踏まえ、第43条コメントに記載を追加。

改正案	現行
<p>コメント 第43条関係 （第1項関係） WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。 （第3項、第8項関係） 所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。<u>また、書面での掲示のほか、ディスプレイに情報を投影する掲示方法も想定される。</u>以下同じ。 （第7項関係） 総会と同様に、WEB会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。</p>	<p>コメント 第43条関係 （第1項関係） WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合における通知事項のうち、「開催方法」については、当該WEB会議システム等にアクセスするためのURLが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。 （第3項、第8項関係） 所定の掲示場所は、建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。 （第7項関係） 総会と同様に、WEB会議システム等を用いて説明会を開催することも可能である。</p>

【検討項目11】理事会の代理出席

アンケート における 意見と対応

- ・理事本人の出席が難しい場合が多々あるため、理事会の代理出席についての規定を追記すべきとの意見を踏まえ、より柔軟な運用が可能となるよう第53条コメントを改める。
- ・なお、現行においても理事会の代理出席が認められていないものではないが、過去の改正経緯や多くのマンションでは役員を選任方法を輪番制としている実態等も踏まえて検討を行う。

改正案	現行
<p>コメント 第53条関係</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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考慮して、その職務を代理する者を定めておくことが望ましい。</p> <p>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。</p>	<p>コメント 第53条関係</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、<u>総会において、それぞれの理事ごとに、</u>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。</p> <p>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。</p>

【検討項目11】理事会の代理出席

※④～⑦については、修正なし。

改正案	現行
<p>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。</p> <p>⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。</p> <p>また、WEB会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。</p> <p>なお、第1項の定足数について、理事がWEB会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。</p> <p>⑥ 第2項は、本来、①のとおり、理事会には理事本人が出席して相互に議論することが望ましいところ、例外的に、第54条第1項第五号に掲げる事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するものであることから、書面又は電磁的方法による決議を可能とするものである。</p> <p>⑦ 第3項については、第37条の2関係を参照のこと。</p>	<p>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。</p> <p>⑤ 理事会に出席できない理事に対しては、理事会の議事についての質問機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮をする必要がある。</p> <p>また、WEB会議システム等を用いて開催する理事会を開催する場合は、当該理事会における議決権行使の方法等を、規約や第70条に基づく細則において定めることも考えられ、この場合においても、規約や使用細則等に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについて留意する必要がある。</p> <p>なお、第1項の定足数について、理事がWEB会議システム等を用いて出席した場合については、定足数の算出において出席理事に含まれると考えられる。</p> <p>⑥ 第2項は、本来、①のとおり、理事会には理事本人が出席して相互に議論することが望ましいところ、例外的に、第54条第1項第五号に掲げる事項については、申請数が多いことが想定され、かつ、迅速な審査を要するものであることから、書面又は電磁的方法による決議を可能とするものである。</p> <p>⑦ 第3項については、第37条の2関係を参照のこと。</p>

(参考)理事会の代理出席に関するコメントの改正経緯

○平成16年1月マンション標準管理規約改正

第53条関係コメントを新設し、以下の理事会の代理出席に関する考え方を記載。

改正後	改正前
コメント 第53条関係 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に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる。	(新設)

○平成27年3月「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書

理事は、区分所有者の中から、マンション全体の財産管理に関する個人的資質やモラル、適正、能力等に着目して選任された者であることを踏まえると、代理出席や議決権の代理行使を認めるべきではないのではないか、という問題意識のもと、第53条コメントの改正について検討。

【本検討会での方向性】

- 会社の取締役会での議決権の代理行使の不承認や、一般社団・財団法人等マンション以外の団体における役員会での議決権の代理行使の制限ないし禁止の傾向を踏まえ、マンションの理事も、マンション全体の財産管理に関する個人的資質や能力に着目して選任された者であることから、代理出席や議決権の代理行使は基本的に認めないこととすべきではないか。
- 配偶者又は一親等の親族による代理出席・議決権の代理行使や他の理事による議決権の代理行使も、従前の最高裁判例はあるものの、一般社団・財団法人法等最近の立法事例を踏まえると認めにくいほか、多数派工作や理事会の形骸化等濫用や弊害の事例も報告されていることから認めにくいのではないか。
- 一方で、国においても、インターネット技術の進展により、テレビ会議等の活用も試みられていることから、欠席する理事であっても、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は認める旨を、解説してはどうか。

○平成28年3月マンション標準管理規約改正

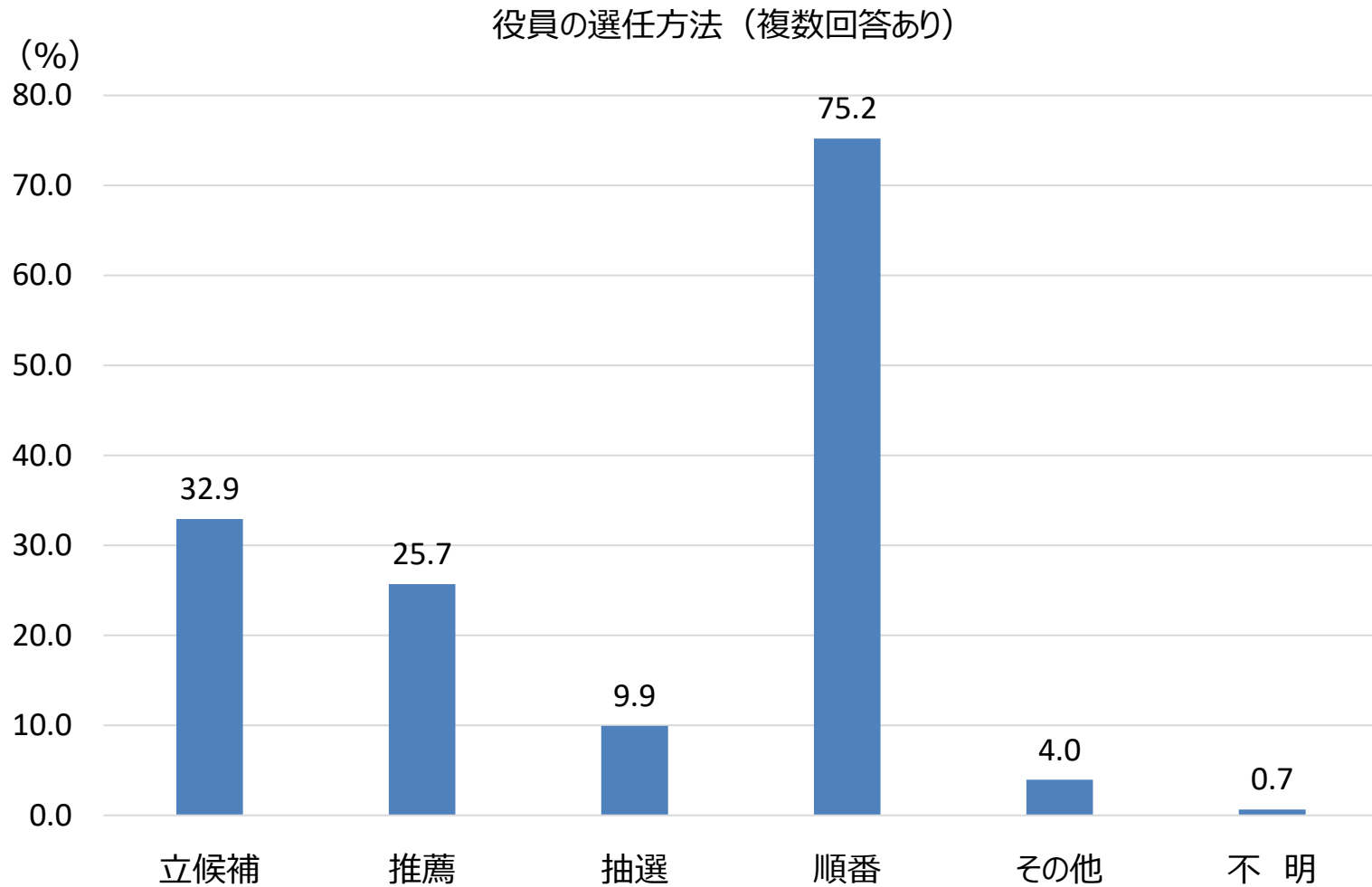
「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書及び外部専門家を役員として選任する場合の規定の整備を踏まえ、第53条コメントを大幅に見直し。

○令和3年6月マンション標準管理規約改正

IT総会等の実施が可能であることの明確化にあわせ、第53条コメント⑤を見直し。

(参考) 役員の選任方法

- 平成30年度マンション総合調査によると、「順番」によって役員を選任している管理組合が最も多く、役員を選任している管理組合の3 / 4を占めている。



【検討項目12】滞納管理費等の一部弁済の充当処理

アンケート における 意見と対応

・管理費等を滞納している組合員がその一部を納付してきた場合に、現行では充当をどのように扱うのか不明であるため、理事会の判断で充当順を決めることができるように変更すべきとの意見を踏まえ、第60条に規定を追加。

改正案	現行
<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫行することができる。</p> <p><u>5 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。</u></p> <p>6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収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。</p> <p>7 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>	<p>(管理費等の徴収)</p> <p>第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫行することができる。</p> <p>(新設)</p> <p>5 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収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。</p> <p>6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>

【検討項目13】複合用途型における専用使用料の充当

アンケート における 意見と対応

・使用料の対象となる駐車場が住宅一部共用部分や店舗一部共用部分の場合もあり、それぞれ対象となる共用部分の修繕積立金に充当することができるほうが望ましいため、使用料の充当先として、住宅一部修繕積立金や店舗一部修繕積立金にも充当できるように変更すべきとの意見を踏まえ、複合用途型第33条及びコメント第15条関係の規定を改める。

改正案	現行
<p>(使用料) 第33条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金、<u>住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金</u>として積み立てる。</p>	<p>(使用料) 第33条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。</p>
<p>コメント 第15条関係 ① 本条は、マンションの住戸及び店舗の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多い場合を前提としている。 近時、駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもある。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、全体修繕積立金、<u>住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金</u>として積み立てられるため（第33条）、全体修繕積立金、<u>住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金</u>不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる。その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解（「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(照会)」（平成24年2月3日国住マ第43号）及びこれに対する回答（平成24年2月13日））が公表されているため、参照されたい。 ②～⑩ （省略）</p>	<p>コメント 第15条関係 ① 本条は、マンションの住戸及び店舗の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多い場合を前提としている。 近時、駐車場の需要が減少しており、空き区画が生じているケースもある。駐車場収入は駐車場の管理に要する費用に充てられるほか、全体修繕積立金として積み立てられるため（第33条）、全体修繕積立金不足への対策等の観点から組合員以外の者に使用料を徴収して使用させることも考えられる。その場合、税務上、全てが収益事業として課税されるケースもあるが、区分所有者を優先する条件を設定している等のケースでは、外部貸しのみが課税対象となり区分所有者が支払う使用料は共済事業として非課税とする旨の国税庁の見解（「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について(照会)」（平成24年2月3日国住マ第43号）及びこれに対する回答（平成24年2月13日））が公表されているため、参照されたい。 ②～⑩ （省略）</p>