

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目

背景・テーマ		関係条項	検討の方向性
デジタル技術の活用		§41コメント §49⑤ §64④ §72⑦	<ul style="list-style-type: none"> 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 ➢ 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
EV用充電設備の設置推進 【検討項目1】		§15コメント §47コメント 別添4	<ul style="list-style-type: none"> 「規制改革実施計画（2023年6月閣議決定）」において、EV用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 ➢ 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 ➢ 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
管理業者が管理者となる場合への対応		-	<ul style="list-style-type: none"> 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 ➢ 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
所在不明への対応	組合員名簿の更新等 【検討項目2】	§19 §31 §64	<ul style="list-style-type: none"> 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、管理組合の運営に支障が発生するおそれがある ➢ 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 ➢ 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
	所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求	§54①	<ul style="list-style-type: none"> 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 ➢ 所在等不明区分所有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
図書の保管	管理規約を変更した際の取扱い 【検討項目3】	§72コメント	<ul style="list-style-type: none"> 一般に、規約を変更した際は変更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 ➢ 規約を変更した際の書面について、考えられる作成方法や考え方を記載。
	総会資料の保管等	§53 §32コメント	<ul style="list-style-type: none"> 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 ➢ 総会資料等の保管及び閲覧について規定

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目

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 【検討項目4】	別添4	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金の変更予定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 ➢ 修繕積立金の変更予定額等を別添4に位置付け
	修繕積立金の 不足金額の明確化	§48コメント	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金の値上げを合意するためには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する必要があるが、把握しやすい環境となっていない ➢ 総会において修繕積立金の過不足や変更予定について区分所有者へ周知することが望ましい旨を追加
	標準管理委託契約書 との整合	別添4	<ul style="list-style-type: none"> 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 ➢ 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
物流	置き配、 宅配ボックス 【検討項目5】	§47コメント	<ul style="list-style-type: none"> 「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、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 ➢ 置き配を可能とする使用細則例のあり方について検討 ➢ 宅配ボックスを設置する際の決議要件の考え方を記載
管理運営等に影響を及ぼす 事案の発生		§32コメント	<ul style="list-style-type: none"> 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の通知に関するコメントが追加された ➢ 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
管理費等の徴収に係る費用		§60②⑤	<ul style="list-style-type: none"> 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ことが明確になっていない ➢ 弁護士費用のほかに想定される費用も読めるよう改正
区分所有法制の改正		-	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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、国外に居住する区分所有者の国内代理人 等)

マンション標準管理規約の見直しに係る検討項目【アンケート結果に基づくもの】

関係条項	意見概要	検討の方向性
§35コメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 理事の員数に関する具体的な数字を削除。削除しない場合でも「次の数を参考にする」程度に留める。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 理事の員数について「次の数を参考にする」へ見直し
§43コメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第3項の「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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現行規定においても電子掲示板で掲示することは特段制限されているものではないが、デジタル化の観点よりコメントにおいて明確化
§53コメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 理事会の代理出席を認めるように変更。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ コメントの改正経緯等も踏まえ、より柔軟な運用が可能となるようコメントの記載を見直し
§60	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費及び使用料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、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 債務の一部弁済があった場合に、管理組合が充当の順位を決めることができる規定を追加
複合用途型 §33 §15コメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使用料の充当先として、全体修繕積立金に限定するのではなく、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 充当先を全体修繕積立金に限定しないよう見直し