

マンション標準管理規約の見直し (第3回WGの検討を踏まえた主な修正点)

【検討項目1】EV用充電設備の設置推進

意見と対応 ・敷地の加工に関する記載が不足しているのではないかとこの意見を踏まえ、敷地に関する記載を追加。

改正案	現行
<p>コメント 第47条関係 ⑥ア) ~ウ) (略) <u>エ)</u> (略) <u>オ)</u> (略) <u>カ)</u> 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、建物の躯体部分や敷地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)</u> (略) <u>ク)</u> 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。)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>エ)</u> (略) (新設) <u>オ)</u> (略) <u>カ)</u> 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>

【検討項目2】組合員名簿の更新等

意見と対応

- 「組合員資格」と「区分所有権」という文言が混在しているため統一すべきとの意見を踏まえ、届出書の様式のタイトルを「組合員資格・取得喪失届出書」から「区分所有権取得・喪失届出書」へ変更。

改正案	現行
-----	----

(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。
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。

(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。
 (新設)

コメント
 第31条関係
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。

コメント
 第31条関係
 届出書の様式は、次のとおりとする。

区分所有権取得・喪失届出書 年 月 日

〇〇マンション管理組合
 理事長 〇〇〇〇 殿

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。

記

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	

届 出 書 年 月 日

〇〇マンション管理組合
 理事長 〇〇〇〇 殿

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。

記

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	

※緑字は第3回からの変更箇所

【検討項目2】組合員名簿の更新等

**意見と
対応**

・サブリースのように専有部分を転貸するケースにおいては、賃借人（転貸人）ではなく実際に居住する転借人の情報が必要になるとの意見を踏まえ、コメントに追記。

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 第19条関係 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。加えて、区分所有者から専有部分を借用した第三者と、現に専有部分に居住する者が異なる場合は、現に専有部分に居住する者に関する情報も把握することが望ましい。</u></p>	<p>コメント 第19条関係 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><u>なお、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3】管理規約を変更した際の取扱い

**意見と
対応**

・それぞれの作成方法を記載するのみでは意味がないのではないかとこの意見を踏まえ、ア) の作成方法によることが望ましい旨を追記。

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。</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> <u>なお、現在有効な規約内容の一覧性の確保や閲覧をする際の利便性を考慮して、ア) の方法により作成することが望ましい。</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等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>

【検討項目4】修繕積立金の変更予定

意見と対応 ・開示する長期修繕計画は総会で決議されたものとすべきとの意見を踏まえ、反映。

改正案	現行
<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑭)について変更予定有 (年 月から・<u>変更予定額</u>) <u>及び変更予定額</u>、変更予定無、検討中の別を記載し、<u>②については長期修繕計画上の変更予定時期及び変更予定額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)</u></p> <p>①管理費</p> <p>②修繕積立金</p> <p>③～⑭ (略)</p> <p>(4) 修繕積立金に関する事項</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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)</u></p>	<p>別添4</p> <p>6 管理組合収支関係</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(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)</p> <p>①管理費</p> <p>②修繕積立金</p> <p>③～⑬ (略)</p> <p>(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)</p>
<p>8 <u>計画修繕</u>関係</p> <p>①長期修繕計画の有無 (有 (年 月作成 (見直し))、無、検討中の別)</p> <p><u>※有の場合は総会で決議された長期修繕計画を添付</u></p> <p>②共用部分等の修繕実施状況 (<u>工事概要</u>、<u>実施時期</u> (年月))</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無 (有 (年 月予定、<u>工事概要</u>)、無、検討中の別)</p>	<p>8 <u>大規模修繕計画</u>関係</p> <p>①長期修繕計画の有無 (有 (年 月作成 (見直し))、無、検討中の別)</p> <p>②共用部分等の修繕実施状況 (実施時期 (年月))</p> <p>③大規模修繕工事実施予定の有無 (有 (年 月予定、<u>工事概要</u>)、無、検討中の別)</p>

※緑字は第3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

【検討項目4】修繕積立金の変更予定

意見と対応 ・均等積立方式及び段階増額積立方式の定義を記載すべきとの意見を踏まえ、反映。

改正案	現行
<p>コメント 第64条関係 ①～⑥（略） ⑦ <u>別添4の6（3）の「変更予定有」とは、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> ⑧ <u>別添4の6（4）②の積立方式は、次の方式である。</u> ア) <u>均等積立方式 長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方式</u> イ) <u>段階増額積立方式 当初の積立額を抑え、段階的に増額する方式</u></p>	<p>コメント 第64条関係 ①～⑥（略） （新設）</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; width: fit-content; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>標準管理委託契約書コメント 別表第5 6（3）関係 において同様の記載あり</p> </div> <p>（新設）</p>

※緑字は第3回からの変更箇所

【検討項目5】物流革新への対応

意見と 対応

- ・ 地面設置型の盗難防止用バックが利用されるケースがあり、このような盗難防止用バックを共用廊下に設置するのは不適切ではないかとの意見を踏まえ、「宅配物を収納・保管するもの」の記載を追加。
- ・ 設備の破損等のおそれがある場所へ置かれることがあるため注意すべき、置き配が可能な時間の制約もあるのではないかとの意見を踏まえ、反映。
- ・ 「放置」という文言は責任の所在が不明確となる印象を受けるため、別の文言を使用できないかとの意見を踏まえ、文脈に応じて適宜書き分けを実施。

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及び宅配物を収納・保管するもの（以下「宅配物等」という。）の放置を禁止していること。
- 置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物等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) ○時～○時の間のみ置き配サービスを利用することが可能、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、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止 など
- 宅配物等を所定の場所に留め置くことが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
- 置き配サービスを利用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等を確認した場合は、宅配物を依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求めることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができる など
- 置き配サービスの依頼及び宅配物等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、置き配サービスの依頼及び宅配物等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