

## 第3回 標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関する

## ワーキンググループ 議事概要

令和5年12月25日

【事務局】 定刻となりましたので、ただいまから第3回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを開会いたします。委員の皆様方におかれましては、御多忙のところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただきます国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付企画専門官の〇〇でございます。本日はよろしくお願いたします。

本日の会議は、会議室による対面方式とオンライン方式でのハイブリッド開催となっております。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員につきましては、オンライン会議での御出席となります。また、〇〇委員の代理で〇〇様が御出席されております。

オンラインでの参加者におかれましては、回線負荷軽減の観点から、発言者以外はカメラ・マイクをオフにさせていただきますようお願いいたします。音声が届かない等のトラブルがございましたら、チャットで御連絡ください。また、御発言いただく際には、対面参加の委員につきましては挙手を、ウェブ参加の委員につきましては、リアクション機能にある挙手ボタンを使用し、お知らせください。発言される際には、カメラ・マイクをオンにして御発言ください。

なお、本日の会議は録音・録画させていただいておりますので、あらかじめ御了承ください。

本日の資料に関してです。委員の皆様へ事前にお送りした議事次第に記載しております配付資料一覧のとおり、資料が3点、参考資料が3点の全部で6点でございます。不備等ございましたら、事務局までお知らせいただきますようお願いいたします。

それでは、議事に入りますので、これ以降の進行は〇〇座長にお願いいたたく存じます。どうぞよろしくお願いたします。

【〇〇座長】 それでは、ただいまより始めます。皆様、年末の本当にお忙しい中、御参加いただきまして、改めてお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。そ

れでは、ただいまから第3回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループの議事を進めてまいります。

まず、議事の「マンション標準管理規約の見直しについて」に関して、事務局より説明をお願いいたします。説明については、資料の1、2について説明いただいた後、議論に入りまして、最後に、資料3について御報告をいただきたいと思います。それでは、説明をお願いいたします。

**【事務局】** 住宅局、〇〇でございます。よろしくをお願いいたします。それでは、資料1、検討項目を御説明させていただきます。

今回のワーキングでも、前回同様に黄色く塗り潰した箇所を検討していきます。

1ページ目は、第1回、第2回でも検討した項目になりまして、御意見等をいただいておりますので、改正案のほうを出させていただきたいと思います。

2ページも同様ですけれども、新たな項目として、使用細則例について、宅配ボックスを設置する際の決議要件、また、標準管理委託契約書の改定によりまして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ことを踏まえ、このような事案を把握した管理組合の対応について記載していきたいと思っております。

次ページですけれども、ここから、アンケート結果に基づく検討項目としまして、1つ目が理事の員数について、2つ目が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、3つ目が理事会の代理出席、4つ目が管理費等及び使用料を滞納している区分所有者から債務の一部弁済があった場合の充当順について、5つ目が複合用途型で使用料の充当先を全体修繕積立金に限定しないように見直していきます。資料1の説明は以上となります。

続きまして、資料2、マンション標準管理規約の見直し（各論）のほうに入りたいと思います。1ページ目ですけれども、検討項目1-①、EV用充電設備の設置推進についてです。コメント第15条関係では、緑色の部分、使用者に関してなんですけれども、もともとは個別の利用者を規定することを想定して記載しておりましたけれども、細則に個別の利用者を記載することとなると、その変更のたびに総会決議が必要となるため、削除しております。

2ページのほうに移らせていただきます。こちらと同じくEV用充電設備については、御意見と対応といたしまして、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まして、共用部分の加工の程度に関する記載を追記しております。また、充電設備の設置と併せて駐車場の大規模な増改築を行う場合もあるため、その場合についても言及すべきとの意見を踏まえまして、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併せて行う場合も含む旨を追記させていただいております。

続きまして、3ページ目に移ります。別添4にEV用充電設備に関する項目を追加しております、こちらは前回のワーキングより変更はございません。

4ページに移ります。組合員名簿の更新等ですけれども、届出義務第31条2項で、組合員の資格を喪失した者にも変更の届出が必要と読まれるおそれがあるとの御意見がございましたので、「組合員は」を強調するため、頭のほうに持ってきております。

5ページですけれども、届出書の内容で、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することは不要ではないかとの御意見がりましたが、同項目については、現行の標準管理規約でも既に記載していること、また、組合員でなくなった後も当面連絡を必要とするケースがございますので、移転先に関わる記述は原案のままとさせていただいております。

6ページです。組合員の届出は、相続により資格を取得した場合、届出がされないおそれもあるとの御意見がございましたので、相続した場合も届出が必要な旨、及び遺産分割協議等に時間を要し、直ちに届出ができないケースも想定されますので、そのような場合には代表者の連絡先を把握する旨を追記しております。また、変更届出書では、氏名だけではなく住戸番号も、④では「ただし書」も追記をさせていただいております。

7ページです。区分所有者が第三者に専有部分を貸与する場合の第三者の連絡先の届出の規定ですが、こちらは前回より変更はございません。

8ページは、64条から「組合員名簿」を削除しまして、居住者名簿と併せて64条の2に新設する旨の規定ですが、こちらも前回ワーキングと変更はございません。

9ページに移ります。こちらは、先ほど言いました新設された64条の2になりますけれども、御意見と対応で、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まして反映をしております。

一方、賃借人には閲覧請求を認めてもよいのではないかという意見を踏まえ、こちらはコメントのほうですけれども、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しております。また、DV被害者等が自らの情報をほか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いう意見がございましたけれども、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、原案のままいたしました。

10ページは飛ばさせていただきます、11ページに移ります。コメント64条の2関係としまして、ここには居住者名簿の必要性、閲覧に際して組合員等のプライバシーに留意すること、災害時等の観点から、高齢者等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こと、組合員以外の者から閲覧請求されることを想定して閲覧請求できる者の範囲を定めることが可能なことを新設いたしました。

次ページでは、コメントの続きで、④として、御意見をいただきました、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との御意見を踏まえまして、4段落目に、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などを記載させていただいております。

13ページのほうは、個人情報の取扱いに関する参考資料として添付させていただいております。

14ページですけれども、所在等不明区分所有者の探索費用の請求になります。こちらにも御意見と対応としまして、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まして、「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」に置き換えさせていただきました。また、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、反映しております。

続きまして、15ページに移ります。コメント第67条の2関係として、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼす場合の想定されるケースを記載するとともに、管理費等を請求するための所在等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可能であるため、コメントに記載すべきとのご意見を踏まえ、反映させていただいております。

16ページ、管理規約を変更した際の取扱いとなります。御意見と対応ですけれども、

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御意見がございましたけれども、第72条第3項で定める書面の作成方法として、18ページを見ていただきたいのですけれども、下のAが変更内容を反映した冊子を作成するもの、Bが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していくという、この2パターンが実際に存在しているところです。17ページのほうは第2回ワーキングで提示した内容ですけれども、先ほど説明しましたAのパターンを想定しておりました。

16ページに戻ります。意見と対応のところ、先ほど説明しましたAが①、規約原本と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もの、Bが②となり、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ものという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負担となるおそれがあること等を踏まえまして、本文のほうでは改正せず、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させていただきます。

19ページまで飛んでいただきまして、総会資料の保管等です。こちらは前回のワーキングより変更はございませんが、20ページ、コメントのほうを新設しております。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まして、具体的な資料の例示をさせていただきます。

続いて21ページですけれども、こちらは総会資料に準じた理事会で使用した資料の保管等についても規定する案ですけれども、こちらも前回のワーキングから変更はございません。

22ページ、修繕積立金の変更予定です。御意見としまして、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、修繕積立金の値上げが確定したものではないため、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御指摘がありましたけれども、今回の見直し案では、①、修繕積立金の確定的な変更時期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趣旨であること、また②、現行では、引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なしとされ得るため、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て、原案のままとさせていただきます。

続いて、23ページです。こちらも御意見と対応としまして、長計上の積立予定総額及

び修積金の残高は、いろいろな要因によりまして必ずしも一致するわけではないので、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との御指摘を踏まえまして、同項目は削除いたしますけれども、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いたしました。また、別添4の8の題目を「大規模修繕計画関係」から、こちらは「計画修繕関係」に訂正させていただきます。

24ページは、管理情報の提供項目における変更予定の考え方についてなので、飛ばさせていただきます。

25ページに移ります。これは物流革新への対応についてですけれども、検討項目7-①といたしまして、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どのようなところに留意すべきかなど、参考となるポイントとを示しております。例えば、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などでございます。

続いて、26から28ページは、置き配に関する実際の使用細則の事例となります。

飛んで、29ページに進ませていただきます。検討項目7-②としまして、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らなかったため、考え方をコメント第47条関係に追加しております。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るというように追加させていただきます。

続いて、30ページから33ページは、あり方検討会等の資料となりますので、割愛させていただきます。

続いて、34ページに飛ばさせていただきますけれども、管理運営等に影響を及ぼす事案の発生となります。標準管理委託契約書の改正によりまして、例えばコロナなどの感染症等の発生、また、区分所有者等に独り歩き等の認知症の兆候が見られた場合等、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ました。一方、通知を受けた管理組合が取り得る行動については示されておりませんので、マンション内での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、管理組合が取るのが望ましいと考えられる対応の例を記載させていただきます。

続きまして、35ページは標準管理委託契約書の改正内容を記載しておりまして、36

ページは実際の認知症等の対応事例を記載しております。37ページから38ページは、地域包括支援センターについての記載をさせていただいております。

39ページ、ここからがアンケートで寄せられた意見に基づいた改正案となります。まずは、理事の員数についてですけれども、理事の成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中、現行ですと、「次のとおりとする」と少し強めの表現となっておりますので、改正案として「次の数を参考にする」と運用しやすくしております。

40ページに移りますけれども、掲示場所のデジタル化でございます。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、コメントの追加をさせていただいております。

続きまして、41ページ、理事会の代理出席ですけれども、理事本人の出席が難しい場合が多いため、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まして、より柔軟な運用が可能となるよう第53条コメントを改めました。なお、現行においても理事会の代理出席が認められないものではございませんけれども、過去の改正経緯や多くのマンションでは、役員の選任方法は輪番制としている実態等を踏まえた検討が必要と考えております。

43ページに過去の改正経緯、44ページにはマンション総合調査における役員の選任方法に関する記載をさせていただいております。現行ではコメント53条関係、③の7行目に「総会において、それぞれの理事ごとに」とありますけれども、こちらを削除しまして、また、「審議の上」を「考慮して」に改正させていただいております。42ページは変更点ございません。

45ページに飛んでいただきまして、こちらは滞納管理費等の一部弁済の充当処理についてでございます。こちらは委員からの御意見もございましたけれども、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まして、第60条に規定を追加させていただきました。

続いて、最後ですけれども、46ページに移ります。複合用途型における使用料の充当です。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のほうにも充当できるよ

うに変更すべきとの意見を踏まえまして、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させていただきました。

駆け足でございましたが、資料2についての説明は以上となります。

【〇〇座長】 ご説明どうもありがとうございました。それでは、今、ご説明いただきましたものを基に皆様の御意見を頂戴したいと思います。前回皆様に御丁寧に御意見いただきましたので、その内容が反映されていると思いますので、よろしく願いいたします。

まず、テーマは多岐にわたっておりますが、1つずつ分けますとかなり時間がかかってまいります。そこでパートにまとめて意見交換を行いたいと思います。検討項目の1から3、4から6、そして、7・8、9から13の4回に分けて御意見を頂戴したいと思います。また、時間の都合上、時間を区切って進めさせていただきますが、最後、時間があれば、検討事項全体で御意見を伺う時間を取りたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それではまず初めに、検討事項1から3ということで、今御説明いただきました資料の1ページ目から、3ですから15ページでまず御意見を頂戴したいと思います。そして、発言を行う場合、皆様大変恐縮でございますが、できるだけ簡潔にという御指示が来ておりますので、よろしく願いいたします。それでは、よろしく願いいたします。

では、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 御指名ありがとうございます。御説明ありがとうございました。検討項目2に関するところで1点だけ、意見というより質問になります。この個人情報の取扱いの件は、前回の最後に私どもも少しご意見を申し上げたところ、今回細かく記載をいただいております、どうもありがとうございます。

御質問は、13ページに個人情報取扱事業者に課される主な義務が出ているのですが、この中の丸の3つ目に「第三者提供の制限について」と記載されております。管理組合の場合は、組合と個人、区分所有者が当事者ということだと思いますが、ほかの区分所有者はここでいう第三者に当たるという理解でよろしいでしょうか。それを確認させてもらえればと思った次第です。よろしく願いいたします。

【〇〇座長】 〇〇委員どうもありがとうございます。今の御質問は、管理組合として名簿を提供するときにとのことの御質問でよろしいですね。

【〇〇委員】 結構です。

【〇〇座長】 このときに個人データを第三者に提供しなければいけない。この第三者

というのは、他の区分所有者も含まれるんでしょうかということでございます。

【事務局】 御質問いただきありがとうございます。ちょっと回答について確認させていただければと思います。一般にこういう場合で第三者というときには、扱っている事業者以外の者ということで、管理組合と区分所有者の関係ですと、区分所有者が管理組合の一員でもあるという構成になっているので、それと完全にそういったものの団体の別の第三者となるとちょっと違うのかなという気もするのですが、そこは改めて確認して御回答さしあげたいと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。では、確認してということによろしいですね。

このことにすごく詳しいという方がいたら、と思いましたが、おられませんかね。それでは、国交省のほうで確認いただけるということでございます。

国交省のほうからも確認いただけるということですが、今、〇〇委員と〇〇委員が2人で協議の上、答えを一つにまとめていただきました。第三者の中に入るのではないかといいようございますが、国土交通省の方でも御確認いただきますように、よろしく願いいたします。

そのほかお気づきの点ございますでしょうか。〇〇委員、よろしくおねがいたします。

【〇〇委員】 4ページの第31条に、「新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は」とありまして、次の5ページの届出書には「組合員資格取得・喪失届出書」となっておりますが、中の言葉が「区分所有権の取得及び喪失」となっているところを、言葉を合わせて、組合員資格の取得「及び」でなくて「又は」喪失というふうにしたほうが言葉として分かりやすくなるかなと思うんですが、いかがでしょうか。

【〇〇座長】 ありがとうございます。4ページのところでよろしいですか。

【〇〇委員】 実際は5ページです。届出書の中の文章の話です。31条の言葉と合わせたほうが……。

【〇〇座長】 いいということですね。

【〇〇委員】 はい。区分所有権という言葉は正しいと思うんですけども、分かりやすくしたいということであれば、組合員資格というふうにしたほうがいいんじゃないかと。それから、「取得及び喪失」と書いてありますけれども、取得と喪失というのは書く人が違うわけですね。取得する人が書く、喪失した人が書くということで、だから、「又は」のほうの言い方として31条に合わせておいたほうが分かりやすいんじゃないかなと。

【〇〇座長】 ありがとうございます。御丁寧に見ていただいて、ありがとうございます。

す。

【〇〇委員】 細かいことすみません。

【〇〇座長】 とんでもないです。いかがでしょうか、これに関して。御意見を頂戴いたしました。御検討いただきたいと思います。

そのほかにいかがでしょう。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 この文章はそのままでもいいと思うんですけども、前回配付されました事前アンケート、そこにも記載があったんですが、よくこういった個人情報の議論になると、管理業者が持つ個人情報を管理組合に対して提供しないのはけしからんと。災害や何かがあったときに全部公開すべきというような御議論が必ずされて、そういった御質問が出るんですが、その件についてのみちょっと補足をさせていただきたいんです。

管理業者も、ここに書かれているとおり、直接書面取得もしくは間接書面取得という2種類をきちんと使い分けていまして、直接書面取得の場合は、御本人の同意がなければ、第三者提供、つまり、管理組合にも提供しないという立場を取らせていただいています。具体的な書面の例でいきますと、管理費等の口座振替依頼書、これは口座情報が含まれておりますので、口座振替依頼書のほうに住所、電話番号、連絡先が入っているから出せと言われても、そちらの口座の記載がある振替依頼書は出させていただいています。あとは、警備会社さんと提携してやらせていただいている専有部のサービス、こういったところもかなり御家族の状況等が詳しく書かれていたりしますので、それを開示の対象外としていたりということがあります。

ですので、多分これがパブリックコメント等書かれると、また、管理会社は全部開示すべきというような御意見が出るかと思うんですが、その点は、こちらは管理業者としての立場はあらかじめ御理解いただきたいというふうに思っております。以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員の今の御意見は、標準管理規約の中とかコメントにどこか反映したほうがよいということですね。

【〇〇委員】 管理業者との関係ですので、管理規約はあくまでも管理組合さんの中のもので御反映いただく必要はないと思うんですが、必ずと言っていいほど質問の中に出てきますので、その点だけ事前にとということでございます。

【〇〇座長】 分かりました。ありがとうございます。

ほかに御意見がありますか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 検討項目1についてです。こちら、御修正いただきまして、ありがとう

ございます。まず、検討項目1のEVの充電器設置のうちの、コメント47条関係、カ)のところですか。2ページ目です。多分第1回目よきの提案には、敷地への加工が項目として入っていたかと思ひますので、そちらが抜けていよように思ひれますので、追記いただければと思ひます。

あと、今後の運用に関して少しイメージを伺いたいと思ひていよるんですけども、3つほどよろしいでしょうか。一つ一つお答えいただければと思ひます。

まず、壁へ加工する場合なんですけれども、耐力壁に加工を加えるよな場合についてです。耐力壁に穴を開ける、穿孔するよの場合について、例えば鉄筋を切断せず、かつコンクリート中性化テストのための試験体を採用する程度の大きさ、このぐらひの穿孔、穴開けであれば、形状を著しく変えるものではないよいう、このぐらひのイメージで提案されているよいう理解でよろしいんではないでしょうか。

【〇〇座長】 3つを一緒にご発言いただいてもよろしいですか。

【〇〇委員】 1つ目が今のです。

もう一つ、非耐力壁については、基本的に配線を通す程度の穿孔、穴開けであれば、形状を著しく変えないよいうイメージでしようかよいうのが2つ目。

3つ目、敷地への加工です。敷地を改正案に加えるよいう前提で伺ひます。敷地への加工については、地中配管などを傷めず、配線を敷設した後に元の状態に埋め戻すよいうことであれば、形状を著しく変えるものではないよいう、こいうイメージで御提案されているよいう理解でよろしいでしようか。

【〇〇座長】 ありがとうございます。共用部分の形状を著しく変えるところに、まず敷地の加工も入れたほうがいいでしようよいう御指摘と、それから、具体的に著しく変えるよいうことよ考え方の確認でございますが、3つの事例が提示されましたが、いかがでしようか。

【事務局】 御指摘と御質問ありがとうございます。まず最初の、敷地を加えるべきではないかよいうことは、御指摘どおりだと思ひます。第1回では、敷地の変更についても記述してありまして、すみません、新しい案を検討する際にそれが抜けてしまいましたので、敷地については加える方向で考えたいと思ひます。

3つの質問については、実際には個々の事案に応じてと申し上げるしかないんですけども、ただ、今伺ひている範囲ですと、今いただいた3つのものであれば、著しい変更には当たらないのではないかと考えております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。建築にお詳しい〇〇委員も大丈夫そうですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【〇〇委員】 すみません、たしかここは私どもがちょっと意見をさせていただいたところかなと思いましたが。こうするという話じゃないんですが、敷地に関して変更を加えるという部分に関して、もともと特別決議が必要なものというのは、大規模な、形状が著しく変更するものという規定がある中で、例えば「敷地を変更する」という言葉が入ってしまうと、これは先ほどのどの程度という話も入ってくるんですけども、じゃあ、線の本換えは敷地の変更なんですとか、普通決議で済む部分も、これって敷地の変更になってしまうんじゃないかというところで、普通決議が必要なところが、ここに書いてあるから特別決議になるんだよという解釈をされてしまう、勘違いされる方もいるのかなと思いましたが、我々としては、敷地というよりは、単純に今までの大規模な変更があれば、形状が変更されれば特別決議という判断で、敷地の判断もできるかなと思まして意見させていただきました。

ここに関しては、今の2つ目の質問にもなるんですが、では、どの程度が敷地の変更なのか、もし入れるのであれば、これははっきりと程度を書くべきだろうなという形で、今2段階で敷地に対して意見をさせていただきました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうすると、今、「敷地」という言葉があえてないほうが分かりやすいということでしょうか。

【〇〇委員】 はい。そういう話をさせていただいて。

【〇〇座長】 もう一つは、今みたいに、形状の著しい変更みたいな言葉がもう少し判断できるような具体的な事例がコメントにあったほうがよいのではないかというアドバイス、御指摘と思いますが、それでよいでしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。あるのであれば、今おっしゃったように、何が敷地の変更なんですかというものが加わるので、そうであれば、入れないで、形状が変更するかどうかで判断でもいい、敷地の変更に対する入れる意味合いというのは含められるのかなという意見でした。

【〇〇座長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。今みたいに一つ例など、具体的な考え方を示せるものでしょうかね。

【〇〇委員】 敷地の変更というのは確かにぼやっとしているということは言えると思

います。私が先ほどそのまま通したのは、敷地の変更とは、大規模な盛土とかそういったものが含まれる工事、これが敷地の変更として位置づけられるのかなと思ったからです。これに対して、敷地の上にある工作物とか、あるいは舗装とか、こういったものを多少何とかしようとも、これは普通決議ではないかと感じております。以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。では、線を引き直すというのはもちろん入らないということですね。ありがとうございます。

【〇〇委員】 すみません、今回の御提案の文章が、何々の場合や何々の場合は、通常、共用部分の形状を著しく変えるものでないため、普通決議で行えると、こういう文章になっておりますので、敷地についてもこの「場合」を1つ加えればよいかという、こういうイメージでございました。例えば「充電器・配線の設置のために敷地の加工を行う場合」、これについては、通常、共用部分の形状を著しく変えるものではないため、普通決議による実施可能と、このように書けば、恐らくは通常の配線敷設や充電器設置のための工事は基本的に全く変更には当たらないという、こういう理解ができるかなと思ってございました。以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。ということで混乱は生まないだろうし、より具体的な基準が明記されるのではないかとということですので、御検討ください。

そのほかいかがでしょうか、1、2、3のところになります。

【〇〇委員】 度々申し訳ありません。検討項目3についてです。3の関係で資料6ページにおいてコメント3 1関係の②が加えられていて、これは相続時の届出が必要という、こういうコメントが加わっております。これとの関係で検討項目3について伺いたいんですけれども、6 7条の2の所在等が不明な区分所有者の探索費用、これには相続調査の費用も当然含まれるという読み方をするという理解でよろしいでしょうか。

【〇〇座長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。

【〇〇委員】 「等」に含まれるという趣旨なのかなという。

【事務局】 含まれるということで大丈夫です。

【〇〇座長】 これはコメントにあったほうがいいですか。コメント多くなりますか。

【〇〇委員】 相続調査は頻繁にあると思うんですけれども、普通に読めば多分含まれると読めるとは思っております、一応確認のためにということでした。

【〇〇座長】 ありがとうございます。コメントには特に入れなくてもよいということですね。

【〇〇委員】 足すなら、コメントに、所在等の中に相続調査を含むとか括弧で入れるかですかね。分かりやすくするのであれば。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか、お気づきの点。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 14ページの67条の2の、区分所有者が31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、今、緑色の「敷地及び」と書いてありますけれども、行わないことにより「所在不明となったとき」という言葉が入ってないと言葉としては、必要な届出を行わなくても住んでいる人の場合もあるでしょうから、非常にちょっと細かい話であれですけれども、「所在不明の場合」という言葉を入れておいたほうがよろしいんじゃないかと思います。

【〇〇座長】 御丁寧にありがとうございます。この点も御検討いただければと思います。

【〇〇委員】 すみません、前回欠席させていただいて申し訳なかったです。もしかしたら議論していただいていたのかなとは思うんですけれども、項目2の中の緊急連絡先というところにつきまして、昨今、孤立死であったり孤独死が懸念されている中で、緊急連絡先というのは大事なのかなとは思うんです。けれども、実際にその連絡先に連絡しても連絡がつかないであったり、コールは鳴るけれども取ってくれないとか、取ってくれたとしても、疎遠になっているので対応していただけないみたいなどころの事例があったりするのかなと思っています。

意見ではあるんですけれども、ふだんから緊急連絡先として備えておくだけではなくて、管理組合のほうがその連絡先に実際につながるような形というんですかね、電話を受けられた方も、知らない番号であれば取らないという場合もあるのかなとは思っています。コメントとかというところはお任せするんですけれども、そこは意見として言わせていただけたらなと思います。ありがとうございます。

【〇〇座長】 御指摘どうもありがとうございます。緊急連絡先、特に今の御意見としては、そういう考え方、態度を大事にしましょうということで、この標準管理規約の中に何か新たな項目を入れることまで御指摘されているということではないということではなかったでしょうか。日頃からそういう環境をちゃんと構築しましょうということを大事にしましょうということで、そういう態度とか行動を何かコメントのほうに入れたほうが

いいという御指摘でしょうか。

【〇〇委員】 できたらそちらのほうがいいかなとは思っています。

【〇〇座長】 緊急連絡先がきちんと伝わるかどうかの確認を、口頭で言うと、小まめにちゃんとしておきましょうという、言い方になりますが、そうした趣旨の御指摘がございました。この緊急連絡先、今、例に挙げていただいているものは組合員の資格取得・喪失の場合ですけれども、通常、緊急連絡先は全ての組合員から取っているものですか。

【〇〇委員】 〇〇から御回答させていただきます。緊急連絡先を書く欄はあります。ただ、書いてあるかと言われると、書いてないケースもあります。あとは、マンションを購入される方は、全ての方がこういった内容を開示したいと思われているとは限らないので、例えば芸能人の方とか、もしくはマンションを購入していること自体を周囲の方に隠したい方とか、いろいろな方がいらっしゃると思いますので、一概に連絡するというのは非常に厳しいかなとは思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。両方の側面があるということですね。まめに連絡して確認をしたらよいという側面、これは非常に重要な側面のある一方で、本当に緊急のときに使っていいということで、そんなことぐらいで電話してくるなという方もおられるということで、皆様の御意見を頂戴いたしました。御指摘ありがとうございます。

そのほかに、〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 2点あります。一つは、先ほど、専有部分のサービスなんかがある場合は、管理組合さんから言われても情報は出さないというお話がありましたけれども、もともと管理組合に、区分所有者の同居人が誰なのか、誰と一緒に住んでいるのかその属性とか妻なのか長男なのか、そんな届出はないですよね。

【〇〇委員】 また〇〇から回答をさせていただきます。そこまでは書かせてないです。これは個人情報保護法が出来るかなり以前に、とある管理会社さんのほうがかなり詳しく聞き込んだ入居者名簿を独自につくっていらっしゃって、それがインターネット上で炎上したといひましようか、管理会社がなぜそこまで知る必要があるのかというようなことでかなりたたかれまして、それ以来、ほとんどの管理業者がかなり必要最低限なところでは、消防法上の届出で防火管理者の選任や何かがありますので、同居されている家族は何人ですとか、そういったことはお聞きしていますけれども、誰が住んでいるのかとか、どういった関係なのかとかそういうことは一切聞いてないです。

【〇〇委員】 そうだとすると、先ほどのような場合、専有部分の中に誰が住んでいて、

その人の携帯番号とかまで仮に書いてあるようなものだったら、それは見せる必要は全くないですよ。そもそも管理組合が知り得る立場にないわけですから。というのが一点目です。

二点目は、14ページのところで、理事会の決議を経て理事長に探索の権限が与えられるという話なんです。探索できるとしても、滞納の債権でもあれば、例えば戸籍や住民票の取得まで可能な場合はあるでしょうけれども、単に探索の場合にはそんな権限はないので違う方法でないと探索ができないのかなと。特に相続なんかのときはそうだと思うんですけども、今回の検討によって戸籍実務が変わって、債権がなくても、理事長からの問合せに戸籍謄本その他が請求できるというような権限が付け加わるわけではないですよという確認です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【事務局】 御指摘ありがとうございます。〇〇委員おっしゃるとおり、規約を改正したからといって、それによって新たに付与されるかどうかというのは、それは戸籍の実務、戸籍法とかその実務との関係の話なので、国交省がやっている標準管理規約を変えたからといってそうなるわけではないです。

ただ、おっしゃるとおり、そういった戸籍実務についてももう少し改善の余地がないかというのは別途議論としてはあるかなと思いますので、場合によってはマンションの管理組合が戸籍をもう少し探索しやすいようにするとか、あるいは区分所有法の改正に伴っていろいろな形で新たな管理人制度が出来たりなど、マンションに関する法律全体の中でももう少し、所在不明の方に対してどうやってアプローチするのかといったことは、今後も議論して検討していく必要があるのではないかと考えております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、いかがですか。所有者が不明な場合、今の規約で大丈夫か。もう一步踏み込んだほうがいいという御指摘であるということでしょうか。

【〇〇委員】 いやいや、そういう意味ではありません。

【〇〇座長】 大丈夫ですか。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。確認ですね。ありがとうございます。

お願いいたします、〇〇委員。

【〇〇委員】 今の点につきまして、私どもも非常に多くの相談をふだんから受けてお

りまして、頭を悩ましておるところですけれども、特に最近増えてきていますのは、やはり高齢化に伴って相続人を探さなくちゃいけないという状況です。先ほど〇〇委員が、相続人も所在等の中に含み得るといふようなことの解釈でよろしいかという御確認ありまして、それについてはそのとおりということで御回答がありました。

そうしますと、ちょっと皮肉な質問になるかもしれませんが、今の〇〇委員の御発言も、まさに法律上もそれは明らかなことだと思いますけれども、実際に管理組合が相続人をどうやって探すのかという方法が問われたときに、私どもはいつも頭を悩ましておりまして、その点はどのように考えればよろしいか、また後ほど結構ですけれども、皆さんのお考えを頂戴できればと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。その点について、少し詳しくここでコメントを入れたほうがいいのかということまでは踏み込まなくて大丈夫ですか。

【〇〇委員】 そこまで求めるものではありませんし、相当難しい論点が含まれておると思いますので、むしろ私どものふだんの実務を助けていただきたいといひますか、いいお知恵を拝借したい、御教示いただければというお願いでございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。大丈夫ですか。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。検討事項1から3でございます。検討事項1、EV用充電設備の設置推進、2つ目は組合員名簿の更新等、大丈夫でしょうか。そして、3つ目が、所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求ということで、3項目になります。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 質問も含めてですけれども、7ページの第19条、専有部分の貸与についてですけれども、第3項の赤いところで、借用した旨の届出を提出させなければならないということは、区分所有者が賃借人に対して出させるという意味だと思うんですけれども、本来ならば、これは区分所有者が出すべき書類ではないのかなと思うんですけれども、この辺の意図が理解できませんので教えていただけたらと。

【〇〇座長】 ありがとうございます。7ページの第19条の3項のところの、区分所有者は、組合に提出させなければならない。この言い方でしたら、どっちに読めますか。組合員が提出するよう見えるか、賃借人に見えるか。

【〇〇委員】 提出させるのは組合員ですけれども、するのは借主、賃借人だといふような感じで読めます。

【〇〇座長】 そう読めますが、むしろ区分所有者自ら出してきてくださいというほう

が正しいのではないかという御指摘でしょうか。

【〇〇委員】 そうですね。本来、区分所有者が出すべき書類じゃないかなと。その上の誓約書については、これは賃借人が出すべきだと思いますけれども。

【〇〇座長】 なるほど。分かりました。ありがとうございます。そうですね。いかがでしょうか。

〇〇委員、実務的にはどちらが出されているんですか。

【〇〇委員】 これは区分所有者の方が出してくださいねということで、大抵、中に不動産屋さんが入っていますので、不動産仲介会社の方に「管理会社からこれ出せと言われました」ということで書類が仲介会社さんに渡り、仲介会社さんが借りている方に「これ書いてくださいね」と言って渡すみたいな形で渡っていきます。大抵、入られた賃借人の方が管理事務室に持ってきて、「これ出せって言われました」と言って持ってくるみたいな、そんな流れです。

【〇〇座長】 そのときに誓約書も一緒に出すというのですか。

【〇〇委員】 そうですね、誓約書も一緒。

【〇〇座長】 ということが実務では、今書いてある日本語のとおり、実践されているということでしょうか。

【〇〇委員】 一つ気になるのが、サブリースが非常に多いんですけれども、サブリース契約の場合は、実際に貸している区分所有者は、幾らで誰に貸しているかということとは知らなくて、いわゆる転貸になっていますから、不動産屋さんが借主で、転貸借になっているんですね。ですから、「出させてくださいね」と言われても、住んでいる人が誰かは分からない。賃借人は誰ですかと言われると不動産屋さんなので、出てくる書類は不動産屋さんの名前で出てくるのかなと。ただ、知りたいのは不動産屋さんの名前ではなくて、住んでいらっしゃる方の名前なので、そこはちょっと難しいかなと思ったんですけれども、そこまで言い出すとちょっと長くなるかなと思ったので、私は発言をしないでおりました。

【〇〇座長】 そうすると、厳格に言うと、貸している人と実際に住んでいる人が誰かということをお届けしてもらうというのが、イコールだったら1つでいいわけですね。

【〇〇委員】 イコールだったら1つですけれども、イコールじゃない場合もかなりあるということです。

【〇〇座長】 現実にはかなり増えてきているということですね、サブリースが。

【〇〇委員】 サブリースがほとんどというか、かなり多いですね。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、お願いいたします。関連ですよね。

【〇〇委員】 すみません。届出と誓約書を1通の紙にして、借りている人と区分所有者と連名で取っている組合さんも結構あるんじゃないかと思うんですね。その場合、サブリースは、賃貸人、賃借人、転借人の3人でという場合もあります。明渡し請求のときの被告も特定できるという話です。間接占有者まで分かるので。

【〇〇座長】 重要な御指摘ありがとうございます。サブリースへの対応が必要かどうかでお伺いしたいのですが、サブリースってどのぐらい今あるのでしょうか。賃貸になっている住戸の半分でしょうか。そんなに多くないですか。

【〇〇委員】 賃貸の半分までは行かないでしょうけれども。

【〇〇座長】 行かない？ けれども、かなり一定の量を占めてきているという理解でよいでしょうか。

【〇〇委員】 資産として購入する区分所有者はそうですね。

【〇〇座長】 かなりと言われたので、そのかなりがどのぐらいか分からなかったもので質問するんですけれども、半分は行かない？ということですね。

【〇〇委員】 半分ぐらい。

【〇〇座長】 半分ぐらいという感覚のところもあるわけですね。

【〇〇委員】 感覚値、半分ぐらいですか？

【〇〇座長】 という感覚もあるということですね。

【〇〇委員】 いわゆる「街なか」はね。

【〇〇座長】 町なか。分かりました。

【〇〇委員】 そうすると、〇〇先生がおっしゃられた3名とかも、この届出書式いろいろ御提示されていますけれども、それがあると非常に分かりやすいかなと思います。

【〇〇座長】 そうですね。そこまで増えてきているのであれば、そこに対応できるものが必要とも考えられますね。

【〇〇委員】 標準にするかどうかですけどね。

【〇〇座長】 はい。コメントに入れるというのもありますね。

割合をおうかがいしたのは、標準と考えてよいのかどうかを確認したいと思いました。見ているマンションと地域とによって違うかもしれませんが、それが一つのタイプとして定着しているという重要な御指摘ありがとうございます。

いかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 今のお話なんですけれども、もともとこれ、必要とされているのは組合員名簿と一体となったときの居住者名簿というところですよ。

【〇〇座長】 そうです。

【〇〇委員】 だから、借りている人間がどうのというのでは、それは満たされないと思うんです。我々出しているのは、管理会社さんが使っているのは、入居者届とか、入居している方が届出を出すという仕組みなんです。ただ、この書き方では、今おっしゃったとおり、借りているところが出す可能性のほうが高いと、特に都心のワンルームなんていうのは、サブリースもそうですけれども、下手すると、会社が借りていて、居住者が誰だか分からないとかそういうのもあるので、やっぱりそこら辺はちょっと留意されたほうがいいんじゃないですかね。

【〇〇座長】 重要な御指摘ありがとうございます。所有者がしっかり把握できるというのと、実際に住んでいる入居者が把握できるという視点が大事だという御指摘をいただきました。ありがとうございます。サブリースがそれだけ増えてきているということもよく分かりました。ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 これ、転貸の場合にまず把握したいのは、現実にはそこにいる人を把握したいという、こういう趣旨で、さらに加えて、転貸に間に入っている人も把握できればという、こういう趣旨なんだと思うんですけれども、今回反映できるものではないと思うんですけれども、これ、文言が「第三者」という言葉になっていまして、区分所有法上だとこういう場合は「占有者」という言葉を条文上使っていて（区分所有法46条2項等）、もしかしたら法律の規定との整理を一度したほうがいいのかもしいかなと思いました。今回そこまで整理はできないと思うんですけれども、今後の課題かなと思いました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。第三者、そうですね、占有者についても。ありがとうございます。

【事務局】 いろいろ御意見ありがとうございます。今の点で実態をお聞きしたいところがございます。転貸人の方を押さえておきたいニーズはちなみにあるんですか。

【〇〇座長】 転貸人を押さえておきたいというニーズはいかがですか。

【〇〇委員】 すみません、貸している不動産屋さんのことですよ。

【〇〇座長】 真ん中に立っている人ですね。

【〇〇委員】 いろいろ例えば書類を回収したいときとか、先ほどちょっと言ったよう

に、出て行かれた後に連絡を取りたいとかというときに、彼らが把握しているケースのほうが多いので、例えば間入っていらっしゃる方をお願いして連絡を取ってくださいというふうをお願いをすることは多いです。

【事務局】 ありがとうございます。賃貸人と居住者が同時のことも多いだろうという雰囲気では書かれているので、ちょっとこれから検討だと思うんですけども、区分所有者、真ん中に入っている人、あと、居住者の3つ出すのは、どんどん煩雑になっていくのもちょっと悩ましいので、そこら辺も含めて検討かなという感じはあります。

【〇〇委員】 今、ふと実務を思い浮かべてと思ったんですが、今一番問題なのが、駐車場をいわゆる住んでいらっしゃる賃借の方に貸すと課税対象になるという国税庁の見解が出されていて、管理組合が直接住んでいらっしゃる転借人であり賃借人の方に駐車場を貸す例はほとんどないんです。今、区分所有者から転貸借で駐車場を貸しているんです、ほとんどの場合。その場合、転借人、不動産会社さんが間に入っていてサブリースされている場合はもう連絡の取りようがないので、必ず仲介会社さんをお願いをして連絡を取るという形になるので、連絡を取るケースは、住んでいらっしゃる方が駐車場を借りたいときが一番多いです。

【〇〇座長】 分かりました。実務上、真ん中に入っている人も必要だし、マンションとしては居住者も把握したいし、そして、できるだけ運営は簡潔にしたいという中で、どのようにすればいいかを考えていきましょう。ありがとうございました。

【〇〇委員】 すみません。これ、既存の第1項、第2項というのは契約者なんですよ、もともとが書かれているのは。だから、3項を追加するんだったら、さっき〇〇先生おっしゃったとおり、「占有者」という言葉を使っちゃえばいいんじゃないかなと。1項、2項は契約者で、3項目が占有者というか居住者を出させればいいのかなどはちょっと感じました。

【〇〇委員】 自分で言っておいてなんですけれども、区分所有法の占有者には家族も一応入るといって、こういう解釈で、だから、申し上げたんですけれども、なかなか整理が悩ましいところでして、すみません。なので、全体として一度整理し直したほうがよいのかなと思っております。

【〇〇座長】 そういうことですね。ありがとうございます。皆さんの御意見を一旦頂戴して、そのうえで全体を見ながら検討したいと思います。ありがとうございます。

さて、皆様に御意見いただきまして、検討事項1から3を進めてまいりました。まだまだ

だ先がございますので、先に進めていきたいと思います。そうしましたら、次は検討事項4から6のところでお意見があれば頂戴したいと思います。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 すみません、検討項目4、16ページなんですけれども、その意見と対応のところ、「管理組合にとっては過度な負担となる」というのが全く理解できないんですけれども、何でこれが負担になるのかというのが。我々はずっと管理規約の改正をやっていて、原本をちゃんと作るというふうに変えてきていますけれども、一切管理組合の負担にはなっておりません。それよりも、今まで分からなかったことが分かるようになるというので、全然違うんですね。ちゃんと原本を作る。

ここに書いてあるように、証明する書面を添付するという事になってはいますが、現実的に各管理会社のものを見ても、その書面を添付しておりません。ほとんど総会の決議した議事録の写しをつけているだけなので、何が何だか分からないんです。まず、こういう管理規約を原本だと言われても、管理組合員は全くその内容が分からないですし、売買する際には、その分からない管理規約を重要事項調査報告書と一緒に仲介の不動産業者に渡して、その訳の分からない規約を仲介の不動産業者は買主のユーザーに渡さなきゃいけないという、一番ひどい内容なんですね。

私はもともとフロント担当出身なんですけれども、フロント担当が規約の内容を把握できないって、こんな不幸なことはないんです。大きなリスクを背負うんです。フロント担当も3年ぐらいで大体替わっていくんです。新しくなった担当が全くこの規約の内容が分からないとどんなリスクをはらんでいるかということを考えれば、これはコメントだけでは絶対駄目だと思うんです。逆にこういう2つのことじゃなくて、管理規約を変えたら、その時点以降で遡ってやれとは一切言っていないんです。そういう話ではないので、何で過度な負担になるのか全く理解できません。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、16ページのところに、18ページであるようなAとかBという2つの方法、①、②ではなくて一本で行きましょうという趣旨ですね。

【〇〇委員】 私は、本文のほうでこれに変えてしまえばいいと。その以前に遡る必要性はないので。だって、これだけ今回、標準管理規約の改正があります。管理組合のほうにこれを含めて全部全体的なものを見直しを、全面改正をするんです。それ以降をちゃんとこういうふうに定めていけばいいんじゃないかというだけの話で、全然負担にならないと思うんですけれども。

【〇〇座長】 という御意見がございましたが、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 すみません。今現在持っている管理規約が全てワードデータ等で作成されているものであれば、そこだけ貼り替えて1冊で出力するというのも可能かと思うんですが、もともとまだマイクロソフトもなければワードもない時代に作られた原始規約を持っていらっしゃる管理組合の場合は、今これを丸ごと1冊作り変えなさいと言われると、OCRでも読めないというような状態のものもたくさんありますので、これを一言一句ワード化して、今までの変更履歴を反映していくというのは、やはり負担だと考えております。

【〇〇委員】 すみません、それは管理組合の負担じゃなくて、管理会社の負担というだけで、別に全然理由になってないというのと、今、業者さんに頼んだって文字起こしなんかやってくれますし、私は随分とある大手会社から受けているんですけども、ここは文字起こしは管理会社のほうでやりますからというのでいつも来ているんです。それって、いつまでたってもそのままの気なのかということなんです。いずれはやらなきゃいけないことなんです。

【〇〇委員】 対価を頂戴してやるということであれば、我々は何ら、そのようにいうことで構いません。対価を伴うんだということをしっかり明示していただければそれで結構です。

【〇〇委員】 すみません、まず前提として法律の概念だけ整理したいなと思うんですけども、区分所有法には、規約の原本という概念は特にないので、原本をどう定義づけるかというのはスタンス次第みたいなどころがあります。今の標準管理規約は規約原本をどのように定義づけているかといいますと、いわゆる原始規約を規約原本だという、こういう定義をしています。ですので、そこをスタートにして整理すると、そこに総会議事録をつけていくというこういう整理になっているというのが、現状の標準管理規約のスタンスです。

まさに〇〇委員がおっしゃるとおりで、そういう〇〇委員がおっしゃるようなスタンスでも全然問題はなく、原本をそもそも作り替えるというのは特に問題はないし、それはそれであり得る選択なんだろうと思います。ただ、現状を見てみますと、比較的最近のものについては原始規約を残してなくてもねというのはあるんですけども、やっぱりやや古いマンションだと、原始規約が建替えのときとかにそれが有効に成立したかどうかとかということで問題になることもありますので、今の段階で標準管理規約がとっている原始

規約イコール原本というスタンスを単純に撤廃していいのかどうかというとなかなかちょっと悩ましいなと思っております。

多分、時代が徐々に、時間がたっていけば、〇〇委員がおっしゃるとおり、そういうスタンスにもう標準モデルとしても切り替えていいのかなと思うんですけども、現状としては何となく実務的には微妙なラインかなと。ただ、実際の運用としては、〇〇委員がおっしゃったとおりで、全部作り変えてそれを原本にするんだったら、全くこれは法的には問題ないことなので、そういうスタンスは十分あり得るんだとは思っております。

【〇〇委員】 すみません、ちょっと関連で。

【〇〇座長】 関連するところですね。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 規約原本というのは〇〇委員がおっしゃったとおりなんですけれども、それに、これは規約の変更ですから、必ず総会の議事録があるはずで、議長と2人の署名が署名捺印した議事録に添付し、一体となっているものを規約原本と呼んでいる。例えば仲介業者さんなんかにはそれをコピーして渡してあげるとかという扱いをしている組合さんもありますけれども、これ、理事長だけの署名でいいのかという話もないことはないんですね。総会でちゃんと決まっていたら、議事録があるはずで、そこに改正内容も書いてあるわけですから、それを見れば一番はつきりする。そして、10年に1回ぐらいの頻度で全部最初から印刷をし直しているという、そういう管理組合さんもあります。変更が頻繁な場合にその都度その都度区分所有者全員分を印刷して配布するというのは大変なので、そのような扱いをしているところもあります。

【〇〇座長】 ということは、逆に言うと、築50年だったら、50年分が後ろにずっとついていっているところもあるしということですね。

【〇〇委員】 それを規約原本と呼ぶのかという問題ですけどね。

【〇〇委員】 すみません、いろいろ何度も何度もあれなんですけれども、我々、昔やっていたときに、原始規約という定義をもう一つつけたことがあるんです。これはこれでちゃんと残しなさいよと。これ、会社法がたしかそうだったと思うんです。あと、変えたときにはちゃんと規約原本をつくり直しましょうよと。私は検討委員会もそうですし、このワーキンググループそうなんですけれども、ユーザー保護の観点からやっていると思っているんです。

全然分からないです。何十枚もついていて、それも、議事録の写しをつけていても、議事録といっても議案が幾つもありますから、そこから探し出してやるとどれがどれだか分

からないです、本当にね。ましてや平成28年から標準管理規約の改正がものすごい多かったんです。そのたびに一つずつ改正して行って、そうすると本当にばらばらなんです。これ、本当に現場のほうは混乱していますので。これは管理会社のフロントも同じです。そこら辺はもっと統一的なきちとしたものを、ましてこれは過料20万以下という、数少ないお金の罰則があるわけですよね、総会議事録原本と同じように。そういう扱いをしないとおかしいと私は感じています。

【〇〇座長】 御意見ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいですか。ここに関する御意見の交換は出尽くしておりますでしょうか。A、Bと2つの方法があって、現場はBもたくさんあるんだということでございますね。そして、現場としては、今すぐAしか駄目だと言われたら大変混乱がある。ここでいうと過度な負担という言葉になっておりましたが、分かりやすさというのはAではないかということだと思いますが、御意見頂戴いたしました。そして、法律的には、Aで御用意しても問題はないということですね。

【〇〇委員】 すみません、かなり古いマンションで、30年以上のマンションですと、古い規約がほとんど役に立たない。それで、新しく作り直しになっちゃうんですね。比較表もうまくいかないの。だから、その場合は新しいものを原本とするというような考え方はないのかどうかということと、前のやつは取っておきたいなら取っておいてもいいんだけど、何の意味があるのかということを見ると、最新のやつが一番欲しいわけで、それ以外を取っておくという意味があまり感じられない。

それから、先ほど〇〇委員がおっしゃったように、理事長の押印だけでなく、少なくとも総会と同じように理事長プラス総会に出席した2人がサインするとか、何人かでないと、理事長1人では、ちょっと悪い理事長もいますので、不安なんです。だから、そういう意味で複数がいいなと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうすると、〇〇委員、今の御発言の趣旨は、18ページの左側のAという、全部きれいになったもの、この形が組合としては望ましいという御趣旨でしょうか。

【〇〇委員】 そうです。一番いいんじゃないかと。

【〇〇座長】 Bというのは、あってもいいけれども、分かりにくいということですね。そして、このとき、残すときは、理事長さんの署名だけではなく、総会の議事録のようにちゃんと複数人が確認したというものをつけておいてということですね。

【〇〇委員】 そのほうが確実だと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そして、〇〇委員、おねがいします。

【〇〇委員】 すみません、この第3項のところを読んでいただくと、私の理解なんですけれども、これは、議事録署名人が押している議事録に、理事長がその上に1枚紙をのせて、これは議事録と相違ありません、第何期理事長誰の誰と書いて押印というように読み取っておりますので、議事録を添付すると実務上はよくそれを言いますけれども、実務上、議事録のほかにもう1枚上に紙がのって、理事長さんの押印があるというふうに運用はされていると思います。

【〇〇座長】 総会の議事録がついているから、理事長さんお一人ではなくという、ことですね。

【〇〇委員】 ちょっとすみません。先ほどの全面改正というかやり替えは、多分廃止と設定だと思うので、変更ではないと思うので、新しく設定されたやつがそこからは規約原本です。

【〇〇委員】 はい、そうです。このBのほうはそういうやり方だと。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 皆さんの深い御議論を伺っていますと、つつい日頃の私どもの相談業務を中心とした対応として思いつきで発言させていただきますが、私どもの任務として、マンション管理に関する普及啓蒙ということが私どものレーゾンデートルでございますので、専門家の先生の御協力をいただきながら判例をよく御紹介する場合がございます。

それで、私どもが判例を勉強していますと、往々にしてどの時点の管理規約に基づいてどういう争点が出てくるのかということがございますので、そういうことを考えますと、区分所有者さんの利益という点では、やはり改正経緯が何らかの形である程度分かるような改正履歴といいますか、それはやっぱり残しておいてあげたらいいのかなと思いました。あくまで思いつきの意見でございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうすると、〇〇委員、改正履歴が分かるという意味では、Aを使っている、Bも同時に残していきましょうという御趣旨でしょうか。Aなっても、過去の履歴がずっと分かるという、Bも常に残しておきましょうという趣旨でしょうか。

【〇〇委員】 AかBかどちらがいいかということでは、〇〇座長がおっしゃるとおり、

Bのほうがいいかなというふうに個人的に思いますけれども、別に履歴が分かる方法はどういう形であってもよろしいかなと思います。といいますのは、あくまで規約、それを原本というのかどうかは別ですけれども、現在活きている規約のほかに、当然過去の議事録は残すことになっていますので、それを見れば分かるじゃないかという考え方もあります。改正経緯を論点とする訴訟がそうしょっちゅうあるわけでもございませんので、それぐらいの検証責任はそれを主張する方にあると思いますので。ただ、管理組合として一切の過去の書類が全然なくなってしまうということはなるべく避けたほうがいいのかと感じはいたします。

【〇〇座長】 分かりました。そうしますと、今の御趣旨は、AとかBではなくて、とにかく改正の経緯として、いつ何を改正したかが分かるものをちゃんと残すようにしましょうということでしょうか。

【〇〇委員】 おっしゃるとおりでございます。

【〇〇座長】 失礼いたしました。そして、〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 その残し方ですけれども、規約の最後のところに、改正附則でずっと改正経緯を書いていますよね。それでいつ改正したかというのは分かるはずですし、さらに、総会議事録は作成かつ保管されるわけですから、それらを対照していけば少なくとも履歴は保存されているという話にはなるかなと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。いかがでしょうか、今の御意見のところ。この点について御意見は出尽くしておりますでしょうか。ありがとうございます。

【〇〇委員】 とにかく我々一番最初にやっていたことに、原始規約という定義があったんですね、これ最初のときに。古い規約という話が出ていますけれども、古い規約のときに、すぐに設立総会、第1回の臨時総会で役員決めの総会のときに、規約原本の制定というのをやらされていたんです、昔。何故かという、原始規約が、全部区分所有者の管理に関する承認書が取りそろわないとこれは規約として成り立たないので、早いところ総会をやって規約をもう1個ちゃんとつくってくれというのを昔やらされていたんです。そこら辺は今では当てはまらないことはあるんですけれども、原始規約というのは原始規約でそれは定義して、それは取っておくんだよと。

その後、やっぱり改正したものは全部改正して、さっき〇〇委員おっしゃったように、実際にやっているんです。附則に改正履歴はつけています。それとあとは、管理組合によっては、理事長だけではという話があったんですけれども、理事長とそのときの監事さん

が両方判押印するとか、その理事会のメンバー全員が押印するとかいうのはやっているところもあります。そこら辺は設定のしようだと思いますので、そういうやり方をやって、きちんとした、みんなが見て分かる規約を残さないと、本当にみんながみんな不幸になると思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。いかがでしょうか。そこに御意見をたくさんいただいておりますが、今、4、5、6のところ、ほかの点についても、御意見を願います。

【〇〇委員】 修繕積立金のところの23ページのところで長期修繕計画がある場合には添付するということとか、あとは上の段の②の積立方式の均等積立方式、段階増額積立方式とあるんですが、このところの長期修繕計画並びにその積立方式の2つについて、定義をどこかに入れていただけたらなと思っております。積立金ガイドラインに言われている長期修繕計画と、あとは、認定制度のほうで言われている長期修繕計画と、それぞれいろいろな言葉が使われていて、例えば最終年度において赤字になっているものは長期修繕計画ではないと定義されるのであれば、ここは添付される長期修繕計画は限定されると思えますし、段階増額積立方式も、途中までずっと段階増額で途中から均等になっていたりとか、ずっと均等で後から段階積立になっていたりとか、いろいろなケースがあるので、自分は一体どれなんだということが分かるように定義づけを入れていただけたらなと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。長期修繕計画で、最後は赤字になっているものは長計ではないという位置づけたほうがいいですか。

【〇〇委員】 それを言われてしまうと、もうほとんどの管理組合は長計を持っていないことになるんですが、そのところで認識がいろいろな、ほとんどの専門家の先生方は最終年度は必ず黒字だと思っていらっしゃるところがあるので、そうじゃない長計もあるんだ、それを認めるんだということであればそれもいいんですけども、それだと消費者に誤解を与えるということであれば、最終年度黒字のものに限定しなさいというのもありなのかと、定義次第だと思っております。

【〇〇座長】 定義次第の定義もディスカッションしなければいけないかもしれませんね。

【〇〇委員】 関連してですが、長期修繕計画といいますけれども、実は全然違うものを長期修繕計画というふうに、計画の名に値しないようなものも管理組合が長期修繕計画

と呼んでいるケースもあります。

それから、これはよく建替えのときに問題になるんですけども、建替え決議の際の必要の通知事項として長期修繕計画がある場合にはその内容を、修繕積立金の額を通知しなければならないのですが、そこで言うところの長期修繕計画というのは必ず総会の決議を経たオーソライズされたものしか長期修繕計画と扱わないのです。専門委員会か何かで検討はしたけれども、最終的に総会でこれをうちのマンションの長期修繕計画にするという決議をしていない管理組合も実は結構あって、建替え実務では法令上の長期修繕計画としては扱っていないんです。

だから、ここでも同じように、そういうオーソライズもされてない長期修繕計画が存在するものがあるとすると、そのようなものを公開するようなことにもなってしまうので、定義の話も含めて長期修繕計画のところは何とかしないと、違いすぎるものが市場に出て来て、逆に比較できなくなってしまうおそれがあるんじゃないかなと思います。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。そうしますと、〇〇委員は、まずは、オーソライズされてないということは、総会で決議を受けてないものというのものもあるし、内容の質も幅がありますよね。専門家がつくったものと、無料でつくれるシミュレーション表みたいなものもあるということですね。

**【〇〇委員】** 自主管理のところなんかは結構あります。

**【〇〇座長】** ということで、ある程度定義をしたほうがいいのではないかという御意見ということでよろしいですか。

**【〇〇委員】** はい。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。ここについてもし御意見を頂戴できたら。〇〇委員、お願いいたします。

**【〇〇委員】** 大前提はやっぱり、長期修繕計画は総会承認を受けたものとちゃんと書いたほうがいいですよ。それを書かないと、やっぱり今言われたとおり、管理会社さんが毎年作ってきて毎年総会資料に載っているんですけども、一切承認を取っていないというのもありますのでね。参考資料にというのでつけているところもありますし。もともとは会社の標準版に総会決議事項に長期修繕計画が入ってなかったところもあるんです。今はもう入れていますけれども、そこら辺はちゃんとやっぱり。今でいうと、重要事項調査報告書と一緒に外に出る。それがちゃんと総会承認受けてないものが出回っちゃうと、ほかの区分所有者がこんなの見たことないよという話になっちゃうので、それは一つだと

思います。

もう一つは、均等積立方式とここに書かれますけれども、これも一般の方は分からないんです。今、総合調査やっていますけれども、5年前の総合調査で、均等積立方式の数もものすごく多いんです。あれは多分答える人がその定義が分かってないんですね。今回、そこら辺のことを私のほうではアドバイスさせていただいたんですが、これもやっぱり長期修繕計画を基にした均等積立方式であるというのは、この定義をもう少し、コメントでもいいですから記載しておかないと、誤解する方が多いんじゃないかと考えます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうすると、まずはこの長期修繕計画というのは総会で決議をしているということ、それから、おっしゃるように均等積立方式と段階増額積立方式の説明を入れる。説明の図をいれるとかでしょうか。

【〇〇委員】 いや、難しいんだよな、あれな。

【〇〇座長】 長期修繕計画の質の問題もありますね。質を問わず総会で決議していたらいいんだという考え方もありますけれどもいかがでしょうか。

【〇〇委員】 確かに先生おっしゃるとおり、この間、自主管理の理事長がつくってきたという、7項目ぐらいしかないやつが出てきてこれで認めろとか、あるいは今、事前確認やっていますけれども、事前確認で出てきたのが、例えば足場の仮設費用がないんです。これでは駄目じゃないかと思ったら、それは外壁の項目に入っているという説明が下に書いてあるんです。そうすると、説明が書いてあれば、今の基準としてはオーケーになってしまうんですね、認定基準としては。それもどうかなあとは思いますが、認定駄目だとは言えないので。要は、19項目あっても項目がえらく減ってしまって、説明だけで終わってしまうのでは意味をなさないと思うんです。そこら辺もどうするのかなというと、それは多分ここで話すと1年ぐらいかかっちゃうんじゃないかと思います。

【〇〇座長】 私もそう思っていますが、まず御意見を頂戴してと思います。

【〇〇委員】 長期修繕計画は今いろいろな御意見がありましたけれども、まず1点目、〇〇さんがおっしゃられた、最終年度が黒字か赤字か、これはどちらでもいいと思っています。私がつくった計画でも、最終年度が必ずしも黒字になっているとは限りませんでした。ただし、計画が破綻するような赤字が出るようにはしていません。運用可能な赤字は認めるべきじゃないかというスタンスでそういうふうな長計をつくったことはあります。したがって、実態に即した計画というふうにしていくと、最終年度が赤字になる場合も起こり得るので、それについては許容してもいいのではないかと思います。つまり、管

理計画認定制度のあの基準に則した長計じゃないと駄目だということではないだろうと思っています。

それから、長期修繕計画のレベルの話なんですけど、これを言い始めますと、多分もうどこにも答えがないような状況になると思います。それで、最低限の基準というか質を担保する方法として、〇〇さんがおっしゃられたとおり、総会承認を通っているというようなことをつけるのが良いと思っています。

それ以上規定しようと思うとなかなかゴールは見えませんが、今できるのはその程度なのかなと。それ以上の議論というのは、長期修繕計画作成ガイドラインの話に関連するし、細かい情報まで記載するようにしたところで、末端の区分所有者がその計画を読み解けるかという問題が出てまいりますので、そこのところはもうちょっと違う場で議論すべきかなと思っています。以上です。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。〇〇委員が本件を取りまとめていただきました。皆様の御意見を頂戴いただきまして、ありがとうございます。

まだ2つのブロックしか終わっていません。あと皆さん、半分のブロックがありますので、進めていきたいと思っています。

それでは、続けて検討事項の7、8のところでございます。置き配のところが入ってまいりました。〇〇委員、お願いいたします。

**【〇〇委員】** すみません、間違えまして。置き配のことであれなんですけれども、やっぱりこれは、ほかのところで説明があると思うんですけれども、基本的には共用部分に物は置いちゃいけないというルールはほとんどのマンションであるんですね。こういうような状況なので、それを認めざるを得ないところでルールをつくりましょうという話なんですけど、やっぱり宅配ボックスがあるところはやめてほしいというのを、説明では入っているんでしょうけれども。それやられると、宅配業者さんが宅配ボックスなんか使わなくて玄関の前に置いていってしまうんです。そういう現実的に私、置かれたこともありますので。

そういうのもありますし、もう一つは、ある通販大手の会社では、IT上で荷物の置き場所を選ぶときに、メーターボックスの中というのがある。メーターボックスの中を選ばれちゃうと、居住者にも言っているんですけれども、配管を損傷するときがあるんです。だから、絶対駄目だと言っているんです。それはどこかに注意事項として書いておいていただかないと、あれで漏水なんかの事故につながっちゃったらたまったものじゃないので、

そこから辺だけちょっとお話しさせていただきました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、宅配ボックスのところの書きぶりで修正すべきところはございますか。今の〇〇委員の御意見を頂戴して、情報の共有をいたしました。具体的にこの書きぶりではまずいというのがありますか。あるいは、もう少し加筆をしたほうが良いということがございましたらお願いします。

ありがとうございます。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 修正したほうが良いかなと思ったのは、25ページのところどころに宅配物の放置という、「放置」という言葉が出てくるんですが、放置というとなんでも何の責任もないかのような印象を受けますので、これは宅配物を留め置くとか何かそういうふうな言い方をしたほうが良いかなと思いました。

【〇〇座長】 ありがとうございます。25ページですか。

【〇〇委員】 25です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

【〇〇委員】 すみません、細則のほうの26ページの②のところに「消防法においてだけ」を書かれているので、ここにメーターボックスも入れてほしいなというのがあります。

【〇〇座長】 消防法だけではなく、それに限定されているわけではなく、建物の維持管理上ということですね。

【〇〇委員】 はい。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

【事務局】 補足ですけれども、26ページ、27ページ、28ページは、実際に使われている使用細則とかの事例なので、この26、27、28自体を何か修正するというわけではないです。これは御紹介させていただいているというだけです。

【〇〇座長】 ということは、今、この置き配に関する使用細則は、標準版としてお示しているわけではないということですね。

【事務局】 そういう意味では、26、27、28ページの事例とかを参考に、25ページでお示ししている、今大きい丸のこういう6つのポイント、大分すると6つのポイント、ここは最低限押さえておいたほうが良いよねということを知っていていくと、そういうことを進めていければなど。

そういう意味では、〇〇委員からお話があった、例えば2つ目の丸で、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となっているんですが、こういうところをもう少し踏み込むのかどうかみたいなお話。例えば周知する際にもこの例示を書いた上で、そこにメーターボックス、そこは御検討させていただきますけれども、そこに踏み込むとか、そういった対応になるのかなと思っております。今、例を示すかどうかは実はまだ決まっておらず、これは委員の皆様が分かりやすくなるように例を書いていると。

【〇〇座長】 ありがとうございます。ということで、使用細則を定める際のポイントが25で示され、26、27、28は先ほど御案内があった例でございます。こういったものを参考にしながら、分かりやすい使用細則をまとめるんでしょうね。そして、広く周知していくということですので、今、〇〇委員の御指摘の点も、重要なポイントということで入れたらいいということの御指摘かと思いました。ありがとうございます。

そして、〇〇委員は、「放置」という言葉をやめたほうがいいんじゃないかとの御指摘いただきました。

〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 日程的な制限というのもあるかと思うので、そういうのもちょっと入れたらどうか。具体的に言うと、定期的な床清掃なんかあると、物を置いてあると清掃ができないとかというのはあるので、第何曜日の何時からは駄目とか、詳しい、ちょっと細かい話で申し訳ないんですけども、そんなようなものを入れたらどうかと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうですね、24時間以上放置するとか書いてあるのと同様に、水曜日は毎週掃除するからやめましょうとか、マンションごとにそういったことも配慮するというのも一つのポイントとしてお示ししたらいいのではないかと思います。ありがとうございます。

そのほかございますでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 こんにちは、〇〇です。今、途中で手を下ろしたんですけども、26から28のこの使用細則を例示として出されるのかどうかということのを伺いたかったので手を挙げさせていただきました。

25ページの使用細則を定める際のポイントのところですけども、時々盗難防止用バッグを区分所有者の方が置かれて、それに宅配物を入れてくださいということをしているところがあるんですけども、それを許容するような細則が26ページのところにある

んですが、これの取扱いについてもちょっと確認をしておいたほうがいいかなと思って手を挙げさせていただきました。

避難経路を確保するという建築基準法令の観点からすると、このようなものが共用廊下等にあるということは好ましくないと考えていますが、そういった点でこの26ページの使用細則の例を例示するのがいいかどうかというのはちょっと疑問を感じておって手を挙げた次第です。以上です。

【〇〇座長】 ありがとうございます。〇〇委員、重要な御指摘ありがとうございます。

これはあくまで例として示されているということですか。

【事務局】 はい。これは今回の議論を促すために例としてお示ししているものです。恐らくここに書いてあるドア外側の盗難防止用バッグというのは、多分ドアノブに、布じゃないですけども、少ししっかりした袋を掛けるようなもので、地べたに少し硬い、すぐにどかせないようなものを置くイメージでは恐らくないのかなという感じはしています。

【〇〇委員】 ただ、実際に地面の上にある程度の大きさのものを置かれて、それをドアノブに何かチェーンのようなものでくくりつけられていたりとか、そういったケースが見受けられて、工事の際にそれをどかしてくださいとお願いしてもなかなかどかしていただけないとか、そういったことで現場が苦勞しているケースはあります。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点ございますでしょうか。ありがとうございます、〇〇委員。

【〇〇委員】 27ページに、ちょっと観点がずれるんですけども、食配ケースというのがここに出てくるんですね、この例の中に。置き配の中にはこういう種類のものがありまして、これはもう昔から暗黙の了解で置かれちゃっているというか、これは宅配ボックスを使えないんです、食べ物はルールとして。ただ、これでやっぱりトラブルになっているのが非常に多いんです、現場として。箱を置きっ放しだとかですね。ここはもう少し、本当は詳しくこれだけの使用細則のモデルとかも欲しいんですけども、多分ここで話しているそういう時間はないんですが、これは非常に重要なところだと思うので、留意だけしておいていただきたいと思います。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほかお気づきの点ございますか。大丈夫でしょうか。

【〇〇委員】 すみません、修正ではなくて賛成ですという意見だけです。29ページの宅配ボックスの設置工事が普通決議だという趣旨のことが書かれているところなんです

けれども、法的にも通常は普通決議だろうと思われるので、この提案は賛成ですということとです。

【〇〇座長】 ありがとうございます。

あと1つブロックがございます。それでは続けて、検討事項9から13ということで、これは皆様からいただきました御意見を踏まえて新たなところを加えたというところがございます。

【〇〇委員】 〇〇委員、すみません、8で、宅配ボックスの次と思っていたので、すみません。8で1か所だけちょっと思うところがございます。34ページのところでコメント、これはこれでいいかと思うんですけれども、少し加えていただいたほうがいいかなと思った点が、これ、最終的には、趣旨として、区分所有者で認知症の方とかそういった方を確知した場合には、地域包括支援センターや親族の方に連絡していただきたいというのが多分要約した結論になるかと思うんですが、それだけですと、結局、管理組合さんは誰かほかの人にその問題を投げるというんでしょうか、渡すというんでしょうか、そのところしか書かれないような形になるかと思えます。

そうすると、ちょっと排他的なといいますか、ちょっと言葉は悪いんですけれども、差別的な思想を助長しかねないと思っております。35ページのほうにマンション標準管理委託契約書側の記載がございまして、障害者差別解消法のところで合理的な配慮、これを求められるようになったというような記載がありまして、管理組合も差別解消法の対象になっているかと思えます。ですので、管理組合もこういった合理的な配慮が必要なんですよとか、あとは、認知症の方が出た場合には、例えば見回りをやっていたりとか、認知症サロンをやっていらっしゃる先進的な管理組合さんもありますので、そういった自主的な取組をすることが望ましいみたいなのをちょっと入れていただいて、人に渡すだけじゃなくて、自分たちも何かしようよというようなことが入ったほうがいいかなと思いました。以上です。

【〇〇座長】 重要な御指摘ありがとうございます。大変重要なところでございますが、いかがですか。

【〇〇委員】 全然違うことで。34ページの検討項目7-①というのは、これは8-①だと思います。細かいことですが、お願いします。

【〇〇座長】 そうですね。検討事項8のところに入っていますから、8-①。重要な御指摘ありがとうございます。大丈夫でしょうか。資料を公開する前に修正しておいたほ

うがいいよという御配慮もありますので、どうもありがとうございます。

さて、認知症への対応というところで御指摘いただきました。ここはあまり御意見頂戴できておりませんが、今、〇〇委員から、投げるだけではなく、管理組合も一度受け止めてという、そして、他との連携ということで。ちょっと言葉を考えたほうがいいですね。全部書き込まれるとちょっと大変かと思えますから、管理組合が他の組織との連携をとか、ちょっとこの辺りは考えさせていただくということで預からせていただくということで、すみません。

それでは、先ほどちょっと進めようとした9から13で、こちらのほうはアンケートからいただきました御意見と対応でございますので、皆さんのところで見いただくのは初めての項目もありますが、9から13でお気づきのことがあればお願いいたします。いかがでしょうか。

お願いいたします、〇〇委員。

**【〇〇委員】** 確認なんですけれども、デジタルサイネージへの掲示というところがあったんですが、前に管理組合の所定の掲示場所というのは、デジタルサイネージは瞬間ごとに画面が変わって行って、変わっていくから駄目というようなことでいろいろなものが否定されていたかと思うんですが、これは画面が変わっていてもいいというように捉えてもよろしいのでしょうか。

**【〇〇座長】** 確認ですね。昔、掲示をしなさいと言ったら、こうしたデジタルサイネージは掲示に入っていないというくくりをされたことがあって、それはいつ見ても同じ画面が出ているわけじゃなくて、変わっていくから駄目なんだということを言われたことがあったんですけれども、今はよろしいでしょうかという確認でございます。これが掲示に当たるのかということでございますが、いかがでしょうか。

**【事務局】** 御質問ありがとうございます。もともと掲示の規定の意味といいますか、なぜああいう規定があるかというのと、送らなくてもちゃんとその中身を区分所有者の方が確認できる状況にあるかどうかというところにあるかと思えます。なので、デジタルサイネージで切り替わるようなものであっても、区分所有者の方がちゃんとチェックできるような状態でそういう掲示がされているということであれば、それは問題がないかなと考えます。

**【〇〇委員】** ありがとうございます。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。大きく前進した感じですか。じっと見てたらず

と画面変わってくるわけですね。

そのほかお気づきの点ございますか。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 まず、今の点につきましては、私も国交省さんの御説明とまるっきり同じでして、何よりも知らせるといふ趣旨がちゃんと達成できるということが重要なんだと思います。パッパッパッパッ切り替わるのでは全然話にならんということだと思いますので、知らせるといふ趣旨が達成できるかどうかという点が重要だと思っております。

次に、検討項目11はよろしいですか。

【〇〇座長】 もちろん大丈夫です。

【〇〇委員】 代理出席のところなんですけれども、今回に関しましては、こういった改正なのかなと思います。これでよいと思うんですけれども、そもそも平成27年3月のマンションの新たな管理ルールに関する検討会のスタンスが、私の感覚からすると少し硬直的過ぎるかなという感じはしておりますので、そもそものこの基本的なスタンスから見直すという作業も検討されてもよいのかなと。ここから、この大上段から検討し直して、ルール自体の見直しという方向に進んでいくという形がよいかなと思っております。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そうしますと、検討事項11の代理出席の辺りも、より柔軟な対応をという今回の改正案には御賛成いただけているということですね。

【〇〇委員】 今回の改正については賛成です、もちろん。

【〇〇座長】 ありがとうございます。ただ、機会があれば、全体を見てということも重要だという御指摘をいただきました。ありがとうございます。

そのほかにお気づきの点。〇〇委員、お願いいたします。

【〇〇委員】 45ページの5項の赤いところなんですけれども、これ、収納金が全部入ってこなくて一部という場合は、これは管理費等に一番古いところに充当するとかというイメージだと思うんですけれども、振り込んだほうがこれは使用料ですと振り込んだ場合も、管理費等に振り込める、要するに、種類が変えられるかどうかということ伺いたいたいんですが。

【〇〇委員】 一応、法的な理解を御説明しておきますと、一応今回のこの国交省さんの御提案自体が合意充当をしているという、こういう趣旨ですので、合意で充当ルールを決めている場合には、指定に合意が優先することになるので、仮に区分所有者、滞納者が指定をしたとしても、今回の合意ルールが優先することになりますので、理事会のほうでそこは任意に定められるという、こういう理解になるかと思っております。

【〇〇委員】 ありがとうございます。

【〇〇座長】 ありがとうございます。そのほうが実務上よろしいですか、〇〇委員。  
ありがとうございます。

【〇〇委員】 充当についてよろしいですか。

【〇〇座長】 お願いいたします。

【〇〇委員】 同じ充当についてです。今、合意充当という理解でしょうということは一応申し上げたんですけれども、その上で、合意充当であれば、改めてこの充当処理をした後に、管理組合側、理事会側から当該滞納者に対して、こうこうこう充当しましたよという通知は基本的には必要ないという理解なんですけれども、そういう理解で提案されているという、そういう趣旨でよろしいでしょうか。

【〇〇座長】 それは、むしろ通知したほうがいいということですか。

【〇〇委員】 じゃなくて、する必要がないというふうに理解をされていて、そういう理解と同じでしょうかという御質問です。

【〇〇座長】 別に通知をしたほうがいいということでしょうか。

【事務局】 その御理解でよろしいです。

【〇〇座長】 そうすると、その人は、自分が思うところに払ったつもりですけれども、その人には通知しなくていいんですか。

【〇〇委員】 合意しているので別途通知は不要です。

【〇〇座長】 分かりました。はい、ありがとうございます。

【〇〇委員】 現在でも、指定がない場合は、全部古いところから管理会社さんは充当してしまっているんですね。その通知をしているかというのと、次の請求書で行くだけなので、それだけで十分だと思うんですが、やっぱり指定されちゃったときにどうなるかって今の御発言が非常に重要になってくると思うんです、今後。これ、認定基準のほうもそうなんですけれども、古い滞納金がぽつんと残っているケースというのを想定されて言われているんですが、本来これは古いところから充当すれば、その問題がなくなるんです、実際には。

というところと、もう1点、すみません、次のページのところの46ページの使用料なんですけれども、現行の規定で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、これ、一部住宅とか店舗とか複合用途でこれ書かれているんですけれども、現実的などころとして、それらの管理に要する費用だけではなくて、まず、管理費会計に全部入れちゃ

っているというのが多いんです。私は、このままでいいのか、何か現実に即さなくなっているんじゃないかなというところは、一番現場をやっている〇〇委員のほうに意見を聞きたいんですけども。

【〇〇座長】 大丈夫ですか。

【〇〇委員】 はい。すみません、最後のところもう一度。

【〇〇委員】 要は、今ほとんどというか、新しいマンションは別かもしれないですけども、使用料、例えば駐車料金を全部、管理費に収入として上げちゃっているところが、かなり多いんです、大手さんも含めて。だから、それらの管理に要する費用に充てるほかとなると、そこに充てる経費以外は、本来、積立金に入れろというような言い方に解釈されるんです、現行の書き方でも。そこら辺、現実的なところとどうなんですかねというところ、この書き方そのままでいいのかなと。

【〇〇委員】 すみません、書き方との整合までは考えたことがなかったんですが、今、〇〇委員おっしゃられているとおり、ほとんど管理費に入れてあります。ですので、このままでいいかと言われると、確かに御指摘のとおり、現実とはそぐわないかもしれません。

【〇〇座長】 修繕積立金のほうに入れなさいというのでは困るということですね。

【〇〇委員】 要は、メンテナンスとか電気料とか、そのほかのものは全部積立金に入れろという解釈なんですよ、これは。

【〇〇座長】 そう見えますね。現実には管理費に入れていることも多いということですね。

【〇〇委員】 何%だけを振り替えているところもあるかもしれないですけども、だから、本質的に今のこの規定とはそぐわないほうがほとんどなんです。

【〇〇座長】 これ、ここだけを見ているとそう見えます。

【〇〇委員】 現実とここに書かれていることはそぐわないという実態があるというのは私も承知しているのですが、これはそぐわない実態のほうが理屈に合っていないと私は判断しています。現行の管理規約は、例えば機械式駐車場の場合、駐車場使用料として集めたお金をその駐車場のメンテナンス費用に充て、そして、残ったお金をその修繕のために修繕積立金に入れるという考え方に基づいているのではないかと思います。これが、駐車場収入を何か打ち出の小づちみたいなものから生まれたお金として管理費会計に入れて、管理費として全部消費してしまうという実態自体が間違っていて、そのところは実態を正すべきなかと考えています。

【〇〇座長】 御意見ありがとうございます。どうでしょうか。〇〇委員、お願いします。

【〇〇委員】 〇〇委員の今のお話に関心なんですけれども、初めから赤字の管理費設定をしておいて、駐車場使用料を当て込んで、最初は駐車場がみんな埋まっていたから、それで回っていたのが、だんだん駐車場を使用しなくなって空きが出ると、その管理費のほうももう真っ赤になってしまうというようなマンションはたくさんありますので、その実態のほうは確かに問題だろうと思いますね。

【〇〇座長】 御指摘ありがとうございます。この点についての御意見頂戴できたらと思います。

【〇〇委員】 ただ1点、国交省さんのほうもそこは工夫されていまして、29条の条文はそうですけれども、現行の29条のコメントですね。ちょっとお手元にならないうちもいらっしやいますが、文章が短いので読ませていただきますと、機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費及び修繕積立金とは区分して経理することもできると。要は、管理費と修繕積立金とは別に、機械式の維持及び修繕の費目を区分することができるということで、機械式駐車場については、その点、多額の費用を要するという事は十分認識されて現行制度をつくっていらっしやるので、国交省もその点についてはある程度御認識の上、現行標準管理規約を組み立てていらっしやるのではないかと思います。ただ、それが十分かどうかは別ですけれども。

【〇〇座長】 御指摘ありがとうございました。29条のコメントを御紹介いただきました。ありがとうございます。

そのほか気になるところ等ございますでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございます。検討事項9から13、皆様の御意見を頂戴いたしました。

そのほか御意見ございますか。全体をとおしていかがでしょうか。

貴重な御意見ありがとうございます。

続きまして、もう一つあります。資料3、デジタル技術の活用に関わる改正案について、事務局からの報告になりますので、それでは、報告、お願いいたします。

【事務局】 資料3については、第1回ワーキングでお伝えしたとおり、今年中に方向性を示していきたい意向がございます。

1ページ目は、監査を行う場合に、電子データを活用し、遠隔地から監査できる旨を明確化したものです。

2ページから4ページは、閲覧対象となる資料が電子データで作成・保管されている場合において、組合員または利害関係人から求めがある場合に、電子メール等により提供することができる規定を追加させていただいております。

資料の説明は以上となります。

**【〇〇座長】** ありがとうございます。これはもう発表していただいたんですね。

ということで、皆様に御協力いただきまして、デジタル技術の活用の改正案については、今年中という目標を皆様のおかげで達成することができました。ありがとうございます。

さて、今報告も終わりました、皆様に御意見も頂戴いたしました。予定どおりの時間になってまいりましたが、他に御意見ありますでしょうか。大丈夫ですか。

特に御意見がなければ、これまでとさせていただきます。今日も本当に皆様に活発な御議論いただきまして、ありがとうございました。それでは、本日の議事は以上になります。事務局のほうに返します。よろしく願いいたします。

**【事務局】** 〇〇座長、委員の皆様方、ありがとうございました。

次回のワーキンググループの開催について御案内いたします。次回のワーキンググループにつきましては、1月31日13時から15時で開催することを予定しておりますので、御出席のほどよろしくお願いいたします。

本日のワーキンググループの議事概要につきましては、国土交通省のホームページにて公開する予定でございます。

以上をもちまして、第3回標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループを閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。

— 了 —