

マンション標準管理規約の見直し (第4回WGにおけるご意見について)

【ご意見1】管理業者が管理者となる場合への対応

ご意見 ・第三者管理者方式の規約例については外部専門家の活用ガイドラインに記載されていることを発信してほしい。

▶ 「外部専門家の活用ガイドライン」が改訂されることを踏まえて、全般関係にコメントを追記予定。

改正案	現行
<p>コメント 全般関係 ①・② (略) ③ 近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが(第34条参照)、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第33条及び第34条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。</p> <p>外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添1に示したとおり、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2)外部管理者理事会監督型、(3)外部管理者総会監督型の三つが想定される。</p> <p>この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第35条第2項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。</p> <p>なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添1に示すとおりである。</p>	<p>コメント 全般関係 ①・② (略) ③ 近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして、外部の専門家の活用が考えられる。以前から、管理組合がマンション管理士等の専門家に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることについては規定してきたが(第34条参照)、さらに進んで、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。このような外部の専門家には、管理の執行を担うという点から、特に、管理規約、管理の委託、修繕、建替え等に関する広範な知識が必要とされ、例えば、第33条及び第34条関係②に挙げるような者が外部の専門家として想定される。</p> <p>外部の専門家が管理組合の運営に携わる際の基本的なパターンとしては、別添1に示したとおり、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型、(2)外部管理者理事会監督型、(3)外部管理者総会監督型の三つが想定される。</p> <p>この標準管理規約は、理事会を中心とした管理組合の運営を想定したものであり、第35条第2項において組合員要件を外した場合には、(1)理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型による外部の専門家の活用を可能とするように規定を整備している。</p> <p>なお、(2)、(3)を採用しようとする場合における規定の整備の考え方については別添1に示すとおりである。</p>

【ご意見1】管理業者が管理者となる場合への対応

改正案	現行
<p><u>また、外部専門家を活用する場合における適正な業務運営を担保するための措置については、「外部専門家等の活用ガイドライン」（平成29年6月国土交通省公表。令和6年〇月改訂）の第2章を参考とされたい。</u></p> <p><u>なお、近年、既存マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景としてマンション管理業者が管理者として選任される事例や、新築マンションにおいて、マンション管理業者が管理者に就任することを前提に分譲される事例が増加してきているが、この標準管理規約では、このような場合における管理方式は想定していない。このような管理方式における留意事項等については、「外部専門家等の活用ガイドライン」の第3章を参考とされたい。</u></p> <p>④ （略）</p>	<p>④ （略）</p>

【ご意見2】性能向上工事の実施状況について

ご意見

・修繕の実施状況には性能向上工事の実施状況も含まれるのか。性能向上工事の実施状況も情報開示項目として位置づけるべき。

▶ 別添4の8にバリアフリー化工事や省エネルギー化工事等の実施状況についても位置づけ。

改正案	現行
<p>別添4</p> <p>8 計画修繕・改良関係</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>※有の場合は総会で決議された長期修繕計画を添付</p> <p>②共用部分等の修繕工事の実施状況（<u>工事概要</u>、<u>実施時期</u>（年月））</p> <p>③共用部分等の改良工事の実施状況（<u>工事概要</u>、<u>実施時期</u>（年月））</p> <p>④共用部分等の修繕工事の実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p> <p>⑤共用部分等の改良工事の実施予定の有無（有（年月予定、工事概要）、無、検討中の別）</p>	<p>別添4</p> <p>8 大規模修繕計画関係</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））（新設）</p> <p>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）（新設）</p>
<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①～⑥（略）</p> <p>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></p> <p>⑧ <u>別添4の6（4）②の積立方式は、次の方式である。</u></p> <p><u>ア）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></p> <p><u>イ）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>⑨ <u>別添4の8③及び⑤の改良工事は、耐震改修工事、バリアフリー化工事、省エネルギー化工事その他建物及び設備の性能向上に資する工事をいう。</u></p>	<p>コメント</p> <p>第64条関係</p> <p>①～⑥（略）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p> <p>（新設）</p>

※緑字は第4回からの変更箇所

【ご意見2】性能向上工事の実施状況について(参考資料)

○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)

<p>② 共用部分等の修繕実施状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本欄に記入すべき修繕工事は、管理組合が<u>一定年数経過ごとに計画的に行った大規模修繕工事対象部位で、工事概要及び実施年月が把握できているものを記入。</u> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>・「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。(マンション標準管理委託契約書コメント28 別表第1 1 (3) 関係 ④)</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>「大規模修繕」対象部位等</p> <ul style="list-style-type: none"> 屋根、外壁、内壁、ベランダ、鉄部、給水管設備、排水管設備、電気幹線設備、ガス配管設備、エレベーター設備、その他 </div> <ul style="list-style-type: none"> 原則として、調査依頼時点から遡及して10年間に実施したものとする。ただし、竣工当初から受託していない物件の修繕工事については、把握できているものを記入すれば足りる。
-----------------------	--

○長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

V 性能向上工事項目 (例) (必要に応じて、II 建物又はIII設備に追加する。)				
(1) 耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修	年	
(2) バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修	年	
(3) 省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修	年	
(4) 防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修	年	
(5) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・情報通信(インターネット接続環境の整備等) ・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等) ・電気容量の増量(電灯幹線の増量等) ・利便施設の設置(宅配ボックス等) ・エレベーターの安全性向上(戸開走行防止装置の設置等) ・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備) 	改修	年	
VI 専有部分工事項目(専有部分配管) (例) (必要に応じて、「I 仮設」～「IV外構・その他」とは別項目として追加する。)				
① 専有部分配管(※)	専有部分給水管、専有部分雑排水管、専有部分汚水管	取替(更新)	年	
※ 屋内共用給水管・配水管等と同時かつ一体的に行う工事に限る				
VII 諸経費等 (例) 上記工事項目と区別して設定する場合				
	<ul style="list-style-type: none"> ・現場管理費 ・一般管理費 ・法定福利費 ・大規模修繕瑕疵保険の保険料 等 	-	-	