

マンション標準管理規約の見直し

1. 第5回WGにおけるご意見について

2. パブリックコメントにおけるご意見について

1. 第5回WGにおけるご意見について

ご意見

- ・外部専門家の活用パターンである「(2)外部管理者理事会監督型」「(3)外部管理者総会監督型」という表現のみだと外部管理者が理事会や総会を監督するように誤解を招くおそれがあるため、「外部管理者・理事会監督型」とするなど記載を工夫できないか。

▶ ご意見を踏まえて表現を修正した上で、別添1で示されている各パターンの考え方を追記。

改正案	現行
<p>コメント 全般関係③</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 <u>(従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を選任するパターン)</u>、(2)外部管理者・理事会監督型 <u>(外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン)</u>、(3)外部管理者・総会監督型 <u>(外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン)</u> 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>コメント 全般関係③</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>

1. 第5回WGにおけるご意見について

2. パブリックコメントにおけるご意見について

- ※ 本資料では、パブリックコメントで寄せられたご意見のうち、見直し内容に係るもののみを掲載。
- ※ その他のご意見に対する考え方については、標準管理規約の改正時に公表する予定。

2. パブリックコメントにおけるご意見について

① 組合員名簿の更新等

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第31条第2項	第2項の主語が「組合員は、」となっている一方で、コメント③では「届出者」となっているため、記載を統一すべき。	ご意見を踏まえ、コメント第31条関係③の様式を「組合員」に修正。

改正案	現行
<p>コメント 第31条関係 <u>③第2項の届出書の様式は、次のとおりとする。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"><p style="text-align: center;">変更届出書</p><p style="text-align: right;">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>届出内容に変更が生じたため、下記のとおり届け出ます。</p><p style="text-align: center;">記</p><p>1 <u>組合員</u>の住戸及び氏名 〇〇号室 氏名</p><p>2 変更の内容</p><p>3 変更が生じた年月日 年 月 日</p></div>	<p>コメント 第31条関係 (新設)</p>

2. パブリックコメントにおけるご意見について

① 組合員名簿の更新等

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第64条の2 (ア)第4項、(イ) 第5項	「内容の確認」とは具体的にどのような確認をすべきか曖昧であるため、具体化すべき。	ご意見を踏まえ、確認方法の例示をコメントにおいて追記。
第64条の2 (ア)第4項、(イ) 第5項	「内容の確認」が記載・届出内容が現状と合致しているかの確認や更新ということであれば、これを義務とするには難しいのではないではないか。	ご意見を踏まえ、確認に関する考え方をコメントにおいて追記。

改正案	現行
<p><u>コメント</u> <u>第64条の2 関係</u> <u>⑤ 第4項では、第19条第3項又は第31条の届出に基づいて組合員名簿等の更新を行っていない場合でも、年に1回以上、名簿の内容に変更すべき箇所がないかなどを確認することを定めている。</u> <u>確認の方法としては、届出事項や名簿記載内容等に変更が発生した場合は第19条第3項又は第31条の届出を提出しなければならないことを総会やマンション内の掲示板において周知することや、名簿記載内容に変更が発生したことを理事長が把握した場合に第19条第3項又は第31条の届出の提出を求めること等により、名簿記載内容が最新の情報となっているかを確認すること等が考えられる。</u></p>	(新設)

2. パブリックコメントにおけるご意見について

② 所在等が不明な区分所有者の探索費用の請求

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第67条の2関係コメント①	探索の対象となる事例として、専有部分や専用使用部分の管理不全による支障（ゴミ屋敷により臭気発生、漏水等の放置、バルコニー等共用部分に物品を放置し避難経路の妨げをしている等）の適用可否について追加していただきたい。	ご意見の支障事例についても届出がなされないことに起因するものであれば、本条の対象とすることも可能と考えられるため、ご指摘を踏まえ、コメントに追記。

改正案	現行
<p><u>コメント</u> <u>第67条の2関係</u> <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は、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、専有部分の管理不全が放置されたことにより共用部分等へ悪影響を与え、住環境の悪化を招いたケースにおいて当該専有部分の区分所有者に対して必要な措置をとることができない場合等が想定される。</u></p>	(新設)

2. パブリックコメントにおけるご意見について

③EV用充電設備の設置推進

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第47条関係コメント⑥	充電設備の設置工事に関して「通常共用部分の形状を著しく変えるものではないため」とある部分は、どのような場合でも著しい変更ではないと判断されてしまう可能性があるため、修正すべき。	ご意見を踏まえ、第47条関係コメント⑥(カ)を修正。

改正案	現行
<p>コメント 第47条関係 ⑥ 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、建物の躯体部分や敷地への加工の程度が小さい工事を行う場合や、敷地へ相当程度の加工を加えることなく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。</p>	(新設)

2. パブリックコメントにおけるご意見について

④修繕積立金の変更予定の開示

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
別添4 6	「長期修繕計画上の変更予定時期」とあるのは、8と同様に「総会で決議された長期修繕計画上の変更予定時期」とすべき。また、管理計画認定制度の考え方に合わせて、「金額」は「月当たりの平米単価」とすべき。	ご意見を踏まえ、「長期修繕計画（総会で決議されたもの）上の変更予定時期」に修正。 また、金額については必ずしも管理計画認定制度と合わせる必要はなく、専有部分の売買時における情報提供としては当該住戸の月当たりの負担額を開示することが効果的と考えているため、原案のとおりとする。

改正案	現行
別添4 6 管理組合収支関係 (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>)、変更予定無、検討中の別を記載し、②については <u>長期修繕計画（総会で決議されたもの）上の変更予定時期及び変更予定額を記載</u>) ①～⑭ (略)	別添4 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) ①～⑬ (略)

2. パブリックコメントにおけるご意見について

⑤修繕積立金の不足金額の明確化

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第48条関係コメント	毎年長期修繕計画を配布すると、総会資料が多くなってしまいかえって読まれなくなるおそれがあるため、「長期修繕計画の進捗状況及び長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示する資料を総会資料に添付する」とすべき。	ご意見を踏まえて、コメントを修正。
第48条関係コメント	長期修繕計画は分量が多く管理組合の費用負担が大きくなるため、総会において長期修繕計画を総会資料に添付する以外の代替手段の具体例も記載していただきたい。	ご意見を踏まえて、コメントを修正。

改正案	現行
<p>コメント</p> <p><u>第48条関係</u></p> <p><u>マンションを適切に維持管理していくためには、各区分所有者が管理組合会計の収支状況を把握していることが重要であり、特に、適切な修繕積立金の確保の観点から、修繕積立金の額を変更する必要性を認識することは極めて重要である。</u></p> <p><u>毎年総会において、長期修繕計画を総会資料に添付し、長期修繕計画上の積立予定額と現時点における積立額の差を明示するために、これらの情報を記載した資料を提示したり、長期修繕計画を総会資料に添付したりするとともに、段階増額積立方式を採用している場合は今後の変更予定時期及び変更予定額を説明することも、合意形成に有効と考えられる。</u></p>	(新設)

2. パブリックコメントにおけるご意見について

⑥ デジタル技術の活用

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
第41条関係コメント①	「電磁的記録により作成されている書類」について、第49条第5項における電磁的記録で作成されているときの閲覧方法と同じように、具体例を記載していただきたい。	ご意見を踏まえ、電磁的方法により監査を行う旨を追記。

改正案	現行
<p>コメント 第41条関係</p> <p>① 第1項では、監事の基本的な職務内容について定める。これには、理事が総会に提出しようとする議案を調査し、その調査の結果、法令又は規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときの総会への報告が含まれる。<u>なお、監事が第1項の監査を行う際には、電磁的記録により作成されている書類を、必要に応じて遠隔地から電磁的方法により監査することも想定される。</u>また、第2項は、第1項の規定を受けて、具体的な報告請求権と調査権について定めるものである。</p>	<p>コメント 第41条関係</p> <p>① 第1項では、監事の基本的な職務内容について定める。これには、理事が総会に提出しようとする議案を調査し、その調査の結果、法令又は規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときの総会への報告が含まれる。また、第2項は、第1項の規定を受けて、具体的な報告請求権と調査権について定めるものである。</p>

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。

イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

2. パブリックコメントにおけるご意見について

⑦その他

意見関係箇所	頂いたご意見の概要	対応方針
別添4 4	「共用部分の点検・検査・調査」が具体的に何を指すのか明示していただきたい。	ご意見を踏まえ、共用部分の点検・検査等の考え方を追記。

改正案	現行
<p>別添4 4 共用部分関係</p> <p><u>(4) 共用部分の点検・検査・調査</u></p> <p><u>①共用部分の点検・検査・調査の実施の有無（有（ 年 月）、無）</u></p> <p><u>②共用部分の点検・検査・調査の実施者</u></p> <p><u>③共用部分の点検・検査・調査の実施結果に基づく是正の有無（有、無、検討中の別）</u></p>	<p>別添4 4 共用部分関係 (新設)</p>
<p>コメント 第64条関係</p> <p><u>⑥ 別添4の4(4)については、当該マンション内で行われる共用部分の点検・検査等の全て（日常的に行っている目視による点検の実施年月は除く。）を含めることが望ましい。</u></p>	<p>コメント 第64条関係 (新設)</p>

標準管理委託契約書コメント44（別表第5全体関係）において同様の記載あり