

＜パブリックコメントにおけるマンション標準管理規約の改正に対する主なご意見＞

※約40の個人・団体より、約150件のご意見を頂きました。
 ※同趣旨のご意見はまとめて掲載しております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要
1	第17条	(イ)電磁的方法が利用可能な場合においては、「書面又は電磁的方法」とされており、電磁的方法が利用可能ではない場合も包含していることから、(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合は削除すべき。 また、社会全般においてデジタル化が急速に進展していることから、(イ)電磁的方法が利用可能な場合のみで対応できていないはず。 ※第17条のほか、「※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定」とされている条項についても同様。
2	第18条関係コメント③	ペットの飼育可否についても、規約本文上に条項を設けるべき。
3	第19条第3項	条項や管理組合が扱う書面の数を増やすのを防ぐため、第3項を新設するのではなく、第2項の改正により対応すべき。
4	第19条第3項	管理組合から専有部分を借用する者への連絡が容易となるため、第3項の新設に賛成する。
5	第28条第1項	損害保険の長期契約は管理組合の保険料負担を軽減するものであるから、修繕積立金を取り崩すことができるものとして、「共用部分等に係る火災保険料及び地震保険料その他の損害保険料の次期以降数年間分の前払費用」を追加すべき。
6	第28条第1項	一定年数の経過ごとに義務づけられている法定点検の中には費用が高額となる点検もあるため、修繕積立金を取り崩すことができるものとして、「一定年数の経過ごとに計画的に行う法定点検」を追加すべき。
7	第28条第1項	第五号の「その他」という文言は不要ではないか。
8	第31条第1項	「…資格を取得し、又は喪失した者は、…」と読点を追加すべき。
9	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。
10	第31条関係コメント①、③	「区分所有権取得・喪失届出書」や「住所等変更届出書」の届出事項として、「組合員が国外居住者である場合の国内における連絡先」を追加すべき。
11	第31条関係コメント②	文末の「…管理組合の事務の円滑化の観点から、届出が行われるまでの当面の連絡先として、包括承継人の代表者等の連絡先を把握しておくことも考えられる。」とあるのは「把握しておくことが望ましい」とすべき。
12	第31条関係コメント	管理組合として有事の際の安否確認等を行う上で居住者名簿を100%備えておく必要があるため、居住者名簿に関する記載を追加し、区分所有者の義務として認知させるべき。
13	第32条	以下の理由から、管理組合の業務として「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」などコミュニティ形成に関する記載を追加していただきたい。 ・国土交通省として、管理計画認定制度において全国的な基準として位置づけることも視野に、防災に関する基準を検討しており、これらの前提としてコミュニティ形成を明確に位置づけるべきであるため。 ・現行のコメントでは、管理組合が実施可能な活動として「その経費に見合ったマンションの資産価値の向上」という解釈幅の大きい記載となっており、コミュニティ活動の積極的展開への支障となっているため。
14	第32条関係コメント⑨	認知症の兆候が見られる方への対応として、情報提供すべき具体的な判断基準や組合内部のトラブル防止のため取決めておくべきこと等を明示していただきたい。
15	第32条関係コメント⑨	管理組合が地域包括支援センターへ相談する場合に、守秘義務の観点からどこまでの情報を提供できるか明示していただきたい。
16	第32条関係コメント⑨	現実的な対応場面が想定しづらく、個人情報の取扱いなど、輪番制の理事長には負担が大きいため、削除すべき。
17	第35条第3項	理事長は区分所有法における管理者であり、強力な権限を有しているため、理事長の選任及び解任は総会決議によるものとすべき。
18	第35条関係コメント	管理組合が管理者管理方式導入の判断材料としたり、専門家が助言しやすくしたりするため、コメントに「ガイドラインを参照」と記載するのみでなく、管理業者が管理者に就任する場合の条項についても、標準管理規約に記載していただきたい。
19	第36条関係コメント④	役員の員数を「〇～〇名」という枠により定めている場合に、役員が辞任等により減ったケースにおいても、組合員から補欠の役員を理事会で決議することができる与管理規約において定めていたとしても、下限の員数を満たさなくなったとき以外は総会決議による選任が必要である旨を記載していただきたい。
20	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。
21	第42条第3項	多くの管理組合において、新会計年度開始以降3か月以内に総会を招集しているため、第3項の招集期限を「新会計年度開始以降2か月以内」とあるのを「3か月以内」とすべき。
22	第43条関係コメント(第3項、第8項関係)	「所定の掲示場所の掲示」に、管理組合員専用サイトなど、スマートフォン等のデバイスから直接アクセスできるサイトへの掲載も許容していただきたい。
23	第43条関係コメント(第3項、第8項関係)	「ディスプレイに情報を投影する掲示方法」は、書面掲示のように常に表示させておく必要があるか。もしくは、画面が一定時間で自動的に切り替わる方法や居住者自らが画面を切り替える方法でも良いのか。許容される方法を記載していただきたい。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要
24	第47条	委任状や議決権行使書の扱いが不明であるため、「出席組合員」の定義を明確化すべき。
25	第47条関係コメント⑥	宅配ボックスの設置工事に関し、配線・配管工事を伴う場合は、普通決議で良いか。
26	第47条関係コメント⑥	宅配ボックスの設置工事を普通決議でできることに賛成するが、物置代わりなど不適切な利用ケースもあり、設置に否定的な住民がいることも考慮すべき。
27	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。
28	第48条関係コメント	マンション管理の主体は区分所有者から構成される管理組合であることを意識付けるため、長期修繕計画を「管理組合が主体となって」総会資料に添付することとすべき。
29	第48条関係コメント	修繕積立金の変更予定額や変更予定時期を管理規約に記載することは現実的ではなく、長期修繕計画作成ガイドラインにおいて、大規模修繕の周期等を各マンションの実態にあつたものにするのを強調すべき。
30	第48条関係コメント	総会資料に添付する長期修繕計画は総会で承認済みの長期修繕計画とするのはどうか。また、計画の変更時や修繕工事の実施前に、必要な資料に基づき説明を行うことも、区分所有者への周知として有効とするのはどうか。
31	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。
32	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。
33	第48条関係コメント	毎年の総会資料として長期修繕計画を添付することは管理組合の負担が大きいため、コメントを削除していただきたい。
34	第49条(イ)第5項	電磁的記録を提供することで、組合内部の情報が第三者へ開示されるリスクがあるため、議事録が電磁的方法で作成されているときには、閲覧に代えて電磁的方法により提供することができる旨を削除すべき。
35	第49条(イ)第5項	電磁的方法による提供については、Word等の変更可能なデータではなく、PDF形式に変換した上で印刷ができない設定をして提供すべき。
36	第49条関係コメント②	議事録から意図的に発言者名や審議内容を削除・修正するケースがあり、これを防ぐため、議事録には発言者名や審議内容等を正確に記載することが必要である旨を記載すべき。
37	第49条関係コメント②	特定の個人が識別できないような加工は、煩雑かつ加工漏れのリスクがあることから、議事録は個人情報やプライバシー情報を極力記載しない方法で作成すべきである旨を記載していただきたい。
38	第49条の2	議事録には、議案が決議された事実だけを記載して議案の内容が記載されないことが多く、議事録単体での閲覧はほとんど意味がなく総会資料の保管・閲覧に関する規定を追加するのは煩雑になるだけであるため、第49条の2は第49条へ統合すべき。
39	第49条の2	総会資料の保管や理事会の開催のために、どんな小さなマンションでも集会所の設置を義務づけるべき。
40	第49条の2	総会議事録や規約原本等の閲覧請求には理由を付す必要がないが、当該条項では理由を付すこととしており、不整合である。議案書等は過去に組合員に配布されたものであり、帳票類も組合員が閲覧しやすいことに越したことはないため、閲覧請求の理由は不要と考えられる。一方で、閲覧請求者が利害関係人である場合には、議事録等についても理由を付すのが適切である。
41	第49条の2(イ)第2項	「議案書及び付随する資料の閲覧については」とあるのは「議案書及び付随する資料の閲覧及び提供については」とすべき。
42	第53条第5項	理事会資料の閲覧は総会資料以上に慎重を期すべきものであるため、理事会資料の閲覧に関する規定を削除、または、閲覧請求できる者を組合員に限定し閲覧請求の理由によっては理事長が閲覧を拒むことができるようにしていただきたい。
43	第53条第5項	理事会資料は総会資料と異なり、滞納者の部屋番号やトラブル事例の報告、警察の捜査紹介等センシティブな情報を扱うため、理事会資料の閲覧には何かしらの制限をかけることができるようにコメントを追記すべき。
44	第53条第5項	理事会資料は総会資料よりも膨大な量であり、保管場所の問題が生じるため、コメントにおいて保管期間の設定について言及していただきたい。
45	第60条第2項、第3項	「納付」は官公庁に税を納める場合に使用する文言であるため、「納入」が適切である。
46	第60条第2項、第5項	「違約金としての弁護士費用等」に司法書士費用が含まれることを明示するため、「違約金としての弁護士・司法書士費用等」とすべき。その他の同趣旨の規定についても同様。
47	第60条第5項	債務者の指定充当に対して債務者の意義があつた場合は指定できないこと(民法第488条第2項ただし書き)をふまえ、第60条関係コメントにもその旨を追記して頂きたい。また、合意充当(民法第490条)との関係についてもコメントで追記して頂きたい。
48	第60条第5項	本件の対応が必要となる場合は収納金が足りていない事由以外に発生しないため、「収納金がすべての債務を消滅させるのに足りないときは」との記載は不要ではないか。
49	第64条第1項	「その他の帳票類」の前の「及び」は削除すべき。
50	第64条第3項	引用している各条項では閲覧対象を「書類」としているのに対し、第64条第3項では「情報」としておりわかりにくい。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要
51	第64条の2第1項	居住者名簿には家族に関する情報も含め多くの個人情報が含まれることが想定されるため、閲覧対象は組合員名簿に限るべき。
52	第64条の2第1項	個人情報を一般組合員へ開示する必要があるのか疑問であるため、組合員名簿等を組合員に閲覧させなければならない旨の規定を削除すべき。
53	第64条の2第1項	コメントの趣旨を踏まえ、閲覧請求の理由が相当であると認められる場合に限り、これに応じることができる」とすべき。
54	第64条の2第1項	組合員が自らの情報の閲覧を請求する場合は「相当の理由を付した書面」の提供を求めることなく情報を開示すべきであり、規定しないとしても、そのような運用が図られることが望ましい。
55	第64条の2第1項	組合員が組合員名簿等の閲覧請求することを認める「相当の理由」は何を想定するのか。一組合員が名簿を必要とする場面が想定しづらい。
56	第64条の2第1項	組合員の個人情報漏洩を防止するため、組合員名簿は閲覧に限り、転写・撮影など閲覧者により情報の持ち出し行為を禁止することができる旨のコメントを追加していただきたい。
57	第64条の2(イ)第3項	組合員名簿等には個人情報を含むため、閲覧だけでなく電磁的方法による提供も可能とすることは慎重に検討すべき。
58	第64条の2第1項	緊急時などの人命及び被害拡大防止に関わると判断された場合は、閲覧請求がなくても名簿を閲覧させることができる旨の記載を追加すべき。
59	第64条の2第2項	「第64条第3項の規定を準用する」とあるのは「前条第3項の規定を準用する」ではないか。また、「第64条第3項中」とあるのは「同項中」ではないか。
60	第64条の2第2項	次の下線部を追加すべき。 ただし、第64条第3項中「第49条第5項(第53条第4項において準用される場合を含む。)、第49条の2第1項(第53条第5項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報」とあるのは「組合員名簿等に関する情報」と、「組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求」とあるのは「組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求」と読み替えるものとする。
61	第64条の2(イ)第3項	第2項で「電磁的方法による提供」が規定されているため、第3項を削除すべき。
62	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。
63	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。
64	第64条の2	組合員名簿の更新と比べて居住者名簿の更新は実施されていないため、標準管理規約に記載し、賃借人にも周知すべき。
65	第64条の2	コメントに記載のとおり、「あらかじめ利用目的を公表している場合を除き、速やかに、利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない(個人情報保護法21条第1項)」ことになっているため、管理規約において利用目的を定めておけば、その都度利用目的を本人に通知又は公表する必要がなくなるため、本文において名簿の利用目的を明確に記載していただきたい。
66	第64条の2	管理会社が名簿を保管し、マンション内に保管しない場合があるため、「組合員名簿等をマンション管内に保管すること」を規定すべき。
67	第64条の2	「組合員が国外居住者である場合の国内における連絡先」も組合員名簿に記載すべき。
68	第64条の2関係コメント②	「閲覧等の請求の理由に関して不要と思われる項目については、開示しないことも可能である」という点について、具体的にどのような場合に開示しないことが考えられるのか、具体例を提示していただきたい。
69	第64条の2関係コメント②	閲覧等の請求の理由に照らして不要と思われる項目を開示しない対応は現実的に極めて困難であるため、名簿の閲覧を認めないか、認める場合は厳格な条件を付すべき。
70	第64条の2関係コメント③	各マンションの実態等に応じて設定する閲覧等を請求できる者の範囲について、具体例を提示していただきたい。
71	第64条の2関係コメント④	管理組合が個人情報取扱事業者に該当しない場合を想定する記載となっているが、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン」に関するQ&Aによると、管理組合は個人情報取扱事業者に該当すると思われるので、記載を見直すべき。
72	第66条	標準管理委託契約書においてカスタマーハラスメントを具体的に定めているが、標準管理規約でも同等の記載をすべき。
73	第67条の2第1項	探索した結果、旧区分所有者である場合もあることから、「当該区分所有者」を「新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者(新旧区分所有者)」のように幅を持たせた記載にした方が良いのではないか。
74	第67条の2第3項	第2項及び第4項では弁護士費用を定めているため、第3項についても「前項に定める弁護士費用等及び探索に要した費用」としていただきたい。
75	第67条の2	外国に居住する区分所有者が管理費等を滞納した場合、訴訟手続きに多大な時間と手間を要することから、このような場合の対処について記載すべき。
76	第67条の2	所在等が判明しない区分所有者の探索費用を請求することができる規定は重要である。
77	第67条の2	区分所有者へ探索費用の請求について事前周知することでトラブル防止が規定できるため、第31条において探索費用を請求される旨を記載するのはどうか。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要
78	第67条の2	第67条の2の新設は一步前進だと受け止めている。区分所有建物に特化した新たな財産管理制度の創設が検討されているが、この制度に要する費用のうち、どこまでが原因者に請求できるのか明示することが必要。
79	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。
80	第67条の2関係コメント②	第三者が他人の住民票の写しや戸籍謄本等の交付を請求する場合は、法令により要件が極めて限られているため、住民票の写し等の交付請求については慎重に取り扱うべき。
81	第72条第1項	決議に反対した区分所有者から同意書面を徴収することは混乱の元になりかねないため、「第47条第3項第1号で決議された規約を原本とする」とした方が良いのではないかと。
82	第72条関係コメント	規約原本と現に有効な規約が存在し、閲覧対象となる書類が膨大になるため、現に有効な規約を規約原本とするのはどうか。
83	第72条関係コメント	区分所有者が規約の変更内容を容易に理解しやすくなるとともに、管理組合にとっても保管書類の省スペース化や業務の効率化につながるため、規約を変更した場合は電子保存を推奨する旨をコメントに記載してはどうか。
84	団地型 第34条関係コメント⑨	改正案には賛成するが、「団地建物所有者等」とするのは「区分所有者等」や「組合員等」としても意味は変わらず、柔らかな表現となるため「区分所有者等」や「組合員等」とするのが適切と考える。
85	団地型 第45条第5項	第5項が改行されていない。現行の令和3年6月22日国住マ第33号においても、第5項は1字分下がっている。
86	団地型 第49条、第69条	第69条第5項で記載されている建築物の耐震改修の促進に関する法律の法令番号を、第49条第3項に記載すべき。
87	団地型 第49条関係コメント①	現在の技術では数百人規模の総会においてWEB会議システムを採用することは困難であるため、団地総会にWEB会議システムを用いる場合は通信障害等に留意することや、議事に影響がある場合にはWEB会議システムを採用しないことも考えられる旨のコメントを追加すべき。
88	団地型 第50条関係コメント	実態に合わせて、団地内の棟が数期に分けて分譲された棟がそれぞれ棟別管理組合となっている場合は、標準管理規約(団地型)ではなく、各棟管理組合が標準管理規約(単棟型)を参考に管理規約を設定する旨のコメントを追加すべき。
89	団地型 第68条第2項、第3項	棟総会の招集要件を満たすのが実務上困難な場合もあるため、団地管理組合の理事長が招集することができるかどうか。また、団地管理組合の理事長が棟総会の議長となることもあり得るのではないかと。
90	団地型 第82条第3項、第4項	規約変更は棟総会の議決事項ではないため、棟総会に関する記載部分は削除すべき。また、規約原本の閲覧については第2項において規定があるにも関わらず、第4項で同じ内容が規定されている。
91	複合用途型 第33条	駐車場使用料は、経費を差し引いた残金を管理費に繰り入れたあともしくは直接修繕積立金に充当するのが妥当と考える。
92	別添1	管理会社が管理者に就任する③外部管理者総会監督型が増えてきているが、分譲時から③を導入する場合は内容をよく理解せずに購入するおそれがあるため、区分所有者が管理者になる場合と何が違うのか、③のメリット・デメリットを販売時に告知すべき。
93	別添4 1	管理計画認定には有効期限があるため、認定期間を追加すべき。
94	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。
95	別添4 6	「長期修繕計画上の変更予定時期」とするのは、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。
96	別添4 6	多くの管理組合では段階増額積立方式を算用しているが、直近の変更額のみを総会で決定しそれ以降の将来の変更額までは決定していない場合が多々あり、総会で決議された長期修繕計画を添付する場合に決定していない将来の変更額を決定していると捉えられる恐れがあるため、長期修繕計画上の変更予定時期等は削除していただきたい。
97	別添4 6	長期修繕計画を添付する場合、計画から積立方式を判断することができるため、修繕積立金の積立方式は削除していただきたい。
98	別添4 6(第64条関係コメント⑦)	均等積立方式の方が段階増額積立方式より優れていることから、均等積立方式が原則であることを明記すべき。
99	別添4 7	集合住宅における受動喫煙防止は極めて重要であり、専有部分であっても喫煙の制限の有無は開示されるべきであるため、喫煙の制限の有無も追加していただきたい。
100	別添4 14	どのような重大事故・事件が対象となるかが不明であるため、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を参照するなどの例示をしていただきたい。
101	別添4	管理業者が管理者に就任する場合、マンション購入希望者が容易に判断できるようにするため、管理業者が管理者に就任しているかどうかがわかるようにしていただきたい。
102	その他	EV充電設備の導入を検討している管理組合では、組合員を対象としたEV充電事業が収益事業になることを恐れており、EV充電設備の設置推進の妨げとなっている。EV充電設備を導入する管理組合の収益事業の判定基準を明確にいただきたい。特に、管理組合が、組合員以外の外部利用者を対象としたEV充電事業の取り扱いについて明確なガイドラインを設けていただきたい。
103	その他	共用部分にEV充電コンセントを設置する際は総会決議が必要となり、合意形成に時間を要しているため、法令やガイドラインにおいて、EV充電コンセントの設置が「保存行為」に該当すると明確に位置づけていただきたい。
104	その他	EV用充電設備は高価であり維持費がかかるため普及しておらず、標準管理規約に書き込むには時期尚早と考える。普及率が2割程度を越える時期に検討するのが良い。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要
105	その他	EV充電設備を設置する際の決議内容は、様々な利用形態に対応できるように記載していただきたい。また、来客用のEV充電設備を設置する場合や、V2Hシステム(電気自動車に貯められた電気を自宅で使えるようにしたシステム)にも言及すべき。
106	その他	コメントで記載しても実際の管理規約には反映されないため、必要な事項は全て規約本文に記載すべき。
107	その他	電磁的方法が利用可能な場合に関する規定全般について、情報の公正性・完全性を担保するため、情報セキュリティに関して求められる要件の記載があると良いのではないかと。
108	その他	受動喫煙に関するトラブルが増加していることから、喫煙に関する規定を追加していただきたい。
109	その他	管理計画認定制度の推進がマンション管理の適正化の推進につながるため、管理計画認定を受けるための必要な管理規約の見直しについては、特別多数決議ではなく普通決議でできるようにしてはどうか。 また、管理の見える化については、認定を取得しようとするマンションの見本となるため、認定を取得したマンションの管理規約や長期修繕計画の公開を進めていただきたい。
110	その他	第三者管理方式において、区分所有者が損害を被ることがないよう、抜き打ちの監査の義務化や救済を可能とする条項を追加していただきたい。管理状況を区分所有者間で共有できれば改善の余地が増えるため、希望する区分所有者だけでも組合員名簿を共有できるような措置を検討していただきたい。