

中高層共同住宅標準管理規約の改正概要案に関する
パブリックコメントの実施状況等について

1. パブリックコメントの実施状況

(1) 実施期間

平成15年10月8日(水)～10月31日(金)

(2) 意見提出者総数

62者

(内訳)	1. 管理組合役員	...	2
	2. 管理組合団体	...	6
	3. マンション管理士	...	13
	4. マンション管理士団体	...	1
	5. 管理業従事者	...	6
	6. 管理業者等	...	3
	7. その他マンション関係団体関係者	...	7
	8. その他	...	30

(意見提出者の職業が複数記載されている場合は、複数を計上しているため、内訳の合計は62を上回る。)

(3) 項目別意見総数

305

(内訳)	. 標準管理規約全般に関する事項	-----	22
	. マンション管理に係る法制度の充実に伴う事	----	67
	. マンション管理に係る情勢変化に伴う事項	-----	55
	. その他	-----	161

2. パブリックコメントで出された主な意見

別添のとおり

マンション標準管理規約改正概要案に関する意見概要及び当該意見に関する考え方

標準管理規約全般に関する事項

1. 標準管理規約の位置付け

意見概要	考え方
標準管理規約の位置付けを、管理組合が規約を作成、変更する際の参考と明確に位置付けることに賛成である。	マンションの管理は、管理組合が主体性をもって行うものであることにかんがみ、標準管理規約については、マンションに係る法制度や諸情勢を踏まえた適切な内容としつつ、その位置付けはあくまで管理組合が規約を作成、変更する際の参考とする。
標準管理規約は、単なる参考の位置付けにとどまることなく、現状及び今後想定される管理組合運営の問題にも対応できるものを策定すべき。	
管理組合が規約を作成、変更する際の参考として位置づけることに賛成であるが、不適切な原始規約が未だに作成されていることから、新規分譲が行われる場合に使用されるものとして位置づけることも必要である。	改正後の標準管理規約も、改正前と同様新規分譲時の規約案作成に資するものでもあることから、新規分譲時に使用されるものとしても、引き続き周知を図っていく。
管理組合法人を対象とする管理組合法人型の標準管理規約や、マンション管理士等の専門的知識を有する区分所有者以外の者が管理者となる管理者管理方式型の標準管理規約を作成すべきである。	法人ではない管理組合において、区分所有者が管理者として管理を行うマンションが多い実態にかんがみ、標準管理規約としては、現行の3類型を引き続き規定する。

マンション管理に係る法制度の充実に伴う事項

1. マンション管理における専門的知識の活用

意見概要	考え方
専門的知識を有する者の活用については賛成であるが、マンション管理士のみならず、弁護士、建築士、公認会計士、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャーもコメントに例示すべきである。	ご指摘を踏まえ、専門的知識を有する者の具体例をコメントに記載する。
専門的知識を有する者の活用については賛成であるが、管理組合の顧問、専有部分の修繕を承認する際や管理事務を委託する際の助言者として、マンション管理士の役割を規約に明確に規定すべきである。	管理組合が専門的知識を有する者に相談したり、援助を求めたりする旨を規定するとともに、そのための経費を管理費から支出することができる旨を規定する。
マンション管理士については、現時点において、その役割が明確とは言えないことから、規約に規定することは適切ではない。	マンション管理適正化指針の規定を踏まえ、マンション管理士を例示として規定する。
マンション管理士等の専門的知識を有する者の活用は、マンション管理における管理組合の自主自立の基本理念に反するとともに、管理組合の管理能力の軽視にも当たることから、規定すべきではない。	マンションの適正管理には、権利及び建築技術の点で専門性を必要とするものであり、専門的知識を活用することと管理組合の自主性は両立すると考える。

2. 建替えに関する調査等

意見概要	考え方
建替えに関する調査を管理組合の業務と規定するならば、改良を伴う修繕も同様の位置付けを規定すべきである。また、建替えは管理組合の解散を伴うことから、その際の規定も必要となる。	ご指摘を踏まえ、建替えは管理組合の消滅を伴うことから、消滅時における残余財産の清算に関する規定を置く。
建替えに関する管理組合の業務として、建替え決議に至るまでの間の有志による建替え検討に係る事項、新しいマンションへの再入居までの間の組合員の仮住居の確保等の事項も規定すべきである。	管理組合はマンションの維持、管理を業務とするが、その延長線上に建替えを想定することは管理組合の存在意義に反するものではないと考え、管理組合の業務として、建替えに係る合意形成に必要な事項の調査を規定する。また、合意形成までの調査及び合意後の一定期間において、修繕積立金を取り崩すことができる旨を規定する。
管理組合はマンションを適切に維持管理することをその業務とするのであり、建替えに関する事項を管理組合の業務として規定する必要はない。	

3. 普通決議で決する共用部分の変更

意見概要	考え方
共用部分の変更については、これまでも多くの議論やトラブルがあることから、特別決議が必要となる工事の具体例を記載すべきである。	ご指摘を踏まえ、具体的な工事例とその実施に必要と考えられる手続きをコメントに記載する。
不公正で合理性を欠くような大規模修繕が、安易に実施されることを防止するため、共用部分の変更を普通決議で決する場合には、決議要件を総議決権数の過半数とするなど、共用部分の変更が適正に行われるように規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項等については、総組合員数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることができる旨をコメントに記載する。

4. 規約・議事録作成及び議決権行使の電子化

意見概要	考え方
個人情報情報の漏洩や情報弱者への配慮が図られるよう、電子化は慎重に検討する必要がある。また、管理組合における電子化の整備状況に応じて選択できるような規定をすべきである。	ご指摘を踏まえ、電子化に関する規定は、管理組合が電磁的方法を利用可能でない場合と利用可能な場合に分けて、規定を整備する。
規約・議事録の作成及び議決権行使の電磁的方法にあたっては、その具体的な内容を記載すべきである。	ご指摘を踏まえ、コメントにその旨を記載する。
区分所有法が改正されたものの、規約・議事録の電子化の基準が明確にされていないことから、標準管理規約に規定すべきではない。	標準管理規約としては、区分所有法の改正を踏まえ、電子化に関する所要の改正を行う。

マンション管理に係る情勢変化に伴う事項

1. 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

意見概要	考え方(案)
修繕等の履歴情報の整理及び管理は、マンションを適正に管理するために重要であることから、管理組合業務として規定すべきである。	管理組合による適切な修繕等の推進、そのための修繕等の履歴情報の整理及び管理等が求められていることから、管理組合の業務として規定する。なお、委託については、管理事務一般を委託できる旨規約に規定されており、本件に関し特別の規定を置く必要はないと考える。
修繕等の履歴情報の整理及び管理は管理組合の負担を増大させることから、整理及び管理業務を管理業者へ委託することができる旨や、整理及び管理は工事受注業者の業務とする旨の内容を記載すべきである。	

2. 共用部分

意見概要	考え方(案)
パイプスペースやインターネット通信設備に加え、インターホン設備、火災警報設備、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く。)、床下配管等を、共用部分と規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、共用部分の範囲の具体例に関し、規定を整備する。
網戸や給湯器ボイラーなど、修理を行う際に管理組合の修繕積立金から支出することが適切ではないものは、専有部分と規定すべきである。	

3. 管理費滞納に対する対応

意見概要	考え方(案)
管理費滞納への対応としては、迅速に対応ができるように理事会の決議事項と規定することに加えて、その具体的な手続きも記載すべきである。また、区分所有法第26条第4項の理事長の包括的授權規定との関係を明確になるように規定すべきである。	共用部分の管理に関する事項は、原則その都度総会決議によることとなっているが、管理費滞納に関する場合には迅速性確保の観点から、理事長が、理事会決議により、管理組合を代表して訴訟追行できる旨規定する。
管理費滞納者に対する訴訟に要する弁護士費用や遅延損害金の請求、駐車場使用契約の解除についても規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、弁護士費用と滞納及び督促に係る諸経費を請求できる旨を規定する。なお、駐車場使用契約の解除を規定するかは各管理組合の判断によることとする。
管理費等滞納者への訴訟の提起については、訴訟費用の予算化が必要となることから、理事会の決議事項ではなく、総会の議決事項とすべきである。	訴訟費用を予算として認めるのは総会決議によるが、個々の訴訟提起については迅速な対応を可能とする観点から、理事会決議による旨規定する。

4. 管理組合のコミュニティ形成

意見概要	考え方(案)
<p>良好な住環境と円滑な管理組合運営の確保のためにコミュニティ形成が重要であることから、管理組合業務として規定し、そのための活動経費を管理費として支出できる旨規定すべきである。また、管理組合が積極的にコミュニティ形成を図ることができるよう具体的な活動事例を記載すべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、地域コミュニティにも配慮した居住者間コミュニティの形成を管理組合の業務として、そのために必要となる経費を管理費から支出できる旨を規定する。</p>
<p>管理組合は建物の適正な維持管理を目的とする団体であること、また、リゾートマンション等のように区分所有者が常時居住していない場合はコミュニティ形成が極めて困難であることから、管理組合の業務として規定すべきではない。</p>	<p>コミュニティは、建物の維持管理の観点から必要であること、リゾートマンションのようなところでもコミュニティの存在が維持管理を妨害することにはならないことから、コミュニティ形成に関する所要の規定を設ける。</p>

. その他

1. 管理組合の運営

意見概要	考え方(案)
<p>対象物件の使用や管理組合の運営上で必要となる細則（ペット飼育細則、総会運営細則、理事会運営細則等）に関し、そのモデルを例示すべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、これまでの使用細則に加え、管理組合運営上必要となる細則を定めることができる旨を規約に規定し、その具体例をコメントに記載する。また、ペットについては、ご指摘を踏まえ、飼育を認める場合及び認めない場合の両方の規約例をコメントに記載する。</p>
<p>ペット飼育や駐車場使用等の重要な生活ルールについては、使用細則ではなく規約本文に規定すべきである。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、専門委員会の設置に関する規定を置く。</p>
<p>管理組合運営が円滑に行われるように、理事会の下部組織として専門委員会を設けることを規定すべきである。</p>	<p>管理規約は、区分所有者の管理への参加を前提に、その詳細を規定する性質であること、過料は管理組合が課すものではないことから、標準管理規約の内容としてはなじまないと考える。</p>

2. 総会及び理事会

意見概要	考え方(案)
総会時の委任状の定型を理事長への委任としている例が多く、総会出席者の多数意見に反して、委任状に基づく議決権を背景に理事長意見が可決される場合があり、問題と思う。	ご指摘を踏まえ、代理人は主体的に決定することが望ましい旨コメントに記載する。
理事長は、総会において議案提案や質問答弁を行うものであり、総会の議長は出席組合員から選任すべきである。	総会の議事は、議案提案者が進めることにより円滑に進むことが多いこと、ご指摘の点は現行のコメントに記載されていることにかんがみ、現行どおり理事長を議長とする。
議長の議決権行使に関し、現行の条文では、議長自身が持つ議決権や、他の組合員から委任された議決権の行使に係る解釈が分かれており運用上のトラブルを招いている。規約又はコメントにおいて、この点を明確にしておくべきである。	ご指摘を踏まえ、可否同数の場合に議長が決する旨の規約を削除し、最初から議長も議決権を行使すること、可否同数の場合、当該議事は否決となること等をコメントに記載する。
総会は組合員で構成する会議であることから、議事録の署名は、議長及び議長の指名する出席組合員2名とすべき。	ご指摘を踏まえ、議事録署名を議長及び議長の指名する出席組合員2名と規定する。
やむを得ない事情により理事が理事会に出席できない場合に限定して、予め書面により委任を受けた理事の配偶者及び一親等の親族は代理出席して議決権を行使できるように規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り代理出席を認めることを規約に定めることもできる旨コメントに記載する。
非常災害時等にマンションの居住者の人命や資産を確保するため、理事会において総会の承認なしに緊急措置を講ずることができる旨や理事長代行を置く旨を規定すべきである。	災害等緊急時の対応については、規約に規定がない場合でも、理事会等の適切な対応は緊急避難等の法理から可能であることを踏まえ、規定しないこととする。

3. 管理組合の役員

意見概要	考え方(案)
賃貸化の進んでいるマンションなど現に居住する区分所有が少ないマンションでは、区分所有者のみでの適正管理が困難であることにかんがみ、管理者や理事会役員にマンション管理士等の専門的知識を有する者や占有者、賃借人になることができるように規定すべきである。	マンション管理は、区分所有者、管理組合が主体的に取り組むべきとのマンション管理適正化法の趣旨を踏まえ、標準管理規約としては、管理組合役員要件は現行どおりとし、外部者の役員就任に関する規定は置かず、他方、適正な管理を推進する観点から、専門的知識の活用に関する規定を設けることとする。
役員資格要件の緩和については、区分所有者と同居する配偶者又は親族が理事になることができる旨規定すべきであり、理事長及び監事の要件を緩和すべきでない。	

役員の不正を防止するために、役員は任期1年で輪番制とし、連続2期までとすべきである。	役員任期については、管理組合運営の継続性確保の観点から、2年任期及び半数改選が有効であると認識しており、その旨現行のコメントに記載されているところである。
管理組合運営の継続性と活性化を図るため、役員は任期を2年で半数改選と規定する。さらに、理事会運営の硬直化を防止するため、理事長任期は連続2期までとする制限や、選出方法に関して規定すべきである。	
管理組合の業務執行や財産の状況を厳正に監査できるよう、監事の役割を強化するとともに、マンション管理士や公認会計士等の専門的知識を有する者を活用できるように監事の要件を緩和すべきである。	マンション管理は、区分所有者、管理組合が主体的に取り組むべきとのマンション管理適正化法の趣旨を踏まえ、監査についても、他の役員同様、現行どおりとし、外部者の就任は規定しないこととする。また、業務執行等の不正の状況が認められるときは、現行の規約をもとに、監事が臨時総会を招集することが求められる。
管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認められるときには、監事は臨時総会を招集しなければならない旨を規定すべきである。	
役員活動においては、時間的拘束や役員活動に要する経費負担を強いることから、役員に対する報酬や活動に要する経費の支払を義務付けるべきである。	ご指摘の趣旨は、現行の規約第35条第2項に規定されている。

4. 組合運営の諸手続き

意見概要	考え方(案)
規約原本について、集会の決議により設定及び変更を行った場合には、区分所有者全員の書面ではなく、その集会の議長及び区分所有者2名の署名捺印により原本証明をした規約を規約原本とする旨規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、分譲時の規約及びその同意を証する書面、規約変更がなされた場合は、変更を決議した総会の議事録、現に有効な規約の内容を記した書面も含めて規約原本等として、保管、閲覧の対象と規定する。
区分所有者の居住状態や専有部分の貸与状況等について、区分所有者が管理組合へ届け出ることを義務付けることを規定すべきである。また、居住者の長期不在時も、漏水や火災等の緊急時の被害拡大防止の観点から、予め理事長に緊急連絡先を届け出る旨規定すべきである。	ご指摘を踏まえ、組合員の所在については、管理組合が把握できるよう、その連絡先の届出が必要である旨コメントに記載する。
会計については、管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計に区分して経理すべきである。	ご指摘を踏まえ、駐車場会計を別会計にすることができる旨をコメントに記載する。
設計図書の保管及び閲覧を管理組合の業務として位置づける。	ご指摘を踏まえ、マンション管理適正化法によって管理組合に交付されることとなった設計図書の管理を、管理組合の業務として規定する。