



特集 「2つの老い」、マンションを巡る変化を受けて マンション標準管理規約が改正

マンションを巡る「2つの老い」の進行等に伴う課題や昨今の社会情勢の変化等に対応するため、「マンション標準管理規約」が2024年6月7日に改正されました。今号では、その概要について単棟型の標準管理規約をベースに紹介します。

1.改正の背景

マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。こうした状況に対応するため、今後のマンション政策について幅広く検討することを目的として、国土交通省では「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、同検討会のとりまとめ(令和5年8月)に基づいて設置した「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」において「マンション標準管理規約」の見直しに向けた議論を重ねられ、その議論のとりまとめ等を踏まえ、マンション標準管理規約の改正が行われました。

2.高経年マンションの非居住化や所在不明区分所有者の発生への対応等

マンションでは、区分所有者自身が居住せず、第三者に貸し出しされたり、空き家になったりしている住戸が増加しています。その数は、全国のマンションの3.9%と言われており、今後、ますます高経年マンションが増える中で、これまでの標準規約には連絡先の届け出に関する明確な規定がなく、新しい所有者がマンションに居住していない場合、管理組合が電話番号や現住所を把握できないことがありました。改正した規約は、区分所有者に変更があれば現住所や緊急連絡先を管理組合に届け出るように決めました。また、管理組合が管理費徴収などのため、弁護士に依頼するなどして所在を突き止めた場合は、かかった費用を所有者に請求できるとしました。

(1)組合員名簿等の作成・更新の仕組み

改正前の標準管理規約では、第64条(帳票類等の作成、保管)に「組合員名簿」が含まれていましたが、今回の改正で、新たに第64条の2(組合員名簿等の作成、保管)が新設されまし

た。その中では、組合員名簿及び居住者名簿を書面又は電磁的記録により作成して保管すること、組合員からの閲覧についての規定、第31条で組合員の住所等に変更があった際に管理組合に届け出ること等が追記されたことによる名簿の更新、毎年1回以上の名簿の確認が記載されました。また、第31条関係コメントでは、区分所有権取得・喪失届出書の様式他に、住所等変更届出書の様式が追加され、現に居住する住所、電話番号、緊急連絡先が追記され、緊急連絡先は、氏名、届出者との関係及び電話番号が考えられるとの記載が追記されています。また、専有部分を第三者に貸与する場合において、当該第三者に関する情報を管理組合に届け出ることが記載されました(第19条及び同条関係コメント)。

管理計画認定制度の認定基準に組合員名簿・居住者名簿を備え、1年に1回以上は内容の確認を行う事が求められます。認定制度の取得を目指す組合は、標準管理規約に合わせた規約改正が望ましいでしょう。

なお、第64条の2関係コメントでは、名簿の作成に当たっては、災害時の安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握する事が望ましいとし、名簿の取り扱いについても、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な指針に基づき、個人情報保護法による、利用目的の特定、通知等、適正な取得、要配慮個人情報、第三者提供の制限、安全管理措置等について遵守する事が求められています。

(2)所在等が判明しない区分所有者への対応

第67条の2(区分所有者の所在等の探査)が新設され、区分所有者の所在等が判明せず管理に支障を及ぼす場合において、理事会の決議を経て理事長は所在等不明区分所有者の探索を行えとし、その探索に要した費用を当該区分所有者に請求することができることが記載されました。



令和6年 秋のマンション 総合セミナーを開催します

今回は、「マンションの長期マネジメント計画」をテーマに、提唱者である長谷川氏をお迎えして講演を行います。長期マネジメント計画とは、マンションの長期的な運営方針と、それに相応する修繕、改修のマスタープラン(ハード)及び、区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営のビジョンや取組方策(ソフト面を含む)等を一体化した計画であり、長期修繕計画の上位の計画として機能する計画です。お住まいのマンションの将来を考える上で、必要不可欠な計画となりますので、この機会に一度考えてみませんか。

なお、どなたでも参加頂けますので、奮ってご参加ください。

- ・日時：令和6年10月6日(日) 14:00~17:00(受付開始は13:30から)
- ・場所：パルテノン多摩(4階) 第1会議室
- ・講演：第1部 14:00~15:40

「マンション長寿命化と終活に向けたビジョンづくり
~マンション長期マネジメント計画について~」

講師：国土交通省 国土技術政策総合研究所 建築研究部長 長谷川 洋 氏

- ・定員：70名(申込先着順)
- ・費用：無料
- ・お申込み：9月30日(月)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記のFAXかメール、ホームページにてお申込み下さい。
【宛先】連絡会事務局(橋口宅)
FAX:042(404)8763
Eメール:tamakanren20921@gmail.com
連絡会ホームページ:https://takanren.org/



また、同条関係コメントでは、共用部分の管理に支障を及ぼす場合について、①管理費等の請求先が不明である場合、②総会の成立や決議が困難となる場合、③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の悪影響を与え、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取る事ができない場合等、具体的な例示がされています。

3. マンションの管理情報の見える化の推進

(1) 修繕積立金の変更予定等の見える化

第48条関係コメントが新設され、総会において、長期修繕計画上の積立予定額と現時点の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、今後の修繕積立金の変更予定時期、予定額等を明示することは、合意形成に有効と考えられるとしています。また、マンション売買時の購入予定者に対する管理情報提供項目例（コメント別添4）に長期修繕計画上の修繕積立金の変更予定額及び変更予定時期を記載すること、修繕積立金の積立方式（均等積立方式、段階増額積立方式）の記載が追加されました。

(2) 管理に関する図書の保管の推進

第49条では、総会での議事録の作成、保管、閲覧については定められているものの、議案書や資料等の保管については定められておりませんでした。議事録だけでは、詳細な内容を把握することができないおそれがあるとし、第49条の2（総会資料の保管）が新設され、総会議案書および付随する資料を保管することが記載されました。また、第53条（理事会）にも、総会と同様に理事会で使用した資料を保管することが追記されています。なお、議事録には個人情報やプライバシー情報が含まれる場合も多いことから、第49条関係コメントでは、閲覧等に当たっては、発言者や審議内容から特定の個人が識別できないように加工するなど、適切に対応することが必要であるとしています。

次に、規約原本から規約内容が総会決議により変更されている時の対処として、第72条3項に記載されていますが、同条関係コメントで、管理規約を変更した際に、変更内容を反映した冊子を作成することが望ましいことが追記されました。その方法として、(ア)規約原本とは別に、変更内容を反映した冊子を作成し、理事長が署名する方法、(イ)規約原本に、変更内容及び理事長の署名と記載した書面を添付する方法があると

具体的に示されています。また、現在有効な規約内容の一覧性の確保や、閲覧をする際の利便性を考慮して、(ア)の方法により作成することが望ましいとされています。既に、記載の通りに対応している組合、総会の議案書のみで対応している組合や、総会後に変更された規約・細則部分だけ区分所有者へ配布する等の対応をしている組合もあり、対応は組合によって様々ようです。今回の改正を受け、ご自身の組合での対応方法についてご確認ください。

4. 社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応

(1) EV(電気自動車)用充電設備の設置の推進

EV用充電設備を設置する際の使用上のルールや使用料を予め駐車場使用細則等に定めておくことが望ましいと記載され、設置にかかる費用や運用・維持費を誰がどの程度負担するかについて、予め総会で決議しておくことが望ましいとされています（第15条関連コメント）。また、EV用充電設備の設置工事を行う際の決議要件の考え方として、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、普通決議により実施可能とされています（第47条関係コメント）。最後に、マンション売買時の購入予定者に関する管理情報提供項目にEV用充電設備が設置された駐車場区画数、出力電力、当該区画の使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約・細則条項）等が追加されました（コメント別添4）。

東京都では、2030年までに集合住宅に6万基の充電器を設置することを目標としており、導入調査経費補助や、充電設備普及促進事業による充電機器の購入費と工事費の補助、ランニング経費補助による3年間の補助制度があります。国の補助金制度と合わせれば、補助金の上限はありますが、場合によっては初期費用0での導入も可能です。詳しくは、下記URLを参考にしてください。

(<https://www.tokyo-evcharge.metro.tokyo.lg.jp/>)

(2) 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等

宅配ボックスの設置工事を行う際の決議要件として、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られると記載されました（第47条関係コメント）。令和3年での改正では、置き配について、共用部分に物品を置くことは原則として認められないとしつ

つも、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配は認められるとし、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障にならないように、管理組合として置き配を認める場合は、使用細則を定めてルール化することが必要になるとしてあります。一方で、そもそも、①オートロックのマンションで、置き配を行うことが難しい。②美観上の問題、非常時の通路確保の問題、防犯上の問題などで住民間のトラブルが懸念される。③置き配に関する細則まで規定するのは難しいと云った声もあり、置き配に関しての使用細則を策定する際の参考となるポイントが、マンション標準管理規約とは別に国交省より公表されております。その内容は、①置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物及び宅配物を収納・保管するものを置くことが可能な場所について具体的に定められていること。②宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。③置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。④使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。⑤置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。⑥消防法に基づき、廊下、階段、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。がポイントとして挙げられています。

5. その他

その他、全般関係コメントには、外部専門家の3つの活用パターンの説明をより詳細に明記し、かつマンション管理業者が管理者として選任される場合の注意喚起が追記されました。また、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、管理組合がとることが望ましいと考えられる対応の例が第32条関係コメント⑨に記載され、第43条（総会の招集手続）関係コメントでは、書面での掲示の他、ディスプレイに情報を投影する掲示方法が追記されています。

以上が、今回の改正の概要となります。高経年マンションに限らず、築浅のマンションにも関わる改正内容となっておりますので、皆さんの理事会でも是非ご検討頂き、不明な点があれば、多摩管連までお問合せ下さい。

【関連情報サイト】

<国交省>https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html
上記よりマンション標準管理規約や関連資料がダウンロードできます。



管理計画認定制度のアンケートから見たもの

～先延ばしに出来ない修繕積立金問題～

多摩市では昨年度から「管理計画認定制度」が始まりました。今年5月に永山の民間マンションが第1号の認定取得となったほか、いくつかのマンションで認定取得の準備を進めているようですが、まだまだ認知度は高いとは言えない状況です。

そこで、広報43号のお届けに合わせて「管理計画認定制度」の項目に合わせたアンケートを実施し、105管理組合への送付に対して、35の管理組合から回答が寄せられましたので、その結果について報告します。

なお、回答のあった35組合の内9組合は全て出来ているとの回答を頂きました。管理規約や名簿の管理など、認定条件への精査は必要ですが、ぜひ認定の取得に進んでいただきたいと思ひます。

○管理組合の運営と管理規約

管理運営関係、管理規約の作成については全ての組合が「出来ている」との回答でしたが、緊急時の専有部分への立入り、修繕履歴の保管、財務・管理の情報提供については「出来ていない」が7組合、「無記入（わからない）」が4組合と回答。30%にあたる11組合に充分な対応が出来ていない可能性がみて取れます。専有部の立入は漏水等の事故などだけでなく、災害時などにも可能になる規定を求めています。但し、その運用には十分な根拠となる細則を備えるなど、慎重さが求められます。履歴情報の保管は将来の管理計画作成のため大事な情報となります。保管期間については東京都のマンションポータルサイト※などで資料を確認できますが、ほとんどが永久保存又は10年となっており、電子化保存など保存方法の検討も必要になります。<※1:https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/48kanri-guide/03guidebook_03.pdf>

○修繕積立金と長期修繕計画

修繕積立金の他会計への充当、滞納への対処についてはそれぞれ2組合が「出来ていない」と回答、「無記入（わからない）」もそれぞれ3組合2組合の回答が有りました。特に修繕積立金の他会計への充当の禁止は管理規約にも明記されていると思われ、組合運営に問題を抱えていることが懸念されます。

「出来ていない」「無記入（わからない）」が多く回答されたのは長期修繕計画関係で、長期修繕計画の中身についての質問に対しては、「出来ていない」より「無記入（わからない）」がかなり多くなっています。特に「修

繕計画の最終年度に借入残高の無い計画になっているか」については「出来ていない」4組合（11%）に対し、「無記入（わからない）」が9組合（26%）となっています。長期修繕計画もただ作成するだけでなく、組合員にしっかり理解、認識して頂かないと、将来の大規模修繕をスムーズに進められないことになる可能性をはらんでいます。

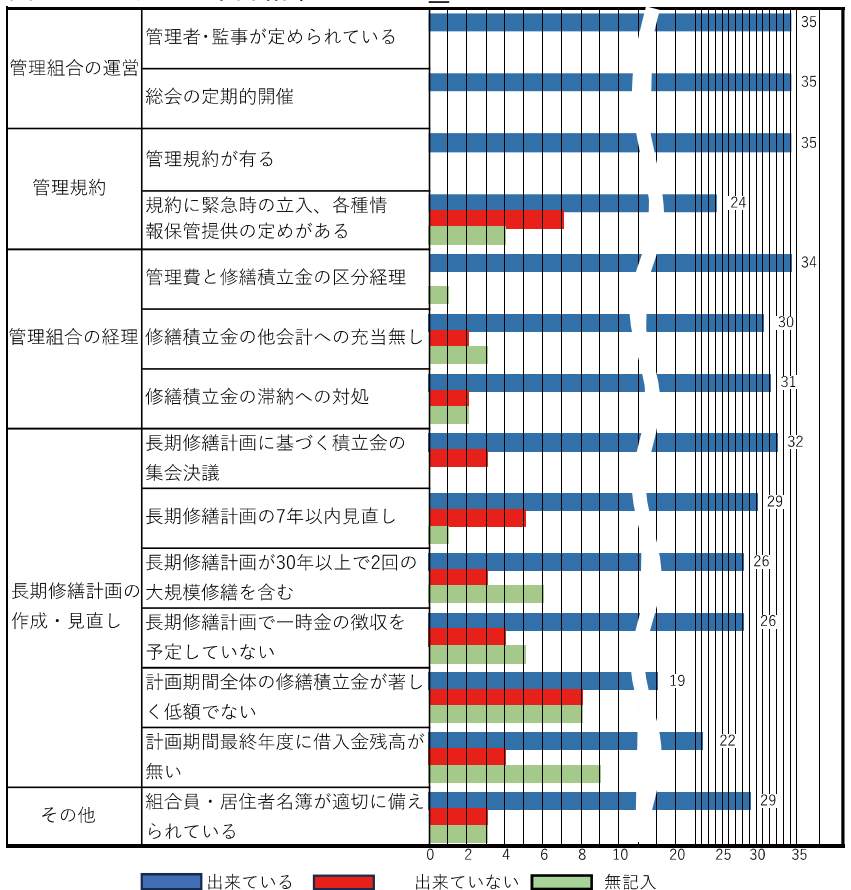
最も「出来ていない」が多かったものは「修繕積立金の額」で8組合が修繕積立金の平均値よりかなり低額であるとの回答。「無記入（わからない）」との回答も8件あり、合わせると16件（46%）となります。

修繕積立金の平均額の算定が分かりにくい面もあったと思ひますが、多くの組合が一番の問題として、修繕積立金の不足に悩んでいることがうかがわれます。平成30年のマンション総合調査結果報告書でも、3分の1以上の管理組合で、大規模修繕工事を行うための積立金が不足していると回答しています。長期修繕計画を組合員全員に十分に理解していただき、将来像をイメージして資金計画をどのようにしていくのか、難しい課題ですが、避けて通れない課題です。高経年の公団公社系では比較的敷地に余裕が有りますので、土地の

有効活用の方法なども検討に値するのではないのでしょうか。築浅の民間マンションでは意図的に初期の積立金は低額に設定されていますので、なるべく早い時期に長期の視野に立った資金計画を組合員に提示し、コンセンサスを得る必要が有ります。

なお、国土交通省では修繕積立金の積み立て方法として、「均等積み立て方式」を推奨しています。同報告書では均等積み立て方式が41%、段階増額積立方式が43%となっていますが、2015年以降の新築マンションに限ると均等方式が20%、段階増額方式が70%となっており、段階増額方式が増えつつあります。近年のマンション販売では販売直後の購入者の負担を軽くするために修繕積立金を低くし、同時に販売時の長期修繕計画がその期間内に積立金不足にならないように、購入時に5,6年分の「修繕積立基金」を徴収していますが、これによって資金不足にならない長期修繕計画が出来ています。ですが、この方式では1回目の大規模修繕時に多くを使ってしまいますので、2回目以降は当初の計画より工事金額は増えるし、積立金は思うように増えずに資金不足になりがちです。段階増額方式とした場合に、数年後の増額金額は計画による予定された増額金額に工事費の高騰による増額を加えたものが必要になります。この増額をその都度総会で承認を得る必要が有りますが、一度でも不承認になってしまえば、計画は狂ってしまいます。

図1. アンケート集計結果



メンテナンス部会報告

◆第166回 2024年4月18日(木)

200回記念誌を修繕に焦点を当てて作るため、国交省の長期修繕計画ガイドラインにある19項目の修繕項目について、1つずつ詳しく検討しました。

◆第167回 2024年5月23日(木)

200回記念誌の基本方針を確認し、修繕、メンテナンスをテーマとして、業者目線ではなく、管理組合の視点で内容をまとめていくことにし、役割分担して作業を進めることにしました。

◆第168回 2024年6月27日(木)

管理組合の視点でまとめる方針から、各論に入り、日常点検の必要性と進め方、コンサルタントの選び方などを議論してまとめました。

◆第169回 2024年7月18日(木)

見積依頼書の書き方や、それに関連して業者やコンサルタントとの接し方などについて議論しました。また、専有部分の工事を、共用部分の工事と一体として実施する場合の注意点や実際について議論し検討しました。

◆第170回 2024年8月22日(木)

前回に引き続き、見積依頼書の結果出てきた見積書の内容を検討しました。次回は契約書の中身について検討を進める予定です。また、この日は、管理組合の組合員名簿、居住者名簿の在り方や、カギ問題についても議論しました。

管理運営問題部会報告

◆第153回 2024年3月31日(日)

第1部では、「マンションの長期マネジメント計画」の作成の試みとしてC団地とT5団地を対象にマンション管理センターの様式4に取りまとめた固有データについて、内容の説明と議論を行いました。

第2部では、朝日新聞のマンション問題の5回分の切り抜き記事を題材に読み込みと議論を行いました。

◆第154回 2024年4月27日(日)

第1部では、ブリリア多摩センターのミライボ代表をお迎えして「未来計画を見据えたミライラボの取り組み」について、多くの資料を提供いただき、紹介いただきました。

第2部では、朝日新聞のマンション問題の3回分の切り抜き記事を題材に読み込みと議論を行いました。

◆第155回 2024年7月14日(日)

「100年住み続けられるGマンションを目指して」の試案として、マンション管理センターの様式「部位別計画シート(詳細版)」と補足資料「長期マネジメント計画の計画体系」「Gマンション資金計画 試算」「資金計画 グラフ」を資料に説明と議論を行いました。

◆第156回 2024年8月18日(日)

オブザーバー参加4名をお招きして、朝日新聞のマンション問題の6回分の切り抜き記事を題材に読み込みと議論を行いました。

民間マンション部会報告

◆第46回 2024年1月13日(土)

日頃の問題点や疑問点をフリーディスカッション。大規模修繕工事における工事業者との打ち合わせ方法や注意点について意見交換を行いました。また、共用部のLED化について既に交換しているマンションと情報共有を行いました。

◆第47回 2024年2月3日(土)

大規模修繕工事中のマンションを見学。外壁や廊下など共用部の工事現場の他に仮設植木置場などの関連個所も見学しました。

◆第48回 2024年3月2日(土)

既に情報共有している管理運営比較表の数字を更新、さらに充実させるために、新に追加する項目などについて意見交換を行いました。

◆第49回 2024年4月6日(土)

前回に引き続き管理運営比較表を確認しながら、機械式駐車場やインターネット設備や人件費について意見交換をしました。

◆第50回 2024年5月11日(土)

認定制度と評価制度について比較表を用いながら内容を確認、既に申請を行っているマンションより事前準備について情報共有を行いました。

◆第51回 2024年6月1日(土)

管理運営比較表の項目に加え、規約・細則や書類の保管方法など、新たな比較表作成に向けて意見交換を行いました。

◆第52回 2024年7月6日(土)

駐車場の空き状況、機械式駐車場のトラブル、防犯カメラの確認方法、EV用充電設備の設置について、意見交換を行いました。また、認定制度と評価制度の販売広告への反映について、情報共有を行いました。

◆第53回 2024年8月3日(土)

数字を伴わない新たな管理運営比較表をもとに情報交換を行い、比較検討に追加したい項目について意見交換をしました。



◇長寿命化モデル事業に10件が選ばれた

国交省は2024年度マンションストック長寿命化モデル事業の第1回採択に10件を選んだ。建替え・再生に関する先導的な取り組みや管理不全からの改善への取り組みなど費用を補助する。「計画支援」は年間の上限500万円を最大3年補助、「工事支援」は1/3を補助する。

(マンションタイムズ第470号)

VOICE



マンション給排水管改修工事の問題点?

多摩マンション管理組合連絡会 副会長 西山 博之氏
(豊ヶ丘2-1住宅在住)

共用部分の管理については、「区分所有法」・「マンション標準管理規約」等で、管理組合の責任において確実に実行されています。しかしながら専有部分については、区分所有者各自が行うこととして、これまであまり省みられませんでした。

最近の樹脂管の場合は、あまり問題になりませんが、従前よく使用されていた金属製の配管の場合は、経年劣化による腐食から漏水事故が発生しやすくなります。

マンションの専有部分の給排水管に漏水が起こると、階下の住戸に被害を与えます。区分所有者の安心な生活を守るためには、本来、計画的な点検・改修が望まれるところですが、個人の対応に任せられることが多く、老朽化により大きな不安をかかえたままのマンションが増加しているのが現状です。

マンションを大切に使用していれば「100年は十分に使える」と言える時代になりました。しかし、残念ながら給排水管自体については100年持ちません。「住まい」を安心安全に末永く使っていくために、設備配管は、いずれ「総入れ替え」をする時がやってきます。「建物を大切に使う」とは、設備配管を入れ替えることを含みます。

■管理組合員(15管理組合 / 2024年9月現在・順不同) ☆個人会員(22名) / 特別個人会員(2名)

エステート落合5-8団地	豊ヶ丘5-1住宅団地	クロスウィル多摩センター	コープタウン松が谷
Brillia(ブリリア)多摩センター	アルテヴィータ	エミネンス長池南団地	エステート鶴牧3団地
D'グラフォート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5丁目3番住宅	エステート立川一番町住宅	エステート鶴牧4・5住宅
ザ・スクエア管理組合住宅部分	エステート聖ヶ丘-3団地	グリーンコープ松が谷	

■賛助会員(15社 / 2024年9月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	三和建装株式会社
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	株式会社ティーエスケー
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール tamakanren20921@gmail.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<https://tamakanren.org/>