

知っておきたい

マンション管理ニュース

2021年6月号 (隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良オフィス：奈良県奈良市北半田西町 21 京都オフィス：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

国交省 標準管理規約改正案公表

認定基準案を反映 長期修繕計画 計画期間「30年以上」

国土交通省は4月14日、マンション標準管理規約の改正案を公表し、意見公募(パブリックコメント)を行った。

単棟型のほか、団地型と複合用途型も単棟型と同様の改正を行うとしている。

団地型については、改正マンション建替え円滑化法で新たに創設された団地の敷地分割制度に係る部分の改正案が今回初めて公表された。

国交省マンション政策室によれば、改正した標準管理規約の公表は早ければ6月ごろを想定している。

単棟型の改正案は、3月17日の「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」の最終会合で提示された案とおおむね内容は同じ。ただ長期修繕計画について提示案にはなかった変更を盛り込んだ(下表参照)。

提示案からの主な修正箇所は、検討会での委員の意見を踏まえ、定義(第2条)関係のコメントで電磁的方法の具体例として挙げた「フロッピーディスク」を削除するなどの変更を行った。

最終会合の案にはなかった部分では、管理組合の業務(第32条)関係のコメントで「25年程度以上」としていた長期修繕計画の計画期間を「30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上」と変更した。

「おおむね5年程度ごと」とした長計の定期的な見直し期間は削除した。

他に修繕に有用な書類として「給・排水設備図や電気設備図」を追加した。

同室によれば、長計の計画期間は、改正マンション管理適正化法で創設が想定されている管理計画認定制度の認定基準案で示した内容を反映した。

見直しについては同基準案で7年以内としているが「7年ごとに見直しの検討だけをすればいいと誤読される可能性がある」として改正案には記載しなかった。給・排水設備図などは「省内で検討した結果として入れた」と説明している。

団地型と複合用途型は、検討会に改正案は提示されていなかった。団地型については、改正マンション建替え円滑化法で創設された敷地分割制度について「必要な規定を整備するだけなので検討会にかかる必要がないのでは、という省内の判断」(同室)と、議論を省いた理由を説明している。

複合用途型・団地型共に「単棟型と内容自体は一緒の規定が入ってくる」と解説した。

長期修繕計画に関する変更点

管理組合の業務(32条)における「長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理」について、コメントを以下の通り変更

現行：計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる(32条関係②-1)



改正案：計画期間が30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回以上含まれる期間以上とすること(同)

現行：また、長期修繕計画の内容については定期的な(おおむね5年程度ごとに)見直しをすることが必要である(32条関係②-3)



改正案：現行の(おおむね5年程度ごとに)を削除

(マンション管理新聞1169号)

次頁の記事は、「団地型標準管理規約 秋にもガイドライン策定」です。

団地型標準管理規約

秋にもガイドライン策定へ 「敷地分割」で規定整備

国土交通省が4月14日に公表したマンション標準管理規約改正案。団地型標準規約改正案の概要を下表に示した。

「単棟型」と同様の改正を行うほか、改正マンション建替え円滑化法で認められた敷地分割事業に関する規定を盛り込んだ。土地等の分割請求や単独処分を定めた第11条コメントでは、敷地分割決議に基づく敷地分割は禁止されない旨を確認的に記載している。

団地修繕積立金(第28条)では、合意形成に必要な調査や計画等の経費に充当できる事業に敷地分割事業を追加。コメントでは事業のプロセスの参考として「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」を記載した。

国交省マンション政策室によれば、同ガイドラインは秋ごろをめどに策定を予定しており、手続き関係や留意事項などを定める。また要除却認定の適用対象拡大に伴い「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」の改定も行う予定。

他では団地総会の招集手続きを定めた第45条で目的が敷地分割決議の場合の通知事項などを追加。会議および議事の第49条8項で5分の4以上の決議要件も新設した。

第50条の議決事項に敷地分割を加えるなどの改正が施されている。

「団地型」改正案の概要

1 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

マンション標準管理規約(団地型)第11条に相当する規定があった場合であっても、改正法による改正後の円滑化法第115条の4第1項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではないことを記載(第11条関係コメント)

2 団地修繕積立金および各棟修繕積立金

団地修繕積立金および各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要な事項の調査」を記載(第28条および同条関係コメント(団地修繕積立金)・第29条および同条関係コメント(各棟修繕積立金))

3 招集手続き

敷地分割決議を行うための団地総会の招集手続きを記載(第45条および同条関係コメント)

4 団地総会の会議および議事

敷地分割決議の決議要件を記載(第49条および同条関係コメント)

5 議決事項

団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請および敷地分割決議を記載(第50条)

(マンション管理新聞1169号)

書面電子化 ・ IT 重説等

電子署名は必要なしなど 管理業協会が「Q&A」作成

一般社団法人マンション管理業協会(管理協)は3月26日、改正マンション管理適正化法の一部施行で可能になった書面の電子化やIT重説等に関し会員から問い合わせが多かった事項を解説した「実務Q&A」をまとめ、公表した。「電磁的方法」による重要事項説明書等に「電子署名は法的要件ではない」とする見解を改めて示した。

「Q&A」では

- ①電磁的方法により交付する際電子署名等は必要か
- ②IT重説会を実施する際区分所有者全員の承諾が必要か
- ③通信障害が発生した場合の対応—の3点について回答、また見解を示した。

①は、従来の紙による交付で法定要件だった管理業務主任者の「記名・押印」に代わる措置としての電子署名等は「法的要件ではない」と言及。

回答では「必ずしも必要ない」とした上で管理協が作成したガイドラインで提示した「一定の技術的基準への適合」に加え、電子押印・電子サイン・タイムスタンプ等の「電子署名」を施すことは「有効な手段」だとし、各社による判断を促した。

②では、完全オンラインの場合「区分所有者への意向確認・承諾書の取得までは要件となっていない」とする見解を示した。

理事会や管理者等の意向を確認し、確認的に書面等で承諾を得れば開催要件は満たす、というわけだ。

③は一部のオンライン参加者について、通信障害等の発生で双方向のやりとりが不可能となった場合に重説会を中止する必要があるか、とする疑問に答えた。「必ずしも中止する必要はないが、状況に応じて組合と協議の上判断することが望ましい」と応じている。

回答では「大半の方」に通信障害が発生した場合は「管理組合と協議し改めて重説会を開催することが望まれる」としたが、「一部」の場合は他のオンライン参加者との通信状態を確認。主催者側に起因する問題ではないことを確認した上で管理組合と協議し、重説会を継続することが望ましい、としている。

通信障害等への対応に関する承諾書の記載例も示した。

「Q&A」は管理協ホームページトップに表示される「令和3年3月1日施行開始 マンション管理適正化法一部改正について(第72・73・77条関連 IT重説等・電磁的交付)」をクリックすると移動するインフォメーションの最下段にアップされている。

(マンション管理新聞1167号)