# 押印不要措置も反映

## 標準管理規約改正

## 意見公募に123件

### 国交省

国土交通省は6月22日、マンション標準管理規約を改正し、公表した。ITを活用した総会・理事会開催や「置き配」を認める際の留意事項などデジタル化やコロナ禍を踏まえた条文・コメントを整備した。管理計画認定制度や建替え円滑化法の要除却認定、また団地型における敷地分割制度に関する規定も設けた。標準管理規約の改正は2017年以来4年ぶり（3月25日付・第1166号、4月25日付・第1169号に改正案）。

4月の意見公募案から大幅な変更はなかったが、議事録の作成、保管等（第49条2項）で総会議事録に行う議長と総会に出席した区分所有者2人の押印、また規約原本への押印が削除されている。

9月1日施行予定の「デジタル社会形成整備法」で従来求めていた押印が不要になることに伴い、関連手続きの規定がある区分所有法が9月1日に改正されることなどを踏まえた措置。議事録への押印については8月31日までは必要になる。

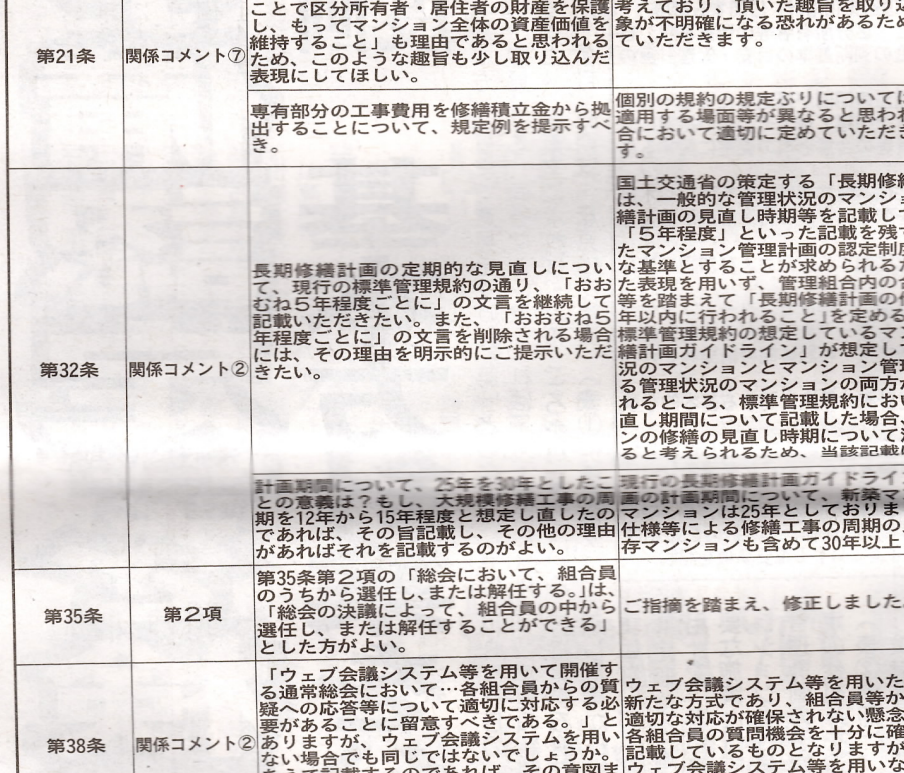
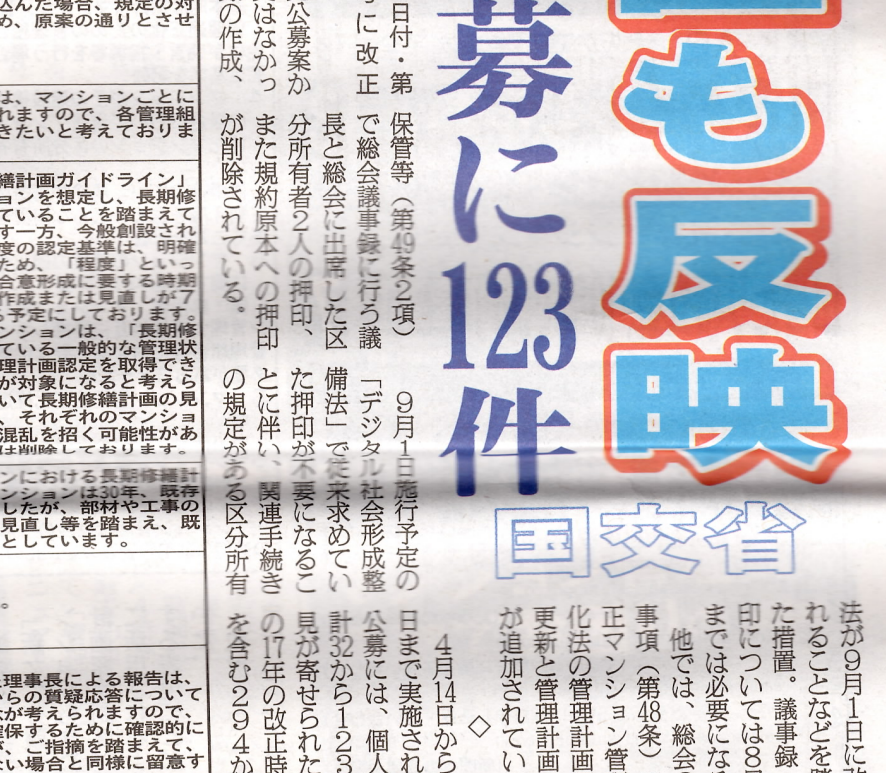
他では、総会の議決事項（第48条）で、改正マンション管理適正化法の管理計画認定の更新と管理計画の変更が追加されている。

◇

4月14日から5月20日まで実施された意見公募には、個人・団体計32から123件の意見が寄せられた。前回の17年の改正時は団体を含む294から110件だった。

同じ趣旨の意見はまとめられているが、最も意見が多かったのは管理組合の業務（第32条）関係と、総会の招集手続き（第43条）関係で共に9件（表に主な意見と意見に対する考え方）。

「置き配」（第18条関係コメント）に関し、「ルールの基準」の提示を求める意見に対しては「使用細則のモデル等については、ご意見も踏まえて今後検討いたします」としている。

## 主な意見と意見に対する考え方

| 意見関係箇所 | | 意見の概要 | 意見に対する考え方 |
|---|---|---|---|
| 総論関係 | | ウェブ会議システム構築に要する費用支出の管理費からの支出について、第27条などに記載すべきと考えるがいかがか。また、管理会社の役割について、コメント等で記載すべきと考えるがいかがか。 | ＩＴ総会の環境整備に係る費用については、管理組合の運営に関する費用として現行の第27条でも読み取れると考えており、管理会社の役割については、業務委託契約の内容等、個別事情による部分が多いため、標準管理規約のコメントにおいては示さないこととさせていただきます。 |
| 第２条 | 第10号 | 「電子計算機」は、一般用語となった「ＰＣ等」とするべきと思う。 | 電磁的方法の定義については、区分所有法施行規則第３条の規定に倣って定めておりますので、原案の通りとさせていただきます。 |
| | 第11号 | 下記のようにウェブ会議システム等の定義について「相手の状態を認識しながら通話をすることができる」という内容を盛り込むべき。 | ＩＴ総会等を開催するに当たって、第２条第11号の規定に該当するウェブ会議システム等を整備していただく必要はあると考えておりますが、実際に相手の状態を認識できるところまで求めるかどうかについては、各管理組合において判断されるべきものと考えており、一般社団法人マンション管理業協会の「ＩＴを活用した総会の実施ガイドライン」などを参考に、適切にウェブ会議システム等を活用した総会を開催されることが望ましいものと考えております。 |
| 第18条 | | 第18条の改正案の内容は、現在の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえたものだが、現行規約の運用でも可能と考える。<br>現状の特別かつ一過性の事柄にて規約の改正を促すようなコメントは必要ないのではないか。 | 共用部分の使用の停止または制限については、停止または制限を行う際の根拠が不明確であったことから、今般、使用細則に基づいて行うことができることを明確化しております。また、置き配については、近年の社会情勢等を踏まえ、留意事項等を規定しております。 |
| | 関係コメント④ | 置き配を認める際のルールの基準を示していただきたい。 | 使用細則の具体的な規定については、マンションの構造や区分所有者の意向等によって異なると考えております。なお、使用細則のモデルについては、ご意見も踏まえて今後検討いたします。 |
| 第19条 | 関係コメント③ | 誓約書等には押印または署名を残すことが望ましいと考える。 | 今回の改正における押印の廃止に係る改正は、「経済財政運営と改革の基本方針２０２０」（２０２０年７月17日閣議決定）において、「書面・押印・対面を前提としたわが国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続きできるリモート社会の実現に向けて取り組む。このため、全ての行政手続きを対象に見直しを行い、原則として書面・押印・対面を不要とし、デジタルで完結できるよう見直す。また、押印についての法的な考え方の整理などを通じて、民民間の商慣行等についても、官民一体となって改革を推進する」こととされたことを踏まえて行うものであるため、原案の通りとさせていただきます。 |
| 第21条 | 関係コメント⑦ | 共用部分の配管と専有部分の配管の同時の取り替えについて、「自己の管理が及ばない上階からの漏水の危険を軽減することで区分所有者・居住者の財産を保護し、もってマンション全体の資産価値を維持すること」も理由であると思われるため、このような趣旨も少し取り込んだ表現にしてほしい。 | 区分所有者が専有部分を管理することが適切であると考えており、頂いた趣旨を取り込んだ場合、規定の対象が不明確になる恐れがあるため、原案の通りとさせていただきます。 |
| | | 専有部分の工事費用を修繕積立金から拠出することについて、規定例を提示すべき。 | 個別の規約の規定ぶりについては、マンションごとに適用する場面等が異なると思われますので、各管理組合において適切に定めていただきたいと考えております。 |
| 第32条 | 関係コメント② | 長期修繕計画の定期的な見直しについて、現行の標準管理規約の通り、「おおむね５年程度ごとに」の文言を継続して記載いただきたい。また、「おおむね５年程度ごとに」の文言を削除される場合には、その理由を明示的にご提示いただきたい。 | 国土交通省の策定する「長期修繕計画ガイドライン」は、一般的な管理状況のマンションを想定し、長期修繕計画の見直し時期等を記載していることを踏まえて「５年程度」といった記載を残す一方、今般創設されたマンション管理計画の認定制度の認定基準は、明確な基準とすることが求められるため、「程度」といった表現を用いず、管理組合内の合意形成に要する時期等を踏まえて「長期修繕計画の作成または見直しが７年以内に行われること」を定める予定にしております。標準管理規約の想定しているマンションは、「長期修繕計画ガイドライン」が想定している一般的な管理状況のマンションとマンション管理計画認定を取得できる管理状況のマンションの両方が対象になると考えられるところ、標準管理規約において長期修繕計画の見直し期間について記載した場合、それぞれのマンションの修繕の見直し時期について混乱を招く可能性があると考えられるため、当該記載は削除しております。 |
| | | 計画期間について、25年を30年としたことの意義は？もし、大規模修繕工事の周期を12年から15年程度と想定し直したのであれば、その旨記載し、その他の理由があればそれを記載するのがよい。 | 現行の長期修繕計画ガイドラインにおける長期修繕計画の計画期間について、新築マンションは30年、既存マンションは25年としておりましたが、部材や工事の仕様等による修繕工事の周期の見直し等を踏まえ、既存マンションも含めて30年以上としています。 |
| 第35条 | 第２項 | 第35条第２項の「総会において、組合員のうちから選任し、または解任する。」は、「総会の決議によって、組合員の中から選任し、または解任することができる」とした方がよい。 | ご指摘を踏まえ、修正しました。 |
| 第38条 | 関係コメント② | 「ウェブ会議システム等を用いて開催する通常総会において…各組合員からの質疑への応答等について適切に対応する必要があることに留意すべきである。」とありますが、ウェブ会議システムを用いない場合でも同じではないでしょうか。あえて記載するのであれば、その意図まで記載する必要があるかと思慮いたします。 | ウェブ会議システム等を用いた理事長による報告は、新たな方式であり、組合員等からの質疑応答について適切な対応が確保されない懸念が考えられますので、各組合員の質問機会を十分に確保するために確認的に記載しているものとなりますが、ご指摘を踏まえて、ウェブ会議システム等を用いない場合と同様に留意すべきことを記載いたしました。 |
| 第49条 | 第２項 | 今回の改正では電子メールによる総会の議決権の行使を認める方向であるのだから、議事録の署名についても「電子署名」のような複雑な方式ではなく、「電子メール」による承認によって議事録の署名に代える方法を許容すべきである。また近年押印については極力なくす方向であり署名のみで十分であるから。押印はなくすべきである。 | 区分所有法上、書面で作成されている議事録については、署名（電磁的記録で作成されている議事録については、電子署名）が必要とされていますので、原案の通りとさせていただきます。<br>また、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律が５月12日に成立し、本規定に関連する区分所有法の規定も改正されたことを踏まえ、議事録の押印を不要とする改正を行うこととします。なお、本規定に関連する区分所有法の改正は、９月１日施行であるため、８月31日までは、押印が必要となりますので、ご注意ください。 |
| 第72条 | 第１項 | 規約原本の作成が「記名押印」から「記名」へ変更となりましたが、「署名」ではなく「記名」のみで本人の意思の真正性の担保に問題はないのか。 | ご指摘を踏まえ、規約原本の確認の重要性に鑑み、より厳格な本人確認を求めるため、「記名」を「署名」とすることといたしました。 |