

パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれらに対する 国土交通省の考え方

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正（案）に関する意見募集を、平成 27 年 10 月 21 日から平成 27 年 11 月 19 日まで実施した結果、意見提出者数 125 名・団体から、合計 760 件のご意見を頂きました。

主な意見の概要とこれらに対する国土交通省の考え方は、以下のとおりです。

1. 外部専門家の活用等（全般関係コメント、第 35 条～第 41 条、別添 1 等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者の高齢化、役員のなり手不足などの課題に直面しており、その対応策として、外部専門家を活用した管理方式の導入は、新しい選択肢として、高く評価する。 等 ・外部専門家による管理方式に関連する条文は削除すべき。例外的なマンションで必要とされる一つの選択肢にすぎず、更に問題点等を整備した上で、従来の標準管理規約等とは別に位置付けるべき。 ・むしろ、区分所有者主体による管理組合の運営の強化を図る方が先。 ・役員の責任強化や資格要件、利益相反取引に係る改正は、外部専門家でない（組合員である）役員にはなじまない。役員の負担感が増すため、削除すべき。 ・「役員として意思決定を行えるのは自然人であり、法人そのものは役員になることができない」の追記について、反対。 ・第 40 条第 2 項の監事への報告義務は、削除すべき。監事の前に理事長や理事会に報告するべき。理事が責任逃れ等のため、不必要な報告を過剰に行うおそれがある。 等 ・外部専門家を活用した管理方式の場合について、誠実義務違反や利益相反を防ぐための方策・手続、資格・財産的基礎を担保するための要件（賠償責任保険の加入義務等）、事故があった場合の措置等や、新たに盛り込まれた理事会の手続等について、より具体的な例示やガイドライン等を示すべき。 ・特に、現に当該管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者は、役員に就任できない旨を明記すべき。 ・新しい選択肢として評価するが、外部専門家を活用した管理方式を必要とするのは例外的なマンションであり、その定義・条件を限るべき。 ・理事会を定期的に開催していない管理組合もあるため、理事長の理事会への定期報告義務（第 38 条第 4 項）は、削除すべき。あるいは、定期報告は、書面のみでも良いこととすべき。 ・第 41 条第 2 項に基づき監事が報告を求められる対象に、管理業者も含めるべき。 ・理事長等の選任に関し、第 35 条第 3 項では理事の互選となっている一方、第 51 条第三号では理事会で選任することとしているのは、矛盾している。 等 	159 件

意見に対する考え方

- ・今回、マンションの高経年化に伴い、大規模修繕や改修等の専門的知識や多額の資金の取扱いを要する業務が増加する一方、区分所有者の高齢化等に伴い、役員のなり手不足等の問題に直面すること、また、物件の高層化・大規模化等に伴い、より高度で複雑な管理が求められる場合が出てきていることに鑑み、必要に応じて、外部専門家が役員に就任する等の管理方式が選択できるよう、規定の整備を行ったものです。
- ・役員の責任強化や資格要件、利益相反取引に関する規定は、役員に就任した外部専門家に対する監督強化だけでなく、管理組合のガバナンスの強化の観点から追加したものです。
- ・管理を受託している管理業者が、同じマンションの役員に就任するというケースは、一般的ではないと考えていますが、区分所有者の利益追求と、管理業者としての企業収益の追求とは、立場・目的が異なると考えられることから、利益相反取引の防止の観点から十分に注意を要すると考えています。
- ・外部専門家の資格要件等については、各マンションで必要と考えるものを細則で定めることを想定しており（第34条第4項）、具体的内容についてはコメントで解説しているところですが、今回、外部専門家による誠実義務違反や利益相反を防ぐための方策、資格・財産的基礎を担保するための要件、事故があった場合の措置等について、より具体的な例示や、ガイドライン等を示すべき等のご意見を踏まえ、今後、より具体的な例を示すこと等について、検討することと致します。
- ・本標準管理規約においては、役員が参集して相互に議論することが望ましいと考え、これを原則としており、理事会は数ヶ月に一度定期的開催されるという一般的なケースを想定して規定しております。理事会への定期報告義務について、特段の事情がある場合には、それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、書面又は電磁的方法による報告を可能とすること等を定めることも考えられます。
- ・ご指摘を踏まえ、第35条第3項を修正し、理事長等の選任については、理事の中から理事会で選任する旨を明確化しました。
- ・管理業者から管理組合への業務報告については、第三者である管理業者には規約の効力は及ばないため、規約ではなく、管理組合と管理業者との間の管理委託契約書において定められるものと考えております。
- ・なお、第36条の2関係コメントに記載している、外部専門家の欠格条項については、一部、誤記があったため、修正致しました。

2. 駐車場の使用方法（第15条関係コメント）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・定期的な入替え制や税務上の取扱い等について、言及したことを評価する。 ・駐車場の入替えに当たっては、近隣の民間の代替駐車場の確保が難しい場合がある等、混乱を招く場合があることから、入替え制こそが公平であるとの印象を過剰に与えるべきでなく、ここまでの詳述は不要。 ・税務上の取扱いについて、もう少し詳述すべき。 ・駐車場の空き区画が増加しているため、区分所有者以外の者に貸し出す場合の規定の追加や、多額の修繕費を要する機械式駐車場の撤去を行う手法についても解説すべき。等 	25件

意見に対する考え方

- ・ご指摘を踏まえ、税務上の取扱いについて、より丁寧に詳述することとしました。

- ・駐車場の空き区画が増加している状況に対応した記述の追加の点については、今般の検討事項にはなっていないため、今後十分な議論が必要と考えております。

3. 専有部分等の修繕等（第17条、第21条、第22条、別添2等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・専有部分の修繕等について、理事長への申請を要するものを「共用部分又は他の専有部分に影響を与える恐れのあるもの」に限定した点、及び当該申請を必要とする修繕の範囲を明確化したこと点が評価できる。 ・窓ガラス等の改良について、細則における規定が無くても、理事長に申請して書面による承認を受ければ実施できるようにしたことは評価できる。 ・建替えではなく、リフォームにより対応することが望ましいマンションもあることを踏まえ、専有部分の修繕を控えることを勧めているようにも捉えられる第17条関係コメント⑨における記載を修正すべき。 ・実態を踏まえ、第17条関係コメント⑩における「・躯体コンクリートにスリーブをあける際に、鉄筋を探索してから穴を開けているか、手順を確認する」をアンカーの利用を前提とした記載に変えるべき。 ・第17条関係コメント⑪における記載は、工事業者が事後的な影響が生じた場合に全責任を負うとも読み取れるので、適切でない。また、専有部分修繕の記録保管を行うために、工事業者は工事完了報告書等を提出することが望ましいとの旨の項やコメントを第17条に追加すべき。 ・専有部分の修繕等について、「共用部分又は他の専有部分に影響を与える恐れのあるもの」に当たるか否かの基準が不明確。 ・第17条第7項及び関係コメント⑫の表現が分かりにくい。 ・別添2表中の「共用部分（専用使用権なし）」「部位」に該当する「躯体、梁、柱、スラブ」との記載に、「壁」を追加すべき。表中「専有部分 管・配線」「理事会承認を要する工事」記載の「排水管」に「給水管」も含めるべき。注2の記載を「遮音フローリング」もあるといった実態等も踏まえた記載とすべき。注3における記載を、乾式耐火間仕切りは耐火性能上そもそも改造禁止であることが多いことを踏まえた書きぶりとするべき。注3における「レーザー」との記載は「レーダー」の間違いではないか。 ・費用負担について弾力的運用ができるように、第21条関係コメント⑤において、短い期間で発生し、かつ程度が顕著なバルコニー等の劣化であっても、管理組合負担とできる余地を残すべき。 ・第21条関係コメント⑨において記載されている「清掃」のケースは、特記する必要のない当たり前の事例であるとも考えられるため、コメントに記載する事例として適切でない。 ・第21条第3項及び第22条第2項について、「あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受ける」との規定は、同項だけをみて理事会の承認は不要であると誤解、曲解する者が出ないとも限らないので、同項においても理事会の承認を要する旨を追記おくべき。 ・窓ガラス等の改良工事について、計画修繕工事に係る責任と負担について細則に定めるとの規定を削除することは、当該修繕に対する承認可否の基準の不明確化に繋がるため、適切でない。 ・窓ガラス等の改良工事について、バリアフリー、高齢者対応に資する改良工事を、計画修繕の対象に含めるべき。 	68件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を受け、第17条第7項、同条関係コメント⑨⑩⑪⑫⑬⑭、別添2の表及び注、第21条関係コメント⑤⑨⑩、第22条2項、同条関係コメント④について、所要の修正若しくは追記を行いました。 ・窓ガラス等の改良工事について、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて細則を定めているマンションでは、従前通り細則による運用を継続することも考えられます。 ・既に、バリアフリーに資する改良工事は「住宅の性能の向上等に資するもの」に含まれていると考えております。

4. 暴力団員の排除について（第19条の2、第36条の2等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・本改正案は暴力団員の排除規定の徹底という観点から有効であるため評価する。 ・暴力団員との交渉などは、危険を伴うこともあるため、関係機関が一体となって対応に当たるべき旨記載すべき。 ・暴力団員への貸与禁止だけでなく、譲渡、暴力団員以外の反社会的組織への貸与、暴力団事務所としての使用、敷地内や総会等での暴力行為・威嚇行為等を禁止する旨を規定すべき。 ・第19条の2第1項第三号について、管理組合が区分所有者に代理して解約することが法的に有効といえるのかが不明確。 ・第19条の2における「契約後において暴力団員にならないこと」等との記載は、自明であり、不要。 等 	41件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を受け、第19条の2関係コメントに、暴力団員との交渉にあたっての警察当局等との連携や協力の重要性、管理組合が区分所有者に代理して解約できることの根拠を、第12条関係コメントに、暴力団事務所としての使用の禁止を例示として、それぞれ追記致しました。 ・ご指摘を受け、第19条の2関係コメントに、暴力行為や威嚇行為等に対しては、第67条第1項の「共同生活上の秩序を乱す行為」や区分所有法第6条の「共同の利益に反する行為」等に該当するものとして、法的措置を始めとする必要な措置を講ずることが可能であると考えられる旨を追記致しました。 ・ご指摘を受け、暴力団員以外の反社会的勢力等の範囲については、全国的に統一された基準をお示しすることは困難ですが、必要に応じ、各都道府県が定めている暴力団排除条例などを参考に規定することも考えられることを追記致しました。 ・譲渡禁止については、同様の取決めを区分所有者間で結ぶといった対応をすることが考えられます。 ・第19条の2第1項第二号における「契約後に相手方が暴力団員となった場合」との記載は、表現の重複を排除するために、削除致しました。

5. 災害等の場合の管理組合の意思決定（第21条、第54条等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に迅速な判断が求められる際や総会の開催が困難なケースを想定した本改正案を評価する。 	13件

<ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震等が発生した場合には、早期に総会を行うことは困難であるものの、修繕が必要な箇所への応急的な修繕工事の実施や資金の手当ては喫緊の問題であることから、こうした条項は極めて重要であると思う。 ・災害時の復旧工事を行う際には費用負担が問題になりやすいので、災害時に理事長が総会又は理事会の決議によらずに行うことができる行為について、金額に限度の設けることも考えられるのではないかな。等 	
---	--

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を受け、第 21 条関係コメント⑪⑫に、理事長単独で判断し実施することができる保存行為や応急的な修繕行為にかかる費用の限度額について、予め定めておくことも考えられる旨を追記致しました。 	

6. 緊急時の理事等の立入り（第 23 条等）

主な意見の概要		意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・災害等に緊急時における立入規定の必要性については、東日本大震災の災害発生時において明らかとなっており、本改正案を評価したい。 ・本改正案では、ゴミ屋敷や家庭内トラブル、災害時の安否確認や救出のための理事等の立入りも認めるのか。 ・管理組合が鍵を預かるのは非現実的であり、紛争の原因となる可能性もあるのではないかな。 	11件	

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・第 23 条関係コメント①記載のとおり、緊急の立入りが認められるのは、災害時等において、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られます。ゴミ屋敷や家庭内トラブル等については、他の法令により対応されることと考えています。 ・「管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくこと」については、第 23 条関係コメント②記載のとおり、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要があると考えております。 	

7. コミュニティ条項等の再整理（第 27 条、第 32 条等）

主な意見の概要		意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ条項（現第 27 条第 10 号、第 32 条 15 号）の再整理に賛成。等 ・適正化指針に、初めて、管理組合がコミュニティ形成に積極的に取り組むことの重要性が明記されたことを評価する。 ・標準管理規約からのコミュニティ条項（現行第 27 条第 10 号、第 32 条 15 号、関係コメント等）の再整理・削除に反対。等 ・標準管理規約において管理組合の業務からコミュニティ活動を削除しながら、適正化指針で良好なコミュニティ形成を積極的に展開すべきとするのは、一貫性を欠いている。等 ・適正化指針で良好なコミュニティ形成を積極的に展開すべきとしながら、標準管理規約において管理組合の業務からコミュニティ活動を削除するのは、一貫性を欠いている。等 ・「防犯」は重要業務であり、規約本文に追加すべき等のその他意見。 	147件	

意見に対する考え方

- ・「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書では、自治会費や飲食等への管理費の支出をめぐる訴訟などのリスクに鑑み、コミュニティ活動に係る条項を削除すべきと提言されています。
- ・国土交通省としては、同報告書に基づき、コミュニティ条項は削除する一方、防災・防犯や、美化・清掃、緑化・景観形成、生活ルールの調整など、居住環境の維持及び向上に資するコミュニティ活動には、支出可能であると考えています。
- ・管理費は強制徴収されるものであり、自治会費、主として親睦目的の飲み会、一部の者のみに対象が限定されるサークル活動に対して支出するのは、適切でないと考えています。
- ・他方で、マンション及び周辺の居住環境の維持及び向上に資する活動には、支出可能であると考えており、その範囲内におけるイベント等への支出の是非については、各管理組合での合意形成によるべきものと考えています。
- ・適正化指針と標準管理規約の記載に一貫性がないとの指摘を多くいただいたため、適正化指針の記載について、管理組合が行うコミュニティ形成は、区分所有法に則るものであることを明らかにし、その他重複記述の整理、住生活基本法等にあわせた表現ぶりの修正を行いました。(なお、「建物の区分所有等に関する法律に則り」と記載した点については、区分所有法第3条、第30条等の区分所有法の規定を全て指し示しているものです。)

8. 議決権割合（第46条関係コメント等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・ 価値割合による議決権割合に関する解説の追加（第46条関係コメント③）に賛成。民法原則に沿っており、選択肢が増えるのは良いこと。 等 ・ 価値割合による議決権割合に関する解説の追加（第46条関係コメント③）に反対。価値の算定は困難かつ将来変動するものであり、不適切。 ・ 議決権割合を価値割合とする場合でも、管理費等の負担額は共有持分による旨の解説（第25条関係コメント②）に反対。 等 ・ 既存のマンションへの価値割合の導入は極めて困難である。 ・ 価値割合の算定方法について、具体的な基準を示すべき。 等 	51件

意見に対する考え方

- ・ 今回の価値割合に関する解説の追加は、あくまで新築時に限った選択肢として提示しているものであり、既存のマンションに適用することを想定しているものではありません。また、新築であっても従前どおり共有持分に応じた議決権割合を設定することを否定しているものではありません。
- ・ 議決権割合は、民法原則に照らせば価値割合ですが、区分所有法では、(規約の定めがない場合について、)算定の困難さ等に鑑み、価値割合に近い専有部分の床面積の割合によることとされたものです。各住戸が比較的均質である場合には妥当であるものの、超高層マンション等の出現により各住戸の価値に大きな差が出るようになった現状を踏まえ、一つの選択肢としてコメントにて言及することとしたものです。
- ・ 価値割合の算定方法の考え方については、コメント（解説）に記載されているとおりです。
- ・ なお、議決権のみを価値割合に応じた設定とする場合であっても、管理費等の負担

額については、価値ではなく負荷に連動するものと考えられ、その負荷は、窓、廊下、バルコニーのように専有部分の床面積に比例すると考えられるものも多いため、専有部分の床面積の割合に応じて算出することも考えられます。

9. 理事会の代理出席等（第53条等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・原則、理事本人が出席して責任を果たすべきとしつつも、理事の出席率の不足という実態に則して規定を設ける、今回の改正案に賛成。等 ・改正案に反対。理事の出席率の不足に対応して配偶者等の出席を認める柔軟な運営を行っているマンションも多い中、理事会運営の厳格化は不要。 ・ふさわしい資質・能力を有するか否かの判断は困難。 ・理事に事故があった場合に配偶者又は一親等の親族に限って代理出席を認める旨の従前コメントの記載を削除するべきではない。等 ・代理出席ではなく、議決権行使書に一本化すべき。 ・理事が一堂に会して審議すべきであり、書面による決議や、議決権行使書等は可能とすべきでない。 ・理事会を書面決議又は電磁的方法による決議で行う場合（第53条第2項）について、決議要件が明確でない。 ・監事に理事会への出席義務が課されたが（第41条第4項）、「監事の出席の有無は理事会の成立要件としない」旨を明確化すべき。 ・第52条において、理事が招集請求してもなお理事長が招集しない場合に、当該理事が招集できる手続の規定を設けるべき。等 	44件

意見に対する考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・原則、理事本人が理事会に出席して議論に参加すべきですが、やむを得ず欠席する場合も考えられますので、一定の者の代理出席、議決権行使書又は意見を記載した書面の提出、インターネット等による方法を、各マンションの事情に応じて、あらかじめ規約等で定めておくことが考えられます。 ・なお、改正後においても、「理事に事故があった場合に配偶者又は一親等の親族に限って代理出席を認める」旨の規定は有効である旨の記述は削除していませんので、念のため申し添えます。 ・本標準管理規約においては、役員が参集して相互に議論することが望ましいと考え、これを原則としていますが、今回、専有部分の修繕の承認等、迅速な対応が求められる一部の事項のみに限って、理事会を招集せずに書面決議又は電磁的方法によることを、認めることとしたものです。なお、ご指摘を受け、理事会を書面決議又は電磁的方法による決議で行う場合について、区分所有法第45条に規定する書面による総会決議の要件とは異なり、「過半数」とする旨を明記することと致しました。 ・ご指摘を受け、監事の出席の有無は理事会の成立要件とならない旨を、コメントに記載致しました。 ・ご指摘を受け、第52条第3項を追加しました。

10. 管理費等の滞納に対する措置（第60条、別添3）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・滞納者に対する具体的な措置方法を示しており、滞納者への対処はあくまで管理組合の責務であることを認識するためにも有用な改正である。 	36件

<ul style="list-style-type: none"> ・遅延損害金の利率に関するコメントが充実していることを評価する。 ・滞納管理費等は、時間の経過とともに金額が膨らむ上に回収困難性が増すことを踏まえると、管理組合としても早期に対応すべきなので、第3項の文末を「必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」ではなく、「必要な措置を講ずるものとする。」とすべき。 ・第60条関係コメント④において遅延損害金を高く設定することも考えられる旨の記載があるが、利率を高く設定すると、かえって時間とコストを要することで回収不能になるおそれもあるのではないか。 ・実際の滞納額の徴収では、遅延損害金を無しとすることで支払いを促すなど和解の内容も様々であるが、第60条関係コメント⑥の「請求すべきもの」との記載では、問題解決をかえって遠ざける可能性があるのではないか。 ・第60条第1項の「自動振替」を一般的に用いられる「口座振替」に修正すべき。 ・別添3について、「(解説)」(1)における「訪問」を「自宅訪問」に修正するなど、マンション標準管理委託契約書における用語と整合性を取るべき。「解説」記載の督促の手順はあくまで例であることを示すべき。等 	
---	--

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘を受け、第3項の文末を「必要な措置を講ずるものとする。」と修正しました。 ・第60条関係コメント④における遅延損害金を高く設定することも考えられる旨の記載は、選択肢として示したものであり、必ず高く設定すべきとの趣旨ではないので、個別事情に応じてご判断頂ければと考えます。また、第60条関係コメント⑥記載の通り、遅延損害金や違約金としての弁護士費用等については、請求しないことに合理的な事情がある場合においては請求しないことも考えられるので、回収最大化の観点も勘案の上、ご判断頂ければと考えます。 ・ご指摘を受け、第60条第1項における「自動振替」を、法律用語たる「口座振替」に修正致しました。 ・ご指摘を受け、別添3の記載に所要の修正を行いました。 	

1 1. マンションの管理状況などの情報開示（第64条、別添4等）

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・一般に情報提供を求めることのできる項目について整理している点は評価できる。 ・管理組合の業務として定められている各種書類の管理について、その保管・閲覧の業務を理事長に一元化したことは、区分所有者・利害関係人にとって請求の対象者が明確となり、事務の円滑化に資するものとして評価。 ・管理組合（理事長）による書面交付は義務にすべきではない。別添4は膨大な情報開示を求められるものとなっているため、管理組合又は管理会社が行う内容の例示として不適切である。 ・理事長の責めに帰すべき事由によるとはいえ、理事長のなり手不足を助長する恐れがあるため、書面等の再作成に関する理事長の費用負担にまで言及する必要はない。 ・管理会社が作成に係る実費を直接その相手方に請求している実態を踏まえ、コメントを工夫していただきたい。等 ・大規模修繕工事の具体的な予定等について、第64条第3項の書面交付の対象であることを規約本文で明示してほしい。 	3 4 件

<ul style="list-style-type: none"> ・利害関係人の定義（第 64 条関係コメント①）から、第 3 項が漏れている。 ・プライバシーの保護にも配慮すべき。等 	
--	--

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理や修繕に関する情報の開示は、中古住宅の流通促進や、マンションの資産価値の向上につながると考えられることから、国土交通省としては、管理組合からの情報開示を積極的に行っていただくため、情報開示に係る規定を整備したものです。管理組合が書面交付の具体的な対象情報を定める際は、別添 4 を参考として適切に定めることが望まれます。 ・「大規模修繕工事の予定」に関する情報は、総会及び理事会の議事録に記載されている場合があることを踏まえ、第 49 条により閲覧対象とされている議事録を管理組合の財務・管理に関する情報として、第 3 項に追加することとしました。 ・ご指摘を踏まえ、第 64 条関係コメント①を修正しました。また、書類等の閲覧等の際して、組合員のプライバシーに留意する必要がある旨をコメントに追記することとしました。 ・管理会社が管理委託契約に基づき、理事長に代わり、書面を作成・交付し、その作成に係る実費を直接相手方に請求することについては、本条の規定に整合的であると考えます。 ・なお、理事長の責任については、民事上認められ得る責任について確認的にコメントしたものです。 	

1 2. 上記以外の改正事項関係

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・第 26 条について、「駐車場使用料その他の使用料」に係る債権については、特定承継人に行使できるか否か、裁判例でも結論が分かれているため、明記するのは不適切ではないか。 ・第 46 条第 5 項で総会の決議における代理人の範囲を明確にしたこと、第 46 条関係コメント⑥で組合員本人が自ら出席して、出席できないのであれば議決権行使書、具体的な代理人を通じて意思表示をすべきことに言及したことを、高く評価する。 ・第 47 条関係コメント③のうち、耐震改修促進法第 25 条の特例を受ける場合に関し、「過半数の決議」としている記載に、「普通決議」である旨、追記すべき。 ・第 58 条について、収支予算に係る手続に関し、第 4 項において新年度予算が成立するまでの間の事務の簡素化・合理化について規定し、同条第 5 項及び 6 項において災害時の支出について理事長の権限を定めたことについて、高く評価する。 ・白紙委任状が不適切であるのは理解するが、実態としては多いため、むしろ、議長一任とみなす、賛否に比例按分する等、積極的な取扱いのルールを明記すべき。 ・総会の決議における代理人として、「法定相続人」や「賃借人」を追加すべき。等 	37件

意見に対する考え方	
<ul style="list-style-type: none"> ・第 26 条のうち、駐車場使用料等の特定承継人への行使については、解釈が定まっていないことを踏まえ、今回の改正における追加は、見送ることと致しました。 	

- ・第 47 条関係コメント③について、ご指摘を踏まえ修正しました。
- ・総会の決議における白紙委任状の提出については、トラブル防止の観点から、「誰を代理人にするかについて主体的に決定することが必要であること、適当な代理人がない場合には代理人欄を空欄とせず議決権行使書によって自ら賛否の意思表示が必要であること等しておくことが考えられる旨、コメントで解説しております。
- ・総会の決議における代理人の範囲は、利害関係が一致すると考えられる者の中で、各マンションの個別事情に応じて定めて頂ければと考えます。なお、「賃借人」については、利害が対立するおそれがあることから、ふさわしくないと考えます。

1 3. その他、全般に係るご意見、改正事項以外に係るご意見等

主な意見の概要	意見数
<ul style="list-style-type: none"> ・今回の改正に対し賛成。本改正公表後、管理組合ないし区分所有者に対し、周知徹底するための措置を講じるべき。 等 ・国がマンション標準管理規約を整備することは、多くの管理組合が抱える主体性の欠如や、管理会社への強い依存体質といった重要な問題について、その解決を阻害する原因になるので、反対する。 等 ・今回の改正は、「全国一律に適用しようというものではなく、改正事項の個別のマンションへの反映は、個別のマンションごとのそれぞれの事情を考慮し、管理組合ごとに判断・対処することが望ましく、かつ、尊重されるべきことである」という趣旨について、解説を追加すべき。 等 ・一般的多数のマンションを対象にするのではなく、管理不全マンション、管理組合法人、投資型マンションを対象とした管理規約を作成すべき。 ・外国語のマンション標準管理規約を作成すべき。 ・地震等の自然災害、大規模災害の備えとして防災計画、防災訓練等の細則を定めるよう明記すべき。 等 ・本規約改正案の検討プロセスについて、長時間を要していること、検討会の構成・運営、海外調査等に関して疑問や違和感がある。 ・規約の改正には、たくさんの論点があり、管理組合の代表者、マンション管理の実態及び法律に詳しい専門家による委員会での精査し、広く意見を聞いて、改正すべき。 等 ・民泊について、「住宅としての使用」には宿泊施設としての利用は当然に含まれない旨、明記すべき。 等 ・第 16 条第 1 項は、電力小売自由化や、高圧一括受電との方法があることも踏まえ、規約に固有の会社名を規定することとしている「〇〇電力株式会社」などの規定を改めるべき。 ・第 32 条関係コメント⑥の「・・・建築基準法第 12 条第 1 項及び第 2 項の特殊建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告書、」とあるが、「第 1 項及び第 3 項」の間違いではないか。 等 ・専門的知識を有する民間資格取得者には、一般社団法人マンション管理業協会の認定資格である「マンション維持修繕技術者」を追加すべき。 ・第 47 条について、普通決議で足りる敷地及び共用部分等の変更についても、特別の影響が及ぶこととなる組合員の承諾を要する場合の規定を明記すべき。 ・総会・理事会における議事録について、重要な質疑応答・意見が漏れ落ちないように、また虚偽のないよう、作成手続を厳格化すべき。 ・その他、個別紛争に関するご意見 等 	9 4 件

意見に対する考え方

- ・既に全般関係のコメント（解説）に記載しておりますが、この標準管理規約で示している事項については、マンションの規模、居住形態等それぞれのマンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に修正し活用することが望ましいと考えています。
- ・全般関係コメント②に解説している通り、この標準管理規約が対象としているのは、一般分譲マンションの住居専用の単棟型マンションであり、全てのケースについて、標準を示すのは実務上困難ですが、追って「複合用途型」及び「団地型」の標準管理規約について、本改正と同様の改正を施したものを、速やかに通知したいと考えております。
- ・本規約改正案については、多くの論点を扱ったこと、別の法律改正作業のために本規約改正案の検討作業を中断した期間があったこと等から、やむを得ず長期間を要しました。また、検討に当たっては、検討テーマを踏まえ、個人の学識や実務経験などを総合的に考慮しつつ、年度ごとに委員・専門委員を選任するなどし、必要に応じて有識者意見聴取を行いました。多様な意見の全てを盛り込むことは困難であり、今回の規約改正に採用できたご意見もあれば、採用することができなかったご意見もありました。海外調査としては、ヨーロッパ等での調査を実施しましたが、各国のマンション管理制度について検討会にも報告する等、本規約改正案の検討に活用しています。

このような検討プロセスについてご批判があることについては受け止めますが、国土交通省として現時点で最適と考える規約の改正を提示させていただいたものです。

- ・民泊については、別途、『「民泊サービス」のあり方に関する検討会』において検討を行っているところです。
- ・第16条第1項について、第二号では送配電を行う電気事業者等を想定しているため、自由化によって小売電気事業者が変更されても影響はありませんが、今後、社名の変更等もあり得ることから、第一号との平仄も踏まえ、ご指摘の通り一般名詞へと修正することとしました。
- ・ご指摘を踏まえ、第32条関係コメント⑥等を修正しました。
- ・国家資格に加え、特に代表的な民間の資格について、例示したものであって、マンションに関する資格を全て例示するのは困難と考えております。
- ・普通決議で足りる敷地及び共用部分等の変更であっても、コメントで解説しているとおり、区分所有法の規定により、特別の影響を受ける区分所有者の承諾は必要ですが、標準管理規約においては、普通決議と比べて特別の影響を与える可能性が高いという特別決議事項の特殊性に鑑みて、特に明記しているものです。
- ・総会・理事会における議事録については、議事の経過の要領及びその結果といった記載すべき事項を記載せず、又は虚偽の記載をした場合については、区分所有法第71条において罰則も設けられているなど、大変重要なものであり、標準管理規約第49条においても、適正に作成されるための手続を規定しているところです。
- ・なお、地震保険について、政府として普及を推進していること、東日本大震災時において共用部分の地震保険に加入していたことが迅速な復旧等に寄与した事例が報告されていることなど、その重要性に鑑み、第24条第1項等の損害保険の例示に地震保険を追加することとしました。