

<パブリックコメントにおけるマンション標準管理規約(単棟型)の改正(案)に対する主なご意見とそれに対する考え方>

※計32の個人・団体より、123件のご意見を頂きました。
※同意旨のご意見はまとめて掲載しております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
1	総論関係	書式の改正に破線を用いているが、実質空白に改めるものであるとしても、年号を削る部分については「平成 年」を、押印部分を削る部分については「住所」、「氏名」及び「〇印」を囲み、改正後の破線内に何かしらの字句が入るよう引用するべきではないか。	ご指摘を踏まえ、修正しました。
2	総論関係	電磁的方法の使用について、個別の条項で定める形式よりも、まとめて規定する方式の方が、規約の管理がしやすいのではないかと。	管理組合のみならず、電磁的方法の利用の可否に応じて規定内容を分かりやすいものとなるよう、個々の条項ごとに記載する形式としておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
3	総論関係	ITサイトの標準なプラットフォームを国交省と民間で推薦して欲しい。マンション管理に関する住民の理解向上が必要であり、マンション管理の解説サイトをプラットフォームにリンクさせるなどのしくみが必要。	いただいたご意見は今後の施策の検討に当たっての参考とさせていただきます。マンション管理に関する住民の理解向上に係る取組としては、今年2月に、マンションの管理や再生に係る情報を集約した「マンション管理・再生ポータルサイト」を開設する等の取組を行っております。
4	総論関係	標準管理規約に専門家の利用などの項目があるが、それでは問題の解決にならないのではないかと。	マンション管理に関する知識を有する区分所有者が存在しない場合等において、外部専門家の活用は有効であり、国土交通省が策定する「外部専門家の活用ガイドライン」と併せて、各管理組合において外部専門家を活用することとされた場合にご活用いただきたいと考えているため、原案のとおりとさせていただきます。
5	総論関係	組合員側から管理組合側に電磁的方法を用いて申請、届出を行う場合についても、その方法(誰に、どのようなフォーマットで行うか等)についても管理規約、使用細則を提示して頂きたい。	現行の規定においても、たとえば第17条関係コメント⑯において専有部分修繕等工事申請書の様式を定めているなど、組合員側から申請を行う場合のフォーマット等を定めております。
6	総論関係	マンションにおいて、住民が長い間にわたり快適な生活を送るためには、常に時代に合わせた管理規約が必須であると思います。よって、此度の新型コロナウイルス感染拡大等の社会情勢の変化に伴う改正は必要であると考えます。インターネット等の手段(WEB会議システム等)を用いて総会を開催については、情報伝達の双方向性と即時性が確保されている環境であれば、総会の意義を満たし、管理者からの事務報告や、区分所有者同士の建設的な議論の機会として、有用な手段です。ただし、その場合には、第三者が区分所有者になります場合やサイバー攻撃、大規模障害等による通信手段の不具合が発生する可能性が考えられるため、予めの対策を行うことの必要があります。発生時の対応等について事前に管理組合内で協議しておくことが望ましいと思います。	本案にご異議ないものとして承ります。
7	総論関係	ITを活用した総会・理事会等の会議を実施するため、電子メールやWEB会議システムを利用するにあたり、管理者等の個人メールの活用について留意する旨のコメント記載が必要ではないかと。	ITを活用した手続の個人情報の保護については、当然に留意する必要があるところ、この点はIT総会に限ったものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
8	総論関係	WEB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如何か。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如何か。	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。
9	第2条第10号	新設される第2条第10号について、その細分を(1)及び(2)としているが、他の条項との整合性や法制執務の原則を踏まえると、それぞれイ及びロとすべきではないかと。	ご指摘を踏まえ、修正しました。
10	第2条第10号(1)	「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条の規定にならって定めておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
11	第2条第11号	WEB 会議システム等の定義に文字情報等の文言を追加するべき。	WEB会議システム等として求められるのは映像及び音声の通信を行うことができる機能であり、文字情報の通信を行うことができる機能については必ずしも求められておりませんので、原案のとおりとさせていただきます。
12	第2条第11号	下記のようにWEB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あたって、第2条第11号の規定に該当するWEB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、(一社)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WEB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。
13	第2条第11号	新型コロナウイルス感染症の感染が拡大し多くの管理組合が総会や理事会などの運営に困難を生じている状況でWEB会議を定義しその利用を可能とすることの有効性は認められるが本規定のみでは不十分であり、WEB会議は補充的な手段であることを記述すべきではないかと。	WEB会議システム等を用いた総会については、適切に議事を進行することができる環境であれば、総会開催の趣旨は達成されるものと考えているため、原案のとおりとさせていただきます。
14	第17条	「理事長」や「理事会」などを最初に引用する際に、「理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)」としているが、このままだと、同括弧書きは、第35条自体にも及ぶことになり、不適切ではないかと。そもそも、このような定義をおく必要があるのか。	本規定は、標準管理規約における各文言の意義を明確化するために規定しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
15	第17条	電磁的方法による承認だけではなく、申請についても明示すべきではないかと。この場合、「電磁的方法による申請の場合には「様式」記載内容が網羅されていれば可」などのコメントに言及して頂きたい。	区分所有者による専有部分の修繕等を行う場合の理事長の承認の申請等については、現行の規定においても電磁的方法によることを妨げるものではありません。
16	第18条	使用細則は建物使用に関する制限等を定めるもので、場合によっては特定区分所有者の権利を阻害する危険性があることから、制定・変更・廃止については区分所有法第31条に則り行う旨を付記すべきだ。	使用細則は管理規約により委任を受けたものについて定めることが可能であり、使用細則に委任する旨の規定を規約において規定する際に区分所有法第31条に基づき3/4以上の区分所有者及び議決権による決議を受けることが必要となっております。
17	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。現状の特別且つ一過性の事柄にて規約の改正促すようなコメントは必要ないのではないかと。	共用部分の使用の停止又は制限については、停止又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。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
18	第18条関係コメント①	感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合において、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することについて、共用部分を使用できる権利は区分所有法上認められた当然の権利だと思われるが、使用細則を根拠として「どこまでの制限」であれば許容範囲なのか。	感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合においては、使用細則を根拠として、感染症の拡大防止のために必要な範囲内で、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止又は制限を行うことは可能と考えておりますが、具体的には、個々のマンションの実情等によるものとと考えております。
19	第18条関係コメント①	「感染拡大のおそれが高い」と判断するのは誰を想定しているのか。また、「使用細則を根拠として」とのことだが、理事会決議は根拠として不足か。	「感染拡大のおそれが高い」ということについては、共用部分を管理する管理組合が判断することが想定されます。また、共用部分の利用について、どのような場合にどのような制限が課されることになるかを事前に明示しておくため、感染症の感染拡大のおそれが高いと認められる場合における共用部分等の使用の停止等については、使用細則において規定しておくことが適切であるとと考えております。
20	第18条関係コメント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、使用細則のモデル等については、ご意見も踏まえて今後検討いたします。
21	第18条関係コメント④	置き配を認める際のルールについての詳細な規定例を提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、使用細則のモデル等については、ご意見も踏まえて今後検討いたします。
22	第18条関係コメント④	今後、管理組合での合意形成が容易に行われるよう、許容される放置時間や置き場所などの具体的な例(例:置き配を認める際の使用細則の例示、消防法を守るためのガイドライン等)や置き配導入事例を国から管理組合等関係者に広く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、使用細則のモデル等については、ご意見も踏まえて今後検討いたします。
24	第18条関係コメント④	例外的に共用部分への置き配を認める場合の留意点については、消防法との関係も付記されたい。	置き配と消防法との関係については、各管理組合が管理規約の規定を検討する際に当然ご留意いただくべき事項と考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
25	第19条	第19条の2(暴力団員の排除)(解約の)誓約書については電磁的方法の場合が追記されていますが、専有部分の貸与の誓約書の場合、電磁的方法の場合の記載がないのは何故でしょうか。	専有部分の貸与に関する誓約書については、現行の規定においても電磁的方法による提出を妨げるものではないためです。
26	第19条関係コメント③	誓約書等には押印又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」(令和2年7月17日閣議決定)において、「書面・押印・対面を前提とした我が国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続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、民間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」とことされたことを踏まえて行うものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
27	第19条の2第2項	第19条の2第2項の改正後の規定中「書面を提出(…)する」を「書面の提出(…)をする」とすべき。案だと、括弧書きの中身は、「提出」のみにかかることとなり、「～を認める旨の書面を電磁的方法により提供するとともに」という掛け込みになると考えられる。	ご指摘を踏まえ、修正しました。
28	第21条第3項	第21条第3項本文に関して、「行うことができない」ことの効果が標準管理規約の条文からは明らかでない。仮に、保存行為の範囲内で行ったとすると、費用を請求できるか否か程度は、定めておくべきではないか。	第21条第3項の効果は、区分所有者は、特定の場合を除いて、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができないことを規定することであり、これに合わせて、同条第5項において、同条第3項の規定に違反して保存行為を行った場合、当該保存行為を行った区分所有者が当該保存行為に要した費用を負担することを規定することによって、区分所有者による敷地及び共用部分等の保存行為の費用負担等を明確化しています。仮に、理事長による承認を得て保存行為を行った場合には同条第1項の規定に基づいて管理組合が負担することとされています。
29	第21条	専有部分の配管の取り換えを修繕積立金からの拠出することについて規約に明記することや、先行して工事を行った区分所有者への補償について記載がありますが、併せて修繕積立金で実施した以後の配管の漏水事故に対しての管理組合の責任範囲について検討すべき。	修繕工事に関する責任については、一概に明確化することが困難であると考えられるため、原案のとおりといたします。
31	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されており、いただいた趣旨を取り込んだ場合、規定の対象が不明確になるおそれがあるため、原案のとおりとさせていただきます。
32	第21条関係コメント⑦	先行して工事を行った区分所有者への補償について、一般的には、一定の基準を設けて補償するのが合理的ではないか。「補償」という表現が用いられているが、実質的には「修繕積立金の一部返金」という理解になるのではないかと。現行標準管理規約第60条第6項の管理費等の返還請求ができないことを定める規定との関係について、何らかのご説明が必要となるのではないかと。	先行して工事を行った区分所有者に対する補償等については、基準の考え方やその名目も含めて、個別の事情等によるものであると考えており、各管理組合の考え方に委ねられることから、原案のとおりとさせていただきます。
33	第21条関係コメント⑦	修繕積立金を専有部分の工事費用にも充当することができるようにするため、コメントだけでなく、規約本体においても明確化させるべき。	現行案においても、特定の場合に専有部分の工事費用を修繕積立金から拠出する旨を規定しており、明確化されていると考えております。
34	第21条関係コメント⑦	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るので、各管理組合において適切に決めていただきたいと考えております。
35	第21条関係コメント⑦	「…、その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定することが望ましい。また、先行して…」として、規約改正を要件としなくても行える余地を残すべきと思う。	配管の取替えについては、一般に多額の工事費用が想定されるため、このような費用負担については規約に定める形であらかじめ区分所有者に明示し、合意を得ておくことが望ましいものと考えられますので、原案のとおりとさせていただきます。
36	第21条関係コメント⑦	「なお、共用部分の配管の取替と専有部分の配管を同時に行うことにより、専有部分を単独で行う費用が軽減される場合には、これらを一体的に行うことも考えられる。」とあるが「同時に行うことにより」は削除すべきである。	本規定は、共用部分と専有部分の配管の取替を同時に行うことにより、修繕工事を行う際の固定費を低減する場合を想定して記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
37	第22条第2項	第2項について、そもそも窓ガラス等は共用部分で、一般的には機能劣化や破損時にしか修繕は発生しないもので当然ながら計画修繕が主体となるであろうし、仮に計画修繕に間に合わない事態では理事長が臨時的修繕すべきで、「当該工事を理事長の責任と負担において実施する」となるべきだ。	本規定は、一部の住戸において緊急的に修繕の必要性が生じた場合等の個別の事情に対応して、本規定に該当する場合には、各区分所有者が工事を行うことができることとしており、そのような場合には、各区分所有者の責任と負担によって行うべきものと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
38	第32条関係コメント②	長期修繕計画期間については、20年・30年では不足しており、大凡60年として、建て替えの円滑性確保のため建て替え時期まで長期修繕計画を立てるべきだ。また、長期修繕計画の見直し時期は、建築基準法第12条の対象物件については3年とし、定期調査との長期修繕計画見直し時期と連動させるべきだ。	標準管理規約における長期修繕計画の計画期間や見直し時期は、あくまで一般的なマンションについて定めているものであり、個々の管理組合において、長期修繕計画の計画期間を60年以上としたり、特定のものについて見直し時期を3年ごととしたりすることについて妨げるものではありません。
39	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とおり、「おおむね5年程度ごと」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」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期間等を踏まえて「長期修繕計画の作成又は見直し」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。
40	第32条関係コメント②	既存マンションの計画期間を5年延ばし、大規模修繕工事を2回含められるとしたのは改善と思うが、「最低限」との文言を削除するべきではない。	今般創設されたマンション管理計画制度の認定基準において、望ましい長期修繕計画の計画期間を「計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること」と定めることを予定しておりますので、「最低限」必要なものにはあたらないと考えており、原案のとおりとさせていただきます。
41	第32条関係コメント②	「おおむね5年程度ごと」の削除について、見直期間又は 時期(大規模修繕の時等)とともにその理由を明示して欲しい。	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期間等を踏まえて「長期修繕計画の作成又は見直し」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。
42	第32条関係コメント②	計画期間について、25年を30年としたことの意義は？も、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。
43	第32条関係コメント②	長期修繕計画を見直す期間を明示しないことにしたのは賛成できる。管理組合が決めればよい事で「標準化」するまでもない。	本案にご異議ないものとして承ります。
44	第32条関係コメント②	長期修繕計画の内容として、「1 計画期間が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すること。」とあるが、マンションの築年数に関係なく長期修繕計画の期間を定めてよいのか。	マンションの管理の適正化を推進する観点で、築年数を問わず「計画期間が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すること。」としております。
45	第32条関係コメント⑤	改正案「給排水設備図や電気設備図」の下線は「給排水設備図や電気設備図、」とすべきである。	ご指摘を踏まえ、下線の引き方を適正化しました。
46	第32条関係コメント⑤	「小屋伏図」は、「屋根伏図」とするべき。	ご指摘のコメントはマンション管理適正化法施行規則第102条の規定に基づき記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
47	第35条第1項関係	現行規定上、理事長、副理事長等は理事会で選任し総会で議決することになっているものと解釈できるため、総会では理事及び監事のみ承認を行うこととするべき。	標準管理規約において、理事長等は理事会において選任することとしており、ご指摘の解釈はとっておりませんので、原案のとおりとさせていただきます。
48	第35条第2項・第3項	第35条第2項及び第3項の改正後の規定は、第5回マンション管理の新制度の施行に関する検討会で提示された案のままの方が日本語として自然なものではないか。そもそも、選任の方法を定めれば、特に規定をおくまでもなく解任についても類推適用があると考えられるので、コメントに追加するだけでよいのではないかと。	第5回マンション管理の新制度の施行に関する検討会で示した案では、理事等の解任が総会によらずとも行うことができるものと読めるおそれがあるため、原案のとおりとさせていただきます。また、本規定は役員や理事長等について総会又は理事会において解任することができる旨を明確化する趣旨で規定をしております。
49	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、又は解任する。」は、「総会の決議によって、組合員の中から選任し、又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。
50	第35条第3項	第35条第3項の「理事会において、理事のうちから選任し、又は解任する。」は、「理事会の決議によって、理事の中から選任し、又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。
51	第35条第3項	役職の解任について、過半数同意以外に解任事由を明確化すること。また、例として解任事由にあたる内容をコメント記載してほしい。	役員の解任事由については、現行規定においても記載がないことから、原案のとおりとさせていただきます。
52	第36条の2第1号	役員欠格条項の「精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」という文言は削除した方がよいのではないかと。	本改正は、成年被後見人及び被後佐人の人権が尊重され、成年被後見人等であることを理由に不当に差別されないよう、成年被後見人等を資格・職種・業務等から一律に排除する規定(欠格条項)等を設けている各制度において、心身の故障等の状況の個別的・実質的な審査により必要な能力の有無を判断する規定(個別審査規定)の整備等を行う「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和元年法律第67号)に基づき(関係法令の整備規定に倣って規定したものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
53	第36条の2第1号	「精神の機能の障害により～必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」は判断基準として不明確であり、現行のように明確な基準にすべきである。	本改正は、成年被後見人及び被後佐人の人権が尊重され、成年被後見人等であることを理由に不当に差別されないよう、成年被後見人等を資格・職種・業務等から一律に排除する規定(欠格条項)等を設けている各制度において、心身の故障等の状況の個別的・実質的な審査により必要な能力の有無を判断する規定(個別審査規定)の整備等を行う「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和元年法律第67号)に基づき(関係法令の整備規定に倣って規定したものであるため、原案のとおりとさせていただきます。
54	第36条の2第1号	役員欠格条項として、「精神の機能の障害」であると、客観的に誰がどう判断するのか、判断基準や方法論を示していただきたい。	欠格条項の判断については、現行の管理組合における欠格条項の判断プロセスに則って行っていたことを想定しております。また、その判断基準については、各管理組合において適切にご判断いただくことが必要です。
55	第36条の2第1号	軽度の認知症を役員欠格要件とする可能性があれば、人権上の問題がないか？	本改正は、成年被後見人及び被後佐人の人権が尊重され、成年被後見人等であることを理由に不当に差別されないよう、成年被後見人等を資格・職種・業務等から一律に排除する規定(欠格条項)等を設けている各制度において、心身の故障等の状況の個別的・実質的な審査により必要な能力の有無を判断する規定(個別審査規定)の整備等を行う「成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律」(令和元年法律第67号)に基づき(関係法令の整備規定に倣って規定したものであり、ご指摘はあたらないと考えております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
56	第38条関係コメント②	「WEB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、WEB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。	WEB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、WEB会議システム等を用いない場合と同様に留意すべき事を記載いたしました。
57	第38条関係コメント③	「WEB会議システム等を用いて開催する理事会において…各理事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、WEB会議システム等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。	WEB会議システム等を用いた理事長による報告は、今回の改正で新たに規定したものであり、理事等からの質疑に対して適切な対応が行われない懸念があり得るため、各理事の質問機会を十分に確保することが必要であることを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、WEB会議システム等を用いない場合と同様に留意すべき事を記載いたしました。
58	第38条関係コメント②③	②③ともに「理事長が当該システム等を用いて出席し報告を行うことも可能であるが、…質疑への応答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。」と記述しているが「適切に対応する必要があることに留意すべきである。」ことはWEB会議システム等を用いることに限らず従来の形式の対面型の総会・理事会でも必要な対応であり、WEB会議システム等を用いると適切に対応できない状況が生じやすいのであればその点に触れた記述をすべきでないか。	WEB会議システム等を用いた理事長による報告は、今回の改正で新たに規定したものであり、組合員等からの質疑に対して適切な対応が行われない懸念があり得るため、各組合員及び理事の質問機会を十分に確保することが必要であることを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、WEB会議システム等を用いない場合と同様に留意すべき事を記載いたしました。
59	第42条第3項関係コメント	通常総会を規約通り2ヶ月以内に開催しなくともよいことについて、規約本文に規定すべき。	第4回マンション管理の新制度の施行に関する検討会において、やむを得ない場合の取扱いについては、区分所有法との関係等を踏まえ、規約本文ではなく、コメントにおいて記載した方がよいとのご意見があったことを踏まえまして、コメントに記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
60	第42条第3項関係コメント	「今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との法務省見解を踏まえ、招集に期限があることを明確に規定すべきである。	今般の新型コロナウイルス感染症下における集会の招集の時期については、ご指摘のとおり法務省より「前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りる」との見解が示されているところであり、標準管理規約に規定すべき事項ではないと思われしますので、原案のとおりとさせていただきます。
61	第42条第3項関係コメント	昨年法務省より示された「前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるもの」と考えられます。」との見解は引き続き有効という認識でよいか。	貴見のとおりです。
62	第42条第3項関係コメント	「招集する必要はなくは表現が強すぎるので、「招集できない場合は」とし、「遅滞なく招集すれば足りる」と考えられる。」は「遅滞なく招集しなければならない。」とすべきである。	ご指摘のコメントは、通常総会の開催を必ずしも「新会計年度開始以降2ヶ月以内」に招集する必要はないことについて、「やむを得ない場合」に限定していることから、原案の表現が適切であると考えているため、原案のとおりとさせていただきます。
63	第43条	単棟型第53条関係コメント⑤において理事会運営について記載していることにならない、WEB会議システム等を用いた総会について、「開催方法」などを管理規約や第70条に基づく総会運営細則などで規定すべきことをまず記述すべきである。	総会の招集方法や総会における議決権行使の方法等の総会運営に関する事項は区分所有法における規定にならない、標準管理規約の「第4節 総会」において規定されているところ、WEB会議システム等を用いた会議についても当該規定に則って運営することとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。
64	第43条第1項	標準管理規約であるので、(WEB会議システム等を用いて)を(WEB会議システム等を併用して)とすべきである。	ご指摘の部分は、WEB会議システム等を利用する場合の手続や留意事項等に関する規定ですので、原案のとおりとさせていただきます。
65	第43条第2項	総会の招集通知は標準管理規約第43条第2項により「管理組合に対し組合員が届出をした後先に発する」とこととされているが、この「あて先」としてメールアドレスなどが含まれるかという点について明確にしていきたい。	現行の標準管理規約第43条第2項に規定する「あて先」にも、メールアドレスは含まれると解されており、今回の改正後も、その解釈は当然に引き継がれることとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。なお、招集の通知が組合員に到達したかどうかは総会への出席の可否にもかかわることですので、その方法は組合内で十分な検討を行ったうえで決定すべきであると考えております。
66	第43条第2項	WEB会議システム等を用いた会議を開催する場合、招集の通知先としては組合員のメールアドレスや管理会社が提供するアプリ内通知も今後想定されるため、「管理組合に対し組合員が届出をしたあて先(電磁的方法を含む。)」に発するものとする。」といった記載を追記する等、電磁的方法による招集通知を可能とする旨を明示的にお示しいただきたい。	現行の標準管理規約第43条第2項に規定する「あて先」にも、メールアドレスは含まれると解されており、今回の改正後も、その解釈は当然に引き継がれることとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。なお、招集の通知が組合員に到達したかどうかは総会への出席の可否にもかかわることですので、その方法は組合内で十分な検討を行ったうえで決定すべきであると考えております。
67	第43条第2項	WEB会議システム等を用いた会議を開催する場合、招集の通知先としては組合員のメールアドレスや管理会社が提供するアプリ内通知も今後想定されるため、「管理組合に対し組合員が届出をしたあて先(電磁的方法を含む。)」に発するものとする。」といった記載を追記する等、電磁的方法による招集通知を可能とする旨を明示的にお示しいただきたい。	現行の標準管理規約第43条第2項に規定する「あて先」にも、メールアドレスは含まれると解されており、今回の改正後も、その解釈は当然に引き継がれることとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。なお、招集の通知が組合員に到達したかどうかは総会への出席の可否にもかかわることですので、その方法は組合内で十分な検討を行ったうえで決定すべきであると考えております。
68	第43条第1項関係コメント①	WEB会議システム等を用いた会議の場合、招集通知も電磁的方法によることが可能なかコメントで明記すべきである。	現行の標準管理規約第43条第2項に規定する「あて先」にも、メールアドレスは含まれると解されており、今回の改正後も、その解釈は当然に引き継がれることとなりますので、原案のとおりとさせていただきます。なお、招集の通知が組合員に到達したかどうかは総会への出席の可否にもかかわることですので、その方法は組合内で十分な検討を行ったうえで決定すべきであると考えております。
69	第43条第1項関係コメント①	WEB会議システム等を用いて会議を開催する場合において、組合員が議決権を行使することができるかがわかるよう、通知する「開催方法」の内容として、「議決権行使の可否の別」を盛り込むべき。	組合員がWEB会議システム等を用いて出席する場合の議決権行使の方法については、基本的に、会場に赴いて議決権を行使する場合と同様に扱われると考えておりますが、会場に赴いて議決権行使を行う場合と異なる扱いとする場合には、必要に応じて適切に周知をしていただくべきであると考えております。
70	第43条第1項関係コメント①	「個別にID及びパスワードを送付することが考えられる。」とありますが、IDとは、WEB会議のIDを指しているのか、組合員を特定するIDを指しているのでしょうか。解釈によって意味合いが変わってきますので、ご教示いただければ幸いです。	後者となります。
71	第43条第7項関係コメント	「WEB会議システム等を用いて説明会」を「WEB会議システム等を併用して説明会」とすべきである。	ご指摘の部分は、WEB会議システム等を利用する場合の手続や留意事項等に関する規定ですので、原案のとおりとさせていただきます。
72	第44条第3項	第44条第3項の改正で、「第6項」の部分にのみ下線を付しているが、法制執務での原則に従い、及び他の改正部分との整合性を踏まえれば、検討会での案のように、「第42条第6項」全体に下線を付すべきでないか。	ご指摘の部分について、改正は不要でしたので、改正事項から除いております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
73	第44条第3項	第3項(ア)(イ)共に、「第42条第6項」とあるが、改正案本文中の第42条には第5項までしかない。	ご指摘の部分について、改正は不要でしたので、改正事項から除いております。
74	第46条第8項	「電磁的方法によって提出する」とは、具体的にどのような方法を想定されているのか。例えば、管理会社が用意するアプリやシステムを通じて提出する場合は、第8項に該当するとの認識で相違ないか。相違ない場合、その旨を標準管理規約コメント等へ明記いただきたい。	電磁的方法の定義については、第2条第十号において規定しており、この定義に該当するものであればご指摘のアプリやシステムを通じて提出することも可能であると考えられます。
75	第46条関係コメント⑧	WEB会議システム等を用いた総会を実施する場合には、組合員が、WEB会議システム等を用いて総会に出席する旨の意思表示とあわせて事前の書面での議決権行使を行った場合、総会中に通信手段の不具合が発生した際には、事前に提出された議決権行使書を有効とする旨を、標準管理規約第46条関係のコメントへ明文化していただきたい。	ご指摘の議決権行使書の有効性は事実ごとに判断されるため、標準管理規約において一律に規定することは困難であると考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
76	第46条関係コメント⑧	WEB会議の環境整備を図るための管理組合の方策について記載すべき。また、その費用は管理費から支出できることも併せて記載するのがよい。	WEB会議システム等を用いた会議を行うための環境整備は、各管理組合において適切に判断して行うことが望ましいと考えております。また、その整備費用については管理組合の運営に関する費用として当然に管理費から支出することと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
77	第47条	総会において、下記のような対応が必要ではないか。 ・議決が必要な重要案件は、事前の説明会を行い、しばらくの間はビデオでも見られるようにする。 ・質問もチャット、掲示板で公開する。 ・後日、議決権行使は書面で行う。	WEB会議システム等を用いて総会を開催する場合の対応については、各管理組合において、総会の案件や組合員の意向等に基づいて決定すべきものであると考えております。
78	第47条関係コメント①	議決権を行使することができない傍聴人は、共有者のうち議決権を行使する者として選任されなかった者をいうと明確に規定すべきである。	一般に、自らが議決権を行使することができる者であるかどうかは認識することができるものと考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。
79	第47条関係コメント①	「WEB会議システム等を用いて」を「WEB会議システム等を併用して」とすべきである。	ご指摘の部分は、WEB会議システム等を利用する場合の手續や留意事項等に関する規定ですので、原案のとおりとさせていただきます。
80	第47条関係コメント①	WEB会議システム等では傍聴のみとすることも考えられるので、書面や電磁的方法によって議決権を行使するとして組合員を出席組合員として定足数に含めるか傍聴する組合員とするかについても記述する必要があるのではないかと。	書面や電磁的方法によって議決権を行使した組合員が総会に出席した場合の取扱いについては、IT総会に限らない事項であるため、原案のとおりとさせていただきます。
81	第48条	マンション管理適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請のほか、同法第5条の6(認定の更新)、第5条の7(認定を受けた管理計画の変更)は総会決議事項であるのか、規約に定めれば理事会決議でも申請できるのか不明確である。	認定を受けた管理計画の更新及び変更について、第48条の議決事項に追加しました。
82	第48条関係	前期収支決算を参考にして当期収支予算の確度を確保し、長期修繕計画の見直しを経て管理費等金額を確定できるよう条項順序を並び替え、修繕積立金の切り崩しについては当期事業計画に入れ一括に審議できるようにすべきだ。	今般の改正によってご指摘のとおりとなると考えております。また、現行の規定においても、管理組合の事業計画と修繕積立金の切り崩しについて一度の総会において一括に審議することを妨げるものではありません。
83	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。また近年捺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、捺印は無くすべきである。	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、原案のとおりとさせていただきます。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。
84	第49条第2項	標準管理規約の第49条第2項で、議事録に「署名押印しなければならない」と定められているが、「署名」があれば「押印」は不要なのではないか。「押印」の文言を削除すべき。	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、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規定は、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。
85	第49条第2項	デジタル社会の形成を図るための関係法令の改正の中に区分所有法も含まれており、「署名」へ変更になることが予定されているが、改正法の施行後に改めて標準管理規約の改正案も提示されるのか。	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、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規定は、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。
86	第49条関係コメント②	電磁的記録の具体例としてフロッピーディスクを削除し、CD-ROMがCD-Rに変更されているが長期使用可能な入出力機器の整備についても記載する。	ご指摘のコメントにおけるCD-R等については、あくまで例示であり、各管理組合において適切な記録媒体を整備していただくことが望ましいと考えております。
87	第49条関係コメント②	「電磁的記録の具体例には、…」という記載以外にも、PC等の内部メモリー、外付けハードディスク、外部のクラウドサービス等の「記録の存在する場」を示す記載の仕方も併記して記載することが望ましい。	ご指摘のコメントにおけるCD-R等については、あくまで例示であり、各管理組合において適切な記録媒体を整備していただくことが望ましいと考えております。
88	第51条第2項	①「理事の互選により」は「理事会の決議により」とすべきである。②また、「ただし、～及び第48条第17号に基づき、」の部分は、「ただし、～及び第48条第2号に基づき、」とすべきである。	①について:理事長等は理事会において理事のうちから選任されるものであるため、「理事の互選により」という表現が適切であると考えられるため、原案のとおりとさせていただきます。 ②について:ご指摘を踏まえ、修正しております。
89	第51条第2項関係コメント②	標準管理規約第35条第3項との整合性の担保および理事会を開催せずに理事の互選により選任(役職決定)可能との誤認が生じるおそれがあるため、「理事の互選」を「理事会」とした方がよいのではないかと。	第51条第2項は理事会の職務について定めている規定であり、理事長等は理事会において選任されることについて誤認が生ずることはないと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
90	第51条第2項関係コメント②	理事の過半数の一致によりその職を解くことができるとしながら、理事としての地位については、総会の決議を経なければその職を解くことができないこととなるように読める。	「理事の過半数の一致によりその職を解くことができる」という規定における「その職」とは「理事長、副理事長及び会計担当理事」としての地位を指している一方、「総会の決議を経なければその職を解くことができない」という規定における「その職」とは「理事としての地位」であるため、両者の「その職」は異なるものについて言及しており、改正案においても両者の関係性については明確化されていると考えております。
91	第52条	WEB会議システム等を用いた会議を総会とは含まず、理事会のみの開催を前提とする場合の改正案の併記を望みます。	今回の改正で規定した総会の手續規定を参考に、適切な規定を定めていただくことが望ましいと考えております。

No	意見関係箇所	頂いたご意見の概要	ご意見に対する考え方
92	第53条関係コメント⑤	検討会議における委員の言葉を記載したもののだが、他のコメントでの記載ぶりにくらべると説明的ではない。具体的な示唆が欲しい。	他のコメントと同様に記載していると考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
93	第54条	標準管理規約第54条の理事会の議決事項として、以下の事項を付け加えるべき。「適正化法第5条の2に規定する助言、指導又は勧告を受けた場合への対応」	原則として、地方公共団体からマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導又は勧告を受けた場合には、速やかに管理組合の運営等の正常化を図っていただくことが望ましいと考えております。一方で、このような場合においても、現行の規定に基づいて適切な手続を行っていただいた上で、助言、指導又は勧告を受けた対応を行うべきと考えておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
94	第54条	議決事項決定過程でリーガルチェックを加え、違法・不法議案を修正又は排除できるようにすべきだ。	議決事項に係る検討においては、関係法令の規定に反することのないよう各理事会等で十分御留意いただければと思います。
95	第68条第2項	第68条第2項中「第48条第十号」の改正が新旧対照表にないが、改正漏れか。	第68条第2項についても改正対象としました。
96	第72条第1項	第72条(規約原本等)において、現行では「この規約を証するため、区分所有者が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする」とされているものが、改正案では「…記名した規約…」と示されたが、記名のみとした場合の本人確認の立証が困難であることから、コメントに記名の事実の立証方法を示していただきたい。	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ため、「記名」を「署名」とすることにいたしました。
97	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ため、「記名」を「署名」とすることにいたしました。
98	別添1	2016年改正時の別添1との関連がケースごとに説明されていないように見える。また、2016年改正時の別添1は、未完の仮説的なものである印象を免れない。これを機会に、実際のなものにして欲しい。	別添1は、外部専門家の活用パターンに基づいて分類し、それぞれのパターンごとに必要な事項を定めているものと考えております。
99	別添4	未改正箇所(改正案 7②専有部分使用規制関係)について、標準管理委託契約書別表第5の6②では、「一括受電方式による住戸別契約制限の有無」の記載があるため、追加すべき。	別添4は宅地建物取引業者等の利害関係人に対して情報を提供する際の主な情報項目を記載しているものであり、当該項目はあくまで記載する項目の例であるため、利害関係人から求めがあった場合にご指摘のような情報について記載することを妨げるものではありません。また、別添4と標準管理委託契約書別表第5は、その他にも記載されている項目に差異があるところ、両者が必ずしも整合している必要はないものと考えております。
100	別添4	2 管理計画認定の有無、認定取得日に以下を追加するべき。 管理計画認定の更新、新たな認定取得	別添4は、区分所有者及び利害関係人からの情報提供の求めがあった時点における情報を記載するものであり、管理計画認定の更新の有無等の当該マンションに係る情報については記載しておりますので、原案のとおりとさせていただきます。
101	団地型第11条	敷地分割決議について、一団地認定との関係など、コメントに建築基準法との関係を記述する必要があるのではないか。	敷地分割事業と建築基準法との関係については、「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」への記載を予定しております。