

令和3年6月22日
住宅局市街地建築課

「マンション標準管理規約」の改正について ～管理組合におけるITを活用した総会・理事会のルールの特化など～

昨年のマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正並びに新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえ、「マンション標準管理規約」を改正しましたので、公表します。

1. 改正の概要

以下の事項等について、必要な規定を整備します。

- ・ ITを活用した総会・理事会について
- ・ 置き配を認める際の留意事項について
- ・ 専有部分配管の工事を共用部分配管と一体的に行う際の修繕積立金からの工事費の拠出について 等

※上記の改正に加えて、マンション標準管理規約（団地型）については、今般のマンション建替円滑化法の改正により創設された敷地分割制度に関する所要の規定の整備を行っています。

※詳細は別紙をご確認ください。

2. 改正後のマンション標準管理規約について

改正後のマンション標準管理規約は、次のホームページで公表いたします。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

※ 『国土交通省HPトップページ』 → 『政策・仕事』 → 『住宅・建築』
→ 『住宅』 → 『マンション政策』 → 『マンション管理について』

(お問い合わせ先)
国土交通省
住宅局市街地建築課マンション政策室
TEL:03-5253-8111 野原
吉岡

「マンション標準管理規約」の改正について

(概要)

I. 「マンション標準管理規約（単棟型）」の改正（概要）

1. ITを活用した総会・理事会

「ITを活用した総会」等の会議の実施が可能なることを明確化し、これに合わせて留意事項等を記載

- 「ITを活用した総会」等の会議を実施するために用いる「WEB会議システム等」の定義を定義規定に追加（第2条）
- 理事長による事務報告が「ITを活用した総会」等でも可能なことを記載（第38条関係コメント）
- 「ITを活用した総会」等の会議を実施するにあたっては、WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知することが考えられることを記載（第43条及び同条関係コメント（総会）・第52条関係コメント（理事会））
- ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱うことを記載（第46条関係コメント（総会）・第53条関係コメント（理事会））
- 「ITを活用した総会」等の会議の実施が可能であること及び定足数を算出する際のWEB会議システム等を用いて出席した者の取り扱い等について記載（第47条及び同条関係コメント（総会）・第53条及び同条関係コメント（理事会））
- ※ ITを活用した総会・理事会の具体的な開催方法は（一社）マンション管理業協会が「ITを活用した総会の実施ガイドライン」を定めています。
- ※ また、このITを活用した総会・理事会については、それを可能とすることを明確化する観点から標準管理規約の改正を行っているものであるため、この改正に伴って各管理組合の管理規約を変更しなくとも、ITを活用した総会・理事会の開催は可能です。

2. マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応

- 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ける共用施設の使用停止等を使用細則で定めることが可能であることを記載（第18条関係コメント）
- 感染症の感染拡大の防止等への対応として、「ITを活用した総会」を用いて会議を開催することも考えられるが、やむを得ない場合においては、総会の延期が可能であることを記載（第42条関係コメント）

3. 置き配

置き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載（第18条関係コメント）

4. 専有部分配管

共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載（第 21 条関係コメント）

5. 管理計画認定及び要除却認定の申請

総会の議決事項として、改正適正化法第 5 条の 3 第 1 項に基づく管理計画の認定の申請及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「円滑化法」という。）第 102 条第 1 項に基づく要除却認定の申請を追加し、これに合わせて規定順を整理（第 48 条）

6. その他所要の改正

改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正 等

※ 総会の議事録への区分所有者の押印を不要とする改正（第 49 条（ア）第 2 項（イ）第 3 項関係）については、今般のデジタル社会形成整備法による区分所有法の改正が令和 3 年 9 月 1 日施行であることを踏まえ、同日までは引き続き押印が必要であることにご留意ください。

II. 「マンション標準管理規約（団地型）」の改正（概要）

マンション標準管理規約（単棟型）の改正と同様の改正を行うほか、これに合わせて以下の改正を行う。

1. 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

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. 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金

団地修繕積立金及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となる事項の調査」を記載（第 28 条及び同条関係コメント（団地修繕積立金）・第 29 条及び同条関係コメント（各棟修繕積立金））

3. 招集手続

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

4. 団地総会の会議及び議事

敷地分割決議の決議要件を記載（第 49 条及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及び敷地分割決議を記載（第 50 条）

III. 「マンション標準管理規約（複合用途型）」の改正（概要）

マンション標準管理規約（単棟型）の改正と同様の改正を行う。