

# マンション管理士田原事務所通信

2021年(令和3年)7月5日  
第00078号(随時発行)

編集/発行者: マンション管理士 田原啓次  
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4  
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137  
URL: http://www.ccm-tabara.com

## 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

## 標準管理規約改正案公表

# 計画期間

# 「30年以上に変更

# 国交省

### 長期修繕計画

## 認定基準案を反映

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」の最終合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(上表参照)。

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。最終合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。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。「おおむね5年」とした長期修繕計画の定期的な見直し期間は削除した。計の計画期間は、改正案では「省内外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

# 電子署名は必要なし

## 書面電子化・IT重説等「Q&A」作成 管理協

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重説等に関する問い合わせから問い合わせが「Q&A」では①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「法的要件ではない」と言及。

# 「団地型」改正案の概要

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。団地型標準管理規約改正案の概要を左表に示した。

「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禁止を定めた第 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

# 秋にもガイドライン策定

## 団地型標準管理規約 「敷地分割」で規定整備

### 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）

## 重説会 IT 全員の意向確認「不要」

① 回答では「必ずしも必要ない」として、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・承諾書の取得に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、確信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

「一部」の場合、他のオンライン参加者との通信状態

「Q&A」は管理協ホームページに表示される「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プットメッセージの最下段にアップされている。（マンション管理新聞 1167 号）

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「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、オナ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）

「Q&A」は管理協ホームページに表示される「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プットメッセージの最下段にアップされている。（マンション管理新聞 1167 号）

1面のつづき

回答では「必ずしも必要ない」として、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・承諾書の取得に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、確信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

「一部」の場合、他のオンライン参加者との通信状態

「Q&A」は管理協ホームページに表示される「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プットメッセージの最下段にアップされている。（マンション管理新聞 1167 号）

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。

国土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、定を予定しており、

「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

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。

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。（マンション管理新聞 1169 号）

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。（マンション管理新聞 1169 号）

**編集後記：** 広島では緊急事態宣言が解除され一安心と思っていたところ、大雨による土砂災害警報、大雨警報、洪水警報が発令された。一部地域では被害が発生している。今広島市では雨は小康状態。3 年前のような大きな被害が出なければ良のだが。国土交通省から標準管理規約の改正が 6 月 22 日に公表された。主な内容のひとつは、IT を活用した総会・理事会について可能であることを明確化し、そのための留意事項が記載されたこと。ただ実際に活用するには高齢所有者の多いマンションではハードルは高いが、賃貸化が進んでいる管理組合では議決権行使や委任ではなく、総会で実際に議論や意見交換がされるためには有効。皆さんの理解が進むと良い。