

今月のトピックス (2024年5月)

2024. 5. 5 瀬谷区交流会

◆2024年標準管理規約等の改定⇒株式会社不動産流通研究所発行の不動産ニュース(2024/3/24)他より

国交省は4月26日「マンション標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」の6回目の会合を開催し、標準管理規約等改定に関するとりまとめ(案)について検討した。今後、当会で挙げた委員の意見を集約し、とりまとめ(案)を修正し最終とりまとめとして同省ホームページで公開する予定。

今後の方向性は、新築分譲時点から適切な管理体制を確保していく方策等について現行の既存マンションを対象とした管理計画認定制度との関係を踏まえつつマンション管理適正化法のあり方の検討を進めていくと提示する(下記は決定事項ではないので要注意)

	テーマ	要約
標準管理規約	高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応等	<ul style="list-style-type: none">・組合員の住所等に変更があった際に管理組合へ届け出ること、組合員名簿を更新すること、居住者名簿を作成・更新することなどを記載。・所在等が判明しない区分所有者への対応について管理組合が所在等不明区分所有者の探索を行なった場合、探索に要した費用を当該区分所有者に請求
	マンションの管理情報の見える化の推進	<p>管理に関する図書の保管の推進</p> <ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画上の積立予定額と現時点の積立額の差の明示⇒管理組合の総会において、長期修繕計画に基づく積立予定額と現在の積立額の差を明確に示すことにより、修繕資金の適切な管理と透明性を確保・修繕積立金の変更予定の明示⇒管理組合は、将来的に修繕積立金の額を変更する予定がある場合、その変更予定を総会で開示する必要があり、区分所有者は修繕計画に基づく積立金の変更に備えることができる
	社会情勢やライフスタイルの変化に応じた対応	<ul style="list-style-type: none">・EV用充電設備の設置の推進⇒設置工事の決議要件を「普通決議」とする。費用負担は「充電設備の使用上のルールや使用料は、駐車場使用細則等に定める」「設置時には充電設備の設置に掛かる費用や、充電設備の運用及び維持費を誰がどの程度負担するかについてあらかじめ総会で決議しておく」こと・宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化⇒決議要件について普通決議で決定できる。宅配ボックスを設置できず置き配を導入する場合には標準管理規約に次のような詳細なルールを定めることを勧めた<ol style="list-style-type: none">(1) 宅配物を置くことが可能な場所等について具体的に定める(2) 宅配物を所定の場所に放置できる期間等を具体的に定める(3) 置き配ができない宅配物を具体的に定める
管理計画認定制度の認定基準	<ul style="list-style-type: none">・段階増額積立方式における適切な引き上げの考え方を提示・月当たりの徴収金額は、均等積立方式とした場合、月当たりの金額を基準額とし、計画の初期額は基準額の0.6倍以上、計画の最終額は基準額の1.1倍以内	
防災対策	<ul style="list-style-type: none">・大規模な自然災害等が発生した場合に備え、「防災マニュアルの作成・周知」「防災訓練の実施」、「防災用名簿の作成」、「防災組織の結成」といった取り組みの推進に向けた周知	