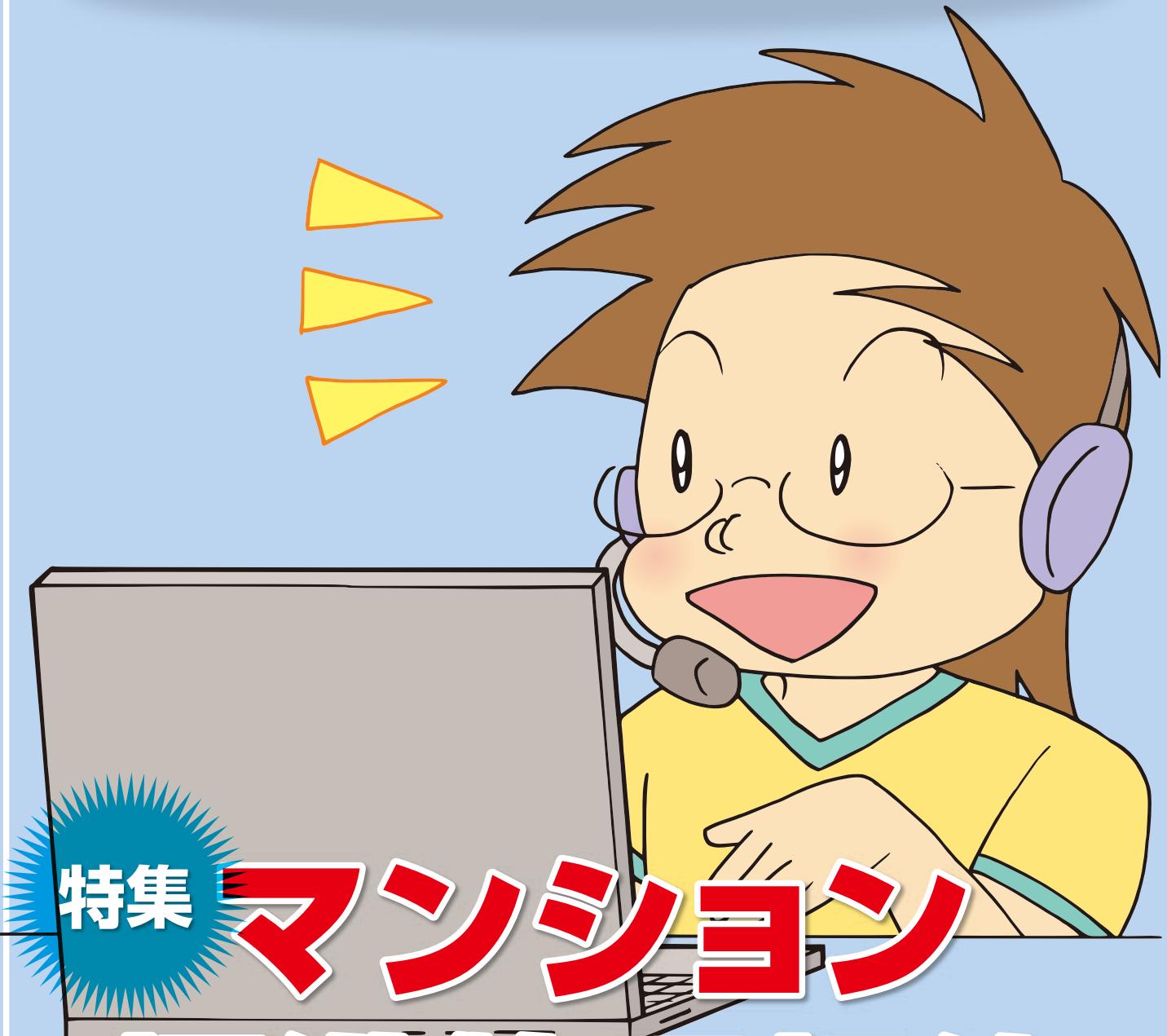


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**60**号

マンションライフ



特集

マンション

標準管理規約

改正のポイント

令和3年度 第1回

中央区分譲マンション管理セミナー【オンライン開催】

新規修繕工事と 新型コロナウイルス 感染症対策

オンラインのみで開催します

1 大規模修繕工事における 新型コロナウイルス感染予防対策

- ・国土交通省ガイドラインについて
- ・予防対策事例のご紹介

2 大規模修繕工事事例のご紹介

日 時 令和3年8月29日(日) 午後1時30分～3時30分

開催方法 オンライン(Webexを使用)※オンライン接続環境はご自身でご準備ください。

講 師 一級建築士・マンション管理士 今井章晴(一般社団法人東京都マンション管理士会 会員)

対 象 区内の分譲マンションにお住まいの

区分所有者および管理組合の役員

定 員 20名程度(先着順)

費 用 無料

申込期間 8月13日(金)から24日(火)まで

申込方法 メールのみ

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)

申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

E-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

コロナ禍の中、
感染予防対策を
万全にするのじゃ!

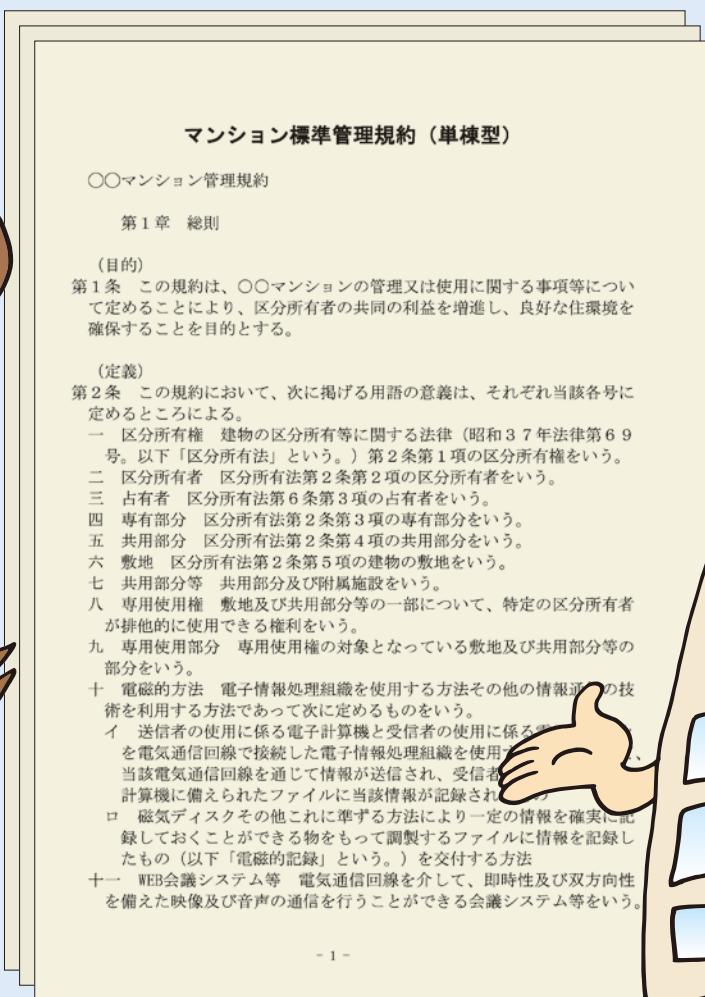
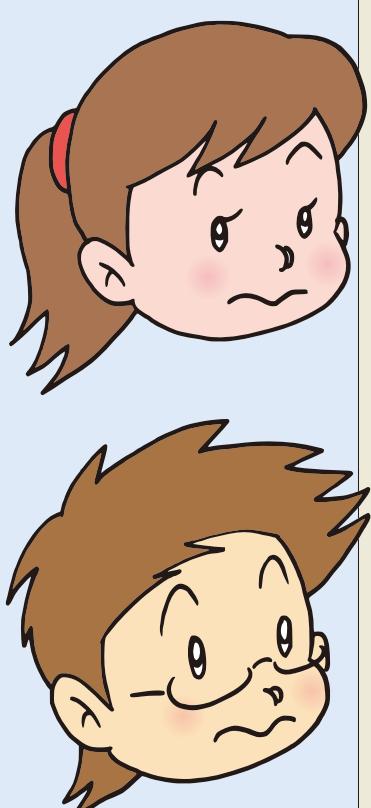
特集

マンション 標準管理規約 改正のポイント

各マンションでは、維持・管理の他、住民が快適かつ安全に生活を送るための基本的ルールとして「マンション管理規約」を定めています。

国土交通省では「マンション管理規約」の標準モデルとして「マンション標準管理規約」を作成しており、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等を踏まえ、令和3年6月22日に改正しました。

それでは、改正の主なポイントを確認していきましょう。



マンション標準管理規約（単棟型）

○○マンション管理規約

第1章 総則

（目的）

第1条 この規約は、○○マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

- 第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
 - 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
 - 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
 - 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
 - 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
 - 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
 - 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
 - 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
 - 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
 - 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報伝送の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機を電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者が当該電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録される方法
 - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
 - 十一 WEB会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

特集 マンション標準管理規約改正のポイント

1 ITを活用した総会・理事会

「ITを活用した総会・理事会」等の会議の実施が可能な事を明確化し、留意点を記載

- ①「WEB会議システム等」の定義を定義規定に追加
 - ②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
 - ③「ITを活用した総会」等の会議実施時は、アクセス用URL通知が考えられることを記載
 - ④ITを活用した議決権の行使は、会場において議決権行使する場合と同様に取り扱うことを記載
 - ⑤「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算出時の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
- ※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、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。

ITを活用した会議は、外部区分所有者が多いマンションの総会・理事会への出席機会拡大や、会場を不要とすることから、管理組合のコストや運営面の負担削減にも繋がります。

一方で、環境の整備、セキュリティの問題、理事や組合員の質問の受付や対応、通信障害などの様々な整備等の課題も挙げられます。

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

- ①感染症の感染拡大のおそれがある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
- ②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



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を考えられることを記載

置き配(利用者が住戸玄関前等の指定した場所に荷物を置いてもらう)により、「在宅勤務で手が離せない」「対面での受け取りをしたくない」という時でも荷物を受け取ることができます。また、配達員は再配達の手間が減るため、双方に有益な配達方法です。

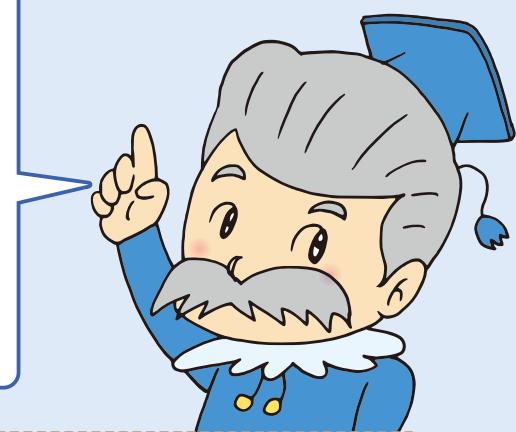
しかし、置き配の利用方法によっては使用細則違反になってしまう等のケースがあり、場合によっては使用細則を整備することが考えられます。



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

さいごに——今回の改正は管理組合の運営における「選択肢を提供することを目的」としており、良いものを取り入れていくことは組合運営においてとても大事なことです。そのため、積極的に管理組合運営に参加し、今回の改正を参考にしながら、管理組合にとって望ましい管理規約になるように検討してみてはいかがでしょうか。



改正後のマンション標準管理規約は、
国土交通省ホームページで
公表されています。



※『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』

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514



中央区

ひとり暮らし高齢者等調査 ご協力のお願い

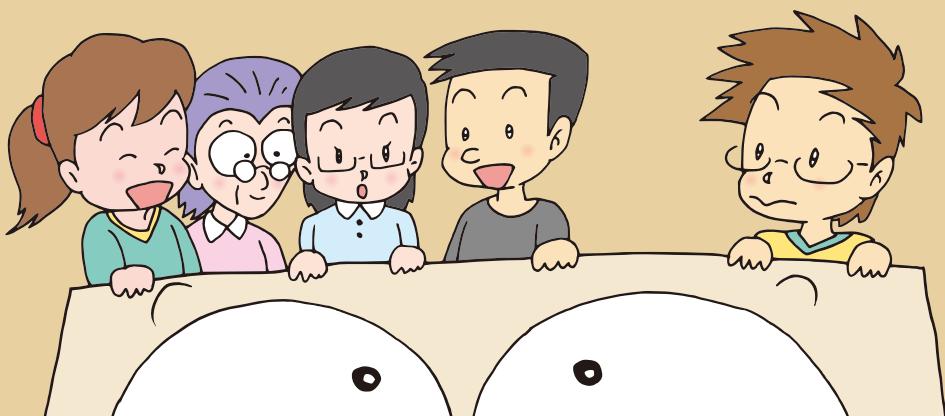
- ・訪問調査では集合住宅にお住いの高齢者宅へ伺う場合がございます。
- ・訪問調査時には身分証を携帯いたしますので、民生委員へのご協力をよろしくお願ひいたします。

◎調査目的 本区では、ひとり暮らし高齢者および高齢者のみ世帯の方々が安心して生活できるよう福祉施策の充実を目指し、標記調査を実施しております。

◎調査期間 8月1日(日)～10月31日(日)

◎調査方法 民生委員による訪問調査(民生委員が欠員の場合は民生委員協力員区による郵送調査 又は区の職員が調査を実施いたします。)

問合せ先 中央区介護保険課地域支援係 (電話 3546-5379)



交流会への入会のご案内

令和3年度の
交流会開催予定



第51回交流会 令和3年 10月24日(日)

交流会とは? ○中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ○団体会員:分譲マンション管理組合代表者

○個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ○分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ○無料です。

第52回交流会 令和4年 3月12日(土)

第19期定期総会

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その52

ひとり暮らしの男性から「上のお宅の騒音がうるさいんだけど。」という話を受けた理事長。上階の住人を訪問すると、お母さんと3歳の女の子が出てきました。事情を話して一緒に男性宅に行くと、女の子が開口一番「うるさくしてごめんなさい。」と謝ってペコリと頭を下げました。男性は「これからは気を付けてね……。」と、苦笑い。

それから女の子は大きな音を出さないよう気を付け、お母さんは男性に会うと、うるさくないか聞いています。たまに上から音がしても、男性は「あの子、元気なんだな。」と考えるようになりました。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間：平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み：土・日曜日、休日、年末年始