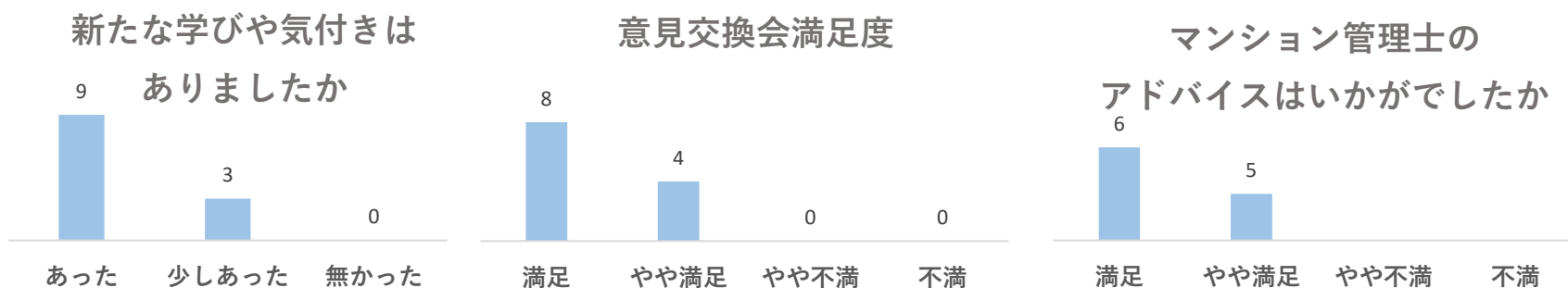


意見交換会もアドバイスも満足度100% 回答者全員が新たな学びや気づきを得ています

R7.1.30 意見交換のテーマ ～適切な管理規約を考える～



●新たな学びや気づきなど

- ・それぞれの管理組合の発想が役に立つ
- ・マンションの規約については定期的な見直しを要する（居住者のニーズ確認を要する）
- ・外国人所有者に対するガイドラインが出される情報
- ・居住者名簿の取扱について
- ・細則の不備
- ・使用細則の考え方が分かったこと
- ・部外者協力金の存在。滞納者に対する対処
- ・役員手当について
- ・古い物なので改正の必要性を感じられた
- ・当方のマンションの規約等の見直しの参考となった

●ご意見・ご感想

- ・今後よろしくお願いします
- ・出席者の皆さん喜んでいたと思います
- ・進行役の交通整理が不十分
- ・他のマンションの方のご意見を聞くことが大切
- ・発表内容についての事前説明が曖昧でした
- ・面白かったです

R7.1.30 意見交換のテーマ

～適切な管理規約を考える～

第1部	第2部
1 班 <意見> ・ 原始規約は売るための規約であり、本当に必要な規約に変えるべき ・ 細則に理事の手当てや、理事を引き受けないひとからの徴収金の設定することも適正管理の手法と思う <まとめ> ・ 規約を変えるためにも、自らがトップに立ち支出の見直しを図る ・ 市の支援制度を活用し、管理士に相談することは有効	A 班 <意見> ・ 大事な細則として、居住者の名簿があげられる。名簿は、何のために集め、何のために使うのか、目的を明確にし、個人情報の扱いに注意が必要 ・ 防犯カメラの使用細則について、目的は事故・事件の際に使用と定めていた場合、ごみの不法投棄があったとしても理事会の承認なくては動画の確認ができなかった。ごみ出しの違反のために動画を確認すると明記していなかったから <まとめ> ・ 規約や細則を決めるとは、目的を明確にすることが大事。でも、目的外の事例は起きる。その際の対応をどうするか（目的外使用については、、）等を定めておくといい ・ 細則は、運用すること・遵守することが、作ることよりも難しい。管理会社に協力を求めることも適切な運用と遵守のに向けた手段として有効

R7.1.30 意見交換のテーマ

～適切な管理規約を考える～

第1部	第2部
<意見> ・外国人が区分所有者になるケースが出てきており、対応に懸念 ・高齢化により賃貸化が進んでいるが、暴力団が入居しないか心配 →標準管理規約を参考に、排除規定を設けるとよい ・規約は賃借人に効力があるのか知りたい→区分所有法に定めがあるので、賃借人も建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法について区分所有者と同一の義務を負う ・外部区分所有者に対して、管理費の差別化はできるのか→管理費ではなく協力金という形で徴収するのがよい ・区分所有者の滞納に対して、親族などに連帯責任を求めることはできないのか。→あくまで区分所有者の責務であり、難しいのではない ・規約と細則は目的が異なり、改正要件も異なる。本来細則とすべき事項を規約に定めてしまうと、改正時に特別決議が必要になることに注意。また、規約に定められない事項を定めている管理組合も時折見受けられるので注意	<意見> ・外部に住む区分所有者について・・・協力金を徴収している事例の紹介 ・役員報酬について・・・報酬を定めることは問題なし。役員になってもいいかなと思える額の設定ができれば理想 ・役員改選について・・・全数改選はよくない。半数改選にし多選を認めるなどすることで引継ぎや長期的問題への対応がうまくいく ・滞納金について・・・今は問題がなくても、将来を見通して、滞納が発生した時の行動等を決めておくべき ・ペットについて・・・一口にペットといっても様々なので、種類や大きさなどを明確に決めておくべき。ペット用の押し車を共用部に置きっぱなしにする人がいるなど、ペットに起因した問題が生じる可能性もある ・防犯カメラについて・・・プライバシーの問題があるので、映像確認や提供に関しては、立会ルールなどをしっかり定めておく必要がある ・所在不明区分所有者について・・・国交省にて議論が行われており、標準管理規約の改正等に注視しておくとうよい

2
班B
班

R7.1.30 意見交換のテーマ

～適切な管理規約を考える～

第1部	第2部
<意見> ・ 2022年、2018年に改正されたのが直近の改正年であった ・ おおむね、標準管理規約に準拠して改正されている管理組合ばかりだった ・ 改正するにあたっては、総会に諮る前に、理事会のなかで何度も協議を重ねて話し合う。 ・ 事前説明会を数回開催された管理組合もあり、改正するうえで紛糾したことはないとのことであった ・ 外部オーナーさんに対する協力金を検討されている組合もあり、他の組合の意見を参考に今後進めていきたいというご意見があった。どの組合さんも共通して現居住者との不公平感をなくすことが大事だというご意見だった ・ 近々、市の規約整備補助制度を活用して規約の改正を実施される組合が有り 3 班	<意見> ・ 近々規約整備補助制度を活用して規約改正を検討されている組合があり、ただ団地型のため改正にあたり居住者の意思確認を取ったり、難しい面もあるとのことであった ・ 駐車場料金に関して規約の中に記載がある組合があり、このままでよいかとの意見があり、規約を見てみると、条文の後に、附則というかたちで記載されているので問題はないとのことであった。ただ今後管理計画認定制度を検討される際は手直しが必要になるだろうとのことだあった ・ 標準管理規約第24条（損害保険）について、損害保険契約の締結を理事会決議で行うことの可否をお尋ねの組合が有り。⇒新しく契約を結ぶのであれば総会に諮るべきではとの意見であった C 班

R7.1.30 意見交換のテーマ

～適切な管理規約を考える～

第1部	第2部
4 班 <意見> ・改正のきっかけは、管理会社が改正を提案することがほとんど。管理会社は多くのマンションを管理しているため、ノウハウが多く時代の流れに合わせて新しい内容を提案してくれる ・班内で全部の組合が規約改正をしたことがあった。ただ、内容について管理会社から提示された改正案をどのくらい理事会で事前検討しているかについて意見が分かれた。「理事会でかなり検討」から「ほとんどそのまま総会で可決」までマンションによって差が大きかった ・理事会だよりを発行している組合では、メール等で自由に理事会へ意見や要望を言える環境を作り、ニーズの把握をしていた	D 班 <意見> ・規約改正は数年かかる事業なので、連続性のある理事会と委員会でなければ自分たちの規約を作れない。連続性のある組織を作るために、自分だけが頑張るのではなく、後継者育成が重要である ・管理規約改正に向け、住民のニーズ調査が必要。組合員だけでなく、居住者も投函できる目安箱を設置している組合もあった ・規約で禁止されている大規模リフォームを行っている組合員がいる。規約に定めていても守らない人が一定数いる。対応に苦慮している