



Chiba Mankan Association

CMA だより

第107号 (2021年5月号)

発行：一般社団法人 千葉県マンション管理士会

会長 森 健一 編集：広報部会

事務局：〒260-0022 千葉市中央区神明町13-2-104

電話：043-244-9091 FAX：043-244-9094

E-mail：info@chiba-mankan.jp

URL： <https://www.chiba-mankan.jp/>

☆目次

◇ 「マンション標準管理規約」の改正（案）他	副会長	榎本 康博	P.1
◇ 支部の活動報告			
◆ 東葛支部	支部長	松田 正	P.3
◆ 北総葛南支部	支部長	野間 一男	P.4
◆ 総武支部	支部長	片山 次朗	P.4
◇ お知らせ			P.5

◇ 「マンション標準管理規約」の改正（案）他 ◇

副会長 榎本 康博

新年度早々の4月14日に「マンション標準管理規約」の改正（案）に関するパブリックコメント公募の発表がありました。このことは皆様もご存じのことと思いますが、改正の概要をプレスリリースにそって確認したいと思います。

「マンション標準管理規約（単棟型）」の改正案

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を活用した利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の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」）
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に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47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をする場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取り扱いを記載（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、これに合わせて規程順を整理（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

「マンション標準管理規約（団地型）」の改正（案）

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

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条に相当する規程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「敷地分割に係わる合意形成に必要な事項の調査」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. 決議事項

団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係わる認定の申請及び敷地分割決議を記載（第50条）となっています。

単棟型の改正案はWEB会議の明確化、感染症拡大への対応等と、今問題となっている新型コロナウイルス感染拡大への対応、占有部分と共用部分の一体的に工事する方向性、及び改正適正化法による管理計画認定等が改正案となっています。

団地型の改正案は主として改正円滑化法に基づく敷地分割に関連となっています。

最後になりましたが今年度のCMAの最重要事業についてのお知らせです。

今年度、一般社団法人日本マンション管理士会連合会は、国土交通省のマンションストック長寿命化等モデル事業を受託し、全国18地域のマンション実態調査に取り組むこととなりました。千葉県では千葉市、柏市、木更津市を対象に、CMAの調査員がアンケート調査の督促と現地調査を実施いたします。

現在はその準備中ですが、7月～8月が実態調査になります。この事業は今年度の重要な事業ですが、実態調査は会員の皆様のご協力がなければできません。調査員募集の案内を発信しておりますので、皆様の参加ご協力をお願いいたします。

◇支部の活動報告◇

◆東葛支部

支部長 松田 正

（野田市、流山市、柏市、我孫子市、松戸市、浦安市、及び近隣地区）

■支部例会報告

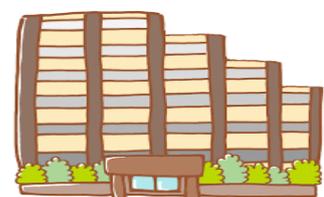
3月19日(金) 18:30～20:30 ZoomによるWeb会議（18名）

- ・3月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・2月21日(日) 松戸市管理基礎講座(県主催)中止
- ・3月 3日(水) 松戸市相談会(中止)
- ・3月16日(土) 浦安市セミナー意見交換会(中止)
- ・理事会報告を行いました。
- ・その他報告を行いました。
- ・「適正化診断サービス診断業務マニュアルの改正」（土佐林理事）について勉強会を行いました。

■行事活動報告

4月16日(金) 18:30～20:30 ZoomによるWeb会議（18名）

- ・4月のセミナー・相談会、意見交換会の結果の確認を行いました。
- ・3月28日(日) 新入会員説明会(参加者なし)
- ・4月 7日(水) 松戸市相談会
- ・理事会報告を行いました。
- ・その他報告を行いました。
- ・相談事例を題材に意見交換を行いました。



■今後の活動予定

- ・4月24日（土）我孫子市相談会（中止）
- ・6月 2日（水）松戸市相談会
- ・6月12日（土）我孫子市相談会
- ・6月27日（日）流山市セミナー相談会（中止）
- ・6月27日（日）松戸市セミナー交流会

◆北総葛南支部

支部長 野間 一男

（船橋市、市川市、八千代市、佐倉市、成田市、印西市、白井市、鎌ヶ谷市及び近隣地区）

■支部例会報告

3月支部例会：21日（日） 18時よりZ o o mにて開催、出席者17名

4月支部例会：21日（水） 18時よりZ o o mにて開催、出席者21名

勉強会：適正化診断マニュアル改定について～講師：土佐林理事

■行事活動報告

船橋市無料相談会：3月7日開催 徳野、野崎管理士対応

4月4日開催 船木、小林管理士対応

5月2日開催 鷺巣、近藤管理士対応

派遣事業：4月30日現在 市川市 2件、白井市 1件

適正化診断：3月7日現在累計 16件（内指名11件）新年度は無し

■今後の活動予定

船橋市無料相談会：6月6日（日）、7月4日（日）

支部例会：5月23日（日）Z o o mまたは会場

6月23日（水）Z o o mまたは会場

鎌ヶ谷市セミナー・相談会：6月5日（土）

印西市講習会：6月19日（土）

佐倉市セミナー・相談会：7月3日（土）

◆総武支部

支部長 片山 次朗

（千葉市、四街道市、習志野市、市原市、木更津市、東金市、勝浦市及び近隣地区）

■支部例会報告

3月 26日（金） 18:00～19:30 出席者17名（於：千葉市新宿公民館、Z o o m参加併用）

新入会員の吉村会員の紹介、2月3月理事会報告、来年度の総武支部の業務分担についての調整と、マンション管理適正化法改正について日管連およびCMAの対応方針等の説明を行った。

勉強会では、東葛支部村野理事（モデル事業委員）から来年度の国庫補助事業の応募説明説を受けた後、山田理事、泉理事から適正化法改正に伴うCMAの行政への対応方針について意見交換を行った。

4月 30日（金） 19:00～19:45 出席者11名 Z o o mによるWEB開催

臨時例会としてWEBにて開催。4月理事会の概略と、国交省補助事業で実施することになった千葉市、木更津市、柏市実態調査の概略を説明し、調査業うへの協力要請をお願いした。

■行事活動報告

3月 27日（土） 13:00～16:00 千葉市稲毛区セミナー・相談会（穴川コミュニティセンター）

千葉市および（公財）マンション管理センターの後援を得て、セミナー・相談会を実施した。セミナーでは当会会員の寺田栄一氏が「役員になると直面すること、知ってほしいこと」のテーマで、また同、泉和光氏が「管理会社って何？ ー全部お任せでいいの？ー」のテーマで2講演を行った。6組合6名の参加をいただき、その後3件の相談対応を行った。

■今後の活動予定

5月22日（土）千葉市中央区相談会

5月28日（金）18:00～20:00 支部例会

◇◇◇ お知らせ ◇◇◇**■入退会**

会員数：119名（2021年5月20日現在）

■総会日程

・6月26日（土）13:00～ 船橋中央公民館

■理事会日程

・次回理事会：6月17日（木）15:00～ 船橋市中央公民館

・次々回理事会：7月15日（木）15:00～ 船橋市中央公民館

※総会議事録、理事会議事録はホームページに掲載しています。

URL：<http://www.chiba-mankan.jp/> 「会員専用ページ」→「理事会・部会等報告」

以上