



I'mネット通信 No. 70

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

「マンション標準管理委託契約書の改訂について」の講演

今回はマンション管理士であります上田英悟様より、『マンション標準管理委託契約書の改訂について』のご講演を賜りました。サブタイトルは、「5年ぶりの大幅改訂と管理組合への影響など」です。ご講演内容は、

- 1、はじめに
- 2、管理委託契約書改訂の概要
- 3、管理委託契約書改訂の新旧の構成
- 4、管理委託契約書の主な改訂内容
- 5、皆様と考える疑問・質問等
- 6、その他

以上の項目で執り行われました。

■はじめに

ここでは、昭和57年8月（1982年）に国土交通省が公表した「中高層共同住宅標準管理委託契約書」が始まりで、その後、平成13年8月マンション管理適正化法が施行、その間に委託業務の範囲や処理方法等が多様化している事等を踏まえ、平成15年4月に一回目の改訂が行われ、名称も『標準管理委託契約書』と改められ、マンション管理適正化法第73条（契約成立時の書面の交付）に規定する書面として交付する場合の指針として作成し、公表するものとされ、今回の改訂は環境変化、即ち担い手確保、働き方改革、居住者の高齢化、感染症まん延等を踏まえ令和5年9月11日改訂版が公表されたもので、まだ1年を経過していないとの説明を頂きました。尚、これ（標準管理委託契約書）は、標準形として作成されたものの故実際の契約に関しては、各マンションの状況に応じて適宜内容の追加・修正・削除を行い、マンションの状況にあった内容で委託契約書が作成されているか事前確認を伴うものであるとの説明でした。

■管理委託契約書改訂の概要

続いて改訂の概要は、

- ①書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応
- ②担い手確保、働き方改革に関する対応
- ③マンション管理業の事業環境変化（住民の高齢化並びに感染症まん延等）への対応
- ④その他 等

の4項目からなり、概要の詳細は国土交通省のHPを参照頂きますが、本質的な所は、管理組合・管理会社間の委託契約の適用範囲が、従来の建物管理即ち共用部を管理対象としていたものが、住民の生活範疇即ち専有部に踏み込んだものになってきている処が特徴で、それだけに契約等については双方で内容を吟味する必要があるものです。

■管理委託契約書改訂の新旧の構成

ここでは、各条項の新旧改訂の一覧表を基に改訂のポイントを解説頂きました。ポイントを挙げますと、第3条（管理事務の内容及び実施方法）では、働き方改革に伴う管理員、清掃員等の労働条件の見直し及び一部コメント新設、第4条（第三者への再委託）で新たに別紙1を設け業務再委託の有無を一覧で明示、別表と別紙の取り扱い相違の明確化、第8条（管理事務の指示）にカスタマーハラスメント対策としての条文及びコメント新設、第9条（緊急時の業務）では、事故事由に孤立死（孤独死）を追加、第10条（管理事務の報告等）では、電磁的方法による書面交付で、一部コメントの新設、第11条（管理費等滞納者に対する督促）で非弁行為に該当するような督促は行わない等コメントの一部新設、第12条（有害行為の中止請求）では、管理事務の適正な遂行に著しく有害な行為にカスタマーハラスメントが該当する旨を明示、コメントの一部新設、第18条（個人情報の取扱い）は、旧第16条（守秘義務等）第2項から分離独立及びコメントの新設、第19条（免責事項）では、感染症拡大のため総会延期等の損害を例示、コメントの一部追加・新設、第29条（存続条項）を新設、秘密保持義務、個人情報の取扱い、契約の解除、合意管轄裁判所について適用等が主たる処との説明を頂きました。

■管理委託契約書の主な改訂内容

パブリックコメントについても一部紹介があり、意見等に対し、背景、経緯及び考え方などが非常に分かりやすく整理されており、疑問などが生じた場合、まず、このパブリックコメントを参照することで問題解決につなげてほしい旨の説明がありました。

（パブリックコメントは、国土交通省のHPをご参照下さい）

■解説後

参加者の皆様から多くの意見が出されました。これらの内容から改めて少子高齢化の波が否応なく確実に近づいている実感を気付かせるものでもありました。

■個人的な感想

数年前から少子高齢社会を感じる処があり、当マンションでは、住民（区分所有者と賃貸住民）を束ねていることから、自治会のマネジメントで、各コミュニティー（自治会、管理組合、指名委員会、子ども会、すまいる会（老人会）、）で、情報共有を目的とした意見交換の場を立ち上げましたが、コロナ禍から塩付け状態が続き、昨年から再スタートと致しました。尚、その間に子ども会が解散し、今は民生委員が参加頂き5者会議となっております。それだけに今回の説明をお聞きして、これからの分譲マンションの課題対応策は縦割発想ではリスクが多い環境変化に直面していることを気付かせて頂きました。

（文責 横須賀 亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）

**次回は定例会を2024年9月13日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 会議室にて行う予定です。**

https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojuseisaku/menu/bunjomanshonseminarnado/lmnet_seturitu.html