

2026(令和8)年度 第2回ウェルシー委員会資料

1. 【検討指示】防犯カメラ運用細則の改正検討
2. 規約改正原案の構成について
3. (B) 準拠する条項についての確認
4. (C) 独自条項の確認
5. (D) 要検討14条項 (その1)
6. (D) 要検討14条項 (その2) 29条
7. (D) 要検討14条項 (その3)
8. 長期修繕計画関連の手元にある情報のご紹介
9. 次回以降の進め方について

Appendix-A

Appendix-B

2026/7/11

委員長 伊與田哲男

2026/7/11

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260711_第1回ウェルシー委員会k3.pptx

1

1. 【検討指示】防犯カメラ運用細則の改正検討

- ◆ 第1回定例理事会で承認されたので、防犯カメラ運用細則の改正検討を、同時期の答申納期で取り組むこととしましょう。
- ◆ 改正の理由は、以下の3点でしょうか。
 - ◇ 細則中に現状の**防犯カメラの台数等が記載**されてしまっていること
 - ◇ 実際に運用出来たためしが無く、**ほとんど無意味なほどに手順が煩雑**であって、実運用が出来ない可能性があること
 - ◇ 今回のシステムはカメラ28台と大規模であり、ネットワーク利用も可能で、単純なアプローチでのセキュリティ措置では、運用・活用にも、防御にも不十分となりかねない。
- ◆ まだ、発注も出来ていませんが、施工は二ヶ月で終わるので、年度中に運用が始まってしまいます。来年4月からを本格運用と定め、それまでに実際に試用しながら、セキュリティ措置を検討しつつ、細則の改正検討も並行して進めたい。
⇒ **本日はこの方針をご了承いただきたい。**

2. 規約改正原案の構成について

◆ 規約改正原案の訂正について 44

◆ 改正対応による分類

◇ 配布した規約改正原案は85条からなっていますが（第8章を除いては、新設条文が多い）、改正に対応するにあたっての特徴から分類すると、右表の様になります。

◇ このうち(A) 改正検討無しについてはここで確認終了としましょう。

◇ さっそく(B)の準拠する条項について確認しましょう。

処置案	条文数	対応策
変更無し・改正無し	23	(A) 改正検討無し
準拠提案	34	(B) 準拠の確認程度
独自・一部準拠	1	(C) 独自対応を確認 (14条項)
独自・変更無し	6	
変更無し・準拠せず	7	(D) 要検討 (14条項)
変更有り・要検討	1	
準拠せず・要検討	1	
準拠提案・要検討	12	
合計	85	

#	処置案	条文タイトル	#	処置案	条文タイトル	#	処置案	条文タイトル
1	変更無し・改正無し	第1条 (目的)	29	変更無し・準拠せず	第27条 (管理費)	58	準拠提案	第51条 (議事録の作成、保管等)
2	準拠提案	第2条 (定義)	30	準拠提案	第28条 (団地修繕積立金)	59	準拠提案・要検討	第51条の2 (団地総会資料の保管等)
3	変更無し・改正無し	第3条 (規約及び団地総会の決議の遵守義務)	31	準拠提案・要検討	第29条 (各棟修繕積立金)	60	準拠提案	第52条 (書面又は電磁的方法による決議)
4	変更無し・準拠せず	第4条 (対象物件の範囲)	32	準拠提案	第30条 (区分経理)	61	変更有り・要検討	第53条 (理事会)
5	変更無し・改正無し	第5条 (規約及び団地総会の決議の効力)	33	準拠せず・要検討	第31条 (使用料)	62	準拠提案	第54条 (招集)
6	変更無し・改正無し	第6条 (管理組合)	34	変更無し・改正無し	第32条 (組合員の資格)	63	準拠提案	第55条 (理事会の会議及び議事)
7	独自・変更無し	第7条 (専有部分の範囲)	35	準拠提案	第33条 (届出義務)	64	準拠提案	第56条 (議決事項)
8	変更無し・改正無し	第8条 (共用部分の範囲)	36	準拠提案・要検討	第33条の2 (組合員名簿等の作成、保管)	65	変更無し・改正無し	第57条 (専門委員会の設置)
9	変更無し・改正無し	第9条 (共有)	37	準拠提案	第33条の3 (国内管理人)	66	変更無し・改正無し	第58条 (会計年度)
10	独自・変更無し	第10条 (共有持分)	38	準拠提案・要検討	第34条 (業務)	67	準拠提案	第59条 (管理組合の収入及び支出)
11	変更無し・改正無し	第11条 (分譲請求及び単独処分禁止)	39	準拠提案	第34条の2 (防火管理者)	68	準拠提案	第60条 (収支予算の作成及び変更)
12	独自・変更無し	第12条 (専有部分の用途)	40	準拠提案	第35条 (業務の委託等)	69	変更無し・改正無し	第61条 (会計報告)
13	変更無し・改正無し	第13条 (土地及び共用部分等の用法)	41	準拠提案	第36条 (専門的知識を有する者の活用)	70	準拠提案	第62条 (管理費等の徴収)
14	独自・変更無し	第14条 (バルコニー等の専用使用権)	42	変更無し・改正無し	第37条 (役員)	71	変更無し・準拠せず	第63条 (管理費等の過不足)
15	独自・変更無し	第15条 (駐車場等の専用使用権)	43	変更無し・準拠せず	第38条 (役員任期)	72	変更無し・改正無し	第64条 (預金口座の開設)
16	独自・変更無し	第16条 (土地及び共用部分等の第三者の使用)	44	準拠提案	第38条の2 (役員欠格条項)	73	変更無し・改正無し	第65条 (借入れ)
17	独自・一部準拠	第17条 (専有部分の修繕等)	45	変更無し・改正無し	第39条 (役員誠実義務等)	74	準拠提案	第66条 (振替類等の作成、保管)
18	変更無し・改正無し	第18条 (使用細則)	46	変更無し・改正無し	第39条の2 (利益相反取引の防止)	75	変更無し・改正無し	第67条 (消滅時の財産の清算)
19	準拠提案	第19条 (専有部分の貸与)	47	準拠提案	第40条 (理事長)	76	準拠提案	第77条 (理事長の勧告及び指示等)
20	変更無し・準拠せず	第19条の2 (暴力団員の排除)	48	準拠提案	第41条 (副理事長)	77	準拠提案	第77条の2 (団地建物所有者の所在等の探検)
21	準拠提案	第20条 (団地建物所有者の責務)	49	変更無し・準拠せず	第42条 (理事)	78	準拠提案	第77条の3 (所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外)
22	準拠提案・要検討	第21条 (土地及び共用部分等の管理)	50	準拠提案・要検討	第43条 (監事)	79	準拠提案	第77条の4 (所有者不明専有部分管理命令)
23	準拠提案	第22条 (窓ガラス等の改良)	51	準拠提案	第44条 (団地総会)	80	準拠提案	第77条の5 (管理不全専有部分管理命令)
24	準拠提案・要検討	第23条 (必要箇所の立入り等)	52	準拠提案	第45条 (招集手続)	81	変更無し・改正無し	第78条 (合意管轄裁判所)
25	準拠提案・要検討	第24条 (損害保険契約の締結)	53	準拠提案	第46条 (組合員の団地総会招集権)	82	変更無し・改正無し	第79条 (市及び近隣住民との協定の遵守)
26	準拠提案・要検討	第24条の2 (保険金等の請求及び受領等)	54	準拠提案	第47条 (出席資格)	83	変更無し・準拠せず	第80条 (細則)
27	準拠提案・要検討	第25条 (管理費等)	55	準拠提案	第48条 (議決権)	84	変更無し・改正無し	第81条 (規約外事項)
28	変更無し・改正無し	第26条 (承継人に対する債権の行使)	56	準拠提案	第49条 (団地総会の会議及び議事)	85	準拠提案	第82条 (規約原本等)
29	変更無し・準拠せず	第27条 (管理費)	57	準拠提案・要検討	第50条 (議決事項)			

3. (B) 準拠する条項についての確認

◆ 準拠を提案する34条項は以下の考察に基づいて選んでいる。

◇ 法改正の趣旨を盛り込むための改正が多く、準拠が相当だろう

◇ 法改正における新制度は、多くの新設条項となっていて、準拠出来ない理由が無い

◇ 条項間の整理が行われている（電磁的方法の定義記述、保険請求に関する事項など）

◇ 独自案を含んでいないものは、準拠出来ない理由がほとんどあり得ない

◆ 準拠を提案する34条項の提案内容につき、以下の条件下で、採決する。

29条検討結果	現行通り	改正（準拠）
28条1項七号	提案どおり	削除
56条2項	各棟修繕積立金を削除	提案どおり
59条	提案どおり (29条を含めない)	準拠する (29条を含む)

◆ 以上で85条項のうち、57条項の確認が完了するが、論点が残るようであれば、次回に再度検討しましょう。

#	処置案	条文タイトル	
2	準拠提案	第2条 (定義)	17
19	準拠提案	第19条 (専有部分の貸与)	18
21	準拠提案	第20条 (団地建物所有者の責務)	19
23	準拠提案	第22条 (窓ガラス等の改良)	20
30	準拠提案	第28条 (団地修繕積立金)	21
35	準拠提案	第33条 (届出義務)	22
37	準拠提案	第33条の3 (国内管理人)	23
39	準拠提案	第34条の2 (防火管理者)	24
40	準拠提案	第35条 (業務の委託等)	25
41	準拠提案	第36条 (専門的知識を有する者の活用)	26
44	準拠提案	第38条の2 (役員欠格条項)	27
47	準拠提案	第40条 (理事長)	28
48	準拠提案	第41条 (副理事長)	29
51	準拠提案	第44条 (団地総会)	30
52	準拠提案	第45条 (招集手続)	31
53	準拠提案	第46条 (組合員の団地総会招集権)	32
54	準拠提案	第47条 (出席資格)	33
55	準拠提案	第48条 (議決権)	
56	準拠提案	第49条 (団地総会の会議及び議事)	
58	準拠提案	第51条 (議事録の作成、保管等)	
60	準拠提案	第52条 (書面又は電磁的方法による決議)	
62	準拠提案	第54条 (招集)	
63	準拠提案	第55条 (理事会の会議及び議事)	
64	準拠提案	第56条 (議決事項)	
67	準拠提案	第59条 (管理組合の収入及び支出)	
68	準拠提案	第60条 (収支予算の作成及び変更)	
70	準拠提案	第62条 (管理費等の徴収)	
74	準拠提案	第66条 (振替類等の作成、保管)	
76	準拠提案	第77条 (理事長の勧告及び指示等)	
77	準拠提案	第77条の2 (団地建物所有者の所在等の探検)	
78	準拠提案	第77条の3 (所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外)	
79	準拠提案	第77条の4 (所有者不明専有部分管理命令)	
80	準拠提案	第77条の5 (管理不全専有部分管理命令)	
85	準拠提案	第82条 (規約原本等)	

4. (C) 独自条項の確認

◆ 独自条項を含むもので、準拠しないものなどが14条項ある。

◇ 別表番号や資料番号の違い程度の軽微な差もある

◇ 前回の改正で、ある程度は違いを縮めているが、完全に準拠してしまうと大きな変化になる（に見えてしまう）ので、残した部分である。

#	処置案	条文タイトル	
4	変更無し・準拠せず	第4条 (対象物件の範囲)	34
7	独自・変更無し	第7条 (専有部分の範囲)	
10	独自・変更無し	第10条 (共有持分)	
12	独自・変更無し	第12条 (専有部分の用途)	35
14	独自・変更無し	第14条 (バルコニー等の専用使用権)	
15	独自・変更無し	第15条 (駐車場等の専用使用権)	36
16	独自・変更無し	第16条 (土地及び共用部分等の第三者の使用)	
17	独自・一部準拠	第17条 (専有部分の修繕等)	37
20	変更無し・準拠せず	第19条の2 (暴力団員の排除)	
29	変更無し・準拠せず	第27条 (管理費)	38
43	変更無し・準拠せず	第38条 (役員の任期)	
49	変更無し・準拠せず	第42条 (理事)	38
71	変更無し・準拠せず	第63条 (管理費等の過不足)	
83	変更無し・準拠せず	第80条 (細則)	

◇ (38条)役員選挙は残した方が良いでしょう。

◇ 42条二項は議論ですね。粗探しの推奨に必要性があるなら、検討しましょう。

◇ (63条)一時金の徴収を躊躇無く出来るのであれば、積立金への充当を消しても良いかもしれないが。

◇ (80条)個人情報管理細則を記載しているだけだが、どうだろうか？

◆ 以上で85条項中71条項の確認が完了する。論点が残るようであれば、次回に再度検討しましょう。

5. (D) 要検討14条項 (その1)

◆ それぞれの理由から要検討と考える条項が14ある。

◆ 各棟修繕積立金に関連するのは8条項 (25,29,30,31,34,45,50, 56)となる。要検討には6条項があるが、29条の検討完了後に見直す。

#	処置案	条文タイトル	
22	準拠提案・要検討	第21条 (土地及び共用部分等の管理)	46
24	準拠提案・要検討	第23条 (必要箇所への立入り等)	47
25	準拠提案・要検討	第24条 (損害保険契約の締結)	48
26	準拠提案・要検討	第24条の2 (保険金等の請求及び受領等)	
27	準拠提案・要検討	第25条 (管理費等)	49
31	準拠提案・要検討	第29条 (各棟修繕積立金)	
32	準拠提案・要検討	第30条 (区分経理)	50
33	準拠せず・要検討	第31条 (使用料)	
36	準拠提案・要検討	第33条の2 (組合員名簿等の作成、保管)	49
38	準拠提案・要検討	第34条 (業務)	
50	準拠提案・要検討	第43条 (監事)	50
57	準拠提案・要検討	第50条 (議決事項)	
59	準拠提案・要検討	第51条の2 (団地総会資料の保管等)	50
61	変更有り・要検討	第53条 (理事会)	

◆ (その1):上記と別の8条項 (21,23,24,24の2,33の2,43,51の2,53) について、検討を進める。

◆ (その2):各棟修繕積立金に関する取扱い方と、29条の改正案を検討し結論を出す。

◆ (その3):上記の6条項について検討を進める。結論の在り方によっては、45,56条についても、再検討する。

6. (D) 要検討14条項（その2）29条

◆ 各棟修繕積立金を設ける理由

- ◇ 今回の法改正で多数整備されたマンション再生メニューを活かすためには、法令に定められた積立金の使い方に関する制限を守りつつ、各棟別の調査・検討などを実施しなければならない。実施主体が団地管理組合であっても、費用の面からの制約が残れば、うまく進まないのは目に見えている。
- ◇ いざとなってから慌てて整備しようとしても、出来る事と出来ない事ができてしまうのではないか。事態の様相にもよるが、それなりの準備が無ければ、億単位の金を処置するのは簡単な話しでは無い。

◆ 今回の改正でどこまでやるか

- ◇ 現状の団地修繕積立金は、3回目の大規模修繕までに必要な費用は（計画通りに積み立てれば）確保出来ている。要するに、**各棟別に管理されていないだけだ。**
- ◇ 具体的にどういうプロセスで取り組む事で、実際に各棟修繕積立金会計を成立させるのかの道筋を書いておき、臨時総会1回で**各棟修繕積立金有りの状態に移り出来る様**にしておきたい。
- ◇ 独自条項として、29条の最後の項として、上記の状態を定義し、現状からの遷移手順を示して、そのための議案の議決要件を定めておこう。 51

◆ 改正原案の第29条第5項の条文を検討してほしい 52

- ◇ 4項目の内容で上記の会計間の遷移作業を規定しきれているか、漏れは無いか。
- ◇ 同時に規定しておくべき事柄は無いか。

7. (D) 要検討14条項（その3）

- ◆ 29条の結論を前提に、関連する8条項（25,29,30,31,34,45,50,56）のうち、要検討に残る5条項について、改正原案に沿って検討する。
- ◆ 結論の在り方によっては、45,56条についても、再検討する。

#	処置案	条文タイトル	
22	準拠提案・要検討	第21条（土地及び共用部分等の管理）	
24	準拠提案・要検討	第23条（必要箇所への立入り等）	
25	準拠提案・要検討	第24条（損害保険契約の締結）	
26	準拠提案・要検討	第24条の2（保険金等の請求及び受領等）	
27	準拠提案・要検討	第25条（管理費等）	
31	準拠提案・要検討	第29条（各棟修繕積立金）	53
32	準拠提案・要検討	第30条（区分経理）	
33	準拠せず・要検討	第31条（使用料）	
36	準拠提案・要検討	第33条の2（組合員名簿等の作成、保管）	
38	準拠提案・要検討	第34条（業務）	54
50	準拠提案・要検討	第43条（監事）	
57	準拠提案・要検討	第50条（議決事項）	55
59	準拠提案・要検討	第51条の2（団地総会資料の保管等）	
61	変更有り・要検討	第53条（理事会）	

8. 長期修繕計画関連の手元にある情報のご紹介

◆ 今後の検討対象・参考情報となり得る情報は、以下のものが考えられます。

項目	現状	URL
アルミサッシの劣化診断	保全協会に見積徴収を依頼した	
大規模修繕工事アフター5年点検の結果	報告書が提出された	https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260619_5nenTenken/R8.6.19_5nenTenkenReport.pdf
消防関連3項目の現状	発注した	
BS受信設備の補修状況・定期点検	報告書が提出された	https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260620_RijikaiKairan/20260413_1BankanBSAntenaShuuri.pdf https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260620_RijikaiKairan/20260513-14_BS_MeasurementData.pdf
過去の修繕履歴情報	データ取集中	
最近頻発している修理案件（漏水など）	一例をご紹介します。専有部分と共用部分が入り交じった事例です	https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/20260620_RijikaiKairan/R080610_1-509KyuutoukanRousuiShuuriPhoto.pdf
前回検討時の残課題（改正時の臨時総会議案書の参考資料に掲載）	(URLを紹介する)	https://www.wealthy333.net/MemberOnly/Giansho/20250330_Rinij/RinijR070330_Giansho_k5.pdf#page=99



9. 次回以降の進め方について

◆ 次回の委員会は、**2026年8月8日土曜日に開催し、**
以降は12月答申まで毎月第二土曜日開催を予定します。
(9/12、10/10、11/14、12/12)

◆ 長期修繕計画の見直し関連の状況によっては、1月以降も委員会の開催を予定しますが、その時点でご案内します。



Appendix-A

- A01. 諮問文書
- A02. 標準管理規約（団地型）3版にある法改正対応以外の提案内容(1/2)
- A03. 標準管理規約（団地型）3版にある法改正対応以外の提案内容(2/2)
- A04. 諮問内容の検討スケジュール案
- A05. 【準拠提案】第2条（定義）
- A06. 【準拠提案】第19条、20条、22条
- A07. 【準拠提案】第28条
- A08. 【準拠提案】第33条、33条の2、34条の2、35条
- A09. 【準拠提案】第36条、38条の2、40条
- A10. 【準拠提案】第41条、44条
- A11. 【準拠提案】第45条
- A12. 【準拠提案】第46条、47条
- A13. 【準拠提案】第48条
- A14. 【準拠提案】第49条
- A15. 【準拠提案】第51条、52条
- A16. 【準拠提案】第54条、55条
- A17. 【準拠提案】56条
- A18. 【準拠提案】第59条、60条、62条
- A19. 【準拠提案】第66条、77条
- A20. 【準拠提案】第77条の2、77条の3、77条の4、77条の5
- A21. 【準拠提案】第82条
- A22. 【独自条項】第4条、7条、10条、12条
- A23. 【独自条項】第14条、15条、16条
- A24. 【独自条項】第17条、19条の2
- A25. 【独自条項】第27条、38条、42条
- A26. 【独自条項】第63条、80条
- A27. 規約改正原案の第28条を訂正したい（5項、6項の削除）
- A28. 第33条の3 国内管理人選任を義務化した場合の条項例
- A29. 参考：変更無し23条項(1/3)
- A30. 参考：変更無し23条項(2/3)
- A31. 参考：変更無し23条項(3/3)
- A32. 参考：規約改正原案の訂正二点

A01. 諮問文書

ウェルシー委員会 御中

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理事長 四方田敦夫

諮 問

現在まで2025(令和7)年度業務計画を進めて参りました。

計画通り進められた項目も多くありましたが、先日行った屋内外給排水管劣化診断の結果の様に10年後の大規模修繕の前に3年～7年後再度診断の上対策を検討する項目が発生しています。また、消防関連では実施時期や予算額の変更が必要となりました。

また、4月1日に施行となった改正区分所有法に対応するため、団地管理組合同約(第8章を除く)の改定を至急に検討する必要もあります。

つきましては、「団地管理組合同約(第8章を除く)の改定検討」と「長期修繕計画の部分的な見直し」について、下記の様に諮問いたします。

毎月の定例理事会にて活動の進捗状況を報告してください。なお、諮問内容および答申納期などについて不明な点がある場合はご連絡ください。

記

- | | |
|---------|--|
| 1. 諮問事項 | (A) 団地管理組合同約(第8章を除く)の改定検討
(B) 長期修繕計画の部分的な見直し |
| 2. 答申納期 | (A) 2026(令和8)年12月開催の第7回定例理事会
(B) 2027(令和9)年12月開催の第7回定例理事会 |
| 3. 付帯事項 | ① 答申内容に関する理解を深めるために、それぞれの検討状況に応じて、理事会対象の説明会開催を検討すること
② 組合員の理解を得るための方策(広報、説明会など)をそれぞれの答申時期前後に、検討すること |

以上

A02. 標準管理規約(団地型)3版にある法改正対応以外の提案内容(1/2)

◆ R030622版の改正概要から

- ◇ ITを活用した総会・理事会
- ◇ 感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合、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、総会の延期が可能であることを記載
- ◇ 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

◆ R060607版の改正概要から

- ◇ 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
- ◇ 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の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、これに合わせて規定順を整理
- ◇ 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
- ◇ 敷地分割事業に関する以下の点については、一部についてのみ対応していて、不完全になっている。
 1. 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性：第11条に相当する規定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. 議決事項：団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割決議を記載(第50条)

A03. 標準管理規約（団地型）3版にある法改正対応以外の提案内容(2/2)

◆ R071017版の改正概要から

1. 管理組合役員に関する規定の見直し

① 理事の職務代行者

- 理事が出席できない場合に理事本人に代わって理事会に出席させることができる「職務代行者」を定める場合の考え方及び規定例をコメントに追加

② 役員欠格条項の見直し

- 会社法、一般社団法人法等を参考に規定を見直し

2. 管理組合役員等の本人確認

- 管理組合財産を狙った、区分所有者ではない者による管理組合役員・専門委員へのなりすまし事案の発生を踏まえ、管理組合役員、専門委員就任時の本人確認についてコメントを追加

3. 管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容

① 防災関係業務の明確化

- 管理組合において取り組むべき防災関係業務の内容をコメントに追加

② 防火管理者に関する規定の整備

- 消防法上設置が求められている防火管理者に関する規定例を追加

4. 喫煙に関するルールの考え方

- 喫煙に関するルールを定める際の考え方をコメントに追加

A04. 諮問内容の検討スケジュール案

2026 (令和8)年												2027 (令和9)年						2028 (R10)年								
2026年度 (4月～3月)												2027年度 (4月～3月)														
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
規約改正検討 (1) 法改正対応の規約改正案討議 (2) 標準管理規約(団地型)のコメント等を精査 (3) 答申案のとりまとめ ◆ 防犯カメラ運用細則の改正も課題												理事説明会 広報 住民説明会 臨時総会?														
												長期修繕計画の部分的見直し (1) 検討項目の確認 (2) 劣化診断等の結果を精査(分科会?) (3) 保全協会版の精査(分科会?) (4) 消防関連の項目確認												(1) 見積金額の検討 (2) 長期修繕計画へのとりまとめ作業 (3) 資金計画の検討 理事説明会 広報 答申 住民説明会		
関連 ① 屋内外給排水管の劣化診断結果を精査 ② アルミサッシの劣化診断の実施と結果の精査 ③ 消防関連3項目の実施と結果の精査 ④ 大規模修繕の5年目瑕疵保証点検の結果受領																										

A05. 【準拠提案】 第2条 (定義)

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
004	(定義)	(定義)	(定義)	変更無し
005	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。	第2条 この規約において、次の各号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。	第2条 この規約において、次の各号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。	準拠
006	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。	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。	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。	変更無し
007	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。	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。	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。	変更無し
008	三 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。	三 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。	三 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。	変更無し
009	四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。	四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。	四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。	変更無し
010	五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。	五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。	五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。	変更無し
011	六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分(以下「棟の共用部分」という。)及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分(以下「団地共用部分」という。)をいう。	六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分(以下「棟の共用部分」という。)及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分(以下「団地共用部分」という。)をいう。	六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分(以下「棟の共用部分」という。)及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分(以下「団地共用部分」という。)をいう。	変更無し
012	七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。	七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。	七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。	変更無し
013	八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。	八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。	八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。	変更無し
014	九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。	九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。	九 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。	変更無し
015	十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。	十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。	十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。	変更無し
016	十一 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通信の技術を利用する方法であって次に定めるところによる。 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とを電気通信回線に接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る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もの 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を(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法	十一 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体(電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。)をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。	十一 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体(電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。)をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。	準拠
017	十二 WEB会議システム等 電気通信回線を通じて、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。	十二 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通信の技術を利用する方法であって次に定めるところによる。 イ 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの 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とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法 (2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法 ロ 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法 十三 WEB会議システム等 電気通信回線を通じて、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。	十二 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通信の技術を利用する方法であって次に定めるところによる。 イ 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの 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とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法 (2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法 ロ 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法 十三 WEB会議システム等 電気通信回線を通じて、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。	準拠
018		十四 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。	十四 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。	準拠
019		十五 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。	十五 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。	準拠
020		十六 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。	十六 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。	準拠

十一、十二号は、電磁的方法の定義を第2条にまとめたもの。第46条第四項の内容はこちらにまとまっているので、46条からは削除して準拠する

A06. 【準拠提案】 第19条、20条、22条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
095	(専有部分の貸与)	(専有部分の貸与)	(専有部分の貸与)	変更無し
096	第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。	第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。	第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。	変更無し
097	2前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	2前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	2前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	変更無し
098	3 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。	3 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。	3 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。	準拠
105	第5章 管理	第5章 管理	第5章 管理	変更無し
106	第1節 総則	第1節 総則	第1節 総則	変更無し
107	(団地建物所有者の責務)	(団地建物所有者の責務)	(団地建物所有者の責務)	変更無し
108	第20条 団地建物所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。	第20条 団地建物所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。	第20条 団地建物所有者は、管理組合の構成員として相互に協力し、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正かつ円滑な管理を行うよう努めなければならない。	準拠
118	(窓ガラス等の改良)	(窓ガラス等の改良)	(窓ガラス等の改良)	変更無し
119	第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。	第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。	第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。	変更無し
120	2 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。	2 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。	2 団地建物所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。	準拠
121	3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。	3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。	3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。	変更無し

- ◆ 19条：賃借人から、誓約書だけでなく、賃貸借の事実を届け出させることを規定している。
- ◆ 20条：区分所有法第5条の2(新設)の意味を団地として読み替えて確認した条文である。
- ◆ 22条：届出に電磁的方法を追加するだけの改正になっている。

A07. 【準拠提案】 第28条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
169	(団地修繕積立金) 第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当するに限り取り崩すことができる。	(団地修繕積立金) 第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当するに限り取り崩すことができる。	(団地修繕積立金) 第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当するに限り取り崩すことができる。	変更無し
170	一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕	一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕	一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕	変更無し
171	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	変更無し
172	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	変更無し
173	四 建物の建替え及びマンション敷地売却 (以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要な事項の調査	四 建物の一括建替え、団内建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要な事項の調査	四 建物の一括建替え、団内建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要な事項の調査	準拠
174	五 その他土地、附属施設及び共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特に必要となる管理	五 団地修繕積立金の管理及び運用	五 団地修繕積立金の管理及び運用	準拠
175	六 その他建物の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理	六 その他土地、附属施設及び共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特に必要となる管理	六 その他土地、附属施設及び共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特に必要となる管理	準拠
176	七 その他建物の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理	七 その他建物の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理	七 その他建物の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理	準拠
177	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議 (以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の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9条のマンション建替え組 (以下「建替え組」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替え組の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議 (以下「一括建替え決議」という。)又は区分所有法第71条第1項の団内建物敷地売却決議 (以下「団内建物敷地売却決議」という。)を経て、マンションの再生等の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9条第1項のマンション再生組 (以下「再生組」という。)の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団内建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団内建物敷地売却に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議 (以下「一括建替え決議」という。)又は区分所有法第71条第1項の団内建物敷地売却決議 (以下「団内建物敷地売却決議」という。)を経て、マンションの再生等の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9条第1項のマンション再生組 (以下「再生組」という。)の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団内建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団内建物敷地売却に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
178	3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議 (以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合 (以下「マンション敷地売却組合」という。)の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	3 第1項にかかわらず、円滑化法第163条の63第1項の敷地分割決議 (以下「敷地分割決議」という。)の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合 (以下「敷地分割組合」という。)の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	3 第1項にかかわらず、円滑化法第163条の63第1項の敷地分割決議 (以下「敷地分割決議」という。)の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合 (以下「敷地分割組合」という。)の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
179	4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	準拠
180	5 第1項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議 (以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替え組の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替え組の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から建物の取壊しに建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	5 第1項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議 (以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替え組の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替え組の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から建物の取壊しに建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	5 第1項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議 (以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替え組の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替え組の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から建物の取壊しに建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
181	6 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	6 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	6 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の削減時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
182			(準拠)の建替え決議、敷地売却についても、第2項に盛り込まれている形に整理されたので、現行の第5、6項を削除することで準拠する	準拠

◆ 第28条：法改正に対応しての修正・とりまとめであり、準拠しておくべきである。
◆ 1項七号を規定することの可否は、議論が必要。29条の議論とも連携するべき。

A08. 【準拠提案】 第33条、33条の2、34条の2、35条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
207	(届出義務) 第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面(資料2)により管理組合に届け出なければならない。	(届出義務) 第33条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。	(届出義務) 第33条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面(資料2)又は電磁的方法により管理組合に届け出なければならない。	準拠
208		2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	準拠
209				準拠
210	(新設) ◆ 第33条の3：国内管理人に関する規定であり、選任を義務づける場合の規定例はコメントにある。義務づけるかどうかを判断したい。	(国内管理人) 第33条の3 組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。 一 専有部分の保存行為 二 専有部分の性質を変えない範囲内での利用又は改良を目的とする行為 三 総会(団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。)の招集の通知の受領 四 総会における議決権の行使 五 組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済	(国内管理人) 第33条の3 組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。 一 専有部分の保存行為 二 専有部分の性質を変えない範囲内での利用又は改良を目的とする行為 三 総会(団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。)の招集の通知の受領 四 総会における議決権の行使 五 組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済	準拠
211		2 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。	2 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。	準拠
212		3 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	3 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	準拠
213				準拠
214		(防火管理者) 第34条の2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防室に届け出なければならない。	(防火管理者) 第34条の2 理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防室に届け出なければならない。	準拠
215		2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防室に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。 一 消火、通報及び避難の訓練の実施 二 避難経路の確保及び点検 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検	2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防室に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。 一 消火、通報及び避難の訓練の実施 二 避難経路の確保及び点検 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検	準拠
216		3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。	3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。	準拠
217		(業務の委託等) 第35条 管理組合は、第34条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	(業務の委託等) 第35条 管理組合は、第34条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	変更無し
218		2 業務の一部を非営利団体に委任する場合は、「非営利団体活用に関する細則」による。	2 業務の一部を非営利団体に委任する場合は、「非営利団体活用に関する細則」による。	準拠

◆ 第33条：表記が微妙に違っているが、趣旨は同じである。いずれも準拠しよう。
◆ 第35条：前条が第34条ではなくなってしまうので、第34条に変わっただけであり、準拠しておけばよい。NPO細則への委任事項は、他の場所ではありえず、残しておきたい。

A09. 【準拠提案】 第36条、38条の2, 40条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
255	(専門的知識を有する者の活用)	(専門的知識を有する者の活用)	(専門的知識を有する者の活用)	
256	第36条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。	第36条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他団地管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。	第36条 管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他団地管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。	準拠
273	(役員欠格事項)	(役員欠格事項)	(役員欠格事項)	変更無し
274	第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。	第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。	第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。	変更無し
275	一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの	一 破産者で復権を得ない者	一 破産者で復権を得ない者	準拠
276	二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わる、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者	二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わる、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者	二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わる、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者	準拠
277	三 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)	三 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)	三 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)	変更無し
280	(理事長)	(理事長)	(理事長)	変更無し
286	第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。	変更無し
287	一 規約、使用細則等又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項	一 規約、使用細則等又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項	一 規約、使用細則等又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項	変更無し
288	二 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇	二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。	二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。	準拠
289	三 理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	三 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。	三 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。	準拠
290	三 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。	三 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。	三 理事長は、定期総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。	変更無し
291	四 理事長は、1箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。	四 理事長は、1箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。	四 理事長は、1箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。	変更無し
292	五 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	五 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	五 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	変更無し
293	六 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事以外の理事が管理組合を代表する。	六 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。	六 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事以外の理事が管理組合を代表する。	変更無し

- ◆ 第36条：マンション管理を団地管理と変更しているのは、ひとつの見識であろうと思われる。良い変更かもしれない。準拠が良い。
- ◆ 第38条の2：刑法改正などに対応しての修正であり、準拠しておく必要がある。
- ◆ 第40条：1項二号は表記形式だけと思われ、趣旨は変わっていない。二号の表現もどちらも良いと思われるので、準拠しておく。定期総会とするので、3項は準拠できない。4項も〇ヶ月ではまずいので、形式として準拠にならない。いずれも、趣旨としては準拠している。

A10. 【準拠提案】 第41条、44条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
294	(副理事長)	(副理事長)	(副理事長)	
295	第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。	第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。	第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。	準拠
308	第4節 総会	第4節 団地総会	第4節 団地総会	準拠
309	(団地総会)	(団地総会)	(団地総会)	変更無し
310	第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。	第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。	第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。	変更無し
311	2 団地総会は、定期総会及び臨時総会とする。	2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。	2 団地総会は、定期総会及び臨時総会とする。	変更無し
312	3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以降2か月以内に招集しなければならない。	3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以降2か月以内に招集しなければならない。	3 理事長は、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以降2か月以内に招集しなければならない。	変更無し
313	4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。	4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。	4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。	準拠
314	5 団地総会の議長は、理事長又は、開催通知において提案され、団地総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任された組合員が務める。	5 団地総会の議長は、理事長が務める。	5 団地総会の議長は、理事長又は、開催通知において提案され、団地総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任された組合員が務める。	変更無し

- ◆ 第41条：読点ひとつの違いであり、準拠が妥当だろう。
- ◆ 第44条：定期総会という名称で35年間やってきたので、通常総会への変更は無用だろう。
 - ◇ 「何時でも」という表記は、少し古いのでしょうかね。準拠しましょう。
 - ◇ 議長を選任する旨の定めをすることもできる。とコメントに記載があり、以前の検討時に採用した。

Table with 4 columns: (現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行), R7.10.17改正標準管理規約 (団地型), 団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案), 検討メモ. Rows 315-335 compare various clauses related to general meetings and decision-making procedures.

法改正の内容・議決要件の緩和、定足数の設定、新設した制度、マンション再生メニューの追加などを明記・追記する標準管理規約(団地型)の改正が多数であり、準拠しておく方がよい。

A12.【準拠提案】第46条、47条

Table with 4 columns: (現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行), R7.10.17改正標準管理規約 (団地型), 団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案), 検討メモ. Rows 336-346 compare clauses regarding board meetings and decision-making procedures.

- ◆ 第46条：再生メニューの追加への対応であり、1項の準拠は当然である。2項は、選任基準のみの規定になるだけなので、準拠が妥当だろう。
- ◇ 電磁的方法は、第2条にまとめられたので、こちらは削除となる。
- ◆ 第47条：現行の3項を、2項にまとめた形になるだけで、趣旨は全く変わらない。

A13. 【準拠提案】 第48条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
347	(議決権) 第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表6に掲げるとおりとする。	(議決権) 第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表5に掲げるとおりとする。	(議決権) 第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表6に掲げるとおりとする。	変更無し
348	2住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。	2住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。	2住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。	変更無し
349	3前項より一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。	3前項より一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。	3前項より一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。	変更無し
351	4組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。	4議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。	4議決権は、書面又は代理人によって行使することができる。	準拠
352	5組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。	5組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。	5組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。	変更無し
353	一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族	一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族	一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族	変更無し
354	二 その組合員の住戸に同居する親族	二 その組合員の住戸に同居する親族	二 その組合員の住戸に同居する親族	変更無し
355	三 他の組合員	三 他の組合員	三 他の組合員	変更無し
356	四 国内管理人	四 国内管理人	四 国内管理人	準拠
357	6組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	6代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	6代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	準拠
358	7所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。	7所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。	7所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。	準拠
359	8議決権の行使は、第4項の書面によるものに対して、電磁的方法によって行うことができる。	8議決権の行使は、第4項の書面によるものに対して、電磁的方法によって行うことができる。	8議決権の行使は、第4項の書面によるものに対して、電磁的方法によって行うことができる。	準拠
360	9組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	9組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	9組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	準拠
361	10所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	10所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	10所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。	準拠

- ◆ 第48条：国内管理人や所有者不明専有部分管理など新制度への対応が差異のほとんどであり、準拠しておきたい。
- ◇ 別表番号まで準拠するのは大変なので、今回は見送りたい。

A14. 【準拠提案】 第49条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
362	(団地総会の会議及び議事) 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権数の過半数を有する組合員の出席しなければならない。	(団地総会の会議及び議事) 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権数の過半数を有する組合員の出席しなければならない。	(団地総会の会議及び議事) 第49条 団地総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権数の過半数を有する組合員の出席しなければならない。	変更無し
363	2議決権1票にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。	2議決権1票にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。	2議決権1票にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。	準拠
364	3次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権数の4分の3以上で決する。	3次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数で決する。	3次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数の過半数で決する。	準拠
365	一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第1号の場合を除く。）	一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第1号の場合を除く。）	一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第1号の場合を除く。）	変更無し
367	二 土地及び共用部分の変更（その形状又は用途の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）	二 土地及び共用部分の変更（その形状又は用途の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）	二 土地及び共用部分の変更（その形状又は用途の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建築物の耐震改修を除く。）	準拠
368	三 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項	三 専有の土地及び共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	三 専有の土地及び共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	準拠
369	4建替承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48条第1項にかかわらず、建替を行う団地の特定建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。	4次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数で決する。	4次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数で決する。	準拠
371	一 土地及び共用部分の変更のうち、次に掲げるもの	一 土地及び共用部分の変更のうち、次に掲げるもの	一 土地及び共用部分の変更のうち、次に掲げるもの	準拠
372	イ 土地及び共用部分の変更又は保存に際して他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその取除の除去に必要となるもの	イ 土地及び共用部分の変更又は保存に際して他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその取除の除去に必要となるもの	イ 土地及び共用部分の変更又は保存に際して他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその取除の除去に必要となるもの	準拠
373	ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの	ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの	ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの	準拠
374	二 前号の土地及び共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	二 前号の土地及び共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	二 前号の土地及び共用部分の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等	準拠
375	三 建築物の耐震の2分の1を超える部分が耐震した場合は減額した共用部分の費用	三 建築物の耐震の2分の1を超える部分が耐震した場合は減額した共用部分の費用	三 建築物の耐震の2分の1を超える部分が耐震した場合は減額した共用部分の費用	準拠
376	5当該特定建物の建替承認決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	5建替承認決議は、第1項及び第2項にかかわらず、議決権（前条第1項にかかわらず、建替を行う団地の特定建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第7項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。ただし、当該特定建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、議決権数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の3分の2以上で行う。	5建替承認決議は、第1項及び第2項にかかわらず、議決権（前条第1項にかかわらず、建替を行う団地の特定建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第7項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。ただし、当該特定建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、議決権数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の3分の2以上で行う。	準拠
377	6建替承認決議に係る建替又は当該特定建物以外の建物（以下「当該建物」という。）の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	6当該特定建物の建替承認決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	6当該特定建物の建替承認決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	準拠
378	7一建替承認決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内の建物の数に占める割合による。第7項において同じ。）総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。ただし、当該特定建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、議決権数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の3分の2以上で行う。	7建替承認決議に係る建替又は当該特定建物以外の建物（以下「当該建物」という。）の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	7建替承認決議に係る建替又は当該特定建物以外の建物（以下「当該建物」という。）の建替承認決議は、建替承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権行使したものとみなす。	準拠
379	8その他決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、全ての団地内建物及び区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、組合員総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。	8一建替承認決議及び団地内建物数地所決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、全ての団地内建物及び区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、組合員総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。	8一建替承認決議及び団地内建物数地所決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内の建物の数に占める割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、全ての団地内建物及び区分所有法第62条第2項各号に掲げられずかつその事由に該当する場合は、組合員総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員の議決権の4分の3以上で行う。	準拠
380	9前7項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。	9前項の決議は、当該団地総会において、団地内建物のうちいずれか1棟以上につき、それぞれ組合員又は議決権（前条第1項に基づき、別表5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の1を超える反対があった場合は、行うことができない。	9前項の決議は、当該団地総会において、団地内建物のうちいずれか1棟以上につき、それぞれ組合員又は議決権（前条第1項に基づき、別表5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の1を超える反対があった場合は、行うことができない。	準拠
381	10第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	10数地所決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内建物の数に占める割合による。）総数の4分の3以上で行う。	10数地所決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権（前条第1項にかかわらず、当該団地内建物の数に占める割合による。）総数の4分の3以上で行う。	準拠
382	11第3項第2号及び第4項第1号において、土地及び共用部分の変更が、専有部分又は専用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	11前10項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数に算入する。	11前10項の場合において、組合員が書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数に算入する。	準拠
383	12団地総会においては、第45条第1項よりあらかじめ通知した事項についての、決議することができる。	12前11項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。	12前11項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。	準拠
384	13第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	13第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	13第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	準拠
385	14第3項第2号及び第4項第1号において、土地及び共用部分の変更が、専有部分又は専用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	14第3項第2号及び第4項第1号において、土地及び共用部分の変更が、専有部分又は専用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	14第3項第2号及び第4項第1号において、土地及び共用部分の変更が、専有部分又は専用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その承認を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	準拠
386	15団地総会においては、第45条第1項よりあらかじめ通知した事項についての、決議することができる。	15団地総会においては、第45条第1項よりあらかじめ通知した事項についての、決議することができる。	15団地総会においては、第45条第1項よりあらかじめ通知した事項についての、決議することができる。	準拠

◆ 法改正の内容・議決要件の緩和、定足数の設定、新設した制度、などなどを明記・追記する標準管理規約（団地型）の改正が多数であり、準拠しておく方がよい。

A17. 【準拠提案】 56条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
450	(議決事項) 第56条 理事会は、この規約に別定するもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 一 収支決算案、業務報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約(第7条第1号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の団地総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第60条第3項に定める承認又は不承認 七 第62条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の進行 八 第77条に定める勧告又は指示等 九 団地総会から付託された事項 十 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十一 第77条第1項に定める勧告又は指示等 十二 第77条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索 十三 第77条の3第1項、第77条の4第1項及び第2項並びに第77条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求 十四 団地総会から付託された事項 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十六 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任 十七 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	(議決事項) 第56条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約(第72条第1号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の団地総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第24条の2第2項、第62条第4項及び第77条第3項に定める訴訟その他の法的措置の進行 七 第39条の2に定める承認又は不承認 八 第44条第4項に定める臨時総会の招集 九 第60条第3項に定める承認又は不承認 十 第62条第5項に定める弁済の充当の順序の設定 十一 第77条第1項に定める勧告又は指示等 十二 第77条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索 十三 第77条の3第1項、第77条の4第1項及び第2項並びに第77条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求 十四 団地総会から付託された事項 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十六 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任 十七 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	(議決事項) 第56条 理事会は、次の各号に掲げる事項を決議する。 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約(第7条第1号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の団地総会提出議案 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認 六 第24条の2第2項、第62条第4項及び第77条第3項に定める訴訟その他の法的措置の進行 七 第39条の2に定める承認又は不承認 八 第44条第4項に定める臨時総会の招集 九 第60条第3項に定める承認又は不承認 十 第62条第5項に定める弁済の充当の順序の設定 十一 第77条第1項に定める勧告又は指示等 十二 第77条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索 十三 第77条の3第1項、第77条の4第1項及び第2項並びに第77条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求 十四 団地総会から付託された事項 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等 十六 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任 十七 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十五号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。	変更無し 準拠 準拠 変更無し 変更無し 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠 準拠

- ◆ 第56条：議決要件などの緩和、新制度の導入などが多い今回の法改正への対応を考慮して、全て準拠することを提案したい。
- ◇ 準拠することで、規定されなくなる条項は無い。
- ◇ 1項十六号が、他の条項と矛盾・相反しないかどうか懸念されるが、標準管理規約(団地型)では、理事会の職務として明記していることと、コメントに何も記述が無いことから、問題無いと考える。第50条では、役員を選任および解任を議決事項としている。理事長、副理事長などの互選ということと、実質的には違いが少ない。(理事長を決める理事会は、誰が招集して議長をするんだらう、という疑問は残る)
- ◇ 第2項は、29条の検討結果と連動する。

A18. 【準拠提案】 第59条、60条、62条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
475	(管理組合の収入及び支出) 第59条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条、第28条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。	(管理組合の収入及び支出) 第59条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。	(管理組合の収入及び支出) 第59条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。	変更無し 準拠
477	(収支予算の作成及び変更) 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。	(収支予算の作成及び変更) 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。	(収支予算の作成及び変更) 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。	変更無し 準拠
478	2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。	2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。	2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。	準拠
479	3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。	3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。	3 理事長は、第58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。	変更無し
481	一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	変更無し
482	二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの	変更無し
483	4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。	4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。	4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。	変更無し
484	5 理事会が第56条第1項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。	5 理事会が第56条第1項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。	5 理事会が第56条第1項第十五号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。	準拠
485	6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。	6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。	6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。	変更無し
488	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開放する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開放する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組合員が各自開放する預金口座から口座振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。	変更無し 準拠 準拠
490	2 管理費等及び使用料その他団地総会で決議した費用については、事由の如何を問わずそれぞれその納入期日に現在区分所有権を有する組合員が納入しなければならない。	(削除することによって準拠とする)	(削除することによって準拠とする)	準拠して削除
491	3 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利18.25パーセントの遅延損害金と、管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)並びに違約金としての督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。	2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利18.25パーセントの遅延損害金と、管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)並びに違約金としての督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。	2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利18.25パーセントの遅延損害金と、管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)並びに違約金としての督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。	準拠
492	4 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。	3 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。	3 管理組合は、納入すべき金額を納入しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。	準拠
493	5 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	準拠
494	6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	5 収納金が全ての債務を消滅させるに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。	5 収納金が全ての債務を消滅させるに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。	準拠
495	7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求及び分割請求をすることができない。	6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	準拠
496		7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	準拠

- ◆ 第59条：29条(各棟修繕積立金)の検討結果による。
- ◆ 第60条：読点の有無、号数の違いのみであり、この際、準拠としたい。
- ◆ 第62条：実際に裁判などになる場合を考慮して、可能な限り準拠しておく方が得策と考える。

A19. 【準拠提案】 第66条、77条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
504	(帳簿等の作成、保管) 第66条 理事長は、会計帳簿、什器品目台帳、組合員名簿及びその他の帳簿類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	(帳簿等の作成、保管) 第66条 理事長は、会計帳簿、什器品目台帳その他の帳簿類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	(帳簿等の作成、保管) 第66条 理事長は、会計帳簿、什器品目台帳その他の帳簿類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	変更無し 準拠
505	2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報、書面又は電磁的記録により保管し、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	2 理事長は、第34条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報、書面又は電磁的記録により保管し、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	変更無し
506	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項、第74条の第2項第1項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項、第74条の第2項第1項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	準拠
507	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項、第74条の第2項第1項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	3 理事長は、第51条第5項(第55条第4項において準用される場合を含む。)、第51条の第2項第1項及び第2項、第74条第6項、第74条の第2項第1項並びに第82条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員(資料3)又は利害関係人(資料4)の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	準拠
508	4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める請求の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める請求の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第51条第5項に定める請求の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	準拠
509	第9章 雑 則	第9章 雑 則	第9章 雑 則	
512	(理事長の報告及び指示等) 第77条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「団地建物所有者等」という。))が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、その是正等のための必要な報告又は指示若しくは警告を行うことができる。	(理事長の報告及び指示等) 第77条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「団地建物所有者等」という。))が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、その是正等のための必要な報告又は指示若しくは警告を行うことができる。	(理事長の報告及び指示等) 第77条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「団地建物所有者等」という。))が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、その是正等のための必要な報告又は指示若しくは警告を行うことができる。	変更無し
514	2 団地建物所有者は、その同居人又はその専有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のための必要な措置を講じなければならない。	2 団地建物所有者は、その同居人又はその専有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のための必要な措置を講じなければならない。	2 団地建物所有者は、その同居人又はその専有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のための必要な措置を講じなければならない。	変更無し
515	3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。	3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	3 団地建物所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。	準拠
516	1 訴訟の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行すること	(各号に分ける書き方を変更している標準管理規約(団地型)に準拠するために、削除とす)	(各号に分ける書き方を変更している標準管理規約(団地型)に準拠するために、削除とす)	準拠して削除
517	2 土地、団地共用部分及び附属施設について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告となること、その他の法的措置をとること	(各号に分ける書き方を変更している標準管理規約(団地型)に準拠するために、削除とす)	(各号に分ける書き方を変更している標準管理規約(団地型)に準拠するために、削除とす)	準拠して削除
518	4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止めの請求費用を請求することができる。	4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止めの請求費用を請求することができる。	4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止めの請求費用を請求することができる。	変更無し
519	5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	5 前項の規定に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	5 前項の規定に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の請求費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	準拠
520	6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	準拠
521	3 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	3 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	3 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	準拠

- ◆ 第66条：差異は資料番号の記載などにとどまり、ほぼ準拠している。細則制定が推奨されている。
- ◆ 第77条：裁判などに関わる部分であり、改正部分は全て準拠を提案する。(変更無し3項は一致)

A20. 【準拠提案】 第77条の2、77条の3、77条の4、77条の5

#	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
522	(団地建物所有者の所在等の探索) 第77条の2 団地建物所有者が第33条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、土地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、団地建物所有者の所在等を探索することができる。	準拠
523	2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該団地建物所有者に請求することができる。	準拠
524	3 前項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。	準拠
525	4 第2項に基づき請求した弁護士費用及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	準拠
526	(所在等不明団地建物所有者の団地総会の決議等からの除外) 第77条の3 理事長は、ある専有部分の団地建物所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その団地建物所有者(以下「所在等不明団地建物所有者」という。))以外の団地建物所有者により団地総会の決議を行うことができる旨の裁判(以下「所在等不明団地建物所有者の除外の裁判」という。))を請求することができる。	準拠
527	2 理事長以外の団地建物所有者は、裁判所に対し、所在等不明団地建物所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。	準拠
528	3 所在等不明団地建物所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く団地総会において、所在等不明団地建物所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明団地建物所有者及びその議決権については、組合員総数及び議決権総数から除外する。	準拠
529	4 前項の規定により団地総会の決議から除外する所在等不明団地建物所有者に対しては、第45条第1項並びに第46条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。	準拠
530	5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明団地建物所有者に請求することができる。	準拠
531	6 前項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。	準拠
532	7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用及び請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	準拠
533	(所有者不明専有部分管理命令) 第77条の4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求め請求をすることができる。	準拠
534	2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求め請求をすることができる。	準拠
535	3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届けなければならない。	準拠
536	4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。	準拠
537	5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。	準拠
538	6 前2項に定める費用の請求については、第62条第4項の規定を準用する。	準拠
539	7 第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	準拠
540	(管理不全専有部分管理命令) 第77条の5 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を請求をすることができる。	準拠
541	2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求め請求をすることができる。	準拠
542	3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届けなければならない。	準拠
543	4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。	準拠
544	5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。	準拠

- ◆ 第77条の2, 3, 4, 5:
- ◇ 団地建物所有者の探索
- ◇ 所在等不明団地建物所有者の除外
- ◇ 所有者不明専有部分管理人
- ◇ 管理不全専有部分管理命令
- ◆ 改正法による、上記4つの新制度に対応した規定については、全てそのまま準拠を提案する。
- ◆ コメントには、探索費用の事例、除外が団地総会のみで棟総会では除外されないこと、所有者不明専有部分管理人は総会の議決権を持つが、管理不全専有部分管理人は持たない、「管理組合が負担した費用」とは、請求時に納入が求められる予納金を想定している、などが記載されている。

A21. 【準拠提案】 第82条

#	(現行) 団地管理規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
560	(規約原本等)	(規約原本等)	(規約原本等)	変更無し
561	第82条 この規約及び使用細則等の一連を規約原本とする。	第82条 この規約を証するため、団地建物所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。	第82条 この規約及び使用細則等の一連を規約原本とする。	変更無し
562	2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。	2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。	2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。	変更無し
563	3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。	3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。	3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。	変更無し
564	4 団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「規約原本等」という。) 並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第80条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「細則内容書面」という。) の閲覧をさせなければならない。	4 団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「規約原本等」という。) 並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第80条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「細則内容書面」という。) の閲覧をさせなければならない。	4 団地建物所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「規約原本等」という。) 並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第80条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録 (以下「細則内容書面」という。) の閲覧をさせなければならない。	準拠
565	5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	変更無し
566	6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。	6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び細則内容書面の保管場所を掲示しなければならない。	6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び細則内容書面の保管場所を掲示しなければならない。	準拠
567	7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。	7 電磁的記録により作成された規約原本等及び細則内容書面の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	7 電磁的記録により作成された規約原本等及び細則内容書面の閲覧については、第51条第5項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	準拠

- ◆ 第82条：準拠するための全員署名ということが、相当に困難と考えての、変更無しです。
- ◇ 「細則内容書面」という造語は、今回初めて出てきました。使用細則等、という言葉コンテンツを示すと捉えて、メディアにも同じ用語を使わない方が良いとの議論があったのでしよう。妥当な議論です。これにより、4項、6項、7項については、準拠することを提案します。いずれも、意味的には、全く同等です。
- ◇ 規約原本の書面を、実際にどのように整えて管理しているかは、管理員しか知らないかもしれませんがね。理事長の引き継ぎ事項というのが、必要なのではなかろうか。
- ◇ 規約原本の電子版は、改正議案のファイルを元に、都度作成して、WEB上に公開しているので、すでに実在します。アクセス制限無しです。
https://www.wealthy333.net/HOA/Files/DantiKanriKiyaku/KanrikiyakushuuR08_Web_k1.pdf

A22. 【独自条項】 第4条、7条、10条、12条

#	(現行) 団地管理規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
029	(対象物件の範囲)	(対象物件の範囲)	(対象物件の範囲)	変更無し
030	第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1及び別表2に記載された土地、建物及び附属施設 (以下「対象物件」という。) とする。	第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載された土地、建物及び附属施設 (以下「対象物件」という。) とする。	第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1及び別表2に記載された土地、建物及び附属施設 (以下「対象物件」という。) とする。	変更無し
039	(専有部分の範囲)	(専有部分の範囲)	(専有部分の範囲)	変更無し
040	第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。	第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。	第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。	変更無し
041	2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。	2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。	2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。	変更無し
042	1 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。	1 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。	1 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。	変更無し
043	2 玄関扉は、錠 (補助錠を含む) 及び内部塗装部分を専有部分とする。	2 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。	2 玄関扉は、錠 (補助錠を含む) 及び内部塗装部分を専有部分とする。	変更無し
044	3 窓枠、網戸及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。	3 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。	3 窓枠、網戸及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。	変更無し
045	4 玄関扉に隣接する玄関ポーチ灯、表札およびセキュリティシステムの玄関子機を専有部分とする。	3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち他の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	4 玄関扉に隣接する玄関ポーチ灯、表札およびセキュリティシステムの玄関子機を専有部分とする。	変更無し
046	5 セキュリティシステム各戸親機の基板以外の部分を専有部分とする。	5 セキュリティシステム各戸親機の基板以外の部分を専有部分とする。	5 セキュリティシステム各戸親機の基板以外の部分を専有部分とする。	変更無し
047	3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち他の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	(共有部分)	3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち他の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	変更無し
053	(共有部分)	(共有部分)	(共有部分)	変更無し
054	第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。	第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。	第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。	変更無し
055	2 専有部分の床面積の計算は、壁芯計算 (界線の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。) によるものとし、別表3に掲げるとおりとする。	2 専有部分の床面積の計算は、壁芯計算 (界線の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。) によるものとし、別表3に掲げるとおりとする。	2 専有部分の床面積の計算は、壁芯計算 (界線の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。) によるものとし、別表3に掲げるとおりとする。	変更無し
060	(専有部分の用途)	(専有部分の用途)	(専有部分の用途)	変更無し
061	第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。	第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。	第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。	変更無し
062	2 以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会 (第53条に定める理事会をいう。以下同じ。) の議決を経て理事長 (第37条に定める理事長をいう。以下同じ。) が承認する場合はこの限りではない。	2 団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法 (平成29年法律第65号) 第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。	2 以下の用途は前項に定める住宅としての使用にはあたらないものとする。ただし、理事会 (第53条に定める理事会をいう。以下同じ。) の議決を経て理事長 (第37条に定める理事長をいう。以下同じ。) が承認する場合はこの限りではない。	変更無し
063	1 一つの専有部分を別個の契約により複数人に賃貸すること。なお、一つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。	1 一つの専有部分を別個の契約により複数人に賃貸すること。なお、一つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。	1 一つの専有部分を別個の契約により複数人に賃貸すること。なお、一つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなす。	変更無し
064	2 専有部分を不特定者の宿泊に供すること。	2 専有部分を不特定者の宿泊に供すること。	2 専有部分を不特定者の宿泊に供すること。	変更無し
065	3 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること。	3 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること。	3 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること。	変更無し

- ◆ 第4条：別表1だけでなく、「及び別表2」となっている点だけが差異である。別表の表記が標準とやや違っているだけで、準拠しているようなものです。
- ◆ 第7条：補助錠、網戸、セキュリティシステム玄関子機・各戸親機、玄関ポーチ灯などが、標準 (団地型) に無いが、実情に応じて修正可とされる独自条項としての許容範囲と思われる。
- ◆ 第10条：意味合いは同等であり、原始規約の条文を保存しているだけ。
- ◆ 第12条：民泊以外の住宅宿泊事業を全面的に禁止する場合の逃げ道を作る案を、参考資料から選択して、前回の検討時に提案・採択されたものであり、変更無しを提案する。

A23. 【独自条項】第14条, 15条, 16条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
068	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 団地建物所有者は、別表4に掲げるバルコニー、玄関ポーチ、玄関廊、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する廊、専用テラス、ルーフバルコニー及びサービスコート(以下この条、第21条及び別表において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる区分所有者が、専用使用権を有することを承諾する。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 団地建物所有者は、別表4に掲げるバルコニー、玄関廊、窓枠、窓ガラス、一階に面する廊及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承諾する。	(バルコニー等の専用使用権) 第14条 団地建物所有者は、別表4に掲げるバルコニー、玄関ポーチ、玄関廊、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する廊、専用テラス、ルーフバルコニー及びサービスコート(以下この条、第21条及び別表において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げる区分所有者が、専用使用権を有することを承諾する。	変更無し
069	2 バルコニー等について専用使用権を有している者は、別表5の定めにより、管理組合へ使用料を納入しなければならない。	2 一階に面する廊について専用使用権を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。	2 バルコニー等について専用使用権を有している者は、別表5の定めにより、管理組合へ使用料を納入しなければならない。	変更無し
070	3 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。	3 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。	3 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。	変更無し
071	(駐車場の専用使用権) 第15条 団地建物所有者は、別表5の定めにより、管理組合へ使用料を納入しなければならない。	(駐車場の専用使用権) 第15条 管理組合は、別表5の定めにより、管理組合に駐車場の専用使用料を納入しなければならない。	(駐車場の専用使用権) 第15条 団地建物所有者は、別表5の定めにより、管理組合へ使用料を納入しなければならない。	変更無し
072	第16条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。	第16条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。	第16条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。	変更無し
073	1 管理事務所、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行に必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者	1 管理事務所、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行に必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者	1 管理事務所、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行に必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。)第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者	変更無し
074	2 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者	2 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者	2 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者	変更無し
075	3 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者	3 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者	3 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者	変更無し
076	4 電気通信 当該設備を維持し、及び運用する事業者	4 電気通信 当該設備を維持し、及び運用する事業者	4 電気通信 当該設備を維持し、及び運用する事業者	変更無し
077	2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。	2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。	2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。	変更無し

- ◆ 第14条：別表の表記と網戸が違っているだけで、趣旨は同等である。
- ◆ 第15条：1項～3項は、表記の違いはあれ、趣旨は同等である。4, 5項を削除、又は修正することは、利用者の意識に影響するので、どうしても必要なら、今回の検討とは別に、駐車場等に関する課題整理からスタートした改正検討を行うべきだろう。
- ◆ 第16条：1項四号の追記のみが差異である。実情に応じて修正可とされる独自条項としての許容範囲と思われる。

A24. 【独自条項】第17条, 19条の2

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
085	(専有部分の修繕等) 第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのあるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。修繕等に関する諸手続きと注意事項は、細則に定めるところによる。	(専有部分の修繕等) 第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのあるものを行うときは、あらかじめ、理事長(第17条第3項に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。	(専有部分の修繕等) 第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれのあるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。修繕等に関する諸手続きと注意事項は、細則に定めるところによる。	変更無し
086	2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。	2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。	2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。	変更無し
087	3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。	3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会(第53条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。	3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。	変更無し
088	4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。	4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。	4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。	変更無し
089	5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	変更無し
090	6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を実施した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。	6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を実施した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。	6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を実施した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。	変更無し
091	7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。	7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。	7 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行うときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。	変更無し
092	(協力団員の紛糾) 第19条の2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む事項をその貸与に係る契約に定めなければならない。	(協力団員の紛糾) 第19条の2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む事項をその貸与に係る契約に定めなければならない。	(協力団員の紛糾) 第19条の2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む事項をその貸与に係る契約に定めなければならない。	変更無し
093	1 契約の相手方が協力団員(協力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する協力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約すること。	1 契約の相手方が協力団員(協力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する協力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約すること。	1 契約の相手方が協力団員(協力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する協力団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約すること。	変更無し
094	2 契約の相手方が協力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。	2 契約の相手方が協力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。	2 契約の相手方が協力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。	変更無し
095	3 団地建物所有者が前号の解約権行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権行使することができること。	3 団地建物所有者が前号の解約権行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権行使することができること。	3 団地建物所有者が前号の解約権行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権行使することができること。	変更無し
096	2 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面(資料5)を提出するとともに、契約の相手方に協力団員ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	2 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面(資料5)を提出するとともに、契約の相手方に協力団員ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	2 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面(資料5)を提出するとともに、契約の相手方に協力団員ではないこと及び契約後において協力団員にならないことを確約する旨の誓約書(資料1)を管理組合に提出させなければならない。	変更無し

- ◆ 第17条：リフォーム細則への委任を追記しているだけで、他に有意な差分は無く、ほぼ準拠していると言えるだろう。
- ◆ 第19条の2：2項の資料1を追記している点だけが差異である。準拠していると言えるだろう。

A25. 【独自条項】 第27条, 38条, 42条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
155	(管理費) 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	(管理費) 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	(管理費) 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。	変更無し
156	一 管理員人件費	一 管理員人件費	一 管理員人件費	変更無し
157	二 公租公課	二 公租公課	二 公租公課	変更無し
158	三 共用設備の保守維持費及び運転費	三 共用設備の保守維持費及び運転費	三 共用設備の保守維持費及び運転費	変更無し
159	四 備品費、通信費その他の事務費	四 備品費、通信費その他の事務費	四 備品費、通信費その他の事務費	変更無し
160	五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料	五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料	五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料	変更無し
161	六 経常的な補修費	六 経常的な補修費	六 経常的な補修費	変更無し
162	七 清掃費、消毒費及びごみ処理費	七 清掃費、消毒費及びごみ処理費	七 清掃費、消毒費及びごみ処理費	変更無し
163	八 委託業務費	八 委託業務費	八 委託業務費	変更無し
164	九 専門的知識を有する者の活用に関する費用	九 専門的知識を有する者の活用に関する費用	九 専門的知識を有する者の活用に関する費用	変更無し
165	十 管理組合の運営に要する費用	十 管理組合の運営に要する費用	十 管理組合の運営に要する費用	変更無し
166	十一 訴訟費用及び弁護士費用	十一 訴訟費用及び弁護士費用	十一 訴訟費用及び弁護士費用	変更無し
167	十二 その他第34条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)	十二 その他第34条に定める業務に要する費用(次条及び第29条に規定する経費を除く。)	十二 その他第34条に定める業務に要する費用(次条に規定する経費を除く。)	変更無し
267	(役員任期) 第38条 役員任期は、毎年4月1日から翌々年3月31日までの2年とする。ただし、再任を妨げない。	(役員任期) 第38条 役員任期は、毎年4月1日から翌々年3月31日までの2年とする。ただし、再任を妨げない。	(役員任期) 第38条 役員任期は、毎年4月1日から翌々年3月31日までの2年とする。ただし、再任を妨げない。	変更無し
268	2 任期の満了に伴う役員改選は、役員定員の半数を超えないものとする。この場合、役員を選出するため、別に定める役員選挙細則により選挙を行うものとする。	2 任期の満了に伴う役員改選は、役員定員の半数を超えないものとする。この場合、役員を選出するため、別に定める役員選挙細則により選挙を行うものとする。	2 任期の満了に伴う役員改選は、役員定員の半数を超えないものとする。この場合、役員を選出するため、別に定める役員選挙細則により選挙を行うものとする。	変更無し
269	3 補欠役員は、役員選挙細則によらず、第50条第1項2号の定めに関わらず、理事会決議にもとづく理事長の指名によりこれを行うことができるものとする。補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。	3 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。	3 補欠役員は、役員選挙細則によらず、第50条第1項2号の定めに関わらず、理事会決議にもとづく理事長の指名によりこれを行うことができるものとする。補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。	変更無し
270	4 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。	3 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。	4 任期の満了又は辞任によって選任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。	変更無し
271	5 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。	4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。	5 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。	変更無し
296	(理事) 第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。	(理事) 第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。	(理事) 第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。	変更無し
297	2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。	2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。	2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。	変更無し
298	2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	変更無し

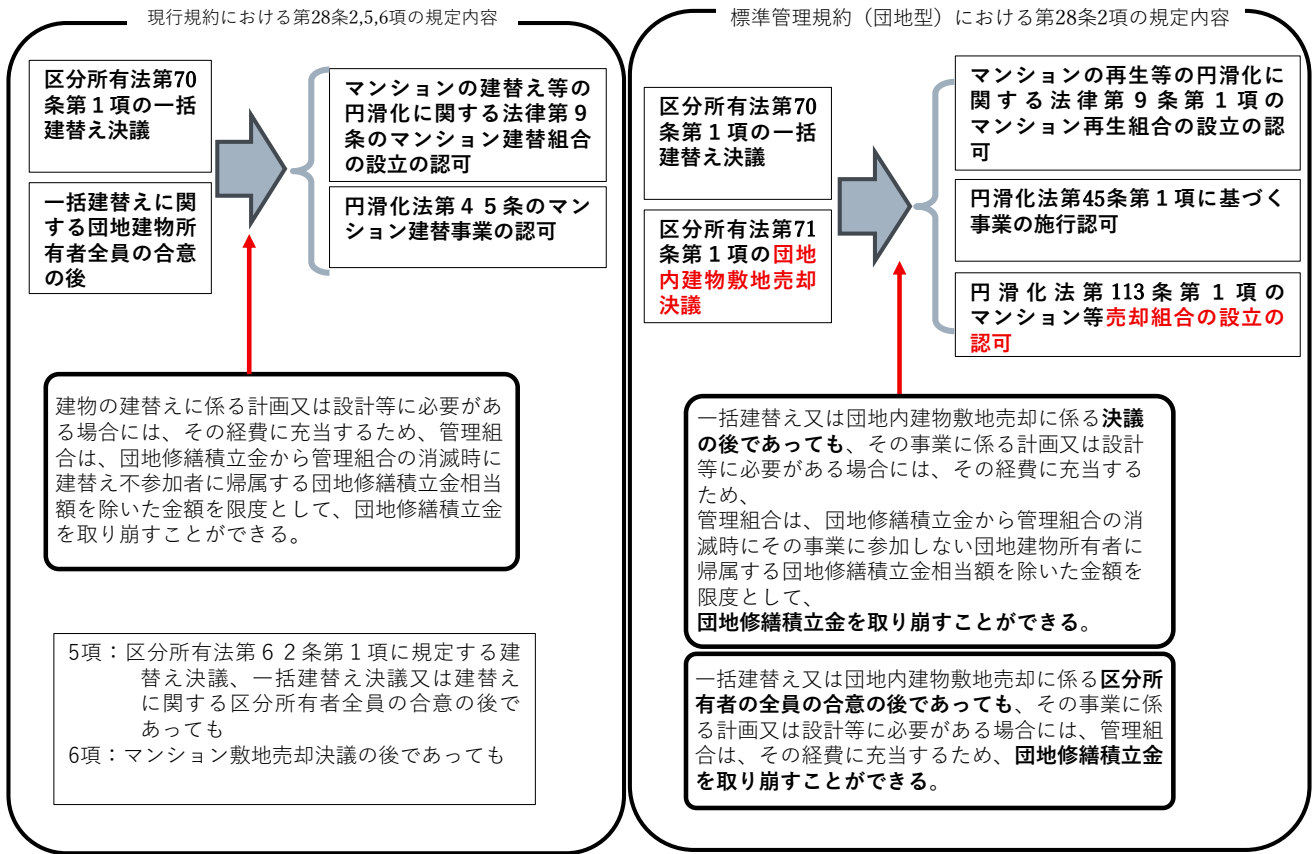
- ◆ 第27条：十一号の訴訟費用及び弁護士費用が唯一の差異である。前回検討時に、参考資料から追記したものであり、現行の標準管理規約(団地型)についての疑問点とも言える。妥当な修正と考えている。
- ◆ 第38条：役員選出を選挙による慣行は守るべきと考える。補欠役員の理事長による選任は実績があり、明記しておくべきだろう。
- ◆ 第42条：相互牽制ということだろうが、いままでの理事会の状況において、必要性は全く感じないことから、準拠しない提案としています。いかがでしょうか？

A26. 【独自条項】 第63条, 80条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
487	(管理費等の過不足) 第63条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当し、一部を団地修繕積立金に充当することができる。	(管理費等の過不足) 第63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当し、一部を団地修繕積立金に充当することができる。	(管理費等の過不足) 第63条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当し、一部を団地修繕積立金に充当することができる。	変更無し
498	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	変更無し
499	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項から第4項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。	変更無し
554	(細則) 第80条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。	(細則) 第80条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。	(細則) 第80条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。	変更無し
555	2 組合員名簿およびその他の帳簿の管理等の管理組合業務における個人情報の取扱いについては、個人情報管理細則に定める。	2 組合員名簿およびその他の帳簿の管理等の管理組合業務における個人情報の取扱いについては、個人情報管理細則に定める。	2 組合員名簿およびその他の帳簿の管理等の管理組合業務における個人情報の取扱いについては、個人情報管理細則に定める。	変更無し

- ◆ 第63条：余剰金が増える一方で、時々、積立金に繰入を行っていた頃が懐かしいかな。その名残の条文ですが、準拠することで、あえてここで削除してしまうのは、いかがでしょうか？苦勞された何人かの理事長経験者の皆さんに、申し訳無いと感じてしまうのは、違うかしら？
- ◇ ちなみに、管理費を棟別には取り扱わないと思われるので、充当するなら、団地修繕積立金にするべきでしょう。
- ◆ 第80条：個人情報管理細則への委任をここに記載するのは、色々検討した結果、ここに収まったので、変更するのは大変ですね。
- ◇ 名簿に関する規定が、検討課題になりますので、その議論の中で、改めて検討しても良いポイントかと思えます。
- ◇ 個人情報管理細則は、考えようによっては、個人情報管理規約とでもするべき重要なものですが、管理組合が営利企業では無いことから、重要視されていないようです。
- ◇ この条文としては、このまま残した方が良く考えます。

A27. 規約改正原案の第28条を訂正したい（5項、6項の削除）



A28. 第33条の3 国内管理人選任を義務化した場合の条項例

#	R7.10.17改正標準管理規約（団地型）	団地管理組合規約（R8年度改定検討原案）義務づけ版
216	(国内管理人)	(国内管理人)
217	第33条の3 組合員は、国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。	第33条の3 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。
218	一 専有部分の保存行為	2 組合員は、前項の規定により国内管理人を選任する場合には、国内管理人に対し、次に掲げる行為をする権限を与えなければならない。
219	二 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為	一 専有部分の保存行為
220	三 総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領	二 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
221	四 総会における議決権の行使	三 総会（団地総会及び棟総会をいう。第四号及び第五号において同じ。）の招集の通知の受領
222	五 組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済	四 総会における議決権の行使
223	2 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面又は電磁的方法により理事長に届け出なければならない。	五 組合員が土地及び建物の敷地並びに共用部分等に関して管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務又は本規約若しくは総会の決議に基づき管理組合若しくは他の組合員に対して負う債務の弁済
224	3 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。	3 組合員は、第1項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により届け出なければならない。

- ◆ 義務づける場合の届出書のフォームは、コメントに記載されている。
- ◆ 区分所有法における国内管理人の権限の規定などは、団地関係に準用されていないが、区分所有者と国内管理人の間の委任関係において、法定の権限以外の権限を国内管理人に付与することは可能であり、国内管理人制度を通じた団地全体の円滑な管理を実現する観点から、国内管理人に団地の管理に関する権限をも付与しておくことが相当と考えられる。

A29. 参考：変更無し23条項(1/3)

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
001	第1章 総則	第1章 総則	第1章 総則	変更無し
002	(目的)	(目的)	(目的)	変更無し
003	第1条 この規約は、秦野南が丘もくせい西住宅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、団地建物所有者の共同の利益を促進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	第1条 この規約は、〇〇団地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、団地建物所有者の共同の利益を促進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	第1条 この規約は、秦野南が丘もくせい西住宅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、団地建物所有者の共同の利益を促進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	変更無し
008	(規約及び団地総会の決議の遵守義務)	(規約及び団地総会の決議の遵守義務)	(規約及び団地総会の決議の遵守義務)	変更無し
027	第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び区分所有法第65条の集会(以下「団地総会」という。)の決議を誠実に遵守しなければならない。	第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び区分所有法第65条の集会(以下「団地総会」という。)の決議を誠実に遵守しなければならない。	第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び区分所有法第65条の集会(以下「団地総会」という。)の決議を誠実に遵守しなければならない。	変更無し
028	第2条 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。	第2条 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。	第2条 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。	変更無し
031	(規約及び団地総会の決議の効力)	(規約及び団地総会の決議の効力)	(規約及び団地総会の決議の効力)	変更無し
032	第5条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。	第5条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。	第5条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。	変更無し
033	第2条 占有者は、対象物件の使用法につき、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	第2条 占有者は、対象物件の使用法につき、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	第2条 占有者は、対象物件の使用法につき、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	変更無し
034	(管理組合)	(管理組合)	(管理組合)	変更無し
036	第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって秦野南が丘もくせい西住宅管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。	第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって〇〇団地管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。	第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって秦野南が丘もくせい西住宅管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。	変更無し
038	第2条 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。	第2条 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。	第2条 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。	変更無し
037	第3条 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。	第3条 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。	第3条 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。	変更無し
048	(共用部分の範囲)	(共用部分の範囲)	(共用部分の範囲)	変更無し
049	第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表2に掲げたとおりとする。	第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表2に掲げたとおりとする。	第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表2に掲げたとおりとする。	変更無し
050	第3章 土地、共用部分及び附属施設の共有	第3章 土地及び共用部分等の共有	第3章 土地及び共用部分等の共有	準拠
051	(共有)	(共有)	(共有)	変更無し
052	第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。	第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。	第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。	変更無し
056	(分譲請求及び専有部分の禁止)	(分譲請求及び専有部分の禁止)	(分譲請求及び専有部分の禁止)	変更無し
057	第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。	第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。	第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。	変更無し
058	第2条 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分を分離して譲渡、抵当権の設定等をしてはならない。	第2条 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分を分離して譲渡、抵当権の設定等をしてはならない。	第2条 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分を分離して譲渡、抵当権の設定等をしてはならない。	変更無し
066	(土地及び共用部分等の用法)	(土地及び共用部分等の用法)	(土地及び共用部分等の用法)	変更無し
067	第13条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	第13条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	第13条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	変更無し
068	(使用細則)	(使用細則)	(使用細則)	変更無し
069	第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	変更無し
153	(承継人に対する債権の行使)	(承継人に対する債権の行使)	(承継人に対する債権の行使)	変更無し
154	第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。	第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。	第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。	変更無し
203	第6章 管理組合	第6章 管理組合	第6章 管理組合	変更無し
204	第1節 組合員	第1節 組合員	第1節 組合員	変更無し
205	(組合員の資格)	(組合員の資格)	(組合員の資格)	変更無し
206	第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。	第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。	第32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。	変更無し

A30. 参考：変更無し23条項(2/3)

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
257	第3節 役員	第3節 役員	第3節 役員	変更無し
258	(役員)	(役員)	(役員)	変更無し
259	第37条 管理組合に次の役員を置く。	第37条 管理組合に次の役員を置く。	第37条 管理組合に次の役員を置く。	変更無し
260	一 理事長 1名	一 理事長	一 理事長 1名	変更無し
261	二 副理事長 1名	二 副理事長 〇名	二 副理事長 1名	変更無し
262	三 会計担当理事 2名	三 会計担当理事 〇名	三 会計担当理事 2名	変更無し
263	四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。)12名	四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 〇名	四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。)12名	変更無し
264	五 監事 2名	五 監事 〇名	五 監事 2名	変更無し
265	第2条 役員は、秦野南が丘もくせい西住宅に現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。	第2条 役員及び監事は、団地総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。	第2条 役員は、秦野南が丘もくせい西住宅に現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任する。	変更無し
266	第3条 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。	第3条 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。	第3条 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。	変更無し
278	(役員の実務義務等)	(役員の実務義務等)	(役員の実務義務等)	変更無し
279	第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を履行するものとする。	第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を履行するものとする。	第39条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を履行するものとする。	変更無し
280	第2条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。	第2条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。	第2条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。	変更無し
281	(利益相反取引の防止)	(利益相反取引の防止)	(利益相反取引の防止)	変更無し
282	第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。	第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。	第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。	変更無し
283	第4条 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引しようとするとき。	第4条 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引しようとするとき。	第4条 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引しようとするとき。	変更無し
284	第2条 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。	第2条 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。	第2条 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。	変更無し
469	(専門委員会の設置)	(専門委員会の設置)	(専門委員会の設置)	変更無し
470	第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討することができる。	第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討することができる。	第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討することができる。	変更無し
471	第2条 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。	第2条 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。	第2条 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。	変更無し
472	第7章 会計	第7章 会計	第7章 会計	変更無し
473	(会計年度)	(会計年度)	(会計年度)	変更無し
474	第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。	第58条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	第58条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。	変更無し
488	(会計報告)	(会計報告)	(会計報告)	変更無し
489	第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算書を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。	第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算書を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。	第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算書を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。	変更無し
500	(預金口座の開設)	(預金口座の開設)	(預金口座の開設)	変更無し
501	第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	変更無し
502	(借入れ)	(借入れ)	(借入れ)	変更無し
503	第65条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	第65条 管理組合は、第28条第1項又は第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	第65条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	変更無し
509	(減価償却の財産の清算)	(減価償却の財産の清算)	(減価償却の財産の清算)	変更無し
510	第67条 管理組合が清算する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各様に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。	第67条 管理組合が清算する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各様に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。	第67条 管理組合が清算する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各様に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。	変更無し
511	(合意管轄裁判所)	(合意管轄裁判所)	(合意管轄裁判所)	変更無し
550	第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方・家庭裁判所小田原支部をもって、第一審管轄裁判所とする。	第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方・家庭裁判所小田原支部をもって、第一審管轄裁判所とする。	第78条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方・家庭裁判所小田原支部をもって、第一審管轄裁判所とする。	変更無し
551	第2条 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	第2条 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	第2条 第72条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。	変更無し

A31. 参考：変更無し23条項(3/3)

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
552	(市及び近隣住民との協定の遵守)	(市及び近隣住民との協定の遵守)	(市及び近隣住民との協定の遵守)	変更無し
553	第79条 団地建物所有者は、管理組合が秦野市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。	第79条 団地建物所有者は、管理組合が秦野市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。	第79条 団地建物所有者は、管理組合が秦野市又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。	変更無し
557	(規約外事項)	(規約外事項)	(規約外事項)	変更無し
558	第81条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。	第81条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。	第81条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。	変更無し
559	2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。	2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。	2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。	変更無し

A32. 参考：規約改正原案の訂正二点



#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
109	(土地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	(土地及び共用部分等の管理)	(土地及び共用部分等の管理)	準拠
110	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行ななければならない。	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行ななければならない。	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行ななければならない。	変更無し
111	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の管理を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等(区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。)を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の保存行為等(区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。)を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。	変更無し
169	(団地修繕積立金)	(団地修繕積立金)	(団地修繕積立金)	変更無し
170	第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に充てる経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。	第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に充てる経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。	第28条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に充てる経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。	変更無し
171	一 一定年数の経過とともに計画的に行う修繕	一 一定年数の経過とともに計画的に行う修繕	一 一定年数の経過とともに計画的に行う修繕	変更無し
172	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕	変更無し
173	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	三 土地、附属施設及び共用部分の変更	変更無し
174	四 建物の一括建替え及び団地建物敷地売却(以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要となる事項の調査	四 建物の一括建替え、団地建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査	四 建物の一括建替え、団地建物敷地売却又は敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査	準拠
175	五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理	五 団地修繕積立金の管理及び運用	五 団地修繕積立金の管理及び運用	準拠
176	六 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理	六 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理	六 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理	準拠
177	七 その他他の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理		七 その他他の共用部分の管理に関し、その他の区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理	変更無し
178	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議(以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の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9条第1項のマンション再生組合(以下「再生組合」という。)の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時におけるその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る区分所有者全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充てるため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議(以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の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9条第1項のマンション再生組合(以下「再生組合」という。)の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時におけるその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る区分所有者全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充てるため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	2 前項にかかわらず、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議(以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の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9条第1項のマンション再生組合(以下「再生組合」という。)の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第113条第1項のマンション等売却組合の設立の認可を得るまでの間においては、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時におけるその事業に参加しない団地建物所有者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、一括建替え又は団地建物敷地売却に係る区分所有者全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充てるため、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
179	3 第1項にかかわらず、円滑化法第103条第6項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合(以下「マンション敷地売却組合」という。)の設立の認可を得るまでの間において、マンション敷地売却に係る計画等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	3 第1項にかかわらず、円滑化法第163条の6項1項の敷地分割決議(以下「敷地分割決議」という。)の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合(以下「敷地分割組合」という。)の設立の認可を得るまでの間において、敷地分割に係る計画等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	3 第1項にかかわらず、円滑化法第163条の6項1項の敷地分割決議(以下「敷地分割決議」という。)の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合(以下「敷地分割組合」という。)の設立の認可を得るまでの間において、敷地分割に係る計画等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
180	4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	準拠
181	5 第1項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議(以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第103条の敷地売却決議の認可又は円滑化法第154条のマンション建替え等の認可を得るまでの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から建物の建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。	(被削)の建替え決議、敷地売却についても、第2項に盛り込まれている形に整理されたので、現行の第5、6項を削除することで準拠する	(被削)の建替え決議、敷地売却についても、第2項に盛り込まれている形に整理されたので、現行の第5、6項を削除することで準拠する	準拠
182	6 第1項にかかわらず、マンション敷地売却決議の後であっても、マンション敷地売却組合の設立の認可を得るまでの間において、マンション敷地売却に係る計画等が必要である場合には、その経費に充てるため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。			準拠

管理という二文字が削除漏れ

二項に含める形に改正されているので削除

Appendix-B

- B01. 【要検討14条項】(その1) 第21条
- B02. 【要検討14条項】(その1) 第23条
- B03. 【要検討14条項】(その1) 第24条、24条の2
- B04. 【要検討14条項】(その1) 第33条の2、43条
- B05. 【要検討14条項】(その1) 第51条の2、53条
- B06. 【要検討14条項】(その2) 第29条5項について
- B07. 【要検討14条項】(その2) 第29条(条文)
- B08. 【要検討14条項】(その3) 第25条、30条、31条
- B09. 【要検討14条項】(その3) 第34条
- B10. 【要検討14条項】(その3) 第50条

2026/7/11

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第1回ウェルシー委員会資料
20260711_第1回ウェルシー委員会k3.pptx

45

B01. 【要検討14条項】(その1) 第21条

6<

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
109	(土地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)	(土地及び共用部分等の管理)	(土地及び共用部分等の管理)	参照
110	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいい、経年劣化による管理行為は含まない。以下同じ。)のうち、以下の各号に該当する場合は、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行うものとする。 一 通常の使用に伴うもの 二 長期修繕計画の修繕周期と比べ短い期間で発生したものであり、かつ、他のバルコニー等と比較して劣化の程度が顕著であって、特段の事情がない場合	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいい、以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。	第21条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。	要検討
111	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の管理を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の管理保存行為等(区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。)を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。	2 専有部分である設備のうち他の共用部分と構造上一体となった部分の管理保存行為等(区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。)を他の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。	要検討
112	3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものときは、この限りでない。	3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものときは、この限りでない。	3 団地建物所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、土地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものときは、この限りでない。	要検討
113	4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後、当該保存行為」と読み替えるものとする。	4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後、当該保存行為」と読み替えるものとする。	4 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後、当該保存行為」と読み替えるものとする。	変更無し
114	5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。	5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。	5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担する。	変更無し
115	6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。	6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。	6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。	変更無し
116	7 理事長、または理事長が対応出来ない場合は他の複数の理事の合意により、大規模な災害や突発的な被災時において理事会の開催が困難な場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の10%を限度とする。	7 理事長、または理事長が対応出来ない場合は他の複数の理事の合意により、大規模な災害や突発的な被災時において理事会の開催が困難な場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の10%を限度とする。	7 理事長、または理事長が対応出来ない場合は他の複数の理事の合意により、大規模な災害や突発的な被災時において理事会の開催が困難な場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の10%を限度とする。	変更無し
117	8 前項の場合において、理事長を初めとする役員が対応出来ない場合は、次の各号に於ける団地建物所有者等の判断により、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の5%を限度とする。 一 専門委員会の委員長および副委員長 二 専門家として登録されている者 三 防火管理者	8 前項の場合において、理事長を初めとする役員が対応出来ない場合は、次の各号に於ける団地建物所有者等の判断により、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の5%を限度とする。 一 専門委員会の委員長および副委員長 二 専門家として登録されている者 三 防火管理者	8 前項の場合において、理事長を初めとする役員が対応出来ない場合は、次の各号に於ける団地建物所有者等の判断により、保存行為に限らず、応急的な修繕行為を実施する事ができる。ただし、これに要する費用は、当該年度の管理費会計における支出予算総額の5%を限度とする。 一 専門委員会の委員長および副委員長 二 専門家として登録されている者 三 防火管理者	変更無し

- ◆ 検討ポイント1: 1項後半は、前回および今回の標準管理規約(団地型)においてコメントに記載されている趣旨を取り入れたものであるので、現行通りとするのも一案である。いかが?
- ◆ 検討ポイント2: 2項は括弧書きと総会承認が追記されているだけだが、準拠で良いか?
- ◆ 検討ポイント3: 3項では、電磁的方法が追記されているだけだが、準拠で良いか?
- ◆ 検討ポイント4: 現行の7, 8項は、改正で変化の無いコメントの趣旨に対応している。いかが?

B02. 【要検討14条項】(その1) 第23条

#	(現行) 団地管理組規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
122	(必要箇所への立入り)	(必要箇所への立入り型)	(必要箇所への立入り型)	
123	第23条 前2条より管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。	第23条 前2条より管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。	第23条 前2条より管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。	要検討
124	2 前項より立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	2 前項より立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	2 前項より立入り又は保存行為の実施を請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。	要検討
125	3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。	3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。	3 前項の場合において、正当な理由なく立入り又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。	要検討
126	4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らなければならない共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。	4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。	4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施をしなければ、共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。	要検討
127	5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	変更無し

◆ 23条：立入を請求という趣旨に、保存行為を請求という内容が付け加わった形になっている。準拠を提案しているが、問題は無いと思っている。影響が大きいのだが？

◆ コメントの①は以下の様に記載されている。

第23条関係

① 本条で想定される他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入り又は保存行為の実施とは、ある団地建物所有者の専有部分内の配管から漏水が発生し、共用部分に被害が生じているような場合において、漏水発生元の専有部分に立ち入るとともに、漏水発生元の専有部分の団地建物所有者に代わって漏水箇所の補修を行う場合等が想定される。

◆ 第4項のイメージも、コメントに記載されている。

② 第4項の緊急の立入り又は保存行為が認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば、他の専有部分や共用部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがある場合に限られるものである。

③ 第4項の規定の実効性を高めるため、管理組合が各住戸の合い鍵を預かっておくことを定めることも考えられるが、プライバシーの問題等があることから、各マンションの個別の事情を踏まえて検討する必要がある。

B03. 【要検討14条項】(その1) 第24条、24条の2

#	(現行) 団地管理組規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
129	第24条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が次の各号に掲げる火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。	第24条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。	第24条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。	要検討
130	一 共用部分火災保険および地震保険			要検討
131	二 施設所有管理者賠償責任保険			要検討
132	三 個人賠償責任保険			要検討
133	四 その他団地総会の決議に基づく損害保険			要検討
134	2 理事長は団地建物所有者を代理して前項の契約に基づく保険金の請求及び受領を行う。			要検討
135	(新設)	(保険金等の請求及び受領等)	(保険金等の請求及び受領等)	
136		第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに土地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「保険金等」という。)の請求及び受領について、団地建物所有者及び団地建物所有者であった者(以下「旧団地建物所有者」という。)を代理する。	第24条の2 理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに土地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「保険金等」という。)の請求及び受領について、団地建物所有者及び団地建物所有者であった者(以下「旧団地建物所有者」という。)を代理する。	要検討
137		2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他の措置をとることができる。	2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他の措置をとることができる。	要検討
138		3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。	3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。	要検討
139		4 団地建物所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。	4 団地建物所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。	要検討
140		5 保険金等は、これが生じた原因となる土地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残金があるとき、土地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは団地修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。	5 保険金等は、これが生じた原因となる土地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残金があるとき、土地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは団地修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。	要検討
141		6 第1項及び第2項の規定に基づき団地建物所有者を相手方として土地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該団地建物所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。	6 第1項及び第2項の規定に基づき団地建物所有者を相手方として土地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該団地建物所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。	要検討
142		7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。	要検討
143		8 理事長は、第2項の規定に基づき団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者及び旧団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	8 理事長は、第2項の規定に基づき団地建物所有者及び旧団地建物所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者及び旧団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、団地建物所有者への通知について準用する。	要検討

◆ 24条：地震保険が入っていなかったもので、前は準拠を見送り、従前の形式を踏襲した。今回は、準拠しても良いのではないかと。

◆ 第24条第2項、第77条第3項第二号を、24条の2に統合している。

◆ 24条の2：判例において起こった問題点を、法改正において解消している内容であり、準拠すればよい。運用にあたっての注意点などは、コメントを理解しておく必要があるだろうが、管理会社の仕事のような面もありそうだ。

B04. 【要検討14条項】(その1) 第33条の2、43条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
210	(新設)	(組合員名簿等の作成、保管)	(組合員名簿等の作成、保管)	
211		第33条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿等」という。)を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	第33条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿等」という。)を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	要検討
212		2 理事長は、前項の規定により開覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	2 理事長は、前項の規定により開覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。	要検討
213		3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の開覧については、第51条第5項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。	3 電磁的記録により作成された組合員名簿等の開覧については、第51条第5項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。	要検討
214		4 理事長は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。	4 理事長は、第19条第3項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。	要検討
215		5 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。	5 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。	要検討
300	第43条 (監事)	(監事)	(監事)	準拠
301	監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。	準拠
302	2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。	2 監事は、いつでも、理事及び第40条第1項第2号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。	2 監事は、いつでも、理事及び第40条第1項第2号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。	準拠
303	3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。	3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。	3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。	準拠
304		4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。	4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。	準拠
305		5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。	5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。	準拠
306		6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。	6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。	準拠
307		7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。	7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が送られない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。	準拠

◆ 33条の2：組合員名簿について新設された条項であり、全部準拠を提案するが、運用上の影響も大きいと思われるので、要検討とした。特に2項はいかがでしょうか？

◇ この条項の設定で、管理会社が管理を引き受けるだろうか？

◆ 43条：外部役員との関係で整備されたとの説明があったため、準拠しない選択をしたが、国土交通省の「管理会社管理方式に対応した読み替え表」による対応により、関係性が強調されることが無くなった。そもそも労働強化的な内容であって、権限強化になっていないので、準拠しておけば良いと考えて、準拠を提案する。

B05. 【要検討14条項】(その1) 第51条の2、53条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
415	(新設)	(団地総会資料の保管等)	(団地総会資料の保管等)	
416		第51条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、議案書及び付随する資料の開覧をさせなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	第51条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、議案書及び付随する資料の開覧をさせなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	準拠
417		2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の開覧については、前条第5項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。	2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の開覧については、前条第5項に定める議事録の開覧及び提供に関する規定を準用する。	準拠
427	第5節 理事会	第5節 理事会	第5節 理事会	
428	第53条 (理事会)	(理事会)	(理事会)	準拠
429	理事会は、理事をもって構成する。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。	準拠
430		2 理事会は、次に掲げる職務を行う。	2 理事会は、次に掲げる職務を行う。	準拠
431		一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定	一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定	準拠
432		二 理事の職務の執行の監督	二 理事の職務の執行の監督	準拠
433		三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任	三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任	準拠
434	2 理事会の議長は、理事長が務める。	3 理事会の議長は、理事長が務める。	3 理事会の議長は、理事長が務める。	要検討
435	3 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	4 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	4 前項にかかわらず、事前に準備された議題に限り、理事長は理事会に出席した理事を指名して議長を務めさせることができる。	要検討
436	4 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	5 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	5 規約に定めのない理事会の運営の詳細は、細則に定めるところによる。	要検討

◆ 51条の2：準拠を提案します。議案書については従来と同様であるが、付随する書面については、初めての規定と思われる。そもそも、運用としてこのような開覧に対応していないが、規定してしまったら、運用体制を整備する必要が生じる。大丈夫だろうか？

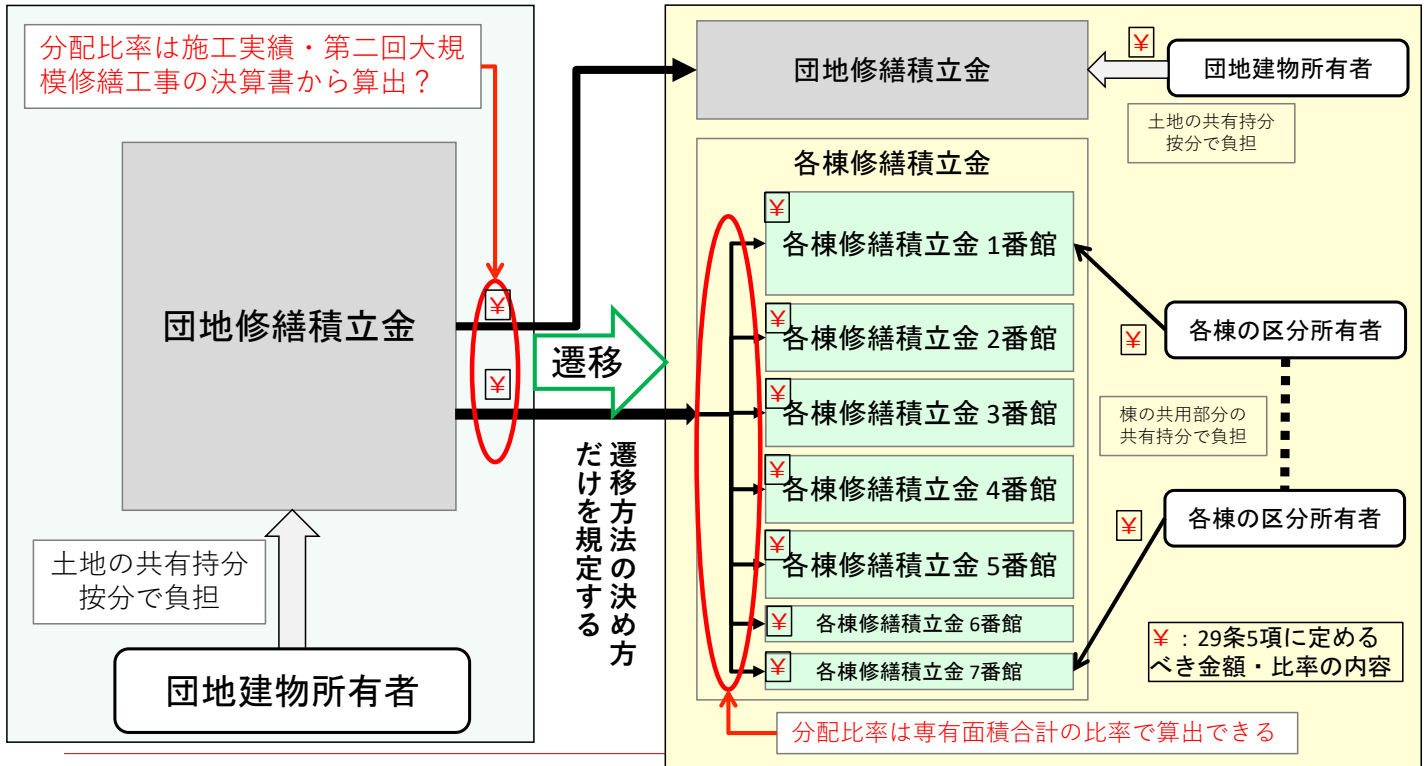
◆ 53条：43条同様に取り上げて、否決されても良い状態を作って臨時総会に臨んだ条項である。理事長、副理事長の選任および解任について、他の条項との矛盾などを警戒して、準拠しなかったが、関係条文全部で準拠すれば問題は無い。(そもそも無用な警戒だったかもしれない)

◇ 役員を選任・解任が総会決議であり、理事長・副理事長は理事の互選とするか、理事会での決議事項とするかの違いのみであって、実際には大差が無い。

◇ 残る疑問は、新任理事を含む役員総会承認前に、理事長候補を互選によって選んでいる現状をどう考えるか？また、理事会で理事長を解任出来ても、理事であることは解任出来ないのだから、問題は解決しないのでは？

B06. 【要検討14条項】(その2) 第29条5項について

◆各棟修繕積立金を設けない状態から、設ける状態への遷移のイメージを図示してみます。ここで示す積立金とは、積み立てた結果の財産のことを示していて、組合員が負担する積立金のイメージではありません。比率は、土地の共有持分=専有面積按分であることに、変わり無いですが、団地と各棟の比率については、根拠が未定ですね。



B07. 【要検討14条項】(その2) 第29条 (条文)

#	(現行) 団地管理規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
183	(各棟修繕積立金)	(各棟修繕積立金)	(各棟修繕積立金)	
184	第29条 各棟修繕積立金は設けない。	第29条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。	第29条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。	要検討
185	◆第1項：積み立てるのは団地管理組合となっている。この項を準拠しながら、積立金0の状態に問題はないと考えたいが、いかがでしょうか？	一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 棟の共用部分の改良又は変更	一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 棟の共用部分の改良又は変更	準拠
186		四 建替え、建物の更新又は取壊し(以下「マンション再生等」という。)に係る合意形成に必要な事項の調査	四 建替え、建物の更新又は取壊し(以下「マンション再生等」という。)に係る合意形成に必要な事項の調査	準拠
187		五 各棟修繕積立金の管理及び運用	五 各棟修繕積立金の管理及び運用	準拠
188		六 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理	六 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理	準拠
189		2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議又は区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議(以下「マンション再生等」に係る決議、という。)を経て、円滑化法第9条第1項の再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するためには、各棟修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。	2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議、区分所有法第64条の5第1項の建物更新決議又は区分所有法第64条の8第1項の取壊し決議(以下「マンション再生等」に係る決議、という。)を経て、円滑化法第9条第1項の再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可又は円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等が必要である場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するためには、各棟修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。	準拠
191		3 第1項にかかわらず、敷地分割決議の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等が必要である場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。	3 第1項にかかわらず、敷地分割決議の後であっても、敷地分割組合の設立の認可までの間において、敷地分割に係る計画等が必要である場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。	準拠
192		4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充当することができる。	4 管理組合は、第1項各号の経費に充当するため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充当することができる。	準拠
193			5 管理組合は、団地修繕積立金を各棟修繕積立金に分配するにあたっては、次の各号に掲げる数値等を明確に含む議案を団地総会において理事会が提案し、第49条第3項の決議方法により承認された場合に限り、実施することができる。 一 団地修繕積立金から各棟修繕積立金に分配する合計金額 二 各棟修繕積立金への分配金額およびその各棟間の比率 三 分配後に、団地建物所有者が納入すべき団地修繕積立金の額および、各棟の区分所有者が納入すべき各棟修繕積立金の額 四 一号、二号および三号の数値の根拠となる考え方	要検討
194				

◆第5項：現行からの遷移手続きを、必要十分だけ規定し、その議決要件を決めておくことを、今回の目標状態と考えたもの。また、この条項に、ここで定める内容の議案に、この5項そのものを削除する規約改正の議案を含める事まで書き込むかどうかについて議論したい。これらについての討議と結論を期待する。

B08. 【要検討14条項】(その3) 第25条、30条、31条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
144	第2節 費用の負担	第2節 費用の負担	第2節 費用の負担	変更無し
145	(管理費等)	(管理費等)	(管理費等)	変更無し
146	第25条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。	第25条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。	第25条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。	変更無し
147	一 管理費	一 管理費	一 管理費	変更無し
148	二 団地修繕積立金	二 団地修繕積立金	二 団地修繕積立金	変更無し
149	三 各棟修繕積立金	三 各棟修繕積立金	三 各棟修繕積立金	要検討
150	2 管理費の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	2 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共有持分の共有持分に応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	2 管理費の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	要検討
151	3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。	要検討
152	4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共有持分に応じて算出するものとする。	4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共有持分に応じて算出するものとする。	4 各棟修繕積立金の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共有持分に応じて算出するものとする。	要検討
196	(区分経理)	(区分経理)	(区分経理)	変更無し
196	第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	変更無し
197	一 管理費	一 管理費	一 管理費	変更無し
198	二 団地修繕積立金	二 団地修繕積立金	二 団地修繕積立金	変更無し
199	三 各棟修繕積立金	三 各棟修繕積立金	三 各棟修繕積立金	要検討
200	2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。	要検討
201	(使用料)	(使用料)	(使用料)	要検討
202	第31条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて団地修繕積立金として積み立てる。	第31条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて各棟修繕積立金として積み立てる。	第31条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて団地修繕積立金として積み立てる。	要検討

- ◆ 25条：各棟修繕積立金を含めている。この規約改正案の可決・施行時点では、各棟修繕積立金は、ゼロである。「設けない」から、「設ける」ことにするだけ。
- ◆ 30条：区分経理の対象に各棟修繕積立金を加え、各棟修繕積立金を棟毎にも区分経理とするという、当たり前の規定である。施行時点ではゼロなので経理する必要は無い。
- ◆ 31条：この準拠については、議論のための提案である。現状では、積立金に回してしまうと管理費会計が成り立たなくなるので、実施しない前提の内容で良いのかを問う。

B09. 【要検討14条項】(その3) 第34条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
226	第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務	第2節 管理組合の業務	変更無し
227	第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。	第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。	第34条 管理組合は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。	変更無し
228	一 管理組合が管理する土地及び共用部分(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理	一 管理組合が管理する土地及び共用部分(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理	一 管理組合が管理する土地及び共用部分(以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理	変更無し
229	二 組合管理部分の修繕	二 組合管理部分の修繕	二 組合管理部分の修繕	変更無し
230	三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理	三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理	三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理	変更無し
231	四 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務	四 一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割及びマンション再生等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務	四 一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割及びマンション再生等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務	準拠
232	五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理	五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理	五 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理	変更無し
233	六 修繕等の履歴情報の整理及び管理	六 修繕等の履歴情報の整理及び管理	六 修繕等の履歴情報の整理及び管理	変更無し
234	七 共用部分に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務	七 共用部分に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務	七 共用部分に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務	変更無し
235	八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為	八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為	八 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為	変更無し
236	九 土地及び共用部分等の変更及び運営	九 土地及び共用部分等の変更及び運営	九 土地及び共用部分等の変更及び運営	変更無し
237	十 団地修繕積立金の運用	十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用	十 団地修繕積立金の運用	変更無し
238	十一 官公署、自治会等との渉外業務	十一 官公署、町内会等との渉外業務	十一 官公署、自治会等との渉外業務	変更無し
239	十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持並びに居住環境の維持及び向上に関する業務	十二 団地及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務	十二 団地及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務	準拠
240	十三 防災に関する業務	十三 広報及び連絡業務	十三 広報及び連絡業務	準拠
241	十四 広報及び連絡業務	十四 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成	十四 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成	変更無し
242	十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成	十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算	十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算	準拠
243	十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算	十六 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務	十六 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務	準拠
244	十七 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務			

- ◆ 四号：マンション再生メニューの追加に対応している。
- ◆ 十二号：防災を重要視して別項目としてきたが、準拠して列挙しても良い程度にしか皆さんが認識出来ていないようなので、準拠を提案します。
- ◆ 十四号：コミュニティ形成を消そうとする意志を持って検討に加わる有識者の誤った論理に惑わされてはいけない。それは、程度感覚と大人の対応を理解出来ない子供の論理だろう。

B10. 【要検討14条項】(その3) 第50条

#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地型)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討原案)	検討メモ
387	(議決事項)	(議決事項)	(議決事項)	
388	第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。	第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。	第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。	変更無し
389	一 規約(第72条第一号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止	一 規約(第72条第一号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止	一 規約(第72条第一号の場合を除く。)及び使用細則等の制定、変更又は廃止	変更無し
390	二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法	二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法	二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法	変更無し
391	三 収支決算及び業務報告	三 収支決算及び業務報告	三 収支決算及び業務報告	要検討
392	四 収支予算及び事業計画	四 収支予算及び事業計画	四 収支予算及び事業計画	要検討
393	五 長期修繕計画の作成又は変更	五 長期修繕計画の作成又は変更	五 長期修繕計画の作成又は変更	変更無し
394	六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法	変更無し
395	七 団地修繕積立金の保管及び運用方法	七 団地修繕積立金及び各種修繕積立金の保管及び運用方法	七 団地修繕積立金及び各種修繕積立金の保管及び運用方法	準拠
396	八 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、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請	八 第16条第2項に定める土地及び共用部分等の第三者の使用	八 第16条第2項に定める土地及び共用部分等の第三者の使用	準拠
397	九 第21条第2項に定める管理の実施	九 第21条第2項に定める管理の実施	九 第21条第2項に定める管理の実施	変更無し
398	十 第28条第1項に定める特別の管理の実施(第7条第3号及び第4号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金の取崩し	十 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施(第7条第3号及び第6号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各種修繕積立金の取崩し	十 第28条第1項又は第29条第1項に定める特別の管理の実施(第7条第3号及び第6号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各種修繕積立金の取崩し	準拠
399	十一 第28条第2項、第3項若しくは第4項に定める建替え等及び敷地分割に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金の取崩し	十一 第28条第2項若しくは第3項又は第29条第2項若しくは第3項に定める一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割又はマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各種修繕積立金の取崩し	十一 第28条第2項若しくは第3項又は第29条第2項若しくは第3項に定める一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割又はマンション再生等に係る計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金又は各種修繕積立金の取崩し	準拠
400	十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認	十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認	十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認	変更無し
401	十三 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え	十三 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え	十三 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え	変更無し
402	十四 区分所有法第71条第1項の場合の団地内建物敷地売却	十四 区分所有法第71条第1項の場合の団地内建物敷地売却	十四 区分所有法第71条第1項の場合の団地内建物敷地売却	準拠
403	十五 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請	十五 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請	十五 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請	準拠
404	十六 円滑化法第163条の63第1項の場合の敷地分割	十六 円滑化法第163条の63第1項の場合の敷地分割	十六 円滑化法第163条の63第1項の場合の敷地分割	準拠
405	十七 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請	十七 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請	十七 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請	準拠
406	十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	十八 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	準拠
407	十九 その他管理組合の業務に関する重要事項	十九 その他管理組合の業務に関する重要事項	十九 その他管理組合の業務に関する重要事項	準拠

◆ 三号、四号：管理組合の行うべき事柄は、基本的に事業ではありませんか？

◆ 八号以下の準拠項目：多くは、マンション再生メニューに対応する決議事項であり、準拠が必須である。

【参考】

事業：一定の目的をもって反復継続的に遂行される同種の行為の総体を指す。営利の要素は必要とせず、営利の目的をもってなされるかどうかを問わない。会社法上は、個人商人における営業に対応するものとして、その会社の行う活動を一般に「事業」と呼んでいる。

業務：社会生活上、反復継続して行われる事務又は事業。利益を伴うかどうかを問わない。業務が正当に行われることの重要性から、法律は、これに対する妨害を処罰する一方、一定の業務を行う者に特別の義務を課し、又は通常人に比して責任を加重している。
[有斐閣法律用語辞典第4版]



#	(現行) 防犯カメラ運用細則	(改定案) 防犯カメラシステム管理細則	
1	(趣旨)	(細則制定の目的)	
2	第1条 この細則は、団地管理組規約(以下「規約」という。)第18条(諸細則)の規定に基づき団地内に設置する防犯カメラの管理、運用等に関し規定するとともに、組合員、入居者(以下「組合員等」という。)の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めものとする。	第1条 この細則は、団地管理組規約(以下「規約」という。)第18条(使用細則)の規定に基づき、管理組合が団地内の共用部分に設置する防犯カメラシステムの管理、運用等に関する所要の規定を行う事で、防犯カメラシステムの有効な利活用を促進するにあたって、組合員、入居者や来訪者など(以下「組合員等」という。)の個人情報及びプライバシー保護のために必要な事項を定めることを目的とする。	X
3	(設置の目的)	(設置の目的)	O
4	第2条 防犯カメラの設置は、団地内における防犯、犯罪の予防及び汚損・毀損行為等の防止、共同の利益の確保並びに管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。	第2条 防犯カメラシステムの設置は、団地内における防犯、犯罪の予防及び汚損・毀損行為等の防止、共同の利益の確保並びに管理組合の財産の維持保全に資することを目的とする。	X
5	(機器構成および設置場所)	(機器構成および設置場所)	O
6	第3条 防犯カメラの機器構成は、2台のカメラと1台の録画装置および1台のモニター装置によって構成する。	第3条 防犯カメラシステムの機器構成は、28台のカメラと1台の録画装置、1台のモニター装置およびそれらを接続するための接続装置・集線機器・各種配線機構等により、構成する。	X
7	2 モニター及び管理機材は管理事務所に設置する。	2 録画機材およびモニター、集線装置は、管理事務所に設置する。	X
8	3 理事長(団地管理組規約第37条に定める理事長をいう。以下同じ。)は、防犯カメラが録画中または作動中であることについてステッカー等の掲示により周知を図ることとする。	3 理事長(団地管理組規約第37条に定める理事長をいう。以下同じ。)は、防犯カメラシステムが録画中または作動中であることについて、ステッカー等の掲示により、周知を図ることとする。	X
9		(防犯カメラシステム管理者)	X
10		第4条 理事長は、防犯カメラシステムの管理・運用を行わせるため、防犯カメラシステム管理者を置くことができる。	X
11		2 防犯カメラシステム管理者は、理事会の指名提案について、定期総会において承認を受けることにより選任し、任期を1年とする。ただし、再任を妨げない。	X
12		3 理事長および防犯カメラシステム管理者は、防犯カメラシステムの機器、録画した映像を適正に保管、管理するものとする。	X
13	(録画と保管)	(録画と保管)	O
14	第4条 理事長は、防犯カメラの機器、録画した映像を適正に保管、管理するものとする。録画は保守点検または故障等の場合を除き、常時行うものとする。	第5条 理事長および防犯カメラシステム管理者は、保守点検または故障等の場合を除き、防犯カメラシステムによる録画を常時行うものとする。	X
15	2 防犯カメラの操作、録画した映像の保管および廃棄並びにこれらに付随する行為は理事長が行う。これらの行為を防犯カメラの設置業者またはマンション管理業者等の第三者に委託して行うことができる。この場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。	2 防犯カメラシステムの操作、録画した映像の保管および廃棄並びにこれらに付随する行為は理事長または防犯カメラシステム管理者が行う。これらの行為を防犯カメラの設置業者またはマンション管理業者等の第三者に委託して行うことができる。この場合は、適切な管理が確保される旨を書面で定めるものとする。	X
16	3 録画した映像の保管期間は40日以内とする。保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会(団地管理組規約第53条に定める理事会をいう。以下同じ。)は必要に応じてこの保存期間を延長することができる。	3 防犯カメラシステムによって録画された映像の保管期間は80日以内とする。保存期間が経過した記録映像は消去する。ただし、理事会(団地管理組規約第53条に定める理事会をいう。以下同じ。)は必要に応じてこの保存期間を延長することができる。	X
17	(録画映像の閲覧)	(録画映像の閲覧可能ケース)	X
18	第5条 録画した映像は、次の各号のいずれかに該当する場合に閲覧することができるものとする。	第6条 録画した映像は、次の各号のいずれかに該当する場合に閲覧することができるものとする。	X
19	一、 犯罪行為、汚損・毀損及び共同の利益に反する行為が発生した場合	一、 犯罪行為、汚損・毀損及び共同の利益に反する行為が発生した場合	O
20	二、 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合	二、 前号の行為の予防保全措置を講じる必要が極めて高いと認められる場合	O
21	三、 警察等の捜査機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合	三、 警察等の捜査機関からの要請若しくは法令の定めによる要請の場合	O
22		四、 行方不明者等の安全確保・捜索などのために必要と認められる場合	X
23		五、 鳥獣被害防止等のために必要と認められる場合	X
24	四、 理事会が必要と認めた場合	六、 理事会が必要と認めた場合	X
25		(録画映像の閲覧手順)	X
26	2 録画した映像を閲覧しようとするときは、理事会の決議を経て、理事/監事2名以上の立会いのもとで行わなければならない。	第7条 録画した映像を閲覧しようとするときは、原則として、理事会の決議を経て、複数の役員の上合のものと行わなければならない。	X
27	3 前項の録画した映像の閲覧につき、理事会の決議を経る時間的余裕がない時は理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、閲覧後速やかに理事会に報告しなければならない。	2 前項の録画した映像の閲覧につき、理事会の決議を経る時間的余裕がない時は理事長の判断により閲覧することができる。この場合、理事長は、閲覧後速やかに理事会に報告しなければならない。	X
28		(録画映像の第三者による閲覧・貸与)	X
29	4 理事長は、録画した映像を次の各号に掲げる場合を除いて第三者に閲覧させ、または貸与してはならない。	第8条 理事長または防犯カメラシステム管理者は、録画した映像を次の各号に掲げる場合を除いて第三者に閲覧させ、または貸与してはならない。	X
30	一、 1項第三号の捜査機関若しくは法令の定めによるとき	一、 1項第三号の捜査機関若しくは法令の定めによるとき	O
31	二、 犯罪行為等の被害者からの閲覧要請により、理事長が理事会の決議を経て承認したとき	二、 犯罪行為等の被害者からの閲覧要請により、理事長が理事会の決議を経て承認したとき	X
32	三、 その他理事会の決議により第三者への貸与の必要性を認めたとき	三、 その他理事会の決議により第三者への貸与の必要性を認めたとき	O
33	5 理事長は、録画した映像を閲覧または貸与した場合には、閲覧の年月日および時刻並びに閲覧者の氏名を防犯カメラ閲覧記録簿に記載しなければならない。	2 理事長または防犯カメラシステム管理者は、録画した映像を閲覧または貸与した場合には、閲覧の年月日および時刻並びに閲覧者の氏名を防犯カメラシステム閲覧記録簿に記載しなければならない。	X
34	6 前項の防犯カメラ閲覧記録簿は、少なくとも10年以上保管しなければならない。	3 前項の防犯カメラシステム閲覧記録簿は、少なくとも10年以上保管しなければならない。	X
35	(守秘義務)	(守秘義務)	O
36	第6条 録画した映像を閲覧した者は、閲覧することによって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。	第9条 録画した映像を閲覧した者は、閲覧することによって知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。	X
37		2 役員および防犯カメラシステム管理者を除く者が録画映像を閲覧するに際しては、閲覧することによって知り得た情報についての守秘義務に関する誓約書への署名を要する。	X
38	(組合員等からの閲覧申請)	(組合員等からの閲覧申請)	O
39	第7条 組合員等が自らの所有物等に第5条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラの記録映像の閲覧を希望する場合は、別紙様式8による申請書を理事長に提出してしなければならない。	第10条 組合員等が、第6条第1項各号のいずれかに該当する場合において、防犯カメラシステムの記録映像の閲覧を希望する場合は、別紙様式8による申請書を理事長に提出してなければならない。	X

40	2 前項において、理事長は、第5条第1項各号に該当しないときには、申請を却下するものとする。また、第5条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要があると判断されるときには、申請者の閲覧を拒否することができる。	2 前項において、理事長は、第6条第1項各号に該当しないときには、申請を却下することができる。また、第6条第1項各号に該当する場合であっても、申請者が閲覧する必要があると判断されるとき、または申請者による閲覧が他社の権利を侵害するおそれがあると認められるときには、申請者の閲覧を却下することができる。	X
41	3 第4条第3項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。	3 第5条第3項の規定にかかわらず、理事長は第1項の申請があった場合には、申請の適否が決定するまで、その日時の記録映像を保存するものとする。	X
42	4 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。	4 防犯カメラシステムの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、理事長がその場所、日時を指定することができる。	X
43	5 防犯カメラの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、第5条第4項、第5項及び第6条の規定を適用する。	5 防犯カメラシステムの記録映像を申請者に閲覧させる場合は、第8条第1項、第2項及び第9条の規定を適用する。	X
44	6 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。	6 申請者の同居者が、防犯カメラの記録映像の閲覧を求める場合は、申請者もその閲覧に立ち会わなければならない。	O
45	7 第2項の適否の通知は、別紙様式9によるものとする。	7 第2項の適否の通知は、別紙様式9によるものとする。	O
46	(記録映像の閲覧又は複製提供)	(記録映像の閲覧又は複製提供)	O
47	第8条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。	第11条 管理組合は、警察署から書面により記録映像の閲覧を求められ、又は記録映像複製の提供を求められた場合には、理事会の決議を経て、これを閲覧させ、又は提供することができる。ただし、捜索差押許可状の提示がある場合や、理事会の決議を経る時間的余裕がないときは、理事長の判断により閲覧させ、又は提供することができる。この場合、理事長は、事後速やかに理事会に報告しなければならない。	X
48	(細則外事項)	(細則外事項)	O
49	第9条 この細則に定めのない事項については、関連法令を遵守し、規約、総会決議事項および他の使用細則等の定めるところによる。	第12条 この細則に定めのない事項については、関連法令を遵守し、規約、総会決議事項および他の使用細則等の定めるところによる。	X
50	(細則の改廃)	(細則の改廃)	O
51	第10条 この細則の変更又は廃止は、団地総会の決議によるものとする。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ行うことができない。	第13条 この細則の変更又は廃止は、団地総会の決議によるものとする。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ行うことができない。	X
52	附則	附則	O
53	1 本細則は、2019(令和元)年6月1日からその効力を発する。	1 本細則は、2019(令和元)年6月1日からその効力を発する。	O
54	2 2023(令和5)年3月26日開催の臨時総会における決議による本細則の改訂版は、2023(令和5)年4月1日から施行する。	2 2023(令和5)年3月26日開催の臨時総会における決議による本細則の改訂版は、2023(令和5)年4月1日から施行する。	O
55			O