

2026(令和8)年度

第3回ウェルシー委員会資料

1. 規約改正検討（42条、63条）
2. 規約改正検討(D)要検討14条項（その1）
3. 規約改正検討(D)要検討14条項（その2） 29条
4. 規約改正検討(D)要検討14条項（その3）
5. 防犯カメラシステム管理細則の検討
6. 次回以降の進め方について
- Appendix-A
- Appendix-B
- Appendix-C

2026/8/8

委員長 伊與田哲男

1. 再掲【独自条項】第42条、第63条

#	（現行）団地管理組合同規約（R7年4月1日施行）	R7.10.17改正標準管理規約（団地型）	団地管理組合同規約（R8年度改定検討原案の修正）	検討メモ
296	（理事）	（理事）	（理事）	変更無し
297	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。	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。	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
298		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。	準拠
299	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。	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。	変更無し
497	（管理費等の過不足）	（管理費等の過不足）	（管理費等の過不足）	変更無し
498	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。	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する。	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する。	準拠
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

- ◆ 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？
- ⇒ 監事の業務のためにも、準拠が望ましいとの意見から、準拠の形にすると、42条全体が準拠することになります。
- ◆ 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。
- ⇒ 現状に鑑み、準拠が望ましいとの意見から、準拠の形にすると、63条全体が準拠することになります。

2. (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7条項(25,29,30,31,34,50,56)となる。29条の検討完了後に、(D)要検討にある5条項を検討する。

#	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）	15
24	準拠提案・要検討	第23条（必要箇所への立入り等）	16
25	準拠提案・要検討	第24条（損害保険契約の締結）	17
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）	18
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）	
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）	19
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）	
59	準拠提案・要検討	第51条の2（団地総会資料の保管等）	19
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5条項について検討を進める。結論の在り方によっては、28,56,59条についても、再確認する。

3. (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移出来る様**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。

◆改正原案の第29条第5項の条文を検討してほしい

21

◇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、漏れは無いかな。

◇同時に規定しておくべき事柄は無いかな。

4. (D) 要検討14条項（その3）

- ◆ 29条の結論を前提に、関連する9条項（25,28,29,30,31,34,50,56,59）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、28,56,59条については再検討する。25
- ◆ 29条の検討結果による提案の変更は、下表の通りとなる。

#	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）	22
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）	23
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）	24
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）	

検討対象	29条の検討結果		備考
	設けない	提案通り	
25条	変更無し	三号有り、4項有り	
28条	七号有り	七号無し	
30条	変更無し	三号有り、2項有り	施行時点ではゼロなので経理する必要は無い
31条	変更無し	団地修繕積立金に充てる	
34条	変更無し	十号に追記	
50条	変更無し	七、十、十一号に追記	三、四号は個別の検討結果
56条	2項から各棟削除	2項を準拠	
59条	変更無し	準拠	

5. 【検討指示】防犯カメラシステム管理細則の改正検討

◆ 改正の考え方

- ◇ アナログカメラ2台からIPカメラ28台と変化が大きいので、システムとしての管理が必須となり、使い方も複雑化するので、「防犯カメラシステム管理者」を置いて、防犯カメラに関して、理事会・理事長を補佐するように変更する。また、細則名を改正する。
- ◇ 防犯カメラの管理・運用について、過度に理事長に負担が掛からない様にする（理事長が不在でも防犯カメラが使えるようにする）。
- ◇ 録画映像の保管期間をシステム仕様により80日以内に延長する。（第5条3項）26
- ◇ 閲覧可能ケースに、行方不明者捜索、鳥獣被害防止、システムの保守・点検・補修および改良検討の3点を加える。（第6条四号～六号）
- ◇ 録画映像の閲覧要件を、役員2名の立会いから、理事長1名のみか、役員1名とその他の関係者1名からなる2名の立会に緩和する。（第7条）27
- ◇ 防犯カメラシステム閲覧記録簿を重要物と位置づけ、閲覧の記録を必ず残す。これは、第三者への閲覧・貸与であっても同様である。（第7条3項）
- ◇ 本細則改正版は、2027(R9)年4月1日施行とする。29

◆ その他の観点

- ◇ すでに自治会からゴミ置場への侵入者を監視する必要性が指摘されている。閲覧目的や閲覧させる第三者の規定方法については、さらなる検討が必要ではないか。

9. 次回以降の進め方について

- ◆ 次回の委員会は、**2026年9月12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。
(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

A01. 諮問文書

2026(令和8)年 5 月 18 日

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、団地管理組規約（第 8 章を除く）の改定を至急に検討する必要があります。

つきましては、「団地管理組規約（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) 団地管理組規約（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 役員の欠格条項の見直し
 - 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												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																										

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
- B11. 【要再検討3条項】第28,56,59条
- B12. 防犯カメラシステム管理細則改正案(1/4)
- B13. 防犯カメラシステム管理細則改正案(2/4)
- B14. 防犯カメラシステム管理細則改正案(3/4)
- B15. 防犯カメラシステム管理細則改正案(4/4)
- B16. 第24条の2のコメント
- B17. 区分所有法第26条の改正
- B18. 建物の区分所有等に関する法律(改正: 試行令和8年4月1日) 第26条
- B19. 第37条の再検討

B01.【要検討14条項】(その1) 第21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
109	(土地及び共用部分等の管理に要する責任と負担) 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行うものとする。 一 通常の使用に伴うもの 二 長期計画計画の修繕等と並行して行うものであり、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つて、修繕の急務がない場合	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
110				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、団地組合の決議を経て、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、団地組合の決議を経て、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項ただし書き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、緊急を要するものであるときは、この限りでない。	3 団地建物所有者は、第1項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は簡便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、緊急を要するものであるときは、この限りでない。	3 団地建物所有者は、第1項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は簡便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、緊急を要するものであるときは、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に、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に、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に、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、団地組合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、団地組合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、団地組合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、次の各号にあた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、次の各号にあた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、次の各号にあた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⑩⑪の趣旨に対応している。いかが？

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

15

B02.【要検討14条項】(その1) 第23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
122	(必要箇所への立入り) 第23条 前2条に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。	(必要箇所への立入り等) 第23条 前2条に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。	(必要箇所への立入り等) 第23条 前2条に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
123				要検討
124	2 前項に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 前項に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 前項に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。	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つて、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つて、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つて、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。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

8 / 19
16

B03. 【要検討14条項】(その1) 第24条、24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
128	(損害保険)	(損害保険契約の締結)	(損害保険契約の締結)	
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。	変更なし
130	一 共用部分火災保険および地震保険			変更なし
131	二 施設所有管理委託責任保険			変更なし
132	三 個人賠償責任保険			変更なし
133	四 その他団地組合の決議に基づく損害保険			変更なし
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。			変更なし
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。	変更なし
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、その他の法的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、その他の法的措置をとることができる。	変更なし
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ならない。これを行うことができる。	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ならない。これを行うことができる。	変更なし
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。	変更なし
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てられる。ただし、当該費用に充てられず余剰があるとき、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施しているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充て、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てられる。ただし、当該費用に充てられず余剰があるとき、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施しているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充て、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。	変更なし
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、連帯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、連帯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。	変更なし
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てられる。	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てられる。	変更なし
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。	変更なし

- ◆ 24条：賠償責任保険が入っていなかったのが、今回は準拠を見送り、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な。
- ◆ 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。 32 33
- ◆ 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な。 31

B04. 【要検討14条項】(その1) 第33条の2、43条

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、組合員の相対的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、相当の日額、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、組合員の相対的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、相当の日額、場所等を指定することができる。	変更なし
212		2 理事長は、前項の規定により開覧の対象となる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相対的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なる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相対的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。	変更なし
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項に定める請求書の提出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項に定める請求書の提出及び提供に関する規定を準用する。	変更なし
214		4 理事長は、第19条第3項又は前条の規定があった場合に、遅滞なく組合員名簿を更新しなければならない。	4 理事長は、第19条第3項又は前条の規定があった場合に、遅滞なく組合員名簿を更新しなければならない。	変更なし
215		5 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の正確性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正確性をしなければならない。	変更なし
300	第43条 (監事)	(監事)	(監事)	
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、その結果を団地組合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、その結果を団地組合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、その結果を団地組合に報告しなければならない。	変更なし
302	2 監事は、いつでも、理事長及び第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、理事長及び第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、理事長及び第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。	変更なし
303	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。	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。	変更なし
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。	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。	変更なし
305	5 監事は、理事長が不正の行為をし、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、団地組合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、理事長が不正の行為をし、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、団地組合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、理事長が不正の行為をし、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、団地組合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。	変更なし
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。	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。	変更なし
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。	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。	変更なし

- ◆ 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、管理会社が必要な管理事務を引き受けないと困るが、法令に基づくのでOKかしら。
- ◆ 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、今回初めて、準拠を提案する。

B05. 【要検討14条項】(その1) 第51条の2、53条

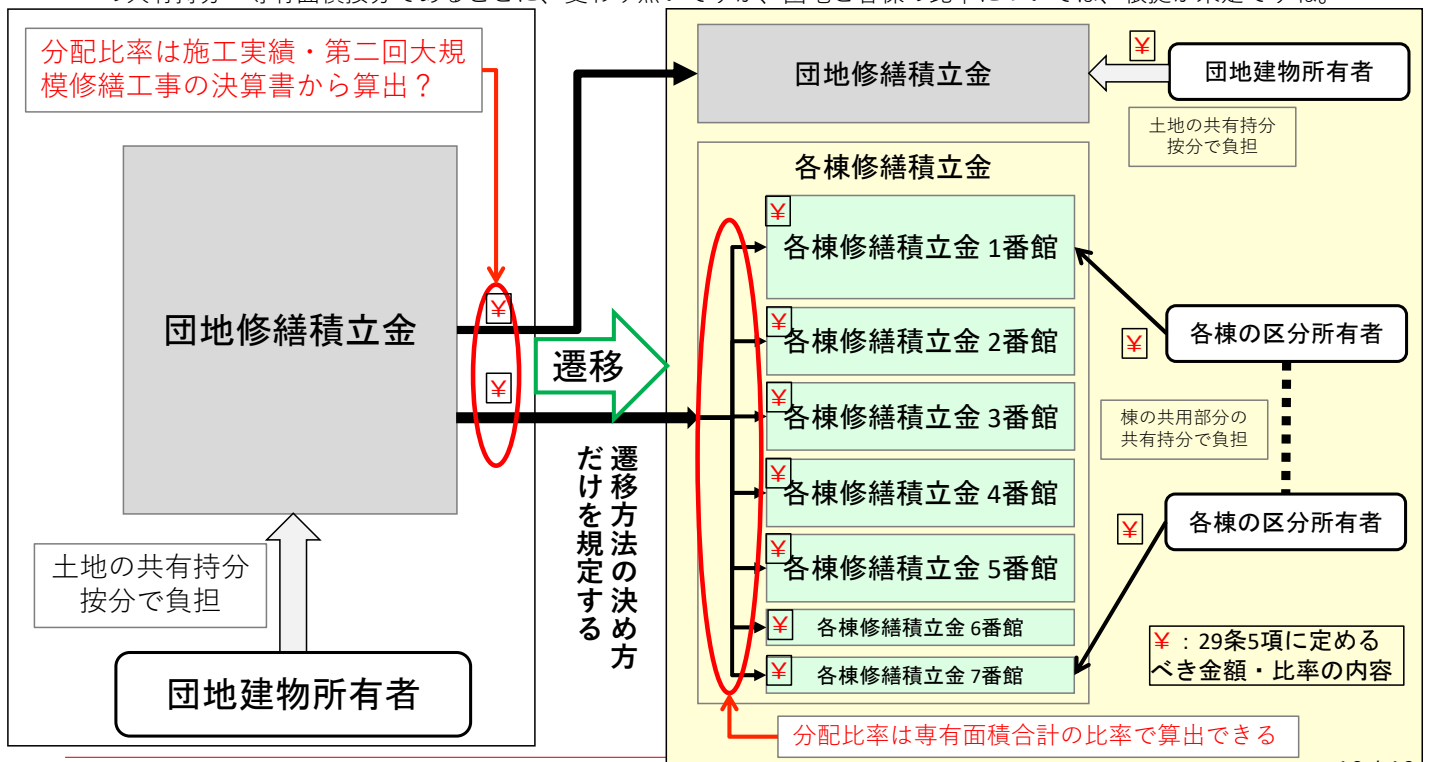
#	(現行) 団地管理組合規約 (R7年4月1日施行)	R7.10.17改正標準管理規約 (団地版)	団地管理組合規約 (R8年度改定検討案)	検討メモ
416	(新設)	(団地組合規約の保管等) 第51条の2 理事長は、議事書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、副理事長又は利害関係人の請求を付した書面又は電磁的記録による請求があったときは、議事書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。	(団地組合規約の保管等) 第51条の2 理事長は、議事書及び付随する資料を書面又は電磁的記録により保管し、副理事長又は利害関係人の請求を付した書面又は電磁的記録による請求があったときは、議事書及び付随する資料の閲覧を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。	準拠
417		2 電磁的記録により作成された議事書及び付随する資料の閲覧については、前条第5項に定める議事書の閲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事書及び付随する資料の閲覧については、前条第5項に定める議事書の閲覧及び提供に関する規定を準用する。	準拠
427	第53条 (理事会)	第53条 (理事会)	第53条 (理事会)	
428	理事会は、理事長をもって構成する。	第53条 理事会は、理事長をもって構成する。	第53条 理事会は、理事長をもって構成する。	準拠
430	2 理事長は、次に掲げる職務を行う。	2 理事長は、次に掲げる職務を行う。	2 理事長は、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組合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事務執行の決定	一 規約若しくは使用細則等又は団地組合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事務執行の決定	一 規約若しくは使用細則等又は団地組合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事務執行の決定	準拠
432	二 理事長の職務の執行の監督	二 理事長の職務の執行の監督	二 理事長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	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	3 理事長の議長は、理事長が務める。	3 理事長の議長は、理事長が務める。	3 理事長の議長は、理事長が務める。	準拠
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招き出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招き出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招き出して議長を務めさせることができる。	準拠
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。	準拠

- ◆ 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閲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)
- ◇ 役員の選任・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が、準拠するなら整合性を保つため、変更無し条項として検討対象から外した第37条の2・3項を準拠することになる。 30
- ◇ 残る疑問は、新任理事を含む役員の総会承認前に、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、その際の問題は解決しない可能性が高いのでは？(あまり意味の無い手続きの定義か？)

B06. 【要検討14条項】(その2) 第29条5項について

4←

- ◆ 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	
148	(各種修繕積立金) 第29条 各種修繕積立金は設けない。	(各種修繕積立金) 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種修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各種修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特定の管理に要する経費に充てる場合に限り取り出すことができる。 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 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 五 各種修繕積立金の管理及び運用 六 その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	(各種修繕積立金) 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種修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各種修繕積立金は、それぞれの棟の共用部分の、次の各号に掲げる特定の管理に要する経費に充てる場合に限り取り出すことができる。 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 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 五 各種修繕積立金の管理及び運用 六 その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	変更	
149	◆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の状態に問題は無いと考えたいが、いかがでしょうか？	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5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更新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に必要となる場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各種修繕積立金を取り出すことができる。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に必要となる場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各種修繕積立金を取り出すことができる。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となる経費に充当するために各種修繕積立金を取り出す場合は、管理組合の決議時にその事業に参加しない区分所有者に所属する各種修繕積立金相当額を控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5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更新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に必要となる場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各種修繕積立金を取り出すことができる。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に必要となる場合には、管理組合は、その経費に充当するため、各種修繕積立金を取り出すことができる。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となる経費に充当するために各種修繕積立金を取り出す場合は、管理組合の決議時にその事業に参加しない区分所有者に所属する各種修繕積立金相当額を控いた金額を限度とする。	変更	
150		3 第1項にかかわらず、敷地分割の決議の後であっても、敷地分割の認可を得るまでの間においては、敷地分割に係る計画等に必要となる場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各種修繕積立金を取り出すことができる。	3 第1項にかかわらず、敷地分割の決議の後であっても、敷地分割の認可を得るまでの間においては、敷地分割に係る計画等に必要となる場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各種修繕積立金を取り出すことができる。	変更	
151		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、各種修繕積立金をもってその償還に充てることとする。	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、各種修繕積立金をもってその償還に充てることができる。	変更	
152			5 管理組合は、団地修繕積立金の一部を各種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種修繕積立金に分配する割合 二 各種修繕積立金への分配金額およびその各棟の比率 三 分配後、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種修繕積立金の数値の額となること 四 一、二、三および四の数値の算出となる考え方	5 管理組合は、団地修繕積立金の一部を各種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種修繕積立金に分配する割合 二 各種修繕積立金への分配金額およびその各棟の比率 三 分配後、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種修繕積立金の数値の額となること 四 一、二、三および四の数値の算出となる考え方	変更

- ◆ 第5項：現行からの移行手続きを、**必要十分なだけ規定**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。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

21

B08.【要検討14条項】(その3) 第25条、30条、31条

5←

#	(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
148	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。 一 管理費 二 団地修繕積立金 三 各種修繕積立金	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。 一 管理費 二 団地修繕積立金 三 各種修繕積立金	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。 一 管理費 二 団地修繕積立金 三 各種修繕積立金	変更無し
149	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、棟の管理に要する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ、それ以外の管理に要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。	変更
150	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。	変更
151	4 各種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用部分の共有持分に応じて算出するものとする。	4 各種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用部分の共有持分に応じて算出するものとする。	4 各種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用部分の共有持分に応じて算出するものとする。	変更
152				変更
153				変更
154				変更
155				変更
156				変更
157				変更
158				変更
159				変更
160				変更
161				変更
162				変更
163				変更
164				変更
165				変更
166				変更
167				変更
168				変更
169				変更
170				変更
171				変更
172				変更
173				変更
174				変更
175				変更
176				変更
177				変更
178				変更
179				変更
180				変更
181				変更
182				変更
183				変更
184				変更
185				変更
186				変更
187				変更
188				変更
189				変更
190				変更
191				変更
192				変更
193				変更
194				変更
195				変更
196				変更
197				変更
198				変更
199				変更
200				変更
201				変更
202				変更

検討対象	29条の検討結果		備考
	設けない	提案通り	
25条	変更無し	三号有り、4項有り	
30条	変更無し	三号有り、2項有り	施行時点ではゼロなので経理する必要はない
31条	変更無し	団地修繕積立金に充てる	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。

- ◆ 31条を準拠するか、または団地と棟の双方の修繕積立金に積み立てるとする事も検討したい。按分比は規定せず、団地管理組合の裁量としても良いのでは無いか。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

11 / 19
22

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
#	第2部 管理組合の業務	第2部 管理組合の業務	第2部 管理組合の業務	
226	(議案)	(議案)	(議案)	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等（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、消滅及びごみ処理	一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（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、消滅及びごみ処理	一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（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、消滅及びごみ処理	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	検討
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等	六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等	六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等	変更無し
234	七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務	七 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務	七 共用部分等に係る火災保険、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適宜	九 土地及び共用部分等の変更及び適宜	九 土地及び共用部分等の変更及び適宜	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種修繕積立金の運用	十 団地修繕積立金及び各種修繕積立金の運用	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施設、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 団地及び周辺の施設、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 団地及び周辺の施設、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	検討
240	十三 防災に関する業務	十三 広域及び避難業務	十三 広域及び避難業務	検討
241	十四 広域及び避難業務	十四 広域及び避難業務	十四 広域及び避難業務	検討
242	十五 地域コミュニティにも配慮した居住者のコミュニティ形成	十五 管理組合の決議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帳簿に係る残余財産の清算	十五 管理組合の決議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帳簿に係る残余財産の清算	変更無し
243	十六 管理組合の決議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帳簿に係る残余財産の清算	十六 管理組合の決議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帳簿に係る残余財産の清算	十六 管理組合の決議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帳簿に係る残余財産の清算	検討
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	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	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	検討

- ◆ 四号：マンション再生メニューの追加に対応している。
- ◆ 十号：29条の検討結果によって判断する。
- ◆ 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。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。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

23

B10. 【要検討14条項】(その3) 第50条

5<

#	(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
#	(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、団地組合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、団地組合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、団地組合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 収支決算及び事業報告	三 収支決算及び事業報告	三 収支決算及び事業報告	変更無し
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	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	検討
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	検討
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72条第3号及び第6号の場合を除く。）並びにそれに伴うための資金の投入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72条第3号及び第6号の場合を除く。）並びにそれに伴うための資金の投入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72条第3号及び第6号の場合を除く。）並びにそれに伴うための資金の投入及び団地修繕積立金又は各種修繕積立金の取崩し	検討
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関す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、敷地分割及び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、敷地分割及び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	検討
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 円滑化法第102条第1項に基づく建替の必要性に係る認定の申請	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	検討
403	十五 円滑化法第163条の6第1項に基づく建替の必要性に係る認定の申請	十五 円滑化法第163条の6第1項に基づく建替の必要性に係る認定の申請	十五 円滑化法第163条の6第1項に基づく建替の必要性に係る認定の申請	検討
404	十六 円滑化法第163条の6第3項の場合の敷地分割	十六 円滑化法第163条の6第3項の場合の敷地分割	十六 円滑化法第163条の6第3項の場合の敷地分割	検討
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 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結	検討
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	検討
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	検討

- ◆ 三、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？
- ◆ 七、十、十一号は29条の検討結果による。
- ◆ 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】 [出典：有斐閣法律用語辞典第4版]

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。

B11. 【要再検討3条項】 第28,56,59条

[illegible]

B12. 防犯カメラシステム管理細則改正案(1/4)

	(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 (検討中)	
1	(趣旨)	(細則制定の目的)	
2	第1条 この細則は、団地管理組合規約(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、団地管理組合規約(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。	
3	(設置の目的)	(設置の目的)	
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。	
5	(機器構成および設置場所)	(機器構成および設置場所)	
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。	
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。	
8	3 理事長(団地管理組合規約第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(団地管理組合規約第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。	
9		(防犯カメラシステム管理者)	
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。	
11		2 防犯カメラシステム管理者は、当団地に居住する組合員またはその同居人のうちから理事会が2名を選出するものとする。	
12		2 防犯カメラシステム管理者は、理事会が選出・提案した候補案について、定例会合において承認を受けることによって選任し、任期を1年とする。ただし、再任を妨げない。総会における承認が得られない場合は、承認によって後任者が決まるまで、前任者が継続して担当するものとする。	
13		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。	
14	(録画と保管)	(録画と保管)	
15	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。	
16	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。	
17	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(団地管理組合規約第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(団地管理組合規約第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。	

B13. 防犯カメラシステム管理細則改正案(2/4)

#	(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 (検討中)
18	(録画映像の閲覧)	(録画映像の閲覧可能ケース)
19	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。
20	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
21	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
22	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
23		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
24		五、鳥獣被害防止等のために必要と認められる場合
25	四、理事会が必要と認めた場合	六、防犯カメラシステムの保守・点検・補修および改良検討のため必要な場合
26		七、理事会が必要と認めた場合
27		(録画映像の閲覧手順)
28	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、複数の関係者立会のもとで行わなければならない。ただし、理事長が立ち合う場合は1名での立会でも良い。
29		2 前項の関係者は、少なくとも1名は一号の者とし、それ以外の立会者は以下の各号のいずれかに該当する者とする。
30		一、理事会役員
31		二、ウェルシー委員会の正副委員長
32		三、防火管理者
33		四、管理員またはマンション管理業者の職員
34		五、防犯カメラシステム管理者
35	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。
36		3 録画した映像を閲覧した場合には、防犯カメラシステム閲覧記録簿に記録しなければならない。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

27

B14. 防犯カメラシステム管理細則改正案(3/4)

6<

#	(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 (検討中)
37		(録画映像の第三者による閲覧・貸与)
38	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。
39	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
40	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
41	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
42	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録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・立会者の氏名、閲覧したデータ属性(カメラNoおよび再生した記録映像の概略の日時)を防犯カメラシステム閲覧記録簿に記録しなければならない。
43	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。
44	(守秘義務)	(守秘義務)
45	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。
46		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。
47	(組合員等からの閲覧申請)	(組合員等からの閲覧申請)
48	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なければならない。
49	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ない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ないと判断されるとき、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。
50	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。
51	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。
52	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。
53	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。
54	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。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

14 / 19
28

B15. 防犯カメラシステム管理細則改正案(4/4)

#	(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 (検討中)
55	(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)
56	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。
57	(細則外事項)	(細則外事項)
58	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。
59	(細則の改廃)	(細則の改廃)
60	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。
61	附則	附則
62	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。
63	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。
64		3 2027(令和9)年3月xx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、2027(令和9)年4月1日から施行する。

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

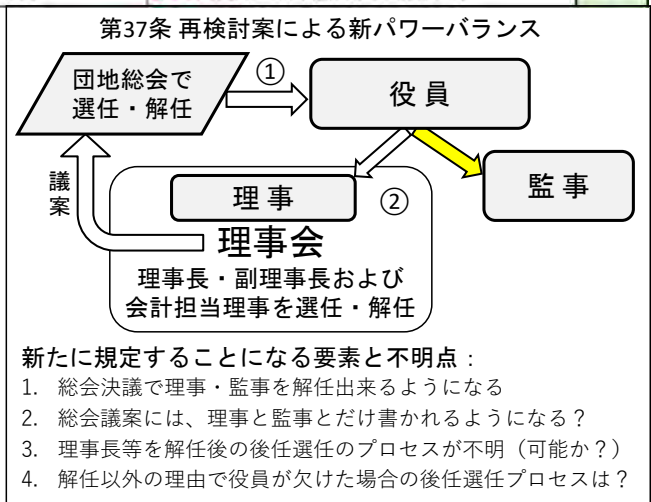
29

B16. 第37条の再検討

19←

#	(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	
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 ○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 ○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。) ○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 ○名	五 監事 2名	変更無し
265	2 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。	2 理事及び監事は、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。	2 理事及び監事は、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。	準拠
266	3 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。	3 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。	3 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。	準拠

- ◆ 37条の2項を準拠しない提案とすることについて、議論しておきたい。「現に居住」を要件としないことは、大きな変化と思われるので。⇒**変更無しor準拠の採決をしたい。**
- ◆ 3項を準拠するのであれば、役員の選任から新年度理事会の第1回定例理事会までの流れを、きちんと整理しなおして、必要に応じて理事会運用細則の改定などを検討するべきだろう。
- ◆ 従来の運用を是とするなら、①の時点で理事長・副理事長・会計担当理事が決まっている議案が上程される。そのために、①より事前に開催される監事候補選定会合②において、理事長等の候補が選出されていて、①の議案に結果が書き込まれていることを了とすることを慣例とする事になる。
- ◆ 理事長等の解任があった場合の、その後のプロセスは、規約に基づく対応をすれば良いとして、詳細を規定しないことになる。



2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx15 / 19
30

B17. 第24条の2のコメント

17←

- ① 本条は、令和7年の区分所有法改正により、共用部分等について生じた保険金等の請求及び受領について、管理者が、当該請求権を有する団地建物所有者だけでなく、当該請求権を有する旧団地建物所有者をも代理等することができ、明確化されたことを踏まえ、当該請求権の理事長による代理行使及び訴訟追行等についてのルールを定めたものであり、これに併せて、令和7年の標準管理規約改正前までの第24条第2項及び第77条第3項第2号の内容も本条に統合している。
- ② 第3項は、本来各団地建物所有者及び旧団地建物所有者に帰属するものである保険金等の請求権について、保険金等が共用部分等について生じたものであることを踏まえ、理事長による団地建物所有者及び旧団地建物所有者による個別行使を禁止するものである。理事長により十全なものとする観点から、さらに、団地建物所有者及び旧団地建物所有者は、保険金等の請求権について、第三者に譲渡（区分所有権の譲渡に伴う当該請求権の譲渡を除く。）し、担保権を設定し、又はその他の処分を行わない旨の規定を併せて置くことも考えられる（これによって、第三者に規約の効力が及ばない以上、譲渡等の効力を否定することはできないが、このような譲渡等をした団地建物所有者等に対して規約違反を問うことができると考えられる。）。
- ③ 区分所有法第66条において準用される第26条第2項では、旧団地建物所有者が「別段の意思表示」をした場合には、管理者は当該団地建物所有者を代理等することはできないこととされている。これは、保険金等の請求権を有する旧団地建物所有者を保護するものであるが、第3項において保険金等の請求権の理事長による行使の一元化を図り、各団地建物所有者及び旧団地建物所有者の個別行使を禁止していることを踏まえ、第4項において旧団地建物所有者による「別段の意思表示」についても禁止するものである。これにより、各団地建物所有者は、団地建物所有者でなくなった後も「別段の意思表示」をしてはならないという義務を負うこととなる。
- なお、このような定めが規約に置かれる前に区分所有権を譲渡し、既に団地建物所有者ではなくなった旧団地建物所有者に対しては、当該規約の効力は及ばない。

- ④ 理事長が団地建物所有者及び旧団地建物所有者を代理して保険金等を受領した場合には、本来、これを団地建物所有者及び旧団地建物所有者に引き渡す必要がある。しかし、保険金等は、共用部分等の瑕疵等により生じているものであり、理事長が一括してこの請求権を行使して受領した場合、その保険金等は、その修繕を行うために用いることが予定されていると考えられる。第5項本文は、保険金等を上記の修繕費用に充当する旨の用途の定めを設けるものである。同項ただし書は、保険金等を受領した時点で既に修繕が終了しているケースや、そもそも修繕を要しないケース（不当利得による返還金は、瑕疵の存在を前提としていないため、修繕を要しない場合もあり得る。）もあり得ることを想定した規定であり、受領した保険金等を団地建物所有者及び旧団地建物所有者に分配することなく、団体として用いることを可能としている。

B18. 区分所有法第26条の改正

6. 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

Q16

管理者の損害賠償請求や不当利得の返還請求に関する代理権の範囲のルールは、どのように改められたのでしょうか。

A

損害保険契約に基づく保険金ならびに共用部分等について生じた損害賠償金および不当利得による返還金（保険金等）の請求および受領に関し、管理者が、かつて区分所有者であった者（もとの区分所有者）を含めて、区分所有者を代理すると改められました。ただし、書面または電磁的方法による別段の意思表示があった場合には、もとの区分所有者は除かれます。

解説

■ 共用部分等に係る請求権の行使に関する問題点

管理者は、共用部分等について生じた損害賠償金等の請求および受領に関し、区分所有者を代理します（改正前の26条2項後段。基本的な考え方は改正されない）。管理者に代理権を認める趣旨は、共用部分等に係る請求権がその性質上可分債権であり（民法427条）、各区分所有者に分割的に帰属するもののその額は少額にとどまることが多く、区分所有者がそれぞれその請求権を行使し、訴訟を進行することは過度の負担を負わせることになるためであると考えられています（中間試案の補足説明）。

この管理者の代理権については、従来は、共用部分等について損害賠償請求権等が生じた後に区分所有者が譲渡された場合には、管理者は、もとの区分所有者（区分所有者でなくなった者）の請求権については、代理権を有しないという解釈がありました。東京地判平成28.7.29・2016/WLJPCA07298010は、管理組合の管理者が、外壁にタイル等の浮き、剥落、欠損、ひび割れ等の瑕疵があったとして提起した分譲会社に対する損害賠償請求の訴えについて、『管理者たる原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の各区分所有者を代理することはできない』などとして、管理者の訴えの原告適格を認めず、訴えを却下しています^{*1}。

損害賠償請求権等の発生後に区分所有者が譲渡された場合でも、管理者が、もとの所有者と新所有者の両方を代理して損害賠償請求権等行使し、当事者となつて訴訟を進行することができることを明らかにする条文の整備が求められていました（部会資料1）。

■ 代理権の範囲の明確化

改正によって、共用部分等に係る請求権の行使について、条文中、管理者が、もとの区分所有者についても、代理権の行使および訴訟追行（代理権行使等）ができることが読みとれる書きぶりに改められました（26条2項）。ただし、代理行使等を拒む意思表示（書面または電磁的方法による意思表示）がなされた場合は、もとの区分所有者の請求権については、代理権行使等は認められません（改正後の26条2項かつて書き）。

■ もとの区分所有者の有する権利が当然移転するという考え方の検討

ところで、共用部分等に係る請求権、特に修補に代わる損害賠償請求権については、もとの所有者の有する権利が区分所有者の譲渡に伴い当然に新区分所有者に移転するという規定を設けるべきだという考え方がありました^{*2}。しかし、この考え方については、「適切な根拠を見出すことができず、また、実際上も不当な帰結を招きかねないという指摘があったところであり、これを採用することは困難である」として採用されませんでした（部会資料27・2（要綱案（案）の補足説明））。

この論争は、法案の国会審議においても続き、令和7年5月14日の（衆）国土交通委員会における法案審査の際に、立憲民主党が提出した法案の一部修正案^{*3}が可決され、その案で5月23日の参議院本会議において、可決成立しました。

参考資料 1：部会資料10・第1／部会資料15、区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（二読）第1・部会資料21：第1・要綱案（案）の補足説明：第1

※1 本文で紹介した東京地判平成28.7.29については、渡邊拓「区分所有建物の共用部分から生じる損害賠償請求権の行使」横法31巻2号（2022年）79頁による解説がある。他方で管理者の訴えの原告適格を認めた例として、仙台地判令和5.2.20判タ1515号143頁があり、山本幸太郎「区分所有法26条4項に基づく管理者の当事者適格」新・判例解説Watch vol.36(2025.4)139頁において、丁寧な検討が加えられている。

※2 日本弁護士連合会「共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化に関する法改正を求める意見書」（2023（令和5）年5月11日）

※3 改正法の附則第8条第1項として、「政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の建物の区分所有者等に関する法律第26条第2項の別段の意思表示等に係る規約の設定又は変更の状況並びに同項に規定する保険金等の請求及び受領の状況等を勘案し、管理者又は区分所有者（同法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下この項において同じ。）若しくは区分所有者であった者からの相談に的確に応じることができると認められる整備の整備その他の同法の規定の適用を受けるマンション等の共用部分の補修等に係る紛争の予防及び解決のための方策について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」との規定が追加された。なお、衆議院および参議院の国土交通委員会において、旧区分所有者の取り分も含む損害賠償金を確実に修繕費用に充当することができるよう、損害賠償金の使途を定めることを内容とするマンション標準管理規約の改正を早期に行うことを求める付帯決議がなされている。

出典：「Q&A区分所有法の改正」渡辺晋著（公財マンション管理センター発行）62-63page

B19. 建物の区分所有等に関する法律（改正：試行令和8年4月1日）第26条

（権限）

第二十六条 管理者は、共用部分並びに第二十一条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設（次項において「共用部分等」という。）を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めたる行為をする権利を有し、義務を負う。

- 2 **管理者は、その職務（第十八条第六項（第二十一条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに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（以下この条及び第四十七条において「保険金等」という。）の請求及び受領を含む。第四項において同じ。）に関し、区分所有者（保険金等の請求及び受領にあつては、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であつた者（書面又は電磁的方法（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つて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）による別段の意思表示をした区分所有者を除く。）に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。））。同項において同じ。）を代理する。**
- 3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
- 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。
- 5 管理者は、次の各号に掲げるときは、遅滞なく、それぞれ当該各号に定める者にその旨を通知しなければならぬ。この場合における区分所有者に対する通知については、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。
 - 一 前項の規約によりその職務に関し原告又は被告となつたとき 区分所有者
 - 二 前項の規約により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者
 - 三 前項の集会の決議により保険金等の請求及び受領に関し原告又は被告となつたとき 保険金等の請求権を有する者（区分所有者を除く。）

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章を除いていますが、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、右表のようになります。

- ◇ 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	
変更有り・要検討	1	(D) 要検討 (14条項)
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 (土地修繕積立金)	59	準拠提案・要検討	第51条の2 (土地修繕積立金の保管等)
3	変更無し・改正無し	第3条 (規約及び土地修繕積立金の遵守義務)	31	準拠提案・要検討	第29条 (各種修繕積立金)	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・要検討	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 (規約及び土地修繕積立金の効力)	33	準拠せず・要検討	第31条 (使用料)	62	準拠提案	第54条 (附集)
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 (理事会の決議及び議事)
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 (組合員の資格)	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 (専任委員会の設置)
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途)	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 (役員の任期)	72	変更無し・改正無し	第64条 (閉鎖口座の開設)
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 (役員の欠格事項)	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 (役員の減免義務等)	74	準拠提案	第66条 (修繕等)の作成、保管)
18	変更無し・改正無し	第18条 (使用期間)	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 (専有部分の貸付)	47	準拠提案	第40条 (理事長)	76	準拠提案	第77条 (理事長の報告及び指示等)
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 (土地建物所有者の所在等の調査)
21	準拠提案	第20条 (土地建物所有者の資格)	49	変更無し・準拠せず	第42条 (理事)	78	準拠提案	第77条の3 (所在等不明土地建物所有者の土地修繕積立金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 (土地修繕積立金)	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 (必要箇所への立入り等)	52	準拠提案	第45条 (組合員手続)	81	変更無し・改正無し	第78条 (合意管理事務所)
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 (組合員の土地修繕積立金)	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 (出資資格)	83	変更無し・準拠せず	第80条 (顧問)
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 (土地修繕積立金の決議及び議事)	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)			

2026/8/8

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第3回ウェルシー委員会資料
20260808_ウェルシー委員会k3.pptx

37

