

2026(令和8)年度 第4回ウェルシー委員会資料

- 1.【再提案】規約改正検討 29条改正案
2. 規約改正検討結果のとりまとめについて
3. 防犯カメラシステム管理細則制定案に関する論点
4. 次回以降の進め方について

Appendix-A

Appendix-B

Appendix-C

2026/9/12

委員長 伊與田哲男

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウェルシー委員会資料
20260912_ウェルシー委員会k3.pptx

1

1.【再提案】規約改正検討 29条改正案

#	(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
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り取り出すことができる。	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り取り出すことができる。	要検討
185		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	準拠
186		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	準拠
187		三 棟の共用部分の改良又は変更	三 棟の共用部分の改良又は変更	準拠
188		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
189		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
190		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に必要となる管理	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に必要となる管理	準拠
191		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売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な経費に充当するために、各棟修繕積立金を取り出す場合は、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限っ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売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な経費に充当するために、各棟修繕積立金を取り出す場合は、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限った金額を限度とする。	準拠
192		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出すことができる。	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出すことができる。	準拠
193		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、各棟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、各棟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
194		5 管理組合が、各棟修繕積立金を具体的に積み立てる措置を実施するためには、資金移動および積立方法に関する詳細とその根拠とする考え方を明確に含む議案を理事会において起案し、団地総会における第49条第3項の決議方法による決議を経なければならない。	5 管理組合が、各棟修繕積立金を具体的に積み立てる措置を実施するためには、資金移動および積立方法に関する詳細とその根拠とする考え方を明確に含む議案を理事会において起案し、団地総会における第49条第3項の決議方法による決議を経なければならない。	要検討

- ◆ 第1項から4項は準拠する。
 - ◆ 第5項についての改正案を以下のように修正することを提案する。
- 5 管理組合が、各棟修繕積立金を具体的に積み立てる措置を実施するためには、資金移動および積立方法に関する詳細とその根拠とする考え方を明確に含む議案を理事会において起案し、団地総会における第49条第3項の決議方法による決議を経なければならない。
- ◆ 第5項：「具体的に積み立てる措置を実施するためには」という表現により、この改正案を議決する時点では、各棟修繕積立金会計に資金が移動されず、実質的な積立状況に変化が無いことを明記している事になるので、そのように説明がしやすいだろう。
 - ◆ この項目の目的は、そもそも団地の3/4が賛成するような状況でないと、マンション再生メニューは使えないのだから、この規定によって、目的意識のハッキリしないような安易な考えで各棟修繕積立金が積み立てられる事にはならないことを、保証することであるとも言える。

参考資料

- B01. 第29条改正案を理解するために 14
- B02. 第29条準拠の狙いとリスク 15
- B03. 第29条5項が示す遷移のイメージ 16

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウェルシー委員会資料
20260912_ウェルシー委員会k3.pptx

2

2. 規約改正検討結果のとりまとめについて

✓ 改正案再配布について

- ◆ 第4回委員会開催前の時点で、85条項のうち29条のみについて結論が出ていない。
- ◆ 25,28,30,31,34,50,56,59条については、29条の検討結果に対応する前提で承認された。37,42,63条については、改定原案を修正して準拠することで承認された。
- ◆ 残りの73条項は、改定原案通りに承認された。
- ◆ 以上の結果、下表ようになった。この改正のポイントを示す。
- ◆ 今回の改正で、規約上で必要になる新たな書式1件があり、案を示す（配布資料19/19ページ）。

#	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（条件付き）	第28条（土地修繕積立金）	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・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（条件付き）	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（義務づけ）	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（条件付き）	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の禁止）	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	再検討後準拠	第37条（役員）	71	再検討後準拠	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（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（役員の欠格条項）	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（役員の誠実義務等）	74	準拠提案	第66条（帳票類等の作成、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索）
21	準拠提案	第20条（団地建物所有者の責務）	49	再検討後準拠	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（必要箇所への立入り等）	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）			

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

3

3. 防犯カメラシステム管理細則制定案に関する論点

- ◆ 本日は、前回配布した検討案を、逐条的に確認する議論を行い、その他の論点についても討議したいと考えます。
- ◆ 個人情報保護法に基づき公表している個人情報の利用目的との関係を確認しましょう。
- ◆ 条文制定案を起草するにあたって持った疑問点を以下に羅列します。
 1. 警察からの依頼であれば、無条件に閲覧・貸与するのか？
 2. 警察官が本物であることを、どうやって確認するのだろうか？
 3. 裁判所命令があれば当然対応するのだろうか、その真偽はどうやって確認するのだろうか？
 4. 捜索差押許可状（いわゆる令状）の真偽はどうやって確認するのだろうか？
 5. 組合員以外の居住者や賃借人からの要請があったら、どうする？
 6. 近隣の団地の管理組合や自治会から要請があったら、どうする？
 7. ウェルシー自治会が何らかの理由があって閲覧を希望したら、どうする？
 8. ここでの規定は録画映像の閲覧や貸与であるが、ライブ映像は見放題なのだろうか？
 9. ネットワーク・インターネット越しの閲覧も可能と出来るが、運用するか？
 10. 防犯カメラシステムの担当理事を決める必要は無いのか？
 11. 防犯カメラシステムの操作・管理は誰がする？
 12. 録画映像データの保管・廃棄は誰がする？
 13. 録画映像データの閲覧は、誰ができる？
 14. 録画映像データの貸与は、誰が誰にできる？
 15. 録画映像データの閲覧・貸与の記録を保管する期間は？
 16. 有料だが、録画映像の後処理（顔認識など）のサービスもあるが、使いますか？（他の方法と組み合わせる事も、出来てしまうだろう）

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

4

4. 次回以降の進め方について

- ◆ 次回の委員会は、**2026年10月10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。
(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 諮問関連

- 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. 【検討指示】防犯カメラ運用細則の改正検討

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、団地管理組合規約（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) 団地管理組合規約（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

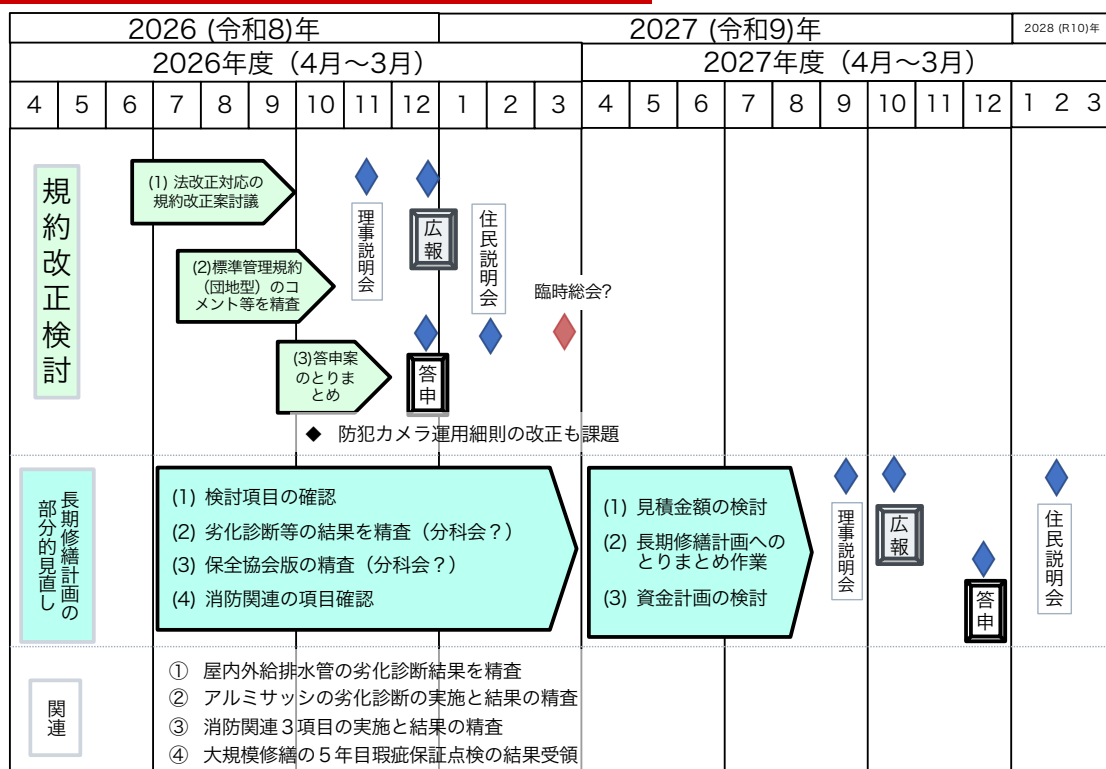
② 防火管理者に関する規定の整備

- 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



2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

11

A05. 【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。
- ◆ 施工は二ヶ月で終わるので、10月末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。

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

12

Appendix-B 規約改正検討関連資料

- B01. 第29条改正案を理解するために
- B02. 第29条準拠の狙いとリスク
- B03. 第29条5項が示す遷移のイメージ
- B04. 規約改正案の主なポイント
- B05. (D) 要検討14条項（その2）29条
- B06. 規約改正原案の構成について
- B07. 変更無し23条項
- B08. 準拠する条項についての確認
- B09. 独自条項の確認
- B10. 要検討14条項（その1）
- B11. 要検討14条項（その3）

B01. 第29条改正案を理解するために

2←

- ◆各棟修繕積立金を積み立てるのは団地管理組合であり、取り崩すのも団地管理組合であるが、**第72条四号、六号（マンション再生メニュー実施へむけた調査・実施のための取り崩し）**については、棟総会の特別決議を要する、となっている（（下コラム参照））。
 - ◇全棟一括管理の状態において、各棟修繕積立金が実際に必要になる上記ケースを考えれば、めったにある事では無いが、やるとなったら大変な状況なのだから、そういった場合でも対応出来るように備えておくという考え方です。
- ◆29条を準拠するように改正することで、大規模修繕（計画修繕）実施のために、団地管理組合が各棟修繕積立金を取り崩す事が出来るようになる。
- ◆規約第21条の根拠となる区分所有法の条項（第17条～19条）は、団地関係に準用されている。各棟の共用部分を保存するための計画修繕は、第50条の準拠によって、団地管理組合が、いずれかの積立金を使って実施することが出来る様になる。

（議決事項）

第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

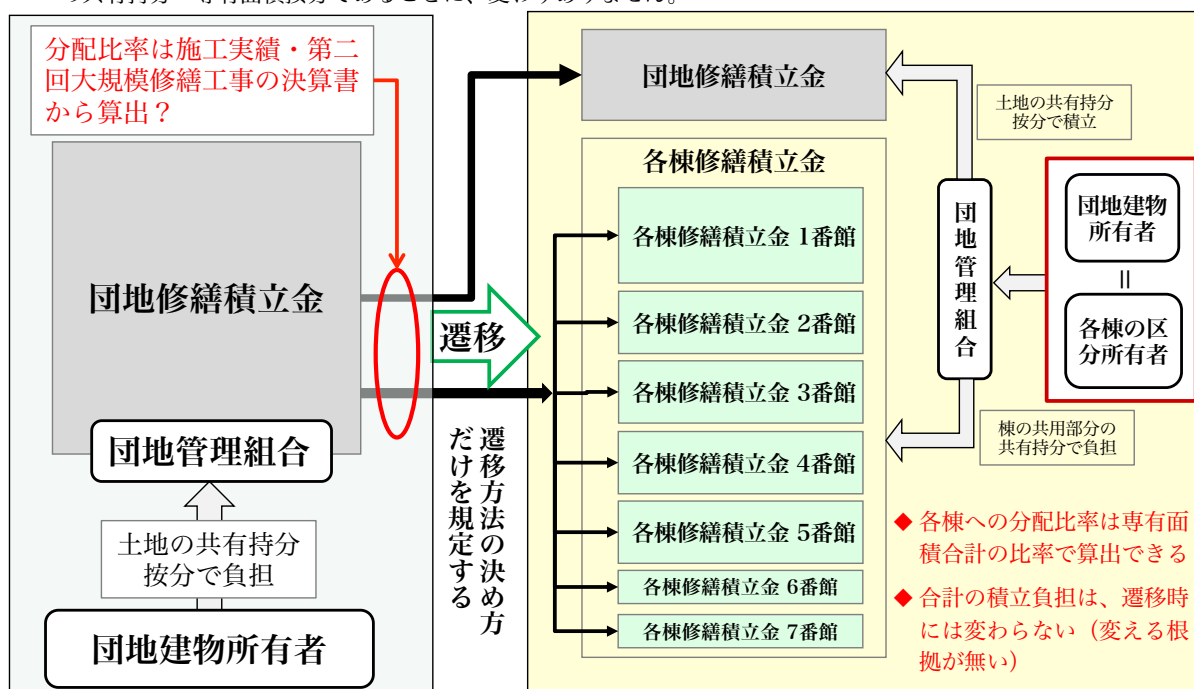
- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え、区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新及び区分所有法第64条の8第1項の場合の**取壊し**
- 五 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと
- 六 マンションの再生等の円滑化に関する法律に定められた規定に則り行われるマンション再生等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の**各棟修繕積立金の取崩し**

B02. 第29条準拠の狙いとリスク

得失	現行規約下（各棟修繕積立金は設けない）	改正（29条準拠+5項）後の規約下
団地管理組合に出来る事	◆ 大規模修繕工事（保存行為）までの、団地修繕積立金を使った各棟共用部分の管理 ➢ 29条準拠の規約改定を、各棟修繕積立金関連の条文と併せてやってしまえば、各棟修繕積立金を設定する手順はどこにも規定されていないので、資金移動・積立実施が、普通決議事項になってしまう。	◆ 大規模修繕工事（保存行為）までの、団地修繕積立金を使った各棟共用部分の管理 ◆ 29条5項を使って、各棟修繕積立金を設定し、遷移（資金移動・積立実施）を特別決議による承認によって可能 ◆ 遷移後には、マンション再生メニューの活用が可能となる。
団地管理組合に出来ない事	◆ マンション再生メニューの活用（建替、復旧、一棟リノベーションなど） ◆ 各棟修繕積立金を積み立てることは、規約上は準備出来ていない。	◆ 29条5項による特別決議無しでは、マンション再生メニューの活用は出来ない。
懸念点	➢ 疑問点：マンション再生メニューの活用が必須になる時期は、第3回目の大規模修繕工事の数年後（約15年後）と想定されるが、それまでの間にマンション再生メニューの利用が必要となる事態が起こらないと言えるだろうか？ ◆ 15年間に大規模災害などが起こった場合など、マンション再生メニューの活用が必要になったら、具体的な対応が難しくなる。	➢ 29条5項を設けることで、本来あるべき目的ではない各棟修繕積立金の設定・運用が、簡単にはできないようになる。

B03. 第29条5項が示す遷移のイメージ

- ◆ 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、変わりありません。



B04. 規約改正案の主なポイント

- ◆ 今回の改正検討では、多くの条項で標準管理規約(団地型)に準拠するかどうかを審議して、準拠することを選択している。現在の標準管理規約(団地型)における最近の改正点も含めて、規約改正案としてポイントとなる変化点は以下の項目となる。
- ◆ **標準管理規約(団地型)の改正(主に法改正対応)に準拠することで対応するポイント**
 - ◇ **出席者多数決による決議の円滑化**、共用部分の管理・変更の円滑化（決議要件の緩和）
 - ◇ 国内管理人、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人などの新たな財産管理制度の導入
 - ◇ マンション再生としてまとめて表現されるようになった多数の再生メニュー（建替え、一括建替え、団地内建物敷地売却、敷地分割、取壊し・除却、一棟リノベーション工事）に対応できるようになった
 - ◇ 敷地共有者等集会の制度を創設（建物が滅失した場合の対応が可能になる）
 - ◇ 建替え決議等の要件緩和
 - ◇ **組合員名簿**等の作成・保管に関して、規約に明記された
 - ◇ **防火管理者**を置くことが、規約に明記された
- ◆ **標準管理規約(団地型)に準拠することで上記以外に変化する主なポイント**
 - ◇ 電磁的方法の定義がまとめられ、新制度にも対応した（第2条）
 - ◇ 保険金の請求・受領に関する理事長の代理権を守るための条項を追加した（第24条の2）
 - ◇ 役員を団地総会の決議により組合員のうちから選任することにした（第37条2項）（**現に居住する条件を外した**）
 - ◇ 監事に関する規定（第43条）を全項準拠した
 - ◇ 団地総会資料の保管等が義務づけられる（第51条の2）
 - ◇ 管理費剰余金の積立金会計への繰入が出来なくなる（第63条1項）
- ◆ **標準管理規約(団地型)に部分的に準拠しないことで、変化しない主なポイント**
 - ◇ 専有部分の範囲に関する独自規定はそのまま残す（第7条）
 - ◇ 民泊禁止の条文は変わらない(**民泊もどきを全て禁止**している現行規約のまま)（第12条）
 - ◇ 災害時の応急的な修繕工事を理事長・理事不在時にも可能とする規定は残す（第21条7・8項）
 - ◇ 役員の半数改選・任期2年の体制については、準拠せず、変化しない（第38条）
 - ◇ 団地総会の議長を、出席組合員から選出する方法を残した（第44条5項）

第2回委員会資料再掲

B05. (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と。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**
 - ◇ 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、漏れは無いのか。
 - ◇ 同時に規定しておくべき事柄は無いのか。

B06. 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

◆ 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 (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 (規約及び団地総会の決議の効力)	33	準拠せず・要検討	第31条 (組合員資格)	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 (分割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 (役員の任期)	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 (役員の欠格条項)	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 (役員の誠実義務等)	74	準拠提案	第66条 (帳票類等の作成、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 (団地建物所有者の所在等の探索)
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 (必要箇所への立入り等)	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)			

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

19

B07. 変更無し23条項

#	処置案	条文タイトル
1	変更無し・改正無し	第1条 (目的)
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)
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)
6	変更無し・改正無し	第6条 (管理組合)
8	変更無し・改正無し	第8条 (共用部分の範囲)
9	変更無し・改正無し	第9条 (共有)
11	変更無し・改正無し	第11条 (分割請求及び単独処分禁止)
13	変更無し・改正無し	第13条 (土地及び共用部分等の用法)
18	変更無し・改正無し	第18条 (使用細則)
28	変更無し・改正無し	第26条 (承継人に対する債権の行使)
34	変更無し・改正無し	第32条 (組合員の資格)
42	変更無し・改正無し	第37条 (役員)
45	変更無し・改正無し	第39条 (役員の誠実義務等)
46	変更無し・改正無し	第39条の2 (利益相反取引の防止)
65	変更無し・改正無し	第57条 (専門委員会の設置)
66	変更無し・改正無し	第58条 (会計年度)
69	変更無し・改正無し	第61条 (会計報告)
72	変更無し・改正無し	第64条 (預金口座の開設)
73	変更無し・改正無し	第65条 (借入れ)
75	変更無し・改正無し	第67条 (消滅時の財産の清算)
81	変更無し・改正無し	第78条 (合意管轄裁判所)
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)
84	変更無し・改正無し	第81条 (規約外事項)

2026/9/12

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合 2026(令和8)年度第4回ウエルシー委員会資料
20260912_ウエルシー委員会k3.pptx

20

B08. 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）
19	準拠提案	第19条（専有部分の貸与）
21	準拠提案	第20条（団地建物所有者の責務）
23	準拠提案	第22条（窓ガラス等の改良）
30	準拠提案	第28条（団地修繕積立金）
35	準拠提案	第33条（届出義務）
37	準拠提案	第33条の3（国内管理人）
39	準拠提案	第34条の2（防火管理者）
40	準拠提案	第35条（業務の委託等）
41	準拠提案	第36条（専門的知識を有する者の活用）
44	準拠提案	第38条の2（役員の欠格条項）
47	準拠提案	第40条（理事長）
48	準拠提案	第41条（副理事長）
51	準拠提案	第44条（団地総会）
52	準拠提案	第45条（招集手続）
53	準拠提案	第46条（組合員の団地総会招集権）
54	準拠提案	第47条（出席資格）
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（帳票類等の作成、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索）
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）

B09. 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）
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）
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）
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）
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）
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）
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。

B10. 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。
- ◆(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。

#	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）
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）
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）
61	変更有り・要検討	第53条（理事会）

B11. 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。
- ◆ 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）
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）
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）
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	



Appendix-C

- C-01. 防犯カメラシステム管理細則制定案(1/3)
- C-02. 防犯カメラシステム管理細則制定案(2/3)
- C-03. 防犯カメラシステム管理細則制定案(3/3)
- C-04. 【検討指示】防犯カメラシステム管理細則の改正検討
- C-05. 個人情報の利用目的・基本方針との関係確認
- C-06. 『ニセ警察官』を見破るポイント

C-01. 防犯カメラシステム管理細則制定案(1/3)

#	(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)	論点
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、個人情報保護法を遵守した上で、防犯カメラシステムの有効な利活用を促進するために必要な事項を定めることを目的とする。	細則の目的が個人情報保護だけのはずが無いので書き換えてみたが、いかがか。
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、組合員・居住者の生命・財産の保護を含む、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。	目的を尽くしているかしら？
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。	システムの規模などを記述する必要があるだろうか？ネットワークの存在・機能には言及していないが、良いか？システムの防犯措置は十分だろうか？
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。	2名にしたのは、退任にともなう空席を抑止することを狙いとしている。
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選出するものとし、人数は2名以内とする。	防犯カメラシステム管理者の権限や役割などをもう少し書き込むべきだろうか？
12		2 防犯カメラシステム管理者は、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。）が選出・提案した候補案について、定期総会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。	問合せ中だが、方法が見つかったら、現実的な費用と手間で出来るのであれば、80日を超えて保存したいと考えている。その場合は、3項の消去するの文言を変更する。
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。	
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、理事会は必要に応じてこの保存期間を延長することができる。	

C-02. 防犯カメラシステム管理細則制定案(2/3)

#	(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)	論点
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。	警察、検察、裁判官をまとめて正直と表現するようだが、用語として古いのので、使わないほうが良いかしら？
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	警察・検察・裁判官以外の機関で、捜査権を持つ機関があるなら、追記する必要があるだろう。
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	皇宮護衛官、自衛隊警務官、麻薬取締官、労働基準監督官、漁業監督官、海上保安官などを、特別司法警察職員と呼ぶようだ。
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、警察官、検察官、裁判官および特別司法警察職員（以下、警察官等と呼ぶ）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名での立会で足りる。	閲覧するのに立会が2名も必要だろうか？
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。	閲覧の記録がきちんと残せるのであれば、1名でも良い気がする。閲覧のログをシステムが生成出来るのであれば、なおさらであろう。
30		一、理事および監事	閲覧記録簿への記録は、誰が行うべきだろうか。
31		二、ウエルシー委員会の正副委員長	
32		三、防火管理者	
33		四、マンション管理業者の職員または管理員	
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。	
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。	法令の定めによって閲覧ができるケースってあるのだろうか？
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、第6条1 項第三号の捜査機関若しくは法令の定めによるとき	犯罪被害者であることを特定するのは難しい気がする。犯罪に関わっているだけで、加害者かもしれない。被害者を装っている者に閲覧させ、犯罪を助長してしまったらどうしよう？
40	二、犯罪行為等の被害者からの閲覧要請により、理事長が理事会の会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。	

C-03. 防犯カメラシステム管理細則制定案(3/3)

#	(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)	論点
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。	そもそも守秘義務を負っている職種の人には、要求する必要が無いと思うが、どうか？
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、承認を得なければならない。	こんな面倒なことを運用しないと見られないカメラって、何だろう？
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者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。	何か、別のアプローチで、見ること自体をもっと簡便にしても、悪影響を生じさせない方法がないものだろうか？
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。	
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、警察官等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、捜査差押許可状等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。	偽警察官に欺されて映像を提供してしまった場合、どういった事になるのだろうか？ 警察官であることを確かめて、それを記録することは出来るのだろうか？
56.2		2 1項の場合であっても、第8条第1項、第2項の規定を適用する。	
57	(細則外事項)	(細則外事項)	
58	第9条 この細則に定める無い事項については、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 この細則に定める無い事項については、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。	

32

第2回委員会資料再掲

C-04. 【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台と変化が大きいため、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。

C-05. 個人情報の利用目的・基本方針との関係確認

◆ 第三者への提供（基本方針の2）

2 利用目的及び保護

本管理組合が取扱う個人情報は、その利用目的の範囲内でのみ利用します。また、利用目的を遂行するために業務委託をする場合並びに法令等の定めに基づく場合や、**人の生命、身体又は財産の保護のために必要とする場合等を除いて、個人情報を第三者へ提供することは致しません。**

◆ （利用目的の2）本管理組合が保有する特定個人情報を除く個人情報は、上記1の事業に関し、次の利用目的で利用します。なお、特定の個人情報の利用目的が法令等に基づき限定されている場合には、当該利用目的以外では利用しません。

- ・ 管理費、修繕積立金、その他規約規定管理経費の徴収及び会計事務のため
- ・ 管理組合総会、工事説明会等に係る議事運営等のため
- ・ **防火・防災計画及び災害時の避難支援活動運営等のため**
- ・ 区分所有者、居住者および来訪者等の**安全確保・安否確認等およびその支援のため**
- ・ **防犯活動運営等のため**
- ・ 区分所有者及び居住者のための広報の配信のため
- ・ 区分所有者及び居住者からの相談・照会・意見・苦情等への対応・記録並びに保管等のため
- ・ 居住者を被保険者とし、本管理組合が団体契約している保険業務に関する管理等のため
- ・ 上記1の目的のために行う契約の解約及び解約後の事後管理等のため
- ・ 上記1の目的のために行う契約や法律等に基づく権利の行使や義務の履行のため
- ・ その他、上記1の目的のために行う業務の達成のため（今後行うこととなる事項を含む）

C-06. 『ニセ警察官』を見破るポイント

◆ 実際に警察官を名乗る人物への3つの確認ポイント

①所属、氏名、職員番号を確認する

- ・ 警察官には、1人1人に固有の職員番号があり、厳格に管理されています。
- ・ 所属、氏名、職員番号を、落ち着いて確認しましょう。

②官用名刺を受け取る

- ・ 警察官は、官用名刺を常時携帯しています。また、警察手帳の中に常備しておく規則もあります。
- ・ 名刺を求めることは、失礼でも非常識でもありません。

③自分で調べた番号で在籍確認を行う

- ・ あらかじめ、自宅の住所を管轄する警察署の代表電話番号をスマホなどに登録しておくとう安心です。
- ・ 名刺や職員番号をもとに、必ず自分で調べた番号に電話をかけて調べてみて下さい。

◆ 要注意ポイント

次のような反応があった場合は、注意が必要です。

- ・ 在籍確認を嫌がる
- ・ 「管轄外」や「守秘義務」を理由に確認を避ける
- ・ 特定の電話番号を指定して確認させようとする

◆ 最も重要なのは、相手が示す番号を使わない事です。本物の警察官であれば、在籍確認を嫌がることはありませんし、むしろ、確認を促すこともあります。

◆ 警察官に在籍確認を行うことは、失礼な行為ではありません。そのこと自体は、自分や家族を守るために当然行ってよい行動ですし、犯罪の最大の抑止力となります。もしもに備えて、心に留めておくようにしましょう。

出典：https://himawari-hoken.insag.jp/news/2968

