2024(令和6)年度
ウェルシー委員会事前配布資料

1. 委員会の活動計画案
2. 規約改定
   - A)【規約改定】これまでの経緯まとめ
   - B)【規約改定】委員会からの答申内容
   - C)【規約改定】臨時総会の結果
   - D)【規約改定】環境変化について
   - E)【規約改定】議論の方向性について
   - F)【規約改定】配布資料について
3. 長期修繕計画
   - A)【長期修繕計画】これまでの経緯まとめ
   - B)【長期修繕計画】 2024年度計画内容に関する調整案
   - C)【長期修繕計画】資金計画の修正案
   - D)【長期修繕計画】マンション総合保険更新に係る経費等
   - E)【長期修繕計画】マンションすまい・る債との関係の検証
4. 次回以降の進め方

2024/8/10
委員長　伊與田哲男

1. 業務計画案

ウェルシー委員会　2024(令和6)年度業務計画　2024/7/28作成　　2024(R6)年8月10日

項目		検討・ゴールイメージ	時期	実施状況	進捗
1 【諮問】団地管理組合規約の改定に関する対応方法の検討	(1)対応方法の検討	(A)これまでの経緯確認（否決経緯の分析）	9月～10月		
		(B)標準管理規約改定内容の確認	9月～10月		
		(C)答申案の取扱状況	9月～10月		
		(D)規約本文・書式改定案の確認	10月		
		(E) 細則・様式改定案の確認	11月		
	(2)答申案作成	(F) 取り組み計画の議論	11月～12月		
		(G)答申案の確認	12月		
	(3)説明会・広報	(H)説明会対応・第8章広報・検討（再計画）	3月		
2 【諮問】答申済みの長期修繕計画改定案について	年度遅れ対応	(A) 資金計画の調整	9月～10月		
		(B) 項目の確認	9月～10月		
	R５年度対応	(C)4年後の資金状況確認（保険対応）	9月～10月		
		(D) マンションすまいる・る債との関係検討	10月		
	答申検討	(E) 答申案の確認	10月		

◆ 8月は委員会開催無し、資料配付のみの予定

2-A. 【規約改定】これまでの経緯まとめ

年度	時期	活動状況	概況
2018～2021年度	2019/2/18～2021/6/19	大規模修繕実施委員会を設置し、大規模修繕工事の施工・竣工に対応した。（この間、ウェルシー委員会は休会とした）	大規模修繕工事に集中
2021年度	2021/07/10	理事会から団地管理組合規約の改定検討を諮問	規約改定の検討 ↓ 答申①
	2022/1～2月	コロナ禍で委員会開催を見送った	
	2022/03/12	理事長から、納期を調整した再諮問内容が説明された	
2022年度	2022/06/11	理事会から団地管理組合規約の改定検討を再諮問	
	2022/10/15	規約本文等の改定案、別表、資料・様式集改定案を答申	
	2022/11/11	規約本文答申案の一部（附則）を修正	
	2022/12/17	使用細則等改定案、会計構造改革案を答申	
	2023/03/26	R4年度臨時総会　議案第二号「使用細則等の改定について」可決	細則以外を否決
2023年度	2023/07/08	規約等改正案の再検討を諮問（3つの観点、1条、12条、16条）	答申②
	2023/12/09	規約本文等の改定案を答申	
	2024/04/07	R5年度臨時総会	理事長案→否決

- ◆ 答申①≒R4年度臨時総会の3議案
  - ◇ 様式集の取扱に瑕疵あり。会計構造改革案は現下の情勢では不可能かつ無意味。
  - ◇ 使用細則等改定案は可決したが、その後の検討でさらなる改定案が得られている。
- ◆ 答申②とR5年度臨時総会議案との関係は不明
  - ◇ 多数条項で相違があるが、検討の経緯が記録されていないため、議論の経緯・根拠が確認できず、今後の検討に活かすことが出来ない。

2-B. 【規約改定】委員会からの答申内容

- ◆ 答申①（規約本文の改定案は2022/10/15定例理事会へ答申）
  - ◇ 答申内容は、WEB上で役員限定で公開したものが、今でも参照可である。
    https://www.wealthy333.net/HOA/YakuinFiles/index.html
  - ◇ 本文・別表・資料・様式は2022/10/8の行、細則は2022/12/10の行から閲覧できる。（ここでの答申2文書は会計構造改革案であり、今後使用しない）
  - ◇ 2022年12月に、答申内容に関する説明会開催へ向けた事前検討として、理事会メンバーへの説明資料が準備された。細則改定案は可決され、会計構造改革案は実現不可となったため、説明資料のうちの規約本文改定案に関する部分を用いて、今後の検討のベースとして理解するため、Appendix-1に本文関連の部分を中心に抜粋して掲載する。
  - ◇ 答申①（規約本文改定案）の概要は、A1-1. 今回の規約改定案の全体像のページを参照してください。
- ◆ 答申②（2023/12/16定例理事会へ答申）
  - ◇ 臨時総会での否決を受けて、議案の不備などへの対応も含めた再検討が行われ、本文（第8章を除く）・別表・書式、細則/別紙様式、第8章の3本建ての議案構成と、それぞれの細かい改善案を含めて答申している。今でも委員会の討議資料としてＷＥＢ上で限定公開されているので、参照可である。
    https://www.wealthy333.net/HOA/Wealthy-Iinkai/files2023/20231209_Doc2.pdf
- ◆ 今回の諮問
  - ◇ R5年4月の臨時総会で、規約本文の改定案が否決されたことから、取り組み方から見直す諮問となっている。答申①、答申②をベースに、最新の環境変化や取り組み方見直結果などを取り入れた再検討を行って、年度中の規約改定を目指したい。

2-C. 【規約改定】臨時総会の結果（規約本文のみ）

◆**2022（令和4）年度臨時総会、議案第１号：団地管理組合規約本文の改定についての採決結果表は右表のとおり。**

◇ **正式議事録発行時点では、欠席数が抜けていたが、採決表マクロでは正しく算出されており、右表のようになっていた**

◇ **否決の要因は、ビラ配布等による反対数40票と、投票集めの不徹底による欠席49票の2点であると考えられる。**

1号議案	出席組合員数			議決権数		
規約改定案	賛成	反対	小計	賛成	反対	小計
出席組合員	24	4	28	7,398	1,169	8,567
白紙委任状	81		81	23,979		23,979
記名委任状	10	11	21	3243	3,030	6,273
議決権行使書	123	25	148	37,339	7,368	44,707
無効票			0			0
合計	238	40	278	71,959	11,567	83,526
否決	欠席	無効	Total	欠席	無効	Total
	49	6	333	14,661	1,813	100,000

◆**2023(令和5)年度臨時総会の正式議事録に掲載されている採決結果表は右の通り。欠席数が抜けているが、合計から見て55票と見られる。**

◇ **否決の第1の要因は欠席数55票であるが、反対＋無効で29票となっているので、反対数も有意であったと思われる。**

◇ **過去の例では、欠席が63でも可決した例もあり、内容に依存する部分もありそうだ。**

第１号議案	出席組合員数			議決権数		
	賛成	反対	合計	賛成	反対	小計
出席組合員	１９	2	２１	5,759	700	6,459
白紙委任状	９３		９３	27,238		27,238
記名委任状	5	１６	２１	1,504	4,724	6,228
議決権行使書	１３２	7	１３９	40,295	2,208	42,503
無効票			4			1,323
合計	２４９	２５	２７４	74,796	7,632	82,428
否　決	欠席	無効	合計	欠席	無効	合計
	0	4	２７８	0	1,323	83,751

2-D. 【規約改定】環境変化について

◆ 標準管理規約の改正

◇ R6/6/7に国土交通省はマンション標準管理規約の改正を発表した。

◆ 区分所有法の改正

◇ 法制審議会の答申からパブリックコメントを経て、R6年度通常国会へ法案提出を目指している。出席者多数決による決議要件の緩和が注目される。

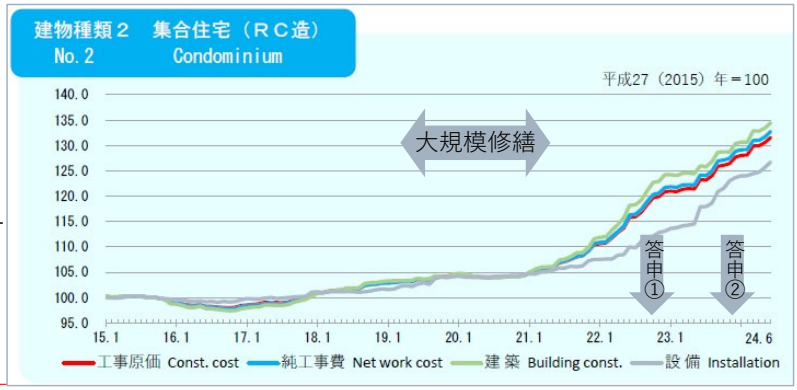
◇ 施行時期が予測出来ないが、改正後には対応が必要だろう。

◆ 物価上昇

◇ 第2回大規模修繕工事の時期から注視している建築物価（集合住宅）の指標は、竣工後も継続的に上昇している。

◇ 管理費の観点からは、今年10月の火災保険値上げ（全国平均13%アップ）の動きなどが懸念される

◇ 両会計の今後の在り方を検討しておく必要がありそう。



2-E. 【規約改定】議論の方向性について

◆ 答申等の内容に関する位置づけの整理

2022/10/15

答申①1 本文・別表・資料・様式	否決	(A) 本文・別表・資料を要改正
答申①2 使用細則等	可決	(B) 別紙様式を要改正
答申①3 会計構造改革案	否決	状況変化により不可・不要

2023/12/16

答申②1 本文(第8章除く)・別表・書式	未提出	(C) (A) から第8章を除き、細かい修正有り
答申②2 使用細則等(答申①から少し改定)・別紙様式	未提出	(D) (B)別紙様式+可決した使用細則等に細かい修正有り
答申②3 第8章	来期に予定	年度後半に広報施策を検討予定

◇ 上記の（C）と（D）について必要な精査を加えて、新たな答申案（総会議案）を12月までにまとめる。

◇ R5年度臨時総会の議案内容は、討議経過の資料が無い事などから、今回の検討に活かすことが難しいが、記録に残る主な論点については討議対象としたい。

2-F. 【規約改定】配布資料について

◆ 配布資料は2つの議案のベースとなる資料群である。関連する論点整理などをAppendixにまとめた。

資料群	配布資料	編集のポイント	確認ポイント
(D) 別紙様式+細則修正点（臨時総会の議案第1号と想定している）	別紙様式	答申②の内容（穿孔対応を含む）	穿孔対応以外の追加は無い？
	使用細則等の修正点	答申②の内容（穿孔対応を含む） 54 55 56 57	
(C) 本文・別表・資料等（臨時総会の議案第2号と想定している）	規約本文	1. 答申①に答申②の追加改定を適用 2. 第8章の削除 3. R6.4.7臨時総会の議案から	R6.4.7臨時総会の議案からの検討3点 58 59 60
	別表・資料	答申①からの変更無し（そのまま添付）	
	条文番号変更への細則対応	使用細則等の一部に関する条項の改定	参照条文番号のみの修正である
	改定理由表	理由が多数に及ぶため5分類に取りまとめてみた表を、説明文案として提案する	もっとまとめても良いだろうか

◇ R6.4.7臨時総会の議案に含まれる資料等は、検討の経緯が全く不明（公式には全く存在しない）のため、取り扱わない。

◇ 第8章関連の資料は検討時期が先になるため、今回の配布では取り上げない。

3-A. 【長期修繕計画】これまでの経緯まとめ

◆ R3.6.19諮問から検討を開始

A2-1～A2-4を参照してください

- ◇ R3年度：長期修繕計画v8.2の検討、管理会社からの資料（総合点検結果および長期修繕計画案）を提示し、コロナ禍により検討を中止。
- ◇ R4年度：【R4.2.19再諮問】ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、改定案のたたき台として長期修繕計画Ver9.0案（たたき台）を作成した。
- ◇ R5年度：
  - ◆ 7月：長期修繕計画Ver9.0(案)（**均等値上げ+64%**となる内容）を配布し、金額・支出の山を下げられる提案を求めた。
  - ◆ 9月：管理会社からの情報・問合せへの回答を検討して妥当なものを取り入れ。提案の方法で山を下げて「長期修繕計画Ver9.0案20230909k4.1」を得た。
  - ◆ 11月：直接架設の費用も実績値・2年度分割により「長期修繕計画Ver9.0案20231014k1」を得た。
  - ◆ 付加価値的な項目の再検討、規約第22条対応を検討して取り入れた「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」を得た 。
  - ◆ 4千万円繰入無しを選択し、12.1%値上げによる資金計画を提案。→答申③

◆答申③：2024.1.20理事会へ答申され、放置されている。

WEB上の資料を参照してください（https://www.wealthy333.net/HOA/Wealthy-linkai/files2024/20240120_Doc1.pdf）

3-B. 【長期修繕計画】 2024年度計画内容に関する調整案

◆ 答申案は未承認であり、実施に関する調整は不要だが、計画における再計上の調整が必要。

◆ 答申案にある2024年度の計画内容は下表のように3種あり、それぞれに実施および計画検討における調整が必要である。すでに理事会に説明済み。

項　目		計画内容	調　整　案
消防設備3件	非常警報器具改修	調査費用(*)	管理会社に打診
	住宅情報盤改修	調査費用(*) 設計費(¥1,576k)	既に実施中（設計費は500万円承認されているが未使用の見込み）
	住宅火災感知器改修　共用部	調査費用(*)	管理会社に打診
給排水管の管体調査4件	屋内給水管改修(VB) 屋外給水管改修(VD) 屋内排水管 （台所・浴室系統）(DVLP/VP) 屋内排水管 （便所・浴室系統）(SGP-TA/VP)	調査費用(*) 合計(¥3,400k)	計画検討において、2025年度に管体調査とその調査費用を再設定する
給水ポンプ整備	1台/年の1年目にあたる	整備費用(¥1,009k)	1年ずらして計上する

3-C.【長期修繕計画】資金計画の修正案

◆ 計画の初年度を2025年度に変更するにあたっての、要調整項目は以下の3点となる

1. 前ページにある8項目の調整（管体調査・調査費用の1年延期、給水ポンプ整備計画の1年延期、住宅情報盤改修工事の工事監理費を実績値で再計上）を実施する。
2. スタート時の修繕維持積立金額を2024年度予算から推計する。
3. 計画期間30年を維持するため、2054年度を計画期間内に入れるが、2054年度には費用計上が無いため、作図だけの問題となり、資金計画に影響は無い。
4. 大規模修繕工事の実績値を活用するための想定値上がり幅を、時期がずれた事により再計算する。

◆ 上記を勘案して金額等を調整した長期修繕計画表をVer9.2とし、以後の検討の叩き台とする（紙で配付予定）

3-D.【長期修繕計画】マンション総合保険更新に係る経費等

◆ マンション総合保険の値上がりにより、管理費会計における余剰金が目減りしていくと想定される。

◇ 5年後の保険更新にあたり、修繕維持積立金会計からの前払いが可能であるとの保証は無い。前払いをしてしまうと、その分の現金による保険が消えるようなもの。

◇ 前払いが出来ない可能性を評価して、必要であれば早期に管理費を値上げして、管理費会計に積み立てておくべきではないか。

修繕維持積立金会計

資産の部		
項　目	金　額	摘　要
立替金	10,016,976	令和6年度の保険料
前払い費用	40,061,744	令和7年度～令和10年度の保険料
合　計	50,078,720	

① マンション管理計画認定を受けるために、この方法を避けるためには、2029年度の管理費会計に同程度の資金余裕が必要。

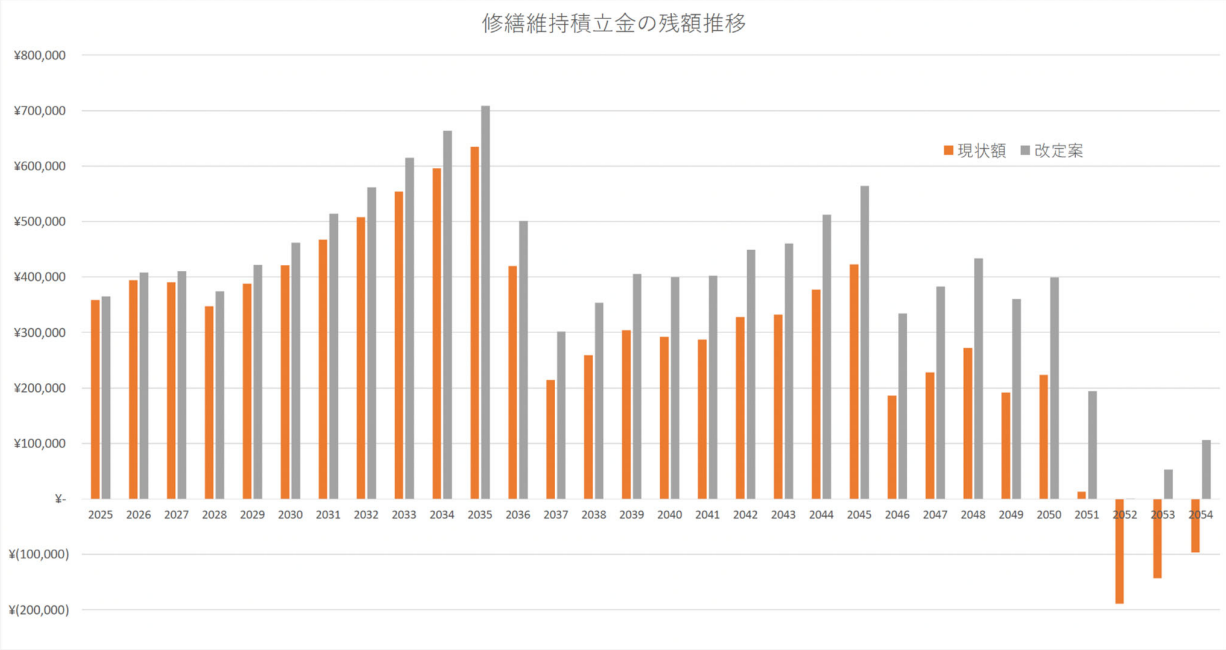
管理費会計シミュレーション

項目＼年度	2024	2025	2026	2027	2028
年度収入	50,623,720	50,623,720	50,623,720	50,623,720	50,623,720
前年度繰越金	49,302,753	49,606,473	48,550,593	46,094,325	42,195,657
年度支出	45,320,000	46,679,600	48,079,988	49,522,388	51,008,059
	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
次年度繰越金	49,606,473	48,550,593	46,094,325	42,195,657	36,811,318

① 年度支出の保険以外に年3%のインフレ想定
② 年度支出の保険増分500万円が2029年以降、どこまで上がるのかは読み切れない。

3-E. 【長期修繕計画】マンションすまい・る債との関係の検証

- 修繕維持積立金の残額に関する年度推移を検証すれば良い。
- 必要な値上げ後の推移では2037年に3億円と予想される。運用を検討するべき期間を次の大規模修繕工事までと考えれば、2037年の3億円を目処に検討すれば良い。
- 年々の実績値で追いかけて、リスク回避をし続ける必要があるだろう。



4. 次回以降の進め方について

- 次回委員会は　2024年9月14日土曜日　を予定します。
- 本配布資料とは別に、委員会での討議用の資料を別途配布しますが、本配布資料も併せてご持参ください。

Appendix

A1. 標準管理規約等の改定（R060607）
A2. 区分所有法制の見直し
A3. 法制審議会第196回会議
A4. これまでの総会における欠席組合員数の経緯
A5. これまでの総会における採決状況
A6. 諮問対応のスケジュール感

A1. 標準管理規約等の改定（R060607）

◆ 国土交通省はR6/6/7に3件のガイドライン等改定を報道発表した。

1. マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドラインの策定について
   ◇～外部管理者方式等の適正な運営に向けた留意事項を整理しました～
2. 「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定について
   ◇～「段階増額積立方式における適切な引上げの考え方」～
3. 「マンション標準管理規約」の改正について
   ◇～所在等不明区分所有者への対策や管理情報の見える化等に向けた改正を行います～

◆ 標準管理規約改定の概要は下記7点としている。

1. 組合員名簿・居住者名簿の作成、更新の仕組み	2. 所在等が判明しない区分所有者への対応
3. 修繕積立金の変更予定等の見える化	4. 総会・理事会資料等の管理に関する図書の保管
5. EV（電気自動車）用充電設備の設置の推進	6. 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化 等
7. 「置き配」に関して使用細則を策定する際の参考	

区分所有法制の見直し

令和６年２月
法務省民事局

資料2

課　題

○ 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）が急増**していく見込み
○ 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

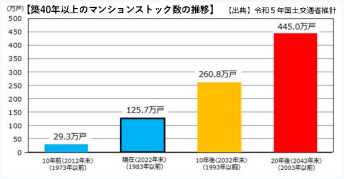
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ

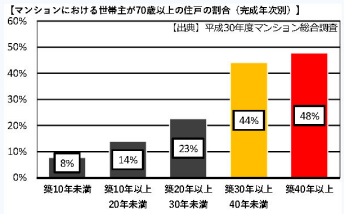
→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に

- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要

→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題

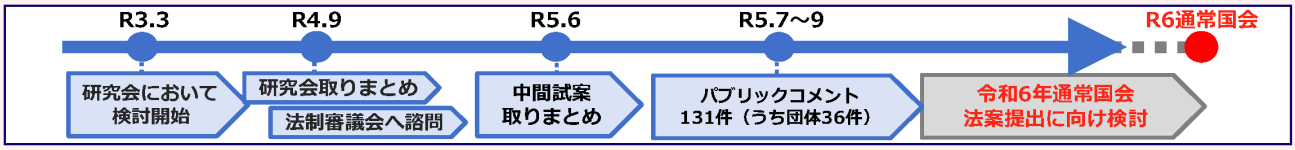




※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

政府方針

○骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
○成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023 年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- ○ **集会の決議を円滑化するための仕組み**
- ○ **区分所有建物の管理に特化した財産管理制度**
- ○ **専有部分の管理を円滑化するための仕組み**
- ○ **共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み**

など

区分所有建物の再生の円滑化

- ○ **建替えを円滑化するための仕組み**
- ○ **区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み**
- ○ **団地の再生を円滑化するための仕組み**

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- ○ **建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和**
- ○ **大規模一部滅失時の決議可能期間の延長**

など

（参考）現行法における決議要件

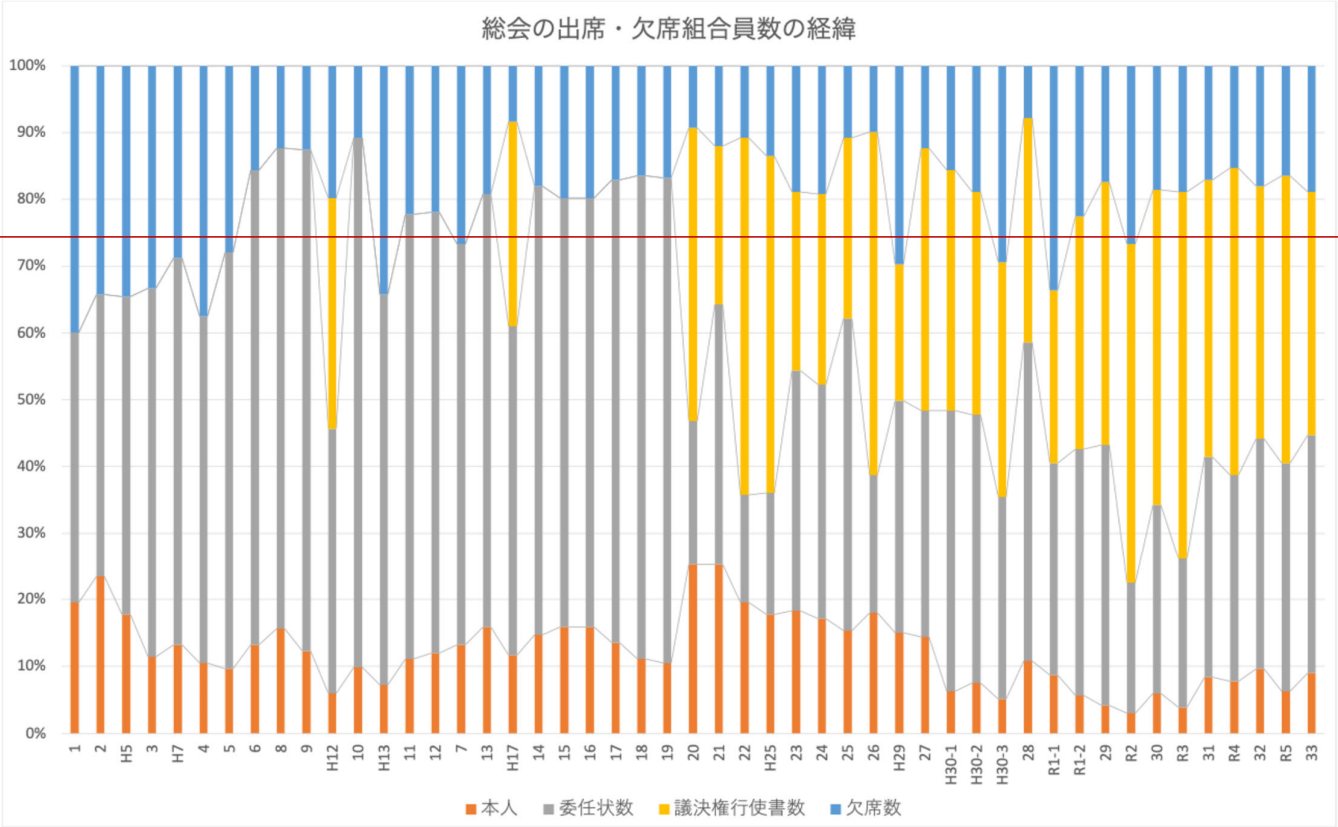
決議事項	多数決要件（注1）
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数
共用部分や規約の変更	4分の3
建替え	5分の4
区分所有関係の解消（取壊し、建物と敷地の一括売却など）	全員同意

決議事項	多数決要件（注1）
団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4＋敷地共有者の4分の3
団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4＋各棟所有者の各3分の2

決議事項	多数決要件（注1）
被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却（政令施行後3年以内にする必要）（注2）	5分の4
被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し（政令施行後1年以内にする必要）（注2）	5分の4
大規模一部滅失における復旧決議	4分の3

（注１）区分所有者や議決権の総数を分母とする　（注２）被災区分所有法に基づく決議　2

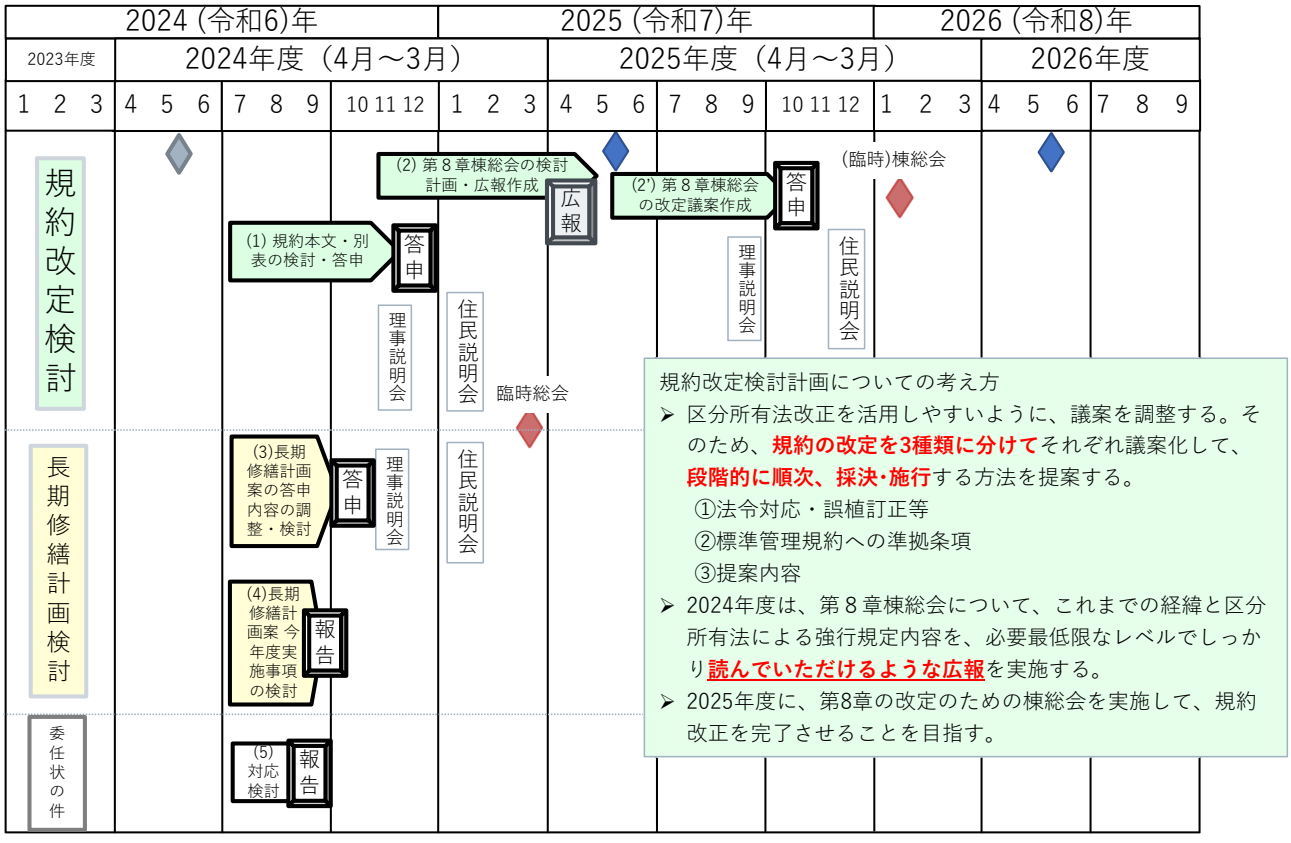
A4. これまでの総会における欠席組合員数の経緯



A5. これまでの総会における採決状況

		出席組合員数					議決件数				報告・決算		議案3号		議案4号		議案5号		議案6号		議案7号		議案8号		計画・予算	
No	開催日	本人	委任状数	議決権行使書数	出席者数	欠席数	本人	委任状数	議決権行使書数	議決件数	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対	賛成	反対
1	H04.05.31	65	135		200	133				0	拍手可決		拍手可決												拍手可決	
2	H05.05.30	78	141		219	114				0	拍手可決		36	39	拍手可決										拍手可決	
H5	H05.12.12	59	159		218	115					56		56		59											
3	H06.05.29	38	184		222	111				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決										拍手可決	
H7	H07.03.19	44	193		237	96					挙手採決		217													
4	H07.05.28	35	173		208	125				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決										拍手可決	
5	H08.05.26	32	208		240	93				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決								拍手可決	
6	H09.05.25	44	237		281	52				0	拍手可決		拍手可決												拍手可決	
8	H11.05.30	52	240		292	41				0	拍手可決		挙手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決						拍手可決	
9	H12.05.21	41	250		291	42				0	拍手可決		挙手可決		拍手可決										拍手可決	
H12	H12.10.08	20	132	115	267	66					拍手可決		議案取り下げ													
10	H13.05.27	33	264		297	36				0	拍手可決		挙手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決	
H13	H13.11.11	24	195		219	114					挙手採決		挙手採決													
11	H14.05.26	37	222		259	74				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決										拍手可決	
12	H15.05.25	40	220		260	73				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決										拍手可決	
7	H16.05.24	44	200		244	89				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決						拍手可決	
13	H16.05.30	53	216		269	64				0	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決						拍手可決	
H17	H17.03.27	39	164	102	305	28	11,785	49,099	30,338	91,222	棟別採決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決							
14	H17.05.29	49	224		273	60	14,610	66,918		81,528	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決								拍手可決	
15	H18.05.28	53	214		267	66	15,872	63,876		79,748	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決								拍手可決	
16	H19.05.27	53	214		267	66	15,872	63,876		79,748	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決								拍手可決	
17	H20.05.25	45	231		276	57	14,105	68,562		82,667	拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決		拍手可決				拍手可決	
18	H21.05.31	37	241		278	55	11,564	71,697		83,261	拍手可決		拍手可決		拍手可決										拍手可決	
19	H22.05.30	35	242		277	56	10,924	72,463		83,387	拍手可決		拍手可決		拍手可決		22	9	拍手可決		拍手可決				拍手可決	
20	H23.05.29	84	72	146	302	31	25,471	20,886	44,280	90,637	拍手可決		拍手可決		145	141	拍手可決		拍手可決		拍手可決				拍手可決	
21	H24.05.27	84	130	79	293	40	25,960	38,294	23,634	87,888	207	82	223	13	215	71	224	66							172	118
22	H25.05.26	65	54	178	297	36	19,521	15,887	53,929	89,337	284	4	266	23	279	12	283	8							133	161
H25	H25.06.30	59	61	168	288	45	18,233	17,628	50,712	86,573	275	12	266	22	283	5	266	21								
23	H26.05.25	61	120	89	270	63	18,925	35,650	26,704	81,279	268	0	241	25	242	27	260	8	259	8					266	4
24	H27.05.31	57	117	95	269	64	17,594	34,183	28,632	80,409	266	0	261	3	254	12	264	2							262	3
25	H28.05.29	51	156	90	297	36	16,088	47,041	26,623	89,752	291	0	87,873	288	293	0	287	6	293	0					292	1
26	H29.05.28	60	69	171	300	33	18,954	20,825	50,423	90,202	285	11	294	3	295	1									131	163
H29	H29.07.02	50	116	68	234	99	15,559	35,045	20,248	70,852	163	8	166	5	189	5	227	2								
27	H30.05.27	48	113	131	292	41	15,288	33,145	39,262	87,695	282	4	277	9	61,997	25,510	285	2							280	6
H30-1	H30.10.28	21	140	120	281	52	6,891	41,656	36,007	84,554	83,678	564	83,966	276												
H30-2	H31.02.03	25	134	111	270	63	8,192	39,753	33,390	81,335	81,059	564	266	2												
H30-3	H31.03.31	17	101	117	235	98	5,516	29,946	35,067	70,529	224	10														
28	R01.05.26	36	159	112	307	26	11,242	47,614	33,626	92,482	260	45	306	1	307	0	304	5	77,670	14,170	290	1			290	17
R1-1	R01.10.27	29	106	86	221	112	8,750	31,211	26,470	66,431	217	1														
R1-2	R02.03.29	19	123	116	258	75	5,762	36,125	35,374	77,261	250	4														
29	R02.05.31	14	130	131	275	58	4,218	38,134	40,203	82,555	264	7	265	7	266	6									264	7
R2	R02.11.15	10	65	169	244	89	2,960	19,318	51,246	73,524	230	12														
30	R03.05.30	20	94	157	271	62	6,053	28,199	46,861	81,113	266	3	268	1	270	0									265	3
R3	R03.11.07	13	74	183	270	63	3,880	22,273	54,834	80,987	260	7	267	2	79,231	1,192										
31	R04.05.29	28	110	138	276	57	8,458	32,665	41,797	82,920	274	2	262	14	274	2	275	1	276	0					270	4
R4	R05.03.26	26	103	153	282	51	8,567	30,512	46,258	85,337	71,959	11,567	233	44	59,154	24,908										
32	R05.05.28	32	115	126	273	60	9,633	33,969	38,289	81,891	271	1	271	1	269	3									214	57
R5	R06.04.07	21	114	143	278	55	6,459	33,466	43,826	83,751	74,760	7,632														
33	R06.05.26	30	119	121	270	63	9,170	34,957	37,178	81,305	263	3	266	2	266	1	266	1	248	15					263	2

A6. 諮問対応のスケジュール感



Appendix-1

A1-1. 今回の規約改定案の全体像	A1-20. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(1/3)
A1-2. 規約等改定案の検討経緯	A1-21. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(2/3)
A1-3. 規約本文の改定アプローチ	A1-22. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(3/3)
A1-4. 規約本文の改定案概要	A1-23. 別表２の変更について
A1-5. 別表類改定案の概要	A1-24. 区分所有法で団地に準用されない規定
A1-6. 書式・様式改定案の概要	A1-25. 標準管理規約の改定経緯
A1-7. 準拠していない事項	A1-26. 団地管理組合規約の改定経緯
☆標準管理規約への準拠の主なポイント	A1-27. 規約の適正化および規約事項について
☆A1-8. 電磁的方法の導入/法改正対応	A1-28. 標準管理規約との差異がある条項
☆A1-9. 新年度会計	A1-29. 規約改定検討結果　表示URL
☆A1-10. 災害対応	A1-30. 2022(令和4)年度 規約改定検討結果　別表・書式・様式
☆A1-11. 専用使用部分関連	☆【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
☆A1-12. 別表2：団地と棟別に分離	☆A1-31. 案１：リフォーム細則第３条への追記第３項
☆A1-13. 別表3：共用部分の共有持分を壁芯計算へ	☆A1-32. 案２：別紙様式への追記(1/3)
☆A1-14. 別表4：専用使用権の区分検討	☆A1-33. 案２：別紙様式への追記 (2/3)
☆A1-15. 別表6：棟総会の議決権割合を併記	☆A1-34. 案２：別紙様式への追記 (3/3)
A1-16. 書式・様式改定案の詳細	A1-35. R6.4.7臨時総会議案について(1/3)第40条
A1-17. 専用使用部分の区分について	A1-36. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条
A1-18. (別表２）共用部分の範囲の改訂案	A1-37. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条
A1-19. 第14条 専用使用権	

A1-1. 今回の規約改定案の全体像

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

- 規約本文等の改定案全体としての概要は下表のようになる。全体として、標準管理規約に近づくことから、次回の検討時により取り組み易くなり、間違いが抑止されると期待される(準拠しない点の理由も有意義であろう)。表記形式に関する変更も実施する。56
- 総合的には、①現行運用状況の規約根拠が明確化する、②全棟一括管理・全棟一括経理の整備が進む、③現状の運用課題に対応する、という内容になっている。

改定対象	主な改定ポイント	組合運営上の影響	組合員への影響	総合的意義
規約本文	災害対応	災害時の応急対応が可能となる	管理組合に防災をより期待出来る	③
	棟別管理への対応	一括管理が補強される	特に無し	②
	専用使用部分関連	現行の運用が明確化される	現行の運用通り変更無し？	①
	新年度会計	現行の運用がルール通りとなる	特に無し	①②
	電磁的方法の導入、法改正対応、使用細則	電磁的方法について準備がやりやすくなる	• 法改正対応が明確になる • 細則の取扱が標準通りで問題無し	①
別表類	団地・棟別の分離	棟別となる案件での厳密な取扱が可能・必要になる	門扉が共用部分、網戸が専用使用部分と、運用通りに規定される	①②
資料・別紙様式	• 日付の西暦化 • リフォーム申請4分割 • 賃借時の書式整備 • 閲覧申請を整備 • 占有者リフォーム整備	• リフォーム、閲覧申請対応、賃借管理などが明確化される • 管理人の事務に変化あり • 文書管理の必要性が増す	• リフォーム申請が明確化され一部は便利になる • 資料閲覧の手続きが面倒になるが、閲覧対象がはっきりし、実質的に広がる	①③
既存細則	• 現状の運用を反映 • 駐車車両のサイズ規定 • 防犯カメラ閲覧に共同利益に反する行為を追加	• 駐車場契約時の確認事項が増える • 役員選挙の開票事務が変化	• サイズ超の車両を置けなくなる • 役員選挙の投票用紙に住戸タイプが併記される	①③

A1-2. 規約等改定案の検討経緯

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

日時	検討の場	内容	まとめ
2021/05/30	第30回定期総会	計画議案の第3項「団地管理組合規約等の改定に関して」が承認されました。	令和3年度中 ① 規約の全面改定に着手した。 ② 委員会での検討が進行したが、コロナ禍もあり、規約本文の検討も完了しなかった。 ③ 内容を精査して、次年度にしっかり取り組む事を意識した修正諮問を行った。 15
2021/06/18	第1回定例理事会	規約改定検討の**諮問案を討議・可決**しました。	
2021/07/10	第1回ウェルシー委員会	規約改定検討を諮問しました。	
2021年度中	ウェルシー委員会	コロナ禍対応もあり、7回の委員会開催にとどまり、規約本文の検討が終了せず。	
2022/02/19	第9回定例理事会	検討内容が質量ともに膨大であることや、コロナ禍による検討スケジュールの遅延、住民周知・意向反映の時間確保などの観点から、拙速を避けてより良い検討結果を目指す意図から、規約検討の諮問内容を追加・修正しました。	
2022/05/29	第31回定期総会	計画議案にて、諮問時点でのスケジュールを見直し、新たな観点を加えて規約検討の継続をご承認いただきました。	
2022年度中	ウェルシー委員会	ほぼ同じメンバーでのウェルシー委員会において、規約本文、別表、書式・様式を対象にさだめ、全文の改定案検討を進めました。	令和4年度途中まで ① 規約本文等が委員会承認され、答申された。 ② 細則改定案と会計構造改革案の検討進捗が報告されている。
2022/10/08	第4回ウェルシー委員会	規約本文等の改定案が承認されました。	
2022/10/15	第5回定例理事会	規約本文等の改定案が答申されました。	
2022/11/12	第5回ウェルシー委員会	細則改定案（一部を除く）がまとまりました。細則税対と会計改革案の検討・採決が残っています。	
2022/11/19	第6回定例理事会	上記の状況が報告されました。	
2022/12/04	規約改定案説明会	3案の内容を理事に説明する場を設けた。	

A1-3. 規約本文の改定アプローチ

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆諮問を受けて、最新の団地型標準管理規約(2021/6/22版)を参考にし、(ア)前回の規約改定（2005/3）時の残課題、(イ)状況変化・業務課題、(ウ)標準管理規約の変遷の3つの観点から、合わせて11件の課題について、検討に取り上げるか否かの議論から始めた。結論として以下の3点を得て、議論を開始しました(2021年8月）。

1. 規約・細則での対応がふさわしくない観点を除く
2. (ア)(イ)については主に既存細則の改定で対応する
3. (ウ)の**標準管理規約をベースにした検討**でほとんどの観点に対応する。34

項目	概要		課題リスト	考察・今回の取り上げ方（案）	
(ア)前回全面改訂時の残課題	前回の全面改定時（2005（H17）年3月臨時総会）に行った検討において、残課題とされた事柄	1	総会の活性化	アフターコロナ？ 電子化の促進？	次回の改定検討まで先送り
		2	理事会と委員会の関係調整	委員会細則検討の中で議論	②細則全般
		3	理事会の中期的暴走を止める手段が無い	No idea	妙案無し
		4	事務の電子化推進	標準管理規約準拠の方向で	①標準管理規約
(イ) 状況変化への対応	上記以降に行われた部分的な改定経緯を勘案して、状況変化（高齢化の進捗、建屋等の経年劣化、大規模修繕工事の実施状況、長期修繕計画の見直し）に対応して、課題となってきた事柄や、今後課題となると想定される事柄	5	最近の理事会において課題となった諮問第３項目	諮問項目でもあり、そのまま取り上げる	③専用使用部分の劣化管理
		6	大規模修繕工事において工事管理に伴う出費に関する議論があった件	（工事仕様等で対処し、規約での特別な対応を検討しない）	①残土処理 ②管理人の月曜執務 ③室外機の脱着費用 ④サッシピートの件
		7	役員選出にあたって認識された不公平感などの課題	役員選挙細則と輪番の実態に関する議論	②細則全般
(ウ)標準管理規約の変遷	規約に関する検討において参考にしてきた標準管理規約の変遷とその検討状況において課題と認識されてきた事柄（民泊など一部対応済みの観点を除く）および、民法などの法令改正への対応	8	新年度予算成立までの経常的支出に関する整理	標準管理規約準拠の方向で	①標準管理規約
		9	役員確保の為の諸施策および外部専門家の活用	その他の案件（他にもいくつかあるので、併せて）	①標準管理規約
		10	緊急時の対応や災害時の意志決定手続き	標準管理規約準拠の方向で	①標準管理規約
		11	共用部分に係る保存行為及び管理行為の取扱い	標準管理規約準拠の方向で（諮問３において対応）	①標準管理規約

A1-4. 規約本文の改定案概要

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆最新の団地型標準管理規約(2021/6/22版)を参考にしながら、全82条文について2度に渡って精査した。

判断	検討のポイント	対応条文	検討の観点
準拠しない	変更無しの28条文	1,4,5,8,9,10,11,20,24,32,33,36,41,47,52,57,58,61,64,68,70,75,76,77,78,79,80,81	標準管理規約とおりであり変更無し（全文検討時に追記・変更ありの条文有り）
	公正証書の記述	2,8	現状、存在しないため、削除した　第2条（定義）　第8条（共用部分の範囲）
	検討済み条文	12,15,192,33,34,44,46,53,62,63,66	現行規約以前に検討・改定の経緯があり、その際の趣旨を尊重し、個別に検討した結果を採用した
	外部役員対応	37,39-2,40,42,43,53,54,55,56	現時点では外部役員を想定しない判断となり、規約の対応討議の結果、条項単位での変更を導入しない。ただし、利益相反、利害関係に関連する条項は取り入れることとした。　39条の２（利益相反取引の防止）
	棟別管理	25,29,30,31,20,65,67	棟別での災害復旧、建替え、分割、清算などへ備えるかどうかを討議の結果、導入しないとした。29条をほぼ空っぽにして、棟別修繕積立金に関する記述を全文に渡って削除した。
準拠する	標準管理規約との差分から改廃の検討を実施したもの	現行第50条十五項	条文は錯誤、訂正した意味合いは不要になるので削除する　第50条（議決事項）
		現行第62条七項	団地建物居住者の権利を損なう違法性のおそれがあるので、削除する
		現行第25条防火管理者	法令によって設置が義務づけられており、必要経費の支払いを管理費の使途条項の一項目に規定すれば充分であり、削除する。
		現行第37条役員選挙	第36条:役員の一項目として、細則によることを示せば良いので、削除する。
	条文順序の変更	51,52	前回改定時の検討漏れであり、準拠する
	電磁的方法の導入	45,48,49,52,69,71,82	電磁的方法の導入を可能としておく
	法改正対応	29,45,46,49,50,52,69,72,73,74,82	各種法令改正に対応した変更点と明記されているものは、そのまま準拠とした
	使用細則	3,13,18,19,39	諸細則という表記を削除し、使用細則と議決事項による表現に準拠とした
	新年度会計	第60条（収支予算の作成及び変更）	2011年版標準管理規約で提唱されているもの。4，5月の定例業務への対応に配慮したもの
	災害対応	第23条　第56条	2016年版標準管理規約で提唱されているもの。災害時の緊急対応に配慮したもの
	表記の差	2,6,7,16,26,38-2,59	法令改正との明記が無いが、意味合いとして法令を意識した趣旨のもの
	専用使用部分関連	14,17,21,22,別表５	議論の結果を受けて別表（区分）を修正、窓ガラス細則の導入は見送り、ほぼ準拠となった

16　17　18　19

A1-5. 別表類改定案の概要

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

現行規約		概要	改定案	
別表１	対象物件の表示	土地建物の表示と配置図	別表１	変更無し
別表２	共用部分の範囲	附属施設と建物共用部分（附属設備含む）	別表２	団地と棟別に分離
別表３	土地及び共用部分等の共有持分	定義と専有部分床面積及び敷地権割合（内壁計算・登記面積）	別表３	標準規約の形式で併記した共有持分の表（共用部分を壁芯計算へ）
別表４	専有部分の面積	壁芯計算による面積（規約１０条２項）	無し	
別表５	バルコニー等の専用使用権	専用庭などの位置/用法など	別表４	検討結果に沿って変更
別表６	共用施設使用料	駐車場などの使用料	別表５	変更無し
別表７	議決権割合	団地建物所有者としての議決権割合	別表６	棟総会の議決権割合を併記した表（内壁計算のまま）
付表	管理費・修繕維持積立金（月額）一覧	管理費・修繕維持積立金（月額）一覧	付表	変更無し

20　21　22　23

◆　上記の4点について変更がある。それぞれの変更点についてご理解いただきたい。

A1-6. 書式・様式改定案の概要

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

#	規約・細則における規定	規定の様式	問題	対応案（○：規定・様式あり、△：書式のみ有り、×：書式無し）	採番
1	規約第１９条　専用使用部分の貸与	資料１	○	既存書式で問題なし	資料1
2	規約第１９条の２第１項第３号	承諾書	○	資料５として規約集に掲載	資料５
3	規約第２１条　共用部分の管理　共用部分・管理組合保有物品の借用願いが関係すると考える	借用・使用許可願い	△	資料６として規約集に掲載	資料6
4	規約第３３条　組合員資格変更届出	資料２	○	既存書式で問題なし	資料2
5	規約第４５条　団地総会の招集手続き　第２項　届け出た宛先	資料２による届け出	○	既存書式で問題なし	
6	規約第４８条第３項　議決権を行使する者１名の選任を理事長に届け出る	無し	×	出席票を改善して運用　規約集に掲載しない	–
7	規約第４８条第４項　書面による議決権行使	議決権行使書	○	規約集に掲載しない	–
8	規約第４８条第６項　代理人証を理事長に提出	委任状	○	規約集に掲載しない	–
9	規約第６６条第１項～第３項	閲覧申請書１，２	△	資料３、４として規約集に掲載	資料3/4
10	規約第６９条　棟総会の招集手続き　第２項　届け出た宛先	資料２による届け出(*1)	○	既存書式で問題なし	資料2
11	規約第７１条第３項　棟総会で議決権行使者１名の選任を招集者に届出	無し(*2)	×	#3を参考にすれば良い	–
12	規約第７１条第４項　棟総会での書面による議決権行使	無し(*2)	△	#4を参考にすれば良い	–
13	規約第７１条第６項　棟総会で議決権を行使する代理人証	無し(*2)	△	#5を参考にすれば良い	–
14	規約第８０条　管理組合への届出事項	（無し）	–	運用実績無く、書式を用意しない	–
15	共同生活細則第６条(1)の届出：専有部分の改修、改造、営繕工事をする場合（別に定める細則にしたがうこと）	軽易改修および原状回復工事届出書	△	別紙様式1として規約集に掲載	様式10
16	共同生活細則第６条(2)の届出：電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合		△		
17	共同生活細則第7条(1)の通知：入居、転居、売却する場合	資料２など	○	既存書式で問題なし	資料2
18	共同生活細則第7条(2)の通知：専有部分を第三者に占有させる場合	資料１	○	既存書式で問題なし	資料1
19	共同生活細則第7条(3)の通知：長期（1か月以上）不在とする場合	転出届	△	別紙様式11として規約集に掲載	様式11
20	共同生活細則第7条(4)の通知：駐車場等の使用契約を解約する場合	専用使用変更届出書	△	別紙様式12として規約集に掲載	様式12
21	集会室使用細則第９条申込	別紙様式１	○	既存様式で問題なし	様式1
22	専用庭使用細則第４条　維持管理	別紙様式３？	○	様式が無いため別紙様式3の類型を用意	様式3-4
23	役員選挙細則第６条の立候補届	別紙様式２	○	既存様式で問題なし	様式2
24	リフォーム細則第３条の承認申請（別紙様式３）	別紙様式３	△	条分調整して３分割	–
25	（1）住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）	別紙様式３	○	別紙様式３を、3-1として、このケースのみとして精査する。	様式3-1
26	（2）共用部分を改修又は塗装するとき。	別紙様式３	○	別紙様式３-2として不要事項を消し、必要事項を追記し、取扱を明記する。	様式3-2
27	（3）住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。	別紙様式３	○		
28	（4）規約第22条第１項に定める窓ガラス等の改良工事	別紙様式３	○	別紙様式３-3として、必要事項のみを残し、取扱を明記する。	様式3-3
29	リフォーム細則第４条第１項５号の承諾書	別紙様式５	○	既存様式で問題なし	様式5
30	リフォーム細則第４条第１項５号の確認書	別紙様式６	○	既存様式で問題なし	様式6
31	リフォーム細則第４条の第１項６号の誓約書	別紙様式４	○	既存様式で問題なし	様式4
32	リフォーム細則第８条　占有者のリフォームについての承諾書	無し	×	無ければ作成して、別紙様式13として規約集に掲載	様式13
33	規定無し	工事完了報告書	△	規定が無いが様式は存在している、運用実績無し。	–
34	理事会運営細則第２条　代理人への委任状	別紙様式７	○	既存様式で問題なし	様式7
35	防犯カメラの閲覧申請	別紙様式８	○	既存様式で問題なし	様式8
36	防犯カメラの閲覧申請への適否の通知	無し	×	モデルに有る様式から作成し、別紙様式9として規約集に掲載	様式9

24

A1-7. 準拠していない事項

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆現行の標準管理規約に準拠していない主な事項は以下の2点である。

1. 棟別管理

- 当団地では、区分所有法第65条に定められた団地建物所有者の団体構成の条件を満たし、2005(H17)年3月27日開催の臨時総会における議案第1号の可決により、団地管理組合規約を定めた。その際、第8章棟総会の条項は準拠して取り入れたが、棟別修繕積立金は設けず、棟別共用部分などの規定はなかった。
- 別表などで、団地・棟別の分離などを今回の検討で進めた。
- 棟別修繕積立金を設けないとすることによる波及事項について、対応案を検討した（団地修繕積立金によるとする条項とした72条6項、73条2項三号等）。
- 棟総会の実運用の準備が必要と考えられるが、検討していない。建替え、敷地分割、清算などの対応において、棟別修繕積立金を設けない事の問題点を検討したが、明確な課題は見いだせなかった。

2. 外部役員

- 現行の標準管理規約では、外部専門家活用の3パターンを紹介し、それぞれにおいて役員関連の条文に追加・変更条項を用意している。
- 委員会の討議の結果、当面、外部役員を置く考えが無いとの結論に至り、関連の追加・変更条文を取り入れない事とした。
- 利益相反などの改定は、現状においても有意義と判断し、取り入れるとの判断となった。

外部専門家対応の条項例

（役員の任期）
第３８条　役員の任期は〇年とする。ただし、再任を妨げない。
２　補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
３　任期の満了又は辞任によって退任する役員は、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　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。

外部専門家を役員として選任できることとする場合
４　選任（再任を除く。）の時に組合員であった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。

標準管理規約への準拠の主なポイント

A1-8. 電磁的方法の導入/法改正対応

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆ 電磁的方法の導入

- ◇ 電磁的方法・WEB会議システムとは何かについて、標準管理規約の令和3年改正で導入された第2条10・11号に定義された。
- ◇ 以前の版では数条に留まっていたが、15条に渡って導入された。
- ◇ 今回の改定検討では、全て標準管理規約通りに導入している。

◆ 法改正対応

- ◇ 民法（時効制度の変更）
- ◇ 区分所有法（議事録への押印不要、電磁的方法による買取請求・建替え参加の回答催告への回答）
- ◇ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（管理計画認定制度の新設）
- ◇ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（要除却認定の対象拡大、団地における敷地分割制度の創設）
- ◇ デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（押印の廃止）

⑤電磁的（15）
第2条（定義）
第17条（専有部分の修繕等）
第19条の2 （暴力団員の排除）
第46条（組合員の団地総会招集権）
第48条（議決権）
第49条（団地総会の会議及び議事）
第51条（総会の決議に代わる書面による合意）
第52条（議事録の作成、保管等）
第55条（理事会の会議及び議事）
第66条（帳票類の作成、保管）
第68条（棟総会）
第71条（議決権）
第73条（消滅時の財産の清算）
第74条（議事録の作成、保管等）
第75条（書面又は電磁的方法による決議）
第82条（規約原本）

⑥法改正対応（11）
第29条（修繕維持積立金）
第45条（招集手続）
第46条（組合員の団地総会招集権）
第49条（団地総会の会議及び議事）
第50条（議決事項）
第52条（議事録の作成、保管等）
第69条（招集手続）
第72条（議決事項）
第73条（消滅時の財産の清算）
第74条（議事録の作成、保管等）
第82条（規約原本）

標準管理規約への準拠の主なポイント

A1-9. 新年度会計

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆ 標準管理規約（団地型）のコメント（第60条）には以下の様に記述されている。

①通常総会は、第42条第3項で新会計年度開始以後２か月以内に招集することとしているため、新会計年度開始後、予算案の承認を得るまでに一定の期間を要することが通常である。第3項及び第4項の規定は、このような期間において支出することがやむを得ない経費についての取扱いを明確化することにより、迅速かつ機動的な業務の執行を確保するものである。なお、第4項の規定については、公益法人における実務運用を参考として、手続の簡素化・合理化を図ったものである。

②第３項第一号に定める経費とは、第27条各号に定める経費のうち、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であることから、前年の会計年度における同経費の支出額のおよその範囲内であることが必要である。

③ 第3項第二号に定める経費とは、総会の承認を得て実施している工事であって、その工事の性質上、施工期間が長期となり、二つの会計年度を跨ってしまうことがやむを得ないものであり、総会の承認を得た会計年度と異なる会計年度の予算として支出する必要があるものであって、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であることが必要である。

④第5項は、第56条第1項第十号の決議に基づき、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

⑤第6項は、第21条第6項の規定に基づき、災害等の緊急時において敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長が支出を行うことができることについて定めるものである。

（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。
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。
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。
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
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
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。
５ 理事会が第５６条第１項第十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。
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。

- ➢ **長期の施工期間へのやむを得ない対応を規定**
- ➢ **災害等で総会開催が難しい場合、理事会決議での支出対応**
- ➢ **災害等の緊急時に総会・理事会開催を待たずに理事長が必要な支出を行うもの**

- ➢ 第５６条第１項第十号の決議とは、「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」
- ➢ 第２１条第６項の規定とは、「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。」

標準管理規約への準拠の主なポイント

A1-10. 災害対応

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

- **23条の立入**については、多くの判例により立入拒絶や拒絶による損害の賠償など、管理組合側の請求が肯定されている。コメントには以下の様に記述されている。

①第４項の緊急の立入りが認められるのは、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。

②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。

- **56条第1項第十号および第2項**について

①第１項第十号の「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」の具体的内容については、次のとおりである。

A) 緊急対応が必要となる災害の範囲としては、地震、台風、集中豪雨、竜巻、落雷、豪雪、噴火などが考えられる。なお、「災害等」の「等」の例としては、災害と連動して又は単独で発生する火災、爆発、物の落下などが該当する。

B) 「団地総会の開催が困難である場合」とは、避難や交通手段の途絶等により、組合員の団地総会への出席が困難である場合である。

C) 「応急的な修繕工事」は、保存行為に限られるものではなく、二次被害の防止や生活の維持等のために緊急対応が必要な、共用部分の軽微な変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないもの）や狭義の管理行為

◇ （変更及び保存行為を除く、通常の利用、改良に関する行為）も含まれ、例えば、給水・排水、電気、ガス、通信といったライフライン等の応急的な更新、エレベーター附属設備の更新、炭素繊維シート巻付けによる 柱の応急的な耐震補強などが「応急的な修繕工事」に該当する。また、「応急的な修繕工事の実施等」の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。

◇ なお、理事会の開催も困難な場合の考え方については、第２１条関係⑪を参照のこと。

② 第２項は、応急的な修繕工事の実施に伴い必要となる資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて、第５０条の規定によれば団地総会の決議事項であるところ、第１項第十号の決議に基づき実施する場合には、理事会で決議することができるとするものである。

（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を請求することができる。
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。
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。
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、緊急に立ち入らないと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。
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。
（議決事項）
第５６条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、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、収支予算案及び業務計画案
二 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法的措置の追行
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
２ 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。

標準管理規約への準拠の主なポイント

A1-11. 専用使用部分関連

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

（別表5）　**バルコニー等の専用使用権**

	専用庭	専用テラス	ルーフバルコニー	サービスコート	バルコニー玄関ポーチ	玄関扉サッシ窓ガラス	集合郵便受	駐車場バイク置場自転車置場
位置	1階各専有部分に接する庭	各専有部分に接するテラス	各専有部分に接するルーフバルコニー	各専有部分に接するサービスコート	各専有部分に接するバルコニー，玄関ポーチ	各専有部分に付属する玄関扉，サッシ，窓ガラス、**網戸**	1階入り口に設置された集合郵便受	敷地の一部に設置された駐車場，バイク置場，自転車置場
用法	使用細則による	通常の用法に従う	同左	同左	同左	同左	同左	使用細則による
専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
条件	有償	同左	同左	同左	無償	同左	同左	有償
通常管理の費用	当該専用使用者	同左	同左	同左	同左	同左	同左 (*1)	管理組合

注記案：
(*1) ダイヤル錠を含む構造・機能に関わる故障については、管理組合負担での管理とする。

標準管理規約への準拠（別表）の主なポイント

A1-12. 別表2：団地と棟別に分離

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

7

現行規約の別表2

（別表 2）

共用部分の範囲

附　属　施　設	全体供給用ポンプ室、受水槽、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ポケットパーク、外柵、集会所、防災備蓄倉庫、案内表示板、引込用電柱、外灯、給排水・受配電・衛生・防災諸設備、テレビ共同視聴設備、植栽その他専有部分に属さない附属施設・設備等
建物共用部分（附属設備含む）	建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、梁、その他専有部分に属さない構造物 廊下、外部階段、屋上、塔屋、バルコニー、テラス、サービスコート、玄関ポーチ、エレベーターホール、手摺、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、その他専有部分に属さない建物部分受配電設備、給排水設備、衛生設備、エレベーター設備、防災設備、これらに附帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、共同視聴アンテナ、集合郵便受、誘導標識、その他専有部分に属さない建物の附属設備

団地と棟別に分離

規約改定案の別表2

27

（別表 2）

共用部分の範囲

1．棟の共用部分

附　属　施　設	テレビ共同視聴設備（BS）、棟の建物に付随する植栽
建物共用部分（附属設備含む）	建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、梁、その他専有部分に属さない構造物 廊下、外部階段、屋上、塔屋、バルコニー、テラス、サービスコート、玄関ポーチ、エレベーターホール、手摺、電気室、エレベーター機械室、エレベーター設備、防災設備、これらに附帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、テレビ共同視聴設備（CATV・BS 受配信設備）、共同視聴アンテナ（BS）、通信設備、集合郵便受、誘導標識、その他専有部分に属さない建物の附属設備

2．団地共用部分

附　属　施　設	全体供給用ポンプ室、受水槽、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ポケットパーク、外柵、集会所、防災備蓄倉庫、案内表示板、引込用電柱、外灯、防火水槽、電気借室、給排水・受配電・衛生・防災諸設備、テレビ共同視聴設備（CATV 受配信設備）、植栽その他専有部分・棟の共用部分に属さない附属施設・設備等
建物共用部分（附属設備含む）	受配電設備、ポンプ室、給排水設備、衛生設備、共同視聴アンテナ（UHF）、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」

標準管理規約への準拠（別表）の主なポイント

A1-13. 別表3：共用部分の共有持分を壁芯計算へ

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

←7

現行規約の別表3/4

（別表 3）

土地及び共用部分等の共有持分

種　類	所　有　者	共　有　持　分	
土　地	区分所有者全員	敷地権割合	土地は、別表 1 に掲げるところによる。
附属施設	区分所有者全員	敷地権割合	附属施設の範囲は、別表 2 に掲げるところによる。
建物共用部分	当該建物の区分所有者全員	当該建物の専有面積割合	建物共用部分の範囲は、別表 2 に掲げるところによる。

［専有部分床面積及び敷地権割合］

1 番館

タイプ名称	戸数	専有面積（㎡）	タイプ別面積計（㎡）	敷地権割合	タイプ別敷地権割合計
A	30	72.89	2,186.70	262/100,000	7,860/100,000
B	45	76.45	3,440.25	276/100,000	12,420/100,000
C	20	79.81	1,596.20	288/100,000	5,760/100,000
D	8	82.68	661.44	298/100,000	2,384/100,000

（別表 4）

専有部分の面積

1 番 館

住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）
101	H	115.25	220	A	76.94	410	C	84.14
102	B	80.31	221	B	80.31	411	B	80.31
103	A	76.94	222	A	76.94	412	B	80.31
104	A	76.94	223	A	76.94	413	C	84.14
105	B	80.31	224	B	80.31	414	C	84.14
107	D	86.94	225	H	115.25	415	B	80.31
108	B	80.31	301	H	115.25	416	E	94.14
109	A	76.94	302	B	80.31	417	E	94.14
110	A	76.94	303	A	76.94	418	B	80.31
111	B	80.31	304	A	76.94	419	C	84.14
112	B	80.31	305	B	80.31	420	C	84.14

標準管理規約を参考に精査

規約改定案の別表3

（別表 3）　**土地及び共用部分等の共有持分**

種　類	所　有　者	共　有　持　分	対象の定義
土　地	団地建物所有者全員	敷地権の割合（内壁計算）	別表 1 に掲げるところによる。
附属施設	団地建物所有者全員	敷地権の割合（内壁計算）	別表 2 に掲げるところによる。
団地共用部分	団地建物所有者全員	専有面積割合（壁芯計算）	別表 2 に掲げるところによる。
棟の共用部分	棟の区分所有者全員	専有面積割合（壁芯計算）	別表 2 に掲げるところによる。

分離

住戸番号 番館	号室	タイプ	専有面積（㎡）	土地及び附属施設（内壁計算・登記面積）	団地共用部分（※壁芯計算）	棟の共用部分（※壁芯計算）
	101	H	115.25	十万分の 397	十万分の 395	十万分の 1,154
	102	B	80.31	十万分の 276	十万分の 274	十万分の 806
	103	A	76.94	十万分の 262	十万分の 264	十万分の 771
	104	A	76.94	十万分の 262	十万分の 264	十万分の 771
	105	B	80.31	十万分の 276	十万分の 274	十万分の 806
	107	D	86.94	十万分の 298	十万分の 298	十万分の 872
	108	B	80.31	十万分の 276	十万分の 274	十万分の 806
	109	A	76.94	十万分の 262	十万分の 264	十万分の 771
	110	A	76.94	十万分の 262	十万分の 264	十万分の 771
	111	B	80.31	十万分の 276	十万分の 274	十万分の 806
	112	B	80.31	十万分の 276	十万分の 274	十万分の 806
	113	A	76.94	十万分の 262	十万分の 264	十万分の 771

- 定義内容と数値に変更は無い。
- 言葉遣いの問題を修正し、標準管理規約の形式に整えておくことで、以後の適用・検討に資する事が出来る。

標準管理規約への準拠（別表）の主なポイント

A1-14. 別表4：専用使用権の区分検討

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋 ←7

➢ 専用使用部分の在り方について標準管理規約の考え方を参考に検討した。 26

#	（現行　令和3年12月1日版）団地管理組合規約	20210622版_団地型標準管理規約	団地管理組合規約_改定案_答申版	改定☆
60	第14条（バルコニー等の専用使用権）	（バルコニー等の専用使用権）	（バルコニー等の専用使用権）	
61	団地建物所有者は、別表5に掲げるバルコニー、ポーチ、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭、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5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認する。	第１４条 団地建物所有者は、別表第４に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（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認する。	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、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する庭、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4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認する。	☆
62	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6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 一階に面する庭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。	☆
63	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。	＝

現行規約の別表5

（別表 5）

バルコニー等の専用使用権

	専用庭	専用テラス	ルーフバルコニー	サービスコート	バルコニー玄関ポーチ	玄関扉サッシ窓ガラス	集合郵便受	駐車場バイク置場自転車置場
位置	1階各専有部分に接する庭	各専有部分に接するテラス	各専有部分に接するルーフバルコニー	各専有部分に接するサービスコート	各専有部分に接するバルコニー，玄関ポーチ	各専有部分に付属する玄関扉，サッシ，窓ガラス	1階入り口に設置された集合郵便受	敷地の一部に設置された駐車場，バイク置場，自転車置場
用法	使用細則による	通常の用法に従う	同左	同左	同左	同左	同左	使用細則による
専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
条件	有償	同左	同左	同左	無償	同左	同左	有償
通常管理の費用	当該専用使用者	同左	同左	同左	同左	同左	同左	管理組合

規約改定案の別表4

（別表 4）

バルコニー等の専用使用権

	専用庭	専用テラス	ルーフバルコニー	サービスコート	バルコニー玄関ポーチ	玄関扉サッシ窓ガラス	集合郵便受	駐車場バイク置場自転車置場
位置	1階各専有部分に接する庭	各専有部分に接するテラス	各専有部分に接するルーフバルコニー	各専有部分に接するサービスコート	各専有部分に接するバルコニー，玄関ポーチ	各専有部分に付属する玄関扉，サッシ，窓ガラス，網戸	1階入り口に設置された集合郵便受	敷地の一部に設置された駐車場，バイク置場，自転車置場
用法	使用細則による	通常の用法に従う	同左	同左	同左	同左	同左	使用細則による
専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
条件	有償	同左	同左	同左	無償	同左	同左	有償
通常管理の費用	当該専用使用者	同左	同左	同左	同左	同左	同左(*1)	管理組合

(*1) ダイヤル錠を含む構造・機能に関わる故障については、管理組合負担による管理とする。

標準管理規約への準拠（別表）の主なポイント

A1-15. 別表6：棟総会の議決権割合を併記

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋 ←7

現行規約の別表7

（別表 7）

議　決　権　割　合

1　番館

住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	議決権割合
101	H	110.29	100,000分の 397	223	A	72.89	100,000分の 262
102	B	76.45	100,000分の 276	224	B	76.45	100,000分の 276
103	A	72.89	100,000分の 262	225	H	110.29	100,000分の 397
104	A	72.89	100,000分の 262	301	H	110.29	100,000分の 397
105	B	76.45	100,000分の 276	302	B	76.45	100,000分の 276
107	D	82.68	100,000分の 298	303	A	72.89	100,000分の 262
108	B	76.45	100,000分の 276	304	A	72.89	100,000分の 262
109	A	72.89	100,000分の 262	305	B	76.45	100,000分の 276
110	A	72.89	100,000分の 262	306	D	82.68	100,000分の 298
111	B	76.45	100,000分の 276	307	D	82.68	100,000分の 298
112	B	76.45	100,000分の 276	308	B	76.45	100,000分の 276
113	A	72.89	100,000分の 262	309	A	72.89	100,000分の 262
114	A	72.89	100,000分の 262	310	A	72.89	100,000分の 262

棟別を併記

規約改定案の別表6

（別表6）

議決権割合

1　番　館

住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	団地総会における議決権割合	棟総会における議決権割合	住戸番号	タイプ	専有面積（㎡）	団地総会における議決権割合	棟総会における議決権割合
101	H	110.29	10万分の 397	10万分の 1,163	303	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
102	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	304	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
103	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	305	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
104	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	306	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872
105	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	307	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872
107	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872	308	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
108	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	309	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
109	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	310	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
110	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	311	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
111	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	312	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
112	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	313	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
113	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	314	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
114	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	315	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
115	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	316	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872
117	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872	317	D	82.68	10万分の 298	10万分の 872
118	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	318	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
119	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	319	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
120	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	320	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
121	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	321	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
122	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	322	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
123	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769	323	A	72.89	10万分の 262	10万分の 769
124	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	324	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806
125	H	110.29	10万分の 397	10万分の 1,163	325	H	110.29	10万分の 397	10万分の 1,163
201	H	110.29	10万分の 397	10万分の 1,163	401	H	110.29	10万分の 397	10万分の 1,163
202	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806	402	B	76.45	10万分の 276	10万分の 806

➢ 全棟一括管理を選んだ団地においても、団地関係に準用されない事項を議決するために、棟別集会は必須である。そのため、団地総会の中で棟別決議するためにも、棟総会における議決権割合が必要であることがはっきりした。

➢ そのため、定義に基づき、壁芯計算の専有面積按分での棟別の議決権を算出し、議決権表に併記することとした。

A1-16. 書式・様式改定案の詳細

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋 ←8

- ◆ 全ての書式・様式で、以下の改定を実施した。
  - ◇ 記入する日付を西暦に統一した（元号の変化のみでの書式・様式の改定手続きを不要とした）
  - ◇ 個人情報管理細則に基づく注記を記載した。
- ◆ リフォーム承認申請を4種類に分け、それぞれ添付書類などを必要なもののみに整備した。提出納期を着工５週間前に揃えた。
- ◆ 規約66条に基づく閲覧申請の初めての運用があったこともあり、条文に沿って閲覧申請の資料2種を新設した。
- ◆ 要望書や総会関連の様式は取り上げなかった。

No	関連条文	書式	概要	New
1	規約 19条	資料1	第三者に占有させる場合	★
2	規約33,45,69条	資料2	入居、転居、売却する場合	
3	規約 66条	資料3	閲覧申請書１（組合員用）	★
4	規約 66条	資料4	閲覧申請書２（利害関係者用）	★
5	規約 19-2条	資料5	代理行使容認書面、誓約書	★
6	規約 13条	資料6	共用部分・管理組合保有物品借用・使用許可願い	
7	集会室　９条	様式1	集会室使用申請	
8	役員選挙　６条	様式2	立候補届	
9	リフォーム　３条	様式3-1	3-1　住宅リフォーム	★
10	リフォーム　３条	様式3-2	3-2　共用部分・アンテナなど	★
11	リフォーム　３条	様式3-3	3-3　窓ガラス	★
12	規約第22条第１項	様式3-4	専用庭　維持管理	★
13	専用庭　４条	様式4	（リフォーム誓約書）	
14	リフォーム　４条	様式5	（リフォーム承諾書）	
15	リフォーム　４条	様式6	（リフォーム確認書）	
16	リフォーム　４条	様式7	理事：代理人への委任状	
17	理事会　３条	様式8	防犯カメラの閲覧申請	
18	防犯カメラ	様式9	防犯カメラの閲覧申請の適否通知	★
19	リフォーム　６条	様式10	軽易改修および原状回復工事届出書	
20	共同生活　７条	様式11	転出届	
21	共同生活　７条	様式12	専用使用変更届出書	
22	リフォーム　８条	様式13	占有者のリフォームについての承諾書	★

- ◆ 運用中の様式は他にも多数あるが、規約・細則中に関連する記載が無いものは、今回の検討では取り上げなかった。棟総会についても準備していない（下記注釈参照）。 27

(*1) 規約中、管理組合とは、団地管理組合のことを指しており、第６９条における届け出は、団地管理組合に対する組合員資格変更届の提出のことを指すと考えられる。棟総会の招集者は、団地管理組合の理事長とは限らないが、その招集にあたって、当該棟の区分所有者の団地建物所有者としての申請情報である個人情報を、棟総会の招集者に提示する事になる規定となっている。理事長以外の招集者の場合に、問題となる可能性がある。

(*2)棟総会は開催の事例が無く、出席票・委任状・議決権行使書を作成・運用した実績が無い。ここでの出席票・委任状・議決権行使書が適切に作成され、運用されることは望ましいとはいえ、保証が無いことを理解しておく必要がある。団地管理組合規約に、確認のために規定するとしても、各番館での実務の状況は想定出来ない。管理会社との管理業務委託契約において、棟総会まで対象とは出来ていない。

A1-17. 専用使用部分の区分について

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋 ←22

- ◆ 前回の検討により、専用使用部分の区分についての検討が課題となった。（専有部分と共用部分の区分では無い）
  - ◇「専用使用部分」は共用部分でありながら特定の所有者が専ら使用できる、という部分である。専用の根拠・理由として、専有部分との位置関係が重要だろう。
  - ◇現状の規定では、駐車場のように契約によるものや集合郵便受けのように法令により設置されるものを除けば、専有部分に接する・附属するという部分である。
  - ◇専用庭・専用テラスを区分するフェンスや玄関ポーチを区分するアルミフェンスは、専有部分に接していないので、他所への波及の点からも、「専用使用部分」とするには無理があるだろう。

区分の種類	現行の規定（別表５）	検討対象？
契約・細則	駐車場・バイク置場・自転車置場	外部コンセント、散水栓、給湯器
法令による １階入り口に設置	集合郵便受け	量水器、電気メーター、 ガスメーター、インターホン
専有部分に接する	専用庭・専用テラス・ルーフバルコニー・ サービスコート・バルコニー・玄関ポーチ	無し？
専有部分に付属する	玄関扉，サッシ，窓ガラス、網戸	給排水管、電力配線、通信配線

A1-18.（別表２）共用部分の範囲の改訂案

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

現行規約における「(別表２)共用部分の範囲」を、
棟の共用部分と団地共用部分に分ける形に改訂する案

現行規約　共用部分の範囲

附　属　施　設	全体供給用ポンプ室、受水槽、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ポケットパーク、外柵、集会所、防災備蓄倉庫、案内表示板、引込用電柱、外灯、給排水・受配電・衛生・防災諸設備、テレビ共同視聴設備、植栽その他専有部分に属さない附属施設・設備等
建物共用部分（附属設備含む）	建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、梁、その他専有部分に属さない構造物 廊下、外部階段、屋上、塔屋、バルコニー、テラス、サービスコート、玄関ポーチ、エレベーターホール、手摺、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、その他専有部分に属さない建物部分 受配電設備、給排水設備、衛生設備、エレベーター設備、防災設備、これらに附帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、共同視聴アンテナ、集合郵便受、誘導標識、その他専有部分に属さない建物の附属設備

改訂案　共用部分の範囲

１．棟の共用部分

附　属　施　設	テレビ共同視聴設備（BS）、棟の建物に付随する植栽
建物共用部分（附属設備含む）	建物の基礎、外壁、界壁、床スラブ、梁、その他専有部分に属さない構造物 廊下、外部階段、屋上、塔屋、バルコニー、テラス、サービスコート、玄関ポーチ、エレベーターホール、手摺、電気室、エレベーター機械室、エレベーター設備、防災設備、これらに附帯する各種配管・配線等の設備、照明器具、テレビ共同視聴設備（CATV・BS 受配信設備）、共同視聴アンテナ(BS)、通信設備、集合郵便受、誘導標識、その他専有部分に属さない建物の附属設備

２．団地共用部分

附　属　施　設	全体供給用ポンプ室、受水槽、駐車場、バイク置場、自転車置場、ゴミ置場、ポケットパーク、外柵、集会所、防災備蓄倉庫、案内表示板、引込用電柱、外灯、防火水槽、電気借室、給排水・受配電・衛生・防災諸設備、テレビ共同視聴設備（CATV 受配信設備）、植栽その他専有部分・棟の共用部分に属さない附属施設・設備等
建物共用部分（附属設備含む）	受配電設備、ポンプ室、給排水設備、衛生設備、共同視聴アンテナ(UHF)、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」

議論ポイント

1. 植栽は全て団地共用か？
2. 給水・排水の分界点を盛り込むか？
3. 屋根付き駐車場は？
4. モニュメントは？
5. 「塔屋」はあるか？

A1-19. 第14条 専用使用権

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

◆ 規約変更による専用使用権の設定変更は可能とはされているが、特別の影響を受ける区分所有者の承諾が必要になるため、現状からの大きな変更は実質的に難しい。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第４に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（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認する。

２　一階に面する庭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。

３　区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分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。

別表第４　バルコニー等の専用使用権

専用使用部分／区分	バルコニー	玄関扉 窓枠 窓ガラス	１階に面する庭	屋上テラス
１　位置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠,窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
２　専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同左	○○号室住戸の区分所有者	○○号室住戸の区分所有者

専用使用権の意義

敷地や共用部分等は、本来、区分所有者全員に使用する権利があるとはいえ、その位置関係や構造をみれば、区分所有者全員の専有部分の使用に欠かせない部分、構造上特定住戸の居住者の使用が前提となっている部分、柔軟な利用形態をとってもかまわない部分など、その特性は様々です。

区分所有者全員の専有部分の使用に欠かせない部分を除けば,管理組合は、その特性を勘案したうえで、敷地や共用部分等の具体的な使用方法を定めることができます。

敷地や共用部分等の一部につき、専ら特定の区分所有者に排他的な使用が認められる場合の区分所有者の権利が,専用使用権と称されます(２条８号)。専用使用権は、当事者間の合意により設定される債権的な権利です。

バルコニーなどの専用使用

バルコニーおよび屋上テラスは、共用部分であっても、これらと接する住戸の居住者のみが使用することが予定されています。１階に面する庭も敷地の一部ですが、多くの場合、フェンスなどで囲ってそこに接する住戸の区分所有者だけが使用できるような造りになっています（いわゆる専用庭)。また、外観の保全などのため利用制限を付すべきであるなどの理由から、玄関扉、窓枠および窓ガラスは、７条で共用部分とされていますが、本来的な機能としては、特定の住戸の一部です。

以上を考慮し、１項は、バルコニー、屋上テラス、１階に面する庭、玄関扉、窓枠、窓ガラスを、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるとして、特定の区分所有者に専用使用権を認めました(コメント14条関係①)＊1。

同項に規定するバルコニー等の専用使用権は、特定の専有部分ないし区分所有権に対する従物的な権利です。よって、規約が変更・廃止されない限り、マンションの区分所有関係が存続する期間中存続します。専有部分が譲渡され、あるいは相続などによって包括承継されても、新区分所有者に引き継がれます。専有部分と分離して専用使用権を処分することもできません＊2。

規約で設定された専用使用権を廃止するには、規約を変更しなければなりません。規約変更にあたり、専用使用権を廃止することによって特別の影響を受ける区分所有者がいる場合には、その区分所有者の承諾が必要であり、承諾がなければ規約変更に効力はありません（47条７項、法31条１項後段)＊3。

専有部分の賃借人も、その専有部分の区分所有者が専用使用権を有する専用使用部分を使用することができます（14条３項)。

＊1　大阪高判昭和61.11.28では、共有敷地の一部への特定の区分所有者の工作物設置が肯定され、東京地判平成25.11.28では、事務所アプローチ部分の専用使用権を有する区分所有者からの賃借人が、この部分に看板を設置することができると判断されている。

＊2　駐車場については、一般に専有部分と一体的に取り扱われるものではないために、本条とは別に15条が設けられ、そこで取扱いが示されている。

＊3　規約を変更して専用使用権を廃止することは、専用使用権を有する者に特別の影響を及ぼすものであるが、他方、専用使用料を変更することは、専用使用権を有する者に特別の影響を与えるものではない、というのが判例の考え方である（駐車場については、最判平成10.11.20（高島平事件)。車路の専用使用権については、東京地判平成9.7.23)。

専用使用料

敷地および共用部分等の専用使用については、すべての住戸に同一内容の専用使用権が割り当てられるのではない場合には、区分所有者間での公平性が問題となります。

専用使用権の設定によって区分所有者間で不公平を生じさせるときは、専用使用料によって、公平を図ることが必要です。

２項では、１階に面する庭（専用庭）については、使用者が管理組合に専用使用料を納入しなければならないことを明文化しました。また、１階に面する庭（専用庭）だけでなく、バルコニーおよび屋上テラスがすべての住戸に附属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできます（コメント14条関係③)。

専用使用に対する制約

専用使用権があっても、区分所有者等は、それぞれの専用使用部分について、通常の用法に従って使用しなければなりません（13条)。管理のために必要ある範囲内において、他の者の立入りを受けることもあります（23条)。工作物設置の禁止、外観変更の禁止などの制約も受けます。これらの制限に違反する場合には、損害賠償責任を負い、あるいは、行為差止め（停止）などの請求がなされることになります。

工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとされています（コメント14条関係②)＊。

＊　専用使用権に対する制約は規約等の文言から容易に導かれる必要があるとして、専用庭

出典：マンション標準管理規約の解説【４訂版】59～61

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

A1-20. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(1/3)

#	（現行　令和元年6月1日版）団地管理組合規約	（改訂原案）団地管理組合規約	メモ	改定の趣旨
60	第14条（バルコニー等の専用使用権）	（バルコニー等の専用使用権）	②準拠	
61	団地建物所有者は、別表5に掲げるバルコニー、ポーチ、門扉、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭、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5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認する。	第１４条 団地建物所有者は、別表5に掲げるバルコニー、玄関ポーチ、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、1階に面する庭、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5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認する。	②準拠	ポーチ⇒玄関ポーチ 門扉が無くなる 網戸を加える （別表５と揃える）
62	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6	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6の定めによ	①変更無し	
63	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	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	①変更無し	
76	第17条（専有部分の修繕等）	（専有部分の修繕等）	②準拠	
77	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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第40条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。	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与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第３７条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。	②準拠	リフォーム申請の対象を明確化
78	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	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	①変更無し	
79	3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認としようとするときは、理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。	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。	②準拠	言い回しの差
80	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	4 第１項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内にお	①変更無し	
81	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	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	①変更無し	
82		6 第１項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注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。	②準拠	リフォーム工事の他への悪影響に関する責任の明確化
83		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棟の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おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。	②準拠	リフォーム届出の根拠を明確化

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

A1-21. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(2/3)

#	（現行　令和元年6月1日版）団地管理組合規約	（改訂原案）団地管理組合規約	メモ	改定の趣旨
100	第21条（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に関する責任と負担）	②準拠	
101	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、バルコニー等の管理のうち、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。	②準拠	管理から保存行為に限定
102	2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を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棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟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準拠	棟の、の追加 団地では必然
103		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、緊急を要するものであるときは、この限りでない。	②準拠	共用部分等の保存行為を原則禁止 要検討？
104		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。	②準拠	申請・承認手続き ⇒リフォーム細則に手続きを取り込む
105		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。	②準拠	禁止保存行為の費用負担明記？？
106		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。	②準拠	緊急時対応
107	第22条（窓ガラス等の改良）	（窓ガラス等の改良）	②準拠	
108	共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉そ	第２２条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その	①変更無し	
109	2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。	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準拠	承認手続きを明記
110		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。	②準拠	申請・承認手続き ⇒リフォーム細則に手続きを取り込む

A1-22. 専用使用部分の劣化管理：４条文の精査(3/3)

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

（別表5）　**バルコニー等の専用使用権**

	専用庭	専用テラス	ルーフバルコニー	サービスコート	バルコニー玄関ポーチ	玄関扉サッシ窓ガラス	集合郵便受	駐車場バイク置場自転車置場
位置	1階各専有部分に接する庭	各専有部分に接するテラス	各専有部分に接するルーフバルコニー	各専有部分に接するサービスコート	各専有部分に接するバルコニー，玄関ポーチ	各専有部分に付属する玄関扉，サッシ，窓ガラス、網戸	1階入り口に設置された集合郵便受	敷地の一部に設置された駐車場，バイク置場，自転車置場
用法	使用細則による	通常の用法に従う	同左	同左	同左	同左	同左	使用細則による
専用使用者	当該専有部分の区分所有者	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
期間	区分所有権存続中	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同上
条件	有償	同左	同左	同左	無償	同左	同左	有償
通常管理の費用	当該専用使用者	同左	同左	同左	同左	同左	同左 (*1)	管理組合

注記案：
(*1) ダイヤル錠を含む構造・機能に関わる故障については、管理組合負担での管理とする。

削除する案もあったが、結果として削除しない

A1-23. 別表２の変更について

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

モニュメントは３つ

これは設備？

大和(株)は屋上傾斜柱型モニュメントと呼んだ

塔屋は無いかな

A1-24. 区分所有法で団地に準用されない規定

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

- 今回の団地管理組合規約改定案には、下表に示すように、区分所有法において団地関係に準用されない5つの規定に関わる改定条文が1件存在する。
- また、第8章棟総会（第68条～第76条）は全てが準用されない内容であり、69,71, 72,73,74条および別表6については改定内容がある。
- これらの部分(69,71, 72,73,74条および別表6)は団地総会の決議では改定出来ず、棟総会における決議が必要となる。前回の全面改定時と同様に、団地総会の招集時に、全棟の各棟総会を兼ねて開催し、準用されない規約改正案について、棟別の採決を行うことを告知した上で、開催・採決する必要がある。

法の規定条文	規約改定案の関連条文	改定案の状況
① 規約敷地を定める規約に関する法5条1項	第4条（対象物件の範囲）および別表1（対象物件の表示）	変更無し
② 敷地利用権に関する法22条～法24条	第11条（分割請求及び単独処分の禁止）	変更無し
③ 管理所有に関する法27条	第72条1項二号	変更無し
④ 義務違反者に対する措置に関する法57条～法60条	第76条（義務違反者に対する措置）	変更無し
⑤ 復旧、建替えに関する措置に関する法61条～法64条	第72条5項	円滑化法による追記有り

A1-25. 標準管理規約の改定経緯

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

改訂日	改正名称	改正の要点	改定案における対応状況
1982/05/21 (S57)	中高層共同住宅標準管理規約初版		
1997/02/25 (H9)	中高層共同住宅標準管理規約平成９年２月改正版	①長期修繕計画の策定を管理組合の業務として位置づけ ②駐車場の公平な利用、リフォームにおけるトラブル未然防止のための手続き規定、配管を専用部分と一体で管理できるようにする ③団地型の規約を整備し、区分経理などを設ける 標準管理規約という呼称を用い始めた	ほとんど未対応
2004/01/23 (H16)	中高層共同住宅標準管理規約改正 H160123	適正化法、円滑化法および区分所有法の改正・施行に対応したもの。 大規模修繕工事の議決要件の見直し、建替え決議の要件見直し、団地一括建替え決議制度の総創設	ほとんど未対応
2005/03/27 (H17)	団地管理組合規約へ全面改定	ほぼ全面的な規約改定（団地管理規約化と、標準管理規約：団地型への一部を除く準拠、理事会役員任期２年半数改選化）、理事会運営のルール化、リフォーム申請手順の明確化、委員会体制の刷新：ウェルシー委員会への一本化、傘下に無い住民団体との関係維持を企図したルール明文化　（これ以前の改正への対応が進んだ）	
2008/09/16 (H20)	標準管理規約	標準管理規約という名称を正式に使用した。	この間は、問題対応の規約・細則改正が5回ほど実施されたが、標準管理規約を強く意識していない。
2010/02/13 (H22)	標準管理規約	専門家の活用、建替え規定の整備、普通決議による工事範囲の明記、修繕履歴の整備、コミュニティ形成、未納管理費等の請求手続きの整備、窓ガラス等の開口部工事の位置づけ、コメントの充実	
2011/07/27 (H23)	改訂標準管理規約	役員の資格要件の緩和、理事会権限の明確化、総会での議決権の取扱適正化、管理組合の財産の適切な管理、共用部分の範囲に関する用語の整理	
2016/03/14 (H28)	標準管理規約改定	外部専門家の活用、住戸の価値割合連動の議決権、コミュニティ条項の再整理、暴力団等の排除規定、災害時の意志決定、管理状況の情報開示	暴力団等の排除のみ2018/10改定規約にて対応
2017/08/01 (H29)	民泊関係改正にあたっての参考資料	民泊対応の規定例整備	民泊禁止で2018/10改定規約にて対応
2018/03/30 (H30)	マンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメント	マンション敷地売却関係の改正	今回の改定で対応する
2021/06/22 (R3年)	最終改正　令和3年6月22日 国住マ第33号	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場合等の対応、置き配 を認める際 のルールを使用細則で定めること、管理計画の認定申請及び要除却認定申請、改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直し、敷地分割決議への対応、	外部専門家の活用、IT活用の総会・理事会、感染症対応、置き配、管理計画認定、押印見直しには、未対応

A1-26. 団地管理組合規約の改定経緯

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

団地管理組合規約・細則の改訂履歴

2019/6/1

総会	総会開催日	規約・細則改訂議案	改定概要	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
臨時	1993/12/12 (H05.12.12)	駐車場使用細則改訂	２年毎抽選によるローテーション				○												
臨時	1995/03/19 (H07.03.19)	長期修繕計画検討委員会設立	初の専門委員会設置											○					
第4回	1995/05/28 (H07.05.28)	集会所使用細則の変更	許可団体の追加			○													
第7回	1998/05/24 (H10.05.24)	植栽清掃管理委員会設立 役員選挙細則の変更	自主植栽活動の組織的な取り組み開始 選挙管理委員の増員（前役員全員化）								○							○	
第8回	1999/05/30 (H11.05.30)	管理組合規約の一部改定 修繕専門委員会への移行	優良中古マンション融資制度への対応 専門委員会の取り組み明確化	○										○					
第9回	2000/05/21 (H12.05.21)	管理組合規約の一部改定	優良中古マンション融資制度への対応その２	○															
第10回	2001/05/27 (H13.05.27)	管理規約の一部改定 サポート委員設置要綱の制定 修繕専門委員会細則の改訂	理事会増員(11名→14名) 前年度役員参加の制度化 委員会の強化（委員募集、理事の参加、総会承認案件化）	○										○					○
第11回	2002/05/26 (H14.05.26)	植栽・清掃管理委員会要綱の一部改訂	運営改善のための一部修正															○	
第13回	2004/05/30 (H16.05.30)	役員選挙細則改訂 サポート委員増員 植栽・清掃管理委員会要綱の一部改訂	選挙管理委員の定数是正（元にもどす） サポート委員の３名化 委員会運営の課題解決のための一部修正								○							○	○
臨時	2005/03/27 (H17.03.27)	管理規約の全面改訂 理事会運用細則の制定 専門委員会細則の改廃 模様替えおよび修繕等に関する細則の改訂 非営利団体活用に関する細則の制定	ほぼ全面的な規約改定（団地管理規約化と、標準管理規約：団地型への一部を除く準拠、理事会役員任期２年半数改選化） 理事会運営のルール化 リフォーム申請手順の明確化 委員会体制の刷新：ウェルシー委員会への一本化 傘下に無い住民団体との関係維持を企図したルール明文化	◎								○	◎	◎	◎				
第15回	2006/05/28 (H18.05.28)	サポート委員会制度の延期	１年延長																○
第17回	2008/05/25 (H20.05.25)	防災協定の締結 バイク置き場使用細則の改訂 集会所使用細則の改訂	自治会との連携強化策 バイク置き場のローテーション化 集会所の利用促進（管理人不在時の解放）			○		○											
第19回	2010/05/30 (H22.05.30)	フローリングに関する細則改訂	フローリング化促進策としての手続き厳格化									○							
第20回	2011/05/29 (H23.05.29)	役員選挙細則の改訂 理事会運用細則の改訂	役員選出の番館定数化 副理事長業務へ防災担当を追記								◎		○						
第22回	2013/05/26 (H25.05.26)	管理規約第50条第2項の改訂	議決方法を戸数の過半数とする	○															
第25回	2016/05/29 (H28.05.29)	団地管理組合規約集の全面改訂	団地管理組合規約および全細則に関する誤記訂正・法令遵守・表記統一等の改定	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
臨時	2018/10/28 (H30.10.28)	規約第12条、19条、38条、44条、46条、49条、59条、68条の改訂	民泊法対応、暴力団排除条例対応、総会議場選出方法の追加、普通決議議決方法の明確化等の改訂	○															
臨時	2019/02/03 (H31.02.03)	規約第36条、66条の改訂、４細則の改定、個人情報管理細則の制定	個人情報保護法改正への対応のため、規約２箇所の改定と個人情報管理細則の制定、規約集中の様式の整備	○		○					○	○	○			◎			
第28回	2019/05/26 (R01.05.26)	規約第63条	修繕積立金会計への継入の明記，防犯カメラ運用細則の制定	○													◎		

1	団地管理規約
2	共同生活の秩序維持に関する細則
3	集会室使用細則
4	駐車場使用細則
5	バイク置場使用細則
6	自転車置場使用細則
7	専用庭の使用に関する細則
8	役員選挙細則
9	住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則
10	理事会運営に関する細則
11	ウェルシー委員会細則
12	非営利団体活用に関する細則
13	個人情報管理細則
14	防犯カメラ運用細則
15	植栽清掃管理委員会
16	サポート委員設置要綱

A1-27. 規約の適正化および規約事項について

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

←13

1. 区分所有者が規約の設定・変更・廃止出来るのは、区分所有法第30条に基づいている。
   - ➢1項：規約で定めることが出来る事項は、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に限られる。
   - ➢3項：専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設（建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。）につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払つた対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。
2. 衡平の要請：管理経費の負担割合を専有面積を基準に定めるなど、以下の3点に留意して検討する必要がある。
   - ➢①形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、②区分所有者が支払った対価、③その他の事情
   - ➢これらの観点から、規約改正案が衡平の要請を満たしていることを確認する必要がある。
   - ➢今回の規約改正案で、衡平性を損なう変更点は無い。
3. 規約事項：区分所有法との関係で4種に分類される。
   - ➢③にあたる事項や、④のうち区分所有法第30条1項に反する事項などが、規約改正案に含まれているかどうかを確認する必要がある。
   - ➢今回の規約改正案で、新たな議決事項など、④に含まれうる内容の追加・変更点は無い。

規約事項の分類	有効性
①区分所有法が規約での定めを個別に認めている事項	有効
②区分所有法の一般原則を具体化する事項	有効
③区分所有法に抵触する規約事項	無効
④区分所有法では触れられていない事項	自主ルール

出典：「区分所有法の解説【7訂版】」第5節規約及び集会,p214～241、著者：渡辺晋、久保田理広、発行：(株)住宅新報出版、発行日：令和3年8月18日

A1-28. 標準管理規約との差異がある条項

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

条文	標準管理規約との差異				
第1条	自然の脅威を考慮しつつ、	第27条	訴訟費用の追記	第49条	独自規定の維持
第4条	別表2，3	第28条	棟別削除のための調整	第50条	独自規定の維持
第6条	組合名	第29条	棟別削除	第53条	独自規定の維持
第7条	網戸	第30条	棟別削除	第55条	コメントの活用
第8条	別表第2	第33条	資料名	第56条	独自規定の維持、棟別削除
第10条	別表3	第34条	棟別削除	第62条	独自規定の維持
第12条	民泊禁止	第35条	細則	第66条	独自規定の維持
第14条	玄関ポーチ、ルーフバルコニー	第37条	居住規定	第68条	独自規定の維持
第15条	同居人の専用使用	第38条	半数改選	第71条	別表6、独自規定
第16条	電気通信	第40条	外部役員非対応、現行規約通り	第72条	棟別削除
第17条	細則	第42条	外部役員非対応	第73条	独自規定、棟別削除
第19条	資料名	第43条	外部役員非対応	第78条	裁判所名
第21条	コメントの活用、災害対応	第44条	独自規定の維持	第79条	秦野市
第24条	保険名	第45条	棟別削除	第80条	個人情報管理細則
第25条	棟別の削除	第46条	独自規定の維持	第82条	独自規定の改定
		第48条	別表6		

- 形式的な差分の除くと、黄色くマークした条項が意味合いとして独自となっている条項となる。
- これらの条項を精査することで、規約としての問題があるかどうかが確認出来る事になる。

A1-29. 規約改定検討結果　表示URL

2022/12/4：団地管理組合規約等の改定案説明会資料の抜粋

第1条（目的）
第2条（定義）
第3条（規約及び団地総会の決議の遵守義務）
第4条（対象物件の範囲）
第5条（規約及び団地総会の決議の効力）
第6条（管理組合）
第7条（専有部分の範囲）
第8条（共用部分の範囲）
第9条（共有）
第10条（共有持分）
第11条（分割請求及び単独処分の禁止）
第12条（専有部分の用途）
第13条（土地及び共用部分等の用法）
第14条（バルコニー等の専用使用権）
第15条（駐車場等の専用使用権）
第16条（共用部分等の第三者の使用）
第17条（専有部分の修繕等）
第18条（使用細則）
第19条（専有部分の貸与）
第19条の2 （暴力団員の排除）
第20条（団地建物所有者の責務）
第21条（土地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）
第22条（窓ガラス等の改良）
第23条（必要箇所への立入り）
第24条（損害保険）
旧第25条（防火管理者）
第25条（管理費等）
第26条（承継人に対する債権の行使）
第27条（管理費）
第28条（修繕維持積立金）
第29条（各棟修繕積立金）
第30条（区分経理）
第31条（使用料）
第32条（組合員の資格）
第33条（届出義務）
第34条（業務）
第35条（業務の委託等）
第36条（専門的知識を有する者の活用）
第37条（役員）
旧第37条（役員選挙細則）
第38条（役員の任期）
第38条の2（役員の欠格条項）
第39条（役員の誠実義務等）
第39条の２（利益相反取引の防止）
第40条（理事長）
第41条（副理事長）
第42条（理事）
第43条（監事）
第44条（団地総会）
第45条（招集手続）
第46条（組合員の団地総会招集権）
第47条（出席資格）
第48条（議決権）
第49条（団地総会の会議及び議事）
第50条（議決事項）
第51条（議事録の作成、保管等）
第52条（総会の決議に代わる書面による合意）
第53条（理事会）
第54条（招集）
第55条（理事会の会議及び議事）
第56条（議決事項）
第57条（専門委員会の設置）
第58条（会計年度）
第59条（管理組合の収入及び支出）
第60条（収支予算の作成及び変更）
第61条（会計報告）
第62条（管理費等の徴収）
第63条（管理費等の過不足）
第64条（預金口座の開設）
第65条（借入れ）
第66条（帳票類の作成、保管）
第67条（消滅時の財産の清算）
第68条（棟総会）
第69条（招集手続）
第70条（出席資格）
第71条（議決権）
第72条（議決事項）
第73条（消滅時の財産の清算）
第74条（議事録の作成、保管等）
第75条（書面又は電磁的方法による決議）
第76条（義務違反者に対する措置）
第77条（理事長の勧告及び指示等）
第78条（合意管轄裁判所）
第79条（市及び近隣住民との協定の遵守）
第80条（細則）
第81条（規約外事項）
第82条（規約原本）
附則

2022/12/4：団地管理組合規約
等の変更検討資料の抜粋

A1-30. 2022(令和4)年度 規約改定検討結果　別表・書式・様式（表示用）

資料1 賃借人の誓約書　資料2 組合員資格変更届出書
資料3 閲覧申請書１　資料4 閲覧申請書２
資料5 代理行使容認 誓約書　資料6 借用・使用許可願い
様式1 集会室使用申請　様式2 立候補届
様式3-1 住宅リフォーム　様式3-2 リフォーム・共用部分など
様式3-3 リフォーム・アンテナなど　様式3-4 専用庭 維持管理
様式4 リフォーム誓約書　様式5 リフォーム承諾書
様式6 リフォーム確認書　様式7 理事：代理人への委任状
様式8 防犯カメラの閲覧申請　様式9 防犯カメラの閲覧申請の適否通知
様式10 工事届出書　様式11 転出届
様式12 専用使用変更届出書　様式13 占有者リフォームについての承諾書

改訂案	
別表１	変更無し
別表２	団地と棟別に分離
別表３	標準規約の形式で併記した共有持分の表（壁芯計算）
別表４	検討結果に沿って変更
別表５	変更無し
別表６	棟総会の議決権割合を併記した表（内壁計算）
付表	変更無し

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について

A1-31. 案１：リフォーム細則第３条への追記第３項

◆ 住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則の第３条（承認事項）に、第３項を下記の様に追記することで課題に対応する。

#	（現行　令和５年３月２６日版）住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則	（改定案）住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則
385	（目的）	（目的）
386	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条に基づき、組合員がその専有部分および専用使用権を有する共用部分等について、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。）を行おうとする際に、組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。	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条に基づき、組合員がその専有部分および専用使用権を有する共用部分等について、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。）を行おうとする際に、組合員の共同利益及び団地内の居住環境の維持、改善をはかるため、必要な事項を定めることを目的とする。
387	（禁止事項）	（禁止事項）
388	第2条　組合員は、住宅及び建物の改築並びに模様替え等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない、	第2条　組合員は、住宅及び建物の改築並びに模様替え等に関して次の各号に掲げる行為をしてはならない、
389	一　住宅の増築	一　住宅の増築
390	二　バルコニーの改築	二　バルコニーの改築
391	三　出窓の新設	三　出窓の新設
392	四　建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為	四　建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、屋根、階段、はり、バルコニー及びひさしをいう。）の穿孔、切欠その他主要構造部に影響をおよぼす行為
393	（承認事項）	（承認事項）
394	第3条　組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会（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。）に所定の承認申請書類を提出して書面による承認を得なければならない。	第3条　組合員は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ理事会（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。）に所定の承認申請書類を提出して書面による承認を得なければならない。
395	一　住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）	一　住宅の改修をするとき。（ただし、木造造作等の軽易な改修および原状回復のための改修を除く。）
396	二　共用部分を改修又は塗装するとき。	二　共用部分を改修又は塗装するとき。
397	三　住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。	三　住宅又は共用部分にアンテナ、その他近隣に影響をおよぼすおそれのある物を設置するとき。
398	四　規約第22条第１項に定める窓ガラス等の改良工事	四　規約第22条第１項に定める窓ガラス等の改良工事
399	2　前項第2号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住戸の玄関扉、バルコニー等の塗装は団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。	2　前項第2号に規定する共用部分の改修及び塗装の実施は理事会において決定する。この場合において、建物の外周壁、階段室の壁及び手すり並びに各住戸の玄関扉、バルコニー等の塗装は団地内の調和をそこなわない範囲内で行うものとする。
399-2		３　第１項各号において、第２条１項四号において禁止されている主要構造部の穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について図面を付した申請により、理事会が穿孔深さ30mm以内の必要最小限の穿孔と判断出来る場合にのみ、第１項各号の行為を承認する事が出来る。

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
A1-32. 案２：別紙様式への追記(1/3)

- ◆案２は、住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則の第３条（承認事項）に第３項を追記することに対応して、別紙様式３（専用庭改良工事を除く５つの別紙様式）に、穿孔図の添付を追加する案である。
- ◆この別紙様式の運用について、理事会が判断基準を理解出来る様な説明を追記することも考えられるが、細則に明記してあるので不要と考える。
- ◆管理会社（管理人）に対する改定主旨の説明が必要だろう。

（別紙様式３－１）

（西暦）　年　月　日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理　事　長　殿

住戸番号　＿＿番館＿＿＿号室
氏名　＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
（連絡先電話番号：　－　－　）
（不在家主の場合）住所　＿＿＿＿＿＿＿＿

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書
(1) 住宅の改修

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第４条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

1　改造、模様替え及び修繕の部分の名称

2　同上の理由

3　施工期間　（西暦）　年　月　日 ～　年　月　日
（注）着工予定の１カ月前までにご提出ください

4　先に承認された模様替え、改造　有・無

5　添付書類
- ☐ 設計図　２通（必須：全ての施工箇所／内容が明記されていること）
- ☐ 仕様書　２通（必須：主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと。フローリングの場合は床材の遮音等級がＬ４５以上であることを明示すること）
- ☐ 工程表　２通（期間が１週間以上の場合は必須）
- ☐ 承諾書　（必須：両隣、上下、及び下階の両隣の隣接組合員からの承諾書）
- ☐ 確認書　（必須：上記承諾書の表紙として提出）
- ☐ 誓約書　１通（団地管理組合規約第 22 条第１項に定める窓ガラス等の改良工事の場合）
- ☐ 理由書　１通（上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合）
- ☐ 穿孔図　１通　細則第２条１項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報を取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的でのみ使用いたします。

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
A1-33. 案２：別紙様式への追記 (2/3)

（別紙様式３－２）

（西暦）　年　月　日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理　事　長　殿

住戸番号　＿＿番館＿＿＿号室
氏名　＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
（連絡先電話番号：　－　－　）
（不在家主の場合）住所　＿＿＿＿＿＿＿＿

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書
(2) 共用部分の改修

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第４条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

1　改造、模様替え及び修繕の部分の名称

2　同上の理由

3　施工期間　（西暦）　年　月　日 ～　年　月　日
（注）着工予定の１カ月前までにご提出ください

4　先に承認された模様替え、改造　有・無

5　添付書類
- ☐ 設計図　２通（必須：全ての施工箇所／内容が明記されていること）
- ☐ 仕様書　２通（必須：主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと。
- ☐ 工程表　２通（期間が１週間以上の場合は必須）
- ☐ 理由書　１通（上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合）
- ☐ 穿孔図　１通　細則第２条１項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報を取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的でのみ使用いたします。

（別紙様式３－３）

（西暦）　年　月　日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理　事　長　殿

住戸番号　＿＿番館＿＿＿号室
氏名　＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
（連絡先電話番号：　－　－　）
（不在家主の場合）住所　＿＿＿＿＿＿＿＿

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書
(3) アンテナ設置等

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第４条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

1　設置を希望するアンテナ等の名称および設置場所

2　同上の理由

3　施工期間　（西暦）　年　月　日 ～　年　月　日
（注）着工予定の１カ月前までにご提出ください

4　先に承認された模様替え、改造　有・無

5　添付書類
- ☐ 配置図　２通（必須：設置場所が明記されていて、安全性が確認出来る内容のこと）
- ☐ 仕様書　２通（必須：アンテナ等のカタログと、施工方法の記載・寸法・重量を含むこと）
- ☐ 工程表　２通（期間が１週間以上の場合は必須）
- ☐ 理由書　１通（上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合）
- ☐ 穿孔図　１通　細則第２条１項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報を取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的でのみ使用いたします。

2. 【追加検討事項】エアコン配管カバーの施工について
A1-34. 案２：別紙様式への追記 (3/3)

（別紙様式３−４）

（西暦）　　年　　月　　日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理　事　長　殿

住戸番号　　番館　　号室

氏名　　㊞

（連絡先電話番号：　　−　　−　　）

（不在家主の場合）住所

住宅等の改造、模様替え及び修繕承認申請書
（4）窓ガラス等の改良工事

住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則第４条により次の通りご承認下されたく申請いたします。

記

１　改造、模様替え及び修繕の部分の名称

２　同上の理由

３　施工期間　（西暦）　　年　　月　　日 ～　　年　　月　　日
（注）着工予定の１カ月前までにご提出ください

４　先に承認された模様替え、改造　有・無

５　添付書類

☐ 設計図　２通（必須：全ての施工箇所／内容が明記されていること）
☐ 仕様書　２通（必須：主要な使用材料のカタログと、施工方法の記載を含むこと。
☐ 工程表　２通（期間が１週間以上の場合は必須）
☐ 誓約書　（団地管理組合規約第 22 条第１項に定める窓ガラス等の改良工事の場合）
☐ 理由書　１通（上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合）
☐ 穿孔図　１通　細則第２条１項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報を取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的でのみ使用いたします。

（別紙様式３−６）

（西暦）　　年　　月　　日

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合
理　事　長　殿

住戸番号　　番館　　号室

氏名　　㊞

（連絡先電話番号：　　−　　−　　）

（不在家主の場合）住所

物置等の建造物を構築又は設置の承認申請書

共同生活の秩序維持に関する細則第２条十号により、下記の通りご承認下されたく申請いたします。

記

１　設置を希望する物置等の名称および概要

２　設置を希望する場所

３　同上の理由

４　施工期間　（西暦）　　年　　月　　日 ～　　年　　月　　日
（注）着工予定の１カ月前までにご提出ください

５　添付書類

☐ 配置図　２通（必須：全施工箇所／内容が明記され、避難経路が確認出来る内容のこと）
☐ 仕様書　２通（必須：主な使用材料のカタログと施工方法の記載・寸法・重量を含むこと）
☐ 工程表　２通（期間が１週間以上の場合は必須）
☐ 理由書　１通（上記に記載しきれない場合および理由を示す書面がある場合）
☐ 穿孔図　１通　住宅等の改造、模様替え及び修繕等に関する細則第２条１項四号において禁止されている主要構造部への穿孔が必要となる場合、全ての穿孔箇所および穿孔深さ等について明記した図面

秦野南が丘もくせい西住宅管理組合は、法令および団地管理組合規約・細則を遵守し、本管理組合の区分所有者及び居住者の利益を増進することを目的として本組合が行う目的業務及び関連する業務に関し、個人情報を取得する場合は、使用する様式中および、公表されている「個人情報保護に関する基本方針」、「管理組合が業務上保存する個人情報の利用目的」、団地管理組合規約・細則において明記している利用目的でのみ使用いたします。

A1-35. R6.4.7臨時総会議案について(1/3)第40条

◆ R5年度臨時総会議案1号における答申案②とは異なる部分について、取り上げて議論する余地がある3条文について考察する。第40条については、第4項と第6項についての準拠を新たに提案する。

◇ 【第4項準拠】報告は実情に合わせるだけでデメリットは無く、外部役員で無い場合においても、万一怠慢な理事長が現れた場合の押さえと出来る条文である。

◇ 【第6項準拠】外部役員で無い場合でも、利益相反のリスクはあり得るものであって、規定しておくべき条文である。委員会の議論でもそのように発言した覚えがあるが、反映出来ていなかった。対応した理事会運営細則への追記を検討したほうが良い。

#	（現行　令和3年12月1日版）団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案	提案
244	第40条（理事長）	（理事長）	（理事長）	（理事長）	答申②
245	理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次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、次に掲げる業務を遂行する。	答申②
246	（1）規約、諸細則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	一 規約、使用細則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	答申②
247	（2）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行う職員の採用又は解雇	二 理事会の承認を得て行う職員の採用又は解雇	答申②
248	2　理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。	2　理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	2 理事長は、区分所有法第25条に定める管理者とする。	答申②
249	3　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。	3 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。	3　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。	3 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。	答申②
250		4 理事長は、○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。		4 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。	準拠
251	4　理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	5 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。	4　理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	5 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。	答申②
252		6 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。		6 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。	準拠

A1-36. R6.4.7臨時総会議案について(2/3)第43条

◆ 第43条については、答申②通りとすることを改めて提案する。

◇ 外部役員で無い場合に4項目の条文追加を行うことのメリット・デメリットの議論はきちんとは行われていないが、デメリットについては現役の監事から、何度かにわたって意見が表明されている。

◇ 第2項の調査権については監事は当然持っている権限であり、現行規約においても実施出来る事を明文化しただけである。監事に就任する素人に対する大きなプレッシャーになることは現役監事からの指摘もあり、なり手不足の一因となりかねないというデメリットを検討するべきだろう。

◇ 第5項から第7項は、不正行為およびそのおそれを察知した場合の対応として、理事会へ報告することを定めているが、これも現行規約においても実施出来る事を、明文化しただけである。臨時総会を招集出来る事に加えて、毎月開催されている定例理事会以外に臨時理事会を自ら招集する権限にメリットがあるだろうか？

◇ 明文化することによる上記デメリットとの比較考量をした上でのしっかりとした議論をせずに、準拠すれば良いといった安易な判断は、管理組合業務に混乱をもたらすだけになるだろう。

#	（現行　令和3年12月1日版）団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案	提案
259	**第43条（監事）**	（監事）	（監事）	（監事）	答申②
260	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。	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。	答申②
261		２ 監事は、いつでも、理事及び第４０条第１項第二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項第二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	答申②
262	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。	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。	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。	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。	答申②
263	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。	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。	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。	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。	答申②
264		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。	答申②
265		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。	答申②
266		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発せられない場合は、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発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。	答申②

A1-37. R6.4.7臨時総会議案について(3/3)第53条

◆ 第53条（理事会）について

◇ 第2項　理事会の職務を明文化することについては、委員会での議論の結論として、取り入れないとの結論を得ているが、改めて議論しても良いだろう。

◆ 第2項一号　業務執行については、本来の役割なので、明文化するまでも無い。

◆ 第2項二号　理事の職務執行を、理事会がどうやって監督するのでしょうね。各役割の業務報告が毎月行われている実情を考えれば、明文化するまでも無いとも言えます。

◆ 第2項三号　理事長、副理事長および会計担当理事の選任および解任については、現行規約第37条の2項および3項で、総会決議での理事の選任と、理事長、副理事長及び会計担当理事の互選が決まっていますが、実情としては、総会議案にそれらの役職込みで議案として承認する慣行が出来ているため、ここで解任まで含めて互選を明文化することは、混乱の元となるでしょう。きちんとした議論も無しに、無批判に準拠を主張するのは、誠実な態度とは言えないでしょう。

◇ 理事会の議長を理事長に限定するのも、現実的では無いですね。理事長・副理事長が欠けていると、理事会が開催出来なくなってしまいます。災害時などに混乱してしまうのではありませんかね。

#	（現行　令和3年12月1日版）団地管理組合規約	20210622団地型標準管理規約	答申②改定案	R5年度臨時総会議案	提案
368	**第53条（理事会）**	（理事会）	（理事会）	（理事会）	答申②
369	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。	第53条 理事会は、理事をもって構成する。	答申②
370		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。	答申②
371		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	答申②
372		二 理事の職務の執行の監督		二 理事の職務の執行の監督	答申②
373		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	答申②
374	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。	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。	答申②
375	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。		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。	答申②
376	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。		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。	答申②

Appendix-2

A2-1. 【答申までの経緯】R3～R5年度の委員会における検討の経緯
A2-2. 【R3～R4年度の経緯】委員会における検討の経緯
A2-3. 【R5年度の経緯】長期修繕計画検討経緯
A2-4. 答申案「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」における資金計画
A2-5. マンションすまい・る債について
A2-6. 長期修繕計画作成の目的・考え方
A2-7. 長期修繕計画Ver9.1の積立金初期値推計
A2-8. 第2回大規模修繕の実績値活用時の値上がり想定幅について
A2-9. 第2回大規模修繕実績値活用時の値上がり想定幅の見直しについて

A2-1. 【答申までの経緯】R3～R5年度の委員会における検討の経緯

諮問時期・納期	諮問概要	検討状況	結果
R3年度 **R3.6.19諮問** (*1) 納期：2022（令和4）年10月定例理事会まで	①第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、**現行の長期修繕計画v8.2**について検討し、改定案を策定すること ②（一社）かながわ土地建物**保全協会からの長期修繕計画案**が提示された場合は、検討の参考に取り入れること	◆現行の長期修繕計画v8.2の検討、管理会社からの資料（総合点検結果および長期修繕計画案）の提示までを実施し、それ以降の検討を休止した。	規約改正の検討およびコロナ禍のため、再計画となった。
R4年度 **R4.2.19諮問（追加および修正）** 納期：2023（令和5）年12月定例理事会まで	① 同上 ② 保全協会からの長期修繕計画案が提示される見通しとなり、検討の参考とすること	◆第６回以降、ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、改定案のたたき台として長期修繕計画Ver9.0案（たたき台）を作成した。 ◆第８回委員会において、Ver9.0案（たたき台）の検討課題案を討議し、実質的に、次年度の委員会活動計画となる今後の検討計画案を策定した。	次年度の委員会活動計画を含む中間報告を理事会に提出した。(*2)
R5年度 **同上**	同上	◆7月：長期修繕計画Ver9.0(案)（均等値上げ+64%となる内容）を配布し、金額・支出の山を下げられる提案を求めた。 ◆9月：管理会社からの情報・問合せへの回答を検討して妥当なものを取り入れ。提案の方法で山を下げて「長期修繕計画Ver9.0案20230909k4.1」(*3)を得た。 ◆11月：直接架設の費用も実績値・2年度分割により「長期修繕計画Ver9.0案20231014k1」(*4)を得た。付加価値的な項目の再検討、規約第22条対応を検討して取り入れた「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」(*5)を得た 。	答申案として、長期修繕計画の体裁に整えて討議。

項目		20230708k3	20230909k4.1改	20231014k1	20231014k2
修繕費用見積もりのアプローチ		項目検討の結果をまとめた主要項目について実績値+16%を採用 ⇒支出の山を下げる提案求む	大規模修繕工事の２年度払い、7項目の施工延期 ⇒直接架設に着目	直接仮設を実績値・２年度払いに変更	玄関扉・防犯カメラを計上
修繕費合計（30年間）		19.0億円	18.3億円	17.4億円	17.9億円
積立金値上げ	比率	64.0%	15.1%	8.1%	9.0%（繰入有り）
	平均値上げ月額	7,397円/月	1,747円/月	939円/月	1,046円/月
（参考）	保全協会版	85.5%　9,885円/月			

A2-2. 【R3～R4年度の経緯】委員会における検討の経緯

R3.6.19諮問

2.　長期修繕計画の見直し作業を行い、改定案を答申すること

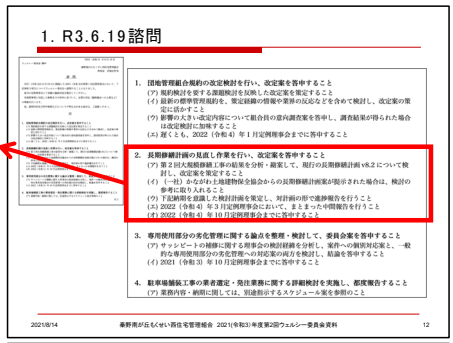
① 第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、**現行の長期修繕計画v8.2**について検討し、改定案を策定すること

② （一社）かながわ土地建物**保全協会からの長期修繕計画案**が提示された場合は、検討の参考に取り入れること

③ 下記納期を意識した検討計画を策定し、対計画の形で進捗報告を行うこと

④ 2022（令和4）年3月定例理事会において、まとまった中間報告を行うこと

⑤ 2022（令和4）年10月定例理事会までに答申すること



R3年度の長期修繕計画検討の状況

◆現行の長期修繕計画v8.2の検討、管理会社からの資料（総合点検結果および長期修繕計画案）の提示までを実施し、それ以降の検討を休止した。

R4.2.19諮問（追加および修正）

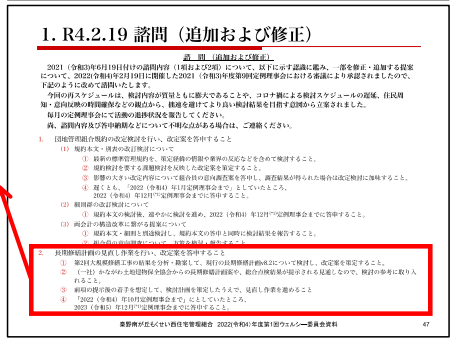
2.　長期修繕計画の見直し作業を行い、改定案を答申すること

① 第2回大規模修繕工事の結果を分析・勘案して、現行の長期修繕計画v8.2について検討し、改定案を策定すること。

② （一社）かながわ土地建物保全協会からの長期修繕計画案や、総合点検結果が提示される見通しなので、検討の参考に取り入れること。

③ 前項の提示後の着手を想定して、検討計画を策定したうえで、見直し作業を進めること

④ 「2022（令和4）年10月定例理事会まで」にとしていたところ、
2023（令和5）年12月定例理事会までに答申すること。



R4年度の長期修繕計画検討の状況

◆第6回以降は長期修繕計画の見直し検討を進めた。ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、基本的な考え方を整理した上で、改定案のたたき台となるVer9.0案（たたき台）を策定出来る状態となったので、少し時間を掛けて**長期修繕計画Ver9.0案（たたき台）を作成**した。

◆第8回委員会において、Ver9.0案（たたき台）における**検討課題案を討議**し、いくつか追加・修正を行った上で、**今後の検討計画案を了承**した。実質的に、次年度の委員会活動計画となるので、これを含む活動概要を、諮問時に要求されていた中間報告として、理事会に提出した。

◆長期修繕計画の見直しは、中間報告に記載したように、令和5年度の業務計画として引き続き行う。

諮問2 長期修繕計画

A2-3. 【R5年度の経緯】長期修繕計画検討経緯

◆ 7月：前回までの検討結果をまとめ長期修繕計画Ver9.0(案)を作成・印刷・配布（均等値上げ+64%となる内容）した。金額・支出の山を下げられる提案を求めた。

◆ 9月：管理会社からの情報・問合せへの回答を検討して、妥当なものを取り入れ。提案の方法で山を下げて、「長期修繕計画Ver9.0案20230909k4.1」 を得た。

◆ 11月：直接仮設の費用も実績値を用い、2年度に分割する案により「長期修繕計画Ver9.0案20231014k1」 を得た。

◆ さらに、付加価値的な項目の再検討、規約第22条対応を検討して取り入れた「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」を得た 。

項目		20230708k3	20230909k4.1改	20231014k1	20231014k2
修繕費用見積もりのアプローチ		項目検討の結果をまとめた主要項目について実績値+16%を採用 ⇒支出の山を下げる提案求む	大規模修繕工事の２年度払い、7項目の施工延期 ⇒直接架設に着目	直接仮設を実績値・２年度払いに変更	玄関扉・防犯カメラを計上
修繕費合計（30年間）		19.0億円	18.3億円	17.4億円	17.9億円
積立金値上げ	比率	64.0%	15.1%	8.1%	9.0%（繰入有り）
	平均値上げ月額	7,397円/月	1,747円/月	939円/月	1,046円/月
（参考）	保全協会版	85.5%　9,885円/月			

A2-4. 答申案「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」における資金計画

◆ 「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」の特徴は、以下の様にまとめられる。

1. ビジョンの検討、項目の精査などを丁寧に進め、基本的な考え方を整理した上で、改定案のたたき台となるVer9.0案（たたき台）を策定した。
   - ① 2回計画の大規模修繕の支払い5億円を2年に分け、翌年に移動し支出の山を下げる。
   - ② 2028年の外柵整備2100万円を2040年以降に移動。
   - ③ 2036年の自転車置場取替2900万円を2040年以降に変更。 2052年の通路補修を2052年まで掛かる第4回大規模修繕後の2055年以降に移動
   - ④ 屋内外の給水管、配水管改修を2024年の調査結果を基に2045年以降に移動
   - ⑤ 2回計画の大規模修繕工事における直接仮設の費用について、第2回大規模修繕工事の実績値（＋16%の値上がりを想定）に変更し、さらに2年度支払いに分割する。
2. 防犯カメラの設置を検討するべく、概算を計上する。
3. 玄関扉（防犯、断熱、防災機能に関する性能向上が期待出来る内容である）について、概算を計上する。

◆ 修繕費合計17.9億円を賄える資金計画として以下の2案を提案する。

長期修繕計画Ver9.0案20231014k2		
資金計画案	修繕費合計（30年間）	17.9億円
案① 積立金値上げ	比率	12.1%
	平均値上げ月額	1,404円/月
案② 4千万円の繰入と積立金値上げ	比率	9.0%
	平均値上げ月額	1,046円/月

- ➢ 討議の結果、案①が選択された場合は、前回配布した答申文書中の9.0%値上げ（2箇所）を、12.1%と修正する。
- ➢ 答申としての採決対象は、答申文書全体（「長期修繕計画Ver9.0案20231014k2」を含む）である。

A2-5. マンションすまい・る債について

商品概要

- 国の認可を得て、機構が発行する10年満期の「利付10年債」です（下図のイメージ）。
- 10年後の満期まで毎年1回、合計10回利息が受け取れ、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。なお、利息は毎年2月に受け取れます。
- 1口50万円単位で、同一口数で最大10回継続購入して積立可能です（1回のみの購入も可能）。
- 中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払いします。

中途換金は可能ですか？

- 修繕工事等のために必要な場合、第1回の債券発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
- マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していなくても中途換金が可能な場合があります。

手続の流れ

<2023年度募集の場合>

2021年度募集分から抽せん制度を廃止し、応募受付期間中の応募については、全て受け付けることとなりました。
ただし、募集口数には上限があるため、各債券の上限口数に達する見込みとなった場合は、債券毎に応募受付終了日をこれより早い日に変更する可能性があります。
その場合は、変更後の応募受付終了日の1か月前をめどに機構ホームページ等にてご案内します。
なお、応募受付終了日を変更した場合であっても、受付郵便局の消印が変更後の応募受付期間内である応募については、全て応募を受け付けます。

商品概要	
債券の購入額	マンション全体の１年あたりの修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。）を加えた金額の範囲内です。 なお、この範囲内でマンションすまい・る債を購入することを「積立て」といいます。
購入口数	１回あたり、１口を50万円として、複数口購入することができます。
購入回数	同一口数であれば、最大10回（毎年１回）継続購入して積み立てることができます。
利息の受取	満期まで毎年１回定期的に利息をお支払します。
中途換金	初回債券発行日から１年以上経過すれば、手数料なしで、修繕工事等のために、１口単位（50万円）で中途換金が可能です。また、中途換金時には、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払します。
債券の満期	購入する各債券の満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
保護預り	購入した債券が盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来すことのないように、全ての債券を機構が無料で保管します。 ※債券を譲渡又は質入れすることはできません。
債券発行までのスケジュール（概要）	応募：応募受付期間：４月中旬から10月中旬まで【２章参照】※ ※応募書類の確認等完了後、「受付及び登録内容のお知らせ」の送付 ▼ 購入：①積立用書類のご返送：11月下旬から１月中旬まで【３章参照】 ②積立金のお振込み　：11月下旬から２月初旬まで【３章参照】 ▼ 発行：債券発行：２月20日頃【３章参照】

住宅金融支援機構
https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html

A2-6. 長期修繕計画作成の目的・考え方

将来の劣化等に対応して必要になる補修工事等を精査して必要となる項目・費用・時期をガイドに沿った形で、「長期修繕計画」の形で策定する。

→ 将来必要になる補修工事等の項目・費用・時期について「長期修繕計画」の形で合意形成を行う

→ 「長期修繕計画」によって必要となる資金確保の方法について合意形成を行う

- 上記のロジックを遵守することが重要である。
- そうでないと、項目・費用・時期に関する判断が恣意的なものになったり、合意形成における判断が無責任なものになりかねない。最初に決めたビジョンに添った検討が重要だ。
- 当団地の積立金水準（秦野市内でも最低レベル）から考えても、値上げ無しを前提に上記ロジックを反転させる必要性は無い。意味のあるロジックでの合意形成が必須である。

A2-7. 長期修繕計画Ver9.1の積立金初期値推計

2024(令和6)年度　修繕維持積立金会計収支予算　着地予測

収入の部

項目	2024年度予算	決算予想	備考
修繕維持積立金	46,194,000	46,194,000	月額3,849,800円×12ヶ月
監理費会計より繰入	0	0	
雑収入	0	0	
受取利息	4,000	4,000	
小計	46,198,000	46,198,000	
前記繰越金	336,680,285	336,680,285	
合計	382,878,285	382,878,285	

支出の部

項目	2024年度予算	決算予想	備考
計画修繕費	5,000,000	0	住宅情報盤改修の為の調査、設計費
緊急修繕費	5,000,000	0	規約第29条第二項第二号による修繕費
小計	10,000,000	0	
次期繰越金	372,878,285	382,878,285	
合計	382,878,285	382,878,285	

長期修繕計画Ver9.1の修繕維持積立金初期値は　¥382,878,285　と予測される。

2023/1/14：第７回ウェルシー委員会資料

A2-8. 第2回大規模修繕の実績値活用時の値上がり想定幅について

- 第2回大規模修繕工事の入札は、2019年11月5日付けで見積依頼書が発送され、2019年12月7日に開封されている。従って、この工事の単価は、2019年11月時点の工事原価（指数119.8）をベースにしていると考えられる（建設物価調査会2022/12/12版建築費指数から）。
- 指数が得られているのは、2022年12月（指数140.3）までであり、その後の円レートの変動による資材費の値下げ分を見込んだとしても、コロナ禍後の需要回復による値上がりは継続的にあるものと想定され、消費者物価の上昇基調（年率4.0%）からみて、人件費の値下がりは全く期待出来ない。また、この情勢が向こう15年間続くとも考えにくい。
- 上記指数間の値上がり率は+17.1%となる。第2回大規模修繕工事の実績値を長期修繕計画に用いるに際して加味すべき値上がり幅として、+16%と仮定する。
- 現時点で向こう15年間続く安定したインフレ率は想定出来ないため、継続的なインフレ率の設定は見送り、長期修繕計画の見直し時に単価を再検討することで、対応していくことを提案する。

A2-9. 第2回大規模修繕実績値活用時の値上がり想定幅の見直しについて

- 前回と同様に、（一社）建設物価調査会の建築費指数のページを参照して、指数間のアップ率から値上がり推定幅を導き出す。
  https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_kentiku/
  （東京地区の建築種類2　集合住宅（ＲＣ造）における、工事原価の動向データから）
- 基準年が2011年から2015年に変更になっているため厳密に同一の算出は不可能だが、同じ考え方で算定すると下表のようになる。

2023/1時点の推定における推計時点	時期	工事原価指数 2011年平均=100
第２回大規模修繕工事の入札	2019年11月時点	119.8
実績値値上がり想定時点	2022年12月時点	140.3
推定値上がり幅		117%

2024/8時点の推定	時期	工事原価指数 2015年平均=100
第２回大規模修繕工事の入札	2019年平均	103.6
実績値値上がり想定時点	2024年8月時点	131.5
推定値上がり幅		127%

- 本見直しによる値上げ率の算定結果は、右表のようになる。
  （答申案では、値上がり想定にほぼ今回の見直し値を用いてしまっていた）

実績値活用時の値上がり率想定	答申案の考え方による値上げ率算定結果（指数計算の誤り訂正有り）	
建設物価の推定値上がり率	17%	27%
提案する値上げ率	8.6%	14.1%