

管理組合同約改定の基本構想

2022年4月2日

シャルム浦安理事会

シャルム浦安管理組合同約改定委員会

管理組合規約改定の基本構想

目次

	頁
1 管理組合規定改定の基本方針.....	1
2 管理組合規定改定作業体制図及び作業機関関連図.....	1
3 作業スケジュール.....	1
4 作業方法.....	2
5 作業上の留意点.....	2

付 表

- 表 2-1 管理組合規約改定作業体制
表 2-2 管理組合規約改定作業スケジュール

付 図

- 図 2-1 作業機関関連図

管理組合規約改定の基本構想

1. 管理組合規定改定の基本方針

管理組合規定改定委員会は、既存の規約を国交省が作成した標準管理組合規約に準拠した管理会社所有の管理組合規約（以降、標準規約）を軸として、関連上位法並びに当マンションの管理組合理事会が過去40年間に亘り蓄積した経験を踏まえ、現在直面している二つの課題（居住者の老朽化と建物老朽化）に対応すべく、さらにシャルム浦安居住者の今後の快適なマンション生活の構築及び当マンションの資産価値維持・向上に寄与する管理組合規約を作成することを基本方針とする。

2. 管理組合規定改定作業体制図及び作業機関関連図

(1) 管理組合規約改定作業体制

管理組合理事会は、作業量及び作業の重要性に鑑み、管理組合規約改定委員会を下部機関として設置する。作業の効率化を考え、管理組合規約改定委員会を「規約改定委員会作業グループ」と「支援委員会を核とした支援グループ」から構成することにした。この委員会の構成員は居住者の中から募った有志として、理事会の承認を得た者とする。

表 2-1 管理組合規約改定作業体制

グループ	主たる任務
規約改定作業グループ	規約改定作業の遂行
支援委員会を核とした支援グループ	作業グループから受けた相談に対し、適切な助言もしくは支援の実施

(2) 作業機関関連図

作業に関する対象機関は、総会、理事会、管理組合規約改定委員会（規約改定委員会作業グループと支援委員会を核とした支援グループ）、居住者及び管理会社である。上述の基本方針に則り、作業を効率良く実施するため、管理組合規定改定委員会は、下図に示すような作業対象機関との関係を構築することとする。

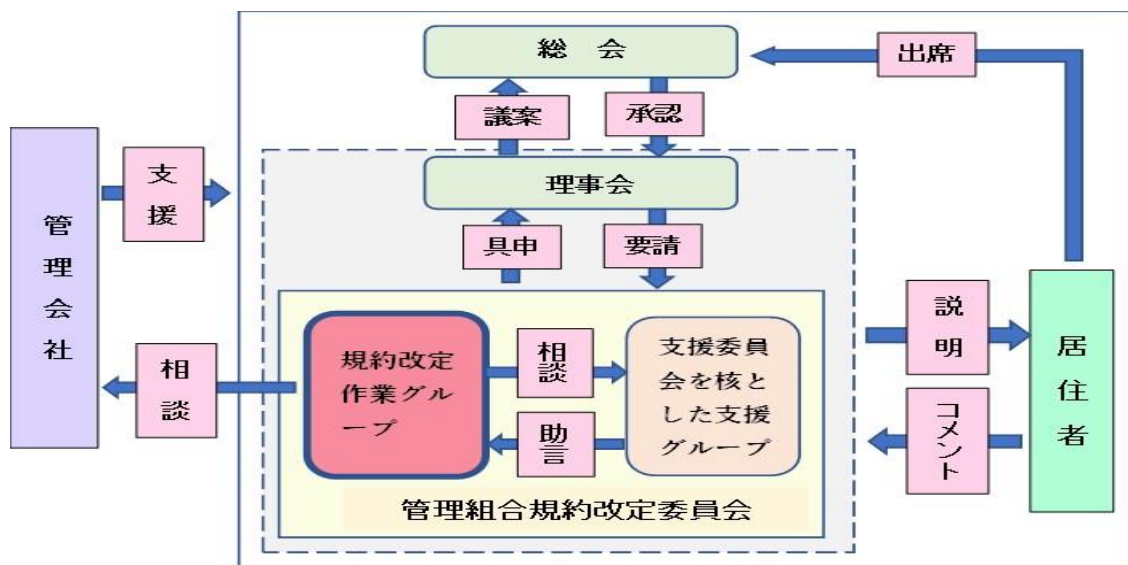


図 2-1 作業機関関連図

3. 作業スケジュール

作業期間は、下図に示すように2022年4月から2023年11月までの18カ月間とする。

表2.2 管理組規約改定作業スケジュール

活動項目		2022												2023																				
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
(1)	キックオフ会議	予定	★																															
	実績																																	
(2)	現規約・標準規約の関係 予備確認	予定		→	→																													
	実績																																	
(3)	現規約への過去追加項目 洗い出し	予定			→																													
	実績																																	
(4)	標準規約内容互換性精査(文 言、不整合内容洗い出し)	予定			→	→	→	→	→																									
	実績																																	
(5)	現規約過去追加項目の標 準規約への反映	予定											→	→																				
	実績																																	
(6)	総会にて中間報告及び重 要事項(予算等)承認依頼	予定																				★												
	実績																																	
(7)	新規約案作成	予定																																
	実績																																	
(8)	新規約案の居住者への説 明会	予定																				★												
	実績																																	
(9)	新規約案に対する意見取 集	予定																																
	実績																																	
(10)	意見内容検討	予定																																
	実績																																	
(11)	検討結果を新規約案へ反 映及び最終案作成	予定																																
	実績																																	
(12)	最終案の居住者への説明 会	予定																				★												
	実績																																	
(13)	最終案の微調整・推敲	予定																																
	実績																																	
(14)	総会にて最終版承認、新 管理規約運用開始	予定																				★												
	実績																																	
重要事項			キックオフ会議							総会 中間報告											新規約案初版 公開、居住者へ の説明会						最終版公開居住 者への説明会						総会にて最終版 承認	新規約運用開始

4. 作業方法

作業に当たっては、先ず上述の標準規約を軸として、現規約との整合性及び現規約改定履歴を詳細に検討する。特に、この検討において、当マンションと取り巻く社会環境並びに自然環境に留意する。この検討結果にもとづき、標準規約の修整(加筆や削除)を行う。なお、このような実作業は、「規約改定作業グループ」が下記要領にて行い、その経過については下記方法にて適時に居住者へ説明することとする。

- 定例会議、作業について
- ◇ 連絡会議(毎月第三土曜日：10:00-12:00)
- ◇ 改定作業(毎週木曜日：19:00-21:00)
- 居住者とのコミュニケーションについて
- ◇ 月次活動報告書(管理組協議事録に添付)
- ◇ 居住者へのアンケート
- ◇ 居住者説明会(新型コロナ禍動向を見極めつつ適宜開催)

5. 作業上での留意点

- 作業を進める上で必要な居住者への説明や必要予算(各戸配布物印刷費用等)については、管理組合理事会の承認を得ることとする。
- 作成した規約および関連資料は、今後の追記や削除などの修整作業を考慮して電子ファイルとして保存する。