

添付資料 -3

色分けによる管理組合規約改定作業（サンプル）

作業日	マンション標準管理規約（国土交通省作成）	シャルム浦安現規約（平成13年2月改訂）	管理会社所有管理規約（国土交通省に準拠）	作業コメント	シャルム浦安現規約との対比	管理会社への質問
2022/5/26	第1章 総則 第1条 (目的) 第2条 (定義) 第3条 (規約及び総会決議の遵守義務) 第4条 (対象物件の範囲) 別表第1 第5条 (規約及び総会の決議の効力) 第6条 (管理組合) <u>第6条に詳細規定</u>	第1章 総則 第1条 (意義及び目的) 第4条 (用語の定義) 第3条 (規約の遵守義務) 第10条 (本規約の対象物件) 第8条 (権利・義務の承継) 第5条・第6条・第7条・第9条 (管理組合の構成)	第1条 (目的) 第2条 (目的) 定義) 第3条 (規約及び総会決議の遵守義務) 第4条 (対象物件の範囲) 第5条 (規約及び総会の決議の効力) 第6条 (管理組合)	国土交通省も管理会社も同文であり、そのまま採用 同上 同上 同上 同上 同上	新旧共に同様の記述 現規約には明確な記述なし 略同一、現規約は区分所有者を組合員と表記 現規約には、地積に建築確認対象面積、総戸数、専有部分、共用部分の記載なし 現規約には、新規約2占有者…の条項なし 現規約は、管理組合員の構成・管理者・組合員の資格・権利義務の継承・管理組合事務所項目からなる。	
2022/6/2	第2章 専有部分等の範囲 第7条 専有部分の範囲 第8条 共用部分の範囲 第3章 敷地および共用部分等の共有 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禁止 第4章 用法 第12条 専有部分の用途 第13条 敷地及び共有部分等の用法 第14条 バルコニー等の専用使用権 第15条 駐車場の使用	第11条 専有部分の範囲 第12条 共用部分の範囲 第13条 土地及び共有部分の共有持分 第13条 土地及び共有部分の共有持分 第14条 共有持分の分割請求及び単独処分禁止 第15条 使用上の遵守事項 第16条、第17条 バルコニー・ルーフバルコニー、専用庭 第18条 賃貸駐車場	第7条 専有部分の範囲 第8条 共用部分等の範囲 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禁止 第12条 専有部分の用途(全文採用) 第13条 敷地及び共有部分等の用法 第14条 専用使用部分(全文採用) 第15条 駐車施設の使用	新規約に網戸を専有部分として追加する 長谷工規約第7条4項を全文追加 長谷工ひな形の別表-1を採用(網戸は専有部分とする) 長谷工ひな形の別表-3を採用 長谷工ひな形の別表-3を採用、議決権割合については一票/一戸を踏襲 住宅使用の目的を定めたため重要条項と考える(暴力団事務所としての使用禁止にも適可 管理会社規約を採用するが、12条の2ペット飼育に関してはシャルム浦安現行細則(ペットの飼育規則)とし、12条の2は規約本文から削除する。 第12条、13条とも管理会社規約文言そのまま採用(詳細かつ具体的な記述有り) 管理会社規約文言、別表-2をそのまま採用 国土交通省・管理会社の内容はほぼ同一(長谷工ひな形文言どちらを採用するか要検討)、駐車場契約書の見直しも検討	現規約には個別の部分についての規定が明記されていない。長谷工規約には専有部分について国土交通省の規約に追加部分あり 現規約の共用部分は建物、付属設備、付属設備との表記、国土交通省と長谷工は別表標記により具体的に範囲を規定している 現規約は共有部分の規定と持ち分規定が13条に包含されているが、国土交通省は9条(共有)10条(持分)に分けている 現規約は文言での規定となるが、長谷工は添付資料でようさいを明記している 現規約、国土交通省、長谷工ともほぼ同一規定 現規約には規定なし 現規約は、遵守事項は「使用細則」によるとしている 現規約16条2項及び3項は残す 現規約は略同じ。別途使用規則が定められている	網戸は何か共有部分なのか？ 公正証書、壁芯計算の記述が必要か確認 公正証書、壁芯計算の記述が必要か確認 シャルム規約第38条にある先取特権とは何か確認(駐車場について)
2022/6/9	第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用 第17条 専有部分の修繕等	第26条-(6)、第27条、第28条 容認事項、管理施設の無償貸与、集会室 第24条 協力義務	第16条 敷地及び共用部分等の第三者の使用 6.宅配ボックスの項目は該当しないので削除 第17条 専有部分の修繕等	集会室の外部使用並びに宿泊について要検討 シャルム規約第26条削除に関しては別途検討 国土交通省17条7項は削除、現行リフォーム申請書を精査する。支援委員会とも要協議	現規約は第3者に使用させるのは集会室だけ、対して管理会社規約は総会議決で敷地及び共用部分の一部を第三者へ使用させることが出来る 新規約は専用部分の修繕に関し詳細に規定しているが、現規約は他の組合員の専有部分の使用権請求が出来るとしている	
2022/6/16	第18条 使用細則 第19条 専有部分の貸与 第5章 第1節 総則 第20条 区分所有者の責務	第22条及び規約使用細則 規約使用細則 現規約の使用細則に該当(1.一般的禁止事項) 現規約の使用細則に該当(2.一般的遵守事項) 第22条 損害賠償	第18条 使用細則 第19条 専有部分の貸与 第20条 区分所有者の責務	既存の追加規定に関しては規約本体に入れる？ 管理会社規約には条項違反に対する連帯責任の記載がある。更に19条の2(反社会的勢力の排除の定めがある。)本件は支援委員会との協議が必要。 長谷工規約には詳しく個別の規定が設けられ更に第20条の2(損害賠償)の追加項目もあるので採用	現規約の使用細則の一覧表を作成してどう取り入れるのか考慮する。 現行規約には反社会勢力に対する条項が無い。 現規約には区分所有者の責務の条項は無いが、マンションの価値向上に大きく寄与する重要条項として導入を強く推奨。	
2022/6/23	第21条 敷地及び共有部分等の管理 第1項	第29条、第30条 管理組合の業務、共有部分の管理運営に関する業務の範囲 同上	第21条の1 敷地及び共有部分等の管理 第1項 第21条の1 敷地及び共有部分等の管理 第2項	長谷工規約の条文が専用使用部分について具体的(窓ガラス、網戸、住宅情報基盤及び各感知器…) 国土交通省規約には該当する但し書きが無い。	現規約は管理組合及び、業務の範囲を箇条書きにしているだけで、実務内容に関する記述がされていない。長谷工規約の採用を検討 同上	

作業日	マンション標準管理規約（国土交通省作成）	シャルム浦安現規約（平成13年2月改訂）		管理会社所有管理規約（国土交通省に準拠）	作業コメント	シャルム浦安現規約との対比	管理会社への質問
2022/6/30	第21条 敷地及び共有部分等の管理 第2項	同上	同上	第21条の1 敷地及び共有部分等の管理 第3項	管理会社規約の条文が専用使用部分について管理組合が行う項目が具体的(一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む)	同上	本条項が長谷工規約には何故ないのか？、第3,4,5項の解釈について
	第21条 敷地及び共有部分等の管理 第6項	同上	同上	第21条の1 敷地及び共有部分等の管理 第4項		同上	
	第21条 敷地及び共有部分等の管理 第3,4,5項	同上	同上		管理会社規約には該当する条項無し。	同上	
		同上	同上	第21条の2 住宅内情報機器及び住戸内消防用設備の管理 第1,2項	国交省規約には該当する条項無し。 住戸内消防用設備とは何か 各住戸の赤いボタンの機能確認	同上	
		同上	同上	第21条の2 住宅内情報機器及び住戸内消防用設備の管理 第3項(一、二、三、四)	国交省規約には該当する条項無し。 マンションの防犯、高齢者対応に大きく寄与する重要条項として導入を強く推奨。	同上	
	第22条 窓ガラス等の改良	—	該当規約無し	第22条 窓ガラス等の改良	本項は第17条“専有部分の修繕等”と密接な関係があり、委員会として17条は管理会社規約を採用したので本項も長谷工規約に関しては採用する。但し第4項に関しては支援委員会とも協議(細則に定める?)して詳細を決定する。 管理会社規約の文面に以下を追記する必要あり 第一項：全戸対象の案件の場合 第二項：一部の住戸が対象の案件の場合	現規約には規定がないためにコメント無し	
	第23条 必要か所への立入り	—	該当規約無し	第23条 必要か所への立入り	管理会社規約を採用する。 第6項の1の文面に以下を追記 “住民からの救助要請があった場合”を追加する 第6項の2に関しては破損個所の原状復帰は“管理組合が費用負担する”に変更する旨委員会から提案したい。		
第24条 損害保険	第37条	火災保険契約	第24条 損害保険	国交省規約には受け取った保険金による原状回復に関する記述が無いので、シャルム浦安現規約の該当文言を追記する。	シャルム浦安現規約第37条2項の規定が国交省及び長谷工規約には明示されていない		
第2節 費用の負担							
2022/7/14	第25条 管理費等	第25条	管理費及び修繕維持積立金の負担	第25条 管理費等	国交省の規約には専用庭利用料の記述が無いので管理会社規約を採用	シャルム浦安現規約は各戸が支払う管理費、修繕積立金の算出基準が明示されていない。	
	第26条 承継人に対する債権の行使	—	該当規約無し	第26条 承継人に対する債権の行使	管理会社規約の記述がより具体的なため		
	第27条 管理費	第32条	管理費	第27条 管理費	管理会社規約を採用。しかしながら、十項は地域コミュニティという表現には定義の曖昧さから拡大解釈の懸念があるので削除。十二項に防災管理者を追記	シャルム浦安現規約には長谷工規約二項、九項、十一項にあたるものが無い。	
	第28条 修繕積立金	第33条	修繕維持積立金	第28条 修繕積立金		シャルム浦安現規約には国交省規約の1項の四、二項、3項、4項、5項が無い	
		第34条	修繕維持積立金の追加徴収		シャルム浦安現規約第34条“修繕維持積立金の追加徴収”は重要な条項の為新規約に追加する。(マンションの建て替え等の円滑化に関する法律：平成14年法律第78号のPDFを資料として追加)		
		第35条	管理費及び修繕維持積立金の徴収		シャルム浦安現規約第35条“管理費及び修繕維持積立金の徴収”は重要な条項の為新規約に追加する。		
	第29条 使用料	第18条	賃貸駐車場	第29条 使用料	駐車場使用料を修繕積立金として積み立てることが明記されているので国交省規約を採用	現状駐車場使用料を修繕積立金に振り替えているが規約には明記されていない	
		第36条	共用部分から生じる収益				
	第6章 管理組合						
	第1節 組合員						
	第30条 組合員の資格	第7条の1項	組合員の資格	第30条 組合員の資格		第30条、第31条は各条文はほぼ同じだが、日本国外居住者に関する規定が無いので長谷工規約を採用	
	第31条 届出義務	第7条の2項	組合員の資格	第31条 届出義務	管理会社規約には第2項として日本国外に居住する組合員の届け出義務が明記されている		
	第2節 管理組合の業務						