

ー福管連はなぜ独自のモデル管理規約を作ったかー

1. 福管連モデル規約作成の趣旨

国土交通省の標準管理規約は、暴力団入居、地上げ、大規模改修への対処、高齢者の増加、役員のなり手不足など、本当に管理組合が悩んでいる諸問題に対して、ストレートに対応していませんでした。

福管連では、これらの問題に対応できる規約を作ろうとの趣旨で昭和63年にマンション問題に詳しい福岡マンション問題研究会の弁護士の方々のご指導を受けながら福管連モデル管理規約を作成しました。当時、暴力団入居で悩む管理組合も多く、暴力団排除規定を盛り込んだこのモデル規約はマスコミでも大きく取り上げられました。

2. 平成9年2月の標準管理規約の改正

平成9年2月に建設省（当時）は、標準管理規約を改正しました。その主な改正内容は次のとおりです。

- (1) 大規模修繕を実施していくための前提となる「長期修繕計画の作成・変更」を管理組合の業務に追加
- (2) マンション使用をめぐるトラブルが多くなっていることから、公平性を確保し、マンション管理適正化を図るため次の点を改正
 - ① 駐車場の使用をめぐる区分所有者間の公平性を図るために「専用使用权」という文言を削除
 - ② 専有部分におけるリフォームをめぐるトラブルを未然に防止し、建物全体への影響を考慮するという観点から、専有部分のリフォーム工事を行う場合の事前届出など手続き規定を整備
 - ③ 給排水管等の専有部分についても、必要により管理組合が一体として管理できるとの規定の追加
 - ④ 単棟型の他、団地型と複合用途型の標準管理規約を新たに追加以上の改正に対応して、当会のモデル規約も、再び弁護士の監修をいただいて改定新版を発行しました。標準規約の改正内容を盛り込んだほか、これに含まれていない理事長の訴訟追行権附与、役員2年任期・半数交替制、賃借人の役員就任資格などの規定を追加しまし

た。

3. 平成16年1月の標準規約の改正

国土交通省は、再び平成16年1月に標準規約を改正しました。その主な改正内容は次のとおりです。

- (1) 標準管理規約の名称を、これまでの「中高層共同住宅標準管理規約」から「マンション標準管理規約」に変更
- (2) 標準管理規約は、当初「関係業会団体の指針」として活用するために作られましたが、今回の改正では「管理組合が管理規約の制定・変更をする際の参考」との位置付けに変更
- (3) マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえ、新しい管理組合業務を追加
 - ① 設計図書管理
 - ② 修繕等履歴情報の整理及び管理
 - ③ 地域コミュニティにも配慮した居住者間の形成
 - ④ 未納管理費の請求に関する規定の充実(提訴の理事会決議、弁護士費用等の滞納者負担)
 - ⑤ 窓ガラス等開口部への工事に関し環境問題、防犯問題の視点から対応方法の充実
- (4) 区分所有法改正に合わせて建替えに関する規定の整備
- (5) マンション管理に専門的知識を有する者の活用
- (6) 大規模改修工事の総会決議を、区分所有法の改正にあわせて特別決議事項から普通決議事項に変更
- (7) 理事会の決議による専門委員会の設置を規定
- (8) 総会の議事で「可否同数の場合には、議長の決するところによる」との文言を削除
- (9) マンションの設備の状況を踏まえ、インターネット通信設備、オートロック設備、宅配ボックス等を共用部分として追加するとともに、給排水管の共用部分の範囲を詳細に規定
- (10) ペット飼育を認める場合、認めない場合のそれぞれの規約文例をコメントに記載

(11) 議事録の電磁的記録、電磁的方法による決議に関する規定の新設



福管連では、これらの標準管理約改正関連以外の事項についても従来のモデル規約を見直し、管理組合の業務にマンションの福祉に関する事項を追加、区分所有者が法人である場合の役員就任資格規定、役員の倫理性の強化、区分所有者名簿等閲覧におけるプライバシーの保護、業務委託の場合の管理組合主体性の維持、配偶者及び一親等の親族の役員就任資格、普通決議の要件を全区分所有者の議決権の過半数とするなどの整備を行ないました。

4. 平成23年7月の標準規約の改正

平成23年7月に、再度、マンション標準管理規約が改正されました。

- (1) 役員の資格要件の緩和（「現に居住する」要件を削除）
- (2) 長期修繕計画書等の書類等の保管等に関する整理（保管責任者の明確化・閲覧・保存方法について規定追加）
- (3) 議決権行使書・委任状の取扱いの整理（46条関係コメントの改正）
- (4) 委任状による代理人の範囲の規定を削除
- (5) 会計年度開始後予算成立までの支出は理事会承認、総会報告事項
- (6) 理事長による未納管理費等の請求の訴訟その他法的措置追行の理事会承認
- (7) 財産の分別管理等に関するコメント改正（適正化法施行規則と整合）
- (8) 共用部分の範囲に関する用語改正（標準管理委託契約書と整合）



福管連では当初から入れていた暴力団排除が、今回コメントに「暴力団員等を総会の代理人欠格事由と規約に定めることもできる」として、標準管理規約では初めて暴力団等排除の文字が登場しました。役員の居住要件の廃止は、モデル規約ではすでに役員資格を配偶者等に認めていましたから、採用しませんでした。

5. 団地型マンションと単棟型マンションの法的相違点

団地型マンションには、区分所有者全員の共有となっている土地や集会所等の附属施設を管理する全体管理組合と各棟を管理する各棟管理

組合が存在する点で、単棟型、複合用途型と大きな相違点があります。団地全体の管理組合が各棟も一元的に管理している場合でも、次のとおり、区分所有法上各棟の管理組合でしか行えない事項があります。

- (1) 共同の利益に反する行為を行う義務違反者に対する差止めその他の訴訟の提起（区分所有法第57条～第60条）
- (2) 建物の一部滅失の場合の共同部分の復旧及び建替えに関する集会の決議（区分所有法第61条～第64条）
- (3) 専有部分と敷地利用権の一体性の原則に関する第22条に規定する各規約の設定、変更、廃止

これらは、各棟の専決事項であり、全体管理組合の規約で定めても、全体の団地総会で決議することはできず、決議しても無効となります。

◇ ◇

今回の改正に当たっては、次の弁護士の方々に監修をしていただきました。福岡マンション問題研究会に所属され、日頃からマンション問題の研究と紛争の解決に努力しておられる先生方です。ここに記してご協力に深く感謝の意を捧げます。

弁護士	碓	啓太	弁護士	大庭	康裕	弁護士	岡部	史卓
弁護士	熊谷	靖夫	弁護士	小宮	通充	弁護士	清水	隆人
弁護士	津崎	徹一	弁護士	中島	繁樹	弁護士	中村	匠吾
弁護士	淵上	勤	弁護士	榎本	美穂	弁護士	松坂	徹也
弁護士	安原	伸人	弁護士	吉野	悠	(五十音順・敬称略)		

平成23年10月17日

NPO法人 福岡マンション管理組合連合会

(注)このホームページに掲載のモデル規約では、コメント、別表、別図、別紙は省略させていただいております。

福管連モデル管理規約 住居専用型

- 1 このモデル規約が対象としているマンションは、一般分譲の居住専用単棟型マンションである。団地型、複合用途型に対応したモデル規約は別に作成しているので、参照していただきたい。
- 2 国土交通省のマンション標準管理規約(平成23年7月27日改正。以下「標準管理規約」という)と比較対照しやすいように、同一項目については標準管理規約と同一条項とし、標準管理規約を修正した部分はアンダーラインで示した。
- 3 (注)では、標準管理規約のコメントの重要部分のほか、運用上注意すべき事項や重要事項について、解説を加えた。(本HPでは省略)
- 4 標準管理規約で定められている「電磁的方法」は、利用している管理組合がほとんどないので、第46条(議決権)を除き省略した。

〇〇マンション管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規約は、〇〇マンション(以下「本マンション」という。)の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するとともに、地域社会の健全な発展に資することを目的とする。

(定 義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権…本マンションのうち、構造上区分された数個の部分で、独立して住居の用途に供される建物部分を目的とする所有権をいう。ただし、この規約により共用部分とされたものを除く。
- 二 区分所有者…本マンションに区分所有権を有する者をいう。
- 三 占有者…本マンションの専有部分を占有する者（賃借人等）をいう。
- 四 専有部分…区分所有権の対象となっている建物の部分をいう。
- 五 共用部分…専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及びこの規約により特に共用部分と定めた部分（規約共用部分）をいう。
- 六 敷地…建物が所在する土地及び区分所有者がこれと一体として管理又は使用する庭、通路、その他の土地で、この規約により建物の敷地として定めたものをいう。
- 七 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用部分…敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる部分をいう。

（規約、総会決議等の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則等（使用細則その他細則をいう。以下同じ。）並びに総会及び理事会の決議（以下「規約、総会決議等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者及び本マンションに出入させる者に対して、この規約、総会決議等を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約、総会決議等の効力）

第5条 この規約、総会決議等は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人

に対しても、その効力を有する。

- 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約、総会決議等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇〇マンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
 - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - 二 玄関扉及びシャッターは、錠を専有部分とする。
 - 三 窓枠（クレセントを含む。）、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又は専有部分の専用に供される設備は、次に掲げるものを除き、専有部分とする。
 - 一 給水管、排水管、電気設備及びガス設備は、別図第1～第4のとおりとする。
 - 二 火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、インターホン設備及び換気ダクト設備は専有部分に含まれないものとする。ただし、これらの設備のうち専有部分内にある設備の管理については、通常の使用に伴うものは、当該専有部分の区分所有

者の負担と責任において行わなければならない。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を住居として使用するものとし、一切、他の用途に供してはならない。

2 本マンションに居住する区分所有者は、自ら暴力団（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第二号に定める暴力団、第三号

に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。以下同じ。
）の構成員（準構成員を含む。以下同じ。）となり、又はその専有部分を
暴力団事務所として使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分に暴力団の構成員若しくは親交者を居住さ
せ、又は反復して出入りさせてはならない。

4 専有部分に暴力団の構成員若しくは親交者が居住し、又は反復して出入
りするときは、他の区分所有者は、総会の決議に基づき、当該専有部分の
区分所有者又は占有者に対し、その専有部分の全面使用禁止若しくは区分
所有権の競売請求又は占有者に対する引渡し請求を行うことができる。

5 前項の決議は、当該専有部分の区分所有者又は占有者に弁明する機会を
与えた後に行い、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決する。

6 第4項の法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、当該専有
部分の区分所有者又は占有者が負担しなければならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常
の用法にしたがって使用しなければならない。

2 区分所有者及び占有者は、本マンションを一時的であっても、次の各号
に掲げる用途に使用してはならない。

一 政治結社の施設又は集会所等

二 宗教団体（「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」
を適用された団体又はその構成員若しくは準構成員をいう。）の施設又
は集会所等

三 暴力団の組事務所又は集会所等

四 消費者金融・手形割引等の金融業の施設又は集会所等

五 前各号に掲げるもののほか、風俗営業その他良好な居住環境を阻害し、
他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼし、又は及ぼすおそれのある用途の
施設又は集会所等

(バルコニー等の専用使用)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ポーチ、アルコーブ、玄関扉、丁番、シャッター、面格子、窓枠、窓ガラス、網戸、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、インターホン設備、換気ダクト設備、集合郵便受箱、1階に面する庭及びルーフバルコニー及びこれらの付属物(以下、この条、第18条、第21条及び別表第3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、特定の区分所有者が専用使用することを承認する。

2 1階に面する庭又はルーフバルコニーについて専用使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に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しているバルコニー等を使用することができる。

4 管理組合は、管理上必要がある場合は、区分所有者の承諾を得て専用使用部分を使用することができる。この場合において、区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、自ら管理している駐車場について、区分所有者又は占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。ただし、当該区分所有者又は占有者が法人である場合は、本マンションに現に居住する法人の役員又は従業員に限り駐車場を使用させることができる。

2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、占有者が占有の権利を有しなくなったとき、又は区分所有者若しくは占有者が法人である場合において、駐車場を使用している役員又は従業員が居住しなくなったときは、その区分所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。

4 管理組合は、駐車場使用契約により駐車場を使用させる場合において、車両の管理責任を一切負わないものとする。

5 管理組合は、駐車場の使用者が駐車場使用料を滞納した場合、第25条に定める管理費等を滞納した場合、その他この規約に違反した場合には、駐車場使用契約を解除できるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設…管理事務を受託し、又は請負った者
- 二 電気関係の共用施設…〇〇電力株式会社
- 三 ガス関係の共用施設…〇〇ガス株式会社
- 四 インターネット通信設備…別途定める事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。ただし、6ヶ月以内に限り使用させる場合は、理事会の決議によってすることができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、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、工事に着手しようとする日の20日前までに理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）に、別途定める「管理組合様式集」（以下単に「様式集」という。）（別紙1）「専有部分修繕等工事申請書」により申請し、書面による承認を受けなければならない。ただし、室内木製扉、襖、障子、敷居等木製造作物等の軽易な修繕等は、工事に着手しようとする日の10日までに理事長に届出るものとする。

2 前項の場合において、区分所有者は軽易な修繕等を除き、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、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51条に定める理事会をいう）

以下同じ。)の決議を経た後、その結果、承認の場合は様式集(別紙2)「専有部分修繕等工事承認通知書」、不承認の場合は様式集(別紙3)「専有部分修繕等工事不承認通知書」により申請者に通知しなければならない。

- 4 前項の承認通知があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等及びこれに関連し必要な共用部分等の工事を行うことができる。
- 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て、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 区分所有者は、専有部分の修繕等が完了した場合は、様式集(別紙4)「専有部分修繕等工事完了報告書」を理事長に提出しなければならない。
- 7 第1項の申請を行った区分所有者は、理事会が承認又は不承認の判断を行うために必要な専門家(建築士、建築設備の専門家、マンション管理士等をいう。)に依頼した調査等の費用について、別に定める額を超える部分を負担しなければならない。

(禁止事項及び使用細則)

- 第18条 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の行為を行ってはならない。
- 一 専有部分又は共用部分等の主要構造(建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋上、階段等をいう。)を変更、穿孔、切除、増改築又は外観の変更を行うこと。
 - 二 バルコニー等専用使用部分、共用部分等又は敷地に工作物を設置し、又は修繕、穿孔、切除若しくは外観の変更を行うこと。
 - 三 発火、引火若しくは爆発の恐れのある危険物又は非衛生若しくは悪臭のある物品等を持ち込むこと。
 - 四 騒音、振動、臭い、煙り等により他人に迷惑を及ぼすこと。
 - 五 本マンション内において、小鳥又は観賞魚以外の動物を飼育すること。(身体障害者補助犬法に規定する盲導犬、介助犬又は聴導犬を使用する場合を除く。)

- 六 本マンションを風俗営業又は羞恥嫌悪を感じさせる用途に使用すること。
- 七 前各号の他、区分所有者の共同の利益に反し、又は他の居住者等の迷惑若しくは不快感を抱かせる行為をすること。
- 八 ウィークリーマンション・マンスリーマンション等不特定又は多数の者が宿泊施設として使用すること。
- 2 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の行為を行ってはならない。ただし、各区分所有者の共同の利益に反せず、迷惑とならない行為であって、事前に理事長の書面による承認を受けた場合はこの限りではない。この場合において、理事長は、その承認又は不承認について理事会の決議を経なければならない。
- 一 管理組合で定めた材質（フローリング工事での床材は遮音等級L L-4 5以上の材質を使用）又は施工方法（フローリング工事で直貼りを避け遮音性を考慮した工法で行うこと等）以外の方法でフローリング工事その他の修繕等を行うこと。
- 二 ホール、屋上、通路、階段、避難口等共用部分等又は敷地を、承認無く使用し、又は物品等を放置すること。
- 三 敷地内の通路その他駐車場以外の場所に駐車すること。
- 四 電話、電気、ガス、給排水設備等の許容量に影響を及ぼすような機械器具、設備、回線等を設置し、又は変更すること。
- 五 大型金庫その他の重量物を本マンション内に搬入すること。
- 六 本マンション内において、広告物等を掲示又は表示し、その他美観を損う行為をすること。
- 七 アプローチ、エントランスホール、エレベーター内、共用廊下、階段等の共用部分等又は敷地内において、喫煙を行うこと。
- 3 前2項の規定に違反した区分所有者又は占有者は、理事長の指示に従い直ちに違反行為を中止し自己の負担により原状回復をしなければならない。
- 4 前3項のほか、対象物件の使用等については、別に使用細則を定める。

ペットの飼育を容認する場合の条文例

五 本マンション内において、小鳥又は観賞魚以外の動物（身体障害者補助犬法に規定する盲導犬、介助犬又は聴導犬を使用する場合を除く。）を飼育すること。ただし、別に定めるペットクラブに加入し、飼育細則を遵守する旨の誓約書を提出して、理事会の承認を受けたときはこの限りでない。この場合において、他の区分所有者又は占有者から飼育に関する苦情の申し出があり、理事長から第67条に定める勧告、指示等を受けたにもかかわらず、是正等の措置をとらない場合は、理事長は、理事会の決議を経て、飼育禁止を含む必要な措置をとることができる。

（専有部分の譲渡及び貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を暴力団の構成員又はその組織その他本区分所有者の共同利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれのある者に対して、譲渡又は貸与してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与しようとする場合は、その予定日の20日以前に、理事長に対して、様式集（第1号様式）「譲渡・貸与予告届」を提出しなければならない。

3 管理組合は、前項の予告届を検討し、必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手方が暴力団員等、区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者と判断した場合は、理事会の決議により区分所有者に対し譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。

4 区分所有者が第2項に定める予告届を提出せず、若しくは事実と異なる届出を行い、又は正当な理由が無く前項の勧告に従わず譲渡又は貸与を行った場合において、譲渡又は貸与を受けた者が法令、規約、総会決議等に違反し、区分所有者の共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、当該区分所有者は、次の各号の責任を負う。

一 賃貸借契約の解除

二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払

三 管理組合が行った法的措置に要した費用（弁護士費用を含む。）の支払

5 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与に係る契約内容に、この規約、総会決議等に定める事項を遵守する旨及び様式集（第1号様式）「譲渡・貸与予告届」の「契約解除条項」を定めるとともに、契約の相手方に、様式集（第4号様式）「入居届兼誓約書」を入居の前日までに理事長に提出させなければならない。なお、貸与の場合は、あわせて、区分所有者と賃借人との連名で第5号様式「代位支払誓約書」を理事長に提出しなければならない。

6 理事長は、本マンションの専有部分の売買又は貸与を委託された宅建業者等から、暴力団又はその構成員には斡旋しない旨の文言を含めた様式集（第2号様式）「売買・賃貸借取引受託届」を提出させなければならない。

7 宅建業者等が前項の届を提出しないときは、理事長は当該宅建業者等から管理費等の問い合わせがあってもこれに応じないことができるものとする。

8 区分所有者は、買占めと思われる区分所有権譲渡の申入れがあった場合には、その旨を理事長に届け出なければならない。

9 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者の行為について、他の区分所有者又は占有者から苦情の申出がある場合には、当該区分所有者の責任において処理し解決しなければならない。

10 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者が本規約又は使用細則等の定めに違反して、他の区分所有者又は管理組合に損害を与えた場合には、当該区分所有者は連帯して損害賠償の責任を負わなければならない。

11 居室をウィークリーマンションやマンスリーマンション等の賃貸借契約に使用してはならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者及び占有者の責務)

第20条 区分所有者及び占有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理及び使用を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷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(ドアクローザー、ドアチェック、ドアスコープ、ドアチェーン、ドアガード、クレセント等の調整・修理、窓ガラスの破損による入替え、バルコニー排水ドレンの清掃等の管理をいう。)については、専用使用する者がその責任と負担においてこれを行い、第28条第2項各号に掲げる計画修繕等については、管理組合がこれを行う。

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(給排水管の枝管等)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ものとし、これに要した費用は各区分所有者の負担とする。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、窓ガラス、網戸、玄関扉、シャッターその他の開口部の改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 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、当該工事を各区分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。

(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 立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。
- 5 前4項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、次の各号に掲げる災害又は事故等により、緊急に行う必要がある場合など、管理する者の承認を受ける時間的な余裕がないものについては、管理する者の承認を受けずに専有部分又は専用使用部分に立ち入ることができる。この場合においては、管理する者に対し、事後速やかに報告をしなければならない。

一 地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等

二 火災、漏水、破裂、爆発、ガス漏れ、物の飛来若しくは落下又は衝突、犯罪等

(損害保険)

- 第24条 区分所有者は、対象物件に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。
- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費等に充てるため次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。なお、1専有部分を数人の共有に属する場合、各区分所有者の管理費等の納入義務は連帯債務とする。

一 管理費

二 修繕積立金

三 使用料(駐車場使用料その他敷地及び共用部分等の使用に係る使用料をいう。)

四 水道料(下水道使用料を含む。以下同じ。)及び町内会費等の立替金

五 組合協力金

2 前項に定める駐車場使用料及び水道料については、区分所有者が貸与した賃借人等占有者の使用に係るものについても、当該区分所有者が支払わなければならない。

3 管理組合が支払う水道料、町内会費等は、管理組合が区分所有者等のために立て替えて支払う額とする。

4 管理費等の額については、次の各号の負担方法を基礎として算出し、具体的金額は総会において決定する。

一 管理費及び修繕積立金 各区分所有者の共有持分の割合

二 使用料 その目的に従い総会で決定した額

三 管理組合が市(水道局)に支払う水道料は、水道局が親メーターにより算出した請求額とし、各区分所有者が管理組合に納入する水道料はその専有部分の使用水道量に基づき、市が定めた「戸別使用量別料金表」により算出した額とする。

四 町内会費 町内会で定められた額

五 組合協力金 本マンションに居住しない区分所有者(配偶者又は二親等以内の親族が居住する場合を除く。)から徴収し、その額は〇〇〇円を限度として総会で決定する。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理委託費及び管理員等人件費(管理組合が直接雇用する場合に限る。)
- 二 公租公課 (管理組合が直接納付する場合に限る。)
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費
- 五 対象物件に係わる火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 共用部分の水道光熱費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 訴訟等の法的措置に伴う費用(弁護士、裁判外紛争解決手続等費用を含む。)
- 十一 本マンション居住者等の福祉に関する検討等に必要な費用 (バリアフリーなど高齢者、障がい者対策等)
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用
- 十三 会議費 (総会、理事会等)
- 十四 広報及び連絡業務に必要な費用
- 十五 役員の活動費及び報酬
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- 十七 その他管理組合の運営に必要な費用

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、長期修繕計画に基づいて、本マンションの財産的価値を適正に維持できる額を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に必要な経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕及びその調査・診断・設計・監理
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 敷地及び共用部分等の変更

四 長期修繕計画の作成又は変更

五 建物の建替え決議に係る合意形成に必要となる事項の調査

六 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる費用

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条（建替え決議）第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、他の管理費等と区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29条 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員等の資格及び届出義務

（組合員の資格）

第30条 管理組合の組合員の資格は、区分所有者になったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

(区分所有者及び占有者の届出義務)

- 第31条 新たに区分所有者となった者は(第7号様式)「管理組合加入・入居届」を、区分所有者でなくなった者は(第3号様式)「管理組合退会・転出届」を、その該当日から7日以内且つ入退居前に理事長に届け出なければならない。
- 2 区分所有者がその住所を変更するとき、その他すでに届け出ている事項に変更があるときは、速やかにその旨を(第7号様式)「管理組合加入・入居届」により理事長に届け出なければならない。
- 3 占有者は、(第4号様式)「入居届兼誓約書」に基づき、すでに届け出ている事項に変更があるときは、速やかにその旨を同様式により理事長に届け出なければならない。
- 4 占有者は、本マンションを退去しようとするときは、退去7日前までに(第6号様式)「転出届」により理事長にその旨を届け出なければならない。
- 5 区分所有者又は占有者が、一か月以上不在となる場合はその旨を(第9号様式)「長期不在届」により理事長に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕及び調査・診断・設計・監理
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書及び数量表、地積測量図、建築確認通知書等設計関係書類の管理

- 六 修繕等の履歴情報、各種契約書、総会及び理事会議事録、規約原本の整理及び管理等
- 七 対象物件に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、諸団体、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災及び防犯に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 会計業務及び管理費等の徴収業務（滞納管理費等の回収業務を含む。）
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十八 本マンションの居住者等の福祉に関する業務（バリアフリーなど高齢者、障がい者対策等）
- 十九 その他区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を維持するために必要な業務

（業務の委託等）

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。ただし、この場合においても、管理の基本方針の決定及び委託業務の履行確認は管理組合において行わなければならない。

（専門的知識を有する者の活用）

第34条 管理組合は、マンション管理組合の団体、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する団体又は個人に対し、

管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導その他の支援を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名又は2名
- 三 会計担当理事 1名
- 四 防災担当理事 1名

五 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事、防災担当理事を含む。以下同じ。) 〇名以上〇名以内

- 六 監事 1名又は2名

2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する区分所有者又は区分所有者から承認を受けたその配偶者若しくは成年者である二親等以内の親族(以下「配偶者等」という。)のうちから総会で選任する。

3 理事長、副理事長、会計担当理事及び防災担当理事は、理事の互選により選任する。

4 第2項の規定にかかわらず、区分所有者が法人である場合は、その法人の代表者又は代表者から委任を受けた、その法人の役員又は本マンションに現に居住する従業員は役員に就任する資格を有する。

5 第2項又は第4項により選任された配偶者等又は法人の役員若しくは従業員の行為については、その区分所有者が責任を負わなければならない。

6 前各項の規定にかかわらず、マンション管理に関して実務経験及び専門的知識を有し、理事会が推薦する者を総会の承認により役員に選任することができる。

7 第2項の規定にかかわらず、役員が任期の中途において欠けたとき又は第1項に掲げた役員数に満たない場合は、補欠の役員は理事会で選任し、直後に開催する総会で承認を受けるものとする。

- 8 監事は、理事又は管理組合の従業員と兼ねてはならない。
- 9 役員は、総会の決議によって解任することができる。
- 10 理事長に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

(役員任期)

第36条 役員任期は、2年とし、1年ごとに約半数の改選を行う。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了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、引続きその職務を行う。
- 4 役員が本マンションの区分所有者又はその配偶者若しくは二親等以内の親族でなくなった場合又は前条第4項に定める役員就任資格を失った場合は、その役員はその地位を失う。ただし、役員が本マンションに居住しなくなった場合において、その配偶者等が本マンションに居住する場合は、理事会の承認により、当該役員は、その地位を継続することができる。
- 5 役員任期の始期は、通常総会において選任された日の翌日とし、終期は任期満了の通常総会の日までとする。

(役員誠実義務等)

- 第37条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、第1条の目的達成のため、誠実にその職務を遂行しなければならない。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応じた必要経費の支払と報酬（以下「役員活動費」という。）を受けすることができる。
 - 3 役員は、その関連する企業を含め、管理組合と契約し、又は見積書の提出等営業行為をすることはできない。
 - 4 役員は、管理費等の滞納をする等、第1項の規定に違反したときは、理事会の決議により警告を行うものとし、それにもかかわらず是正されないときは、当該役員は、理事会の決議により、その地位を失う。

5 役員は、任期中知り得た区分所有者及び占有者のプライバシーに係わる事項を、任期中はもちろん、任期が終了しても他にもらしてはならない。

(理事長)

第38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。

一 規約、使用細則等又は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

二 理事会の承認を得て、従業員を採用し、又は解雇すること。

2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3 理事長は、通常総会において、区分所有者に対し、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。

4 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。

5 理事長は、その職務に関して、区分所有者のために原告又は被告となることができる。

6 理事長は、前項の規定により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

(副理事長)

第39条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、理事長を選任するまでの間その職務を行う。

(理事)

第40条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の徴収、保管、運用、支出等の会計業務を担当する。

3 防災担当理事は、防災・防犯全般にわたる業務を担当する。

(監 事)

第41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、その結果を総会に報告しなければならない。

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、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第42条 管理組合の総会は、全区分所有者で構成する。

2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 総会の議長は、理事長又は理事長が指名する者が務める。

6 前項の規定にかかわらず、第41条第2項により招集された臨時総会においては、議長は監事が務めるものとし、第44条第1項若しくは第2項により招集された臨時総会においては、総会に出席した区分所有者（議決権行使書又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、総会開催を請求した区分所有者の中から選任する。

7 議長は、議事を整理して円滑に審議を進行させ及び議場の秩序を維持する職責と権限を持つことを自覚し、意義ある総会となるよう努めなければならない。

(招集手続)

第43条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所及

び目的を示して、区分所有者に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は理事長に対し区分所有者が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に規定する議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、第1項の期間を短縮することができる。

（区分所有者の総会招集権）

第44条 区分所有者が、区分所有者総数の5分の1以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、

会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と1週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした区分所有者は臨時総会を招集することができる。

（出席資格）

第45条 区分所有者及び区分所有者以外の役員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第46条 区分所有者は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。
- 3 前項により、一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、様式集（第8号様式）「議決権行使者指定届」により、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。なお、届け出がない場合は、共有者のうちから理事長が指定した者を議決権を行使する者として取り扱う。
- 4 区分所有者は、書面（以下「議決権行使書」という。）又は代理人によって議決権を行使することができる。ただし、第12条第2項に規定する暴力団の構成員又は準構成員は、代理人となる資格を有しない。
- 5 区分所有者が代理人によって議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者又は他の区分所有者若しくは

その区分所有者と同居する者でなければならない。

6 区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面(以下「委任状」という。)
を、あらかじめ理事長に提出しなければならない。

7 区分所有者は第4項の書面による議決権の行使に代えて、法律に定めら
れた電磁的方法によって議決権を行使することができる。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数を有する区
分所有者が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、区分
所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わな
いものを除く。)

三 区分所有法第58条(使用禁止の請求)第1項、第59条(区分所有
法の競売の請求)第1項又は第60条(占有者に対する引渡しの請求)
第1項の訴えの提起

四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用
部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、区分所有者総数の5分の4以上及び
議決権総数の5分の4以上で行う。

5 前4項の場合において、議決権行使書、電磁的方法又は代理人によって
議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の区分所有者
の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否し
てはならない。

7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専

用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する区分所有者又はその専用使用部分の専用使用を認められている区分所有者の承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

9 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

(総会の議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算（財産目録を含む。）及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等の額及び賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 敷地及び共用部分等の第三者使用（6ヶ月以内に限る使用を除く。）
- 十 第21条第2項に定める一体としての管理の実施
- 十一 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 十四 役員を選任及び解任並びに役員活動費等の額及び支払方法

十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結、変更又は解除（同一条件による契約の更新は理事会決議で行うことができる。）

十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成、保管等）

第49条 総会の議事については、議長は、原則として、総会終了後2週間以内に議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができ、個人情報及び契約関係情報の保護に配慮しなければならない。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面による決議）

第50条 規約により総会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、区分所有者全員の書面による合意があるときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理 事 会

(理事会)

第51条 理事会は、理事及び監事のほか、理事会が必要と認めた者は、理事会に出席することができる。

2 理事会は、定例理事会及び臨時理事会とする。

3 理事会の議長は、理事長が務める。

4 組合員は、理事会が個人情報や契約情報の保護等に問題がないと認めた場合は、理事会を傍聴することができる。ただし、議長の指示に従わず、秩序を乱した者は、議長の指示により退場しなければならない。この場合において、議長の退場指示に従わなかった者又は連続して2回退場を命ぜられた者は、事後6ヶ月間傍聴を禁止する。

(招 集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 定例理事会は、毎月1回開催するように努めるものとする。

3 理事長は、定例理事会において、前月における業務の実施状況及び会計の収支の結果を計算書類等により報告しなければならない。

4 理事長が前項の理事会を招集しない場合は、2人以上の理事が連名で、理事長に対して、議題を示して臨時理事会の招集を請求することができる。

5 理事長は、前項の請求を受けた場合は、請求を受けた日から4日以内に、請求を受けた日から10日以内の日を会日とする理事会の招集通知を発しなければならない。

6 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。）

(理事会の議決事項)

第54条 理事会は、この規約で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（財産目録案を含む。）、事業報告案、収支予算案及び事

業計画案

- 二 規約又は使用細則等の制定、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 6ヶ月以内に限る敷地及び共用部分等の第三者使用
- 五 第17条第1項の専有部分の修繕等又は第18条第2項に定める事項の承認又は不承認
- 六 第58条第2項又は第3項に定める収支予算の変更・使用の承認又は不承認
- 七 第60条第3項に定める未払の管理費等の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行
- 八 第67条第1項に定める勧告、指示等又は第3項に定める法的措置
- 九 総会から付託された事項
- 十 預貯金口座の開設又は閉鎖
- 十一 損害保険契約の締結、変更及び解除(積立型保険の場合を除く。)
- 十二 同一条件による管理委託契約の更新
- 十三 管理費等の滞納者に対する措置(理事長の訴訟その他の法的措置の追行の承認を含む。)
- 十四 従業員の採用又は解雇
- 十五 予備費の使用
- 十六 その他業務執行に関し、理事会が必要と認めた事項(総会議決事項を除く。)
- 十七 その他の総会提出議案

(専門委員会、顧問及び相談役の設置)

- 第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申しなければならない。
 - 3 理事会は、理事長の諮問に応じて顧問及び相談役の設置を承認することができる。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。

(管理組合の収支及び会計区分)

第57条 管理組合の会計の収入は、第25条に定める管理費等によるものとし、その支出は、第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 管理組合の予算及び決算は、次の会計区分により経理するものとする。

一 管理費会計…管理費及び水道料並びに町内会費等立替金

二 積立金会計…修繕積立金及び使用料

3 理事長は、支出予算の実行に当たって、1件10万円以下は理事長の承認、1件10万円を超え100万円以下は理事会の承認、1件100万円を超える支出はあらかじめ予算で承認されている場合を除き、総会の承認を得なければならない。

4 理事長は、1件10万円を超えて各種契約を行うに当たっては、見積もり合わせ又は指名競争入札を行い、その結果を理事会に報告しなければならない。

(収支予算の作成及び変更)

第58条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 前項の規定にかかわらず、年度当初に予算が成立するまでの間は、理事長は理事会の承認を得て、前会計年度の予算に準じて収入支出することができ、この収入支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

3 収支予算を変更しようとするときは、前条第2項に定める会計区分を超

える変更は総会、会計区分内の科目の変更及び予備費の使用は理事会の承認を得なければならない。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案（財産目録案を含む。）を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。
なお、理事長は、必要と認める場合、理事会の承認を経て公認会計士等外部の専門家による会計指導を受け、その結果を総会に報告することができる。

(管理費等の徴収)

第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等について、区分所有者が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月1日（休日の場合は直後の営業日）までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 区分所有者が前項の期日までに支払うべき金額を20日以上滞納した場合には、管理組合はその未払金額について、支払期限の翌日から支払日まで、年利14.6%の遅延損害金（未払金額×滞納日数／365 ×0.146）と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。
- 3 管理組合は、未払の管理費等の回収業務を別途定める標準日程に従い行うものとし、理事長は、管理費等の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫行することができる。
- 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 5 区分所有者は、すでに支払った管理費等について、その返還請求又は分割請求することができない。
- 6 区分所有者が管理費等を所定の期日までに支払わないときは、理事長は理事会の決議により、その区分所有者に対して、敷地及び共用部分等（水道施

設及び駐車場を含む。)の利用を制限することができる。なお、水道施設の利用制限を行った場合において、当該区分所有者は管理組合が指定する共用水栓からの水道水を有料で使用することができる。

7 区分所有者が3ヶ月以上管理費等の支払を怠った場合は、理事長は、第5号様式「代位支払誓約書」を提出している賃借人の家賃の中から、未払の管理費等を徴収することができる。

8 管理費等の支払を怠っている区分所有者が管理費等の支払をした場合は、本人の意思にかかわらず支払期限の古い管理費等及びその遅延損害金から優先的に充当する。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度におけるそれぞれの会計区分の費用に充当する。ただし、管理費会計の余剰については、総会の承認を得て、積立金会計に繰り入れることができる。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、区分所有者に対して、第25条第4項に定める管理費等の負担方法の割合により、総会の決議を経てその都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預貯金口座の開設等)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、理事会の承認を得て、管理組合の預貯金口座を開設するものとする。

2 預貯金口座の開設及び閉鎖以外の資金の運用は、総会の承認を得なければならない。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者等名簿及びその他の帳票類を作成して保管するとともに、設計図書を保管し、区分所有者の理由を付した書面による請求があったときは、正当な理由がある場合を除いてこれらを閲覧させなければならない。又利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、必要な範囲内において、これらを閲覧させることができる。この場合において、閲覧につき相当の日時、場所等を指定することができる。

2 前項の閲覧に当たって、理事長は、区分所有者等のプライバシーの保護に十分な配慮をしなければならない。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が建替え等により消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
 - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する管理組合と区分所有者間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第48条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(近隣住民等との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が国若しくは地方公共団体又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議による。

(規約原本等)

第72条 管理組合が成立したときに制定された規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

2 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面（別紙「管理規約確認書」）に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

3 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。

4 第1項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

5 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

6 この規約は、専有部分、共用部分、土地又は附属施設につき、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組合員が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、組合員間の利害の衡平が図られるように定めたものであり、今後の改正に当たっても、この趣旨が活かされな

なければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。

(役員任期の特例)

第2条 第36条第1項の規定にかかわらず、この規約施行当初の役員約半数は、任期を1年間とし、以後1年ごとに約半数の改選を行う。

(管理組合の成立)

第3条 管理組合は、平成〇年〇月〇日に成立したもとする。

(初代役員)

第4条 第35条にかかわらず初代役員の名、役職及び任期は、別紙1のとおりとする。

(管理費等)

第5条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは別紙2の額とする。

(経過措置)

第6条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が〇〇会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。