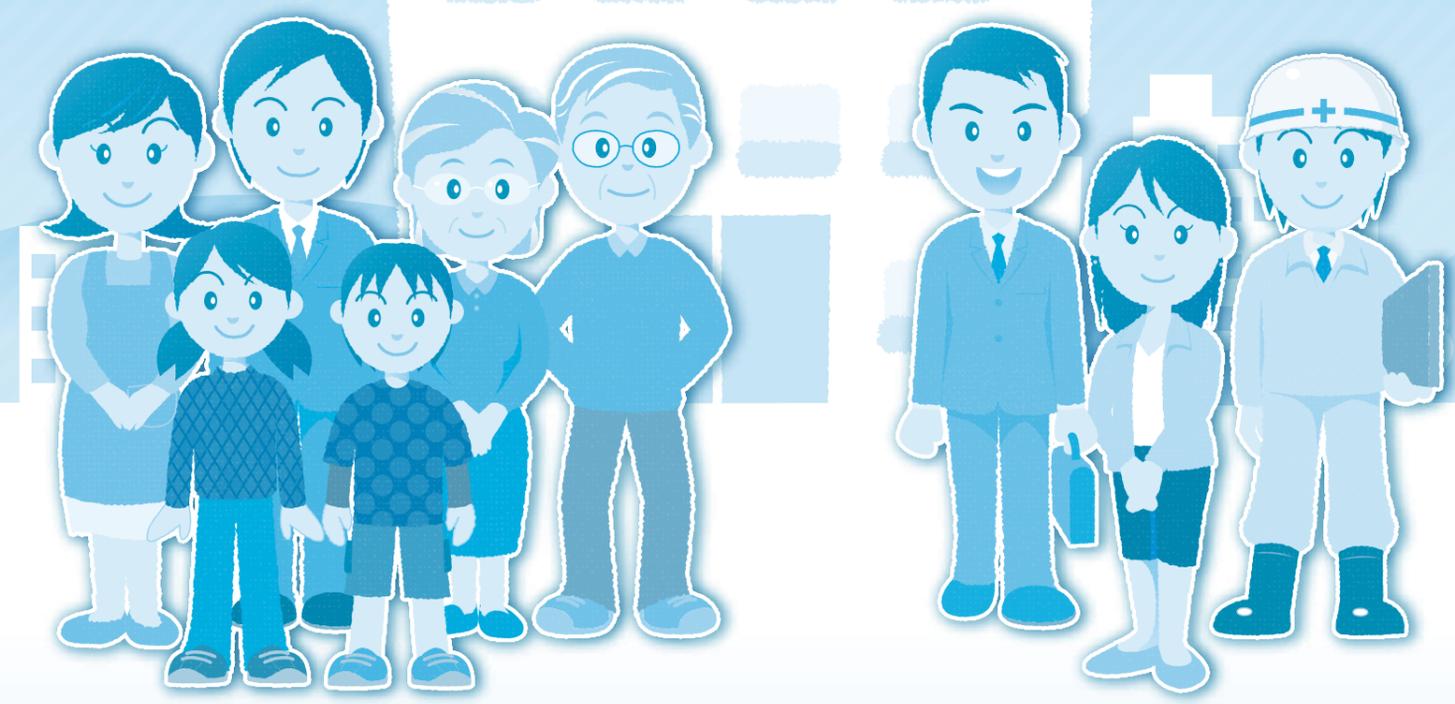


マンション 管理・再生 の手引き



横浜市

マンション管理・再生の手引き付録

令和5年8月横浜市



令和5年 8月発行
編集・発行 横浜市建築局住宅部住宅再生課

〒231-0005 横浜市中区本町6丁目50番地の10
電話:045-671-2954 FAX:045-641-2756

協力 NPO法人横浜マンション管理組合ネットワーク

本書は、「マンション管理・再生の手引き」の付録として発行したもので、管理規約のひな形として国土交通省が作成している、マンション標準管理規約の解説などを掲載しています。

目次

1 標準管理規約【単棟型】 & ポイント解説	2
第1章 総則	2
第2章 専有部分等の範囲	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第4章 用法	4
第5章 管理	7
第6章 管理組合	10
第7章 会計	21
第8章 雑則	24
附則	27
2 標準管理規約【団地型・複合用途型】の概要 ～単棟型との違い～	30
マンション標準管理規約（団地型）の改正点	30
1 マンション標準管理規約（団地型）	31
2 マンション標準管理規約（複合用途型）	32
3 小規模マンション対応型 モデル管理規約の紹介	33
第1章 総則	33
第2章 専有部分等の範囲	34
第3章 敷地及び共用部分等の共有	34
第4章 用法	35
第5章 管理	38
第6章 管理組合	41
第7章 会計	51
第8章 雑則	52
附則	54
索引	57

1

標準管理規約【単棟型】 & ポイント解説

マンション標準管理規約(単棟型) (令和3年6月22日改正版)

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 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 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権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
 - ロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法
- 十一 WEB 会議システム等 気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

…… ポイント解説 ……

第1条 (目的)

目的は、管理規約の性格を明らかにするものとして明示します。

第2条 (定義)

管理規約は区分所有法に沿ったものであり、後に用語の定義をめぐってトラブルを生じさせないためにも法の定義と同一にしておくことが重要です。また、「マンション管理適正化法」の施行を踏まえ、「マンション」や「マンション管理士」を定義することも考えられます。

ITを活用した総会などを実施するために用いる「WEB会議システム等」の定義が追加されました。

電磁的方法については、標準管理規約のコメント（国土交通省）に次のような記載があります。

- ① 電磁的方法の具体例には、電子メールの送信やウェブサイト（ホームページ）への書込みの利用、CD-R等の交付による方法等がある。
- ② 電磁的方法の一部のみ利用可能な管理組合は、電磁的方法の利用状況に応じた規約を制定することが望ましい。例えば、電子メールの送受信やウェブサイト（ホームページ）への書込みは利用できないが、CD-R等に記録されている内容の読み込み及び表示は可能な場合、第十号においてイは規定しないことが望ましい。

(規約及び総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、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及び総会の決議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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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、事務所を〇〇内に置く。

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 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(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。

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

規約及び総会の決議は、守られなければ意味がありません。区分所有者は、同居者全員に守らせる義務があります。しかし、現実にはほとんど守られていない規約箇所も見受けられます。なぜ守られないのか、原因を考え、場合によっては規定そのものの変更を検討していくことも必要です。

第4条 (対象物件の範囲)

規約の対象となる物件の範囲は、別表で定めています。

第5条 (規約及び総会の決議の効力)

規約及び総会の決議の効力は、包括承継人（相続人のように、他人の所有する権利義務一切を承継する人）、特定承継人（買主のように、他人から特定の権利だけを継承する人）、占有者（賃借人等）にも及びます。

第6条 (管理組合)

管理組合は、マンションの管理を円滑に実施するために区分所有者全員が強制的に加入するものです。自治会など任意加入の団体と異なり、脱退の自由がないことに伴い、区分所有者は全て管理組合の意思決定に服する義務を負います。

第7条 (専有部分の範囲)

倉庫や車庫が専有部分である場合は、「倉庫番号を付した倉庫」や「車庫番号を付した車庫」等を付け加えます。区分所有者は、躯体は改造できませんが、躯体の壁紙の張り替えなどは自由に行うことができます。

第8条 (共用部分の範囲)

共用部分には、法律上当然に共用部分となる法定共用部分と、規約によって共用部分となる規約共用部分があります。別表において詳しく規定することができます。解釈の相違によって紛争が生じないように、バルコニー等、専用使用権のある場所の特定や、給水管、排水管等の境界を明確にしておくことが重要です。コンクリートスラブ下にある台所排水管について、最高裁は、「専有部分に属しない建物の附属物であり、共用部分にあたる。」と判断しています（最判平成12.3.21）。また、一部の区分所有者のみが共有する共用部分があれば、その旨を記載しておきます。

第9条 (共有)

前条で範囲を明確にした上で、共有を規定しています。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

(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

[※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定]

(ア) 住宅宿泊事業を可能とする場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

(イ) 住宅宿泊事業を禁止する場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 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、専用使用权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权を有している者は、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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

第10条 (共有持分)

共有持分の共有持分の割合は規約で定めることができます。規約に定めがない場合は、専有部分の床面積の割合によることとされます。敷地については、分譲時に公正証書によって決まっている場合はそれに合わせます。共有持分の割合は、管理費や修繕積立金の負担割合を決めるとき基礎となります。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

住戸部分を譲渡すると、必然的に共用部分等の持分も譲渡されるということです。住戸を他の区分所有者または第三者に貸与することは、ここでいうところの禁止には当たりません。倉庫又は車庫も専有部分となっている時は、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除いて、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、又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旨を規定しています。

第12条 (専有部分の用途)

住宅宿泊事業法の施行に伴い、住宅宿泊事業（民泊）を許容する場合と禁止する場合の規約例を示しています。管理組合は規約でその意思を明確にしておく必要があります。「住宅としての使用」とは、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断します。その利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さがあることが必要とされます。事務所使用など規約に明らかに反する場合はともかく、判断が難しい場合には、すぐに事実を確認し話し合いを持つようにして、長い間黙認状態にしないことが重要です。暴力団や所在が明らかでない団体の事務所などに利用されないための重要な規定となります。内職・華道等の個人教授・ホームオフィス等を認める場合は、ここで明確にしておく必要があります。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

他人に迷惑の及ぶ身勝手な行動を制限し、共同生活を円滑にするための規定です。「通常の用法に従って」とは、例えば、廊下は通行のためだけにあるのであって、物品などを置くことはできないということです。具体的内容は、「使用細則」に定めます。

第14条 (バルコニー等の専用使用权)

バルコニーなどは、専有部分と一体として取り扱うのが妥当なため、共用部分ではあっても、その使用が認められています。ただし、身勝手な使用は認められず、管理のために必要な場合は、立ち入りか

- 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は、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(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（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
 - 三 ガスガバナー 当該設備を維持し、及び運用する事業者
- 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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(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。）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35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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(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。）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35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 前項の場合において、区分所有者は、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、理事会（第51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。
- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分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、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことがで

あるなどの制限を受けます。

バルコニー及び屋上テラスが全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。

第15条（駐車場の使用）

十分な駐車スペースがない場合、逆に駐車場に空きが目立つ場合など、駐車場に関する規定には、マンションの事情に即した柔軟な対応が必要です。「駐車場使用細則」を設けて、運用方法の詳細を規定する場合もあります。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

敷地や共用部分等を第三者に使用させる場合の規定です。第2項に該当するものとして、広告塔、看板、携帯電話の基地局などが想定されます。

第17条（専有部分の修繕等）

承認を必要とするものは、「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」ものです。専有部分の修繕や改造等については、「できること」と「できないこと」を知ってもらうことが大切です。事前承認の規定があるにもかかわらず、承認なしに工事に着手してしまい、トラブルになることがあります。

理事長は、承認なしに工事を行った区分所有者に対して、是正のための必要な勧告や警告など、差止めや原状回復などの措置をとることができますが、こういったトラブルを未然に防ぐためにも、届出だけでよい工事、承認が必要な工事、決してやってはいけない工事などの詳細を規定した「専有部分リフォームのガイドライン」を作って居住者に配布しておくことが効果的です。

工事内容が上下左右の区分所有者に著しく影響を及ぼすおそれがあると判断される場合（例えば、床のフローリング工事等）には、上下左右の区分所有者の同意を必要とすることも考えられます。

6項は、工事後に生じた共用部分又は他の専有部分に対する影響に対して、工事を発注した区分所有者が責任と負担により必要な措置をとることを義務づけています。工事の発注に際しては、施工業者との間で事後の補償等について契約書に明記しておくことが大切です。

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 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区分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。
- 7 区分所有者は、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。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

[※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合]

(暴力団員の排除)

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
- 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第18条（使用細則）

「対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする」という簡単なものですが、標準管理規約のコメント（国土交通省）には次のような記載があります。

- ① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法、使用料、置き配を認める際のルール等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。
- ② 犬、猫等のペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

つまり、ペット飼育に関しては、例えば、第18条に第2項を付加するか、第18条の2（ペットの飼育）という条文を定めることが必要です。

ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は次のとおりです。

ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

マンション内における感染症の感染拡大の恐れが高いと認められた場合における共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能であることを、使用細則で定めることが可能となりました。また、置き配を認める際のルールを使用細則で定めることができることになりました。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、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、専用使用权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 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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

3 区分所有者は、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、敷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区分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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3 区分所有者は、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又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷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区分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。

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。

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区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷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。

第19条（専有部分の貸与）

区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合の義務を定めたものです。借りた者にも共同生活を営む上で管理規約に従って貰わなければならない、誓約書の提出を義務付けています。

特に、賃貸化が進むマンションでは、状況をきちんと把握しておくことが重要です。また、賃貸された場合には、不在となる区分所有者の連絡先を届け出なくてはならない旨の規定を置くほか、管理組合としては、総会の案内等を送付することなど、必要経費がかかることになりますので、併せて通信費の納入を規定しておくことも考えられます。

第19条の2（暴力団員の排除）

暴力団の排除は社会的要請であり、マンションにおいて暴力団員への貸与を禁止する場合の規定です。賃貸借契約において、賃借人が暴力団員と判明した場合には、解約権を付与する特約を設けることを義務づけています。区分所有者が解約権を行使しない場合には、管理組合が賃貸借契約を解約できる（具体的には、解約権の代理行使を認める書面を提出する）と規定しています。この措置の実行に当たっては、必要に応じて警察当局等の協力を要請して行うことを考えておくべきです。

第20条（区分所有者の責務）

対象物件は区分所有者の一人ひとりが所有し専有しているのですから、適正な管理を行う義務があるということを認識し、管理について関心を持つことが重要です。この条では、暴力団等への譲渡禁止などの排除責任を明記しておいてもよいでしょう。

第21条（敷地及び共用部分等の管理）

管理組合の行う管理の範囲を規定しています。第2項では専有部分の給排水管等の取替え工事を検討する場合には、費用負担について、「総会決議に基づき」修繕積立金の取崩しが可能とするような規定も考えられます。なお、共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合には、修繕積立金から工事費を拠出できるようになりますが、既に対応済みの専有部には取扱いに注意が必要です。

第2項の対象となる設備については、標準管理規約のコメント（国土交通省）には次のような記載があります。

第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

2 区分所有者は、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、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

2 区分所有者は、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又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

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。

(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、緊急に立ち入らなる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。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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。

備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

第6項は災害等緊急時の規定です。理事会の開催も困難な場合には、保存行為に限らず、応急的な修繕行為の実施まで理事長単独で判断し実施することができる旨を、規約において定めることも考えられます。その場合、理事長等が単独で判断し実施することができる修繕行為に要する費用の上限額を、予め定めておくといでしょう。

第22条 (窓ガラス等の改良)

窓枠・窓ガラス等の開口部は共用部分ですので、その改良工事については、管理組合が計画修繕工事として行います。しかし、管理組合が速やかに実施できない場合には、防犯対策や断熱性の向上など、各区分所有者の責任と負担において、改良工事が実施できることを規定しています。本条の規定のほか、具体的な工事内容、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、細則に別途定めます。

第23条 (必要箇所への立入り)

大規模修繕工事などで、ベランダ等への立入りが必要となる場合に、必要な範囲内で専有部分への立入りができることを規定しています。

第4項では災害時における緊急工事の実施や大規模な水漏れなどの対応に係る立入りを規定しています。

第24条 (損害保険)

共用部分等に関して、火災保険など損害保険の契約、その他の手続きを管理組合が行うことを認めています。共用部分等について、区分所有者が個々に契約しているのは、火災等の復旧が円滑に実行できないので、管理組合が一括して契約できることを規定しています。

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。

- 一 管理費
 - 二 修繕積立金
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(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の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金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要する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
 - 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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 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な管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合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、

第25条（管理費等）

第2項では費用の負担とその負担割合について規定しています。標準管理規約のコメント（国土交通省）には、負担割合は、「使用頻度等は勘案しない」としています。

第26条（承継人に対する債権の行使）

区分所有者が代わっても管理組合の事業を継続して行うための規定です。

第27条（管理費）

管理費の使い道を明示することにより、管理組合の仕事も明らかになります。「管理組合の運営に要する費用」には、役員活動費も含まれます。なお、自治会費等を管理費等と一緒に徴収している場合には、自治会への加入が強制されないこと、自治会費等と管理費等が区分経理されていること、管理組合が自治会費を代行して徴収している場合の費用を明確にすることなどが必要です。



第28条（修繕積立金）

将来の修繕に備えて修繕積立金を積み立てることを規定しています。大規模修繕工事など、多額の出費を必要とする場合には、臨時徴収や借入れをする方法もありますが、そのような方法によらなくても円滑な修繕が実施できるためのものです。また、建替えを前提とした調査費用等も修繕積立金から支出できるようになっています。第21条第2項の管理の実施に要する費用に修繕積立金を取崩して充てるときは、第1項第六号に「第21条第2項の管理の実施に要する費用」を加えます。

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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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マンション敷地売却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。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは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、それらの管理に要する費用に充てるほか、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

（組合員の資格）

第30条 組合員の資格は、区分所有者と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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

（届出義務）

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合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、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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（以下本条及び第48条において「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

第29条（使用料）

機械式駐車場がある場合は、維持及び修繕に多額の費用がかかることから、管理費及び修繕積立金とは別に、独立した会計とすることもあります。駐車場使用料を管理費に充当して予算が組まれている場合、駐車場に空きがあると管理費不足になる可能性があります。また、区分所有者以外（親族・居住者等マンション内に居住は除く）の外部に貸す等、収益事業を行っていると思なされる場合には、申告・納税義務が生じます。

第30条（組合員の資格）、

第31条（届出義務）

円滑なマンション管理を行うために、管理組合は、区分所有者が誰なのかを常に把握しておく必要があります。夫婦で共有するなど1住戸に複数の区分所有者がいる場合、総会における議決権は、届出をした組合員1人が行使することになります。

第32条（業務）

管理組合の業務は、区分所有法第3条の目的の範囲内に限定されます。ただし、建物等の物理的な管理自体ではなくても、それに附随し又は附帯する事項は管理組合の目的の範囲に含まれます。各専有部分の使用に関する事項でも、区分所有者の共同利益に関する事項は目的に含まれます。なお、管理組合内部における意思決定や業務執行についての統制も、法と規約に基づいて行われます。修繕等の履歴情報については、標準管理規約のコメント（国土交通省）には次のような記載があります。

修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等や、設備の保守点検、建築基準法第12条第1項及び第3項の特定建築物等の定期調査報告及び建築設備（昇降機を含む。）の定期検査報告、消防法第8条の2の2の防火対象物定期点検報告等の法定点検、耐震診断結果、石綿使用調査結果など、維持管理の情報であり、整理して後に参照できるように管理しておくことが今後の修繕等を適切に実施するためにも有効な情報である。

- 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 建替え等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条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震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、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）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者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

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
 - 二 副理事長 ○名
 - 三 会計担当理事 ○名
 - 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名
 - 五 監事 ○名
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、組合員のうちから選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

【外部専門家を役員として選任できることとする場合】

- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

第33条 (業務の委託等)

管理組合の業務の一部または全部について、第三者に委託することができるものとしましたものです。管理業者に業務委託をする場合は、マンション標準管理委託契約書によります。(第3章「管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務」等を参照)

第34条 (専門的知識を有する者の活用)

マンションの管理状況等に応じて、マンション管理士や建築士等の専門家やNPO 法人等を活用することができます。専門的知識を有する者の活用については、標準管理規約のコメント（国土交通省）には次のような記載があります。

専門的知識を有する者の活用の具体例としては、管理組合は、専門的知識を有する者に、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言、診断項目、内容の整理等を依頼することが考えられる。

費用については、第27条第九号で管理費を充てることができることと定めています。

第35条 (役員)

役員のみなり手を確保するのが難しくなっている状況を踏まえて、管理組合は、建物、敷地等の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体であることを踏まえ、役員を有する者、当該マンションへの居住の有無に関わりなく区分所有者であるという点に着目して、「組合員」として選任します。また、配偶者や一親等以内の親族も役員になれると規定するケースもあります。賃貸化が進むマンションでは、賃借人を役員として登用し、管理組合運営の活性化を図ることも一つの方法と考えられます。その際、区分所有者の承諾を得ていることなどの配慮が必要です。外部の専門家を役員として選任できる場合の規定も設けられています。

(役員任期)

第36条 役員任期は〇年とする。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。

(役員欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることできない。

- 一 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(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、職員を採用し、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、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。
- 4 理事長は、〇か月に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。

第36条 (役員任期)

役員全員が交代すると、管理組合の業務の一貫性が欠けるおそれがあります。管理組合運営の継続性を図るためには、役員任期を2年とし、毎年半数を入れ替える「2年任期半数交代制」にするなどの工夫も必要です。

補欠の役員選定方法については、標準管理規約のコメント（国土交通省）には次のような記載があります。

役員が任期途中で欠けた場合、総会の決議により新たな役員を選任することが可能であるが、外部の専門家の役員就任の可能性や災害時等緊急時の迅速な対応の必要性を踏まえると、規約において、あらかじめ補欠を定めておくことができる旨規定するなど、補欠の役員選任方法について定めておくことが望ましい。

第36条の2 (役員欠格条項)

外部の専門家に役員を選任した場合のために欠格条項も定めています。

第37条 (役員誠実義務等)

役員は、誠実にその職務を遂行する義務があり、活動に対する必要経費の支払いと報酬を受けることができると規定しています。役員報酬については、「役員報酬支払細則」を総会決議で定めておくことが大切です。

第37条の2 (利益相反取引の防止)

利益相反取引を避ける目的の条項となっています。

第38条 (理事長)

理事長は管理組合の代表者であること、また、その職務権限や職責等を規定しています。

理事長による事務報告については、ITを活用した総会などでも可能となりました。

- 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。
- 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。

(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、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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(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、いつでも、理事及び第38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。
- 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。
- 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。
- 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、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。
- 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。
- 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。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 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回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認められる場合には、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、理事長が務める。

第39条 (副理事長)

副理事長は、必ず置かなければならないわけではありません。副理事長を置かない場合には、理事長の代行者を理事会の決議で指名しておくこともできます。

第40条 (理事)

理事の一般的職務と会計担当理事の職務を規定しています。第2項では監事による監査の実施を容易にするために、「管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない」と規定が設けられています。

第41条 (監事)

監事は会計監査だけでなく、管理組合の業務の執行状況についても監査する責任を負います。不正があると認められるときは、臨時総会を招集する権限が与えられています。第4項では、理事会への出席と必要などときには意見を述べなければならないと監事の役割を強調したものとなっています。

第42条 (総会)

総会には「通常総会」と「臨時総会」があります。通常総会は、毎年1回一定の時期に開催しなければなりません。臨時総会は、必要に応じて随時開催できます。議長は理事長が務めますが、「総会において議長を選任する」と規定することもできます。感染症の感染拡大の防止等への対応として、ITを活用した総会などをすることも考えられますが、やむを得ない場合においては、総会の延期が可能となりました。

(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2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発ししなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あて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組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもち、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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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、前項に定め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。）を要する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み立てられている金額
 - 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定め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 売却を必要とする理由
 - 二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - 7 建替え決議又はマンション敷地売却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日の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組合員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。

第43条（招集手続）

招集手続とは、総会が適正に成立しているための必要な手続きです。賛否が大きく割れるような案件があるときは、招集手続を慎重に行うことが求められます。

招集手続きにおいて会議の目的が示されていない場合は、総会の決議が行われたとしても、その決議は無効となります。

ITを活用した総会などを実施するにあたっては、WEB会議システム等にアクセスするためのURLを開催方法として通知することが考えられ、これに合わせて、なりすまし防止のため、WEB会議システム等を用いて出席を予定する組合員に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられます。



- 8 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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

- 第44条** 組合員が組合員総数の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以上に当たる組合員の同意を得て、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又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2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、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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、組合員の中から選任する。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法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、組合員の中から選任する。

（出席資格）

- 第45条** 組合員のほか、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** 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。
- 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組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、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。

第44条（組合員の総会招集権）

一定数を超える組合員から臨時総会の開催請求がある場合の手続きを定めています。

電磁的方法による議決権の行使を認めることもできます。この場合の電磁的方法とは、電子メールやホームページへの書込みの利用などがあります。



第45条（出席資格）

理事会が必要と認める者の例として、マンション管理業者、管理員、マンション管理士等があります。賃借人等の占有者も会議の目的たる事項について「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ます。

第46条（議決権）

誰にどれだけの議決権があるか、別表第5に記載します。議決権は、賛否を記載した書面（議決権行使書）または委任状を託された代理人によって行使することができます。また、

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
- 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

（規定なし）

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

（総会の会議及び議事）

- 第47条** 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。
- 2 総会の議事は、出席組合員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、組合員総数の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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
 - 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

- 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

電磁的方法でも行使することができる」と規定しています。代理人については、その資格をあらかじめ規定しておくこともできます。

成年後見人や財産管理人等の組合員の法定代理人は、本人に代わって行為を予定されている者ですから、当然に議決権の代理行使を行う者の範囲に含まれます。

ITを活用した議決権の行使は、総会や理事会の会場において議決権を行使する場合と同様に取り扱われます。



第47条（総会の会議及び議事）

総会の成立要件と議決要件について規定しています。総会の議事は、議長を含む出席組合員（書面または代理人によって行使するものを含む）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成が得られない議事は否決となります。区分所有法では、決議について「規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する」（法39条1項）となっていますが、標準管理規約では、出席組合員の議決権の過半数で決すると定めています。WEB会議システムなどを用いて出席した者の取り扱い等が決められました。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 7 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組合員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、その組合員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組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 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。

(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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - 三 収支決算及び事業報告
 - 四 収支予算及び事業計画
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 七 修繕積立金の保管及び運用方法
 - 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
 - 九 第21条第2項に定める管理の実施
 - 十 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
 - 十一 区分所有法第57条第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 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
 - 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
 - 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し

建替え決議

総数の $\frac{4}{5}$ 以上**第48条** (議決事項)

議決事項とは、総会の議題として提案し区分所有者の多数の賛成を得て決議しなければならない事項です。理事会だけでは実行できない事項となります。総会において決議することができる事項は、事前に通知した事項のみであることに注意が必要です。マンション管理適正化法に基づく管理計画の認定の申請及びマンション建替え円滑化法に基づく要除却認定の申請が追加されたことで、これに合わせて規定事項が整理されました。

十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(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、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組合員がこれに署名しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員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る。

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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(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、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。

3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。

5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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る。

6 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。

第49条（議事録の作成、保管等）

議事録の署名人は、総会に出席した組合員の中から議長が指名します。議事録の閲覧を要求できる「利害関係人」とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、組合員から媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者、賃借人等法律上利害関係のある者をいいます。単に利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象にはなりません。

議事録については、電磁的記録も可としています。具体例には、磁気ディスク、磁気テープ等のような磁気的方式によるもの、ICカード、ICメモリー等のような電子的方式によるもの、CD-Rのような光学的方式によるものなどによって調製するファイルに情報を記録したものがあります。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(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、組合員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は、組合員全員の書面による合意があったときは、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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(書面又は電磁的方法による決議)

- 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、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
 - 一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
 - 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
 - 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
 - 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第50条(書面又は電磁的方法による決議)

組合員全員の承諾があるときは、総会を開かなくても、書面又は電磁的方法によって多数決による決議をすることができる規定です。また、決議内容について全員の合意があるときは、総会を開かなくても決議があったものとみなすことができます。



第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - 一 規約若しくは使用細則等又は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
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
- 4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

- 2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

- 4 議事録については、第49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 4 議事録については、第49条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

第51条 (理事会)

理事会で選任された理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の過半数の一致で解任できますが、その理事としての地位については、総会の決議を経なければ解任できません。

第52条 (招集)

招集手続につき第43条を準用していますが、WEB会議システム等を行う理事会についても同条が準用されます。

第53条 (理事会の会議及び議事)

理事会は、管理組合の中核を担う機関です。管理組合としての意思決定を適切に進めていくためにも、少なくとも月1回程度は定期的を開催することが望ましいといえます。日常の業務を委託している場合でも、常にマンションの状況を把握するためには、月1回程度定期的に報告を受けることが大切です。特に議題が無くても定期的に会合を持つことにより、コミュニティの活性化が図れます。

開催後には、必ず理事会議事録を作りましょう。理事会議事録には、開催日時、参加理事氏名、議題とその要点及び結果を記し、最後に、議長及び議長の指名する出席組合員1～2名が署名します。また、理事会をやむを得ず欠席する場合、同居する配偶者や成人の子供などが代理出席できる規定を設けておくこともできます。代理出席ではなく、議決権行使書や意見を記載した書面を提出することによって理事会へ出席し評決できる旨を規定することも可能です。

なお、理事がWEB会議システム等を用いて出席した場合についても、出席理事に含まれます。

(議決事項)

第54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、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約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58条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第60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67条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 災害等により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
 - 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第48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修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 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する。

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。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、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。

(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 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56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

第54条 (議決事項)

軽微な変更工事や緊急性のある工事等の実施については、理事会の決議事項として定めておくことにより、総会を開くことなく、理事会の決議によって実施することができます。特に、大規模なマンションでは、機動的な運営ができ、合理的な方法といえませんが、理事の行為が自己契約、双方代理など組合員全体の利益に反することとならないよう監事による監視機能の強化を図るなどの取組、理事会活動の事前・事後の組合員に対する透明性の確保等について配慮することが必要です。第1項第十号の規定により、災害により総会開催が困難な場合など理事会の決議で応急的な修繕工事の実施が可能になります。

第55条 (専門委員会の設置)

専門的な事項の調査・検討結果を理事会に具申するための専門委員会の設置について規定されています。

第56条 (会計年度)、

第57条 (管理組合の収入及び支出)

会計年度は通常1年です。管理組合の結成時期により決算時期は異なります。

第58条 (収支予算の作成及び変更)、

第59条 (会計報告)

新会計年度が開始後、収支予算案が承認されるまでの間に必要となるやむを得ない支出については、理事会の承認を得て行うことができると規定しています。また、予期しない支出が

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 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54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、敷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。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案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。

(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及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座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、当月分は別に定める徴収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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、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、その組合員に対して請求することができる。
 - 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
 - 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
 - 5 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。
 - 6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

- 第61条** 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

あるときは、臨時総会を開いて収支予算案を変更するのが原則ですが、予備費という科目を設けて迅速に対処している管理組合が多いようです。



第60条 (管理費等の徴収)

管理費等の徴収については、標準管理規約のコメント(国土交通省)には次のような記載があります。

管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講ずることは、管理組合(理事長)の最も重要な職務の一つであるといえる。

第61条 (管理費等の過不足)

収支決算の結果、管理費等に過不足が生じた場合の対応を規定しています。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は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、これらを閲覧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る。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は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、これらを閲覧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る。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧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る。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧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る。

第62条 (預金口座の開設)

預金口座の名義は、法人格のない管理組合の場合、管理組合名と理事長の肩書を付した個人名義の口座になります。理事長が代わると名義変更の必要が生じます。預金口座に係る印鑑等の保管は、印鑑は理事長、鍵は副理事長に分けるなど、適切な取扱い方法を検討し、その取扱いについて総会の承認を得て細則等に定めておくことが望ましいです。

第63条 (借入れ)

管理組合は法人格を持たない場合でも、住宅金融支援機構等の公的機関から修繕費用などの借入れをすることができます。

第64条 (帳票類の作成、保管)

保管しなければならない帳票類を規定しています。保存期間等については特に規定はありませんが、必要な期間や保管ルールなどを定めることも必要です。3項の管理組合の財務・管理情報とは、大規模修繕工事等の実施状況や今後の実施予定、修繕積立金の積立額や滞納の状況、ペット飼育の可否や楽器使用の制限、駐車場の空き状況等です。これらの情報は、書面に記入して交付することができます。この場合、管理組合は、交付の相手方に費用を負担させることができます。本件も電磁的方法での対応も可としています。

- 3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。
- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

（消滅時の財産の清算）

第65条 管理組合が消滅する場合、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建物の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進行すること
 - 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

第65条（消滅時の財産の清算）

災害等で建物が滅失した場合や建物に専有部分がなくなった場合など、管理組合が消滅（解散）した時の修繕積立金などの清算について規定しています。

第66条（義務違反者に対する措置）

区分所有者や賃借人等が共同の利益に反する行為を行った場合には、管理組合は、区分所有法の規定に基づき、その行為の停止、使用禁止、区分所有権の競売、占有者に対する引き渡し等を請求することができます。

第67条（理事長の勧告及び指示等）

管理規約・細則等の規定に反する行為に対して、行為の是正や中止のために理事長が行うことのできる勧告及び指示等について規定しています。



- 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組合員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。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

- 第69条** 区分所有者は、管理組合が〇〇市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、総会の決議により定める。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(規約原本等)

- 第72条** この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 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。
 - 3 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、署名した上で、この書面を保管する。

第68条 (合意管轄裁判所)

遠方に居住する組合員等から遠方の裁判所で訴訟提起される場合、裁判の出廷のために多大な労力がかかることから、当該マンションのある地域の裁判所を「合意管轄裁判所」として定めておくことが重要です。

第69条 (市及び近隣住民との協定の遵守)

分譲会社が締結した協定は、管理組合で引き継ぎます。協定書を規約に添付するか、附則で承認する旨を規定します。

第70条 (細則)

管理規約・使用細則のほか、役員選出方法、管理事務の委託業者の選定方法、文書保存等に関するものが考えられます。

第72条 (規約原本等)

規約原本には、規約が変更された場合の対処法等が規定されています。区分所有者全員が署名した規約がない場合には、分譲時の規約案及び分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面又は初めて規約を設定した際の総会の議事録が、規約原本の機能を果たすこととなります。

- 4 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。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2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。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

（規約原本等）

- 第72条** この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 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又は電磁的方法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。
 - 3 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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
 - 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2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。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。
 - 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、令和〇年〇月〇日から効力を発する。

附則

本則に対して附則では、発効日などの施行期日や経過措置などを記します。

1

標準管理規約【単棟型】& ポイント解説

別表第1 対象物件の表示

物件名					
敷地	所在地				
	面積				
	権利関係				
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋			
		階建共同住宅			
		延べ面積	m ²	建築面積	m ²
	専有部分	住戸戸数	戸		
延べ面積		m ²			
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設				

別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸番号	持分割合	敷地及び附属施設	共用部分
〇〇号室		〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
.		.	.
.		.	.
.		.	.
合 計		〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用部分	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
区分				
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 専用使用权者	当該専有部分の 区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の 区分所有者	〇〇号室住戸の 区分所有者

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	.	.
.	.	合 計	〇〇〇分の〇〇〇

2

標準管理規約【団地型・複合用途型】 の概要 ～単棟型との違い～

マンション標準管理規約(団地型)の改正点

1 マンション標準管理規約(団地型)

令和2年(2020年)のマンション建替え円滑法の改正による「敷地分割制度」の創設を踏まえ、以下の改正が行われました。

1. 敷地分割事業と分割請求禁止規定との関係性

第11条(分割請求及び単独処分の禁止)に相当する規定があっても、マンション建替え円滑法第115条の4第1項に基づく敷地分割決議による敷地分割は禁止されるものではない。(第11条関係コメント)

2. 団地修繕積立金および各棟修繕積立金

第28条(団地修繕積立金)に、団地修繕積立金および各棟修繕積立金の使途として「敷地分割に係る合意形成に必要となる事項の調査」が追記された。(第28条および同条関係コメント(団地修繕積立金)、第29条および同コメント(各棟修繕積立金))

3. 招集手続

第45条(招集手続)に、一括建替え決議に加え、敷地分割決議を行うため団地総会の招集手続が追記された。(同条関係コメント)

4. 団地総会の会議および議事

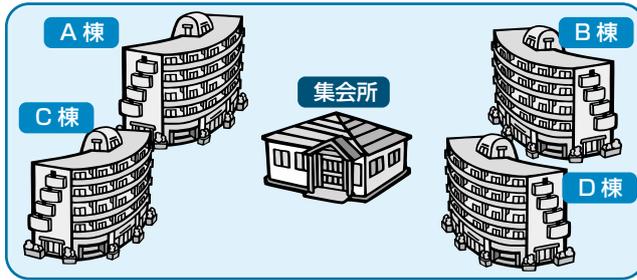
第49条(団地総会の会議及び議事)に、敷地分割決議の決議要件が追記された。(第49条および同条関係コメント)

5. 議決事項

第50条(議決事項)に、団地総会の議決事項として管理計画の認定の申請、除却の必要性に係る認定の申請及び敷地分割決議が追記された。(第50条)

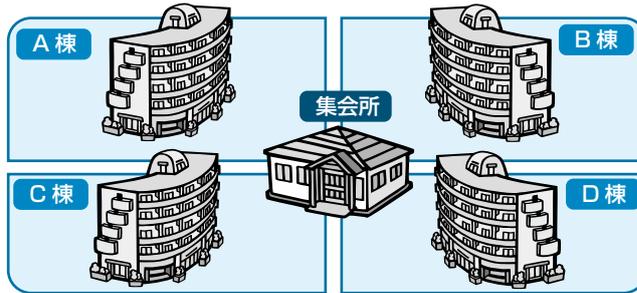
1 マンション標準管理規約(団地型)

(1) 団地の形態



ア 土地と施設(集会所等)を共有

- ・土地全体は団地建物所有者の共有
- ・集会所等の附属施設も団地建物所有者の共有
- ・棟の共用部分は各棟の区分所有者の共有



イ 施設だけ共有

- ・敷地及び区分所有建物の共有関係が各棟ごとに分かれている
- ・集会所等の附属施設は全棟の共有

(2) マンション標準管理規約(団地型)の特徴

マンション標準管理規約(団地型)は、(1)のアの形態であって、次の3つの要件を満たすものだけを対象としています。

- ① 団地内にある数棟の建物の全部が区分所有建物であること
- ② ①の建物の敷地がその団地内にある建物の団地建物所有者の共有であること
- ③ 団地管理組合において、団地内にある区分所有建物全部の管理又は使用に関する規約が定められていること

※各棟を団地全体で管理しない場合は、棟ごとの管理規約(単棟型)になります。

(3) ポイント解説

ア 第2条(定義)

「団地建物所有者」の定義が加わります。

イ 第4条(対象物件の範囲)

別表第1 対象物件の表示が団地特有の通路、植栽、プレイロットなど団地特附属施設が加わります。

ウ 第8条(共用部分の範囲)

棟の共用部分と団地共用部分に分けて、別表第2に示します。

エ 第9条(共有)

対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有となります。

オ 第10条(共有持分)(別表第3 土地及び共用部分の共有持分割合)

土地の共有持分は、公正証書によって定まっている場合はそれに合わせます。

団地共用部分は、まず、各棟の延べ床面積の全棟の延べ床面積に占める割合を出した上で、各棟の各住戸の専有部分の床面積の割合によって持分を決めます。

カ 第25条(管理費等)

管理費と団地修繕積立金、各棟修繕積立金があります。

キ 第28条(団地修繕積立金)

土地、附属施設及び団地共用部分に係る大規模修繕工事や建替え等の調査費用などに充てます。

ク 第29条(各棟修繕積立金)

棟の共用部分に係る大規模修繕工事や建替え等の調査費用などに充てます。

ケ 第44条（団地総会）、第68条（棟総会）

標準管理規約（団地型）は、団地全体の対象物件を一元的に管理することを前提にしています。団地総会は、管理に関する最高の意思決定機関です。団地総会における議決権は、土地の持分割合などを基礎として、算定しやすい数字に直して使います。

棟総会は、団地管理組合では管理できない事項（棟別管理事項）を決めるために必要です。棟別管理事項とは、義務違反者に対する措置に関する法57条～60条までの適用や、復旧、建替えなどに関する規定をいいます。これらに関するものは、団地総会では決議することができません。

2 マンション標準管理規約（複合用途型）

（1）対象

1～2階が店舗、3階以上が住宅であるようなマンションを対象としており、店舗と住宅それぞれに一部共用部分がある形態のマンションの場合に、この管理規約を参考にすることができます。

店舗部分と住宅部分では、利害が衝突する場合があることから、トラブルを回避するためのいくつかの約束事を決めています。それぞれのマンションの事情に応じて、修正して活用する必要があります。

（2）ポイント解説

ア 第7条（専有部分の範囲）

住戸番号を付した住戸と店舗番号を付した店舗を専有部分とします。

イ 第8条（共用部分の範囲）

共用部分の範囲を全体共用部分と住戸一部共用部分、店舗一部共用部分に分けて、別表第2に示します。

ウ 第9条（共有）

対象物件のうち、敷地、全体共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有となりますが、住宅一部共用部分は、住戸部分の区分所有者のみ、店舗一部共用部分は、店舗部分の区分所有者のみの共有となります。

エ 第12条（専有部分の用途）

住戸部分については、単棟型と同じですが、店舗部分についても「その専有部分を店舗として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。」と規定しています。

なお、看板設置に関する手続きや業種の制限などは、別途、規約や使用細則等で決めます。

オ 第25条（全体管理費等）

全体管理費と全体修繕積立金があります。

住宅部分のために必要となる費用と店舗部分のために必要となる費用をあらかじめ按分しておいて、それぞれの全体共用部分の持分に応じて負担します。

カ 第26条（一部管理費等）

住宅一部管理費、店舗一部管理費、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金に分かれます。

住宅部分又は店舗部分の各区分所有者の一部共用部分の共有持分に応じて負担します。

キ 第60条（住宅部会及び店舗部会）

管理組合は、住戸部分の区分所有者で構成する「住宅部会」と店舗部分の区分所有者で構成する「店舗部会」を置きます。それぞれの部会の運営については、細則で定めます。

3

小規模マンション対応型 モデル管理規約の紹介

この「小規模マンション対応型モデル管理規約」は、改正されたマンション標準管理規約（単棟型）をベースに、小規模なマンションの管理実態に即してアレンジしたものの一例です。

文中の下線を引いた個所が、マンション標準管理規約（単棟型）と異なる部分です。

令和3年（2021年）6月にマンション標準管理規約（単棟型）の改正（ITを活用した総会・理事会、感染症対応、置き配、専有部分配管、管理計画認定及び要除却認定の申請、総会議事録への押印不要等）が行われました。この小規模マンション対応型モデル管理規約でも、ITを活用した手続きについて記載しました。そのほかの改正については本誌付録の単棟型のそれぞれのポイント等を参考にしてください。

1. ITを活用した手続きについて第17条（専有部分の修繕等）、第19条（暴力団員の排除）、第21条（敷地及び共用部分等の管理）、第22条（窓ガラス等の改良）、第30条（組合員の資格）、第43条（招集手続き）、第44条（組合員の総会招集権）、第46条（議決権）、第47条（総会の会議及び議事）、第53条（理事会の会議及び議事）等で、電磁的方法で諸手続きができるようになりました。
2. マンション内における感染症の感染拡大の恐れが高い場合などの対応について標準管理規約の第18条（使用細則）のポイント解説に追記されました。
3. 置き配について標準管理規約の第18条（使用細則）のポイント解説に追記されました。
4. 専有部分の配管について標準管理規約の第21条（敷地及び共用部分等の管理）のポイント解説に追記されました。
5. 管理計画認定および要除去認定の申請標準管理規約の第48条（議決事項）に追記されました。

小規模マンション対応型モデル 管理規約

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 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 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権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。
イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続

した電子情報処理組織を使用する方法であつて、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

- 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

十一 WEB会議システム等 気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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。

（規約及び総会の決議の効力）

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（**相続人、財産管理人等**）及び特定承継人（**売買、交換、贈与、競売、譲渡担保等**）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及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

コメント

包括承継人や特定承継人など聞きなれない用語に説明を付けました。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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、事務所を〇〇内に置く。

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 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（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、別表第3に掲げるとおりとする。

（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

〔※住宅宿泊事業に使用することを可能とする場合、禁止する場合に応じて、次のように規定〕

(ア) 住宅宿泊事業を可能とする場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

(イ) 住宅宿泊事業を禁止する場合

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 前2項にかかわらず、内職・華道等の個人教授・ホームオフィス等区分所有者が自ら居住して行う事業で、他の居住者の住環境を損なわないものと理事会が承認した場合には、この限りではない。

コメント

規約で専有部分を専ら住宅として使用することを規定している場合、それ以外の目的に使用することは区分所有法第6条第1項の「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたり、不当使用行為となります。しかし、現実には規約違反にあたるか否か判断に迷うケースがありますので、本条では住宅としての本来の趣旨である「生活の本拠であるために必要な平穏さの維持」を考慮した上で、その用途の許容範囲を「区分所有者が自ら居住して行う事業で、他の居住者の住環境を損なわないものと理事会が承認した場合」と明確にしたものです。

ここではあくまでも区分所有者が事業を行う場合のみ認め、占有者（賃借人）が事業を行うことは認めていません。占有者が事業をすることを認める場合は、「区分所有者又は占有者・・・」と変更する必要があります。

また、事業を行う者は、事前に理事会に届け出て、理事会の承認を得ることが必要であることとし、理事会において認められた場合のみ事業を行うことができるものとしています。

標準管理規約では住宅宿泊事業を認める場合の条文も示されています。「認めるか」「禁止するか」は管理組合が主体的に判断して意思表示しましょう。

(敷地及び共用部分等の用法)

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

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により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は、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(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（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

- 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- 三 ガスガバナ― 当該設備を維持し、及び運用する事業者

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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合
(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。）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35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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合
(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。）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35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 前項の場合において、区分所有者は、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、理事会（第51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

なければならない。この場合において、理事長は、マンション管理士又は建築士等の専門家に意見を聞くことができる。

コメント

承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、これら専門家の協力を得ることも考慮する必要があります。

- 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分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 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区分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。
- 7 区分所有者は、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。

コメント

第17条には通常、「専有部分の修繕等に関する細則」を付けます。その中で、「届出の不要な修繕等」、「届出の必要な修繕等」、「承認申請の必要な修繕等」に修繕等を分類し、基準を明確にしておくことが重要です。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

コメント

ペットの飼育に関しては、それを認める、認めない等の規定は規約で定めるとマンション標準管理規約のコメント（国土交通省）に記載されていますので、この条で規定することになります。

ペットの飼育を禁止する場合

第18条の2（ペット飼育の禁止）

区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペット飼育を容認する場合

第18条の2（ペットの飼育）

ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者から苦情の申出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置を採ることができる。



（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 当該第三者の義務違反行為によって生ずる損害賠償及び紛争処理等については、当該区分所有者は、連帯してその責めに任じなければならない。

コメント

第3項は、賃借人の義務違反行為に対しては、区分所有者にも連帯して責任を取らせるという趣旨です。

4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、別に定める通信費等を管理組合に納

入しなければならない。この場合の通信費等は、第27条に定める管理費に充当する。

コメント

第4項は、区分所有者が第三者に貸与した場合に要する通信費等の費用の負担について規定したものです。

〔※専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規約の規定を定める場合〕

（暴力団員の排除）

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。
- 二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。
- 三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

（ア）電磁的方法が利用可能ではない場合

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

（イ）電磁的方法が利用可能な場合

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

コメント

標準管理規約では専有部分の「貸与」について暴力団の排除規定を設けています。次の第20条の2では、区分所有者の責務として暴力団等に「譲渡」しない取決め例を示していますが、管理組合の実情に合わせて参考にしてください。

第5章 管理**第1節 総則**

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、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、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

コメント

暴力団の排除責任を第20条の2に付け加えることも可能です。

第20条の2(暴力団等の排除責任)

区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、次の各号に掲げる者に譲渡又は貸与してはならない。

- 一 暴力団構成員、反社会的政治結社構成員、反社会的宗教団体構成員その他反社会的な行為を行うおそれのある者又は団体
- 二 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者又は団体
- 三 第一号及び第二号に掲げる者又は団体を対象物件内に居住させ、又は反復継続して出入りさせる者
- 四 その他共同生活環境を侵害するおそれのある者又は団体

(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 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。

コメント

第2項の実施を管理組合の費用で行う場合は「管理組合の負担において」などの規定を加えておきます。

(※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定)

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

3 区分所有者は、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、敷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区分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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3 区分所有者は、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又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷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区分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。

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。

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区分所有者が負担する。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷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。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事

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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

2 区分所有者は、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、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

2 区分所有者は、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又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。

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。

コメント

窓ガラス等の改良工事について規定したものです。その手続きは第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用します。

(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。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

コメント

第25条の2に（住民活動協力金）を記載することも可能です。

(例) 第25条の2（住民活動協力金）

当マンションに住まない区分所有者は、前条の管理費等のほかに、総会が定める額の住民活動協力金を管理組合に納入しなければならない。

(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、区分所有者の特定承継人（売買、交換、贈与、競売、譲渡担保等）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 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用
(次条に規定する経費を除く。)

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金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管理に要する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
 - 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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 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管理
- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（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等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。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が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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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マンション敷地売却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。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは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、それらの管理に要する費用に充てるほか、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

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者と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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合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、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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（以下本条及び第48条において「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
- 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 建替え等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条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 共用部分等に係る火災保険、地震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、町内会等との渉外業務

十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

十三 広報及び連絡業務

十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(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。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）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者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。



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
- 二 副理事長 ○名
- 三 会計担当理事 ○名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）○名

五 監事 ○名

2 理事及び監事は、次の各号に該当する者の内から、総会で選任し、又は解任する。

一 組合員

二 組合員が書面で届け出た組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族**三 組合員が法人である場合においては、組合員が書面で届け出た法人役員又は一定の権限を有する社員****四 組合員が書面で委嘱した当該専有部分の占有者で、当マンションに○年以上居住する者（ただし、理事長、副理事長、会計担当理事及び監事に就くことはできず、○名を限度とする。）****コメント**

役員の資格要件を緩和しています。第四号では賃借人等の占有者も理事になれるようにしています。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任し、又は解任する。

コメント

輪番制が行われている管理組合では、役員就任を拒否する組合員に対して「管理協力費」を徴収することも可能です。第3項は以下のようになり、既存の第3項は第4項になります。

3 前項により役員候補になることができない組合員に対しては、管理組合は、総会の決議により、管理協力費を賦課することができる。この場合において、管理協力費は、管理費会計に充当する。

4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任し、又は解任する。

【外部専門家を役員として選任できることとする場合】は次のようになります。

- 2 理事及び監事は、総会で選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は2年とし、その半数を毎年改選する。ただし、再任を妨げない。**コメント**

管理組合運営に継続性をもたせるために、任期を2年としたものです。また、毎年半数ずつ役員を改選を行う、いわゆる「2年任期半数交代制」を採用しています。なお、この制度を導入した最初の年度は、任期の調整が必要です。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

コメント

総会で補欠の役員も選任している場合の規定です。

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。**後任の役員が決まらない場合は、前条2項にかかわらず理事会は、組合員の中から選任することができる。****コメント**

任期途中で役員が欠けた場合には、理事会の決議で補欠の役員を選任できると、規約に規定することもできます。

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。

(役員の欠格条項)

第36条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの。
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員の誠実義務等)

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則その他

細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

なお、その職務に関して知ることができた個人情報のみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

コメント

役員が知り得た区分所有者等の個人情報等について、他へ漏洩することがないように、守秘義務を明確にしたものです。

- 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ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

コメント

役員のなり手の確保と役員の継続性を確保するため、必要経費については必ず支払い、報酬を受けることについても検討すべきでしょう。報酬金額等は「役員報酬支払細則」などに定めて、明確にしておくことが大切です。

（利益相反取引の防止）

第37条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

（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、職員を採用し、又は解雇すること。

三 災害、事故等による人命の安全確保、共有財産の保全に関して緊急を要する場合の対応

コメント

災害等で緊急の対応を要する場合には、理事会の決議を経ずに理事長の判断により対応できることにしたものです。ただし、緊急対応の範囲は人命の安全確保と共有財産の保全に限定しています。

- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

コメント

区分所有法第25条及び第26条には管理者に関する定めがあります。マンション標準管理規約では「管理者=理事長」としていますが、法で定める管理者は、区分所有者である必要はなく、マンション管理士等の個人でも管理会社のような法人でもかまいません。

- 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。
- 4 理事長は、〇か月に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。**また、第1項第三号の対応を執ったときは、速やかに理事会を招集し、その旨を報告しなければならない。**

コメント

緊急対応を執ったときの対応として、理事会の招集と報告を義務付けたものです。

- 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。
- 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。

（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、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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(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、いつでも、理事及び第38条第1項第2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。
- 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。
- 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。

コメント

第4項は、監事による監査機能が強化され、同時に理事会への出席義務を課すとともに、必要があるときは意見を述べなければならないとしました。

- 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、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。
- 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。
- 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。

第4節 総会

(総会)

- 第42条** 管理組合の総会は、総組合員で組織する。
- 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回新会計年度開始以後3か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、理事長が務める。

コメント

第3項は、小規模なマンションの場合は、役員的人数が少なく準備に時間を要することも考えられるため、通常総会の開催招集期限を3か月にしています。

コメント

第5項は、総会における理事長は、議案の報告等なすべきことが多く負担がかかるため、議長を「総会に出席している組合員の中から選任する」とする方法も考えられます。

(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2週間前(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所(WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法)及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

コメント

第1項は、招集通知にすべての議案の要領を示すこととしています。これは、迅速な管理運営という面ではマイナスですが、組合員に関心を持ってもらうことにより、スムーズな合意形成の実現が期待できるプラス面もあります。すべての議案内容を明示するために相応の日時を要する場合は、招集通知期間を伸ばすことを検討することも考えられます。

小規模なマンションなど組合員が容易に集合することができる場所では、組合員全員の同意が得られれば、招集の手続きをしなくても総会を開くことができます。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あて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組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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、前項に定め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み立てられている金額
- 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定め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 売却を必要とする理由
 - 二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1) の改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1) の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項

(1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1) の改修に要する費用の概算額

7 建替え決議又はマンション敷地売却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日の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組合員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。

8 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。

9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第44条 組合員が組合員総数の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以上に当たる組合員の同意を得て、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又はマンション敷地売却決議であるときは、2か月と2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、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面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、組合員の中から選任する。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法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、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第45条 組合員のほか、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。

3 理事長は、前項の場合において、占有者に対して、あらかじめ総会への出席を求めることができる。

コメント

第3項は、同じマンション居住者である占有者（賃借人等）から意見を聴取できるものとなりました。



（議決権）

第46条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

コメント

第1項は、議決権割合は「共有持分比」が原則ですが、「1住戸1議決権」と規定している管理組合も相当数あります。その折衷策として「特別議決権と建替え決議の場合には共有持分比（特別議決権）、普通決議の場合には1住戸1議決権（普通議決権）」としている管理組合もあります。

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組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、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。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、**次のいずれかに該当する者とする。**

一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は成年に達した親族

二 総会に出席する他の組合員

三 組合員が法人である場合の法人役員又は一定の権限を有する社員

四 組合員の住戸を借り受けた者

五 第一号から第四号に掲げる以外の者で、理事会の決議を経て、理事長が認めた者

6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

コメント

代理人は、組合員の意思が総会で適切に反映されるよう、組合員の立場から利害関係が一致すると考えられる者に限定することが望ましいです。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(規定なし)

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
- 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(総会の会議及び議事)

第47条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員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、組合員総数の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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
 - 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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

- 6 前5項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

- 6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

- 7 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組合員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、その組合員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組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 10 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。

(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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更 **(修繕積立金積立計画を含む)**

コメント

第5号は、長期修繕計画だけでなく、修繕工事を行う場合の原資となる修繕積立金の積み立て計画を策定することを明確にしたものです。

- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 区分所有法第57条第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 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十五 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(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、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組合員がこれに署名しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員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る。
- 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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(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、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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る。
- 6 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。

〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(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、組合員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は、組合員全員の書面による合意があったときは、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。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(書面又は電磁的方法による決議)

- 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、組合員全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。
- 2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。
- 一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
- 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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。
- 4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。
- 6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法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、理事をもって構成する。

- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
- 一 規約若しくは使用細則等又は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
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

4 理事は、事故等により理事会に出席できないときは、同居する配偶者又は一親等の親族のうち成年に達した者、又、現に居住しない区分所有者が理事である場合でその承諾を与えた占有者に限り、代理出席させることができる。

コメント

第4項は、一部の理事が出席できず理事会が流会になるような事態を避けるための規定です。現に居住しない区分所有者は、第35条第2項により、理事となることができりますが、遠方に居住しているなど、理事として理事会に出席できない場合、その承諾を与えた現に居住する占有者（賃借人等）に代理出席させることができるとしたものです。特に、小規模なマンションなどで、子供夫婦に賃貸している区分所有者がいる場合など、現に居住しない区分所有者を理事として選任し、その賃借人である子供夫婦に代理出席してもらい、理事会を運営していくことなどが考えられます。代理出席を認めない規定の場合には、書面又はメール等による意見書の提出若しくは議決権行使書によって「出席とみなす」のも一つの方法だと思われます。理事の数が少ない管理組合において有効だと考えられます。

5 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、理事会に出席して意見を述べる事ができる。

6 理事長は、前項の場合において、占有者に対して、あらかじめ理事会への出席を求めることができる。

コメント

第6項は、第45条3項と同様に、積極的に同じマンション居住者である占有者（賃借人等）から意見を聴取できるものとした。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が〇分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8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。

コメント

第3項を「マンション標準管理規約」の規定と同じにする場合は、以下のようになります。どの条文を活用するか、マンションの個別の事情に応じて参考にしてください。

3 前項の規定による請求があった日から〇日以内に、その請求があった日から〇日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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第43条(建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。)の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第53条 理事会の会議(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

4 議事録については、第49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総

会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

4 議事録については、第49条(第6項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第3項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54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、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約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(修繕積立金積立計画を含む。)に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 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58条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第60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67条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により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
- 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

2 第48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修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

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

に具申する。

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。

(管理組合の収入及び支出)

第57条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、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。

(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 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56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 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54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、敷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。

(会計報告)

第59条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監

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。

(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及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座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、当月分は別に定める徴収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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、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、その組合員に対して請求することができる。

3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

5 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。

6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第62条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(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。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は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、これらを閲覧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る。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は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、これらを閲覧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る。

3 理事長は、第49条第3項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(帳票類等の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧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る。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は

電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧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る

3 理事長は、第49条第5項（第53条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項 に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

コメント

管理組合運営を簡素化するためにも帳票類の電子化を進めることも大切です。

(消滅時の財産の清算)

第65条 管理組合が消滅する場合、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建物の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進行すること
 - 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組合員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。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が〇〇市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、総会の決議により定める。

[※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定]

(ア) 電磁的方法が利用可能ではない場合

(規約原本等)

- 第72条** この規約を証するため、区分所有者全員が署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 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。
 - 3 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、署名した上で、この書面を保管する。
 - 4 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。)並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面(以下「使用細則等」という。)の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2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。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び

使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

(イ) 電磁的方法が利用可能な場合

(規約原本等)

- 第72条** この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名又は電磁的記録に電子署名した規約を1通作成し、これを規約原本とする。
- 2 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又は電磁的方法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。
 - 3 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通の書面又は電磁的記録に、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又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
 - 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 5 第2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。
 - 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。
 - 7 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、令和〇年〇月〇日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物件名				
敷地	所在地			
	面積			
	権利関係			
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋		
		階建共同住宅		
	延べ面積	m ²	建築面積	m ²
	専有部分	住戸数	戸	
延べ面積		m ²		
附属施設	塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設			

別表第2 共用部分の範囲

- 1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

住戸番号	持分割合	敷地及び附属施設	共用部分
〇〇号室		〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
.		.	.
.		.	.
.		.	.
.		.	.
.		.	.
.		.	.
.		.	.
合計		〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇

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 専用使用者	当該専有部分の 区分所有者	同 左	〇〇号室住戸の 区分所有者	〇〇号室住戸の 区分所有者

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	住戸番号	議決権割合
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇号室	〇〇〇分の〇〇
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	合計	〇〇〇分の〇〇〇



索引

あ

- 一部管理費等…………… 32
- 応急的な修繕工事…………… 21, 50

か

- 会計年度…………… 21, 51
- 会計報告…………… 22, 51
- 開口部…………… 8, 38
- 外部専門家…………… 11, 42
- 解約権…………… 6, 7, 37
- 各棟修繕積立金…………… 30, 31
- 火災保険…………… 8, 39
- 勧告又は指示等…………… 21, 50
- 監事…………… 13, 44
- 管理委託契約の締結…………… 18, 48
- 管理組合…………… 3, 34
- 管理組合の業務…………… 10, 41
- 管理組合の収入及び支出…………… 21, 51
- 管理計画の認定…………… 17, 30, 48
- 管理者…………… 12, 43
- 管理費等…………… 9, 31
- 管理費等の徴収、過不足…………… 22, 51
- 機械式駐車場…………… 10
- 議決権…………… 15, 46
- 議事録の作成、保管等…………… 18, 48
- 義務違反者に対する措置…………… 24, 52
- 規約及び総会の決議の遵守義務、効力…………… 3, 34
- 規約外事項…………… 25, 53
- 規約共用部分…………… 3
- 規約原本等…………… 25, 53
- 規約の制定、変更又は廃止…………… 16, 47
- 規約の発効…………… 27, 54
- 協定…………… 25, 53
- 共同の利益に反する行為…………… 24, 52
- 共有持分…………… 4, 31, 34
- 業務の委託等…………… 11, 41
- 共用部分の範囲…………… 3, 28, 34, 55
- 区分所有者等…………… 24, 53
- 区分所有者の責務…………… 7, 38
- 組合員の資格…………… 10, 41
- 組合員の総会招集権…………… 15, 45
- 組合管理部分…………… 10, 41
- 計画修繕…………… 8, 39

- 合意管轄裁判所…………… 25, 53
- 公正証書…………… 4, 31

さ

- 債権…………… 9, 39
- 細則…………… 25, 53
- 財務・管理に関する情報…………… 23, 52
- 残任期間…………… 12, 42
- 残余財産の清算…………… 11, 41
- 敷地及び共用部分等の変更…………… 9, 11, 16, 40, 41, 47
- 敷地及び共用部分等に係る使用料…………… 10, 40
- 敷地及び共用部分等の第三者の使用…………… 5, 35
- 敷地及び共用部分等の管理…………… 7, 38
- 敷地及び共用部分等の保存行為…………… 22, 51
- 敷地分割…………… 30
- 資金の借入れ…………… 17, 21, 48, 50
- 地震保険…………… 8, 39
- 自治会…………… 9
- 収支予算の作成及び変更…………… 21, 51
- 修繕積立金…………… 9, 40
- 修繕積立金の取崩し…………… 7, 17, 48
- 修繕積立金の保管及び運用方法…………… 17, 48
- 修繕等の履歴情報…………… 10, 11, 23, 41, 52
- 住宅宿泊事業…………… 4, 35
- 出席資格…………… 15, 46
- 使用細則…………… 6, 36
- 承継人に対する債権の行使…………… 9, 39
- 招集手続…………… 14, 44
- 消滅時の財産の清算…………… 24, 52
- 書面又は電磁的方法による決議…………… 19, 49
- 全体管理費等…………… 32
- 専門委員会の設置…………… 21, 50
- 占有者…………… 2, 33
- 専有部分の修繕等…………… 5, 36
- 専有部分の貸与…………… 6, 37
- 専有部分の範囲…………… 3, 34
- 専有部分の用途…………… 4, 35
- 専用使用权…………… 2, 33
- 総会…………… 13, 44
- 総会の会議及び議事…………… 16, 47
- 総会の議決事項…………… 17, 30, 47
- 損害保険…………… 8, 39

た

対象物件の範囲	3, 31, 34
対象物件の表示	28, 55
耐震改修	14, 45
代理権を証する書面	16, 46
建替え等（敷地売却）	9, 11, 17, 40, 41, 48
団地修繕積立金	30, 31
団地総会	30
団地建物所有者	31
団地の形態	31
遅延損害金	22, 51
駐車場の使用	4, 5, 35
長期修繕計画	11, 17, 21, 41, 47, 50
帳票類等の作成、保管	23, 52
通常総会	13, 44
通常の方法	4, 35
電磁的方法	2, 15, 33
棟総会	32
特定承継人	3, 34
届出義務	10, 41

は

バルコニー等の専用使用权	4, 29, 35, 56
必要箇所への立入り	8, 39
副理事長	13, 43
分割請求及び単独処分禁止	4, 34
ペットの飼育	6, 36
包括承継人	3, 34
法定共用部分	3
暴力団員の排除	6, 7, 37
補欠の役員	12, 42
保存行為	7, 38

ま

窓ガラス等の改良	8, 38
マンション管理業者	11, 41
マンション管理士	11, 41
マンション管理適正化法	17
マンション建替円滑化法	17

や

役員	11, 41
役員活動費	9, 17, 47
役員の欠格条項	12, 42
役員の誠実義務等	12, 42

役員の選任及び解任	17, 47
役員の任期	12, 42
預金口座の開設	23, 51

ら

利益相反取引の防止	12, 43
理事会（会議及び議事、招集手続）	20, 49
理事会の議決事項	21, 50
理事長の勧告及び指示等	24, 52
臨時総会	13, 44

MEMO

MEMO