

全管連標準管理規約(詳細)

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号、最終改正平成14年12月11日法律第140号、以下「区分所有法」という。)第30条の規定に基づき、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を定める。この規約によって、区分所有者は自ら構成する管理組合の一員としての役割を果たし、また、管理組合が管理の主体としての機能を十分に発揮することによって、適正な管理を実行し、区分所有者の共同の利益を増進し、もって良好な住環境の実現をはか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、それぞれ該当する各号に定めるところによるものとする。

1. 区分所有権 本マンションの住戸を目的とする所有権をいう。
2. 区分所有者 前号の区分所有権を有する者をいう。
3. 管理組合 マンションの建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために区分所有者全員で構成される団体をいう。
4. 管理組合員 管理組合の構成員をいい、本マンションの区分所有者となった者は、全員、本マンションの管理組合員(以下「組合員」という。)となる。
5. 管理者 マンションの共用部分並びにその敷地及び附属施設を保存し、総会の決議を実行し、並びに本規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う者をいう。本規約においては第46条第2項により理事長が管理者を務める。
6. 占有者 区分所有者の承諾を得て、専有部分に現に居住する者をいう
7. 専有部分 区分所有権の目的となっているスペース又は建物の部分をいう。
8. 共用部分 区分所有者が共同で使用する専有部分以外のスペース又は建物の部分、専有部分に属さ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。
9. 組合管理部分 管理組合が管理する敷地及び共用部分のほか、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と一体として行う必要のある部分。

10. 敷地 建物が所在する土地、および区分所有者がこれと一体として管理または使用する庭、通路、その他の土地
11. 長期修繕計画 様々な性能と耐用年数を合わせ持った部材の複合体として構成されるマンションの共用部分(建物及び設備)に関して、一定の周期を設定して費用を見積り、適切な修繕を実施するための計画。修繕時期と周期、修繕仕様、修繕コストと資金計画などが示されている。
12. 計画修繕 建物修繕工事のうち、長期修繕計画に基づいて一定年数の経過ごとに計画的に行われる防水工事、塗装工事、下地補修工事、止水工事、仮設工事、給排水設備工事、電気工事、ガス設備工事、エレベーター設備工事などをいい、形状又は効用の著しい変更を伴わないものをいう。
13. 大規模修繕 計画修繕のうち、防水工事、塗装工事、下地補修工事、止水工事、仮設工事など建物全体に関わる総合的な修繕、又は給排水設備工事、電気工事、ガス設備工事、エレベーター設備工事などの複合的な修繕のうち、特に多額の費用を要するもので形状又は効用の著しい変更を伴わないものをいう。
14. 再生 マンションの建物が経年数を増すにしたがい、建物の劣化及び生活様式の変化や区分所有者の高齢化等の要因によって、健康で文化的な生活をおくることに対する適性を欠くようになったとき、建物の構造躯体を維持しながら改築や増築を行うことによって形状の変化と効用の増加を図り、もって居住性能を適正に回復、又は向上させる方法をいう。

(規約の公平性)

第3条 この規約は、建物又は敷地もしくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互の規範であるが、細則も含めてその制定、変更にあたっては、区分所有法第30条第3項に従い、区分所有者間の利害の公平が図られるように定めなければならない。

(規約義務)

第4条 区分所有者は、円滑な共同居住を維持するため、この規約、使用細則及び総会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、使用細則及び総会決議を遵守させなければならない。

3. 占有者は、区分所有者と同様にこの規約、使用細則及び総会決議を誠実に遵守しなければならない。

(規約対象物件の範囲)

第 5 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、建物および附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(規約の効力)

第 6 条 この規約は区分所有者の包括承継人(相続人等)及び特定承継人(売買及び交換等による承継人又は競売による落札人)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に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第 7 条 区分所有者は、この規約の第 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、事務所を本マンション内に置く。

3. 管理組合の業務は、この規約の第 6 章「管理組合」に定めるところによる。

4. 管理組合は前項に定められた業務を円滑に実施するために専用の電話、FAX 及び専用郵便受箱を設置することができる。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

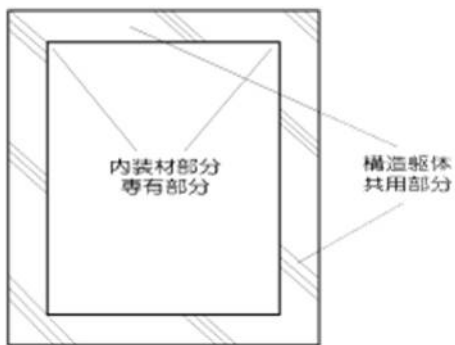
第 2 章 専有部分、共用部分の範囲

第 8 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(例えば「105号」等)を付した住戸(以下「住戸部分」という。)とする。

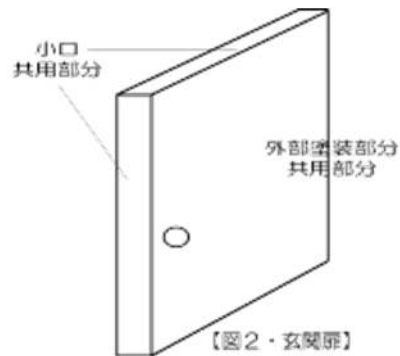
2. 前項の住戸番号を付した住戸のうち、専有部分と共用部分との区分は次のとおりとする。

1. 天井、床及び壁のうち躯体部分は共用部分とし、それより表面となる内装材部分を専有部分とする(7 頁・図 1 参照)。

2. 玄関扉は、錠、ドアチェック、郵便受け箱及び内部塗装部分を専有部分とし、外部塗装部分及び扉の小口は共用部分とする(7 頁・図 2 参照)。
3. 外部に面する面格子、雨戸、網戸、窓枠及び窓ガラスは、専有部分には含まれないものとする。
3. 設備配管類のうち給水管、ガス管及び電気配管は、本管から各戸メーターを含む部分までを共用部分とし、各戸メーターから先(住戸側)の枝管部分を専有部分とする(7 頁・図 3 参照)。
4. 設備配管類のうち雑排水管及び汚水管は、豎管に接続する継ぎ手の手前までの枝管部分を専有部分とする。(7 頁・図 4 参照)
5. 設備配管類のうち TV アンテナ配管は、専有部分内の端子のみを専有部分とする。
6. 設備配管類のうち通信線は、配管内の配線は共用部分とし、それ以外の専有部分内の配線及び端子は専有部分とする。
7. 火災警報設備、オートロック設備及び集合郵便受箱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。

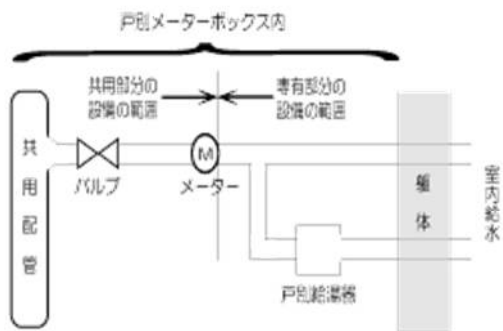


【図1・天井、床、壁】

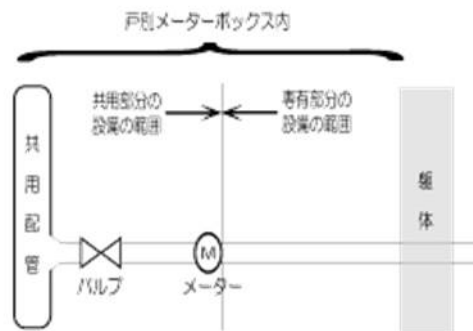


【図2・玄関扉】

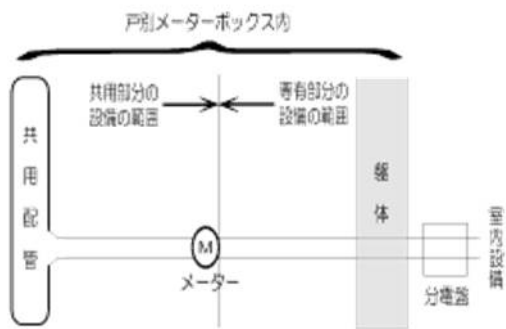
《共用部分と専有部分の区分》



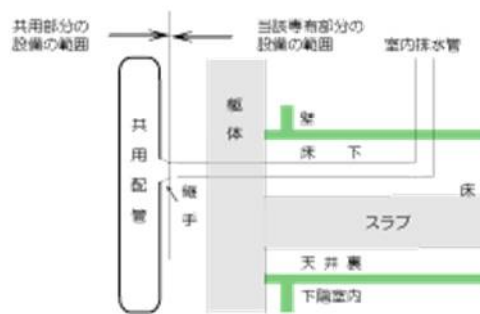
【図3・給水管の区分】



【図3・ガス管の区分】



【図3・電気設備の区分】



【図4・排水管の区分】

(共用部分の範囲)

第9条 対象物件のうち共用部分の範囲は、次に掲げるとおりとする。

1. 建物部分 建物躯体部分(柱・梁・構造壁・雑壁・床スラブ)、基礎部分、内外壁、玄関ホール、各階廊下、各階廊下手摺壁、屋外階段、屋外階段手摺壁、屋内階段、屋内階段手摺壁、エレベーターシャフト(エレベーター塔)、各階エレベーターホール、エレベーター機械室、屋上、塔屋、バルコニー、ルーフバルコニー、パーティションボード、室外機置場、メールルーム、メーターボックス、パイプスペース、アルコーブ、その他専有部分に属さない建物部分。
2. 設備部分 電気設備・給排水衛生設備・ガス設備・電話など通信設備のそれぞれ専有部分に属さない部分、エレベーター設備、換気設備、避雷設備、メールボックス、掲示板、宅配ボックス、TV 共聴設備、消防設備、自動火災報知設備、防犯設備、CATV 設備、災害避難設備、オートロック設備、面格子、網戸、雨戸、窓枠、窓ガラス、各戸玄関扉(外部塗装部分及び扉の小口部分)、マンション銘板、その他専有部分に属さない建物設備部分。
3. 附属施設 管理事務所、管理用倉庫、電気室、ポンプ室、集会所、トランクルーム、給水塔、その他専有部分に属さない建物附属施設。
4. 外構施設 フェンス、ゲート、駐車場、駐輪場、ゴミ集積場、遊園施設、植栽、散水栓、消火栓、連結送水管、その他専有部分に属さない外構施設。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第3章 敷地及び共用部分の共有

(共有)

第10条 対象物件のうち敷地及び共用部分は区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第11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、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の面積を算出する方法(内法計算)によるものとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第12条 区分所有者は、敷地又は共用部分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の共有持分とを分離して譲渡、もしくは抵当権の設定等の処分をしてはならない。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第4章 用法

(専有部分の用途)

第13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。

(敷地及び共用部分の用法)

第14条 区分所有者は、敷地及び共用部分をそれぞれの目的に従って使用するものとし、区分所有者の共同の利益を損なわないようにしなければならない。

2. 管理組合は、集会所、トランクルーム、駐輪場など共用部分である施設の使用・管理・運営に関する具体的な事項については、別に使用細則を定めるものとする。

(共用部分の専用使用)

第15条 管理組合は、別表第2に掲げるバルコニー、玄関扉、面格子、雨戸、網戸、窓枠、窓ガラス(以下「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することを承認する。

2. 専用使用することができるバルコニーは緊急時の避難経路になるため、区分所有者は物置など避難の妨げになる物を置いてはならない。

3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、バルコニー等を専用使用することができる。

(駐車場の使用)

第16条 管理組合は、別に定める駐車場使用細則にしたがって、〇〇に示す駐車場を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、駐車場使用細則に従い、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。
4. 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もしくは第 28 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は、駐車場使用契約を解除できるものとする。

以上を踏まえて駐車場の管理にあたっては、次のことを確認しておく必要がある。

1. 駐車場を外部の第三者に貸せば収益事業とみなされる。
2. 駐車場が余っている場合は、賃借人に貸しても支障はない。
3. 区分所有者は届け出たうえで賃借人に貸すことを管理組合は認める。

(敷地及び共用部分の第三者の使用)

第 17 条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に総会の決議を経て使用させることができる。

1. 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、又は請け負った者
2. 電力変圧器室(借室)……………〇〇電力株式会社
3. ガスガバナ―……………〇〇ガス株式会社

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(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。

3. 前 2 項に掲げる場合において、管理組合は必要に応じて有償とすることができる。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第 18 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に使用させる場合には、別に定める書面(様式第 1)にてあらかじめ管理組合に届け出て、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関わる契約において、この規約及び使用細則に定めるに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兼入居届(様式第2)を理事会に提出しなければならない。

3. 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡しようとする場合は、その予定日より30日以前もしくは譲渡することが判明し次第、理事会に予告届(様式第3)を提出しなければならない。

4. 区分所有者は、「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1項第二号に定める暴力団及び同第三号に定める指定暴力団(以下「暴力団」という。)もしくはその構成員又は準構成員に、その専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

5. 区分所有者は、「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」を適用された団体もしくはその構成員又は準構成員に、その専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

6. 本マンションの区分所有権の売買又は貸与を委託された不動産業者は、理事会に対し、別に定める書式により、前2項に該当する者には斡旋しない旨の文言を含めた受託届(様式第4)を提出しなければならない。

7. 不動産業者が前項の届出をしないときは、理事会は当該不動産業者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。

8. 理事会は、第1項から第3項まで及び第6項の書面が提出され、それを受理したときは、その旨を当該提出者に通知(様式第5)するものとする。

(買占め等の届出義務)

第19条 区分所有者は、住戸について居住を目的とせず、使用目的不明で買占めと思われる譲渡申入れがあった場合は、その旨を理事長に伝えなければならない。

2. 理事長は、前項の届出が全住戸の10%を超えた場合、その他買占めと思われる状況が発生した場合には、理事会に諮り実態調査を行うとともに、総会の決議を経て、その対応策を決めなければならない。

(専有部分内でのペット飼育)

第20条 本マンションにおいては、ペットを飼育することはできない。ただし、総会においてペット飼育細則を定めた場合には、ペット飼育細則に従ってペットを飼育することを管理組合は認めることができる。

(専有部分の修繕)

第 21 条 区分所有者は専有部分について次の各号の行為を行おうとするときは、別に定める専有部分改修工事施工細則に基づき書面(様式第 6)を理事会に提出する。この書面を受けた理事会は、同細則に基づき、速やかに各号の行為に関する承認の可否を当該区分所有者に伝えるものとする。

1. 修繕、模様替えを行うとき。
2. 電気、ガス、給排水、通信(電話・インターネット等)、TV 共聴などに関係する設備の新設、更新もしくは修繕を行うとき。
3. 発火、爆発の恐れのあるものを搬入または使用するとき。
4. ピアノなどの重量物を屋内に搬入するとき。
5. 前各号のほか、他の所有者及び占有者に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。

以上の判定基準概要のほか、理事会は詳細については専有部分改修工事施工細則に基づいて承認の可否を判断する。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第 5 章 管理

第 1 節 総則

(区分所有者の責務)

第 22 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。

2. 区分所有者は、マンションが相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、マンションの快適且つ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として進んで集会その他の管理組合の管理運営に参加するものとする。

(敷地及び共用部分の管理に関する管理組合の責任と負担)

第 23 条 敷地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(専有部分の管理に関する区分所有者の責任と負担)

第 24 条 第 8 条に示す専有部分の管理については、当該区分所有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。

(組合管理部分の管理)

第 25 条 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

2. 共用部分であるバルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用する者がその責任と負担においてこれを行ない、第 32 条第 3 項一号及び二号に掲げる計画修繕等については、管理組合がその責任と負担においてこれを行う。

3. 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つて、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。

4. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各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。

(必要箇所への立ち入り)

第 26 条 第 23 条により敷地及び共用部分の管理を管理組合は、管理を行うために必要な範囲内において、区分所有者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入りを請求することができる。

2. 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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. 第 1 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、地震、火災、爆発、犯罪等の災害又は事故等の事由により、緊急に専有部分又は専用使用部分に立ち入る必要があるときは、管理する当該区分所有者の承認なく立ち

入ることができる。この場合、理事長は当該区分所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。

5. 立ち入りをした者は、速やかに立ち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 27 条 管理組合は、対象物件に関し、火災保険その他の損害保険契約を、総会の承認を得て締結することができる。

[用語の詳細はこちら](#)

第 2 節 費用の負担

第 28 条 区分所有者は、敷地及び共用部分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。

1. 管理費
2. 修繕積立金
3. 水道料金等立替金
4. 専用使用料

2. 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者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 29 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(相続人等)及び特定承継人(売買及び交換等による承継人、又は競売による落札人)に対して行うことができる。

(承継人に対する立替金の請求)

第 30 条 包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となった者は、管理組合が立て替えた水道料金等の立替金を管理組合に納入しなければならない。

(管理費)

第 31 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。

1. 公租公課
2. 共用設備の保守維持費及び運転費
3. 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費
4. 対象物件に係る火災保険料その他の損害保険料
5. 経常的な補修費
6. 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
7. 役員活動費
8. 管理委託費
9. 専門的知識を有する者の活用にあつては費用
10. コミュニティ形成にあつては費用
11. 本マンション居住者の福祉に関する検討等に要する費用(高齢者、障害者対策等)
12. 管理組合の運営にあつては費用
13. その他敷地及び共用部分の通常の管理にあつては費用

(修繕積立金)

第 32 条 管理組合は、計画修繕費を修繕積立金として積み立てるものとする。

2. 修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて必要な金額を定めるものとする。
3. 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別な管理にあつては経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。
 1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕工事(計画修繕工事)
 2. 不測の事故、その他特別の理由により必要となる修繕
 3. 敷地及び共用部分の変更又は処分
 4. その他敷地及び共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
 5. 前四号までの各業務を行うのに必要な専門的知識を有する者の活用
 6. 建物・設備の点検調査
 7. 長期修繕計画の作成又は変更
 8. 建物管理の上で共用部分と一体的に行う必然性を有する場合の専有部分の修繕
 9. 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要な事項の調査費用

4. 管理組合は、前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、管理費と区分して経理しなければならない。

(専用使用料)

第 33 条 専用使用料は、修繕積立金として積み立てるものとする。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

(組合員の資格)

第 34 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。

2. 組合員は、組合員としての権利と義務を代理人に委任しようとするときは、代理権を行使する者を選任し、その書面(様式第 7)を理事長に提出する。

3. 前項の場合、その代理人は、その組合員と同居する者(家族などその組合員との同居人)、その組合員の住戸を借り受けた者(本マンションに居住する賃借人)又は他の組合員もしくは他の組合員と同居する者(本マンションの区分所有者か又はその同居人)、でなければならない。

4. 理事長は、第 2 項により代理権を証する書面を受け取ったときは、受理した旨を知らせる書面(様式第 5)を当該組合員に届けるものとする。

(届出義務)

第 35 条 新たに組合員となった者は、直ちにその旨を書面(様式第 8)により理事長に届け出なければならない。

2. 組合員の資格を喪失した者は、直ちにその旨を書面(様式第9)により理事長に届け出なければならない。

3. 理事長は前2項の届出書が提出され、それを受理したときは、速やかにその旨を書面(様式第5)にて当該提出者に報告しなければならない。

[用語の詳細はこちら](#)

第2節 管理組合の運営

(管理の主体)

第36条 マンション管理の主体は管理組合であることを組合員は十分に認識し、管理組合の一員としての役割を自覚し、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加することによってその役割を適切に果たすよう努めるものとする。

(運営)

第37条 管理組合は自立的な運営を行うため、区分所有者の全員が参加し、その意見を反映することによって成り立つようにする。

2. 管理組合は、前項の目的を達成するため、情報の開示、運営の透明化を図ることによって、民主的な運営の実現に努めるものとする。

(管理規約及び関係法令の理解と適正化)

第38条 管理規約はマンション管理の最高自治規範である。管理組合は、組合員に対し区分所有法等の関係法令とともにそれらの理解を促し、組合員の共通認識とするよう努めるものとする。

2. 管理組合は、関係法令に則り、本マンションの実態及び組合員の意向を踏まえ適切な規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うように努めるものとする。

3. 管理組合は、快適な居住環境を目指し、居住者間のトラブルを未然に防止するため、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを整備するよう努める。

[用語の詳細はこちら](#)

第3節 管理組合の業務

(業務)

第39条 管理組合は次の各号に掲げる業務を行う

1. 管理組合が管理する敷地、共用部分及び本規約第25条に定める組合管理部分の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
2. 共用部分及び組合管理部分の点検、調査及び修繕
3. 長期修繕計画の作成又は変更
4. 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要となる事項の調査
5. マンション管理適正化法第103条に定める分譲主たる宅地建物取引業者から交付された設計図書及び数量表の管理
6. 法定点検記録及び修繕工事などの履歴情報に関する整理及び管理等
7. 対象物件に係る火災保険その他損害保険に関する業務
8. 共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関する業務
9. 敷地及び共用部分の変更及び運営
10. 修繕積立金の保管及び運用
11. 管理費等の徴収、出納および会計
12. 官公署、諸団体及び町内会等との渉外業務
13. 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
14. 本マンションの居住者の福祉に関する業務(高齢者、障害者対策等)
15. 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
16. 防災に関する業務
17. 広報及び連絡業務
18. 組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務
19. 組合員から管理組合に提出される届出書を受領したときの受理書の発行
20. 管理組合解散時における残余財産の清算
21. その他本規約に定められた業務

(履歴情報の整理及び管理)

第40条 前条第1項第六号に基づき管理組合が整理及び管理する履歴情報の中には、少なくとも次のものを含めておかなければならない。

1. 分譲時に交付された設計図書、数量表及び確認申請図書

2. 計画修繕工事(大規模修繕及び設備改修工事を含む以下この項同じ)請負契約書
3. 計画修繕工事竣工図書(見積書、仕様書、工程表、工事報告書、検査報告書を含む。)
4. 計画修繕工事保証書
5. 普通修繕工事請負契約書
6. 普通修繕工事竣工図書
7. 特殊建築物定期調査報告書
8. 建築設備の法定検査報告書
9. 建物・設備の一般検査報告書(管理委託している場合)

(業務の委託等)

第41条 管理組合は第39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。

2. 前項の場合においても、管理組合はマンション管理の主体は管理組合自身であることを十分認識し、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。

3. 管理組合は、管理委託契約を締結する管理業者の業務に支障が生じた場合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じマンション管理業者が所属する団体にその解決を求める措置を講じるものとする。

(専門的知識を有する者の活用)

第42条 管理組合は、管理組合団体など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及び個人に対し、管理組合の運営、建物管理その他マンションの管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。

[用語の詳細はこちら](#)

第4節 役員

(役員)

第43条 管理組合に次の役員を置き、総会で選任する。

1. 理事長……………1名
 2. 副理事長……………○名
 3. 理事(理事長及び副理事長を含む)……○名以上○名以内
 4. 監事……………○名
2. 役員は、次の各号の要件を満たす者の中から選任するものとする。
1. 現に居住する組合員
 2. 組合員の配偶者で現に居住している者
 3. 組合員の一親等以内の親族で現に居住している者
3. 理事は監事を兼任することができない。
4. 役員に欠員が生じたときは、別に定める規定に基づき理事会で選任するものとする。

(役員任期)

第44条 役員任期は、通常総会の翌日から翌々年の通常総会終結の日までの2年間とする。ただし、連続3期以内を条件に再任を妨げない。

2. 理事は、毎年その半数を改選する。
3. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
4. 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。
5. 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務及び業務倫理)

第45条 役員は、法令、規約及び使用細則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、管理組合役員としての業務倫理を十分自覚し、自らの職業に関わって、管理組合に対し営業並びに契約等の公平性を害する行為を行うことは厳に慎まなければならない。

(理事長)

第 46 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する。

2. 理事長は、区分所有法第 25 条に定める管理者とする。

(理事長の業務)

第 47 条 理事長は、次の各号に掲げる業務を遂行する。

1. 規約、使用細則又は総会も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
 2. 通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
 3. 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
2. 次の各号において理事長はその職務に関し、組合員のために理事会の決議を経て原告又は被告となることができる。この場合には、その旨遅滞なく組合員に通知しなければならない。
1. 区分所有者等が、この規約にもしくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者もしくは区分所有者等以外の第三者が、敷地及び共用部分において不法行為を行ったときは、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
 2. 敷地及び共用部分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、訴訟その他法的措置をとること
3. 理事長は、その職務に関し、組合員を代理し次の業務を行う。
1. 第 27 条による損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領
 2. 未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の迫行
 3. 敷地及び共用部分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
4. 前 2 項に定める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諸費用に相当する収納金は、第 31 条(管理費の用途)に定める費用に充当する。

6. 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。

(副理事長)

第 48 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 49 条 理事は理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の次の業務を担当する。

1. 管理費等の会計、出納、保管及び運用等の業務
2. 建物、附属施設及び敷地の保守管理業務
3. 給排水設備、電気設備、通信設備、ガス設備及びエレベーター設備などの保守管理業務
4. 対外的な折衝及び一般総務

(監事)

第 50 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. 前項に関わる臨時総会の開催については、通常総会の開催に準じて行うものとする。
4. 監事は理事会に出席して意見を述べることができる。

[用語の詳細はこちら](#)

第 5 節 総会

(総会)

第 51 条 管理組合の総会は、全ての組合員で構成する。

2. 総会は管理組合の最高意思決定機関であり、区分所有法に定める集会とする。
3. 総会は、通常総会及び臨時総会とする。
4. 理事長は、通常総会を毎年 1 回新会計年度開始以後 2 ヶ月以内に招集しなければならない。
5. 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
6. 理事長は、総会における組合員の意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、適切な判断が行われるよう努めるものとする。

(総会の議長)

第 52 条 総会の議長は、総会に出席した組合員の議決権総数の過半数をもって組合員の中から選任する。

2. 議長は、特別決議の採決には加わるが、普通決議の採決には加わらないものとする。
3. 普通決議の採決の結果、可否同数の場合は、議長の決するところによるものとする。

(招集手続き)

第 53 条 総会を招集するには少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して組合員に通知(様式第 10)を発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宛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、対象物件内の住戸部分の所在地宛(本マンション内の該当する住戸番号宛)に発するものとする。
3. 第 1 項の通知は、対象物件内(本マンション内)に居住する組合員及び前項の届出のない組合員(郵便物の宛先を届け出していない組合員)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 項の通知は、それを発した後、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。

5. 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て、3 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 54 条 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 56 条第 1 項(組合員は 1 住戸につき 1 議決権を有する)に定める議決権総数の 5 分の 1 以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的である事項並びに議案の要領及び招集の理由を示した書面(様式第 11)でもって、理事長に対し総会の招集を請求したときは、理事長は 2 週間以内に総会を招集しなければならない。その場合、総会の開催日は請求があった日から 4 週間以内の日とする。

2. 前項にかかわらず、会議の目的が建替えに関する事項である場合は、第 81 条によるものとする。

3. 理事長が第 1 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。

4. 第 1 項及び第 3 項により招集された臨時総会においては、議長は総会に出席した組合員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 55 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、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(様式第 12)しなければならない。

(議決権)

第 56 条 組合員は、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 戸につき 2 以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、合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. 1 人の組合員が、複数の住戸を所有する場合の議決権数は、その所有する住戸数と同一である。
5. 組合員は議決権行使書(様式第 13)又は代理人によって議決権を行使することができる。
6. 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、その組合員と同居する者(家族などその組合員との同居人)、他の組合員(本マンションの区分所有者)、又はその組合員の住戸を借り受けた者(本マンションに居住する賃借人)でなければならない。
7. 代理人は代理権を証する書面(様式第 14)を理事長に提出しなければならない。
8. 理事長は、前項により代理権を証する書面を受け取ったときは、受理した旨を知らせる書面(様式第 5)を当該組合員に届けるものとする。

(総会の会議及び議事)

第 57 条 総会は、前条第 1 項に示す議決権総数の過半数の組合員の出席によって成立するものとする。

2. 総会の議事のうち普通決議事項は、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。
 1. 規約の制定、変更又は廃止
 2. 敷地及び共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
 3. 形状又は効用の著しい変更を伴う修繕の実施
 4. 区分所有法 58 条第 1 項(義務違反者に対する専有部分の使用禁止の請求)、第 59 条第 1 項(区分所有権の競売の請求)又は第 60 条第 1 項(占有者に対する引渡し請求)
 5. 管理組合法人となること並びにその名称及び事務所を定めること
 6. 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. 前3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。
5. 第3項第一号(規約の制定、変更又は廃止)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。ただし、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。
6. 第3項第二号(共用部分の変更)において、敷地及び共用部分の変更が、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。ただし、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。
7. 第3項第四号において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。
8. 総会においては、第53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58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。

1. 収支決算及び事業報告
2. 収支予算及び事業計画
3. 管理費等の額及び本規約第71条第2項による負担金の額及び賦課徴収方法
4. 管理組合の運営又は業務執行に係る基本的な方針の決定又は変更
5. 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
6. 長期修繕計画の作成又は変更
7. 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
8. この規約第32条第3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及び修繕積立金の取り崩し
9. 区分所有法第57条第2項(義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求をするための訴訟提起をする総会決議)及び本規約第57条第3項第四号(①義務違反者に対する専有部分の使用禁止の請求、②区分所有権の競売の請求、③占有者に対する引渡し請求)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
10. 管理組合法人となること並びにその名称及び事務所を定めること

11. 敷地及び共用部分の第三者使用の承認に関する事項(短期間の使用を除く。)
12. 役員活動費の額及び支払い方法
13. 役員の選任及び解任
14. 管理委託契約の締結、変更又は解除(従前と同一条件の契約更新を除く。)
15. 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)

第 59 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総会に出席した 2 名の組合員が、これに署名押印しなければならない。

3. 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、これ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。

4. 理事長は、所定の掲示場所に議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第 60 条 この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、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. この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. この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。

[用語の詳細はこちら](#)

第 6 節 理事会

(理事会)

第 61 条 理事会は理事長、副理事長、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は原則として理事長が務める。

(理事会の招集)

第 62 条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事長を除く理事が〇分の 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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第 63 条 理事会は理事の 3 分の 2 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. 理事会の議事については議事録を作成し、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席した理事の 1 名がこれに署名押印して保管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。

(議決事項)

第 64 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。

1. 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案の制定又は変更
2. 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止に関する案
3. 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
4. 共用部分の復旧、再生及び建替えの合意形成に必要となる事項の調査
5. 専門委員会の設置に関する事項
6. 専門的知識を有する者の活用に関する事項
7. 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
8. この規約第 32 条第 3 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及び修繕積立金の取り崩し

9. 訴訟その他の法的措置の追行に関する事項
10. その他の総会提出議案
11. 本規約第 21 条(専有部分の修繕)に定める修繕工事の承認又は不承認
12. 総会から付託された事項
13. 顧問及び相談役の選任に関する事項
14. 義務違反者に対する勧告又は指示等

(専門委員会の設置)

第 65 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、特定の課題について企画、調査又は検討をさせることができる。

2. 専門委員会は、企画、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

[用語の詳細はこちら](#)

第 7 章 会計

(会計年度)

第 66 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(管理組合の会計)

第 67 条 管理組合の会計における収入は、本規約第 28 条第 1 項に定める管理費等(管理費、修繕積立金、水道料等立替金、専用使用料)によるものとし、その支出は、本規約第 31 条から 32 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 68 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、この収入支出は新たに成立した予算の収入支出とみなす。

3. 既に定めた収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その補正案を、前条第 2 項に定める会計区分を超える変更の場合は臨時総会に、会計区分内の科目の変更の場合は理事会に、それぞれ提出し、その承認を得なければならない。

4. 前項に関わる臨時総会の開催については、通常総会の開催に準じて行うものとする。

(会計報告)

第 69 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 70 条 組合員は、第 28 条第 1 項に定める管理費等(管理費、修繕積立金、水道料金等立替金、専用使用料)について、管理組合が指定する銀行に自己の口座を開設し、第 72 条に定める管理組合の口座に自動振替の方法によって払い込むこととする。この場合、当月分は前月の末日までに一括して納入することとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合において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おいて、管理組合はその未払金額について、年利 15%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. 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、及び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に相当する収納金は、第 31 条に定める費用に充当する。

4. 組合員は納付した管理費等について、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 71 条 収支決算の結果、管理費等に余剰が生じた場合、その余剰は翌年度の費用に充当する。

2. 管理費等に過不足が生じた場合にあつては、管理組合は総会の決議を経て、組合員に対して第 28 条第 2 項に定める負担割合(共有持分比)に応じて、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 72 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、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(資金管理計画)

第 73 条 理事長は総会の承認を得て、善良なる管理者の注意をもって、管理組合資金の管理計画を作成するものとする。

(借入れ)

第 74 条 管理組合は第 32 条第 3 項に定める業務(修繕積立金の取り崩し)を行うために必要な範囲内において、総会の承認を得て借入れをすることができる。

(帳票類の作成・保管)

第 75 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. 理事長は前項に示す帳票類のほか次の各号に示す帳票類を保管し、組合員の理由を付した書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。また、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出来る。

1. 分譲時に交付された設計図書及び数量表
2. 修繕工事請負契約書
3. 修繕工事竣工図書
4. 修繕工事保証書
5. 法定点検報告書
6. 一般点検報告書
7. 損害保険契約書及び保険証券
8. 管理委託契約書
9. 管理組合会計月次収支報告書
10. 請求書及び領収書
11. その他契約書類

3. 第 1 項において、理事長は組合員のプライバシーの保護を考慮しなければならないものとし、閲覧する組合員名簿は組合員の氏名のみを記載したものとする。

(消滅時の財産の清算)

第 76 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、本規約第 11 条(共有持分)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。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第 8 章 復旧、再生及び建替え

第 1 節 復旧

(小規模滅失の場合の総会決議)

第 77 条 区分所有法第 61 条第 1 項に示す建物価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したときは、総会において、議決権総数の過半数で共用部分を復旧することが決議できる。

2. 前項の決議を行う場合、次のことを組合員に示さなければならない。

1. 滅失の状況に関する調査結果
2. 復旧の方法とそれに要する期間及び費用
3. 復旧に対する管理組合の資金計画

(大規模滅失の場合の総会決議)

第 78 条 区分所有法第 61 条第 5 項に示す建物価格の 2 分の 1 以上に相当する部分が滅失したときは、総会において、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上の多数決によって、滅失した共用部分の復旧を決議することができる。

2. 前項の採決をするときは、記名投票で行うものとし、議事録には決議についての各組合員の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

3. 第 1 項の決議を行う場合、次のことを組合員に示さなければならない。

1. 滅失の状況に関する調査結果
2. 復旧の方法とそれに要する期間及び費用
3. 復旧に対する管理組合の資金計画

第2節 再生

(再生計画)

第79条 再生は維持管理の一環として長期修繕計画の中で位置づけを行ない、基本的な計画概要、予定時期、資金計画などを組み入れる。

2. 管理組合は、再生事業の実施に向けて、長期修繕計画の中に含める再生の概要計画だけではなく、具体的な再生計画を作成しなければならない。この再生計画には少なくとも次の事項が含まれていなければならない。

1. 建物及び設備の社会的又は物理的劣化状況に関する調査結果
2. 組合員の居住状況に関する意識調査結果
3. 組合員の建物及び設備に対する要求内容
4. 再生計画の作成プログラム
5. 再生計画の内容(実施時期及び費用も含む)
6. 再生事業に対する管理組合の資金計画

(再生の場合の総会決議)

第80条 第2条第1項第十四号に定義する再生を行う場合は、総会において、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の多数決によって決議することができる。

2. 前項の決議を行う場合、管理組合は、事前に説明会を開催し、組合員の十分な合意を得た後に総会を招集するものとする。説明会においては、必ず次の事項を示さなければならない。

1. 再生を必要とする理由
2. 再生計画の内容
3. 再生計画作成の経過
4. 再生に要する費用と期間
5. 再生に対する管理組合の資金計画

第3節 建替え

(建替えの場合の総会招集手続き)

第81条 区分所有法第62条に基づく建替えを会議の目的とするときは、少なくとも会議を開く日の2ヶ月前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知には議案の要領のほかに、次の事項も記載しなければならない。

1. 建替えを必要とする理由
2. 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
3. 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
4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

(建替えの場合の組合員の総会招集権)

第82条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第56条第1項(組合員は1住戸につき1議決権を有する)に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、建替え決議を目的とする議案の要領、通知必要事項及び招集の理由を示した書面をもって、理事長に対し総会の招集を請求したときは、理事長は2週間以内に総会を招集しなければならない。その場合、総会の開催日は請求があった日から2ヶ月と2週間以内の日とする。

(建替えの場合の総会決議)

第83条 区分所有法第62条第1項に示す建替え決議を行う場合は、総会において、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上の多数決によって決議することができる。

2. 前項の採決をするときは、記名投票で行うものとし、議事録には決議についての各組合員の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

3. 第1項の決議を行う場合、次の事項を定めなければならない。

1. 新たに建築する建物(以下この項において「再建建物」という。)の設計の概要
2. 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する概算額

3. 前号に規定する費用の分担に関する事項
4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

(建替え決議後の修繕積立金の扱い)

第 84 条 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後に、マンション建替え円滑化法第 9 条のマンション建替組合が設立認可された場合であっても、マンションの建物が存続している限り管理組合は建物を保存する義務を有しており、修繕積立金はその目的のために使用されるものとする。建物が消滅したときは、修繕積立金を第 76 条(消滅時の財産の清算)の定めに従って、残余財産として清算するものとする。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

第 9 章 違反者等に対する措置

(義務違反者に対する措置)

第 85 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恐れがある場合には、区分所有法第 57 条から 60 条までの規定(義務違反者に対する措置)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 86 条 区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者、もしくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、又はマンション内における共同生活の秩序を乱す行為に行ったときは、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も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、もしくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

[↑このページの最上段に戻る](#)

第 10 章 雑則

(合意管轄裁判所)

第 87 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、本マンション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 47 条第 2 項第二号及び第 58 条第九号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(行政及び近隣住民との協定の遵守)

第 88 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、これを遵守しなければならない。

2. 理事会は管理組合が締結した協定書の一覧表を作成し、組合員に配布し、説明をするものとする。

3. 第 1 項で管理組合が締結した協定のうち、10 年を経過したものについては必ず見直しをするものとし、必要に応じて変更又は廃止するものとする。

(細則)

第 89 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 90 条 この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に定めるところによる。

2. この規約及び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。

(規約原本等)

第 91 条 この規約を証するため、組合員全員が記名押印した規約を 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、これを閲覧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、署名押印した上で、この書面を保管する。
4. 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、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。
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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

[用語の詳細はこちら](#)

[↑このページの最上段に戻る](#)

附則

(規約の施行)

第 1 条 この規約は、〇〇〇〇年〇〇月〇〇日より施行する。

[↑このページの最上段に戻る](#)

最新情報・トピックス

2014 年 1 月 15 日 発信

大規模修繕セミナーを全国 7 都市で開催

2014 年 2 月 2 日から 3 月 15 日にかけて、全国 7 カ所にて大規模修繕セミナーを開催致します。

[案内 PDF はこちらからダウンロードできます。](#) 

[>>全てのトピックスはこちらから](#)

全管連の発行物のご案内

全管連が「やってみよう！自分たちのマンション管理」をテーマにして取り組んだ国交省補助事業の一環で作成しました「相談対応事例集」とDVDを次の要領でお分けいたします。

[詳細はこちらから。](#)



相談対応事例集「やってみよう！自分たちのマンション管理」～新築マンション入居時から築15年まで～



全管連 DVD「やってみよう！自分たちの建物管理」

全管連モデル管理委託契約書

会員価格:735 円(税込み・送料別)

非会員価格:1,050 円(同上)

全管連標準管理規約

会員価格:1,500 円(税込み・送料別)

非会員価格:2,500 円(同上)

[詳細はこちらから。](#)

Adobe Reader



当サイトでは PDF 形式のファイルが多数ありますので、閲覧の際には Adobe Reader のインストールが必要です。上記のアイコンをクリックして Adobe の Web サイトから Adobe Reader を入手してインストールをお願いいたします。

- [トップページへ](#)
- [団体紹介](#)
- [活動実績](#)
- [発行物](#)
- [声明・意見書](#)
- [法令等](#)
- [リンク](#)