

# マンション標準管理規約（複合用途型）

## マンション管理規約

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この規約は、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（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 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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。
- 十 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。

#### （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、同居する者又はその店舗に勤務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、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 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 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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)
- 二 店舗番号を付した店舗(以下「店舗部分」という。)
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉及びシャッターは、錠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を次のとおり区分し、その範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

- 一 全体共用部分 共用部分のうち次号及び第三号に規定する部分以外の部分をいう。
- 二 住宅一部共用部分 共用部分のうち住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。
- 三 店舗一部共用部分 共用部分のうち店舗部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

## 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、全体共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有とする。

- 2 住宅一部共用部分は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。
- 3 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

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、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 店舗部分の区分所有者は、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。

(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、シャッター、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭、店舗前面敷地及び屋上テラス(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 一階に面する庭又は店舗前面敷地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(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 電力株式会社
- 三 ガスガバナー 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。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39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。

- 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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第55条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- 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。

(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。

## 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、バルコニー等の管理のうち、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。

#### (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。

- 2 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 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

( 全体管理費等 )

第 25 条 区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「全体管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 全体管理費

二 全体修繕積立金

2 全体管理費等の額については、住戸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た上で、住戸部分の区分所有者又は店舗部分の区分所有者ごとに各区分所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

( 一部管理費等 )

第 26 条 一部共用部分の管理に要する経費に充てるため、住戸部分の区分所有者にあっては第一号及び第三号に掲げる費用を、店舗部分の区分所有者にあっては第二号及び第四号に掲げる費用を、それぞれ管理組合に納入しなければならない。

一 住宅一部管理費

二 店舗一部管理費

三 住宅一部修繕積立金

四 店舗一部修繕積立金

2 前項各号に掲げる費用（以下「一部管理費等」という。）の額については、住戸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算出するものとする。

( 承継人に対する債権の行使 )

第 27 条 管理組合が全体管理費等及び一部管理費等（以下「管理費等」という。）について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

( 全体管理費 )

第 28 条 全体管理費は、敷地、全体共用部分及び附属施設の次の各号に掲

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 全体共用部分及び附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地、全体共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用

(住宅一部管理費及び店舗一部管理費)

第29条 住宅一部管理費は住宅一部共用部分の、店舗一部管理費は店舗一部共用部分の、それぞれ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 一部共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 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 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 その他一部共用部分の通常の管理に要する費用

(全体修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、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、全体共用部分及び附属施設の変更
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に関し、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の円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、全体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全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、全体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。

（住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金）

- 第31条 管理組合は、住戸部分の各区分所有者が納入する住宅一部修繕積立金及び店舗部分の各区分所有者が納入する店舗一部修繕積立金を、それぞれ積み立てるものとする。
- 2 住宅一部修繕積立金は住宅一部共用部分の、店舗一部修繕積立金は店舗一部共用部分の、それぞれ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 一部共用部分の変更
  - 四 その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 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、それぞれ住宅一部修繕積立金又は店舗一部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。

（区分経理）

- 第32条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。
  - 一 全体管理費
  - 二 住宅一部管理費
  - 三 店舗一部管理費
  - 四 全体修繕積立金
  - 五 住宅一部修繕積立金
  - 六 店舗一部修繕積立金

（使用料）

- 第33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、全体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。

(届出義務)

第35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。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第36条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第52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
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 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 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 その他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

(業務の委託等)

第37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38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39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、組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第40条 役員任期は 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。

(役員誠実義務等)

第41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応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第42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、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43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44条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

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

#### (監事)

第45条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

### 第4節 総会

#### (総会)

第46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。

#### (招集手続)

第47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であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知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51条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に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 建物につき全体修繕積立金として積み立てられている金額
- 6 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の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。
- 7 第49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、所定の場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、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48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50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46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46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(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項に定めるものをいう。以下同じ。))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。
- 4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。
  - 一 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
  - 二 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

(出席資格)

- 第49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50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 住戸又は店舗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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。
  - 6 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。

( 総会の会議及び議事)

第51条 総会の会議は、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。

( 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

5 ( 同右)

(イ)電磁的方法が利用可能な場合

5 前4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。

6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の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。

- 7 第3項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
- 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47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52条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第30条第1項及び第31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並びに全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の取崩し
- 七 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し
- 八 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 十三 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
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 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53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押印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。

(書面による決議)

- 第54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

(議事録の作成、保管等)

- 第53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押印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。

（書面又は電磁的方法による決議）

第54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 第48条第4項各号に定める電磁的方法のうち、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 理事会等

（理事会）

第55条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2 理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第56条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が 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47条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

（理事会の会議及び議事）

第57条 理事会の会議は、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。

〔 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 議事録については、第53条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53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

2 議事録については、第53条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第4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58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条に定める承認又は不承認
- 六 第72条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

第59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。

（住宅部会及び店舗部会）

第60条 管理組合に、住戸部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置く。

2 住宅部会及び店舗部会の組織及び運営については、別に部会運営細則に

定めるものとする。

## 第7章 会計

(会計年度)

第61条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第62条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第31条及び第33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63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。

(会計報告)

第64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65条 管理組合は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33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自動振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の 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 %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 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。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

5 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66条 収支決算の結果、全体管理費、住宅一部管理費又は店舗一部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それぞれの費用に充当する。

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項及び第26条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、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67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68条 管理組合は、第30条第1項及び第31条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第69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。

(消滅時の財産の清算)

第70条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、住宅一部共用部分に係るものは、第10条に定める住宅一部共用部分の共有持分割合に応じて住戸部分の各区分所有者に、店舗一部共用部分に係るものは、第10条に定める店舗一部共用部分の共有持分割合に応じて店舗部分の各区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体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71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72条 区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与

を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者（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、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
  - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
  - 二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28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47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73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 地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第52条第十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74条 区分所有者は、管理組合が 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75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76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77条 この規約を証するため、区分所有者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、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、署名押印した上で、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。)を閲覧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。

**(イ)電磁的方法が利用可能な場合**

(規約原本等)

- 第77条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印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、署名押印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。)を閲覧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、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。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第53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、平成 年 月 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	建 構 造 等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m <sup>2</sup> 建築面積 m <sup>2</sup>					
	専 有 部 分	住戸部分	住戸戸数 延べ面積	戸 m <sup>2</sup>	店舗部分	店 舗 数 延べ面積	店 m <sup>2</sup>
附 属 施 設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設						

## 別表第2 共用部分の範囲

### 1 全体共用部分

共用玄関ホール、共用廊下、共用階段、共用エレベーターホール、共用エレベーター室、電気室、機械室、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、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

共用エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、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」

管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

### 2 住宅一部共用部分

住宅用玄関ホール、住宅用階段、住宅用廊下（ 階～ 階）、住宅用エレベーターホール、住宅用エレベーター室、住宅用エレベーター設備

### 3 店舗一部共用部分

店舗用階段、店舗用廊下（ 階～ 階）

## 別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

区分	持分	敷地及び附属施設	全体共用部分	住宅一部共用部分	店舗一部共用部分
	番号				
店舗	号室	分の	分の	-	分の
	号室	分の	分の	-	分の
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	小計	-	-	-	分の
住戸	号室	分の	分の	分の	-
	号室	分の	分の	分の	-
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	小計	-	-	分の	-
合計		分の	分の	-	-

#### 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	各専有部分に接するバルコニー	各専有部分に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
2 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	号室住戸の区分所有者	号室住戸の区分所有者
3 用法	通常バルコニーとしての用法	通常玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	通常庭としての用法	通常屋上テラスとしての用法

専用使用部分 区分	シャッター	店舗前面敷地
1 位置	各店舗のシャッター	別添図のとおり
2 専用使用権者	号室店舗の区分所有者	号室店舗の区分所有者
3 用法	営業用広告掲示場所としての用法	営業用看板等の設置場所及び通路としての用法

## 別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	店舗番号	議決権割合
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	分の

## マンション標準管理規約（複合用途型）コメント

### 全般関係

マンションが重要な居住形態となっている中で、マンションの快適な居住環境を確保するため、区分所有者は、具体的な住まい方のルールを定めておくことが重要であるとともに、社会的には、マンションを社会的資産として、その資産価値を保全することが要請されている。

このような状況の中で、管理組合はマンションを適正に管理するよう努め、国は情報提供等の措置を講ずるよう努めなければならない旨の適正化法の規定を踏まえ、国は、管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考として、このマンション標準管理規約及びマンション標準管理規約コメントを作成し、その周知を図るものである。

この複合用途型標準管理規約が対象としているのは、一般分譲の住居・店舗併用の単棟型マンションで、各住戸、各店舗についてはその床面積、規模、構造等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

複合用途型マンションの形態として、「大規模な再開発等による形態のもの」と「低層階に店舗があり、上階に住宅という形態で住宅が主体のもの」とがあるが、本規約の対象としては、複合用途型として多数を占めている後者の形態とした。

前者の形態の場合には、住宅部分、店舗部分のそれぞれの独立性が強いこと、事業実施主体も大規模で管理体制もしっかりしたものとなっていること、各マンションの個別性が強いことから、そのマンションの実態に応じて個別に対応することが必要である。実際の複合用途型マンションは多種多様な形態が考えられるため、このマンション標準管理規約（複合用途型）を参考にして、物件ごとに異なる実情を考慮して管理規約を定めることが望まれる。

店舗や事務所が併設されているマンションであっても、その併設比率が小さく、店舗一部共用部分、住宅一部共用部分がない場合は、必ずしも複合用途型ではなく、単棟型又は団地型のマンション標準管理規約を参考にして、管理規約を定めることも考えられる。いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸又は店舗を区分所有する場合、管理組合を法人とする場合、複合用途型でも数棟のマンションが所在する団地型マンションの場合等は別途考慮するものとする。

この規約は、区分所有者全員の共有物である敷地、全体共用部分及び附属施設のほか、一部の区分所有者の共有物である一部共用部分についても全体で一元的に管理するものとし、管理組合は全体のもを規定し、一部管理組合は特に規定していない。

駐車場の扱い等、この標準管理規約に示している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。

なお、別に定められる公正証書による規約と一貫性をもたせることが望ましい。

最初に管理規約を制定する際には、店舗部分に関する駐車場、店舗前スペース等専用使用部分に関する事、看板に関する事、店舗の業種や営業時間等について、各マンションの実態に応じて細かい規定を制定することが、後のトラブル発生を回避する観点から重要である。なお、等価交換によるマンションでは、土地所有者と区分所有者の衡平に留意することが重要である。

## 第5条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

## 第6条関係

管理組合は、マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、もって区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、区分所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、区分所有者の数が2名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき団体である。

## 第7条関係

専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸又は店舗に倉庫又は車庫が附属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。

利用制限を付すべき部分及び複数の住戸又は店舗によって利用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。

利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的变化を禁止する趣旨である。

第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分と店舗部分に限定したが、これらの境界について疑義を生じることが多いので第2項で限界を明らかにしたものである。

シャッターについてはすべて専有部分とし、利用制限を付すことも可能である。

雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加する。

### (第3項関係)

「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

## 第10条関係

敷地並びに全体共用部分及び附属施設の共有持分の割合については、専有部分の床面積（一部共用部分（附属の建物を除く）のうち床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積をこれを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積割合により配分して、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入する。）の割合によることとする。また、一部共用部分の共有持分はこれを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合によることとする。

ただし、敷地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。

登記簿に記載されている面積は、内のり計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

敷地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用

部分の共有持分は規約で定まるものである。

#### 第11条関係

専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与することは、本条の禁止に当たらない。

倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸部分又は店舗部分と倉庫（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する。

#### 第12条関係

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

店舗としての使用については、当該マンション固有の特性や周辺環境等を考慮して、店舗の種類、営業時間及び営業方法等を具体的に規定することもできる。

#### 第13条関係

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

例えば、「自転車は、一階の 〇〇 に置きます。それ以外の場所に置いてはいけません。」

#### 第14条関係

バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。

専用使用権は、その対象が敷地又は共用部分等の一部であることから、それぞれの通常の用法に従って使用すべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立ち入りを受けることがある等の制限を伴うものである。

工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。また、店舗のための看板等の設置については、内容、手続き等について使用細則を定めるものとする。

バルコニー及び屋上テラスがすべ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る。

#### 第15条関係

本条は、マンションの住戸及び店舗の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。

ここで駐車場と同様に扱うべきものとしては、倉庫等がある。

本条の規定のほか、使用者の選定方法をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置づけ、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。

駐車場使用契約は、次のひな型を参考とする。

## 駐車場使用契約書

マンション管理組合（以下「甲」という。）は、マンションの区分所有者である（以下「乙」という。）と、マンションの駐車場のうち別添の図に示すの部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

### 記

- 1 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙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、本契約は効力を失う。
- 2 月額 円の駐車場使用料を前月の 日までに甲に納入しなければならない。
- 3 別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 4 当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましい。

駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をなく奪することができる旨の規定を定めることもできる。

駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。

また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。

駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失わないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

店舗における業種等によって、営業上の必要性等から店舗専用に駐車場使用権を設定する場合には、店舗部分に特別の利益を与えることとなることから、駐車場使用細則又は駐車場使用契約における使用条件及び使用料等について別途考慮する必要がある。

### 第16条関係

有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。

第2項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

### 第17条関係

区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

「専有部分の修繕、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」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。

本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共

用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。

専有部分の修繕等の実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

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、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。

特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。

承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。

工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸や店舗への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。

専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。

本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第72条の規定により、理事長は、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か、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等を行うことができる。

本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。

申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書		平成 年 月 日
マンション管理組合 理事長 殿		氏 名
下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、 マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。		
記		
1 対象住戸（対象店舗）		号室
2 工事内容		
3 工事期間		平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
4 施工業者		
5 添付書類		設計図、仕様書及び工程表

専有部分修繕等工事承認書		平成 年 月 日
殿		

平成 年 月 日に申請のありました 号室における専有部分の修繕等の工事については、実施することを承認します。  
(条件)

マンション管理組合  
理事長

#### 第18条関係

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ものである。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

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。

なお、飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

##### ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第 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 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。

#### 第19条関係

規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分所有者がそ

の第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。

第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。

貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

#### 賃貸借契約書

条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、 マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

#### 誓約書

私は、 (賃借人)との マンション 号室(以下「対象物件」という。)の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては マンション管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

マンション管理組合  
理 事 長

殿

住所  
氏名

印

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与している間(当該専有部分から転出する場合のみならず、転出後さらに転居する場合も含む。)は、現に居住する住所、電話番号等の連絡先を管理組合に届け出なければならない旨を規約に定めることも、区分所有者に連絡がつかない場合を未然に回避する観点から有効である。また、長期間不在にする場合も、届出の規定を設けることが有効である。

なお、上述の定めをした場合であっても、届出をしない区分所有者に対する総会招集手続きについては、第47条第2項及び第3項によることとなる。

#### 第21条関係

駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。

本条ただし書の「通常の使用に伴う」管理とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入れ替え等である。

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28条第三号の「共用設備の保守維持費」として全体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。

## 第22条関係

窓枠、窓ガラス及び玄関扉（玄関扉にあつては、錠及び内部塗装部分を除く。以下「開口部」という。）については、第7条第二号及び第三号において専有部分に含まれないこととされていること、専有部分に属さない「建物の部分」については、第8条に基づく別表第2において共用部分とされていることから、開口部は共用部分として扱うこととなる。

また、区分所有法は、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更について、集会の普通決議により決することを定めている。

第1項は、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については、原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とすべき旨を規定したものである。

第2項は、開口部の改良工事については、治安上の問題を踏まえた防犯性能の向上や、結露から発生したカビやダニによるいわゆるシックハウス問題を改善するための断熱性の向上等、一棟全戸ではなく一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じる場合もあり得ることにかんがみ、計画修繕によりただちに開口部の改良を行うことが困難な場合には、各区分所有者の責任と負担において工事を行うことができるよう、細則をあらかじめ定めるべきことを規定したものである。

また、第2項は、マンションでは通常個々の専有部分に係る開口部（共用部分）が形状や材質において大きく異なるような状況は考えられないことから、当該開口部の改良工事についてもその方法や材質・形状等をあらかじめ定型的に細則で定めることにより、その範囲内で行われるものについては施工の都度総会の決議を求めるまでもなく、各区分所有者の責任と負担において実施することを可能とする趣旨である。

「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」の工事の具体例としては、防犯・防音・断熱性等により優れた複層ガラスやサッシ等への交換、既設のサッシへの内窓又は外窓の増設等が考えられる。

各区分所有者の責任と負担において行うことができるものとしてあらかじめ定型的な工事内容を定めるに当たっては、専門的知識を有する者の意見を聴くことを考慮する。

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、細則に別途定めるものとする。

申請書及び承認書の様式は、専有部分の修繕に関する様式に準じて定めるものとする。

ここでは、店舗部分も住戸部分と同様に、計画修繕として窓ガラス等の改良を実施することとしている。店舗部分の開口部はバリエーションが多いことを踏まえ、その取扱いについては、各マンションの実態に応じた規約を定めることが望まれる。

## 第25条、第26条関係

全体管理費等の各区分所有者の負担額は、住戸部分及び店舗部分のために必要となる費用をあらかじめ按分した上で、住戸部分のために必要となる費用分

については住戸部分の区分所有者の全体共用部分の共有持分の合計に対する各区分所有者の共有持分の割合により算出し、店舗部分のために必要となる費用分については店舗部分の区分所有者の全体共用部分の共有持分の合計に対する各区分所有者の共有持分の割合により算出することとする。

住戸部分及び店舗部分のために必要となる費用の按分は、費用項目を分けた上でその項目ごとに費用発生の原因を勘案し、費用負担として振り分けることが適当である。

全体管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として全体管理費とは分離して徴収することもできる。

#### 第28条、第29条関係

管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の person 費等を勘案して定めるものとするが、役員は区分所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとする。

コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である。

管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。

他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

#### 第30条、第31条関係

対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。

分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合や、修繕時に、既存の全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金の額が修繕費用に不足すること等から、一時負担金が区分所有者から徴収される場合があるが、これらについても全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

円滑化法に基づく建替組合によるマンション建替事業における建替えまでのプロセスの概要は、円滑化法の制定を踏まえ作成された「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（平成15年1月国土交通省公表）によれば、次のとおりである。

##### A．建替え決議までのプロセス

(ア)準備段階：一部の区分所有者から建替えの発意がなされ、それに賛同する有志により、建替えを提起するための基礎的な検討が行われる段階であり、「管理組合として建替えの検討を行うことの合意を得ること」を目標とする。

(イ)検討段階：管理組合として、修繕・改修との比較等による建替えの必要性、建替えの構想について検討する段階であり、「管理組合として、建替

えを必要として計画することの合意を得ること」を目標とする。

(ウ)計画段階：管理組合として、各区分所有者の合意形成を図りながら、建替えの計画を本格的に検討する段階であり、「建替え計画を策定するとともに、それを前提とした建替え決議を得ること」を目標とする。

B. 建替え決議後のプロセス

(ア)建替組合の設立段階：定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて建替組合を設立する段階。

(イ)権利変換段階：権利変換計画を策定し、同計画に関し都道府県知事等の認可を受け、権利変換を行う段階。

(ウ)工事実施段階：建替え工事を施工し、工事完了時にマンション建替事業に係る清算を行う段階。

(エ)再入居と新管理組合の設立段階：新マンションに入居し、新マンションの管理組合が発足する段階。

のプロセスのうち、のA(イ)及び(ウ)の段階においては、管理組合が建替えの検討のため、調査を実施する。調査の主な内容は、再建マンションの設計概要、マンションの取壊し及び再建マンションの建築に要する費用の概算額やその費用分担、再建マンションの区分所有権の帰属に関する事項等である。

のプロセスのうち、のB(ア)の段階においても、全体修繕積立金を取り崩すことができる場合を定めたのが第2項である。

のプロセスによらず、円滑化法第45条のマンション建替事業の認可に基づく建替え、又は区分所有者の全員合意に基づく任意の建替えを推進する場合であっても、必要に応じて、第1項及び第2項、又は第2項と同様の方法により、全体修繕積立金を取り崩すことは可能である。ただし、任意の組織に関し、その設立時期について管理組合内で共通認識を得ておくことが必要である。

建替えに係る調査に必要な経費の支出は、各マンションの実態に応じて、管理費から支出する旨管理規約に規定することもできる。

第33条関係

機械式駐車場を有する場合は、その維持及び修繕に多額の費用を要することから、管理費、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金とは区分して経理することもできる。

第35条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

届 出 書		平成 年 月 日
マンション管理組合 理事長 殿		
マンションにおける区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け出ます。		
記		
1	対象住戸(対象店舗)	号室
2	区分所有権を取得した者	氏名
3	区分所有権を喪失した者	氏名
		住所(移転先)

4	区分所有権の変動の年月日	平成 年 月 日
5	区分所有権の変動の原因	

### 第36条関係

建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。

長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。

- 1 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。
- 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
- 3 全体の工事金額及び区分所有者全員の共有する部分、住戸部分の区分所有者の共有する部分及び店舗部分の区分所有者の共有する部分とに区分して工事金額が定められたものであること。

また、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。

長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。

長期修繕計画の作成又は変更に必要な経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費又は修繕積立金のどちらからでもできる。

ただし、修繕積立金から充当する場合には、全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金について適正に按分し、公平に行う必要がある。

また、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に必要な経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則としてその修繕工事の対象とする部分に対応する修繕積立金から取り崩すこととなる。

管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条に基づいて宅地建物取引業者から交付される竣工時の付近見取図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、2面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、小屋伏図、構造詳細図及び構造計算書である。ただし、同条は、適正化法の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されていないこととなっており、これに該当するマンションには上述の図書が交付されていない場合もある。

他方、建物の修繕に有用な書類としては、上述以外の設計関係書類（数量調査書、竣工地積測量図等）、特定行政庁関係書類（建築確認通知書、日影協定書等）、消防関係書類、機械関係設備施設の関係書類、売買契約書関係書類等がある。

このような各マンションの実態に応じて、具体的な図書を規約に記載することが望ましい。

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2項の特殊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有効な情報である。

建替え等により消滅する管理組合は、管理費や全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金等の残余財産を清算する必要がある。なお、清算の方法については、各マンションの実態に応じて規定を整備しておくことが望ましい。

### 第37条関係

第三者に委託する場合は、マンション標準管理委託契約書を参考による。

### 第37条及び第38条関係

マンションは一つの建物を多くの人が区分して所有するという形態ゆえ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなどを踏まえ、建物を維持していく上で区分所有者間の合意形成を進めることが必要である。

このような中で、マンションを適切に維持、管理していくためには、法律や建築技術等の専門的知識が必要となることから、管理組合は、マンション管理業者等第三者に管理事務を委託したり、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、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など、専門的分野にも適切に対応しつつ、マンション管理を適正に進めることが求められる。

管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士のほか、マンションの権利・利用関係や建築技術に関する専門家である、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格取得者や、区分所有管理士、マンションリフォームマネージャー等の民間資格取得者などが考えられる。

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。

### 第39条関係

理事の員数については次のとおりとする。

- 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
- 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、～名という枠により定めることもできる。

200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員体制を検討する必要がある。

この場合、理事会の運営方針を決めるため、理事長、副理事長（各部の部長と兼任するような組織構成が望ましい。）による幹部会を設けることも有効である。なお、理事会運営細則を別途定め、部会を設ける場合は、理事会の決議

事項につき決定するのは、あくまで、理事全員による理事会であることを明確にする必要がある。

役員の選任方法は、一般的に合理的であると考えられる方法、例えば住宅、店舗それぞれの部分から各部分の戸数、面積等に比例してあらかじめ員数を割り当てる方法等、区分所有者の意向を公平に反映するような方法について配慮する必要がある。

法人が区分所有する専有部分があるマンションにおいては、当該専有部分をどのように利用している場合に、第2項の「現に居住する組合員」が存在するとみなして法人関係者から役員になることを認めるか、法人関係者が役員になる場合には、管理組合役員の任務に当たることを当該法人の職務命令として受けた者に限定する等どのような資格を有する者が実際に役員業務を行うことができるかについて、あらかじめ規約や細則に定めておくことが望ましい。

#### 第40条関係

役員の任期については、組合の実情に応じて1～2年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。

業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は2年とする。

役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができると、規約に規定することもできる。

#### 第42条関係

例えば植栽による日照障害などの日常生活のトラブルの対応において、日照障害における植栽の伐採などの重要な問題に関しては総会の決議により決定することが望ましい。

#### 第46条関係

(第5項関係)

総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

#### 第47条関係

(第3項、第7項関係)

所定の掲示場所は建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

#### 第48条関係

電磁的方法による議決権行使の具体例には、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、フロッピーディスクやCD-ROMの交付による方法等がある。

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、フロッピーディスク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48条において(イ)を選択した上で第48条第4項第一号は規定しないことが望ましい。

#### 第49条関係

理事会が必要と認める者の例としては、マンション管理業者、管理員、マンション管理士等がある。

## 第50条関係

議決権については、全体共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ賛否を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。

住戸部分、店舗部分それぞれの中で持分割合があまり異なる場合は、住戸、店舗それぞれの中では同一の議決権により対応することも可能である。

また住戸又は店舗の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

書面による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面を総会の招集者に提出することである。他方、代理人による議決権の行使とは、組合員本人から授權を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することである。

なお、組合員は、代理人により議決権を行使する場合は、第50条第5項に規定する者の中で、誰を代理人とするかについて主体的に決定することが望まれる。

## 第51条関係

第2項は、議長を含む出席組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数で決議し、過半数の賛成が得られなかった議事は否決とすることを意味するものである。

特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

区分所有法では、共用部分の変更に関し、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（特別多数決議）で決することを原則としつつ、その形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更については区分所有者及び議決権の各過半数によることとしている。

建物の維持・保全に関して、区分所有者は協力してその実施に努めるべきであることを踏まえ、機動的な実施を可能とするこの区分所有法の規定を、標準管理規約上も確認的に規定したのが第51条第3項第二号である。

第1項に基づき議決権総数の半数を有する組合員が出席する総会において、第2項に基づき出席組合員の議決権の過半数で決議（普通決議）される事項は、総組合員の議決権総数の4分の1の賛成により決議されることにかんがみ、例えば、大規模修繕工事のように多額の費用を要する事項については、総組合員数及び議決権総数の過半数で、又は議決権総数の過半数で決する旨規約に定めることもできる。

このような規定の下で、各工事に必要な総会の決議に関しては、例えば次のように考えられる。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。

ア) バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

イ) 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的

構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

ウ) 防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

エ) IT化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁、耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、普通決議により実施可能と考えられる。

オ) 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

カ) その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事などで、大規模なものや著しい加工を伴うものは特別多数決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事は普通決議により、実施可能と考えられる。

建替え決議の賛否は、売渡し請求の相手方になるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議することが必要である。

#### 第53条関係

第3項の「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、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上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とはならない。

電磁的記録の具体例には、磁気ディスク、磁気テープ、フロッピーディスク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-ROM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る。

電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の電子署名とは、電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるもの）に記録することができる情報について行われる措置であって、次のア)及びイ)のいずれにも該当するものである。

ア) 当該情報が当該措置を行ったものの作成に係るものであることを示すためのものであること。

イ) 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。

#### 第57条関係

理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は一親等の親族に限り、代理出席を認める旨を規約に定めることもできる。

#### 第59条関係

専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要な場

合、運営細則の制定が必要な場合等は、専門委員会の設置に総会の決議が必要となる。

専門委員会は、検討対象に関心が強い組合員を中心に構成されるものである。必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する者（組合員以外も含む。）の参加を求めることもできる。

#### 第60条関係

住宅部会及び店舗部会は管理組合としての意思を決定する機関ではないが、それぞれ住宅部分、店舗部分の一部共用部分の管理等について協議する組織として位置づけるものである。

住宅、店舗おのおのから選出された管理組合の役員が、各部会の役員を兼ねるようにし、各部会の意見が理事会に反映されるような仕組みが、有効であると考えられる。

#### 第65条関係

管理費等に関し、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により管理組合の口座に受け入れる旨を規定する第1項の規定は、原則方式又は支払一任代行方式（いずれも、集金代行会社委託等を除く。）を前提とした規定であり、集金代行会社委託等による原則方式又は支払一任代行方式や、収納代行方式をとる場合にはその実状にあった規定とする必要がある。

督促及び徴収に要する費用とは、次のような費用である。

ア) 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料

イ) 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代、その他の実費

ウ) その他督促及び徴収に要した費用

#### 第69条関係

作成、保管すべき帳票類としては、第69条に規定するものの他、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券などがある。

組合員名簿の閲覧に際しては、組合員のプライバシーに留意する必要がある。

#### 第70条関係

共有持分割合と全体修繕積立金等の負担割合が大きく異なる場合は負担割合に応じた清算とするなど、マンションの実態に応じて衡平な清算の規定を定めることが望ましい。

#### 第74条関係

分譲会社が締結した協定は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨規定するか、いずれかとする。

協定書は規約に添付することとする。

ここでいう協定としては、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等を想定している。

#### 第75条関係

細則は他に、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る。

#### 第77条関係

区分所有者全員が記名押印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る。

#### 附則全般関係

新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、附則第1条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成 年 月 日に成立したものとする。

(初代役員)

第3条 第39条にかかわらず理事 名、監事 名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別に定めるとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第40条第1項にかかわらず平成 年 月 日までとする。

(管理費等)

第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第25条第2項及び第26条第2項に規定する方法により算出された別に定める額とする。

(経過措置)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が 会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

に記載するもののほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。

新規分譲において、分譲会社等が原始規約案を作成する際の参考とする場合は、次の点に留意する。

ア) 規約の効力発生時点は、最初に住戸又は店舗の引渡しがあった時とする。

また、管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸又は店舗の引渡しがあった時とする。

イ) 役員の任期については、区分所有者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

ウ) 入居後直ちに開催する総会で抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、附則第5条は、不要である。

#### 別表第1関係

敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。

所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること

。

#### 別表第2関係

ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。

管理事務室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により共用部分とすることとしたものである。

別表第4関係

店舗部分の窓ガラスを広告の掲示等に使用する場合には、用法の欄にその旨を記載する必要がある。