

NPO 法人京滋マンション管理対策協議会

標準管理規約

第1章 総則

（目的）

第1条 わが国のマンションは、それを所有して居住する人たち（「区分所有者」という）に大きな自由を与えている。マンションは区分所有者全員で管理組合という団体をつくり、建物を管理し、居住の場を運営している。そしてそれを行うために、全員が管理費（修繕積立金を含む）という税金を負担している。これをどのように使うかは、区分所有者全員が参加する管理組合総会（議会）で議論して決める。そして、ここで決まったことを、これも区分所有者で構成する理事会（行政に相当する執行機関）によって執行していく。このようにマンションは、自分たちが負担した税金を自分たちの目的にそって、自分達自身で使うことができる直接民主主義によって運営されている。その活動を担う管理組合は、最も身近にある住民自治体といえる存在である。このように自分たちが住む住空間を自由に創っていくことができる優れた管理組合制度の基本的なルールになるのが、この管理規約である。マンションに住まう私たちは、このように優れて民主的な制度である管理組合制度を十二分に活用して、私たちの住まいを、自由に住みやすい住んで良かったといえる場として実現していくことを目的としてこの規約を定めるものとする。

◆目的

マンションの管理規約に求められるものは、堅苦しい専門用語で塗り固められた内容ではなく、一読すれば、誰もがわかるような内容でなければならない。そして、マンションの管理というものが、何を目指しているのか、管理組合がどのような組織で何を実現しようとしているのかを、区分所有者全員が理解できることが重要である。管理規約の冒頭に掲げられる「目的」という条項は、管理組合という組織が、どのような理念と目的に基づいて作られているのかを明らかにし、その担い手である区分所有者が、管理組合を構成し運営することによって、自分たちのマンションをどのような住まいにしていけるのか、ということを明らかにし、それを実現していくためのものであることを示している。

(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。

- | | |
|---------|---|
| 一 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。 |
| 二 区分所有者 | 前号の区分所有権を有する者をいう。 |
| 三 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。 |
| 四 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。 |
| 五 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。 |
| 六 常任理事 | 管理組合の執行機関である理事会の構成員のうち、複数の組合員の推薦によって選挙で選ばれた者をいう。 |
| 七 輪番理事 | 理事会の構成員のうち、住戸番号順に順序を決めて持ち回りで選ばれる者をいう。 |

◆区分所有

賃貸マンションは全体を一人のオーナーが所有するが、分譲マンションでは構造上区分された各住戸がそれぞれ所有権の対象となり、それを区分所有権と呼んでいる。

◆常任理事

マンションが新しいときは、建物管理や管理組合の運営も対して大きな問題は起こらない。しかし、30年以上経った高経年マンションでは、管理や運営に対して適宜適切な対応をしていかないと、たちまち問題が大きくなる。この規約で導入している常任理事制は、理事が1年や2年の短期間で交代していたのでは、高経年マンションの難しい問題に対応できないとの判断から、理事としての経験を持つ組合員の中から組合員の推薦と選挙によって、5年任期の常任理事を選任し、難しい高経年マンションの管理と運営を適宜適切に行っていくことを目指している。

◆輪番理事

常任理事が、経験と一定の専門知識が要求される難しい問題への対応を主として担うのに対して、輪番理事は、人材の発掘・育成という側面が強い。組合員である区分所有者が平等に役員を経験していくことで、組合員の負担の公平性を担保することと合わせて、管理組合としては、組合員の中に、どのような能力やキャラクターを持った人たちがいるのかを、この輪番制によって知ることができる。役割としては、主として単年度の業務を担うこととしている。

八	管理組合事務局	管理組合の業務のうち、特に運営の継続性、専門性、責任性に関わる文書作成、文書管理、会計、財務などを行う機関を言う。
九	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。
十	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。
十一	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。
十二	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

◆管理組合事務局

これまで、委託管理のマンションでは、主として管理会社が事務機能を担ってきた。しかし、その結果として、管理組合は経年数が増していても、それまでの経験が蓄積されておらず、管理組合業務の継続性、専門性という面で能力が形成されてこなかった。こうした点を踏まえ、この規約では、管理組合自らが管理組合業務に関わる文書作成を担うとともに、その管理・運用も担うことによって、業務能力、運営能力の向上をはかることを目指している。

◆占有者

占有者に該当するものとして、具体的には賃借人のほか、区分所有者は親の名義になっているが、実際は子女が住んでいるというような使用借人がある。

◆専有部分

区分所有者が所有する対象は、自らが排他的に所有する専有部分と区分所有者全員で共有する共用部分とに分かれる。

◆規約共用部分

この管対協標準管理規約で共用部分と定めた部分を規約共用部分といい、具体的には建物躯体部分、玄関ホール、給排水設備、管理事務所、駐車場などがある。

◆法定共用部分

このほかに、区分所有法が定める法定共用部分としては、数戸の専有部分に通じる廊下や階段などがある。

◆専用使用权

この規約では、共用部分を特定の区分所有者が専用使用することは認めているが、専用使用权という権利は認めていない。その理由は、法律上そのような権利は存在しないこと及び、専用使用の対象となる箇所が共用部分に設定されることから、使用者の権利を認めてしまうと、管理組合が行う管理に支障を来すおそれが出てくるためである。以上のことから、専用使用权は本規約2条の定義に含めていない。

◆組合管理部分

専有部分であっても管理組合が管理する方が合理的と判断される配管、配線を含む。

十三 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
十四 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。
十五 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。

◆附属施設の位置づけ

附属施設は、一般的に区分所有者の共有になっていることから区分所有法21条（共用部分に関する規定の準用）に基づき共用部分とする。したがって、国交省版マンション標準管理規約で用いられている「共用部分等」（共用部分及び附属施設をいう。）という用語は、この規約では用いない。

◆敷地利用権

区分所有法第2条第6項に示されているように専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことを「敷地利用権」と言い、敷地の共有持分として表されている。したがって、マンションにおいては、区分所有者は建物に対しては「区分所有権」を、敷地に対しては「敷地利用権」をそれぞれ有している。

◆法定敷地

区分所有法では、専有部分と敷地利用権の一体性を原則としているため、敷地利用権の目的である土地すなわち「建物の敷地」の範囲が明確でなければならない。「建物の敷地」とは、区分所有法第2条第5項により「建物が所在する土地及び区分所有法第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。」となっている。このうち「建物が所在する土地」とは、マンションの物理的な底地を指す。これは、法律上当然に建物の敷地されるものであるところから、これを「法定敷地」と呼んでいる。

◆規約敷地

建物の底地となっていない別筆の土地であっても、庭、通路、駐車場、付属建物の敷地のように、建物及びその法定敷地と一体的に管理又は使用する関係にある土地は、区分所有法第5条第1項の規定に基づき、管理規約によって「建物の敷地」と定めることができる。この規約では、第5条で規約の対象として定められたものを規約敷地としている。

- 十六 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。
- 十七 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。

◆大規模修繕

大規模修繕の実施にあたって必要な総会決議要件は、2002年の区分所有法改正に伴い、形状又は効用の著しい変更を伴わない工事は普通決議で可能となった。国交省標準管理規約によれば、具体的には次のような工事が普通決議で可能となった。

- ①外壁改修、鉄部塗装、屋上・バルコニー等防水工事、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
- ②窓枠、窓ガラス、玄関とビオラの一斉交換や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
- ③バリアフリー化工事で、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに、階段にスロープや手摺を設置する工事

◆再生

年数の古くなったマンションの選択肢を建替えだけにしぼるのではなく、より現実的で有効な方法として、躯体を保存活用しながら、大規模な改善、改修を行うことによって、建物をよみがえらせる方法がある。欧米ではリノベーション（大規模改善やコンバージョン（用途変更改善））としてすでに確立されており、建物の耐用年数を飛躍的に伸ばしてる。この規約では第8章で復旧及び建替えとともに、この再生という方法を取り入れている。

（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。

（規約の遵守義務）

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。

◆規約の公平性

区分所有法では「衡平」という用語が使用されているが、これはつり合いが取れているという意味。しかし、一般にはこの用語はあまりなじんでおらず、意味が理解しにくいといわれるので、この規約では、一般の人に理解しやすく、意味もあまり変わらない「公平」という用語を用いた。区分所有法では、形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況及び分譲価格などを総合的に考慮して、区分所有者間の利害の公平が図られるよう規約を定めることとしている。

◆規約の遵守義務

第4条3項で占有者にも規約の遵守義務を課しており、そのマンションに居住する者は、区分所有者であるか否かにかかわらず、規約を遵守することとしている。

◆規約の効力

ここでは規約の効力が及ぶ範囲を示している。現にマンションに居住する者のほかに、相続、売買、競売によって区分所有権を得た者に対しても、この規約は有効であることを明記している。したがって、これらの行為をするときは、必ず規約を後継人に説明しておかなければならない。

(管理組合)

第7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、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。
3. 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、事務局を置くことができる。
4. 管理組合は、事務所を本マンション内に置き、パソコン、コピー機、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。

◆管理組合の法的性格

第7条によって、管理組合が管理の主体であることを明確にしている。この規約では、管理組合法人とはしていない。この場合の管理組合は、民法上の区別されることが一般的で、いわゆる「権利能力なき社団」に該当する。管理組合は区分所有者全員を構成員とし、区分所有建物の管理については集会という団体的機構による決定、規約の設定による自主的な規律、事務処理を行う管理者の選任という形態に集約される。

第2章 専有部分、共用部分の範囲

(専有部分の範囲及び共用部分との区分)

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。

- 一 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（9頁・図1参照）。
- 二 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（9頁・図2参照）。
- 三 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（9頁・図3参照）。

4. 設備配管類のうち雑排水管及び污水管は、堅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。（9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。

◆躯体部分

鉄筋コンクリート造の場合は、鉄筋コンクリート部分、鉄骨造の場合は鉄骨＋ALC版部分もしくはPC版部分、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は鉄骨＋鉄筋コンクリート部分

◆内装材部分

下地材＋ボード類・合板類＋化粧材（クロスや化粧合板類）

◆玄関扉の区分

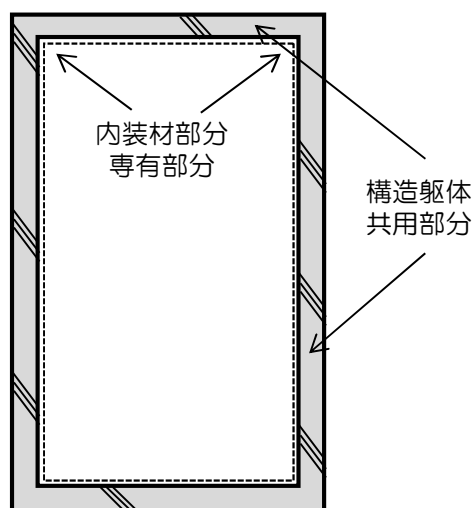
この規約で内部塗装部分を専有部分とした理由は、共用部分として一括に塗装したりすると、クロスなどの内装の仕上材と調和しないなどの問題も起こるので、内部は各区分所有者が管理する方が合理的であると判断した。しかし、玄関扉の区分に関しては、地域によって事情が異なり、扉全体を共用部分としているところもある。

◆面格子、網戸など専用使用部分の用法

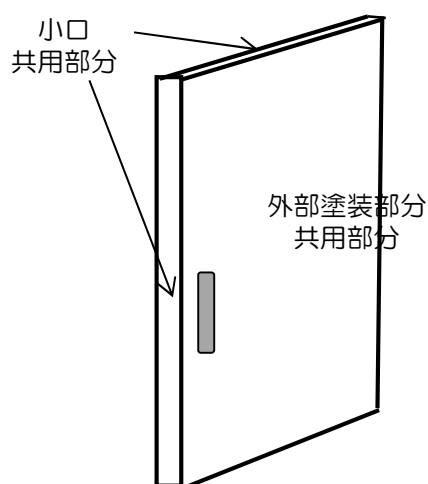
8条2項三号で規定されている面格子、網戸などは専用使用という扱いなので、これらの通常の使用については、専用使用する区分所有者がその責任と負担において行うものとする。

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。

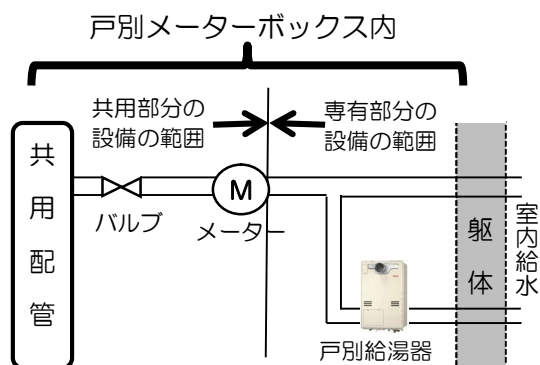
《 共用部分と専有部分の区分 》



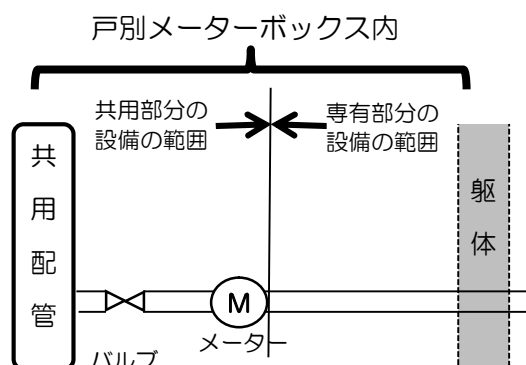
[図1・断面図：天井、床、壁]



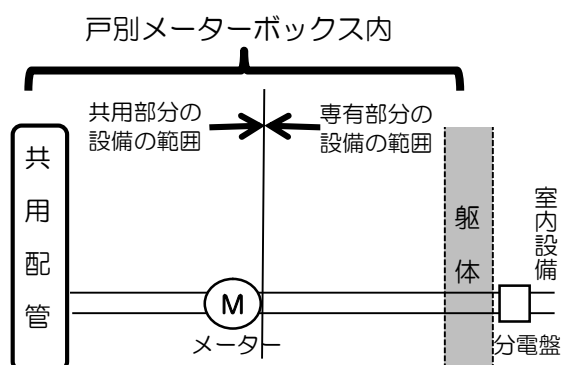
[図2・玄関扉]



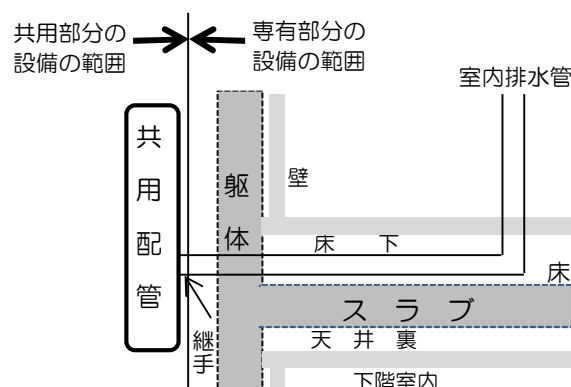
[図3・給水管の区分]



[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。

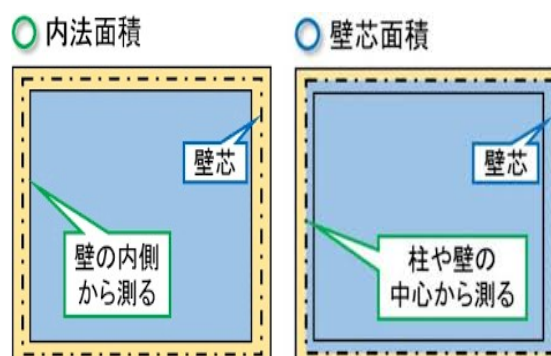
1. 建物部分 建物躯体部分（柱・梁・構造壁・雑壁・床スラブ）、基礎部分内外壁、玄関ホール、各階廊下、各階廊下手摺壁、屋外階段、屋外階段手摺壁、屋内階段、屋内階段手摺壁、エレベーターシャフト（エレベーター塔）、各階エレベーターホール、エレベーター機械室、屋上、塔屋、バルコニー、ルーフバルコニー、パーテーションボード、室外機置場、メールルーム、メーターボックス、パイプスペース、アルコーブ、その他専有部分に属さない建物部分。
2. 設備部分 電気設備・給排水衛生設備・ガス設備・電話など通信設備のそれぞれ専有部分に属さない部分、エレベーター設備、換気設備、避雷設備、メールボックス、掲示板、宅配ボックス、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。

◆共用部分の範囲

ここでは例示的に共用部分の範囲を示しており、実際には各マンションによってその範囲は異なってくる。共用部分は管理組合の管理対象となることを念頭に置いて、各管理組合で合理性のある判断をして共用部分の範囲を定める必要がある

◆内法計算と壁芯計算

分譲時の専有面積は、実際の建物ではなく、図面上で計算されるため、壁芯計算で算出されている。しかし、登記簿面積は建物完成後に内法計算で算出されている。このため、壁芯計算で床面積が計算されている場合、内法計算に変更すると、床面積割合が変わってくる。しかし登記簿面積が基準になるので、面倒でも内法計算に統一しておく方が望ましい。



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の禁止）

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。

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。

2. 区分所有者が、その専有部分を民泊（国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）に供してはならない。

◆分割請求、単独処分禁止の理由

民法では、建物とその敷地である土地は別個独立の不動産とされている。しかし、マンションにおいて、建物と敷地の所有者が異なることは、マンションの一体的な管理にとっては、大きな妨げとなる。また、建物敷地の登記が別々であると、登記業務が極めて複雑且つ膨大なものとなる。こういった理由から、区分所有法22条において処分の禁止が定められている。

◆居住専用の意味

この規約では、専有部分の用途を住宅に限定している。そのため、専有部分は居住者が健康で文化的な生活をおくることのできる環境を有していなければならない。本来、規約13条1項によって、住宅以外の用途に使うことはできないが、民泊新法の施行によって、敢えて民泊禁止条項を管理規約に導入するよう国土交通省より指導があったので、この規約では民泊禁止条項を入れている。

(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。

◆専用使用部分の管理

バルコニーなど共用部分を専用使用する場合の管理については、清掃等の日常管理については、専用使用している区分所有者の負担と責任において行い、外壁塗装や防水工事などの計画修繕は管理組合の負担と責任において行う。このように専用使用部分においては、日常管理と計画修繕とに区分して区分所有者と管理組合とがそれぞれ対応する（第25条参照）。ルーフバルコニーについては、管理上の問題から階下の専有部分に漏水等の生じる恐れがある。このため、専用使用部分にするかどうかについては、各管理組合において慎重な検討を要する。

(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。

◆占有者の駐車場使用

管理組合が賃借人と直接、駐車場使用契約を結ぶと、その契約によって得られる駐車場使用料が収益事業とみなされ税金の対象となる。このため、賃借人との直接契約は管理上好ましいとは言えない。したがって、手続き上は、管理組合は組合員である区分所有者と駐車場使用契約を結び、その上で、当該区分所有者が自らの責任において占有者と契約を結ぶことになる。

以上を踏まえて駐車場の管理に当たっては、次の事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。

一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設。

管理事務を受託し、又は請け負った者。

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（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。

◆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2条第6号の「管理事務」をいう

◆変圧器設置箇所の電力会社使用

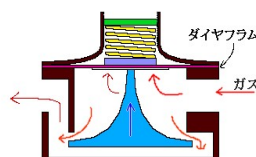
マンションでは電力消費にあたり、電気室等の建物内に変圧器を設置し、電力供給を行っている。一般的には、電力会社はその高圧受変電設備設置箇所を「借室」し、管理組合から無償提供を受けている。無償提供の根拠になっているのは「電気供給約款」とされているが、その根拠は希薄であるとも言われている。したがって、今後は無償提供も検討する必要がある。

◆共用部分の第三者使用に関する有償か無償かの判断

第三者使用に際して、有償か無償かの判断は難しいが、たとえば、一般的には携帯電話用のアンテナ設置などその使用目的が業者の利益に片寄っており、設置に伴う管理組合の利益が希薄な場合は有償となっており、逆に大規模修繕工事中の資材置き場など、その使用目的が管理組合の利益にも合致するような場合は無償とする例が多い。

◆ガスガバナーとは

ガスガバナーはガス圧力調整器といわれ、ガスの供給圧力を一定に制御保持するための減圧弁のこと。ガスを安全に燃焼させるためにはガス機器への供給圧力を、それぞれの機器に適合したものとして、常に一定に供給しなければならない。つまりガスガバナーは変動する供給圧力を必要な圧力に調整するもの。



＜ガスガバナー＞

（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。

◆譲渡及び貸与に関わる届出制の目的

専有部分の適正な管理のために、譲渡、貸与に関しては必ず管理組合に届け出る制度となっている。また、暴力団やオウムに対する譲渡及び貸与は禁止している。更に彼らの入居を未然に防止するために、不動産業者に暴力団、オウムへの斡旋を行わない旨の誓約書を提出させることも義務付けている。また、「準構成員」という用語に関する法的裏付けはないが、警察や暴追センター等でも一般的に使用されているので、敢えて用語として使用した。いずれにしても、本条項の取り扱いについては、人権に対する十分な配慮が求められる。

（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。

◆ペット飼育を容認する場合の原則

- ①飼育可能なペットの種類と大きさを規定する。
- ②飼育ルールの確立と遵守
- ③飼育委員会等飼育者全員で構成する組織を設置する。
- ④ルール違反があった場合の飼育者全体で負う連帯責任制度の確立

(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。

- 一 修繕、模様替えを行うとき。
- 二 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。
- 三 発火、爆発の恐れのあるものを搬入または使用するとき。
- 四 ピアノなどの重量物を屋内に搬入するとき。
- 五 前各号のほか、共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼす恐れのある行為をするとき。

2. 第1項の承認を受けた工事後に、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により必要な措置を取らなければならない。

◆専有部分の修繕に関するルール

第21条の承認を受けずに専有部分の修繕工事を行う場合は、第92条の規定に基づき、理事長はその是正等のため必要な勧告もしくは警告を行うが、その差し止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。

◆専有部分修繕工事判定基準の概要

- ①施工業者が知事又は大臣認可の登録業者であること
- ②工事内容が構造躯体の変更を伴わないものであること
- ③施工後の荷重が設計強度内であること
- ④設備工事の場合は、電気容量やガス容量当既存設備の容量内であること
- ⑤フローリング工事等の場合は、遮音基準（たとえばL-45等）を越えてはならない。

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等施工細則に基づいて承認の可否を判断する。

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。

2. 理事長は、災害等の緊急時においては、総会また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。

（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。
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。

◆組合管理部分

国交省版標準管理規約では、「管理組合が管理する敷地及び共用部分等」を組合管理部分と呼んでいる。しかし、この規約では敷地及び共用部分のほか、専有部分であっても構造上共用部分との一体的管理が合理的な配管・配線類及び共用部分であっても専用使用されているバルコニーや網戸、窓枠及び玄関扉など、これまでグレーゾーン的で管理主体がはっきりしていなかった部分を管理組合が管理する組合管理部分とした。

◆住宅性能向上への誘導

共用部分のうち開口部に関する工事は、住宅の性能向上に資すると判断される防犯、防音、断熱等の工事については管理組合が行うこととする。

(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。

◆緊急時の専有部分への立ち入り

第26条4項で災害、事故等の緊急時に専有部分への立ち入りは、国交省版標準管理委託契約書第13条第3項において、災害及び事故等の緊急時には、管理組合のために専有部分に立ち入ることができる、とされている。この契約内容の裏付けとしてこの条項を入れている。

◆管理組合が付保する保険の範囲

損害保険の範囲を、区分所有法が規定している共用部分に限らず、対象物件とした理由は、専有部分を対象とした個人賠償責任保険（漏水、ベランダからの落下物等の賠償）に管理組合として一括加入契約している例も多いからである。マンションに多い漏水事故対策としても望ましい

第2節 費用の負担

（管理費等）

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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 水道料金等立替金
- 四 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。

◆管理費等に通信費を加えることについて

マンションに居住していない不在区分所有者の場合、郵送費など居住している区分所有者より余分に必要な経費がかかる。そのため、そうした費用を通信費として徴収する場合もある。

◆立替金を管理費等を含める理由

売買や競売によって区分所有者が代わる場合、前区分所有者が支払わなかった管理費や修繕積立金のほか、一般的には水道代なども管理組合が立て替えて水道局に支払っている。この場合、規約で管理費や修繕積立金は、「管理費等」として規定されている場合は、管理組合がその区分所有者に対して有する債権として位置付けられているが、水道代などの立替金は規約に規定がない場合は、債権に含まれない。そうすると、水道代の支払いを承継人に対して債権として行使することができない。それを防ぐために、水道代等の立替金を「管理費等」に含めている。

(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。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、消耗品費、通信費その他の事務費
- 四 対象物件に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 役員活動費
- 八 管理委託費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 コミュニティ形成に必要な費用
- 十一 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）
- 十二 管理組合の運営に必要な費用
- 十三 その他敷地及び共用部分の通常の管理に要する費用

(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工事（計画修繕工事）
 - 二 不測の事故、その他特別の理由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分の変更又は処分
 - 四 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な管理
 - 五 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
 - 六 建物・設備の点検調査
 - 七 長期修繕計画の作成又は変更
 - 八 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
 - 九 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。

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. 新たに組合員となった者は、管理組合が行うマンション管理に関する説明を受けなければならない。
 3. 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。
 4. 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。
 5. 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。
 4. 理事長は前1項、2項に基づき提出された個人情報をも目的以外に私用しないよう厳重に管理するものとする。

◆新しい組合員への管理組合のレクチャー

管理組合が組合員の自発性に基づいて活発に行われるためには、組合員が管理組合のことを知り、関心を持つことが何より重要だ。そうした目的のために、このような管理組合による新しい入居者へのレクチャーを行うことを規約に入れた。

◆組合員の資格と家族や賃借人の扱い

管理組合は言うまでもなく区分所有者の団体である。しかし、マンションの現状は必ずしも区分所有者が居住しているケースばかりではなく、投資用マンションのように最初から区分所有者が住まないことを前提に分譲しているマンションさえある。さらに近年に至って、一定の年数を経たマンションにおける賃貸化が進んでいる。そこで、区分所有法の原則を踏まえながら、管理組合活動を活性化させる方法として賃借人や区分所有者の家族を区分所有者から委任状を受けた代理人として、管理組合の活動に参加できる道を設けた。

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。
3. 管理組合は、管理組合活動の経験、専門知識を蓄積し、管理組合運営の継続性、専門性、責任性を実現していくものとする。

（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。

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。

- 一 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
- 二 共用部分及び組合管理部分の点検、調査及び修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更
- 四 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
- 五 建物の耐震化に努めると共に災害時の防災に向けた準備及び実践に向けた活動
- 六 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
- 七 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
- 八 対象物件に係る火災保険その他損害保険に関する業務
- 九 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
- 十 敷地及び共用部分の変更及び運営

- 十一 修繕積立金の保管及び運用
- 十二 管理費等の徴収、出納および会計
- 十三 管理組合の運営及び業務に必要な文書の作成と保管
- 十四 官公署、諸団体及び町内会等との渉外業務
- 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 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）
- 十七 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十八 防災に関する業務
- 十九 広報及び連絡業務
- 二十 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
- 二十一 組合員から管理組合に提出される届出書を受理したときの受理書の発行
- 二十二 管理組合解散時における残余財産の清算
- 二十三 その他本規約に定められた業務

（個人情報保護）

第40条 管理組合はその活動の中で得られた個人情報については厳重に管理し、目的以外の用途には使用しないものとする。

（コミュニティ活動の支援）

第41条 共同居住のメリットを生かし、管理組合がコミュニティ活動を支援することによって、住民の合意形成が促進され、災害時の助け合いなど住み良いマンションの実現を目指す。

2. 前項の目的を達成するため、管理組合は予算を立てて取り組むものとする。

◆数量表

マンションを建設する工事の際に作成された各部位の面積などを示す書類。修繕工事のときなどに正確な見積を行うために必要なもの。

◆長期修繕計画の内容

管理組合の業務となっている長期修繕計画には、少なくとも次のような内容が含まれていなければならない。

- ①計画期間は30年とする。
- ②建物各部位の劣化状況に関する調査結果
- ③各部位の劣化状況に対応できる改修仕様の明示
- ④明示されている改修仕様に基づく修繕工事に必要な工事費概算
- ⑤各部位の工事実施期時期に関する修繕周期
- ⑥修繕積立金の残高と必要となる工事費の関係を示す表とグラフ
- ⑦資金計画

◆個人情報保護

2017年5月30日から管理組合も改正個人情報保護法の対象となった。個人情報の管理が求められるが、何よりも住民間のコミュニケーションが大切な管理組合にとっては、難しい問題を迫られることになるが、知恵を出し合って解決していくしかない。

（履歴情報の整理及び管理）

第42条 39条第1項第八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。

- 一 分譲時に交付された設計図書、数量表及び確認申請図書
- 二 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
- 三 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。）
- 四 計画修繕工事保証書
- 五 普通修繕工事請負契約書
- 六 普通修繕工事竣工図書
- 七 特殊建築物定期調査報告書
- 八 建築設備の法定検査報告書
- 九 建物・設備の一般検査報告書（管理委託している場合）

（管理組合事務局）

第43条 管理組合は、その業務及び運営のうち、特に管理組合としての判断・決定に継続性、専門性、責任性を要求されるものについては、管理組合事務局を設置して、それらの業務、運営にあたることができる。

2. 管理組合事務局は、常任理事とボランティアスタッフによって構成される。ボランティアスタッフは自薦及び理事会の選任による。

◆管理組合事務局の必要性

管理組合は、マンションという一つの地域社会を統治する自治組織である。多くの管理組合は、委託管理を採用して、これで仕事を進めている。この方式では、区分所有者が務める理事が、管理・運営に関わる判断・決定を行い、管理会社がそれに関わる業務を行うというスタイルが定着している。築30年を超える高経年マンションでは、このようなスタイルですでに30年以上、マンションの管理・運営を行っている。

しかし、30年以上の経験を積みながら、多くの管理組合は業務上、いまだに初心者域を越えられない現実がある。この原因はどこにあるのかを考えると、経験が一向に蓄積されてこなかった点に行き着く。経験を蓄積していく上で、役員の交代によるマイナスをどのように克服していくかという問題が解決されないと、管理組合が自治組織、事業組織として、やるべき仕事をこなせずに、行き詰ることが考えられる。したがって、経験を生かし、真に仕事出来る管理組合を創っていくためには、まず、経験を確実に蓄積していくことができる仕掛けをつくる必要がある。そして、今回、その仕掛けとして提案しているのが、管理組合事務局である。

管理組合の活動の中心は合意形成である。そして、合意形成の中心的な業務は文書の作成である。そして、一つ一つの仕事の成果は、文書にまとめられ、それが後々の活動の基礎になる。つまり文書管理。すなわち、この文書作成と文書管理という機能を管理組合に確実に蓄積していく仕組みをつくるのが、事務局設置の目的である。

（業務の委託等）

第44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45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。

◆専門的知識を有する団体及び個人

具体的な団体としては管対協やマンションセンター京都、あるいは京都市の^{みやこ}京 安心すまいセンターや(公財)マンション管理センターなどがある。また、個人としてはマンション管理士、建築士、弁護士、司法書士などがある。

◆マンションの専門家に求められる能力・・・専門化の活用の際して

マンション管理の主体は管理組合である。主体であることの意味は、管理・運営について管理組合が自ら「判断し、決定し、責任を負う」ということである。しかし、マンション管理はきわめて専門的な判断を必要とする場合がある。そこで、そのような専門的な判断を管理組合が適切に下すことができるようにするために、的確な助言と情報が求められる。その役割を担うのが専門家である。

マンション管理の専門家に求められていることは、自らが判断し、決定するのではなく、管理組合が適切な判断・決定を下すための最も有効な助言、情報を与えるという能

力である。

第4節 役 員

(役員)

第46条 管理組合に次の役員を置き、総会で選任する。

- 一 理事長・・・・・・1名、理事長は常任理事の中から選任する。
 - 二 副理事長・・・・・・〇名、副理事長は輪番理事の中から選任する。
 - 三 常任理事（理事長を含む）・・・・・・〇名以上〇名以内
 - 四 輪番理事（副理事長を含む）・・・・・・〇名以上〇名以内
 - 五 監事・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・〇名
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。
- 一 現に居住する組合員
 - 二 組合員の配偶者で現に居住している者
 - 三 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47条 役員任期は、次の各号に示すとおりとするが、それぞれの年数は、総会翌日から翌年の総会終結の日までを1年と数える。

- 一 常任理事・・・・・・5年（管理組合法人は3年）
 - 二 輪番理事・・・・・・2年
 - 三 監事・・・・・・2年
2. 常任理事は、5年間の任期を終了したときは、その後の1年間は理事を務めることはできない。（管理組合法人の場合は3年間の任期が終了しても、もう1期は再任を妨げないものとする）
3. 輪番理事は、毎年その半数を改選する。
4. 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
5. 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。
6. 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。

◆役員モラル

マンションの管理組合は小さな自治体である。したがって、役員は公務員のような立場にあたる。管理組合では役所と同じように様々な事業が行われ契約が交わされる。当然大きなお金も動く。しかも役員は基本的にボランティアで働いている。誘惑にかられる条件はそろっている。まして、役員として担当している業務が、自身の本職と密接に関わっていて、自らの判断で契約が取れる状況であれば、公正な立場を堅持することは、相当高い自覚が求められる。これらのことから、役員人事を決めるときに、その年度に予定されている事業等も考慮して役職を決定するような配慮が求められる。また、公的

な立場である役員としての倫理観を高める努力が、管理組合として求められる。

（役員の誠実義務及び業務倫理）

第48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49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50条 理事長は、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 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
 - 二 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。
 - 三 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。
 - 一 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
 - 二 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。
 - 一 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
 - 二 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
 - 三 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51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。

（常任理事）

第52条 常任理事は輪番理事と共に理事会を構成し、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。

- 一 修繕積立金等の中長期の収支管理及び資金調達等の管理組合財務
- 二 中長期の管理組合事業の企画、計画及び執行
- 三 将来ビジョンの構想
- 四 新規に入居する区分所有者及び占有者に対するマンション管理の説明
- 五 管理組合活動を担う人材の発掘及び育成

◆賃借人の扱い

賃借人については、第34条第3項に基づき組合員の代理人として役員に選任することが可能であるものとする。

◆理事長の訴訟追行権

50条2項は理事長の訴訟追行権を規約で認めてていることを示している。訴訟追行権とは、当事者適格とも呼ばれ、その訴訟の判決を求めるのに適当な資格を有する者を指している。この規約では理事長に管理者としての訴訟追行権を授けている。

◆損害賠償や不当利得答への対応

50条3項三号で示されている不当利得とは、たとえば、分譲会社が分譲完了後も不法に駐車場使用料徴収していちような問題を指している。こうした問題は、これまでも繰り返し各地の管理組合が訴訟を起こして勝訴してきた経緯がある。その結果として、2002年の区分所有法改正において、管理者に代理権と訴訟追行権が認められるようになった。

◆常任理事の役割

常任理事の最も重要な役割は、これまでの理事会や管理組合が乗り越えられなかった継続性・専門性・責任性を身に付けるところにある。常任理事は、過去に理事を経験した組合員の中から複数の組合員の推薦を得て立候補し、選挙によって選ばれる。輪番制の役員と異なる点は、理事としての能力の適性という点である。高経年マンションを中心にこれからの管理組合活動は、大変難しい課題を担っている。そのために高い能力が求められる。その高い能力と使命感、責任感が求められる常任理事は、客観的にそのような能力を評価している組合員が推薦し、自らも管理組合活動の意義を理解し、意欲を有していることを表す意味で立候補という形をとっている。

常任理事としての役割は、これまでの経験を生かして、中長期にわたる管理組合事業の企画・計画を担うことと、新しい人材の発掘、育成ということが考えられている。ただ、長く管理組合の役員をやることによって、自然に情報が集まり知識が身に付くこと

によって、一定の力をつけるようになる。そのことを強く自覚していくことが重要だ。

（輪番理事）

第53条 輪番理事は常任理事と共に理事会を構成し、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。

- 一 管理費等の会計、出納、保管及び運用等の業務
- 二 建物、附属施設及び敷地の保守管理業務
- 三 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
- 四 対外的な折衝及び一般総務

（監事）

第54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。
- 5. 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をする恐れがあると認めるとき、又は、法令、規約、使用細則等、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実も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。

◆輪番理事の役割

ほとんどの管理組合が輪番理事制でスタートしたと思う。その意味でこの制度が出発点といえる。組合員が全員で役割を担い、平等に義務を負担していくという意味で管理組合制度の基礎をなすものである。しかし、管理の困難化に伴い、精度の陳腐化が目立ち始めた。今回それでもこの制度を残した理由は、やはり、組合員全員が役員を経験す

ることによって、管理組合活動を認識し、関心を高めていくためである。

第5節 総 会

（総会）

第55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。
総会の運営にあたっては、集会中心主義の考え方を尊重して議論を尽くし、代理人選任通知書（委任状）や議決権行使書に依存しない運営を心がけるものとする。
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56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。

◆総会における合意形成の条件

管理組合の意思決定は、すべて多数決によって行われる。したがって、最高意思決定機関である総会において、組合員が議案を十分に審議したうえ採決が行われ、決議した結果に全員が納得のいくものでなければならない。総会において、議論を通じて全体の意思を形成していくとき必要なことは、規約や区分所有法を組合員の共通認識としていくこと、総会に提出されている資料等の情報が的確で正しいこと、そして理事長はじめ管理組合役員のリーダーシップが優れていることなどの条件が整っていることがあげられる。

◆総会議長を総会出席者の中から選任する理由

総会議長は区分所有法では、管理者又は集会招集者としている。また、国交省標準管理規約でも理事長としている。しかし、この規約では総会に出席した組合員の中から選ぶこととした。その理由は、理事長は議案の提出者であり、客観的に見て公平な運営を

期待できないためである。

（招集手続き）

第57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58条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第60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87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59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60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61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、議決権総数の過半数で決する。
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 形状又は効用の著しい変更を伴う修繕の実施
 - 四 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）
 - 五 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
 - 六 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57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。

◆特別決議事項

総会の決議事項のうち、区分所有法でその決議の多数決要件について特別の定めをしているものを特別決議事項という。その決議要件は、建替えが区分所有者数及び議決権数の各5分の4以上、団地の一括建替えにおける各棟の賛成が区分所有者数及び議決権数の各3分の2以上、それ以外の特別決議事項は区分所有者数及び議決権数の各4分の3以上の多数決となっている。

この特別決議事項は、必ず区分所有者数と議決権数のそれぞれ4分の3以上となっているので、この決議を行う場合、規約で1住戸・1議決権と定めている管理組合は、事前に必ず登記簿をあげて、各区分所有者の所有住戸数を確認しておかななくてはならない。

1人の区分所有者が2戸所有している場合は、区分所有者数は1、議決権数は2となるからである。挙手している人の頭数だけでカウントすると、間違ってしまうことになり、その決議は無効とされてしまう。注意が必要である。

◆普通決議事項

総会の決議事項のうち、区分所有法で単に「集会の決議で決する」とのみ定めているものを普通決議事項という。普通決議事項も区分所有法上は区分所有者数及び議決権数の各過半数で決することになっているが、規約で別段の定めをすることもできるので、この規約では議決権数の過半数としている。

◆普通決議事項にも議案の要領を示す

区分所有法では「共用部分の変更」や「規約の変更」あるいは「復旧、建替え」等に関するいくつかの特別決議事項については、議案の要領も示さなければならない。しかし、この規約では58条1項で、普通決議事項も含めて、総会に提出されるすべての議案にその要領を示すこととした。その理由は、できるだけ事前に組合員に議案の内容を知ってほしいためである。

ここでいう「議案」とは決議内容についての案であり、「要領」とはそれを要約したものである。「規約変更」が議題であれば、「規約第〇〇条の項を××に改める」というのが議案の要領である。

◆占有者の総会出席

占有者が総会に出席できるのは、従来、その占有者が「会議の目的につき利害関係を有する場合」に限定されてきたが、この規約ではその条件を撤廃して、占有者がいつで

も総会に出席して意見を述べることができるようにした。

◆区分所有者数と議決権数の数え方

① 1人の区分所有者が複数戸所有している場合

1人の区分所有者が複数の住戸（専有部分）を所有している場合も、区分所有者の数が1人であることに変わりはない。たとえば1人で5戸の住戸を所有して場合は、区分所有者数は1、議決権数は5となる。

★1人で5戸の住戸を所有している場合 ➡ 区分所有者数は1、議決権数は5

②複数人で1戸を共有している場合

区分所有者は管理組合の構成員となるが、1戸を数人で共有しているときは、1つの所有権を数人で共有しているのであるから、その数人で1人の構成員とみなす。このように1戸を数人で共有しているときは、共有者全員で1人の区分所有者として扱う。

★3人で1戸を共有している場合 ➡ 区分所有者数は1、議決権数も1

③複数の共有者が複数戸所有している場合

3戸を3人で共有している場合の数え方は、区分所有者数は3人で1人と数える。そして、この1人が有する議決権数が3となる。

★3人で3戸を共有している場合 ➡ 区分所有者数は1、議決権数は3

◆普通決議は議決権数のみ

この規約の61条2項に示すように普通決議は区分所有者数を省いて、議決権数の過半数のみで決することができるとしている。その理由は総会運営の簡素化が目的である。

◆議決権総数の過半数

国交省版標準管理規約では、普通決議事項は「出席組合員の議決権の過半数で決する」となっているが、その前提として総会の定足数が議決権総数の過半数となっているため、その過半数ということは、実質的に議決権総数の4分の1以上の多数決となってしまう。この規約では、このような少数の賛成をもって管理組合の合意とする立場はとらず、実質的な過半数での決議としている。

◆議決権行使書や代理人選任通知書（委任状）等の書面の対象は議決権のみ

35頁の脚注でも説明しているとおり、区分所有法が定める決議要件は、特別決議及び普通決議とも区分所有者及び議決権の各4分の3以上とか各過半数という表現になっている。この場合、議決権行使書や委任状などの書面は議決権の行使を示すものでしかなく、区分所有者数にはカウントされない。そのため、この規約では第61条4項において「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。」という条項を入れている。

(議決事項)

第62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 管理費等の額及び本規約第76条2項による負担金の額及び賦課徴収方法
- 四 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
- 五 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 六 長期修繕計画の作成又は変更
- 七 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
- 八 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
- 九 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61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
- 十 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
- 十一 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。）
- 十二 役員活動費の額及び支払い方法
- 十三 役員の選任及び解任
- 十四 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。）
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

◆62条第三号の管理費が不足した時の負担割合

この規約の76条2項は、管理費に不足が生じたときは、各組合員が共有持分に應じて負担することを定めている。

◆管理組合資金の保管・運用が総会決議（本規約62条七号）になっている理由

これはペイオフ解禁をはじめとする金融自由化への対応である。従来は、管理組合資金の保管や運用は、一般的に理事会の決議で対応してきた。しかし、ペイオフ解禁をはじめ金融自由化によって預金保護が制限され、そのリスクを管理組合が自ら背負うこととなった。したがって、もし運用に失敗して、管理組合が損失を被る事態となれば、組合員は全員で共有持分に應じて損失を負担することになる。このような場合、もしこのような運用方法を理事会だけで決定して、一般組合員が決定に参加できないばかりか、そうした運用方法をとっていたことさえ知らされていなかったら、応分の負担を受け入れられるだろうか、自分たちの共有資金である管理組合資金について、総会で十分議論し、その決定に参加することによって、応分の負担を了承することができる。

（議事録の作成・保管）

第63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64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。

◆総会を開催せずに多数決による書面決議が可能

この規約の64条は、区分所有法45条により、総会を開催せずに総会と同じ効力を持つ決議をすることができるという内容である。すなわち、第1項は組合員全員が書面委よる決議を承諾すれば、全員同意でなくても総会と同様の多数決によって決議することが可能である。第2項は旧法と同様に、全員の書面による合意があったときは、総会と同様の効力を持つ決議が出来るという内容である。整理すると次のようになる。

- 1 項 ➡ 書面決議することに組合員全員が承諾すれば、議案は多数決で決することができる。
- 2 項 ➡ 書面決議することの賛否は問わず、議案を直接、書面決議で決する場合は、

全員同意でなければならない。

第6節 理 事 会

(理事会)

第65条 理事会は理事長、副理事長、常任理事、輪番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66条 理事会は理事長が招集する。

2. 理事長を除く理事が○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。

3. 前項の規定による請求があった日から○日以内に、その請求があった日から○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。

(理事会の会議及び議事)

第67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する。

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68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の制定又は変更
- 二 規約及び使用細則の制定、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 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
- 五 専門委員会の設置に関する事項
- 六 専門的知識を有する者の活用に関する事項
- 七 管理組合資金の保管及び運用に関する事項
- 八 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
- 九 訴訟その他の法的措置の追行に関する事項
- 十 その他の総会提出議案
- 十一 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
- 十二 本規約第25条（組合管理部分の管理）に定める管理に関する行為
- 十三 総会から付託された事項
- 十四 顧問及び相談役の選任に関する事項

十五 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69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。

第7章 会計、財務

第1節 会 計

(会計年度)

第70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71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。

2. 管理組合の予算及び決算は、次の会計区分により経理するものとする。

- 一 管理費会計・・・・・・管理費、水道料金等立替金
- 二 積立金会計・・・・・・修繕積立金、専用使用料

3. 会計担当理事は、毎月の理事会に前月の収支報告を行うものとする。

(収支予算の作成及び変更)

第72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。

◆専門委員会の役割

管理組合の業務を効果的に進める要因は、管理組合が継続性、専門性、責任性を兼ね備えるところにある。管理組合がこのような能力を習得していくために必要なのが、専門委員会である。特定の課題を追って活動する専門委員会は、理事会とは異なり、煩雑な日常管理に追われることなく、自らの課題に集中して活動を行っていくことができる。したがって、専門委員会は単に理事会の諮問に答えるだけではなく、このような管理組

合が必要とするの能力と体制を形成していく担い手として大きな役割を負っている。

（会計報告）

第73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74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77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。

（管理組合業務に対する実費経費の確実な支払い）

第75条 管理組合は、管理組合の業務のために活動した組合員やボランティアスタッフが負担した費用を実費経費（活動費）として支払うものとする。

2. 前項の経費のうち、交通費や電話代等、領収書が取りにくいものについては、過去の行動経験から割り出された費用で支払うものとする。

（管理費等の過不足）

第76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っては、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77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。

（借入れ）

第78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。

◆補正予算

72条3項に基づき補正予算を組む基準は、おおむね予算総額の10%を超える額の修

正が必要な場合とする。

（帳票類の作成・保管）

第79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。

- 一 分譲時に交付された設計図書及び数量表
- 二 修繕工事請負契約書
- 三 修繕工事竣工図書
- 四 修繕工事保証書
- 五 法定点検報告書
- 六 一般点検報告書
- 七 損害保険契約書及び保険証券
- 八 管理委託契約書
- 九 管理組合会計月次収支報告書
- 十 請求書及び領収書
- 十一 その他契約書類

3. 第1項において、理事長は個人情報保護法に則り組合員の個人情報を保護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。

◆利害関係人

一定の事実・行為・法律関係などについて当事者ではないが、法律上利害関係を有する者、その範囲は、場合によっては必ずしも同一ではない。たとえば、飛び込みで入ってきた工事業者は利害関係人ではないが、管理組合が依頼して見積に参加している工事業者は利害関係人となる。

◆帳票類の保管

帳票類の保管は、この規約42条に示している履歴情報の整理に関わる条項でもある。すなわち、保管されている履歴情報の開示に当たるのがこの条項である。したがって、可能な限り情報開示することが望ましいが、業者など利害関係人への開示の必要もあり、プライバシーの保護及び管理組合の利害という点で扱いは難しい。そこで、開示に当たっては、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿以外のものについては、組合員と利害関

係人とで対応を分けることとした。

（消滅時の財産の清算）

第80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。

第2節 財 務

（財務）

第81条 会計とは別に、管理組合の中長期資金の収支管理を財務と呼び、常任理事が担当する。財務担当理事は、管理組合事業を中長期の視点からとらえ、常に収支バランスを保ち、資金不足が生じないよう収支をコントロールする。

（資金管理計画）

第82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。

◆資金管理計画

資金管理計画は、マネジメントが今後の管理組合運営にとって、極めて重要であるという認識のもとに、この規約で定められている総会の決議事項及び理事会決議事項の「管理組合資金の保管及び運用に関する事項」の一環として独立した条項で示した。

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83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。

- 一 滅失の状況に関する調査結果
- 二 復旧の方法とそれに要する期間及び費用
- 三 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84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。

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

◆小規模滅失か大規模滅失かの判定

滅失が小規模か大規模かによって、区分所有法は対応を分けている。すなわち、建物価格の2分の1以下の滅失を小規模、以上を大規模としている。しかし、実際の場面では、これをどのように判断しているのであろうか。多くの解説書は、この根本的な問題に触れていない。しかし、1983年の区分所有法改正時に法務省民事局が執筆した「新しいマンション法」には、次のように記されている。「大規模滅失と小規模滅失の区分は、滅失の時を基準として、滅失前の状態における建物の価格と滅失後の状態におけるそれとを比較して、後者が前者の2分の1以上であるかどうかで決定されます。」

それではこの方法を、具体的にはどのように行うかということになるが、「建物の価格」とは、建築工事費によって決めるのではなく、不動産鑑定士に依頼して鑑定評価するとされている。すなわち、滅失前の不動産鑑定評価額と滅失後の不動産鑑定評価額を比較して滅失後の価格が滅失前の2分の1以下であれば小規模滅失、以上であれば大規模滅失となる。

第2節 再生

（再生計画）

第85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。

- 一 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
- 二 組合員の居住状況に関する意識調査結果
- 三 組合員の建物及び設備に対する要求内容
- 四 再生計画の作成プログラム
- 五 再生計画の内容（実施時期及び費用も含む）
- 六 再生事業に対する管理組合の資金計画

◆再生と大規模修繕の違い

再生の本質は、躯体を保存してそれを活用するという点にある。長い年数を経たマンションが、建物の多くの部材が劣化し、住宅としても社会の変化に対応できず、陳腐化している、という状況に至ったとき、管理組合は建替えをするか、このまま維持管理し続けるかという判断を迫られる。しかし、この時、たとえば40年、50年経過したマンションが、その躯体まで含めて耐用年数を超えている状況は、実はほとんどない。むしろ生活様式の変化に対応できない社会的劣化が問題なのである。

そこで、そうした社会的劣化の解決を主目的にし、設備など物理的劣化部の改善も合わせて行うことを「再生」という。欧米では、リノベーションやコンバージョンという手法で伝統的に再生が進められてきた。大規模修繕は、建物の維持管理を目的に行われるのに対して、再生は維持管理という面もあるが、建物・設備を改善することによって、住宅としての性能を向上させるところに主眼がおかれている。

（再生の場合の総会決議）

第 86 条 第 2 条第 1 項第十七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。

- 一 再生を必要とする理由
- 二 再生計画の内容
- 三 再生計画作成の経過
- 四 再生に要する費用と期間
- 五 再生に対する管理組合の資金計画

◆記名投票を行う理由

大規模滅失の場合の総会決議を記名投票を行う理由は、区分所有法第 61 条 7 項によって、決議賛成者が賛成しなかった組合員（区分所有者）に対して、建物及びその敷地に関する権利を、時価で買い取ることを請求できるとされており、組合員間で権利の移動が発生するために、記名帳票にする必要がある。第 89 条 2 項の建替えの場合の総会決議も同様に、売渡請求権に基づき権利の移動が発生するため、記名投票としている。

第3節 建 替 え

（建替えの場合の総会招集手続き）

第87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。
 - 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
3. 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1ヶ月前までに、前項で示した事項について、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。

（建替えの場合の組合員の総会招集権）

第88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89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。
 - 一 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
 - 二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する概算額
 - 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
 - 四 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90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、修繕積立金を本規約第80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。

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91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92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なった場合には、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。

第10章 雑 則

（合意管轄裁判所）

第93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50条第2項第二号及び第62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94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95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96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97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。

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。

◆分譲会社が締結した協定

分譲会社が締結した協定がある場合は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨の規定をつくるか、いずれかにする。なお、協定書は規約に添付することとする。

◆規約原本

規約原本とは、分譲時最初に作成する管理規約（原始規約）をいう。管理組合総会を開かずに、区分所有者全員が記名押印することによって、規約を制定することが多い。

97条3項で示されているのは、新築マンションではなく、既存のマンションで既に存在する管理規約を変更する場合のことである。

別表第 1（管理規約第 5 条関係）

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 塔屋 階 棟 延床面積 平方メートル 建築面積 平方メートル
	専有部分	戸
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
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

別表第 2（管理規約第 15 条関係）

専用使用部分とその条件

専用使用部 区 分	バルコニー	玄関扉、面格子 窓枠、網戸 窓ガラス、雨戸	駐 車 場
	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、 面格子、網戸、雨戸
期 間	区分所有権存続中	同左	別添図のとおり対象 物件敷地内
専用使用者	各区分所有者	同左	契約期間による 契約者