

文書名称：標準管理規約対当マンション管理規約比較表（横）2023Rev1.docx

※国土交通省はマンション標準管理規約を改定しました。

参照 URL 令和3年6月22日最終改正 「マンション標準管理規約（単棟型）」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>

☆この文書はマンション標準管理規約改定事項と当マンションの管理規約を比較し差分を明らかにするためのものです。

（改訂履歴 Rev1 版 2023 年 04 月 8 日 ； 改定 2023 年 03 月 24 日 ； 初版：2022 年 7 月 ）

《主な改定内容》

- ・ IT に対応した 理事会・総会の運営への対応
（第 2 条 定義に、**電磁的方法**、**Web 会議システム**を追加）、書面又は電磁的方法による申請・承認。電子署名・捺印の省略
- ・ 暴力団等の排除規定（第 19 条 2、第 36 条 2）★
- ・ 専有面積設備のうち共用部と構造上一体となった部分の管理を管理組合ができる定め（第 21 条）★
- ・ 役員の欠格条件（第 36 条の 2）★ ・ 利益相反取引の禁止（第 37 条の 2）★ ・ 監事の権限の明確化（第 41 条）★
- ・ 災害時の管理組合の意思決定（理事会決議事項）第 21 条 第 22 条、★

その他

- ・ マンションの敷地売却決議（平成 26 年 マンションの建替え等の円滑化に関する法律改正による）

《比較表参照時の備考事項》：

（★マークは、2つのマンション管理評価制度におけるチェック対象の条項）

赤色マーク： 条文・項が変更または追加された箇所（標準管理規約）

緑色マーク： IT 関係技術をマンション管理に取り込む箇所（WEB 会議、電磁的方法、電子署名等）

青色マーク： グリフィン横浜桜木町規約において独自にローカライズ規定している箇所

※下記表において、条項（名称）のみ記載されている箇所は、標準管理規約とグリフィン横浜桜木町管理規約に差がなく内容を省略しています。

標準管理規約（令和3年6月改定版）	現行(グリフィン横浜桜木町管理規約) Rev2
<p>第2条（定義） * (10)(11)追加</p> <p>1)-9) 省略</p> <p>(10)電磁的方法： 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう。イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるものロ 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法</p> <p>(11)WEB 会議システム等： 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。</p>	<p>第2条（定義） 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。</p> <p>(1) 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。</p> <p>(4) 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。</p> <p>(5) 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。</p> <p>(6) 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。</p> <p>(7) 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。</p> <p>(8) 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。</p> <p>(9) 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。</p>
第3条（規約および総会の決議の遵守義務）	第3条（規約等の遵守義務）
第4条（対象物件の範囲）	第4条（対象物件の範囲）
第5条（規約および総会の決議の効力）	第5条（規約等の効力）
第6条（管理組合）	第6条（管理組合）
第7条（専有部分の範囲）	第7条（専有部分の範囲）
第8条（共用部分の範囲）	第8条（共用部分の範囲）
第9条（共有）	第9条（共有）
第10条（共有持分）	第10条（共有持分）
第11条（分割請求及び単独処分禁止）	第11条（分割請求および単独処分禁止）

第 12 条 (専有部分の用法)	第 12 条 (施入部分の用途)
第 13 条 (敷地および共有部分の用法)	第 13 条 (敷地および共用部分等の用法)
<p>第 14 条 (バルコニー等の専有使用权)</p> <p>区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓 ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス (以下この条、第 21 条第 1 項及 び別表第 4 において「バルコニー等」という。) について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。</p> <p>2 一階に面する庭について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。</p> <p>3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。</p>	<p>第 14 条 (バルコニー等の専用使用权)</p> <p>区分所有者は、別表第 2 に掲げるバルコニー、空調室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、メールボックス等(以下この条および第 21 条第 1 項において「バルコニー等」という。) について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。</p> <p>2. 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。</p> <p>3. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示があった場合には、これに従わなければならない。</p>
第 15 条 (駐車場の使用)	第 15 条 (自転車置き場の使用)
第 16 条 (敷地及び共有部分等の第三者の使用)	第 16 条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)
<p>第 17 条 (専有部分の修繕等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕・模様替えまたは建物に定着する物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 37 条に定める理事長をいう。以下同じ。) にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。</p> <p>2. 前項の場合において区分所有者は、設計図・仕様書およ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。</p> <p>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、または不承認しようとするときは、理事会(第 50 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。</p> <p>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わる共用部分の工事を行うことができる。</p>	<p>第 17 条 (専有部分の修繕等)</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕・模様替えまたは建物に定着する物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 37 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。</p> <p>2. 前項の場合において区分所有者は、設計図・仕様書およ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。</p> <p>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、または不承認しようとするときは、理事会(第 50 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。</p> <p>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わる共用部分の工事を行うことができる。</p>

<p>5. 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入り、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。</p> <p>6. 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、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。</p>	<p>5. 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立入り、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。</p> <p>6. 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、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。</p>
<p>第 18 条 (使用細則)</p> <p>本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。</p> <p>(※置き配に関する細則についてのコメント参照)</p> <p>宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、長期間の放置や大量・乱雑な放置等により避難の支障とならないよう留意する必要がある。)</p>	<p>第 18 条 (使用細則)</p> <p>本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。</p>
<p>第 19 条 (専有部分の貸与)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第 19 条の 2 (暴力団員の排除) ※新規 ★</p> <p>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</p> <p>一 契約の相手方が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)</p>	<p>第 19 条 (専有部分の貸与)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※ (該当条項→ 第 73 条 暴力団排除規定に記載)</p>

<p>ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。</p> <p>二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、区分所有者は当該契約を解約することができること。</p> <p>三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</p> <p>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面の提出をするとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</p>	
<p>第 20 条（区分所有者の責務）</p>	<p>第 20 条（区分所有者の責務）</p>
<p>第 21 条（敷地および共用部分等の管理） ※ 3,4,5,6 項追加 ★</p> <p>敷地およ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、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>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。</p> <p><u>3. 区分所有者は、第 1 項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共有部分の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が緊急を要するものであるときは、この限りでない。</u></p> <p><u>4 前項の申請及び承認の手続きについては第 17 条 2, 3, 5, 6 項の規定を準用</u></p>	<p>第 21 条（敷地および共用部分等の管理）</p> <p>敷地およ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、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。</p> <p>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。</p>

<p>する。</p> <p><u>5. 第 3 項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。</u></p> <p><u>6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u></p>	
<p>第 22 条（窓ガラス等の改良） ※新設 ★</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。</u></p> <p><u>3 前項の申請及び承認の手続については、第 17 条第 2 項、第 3 項、第 5 項及び第 6 項の規定を準用する。ただし、同条第 5 項中「修繕等」とあるのは「第 22 条第 2 項の工事」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 22 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</u></p>	<p>第〇条（窓ガラス等の改良）・・・（該当条項無し）</p>
<p>第 23 条（必要箇所への立ち入り） *4 項 追加 ★</p> <p>前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、専有部分または専用使用部分への立ち入りを請求することができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であっ</u></p>	<p>第 22 条（必要箇所への立ち入り）</p> <p>前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、専有部分または専用使用部分への立ち入りを請求することができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

<p><u>て、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u></p> <p>5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。</p>	<p>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。</p>
<p>第 24 条（損害保険）</p> <p>区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>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。</p>	<p>第 23 条（損害保険）</p> <p>区分所有者は、管理組合が共用部分等の火災保険、その他の損害保険契約の締結の業務を行うことを承認する。</p> <p>2. 理事長(第 37 条に定める理事長をいう。)は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について区分所有者を代理する。尚、当該保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用または被害者の損害賠償金に充当するものとする。</p>
<p>第 25 条（管理費等） ※管理費等の金額は、規約とは分離 ★</p> <p>区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。</p> <p>(1)管理費</p> <p>(2)修繕積立金</p> <p>2. 前項の管理費・修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持ち分に応じて算出するものとする。</p>	<p>第 24 条（管理費等）</p> <p>区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。</p> <p>(1)管理費</p> <p>(2)修繕積立金</p> <p>2. 前項の管理費・修繕積立金の金額は別表第 3 に記載のとおりとする。</p> <p>3. <u>管理費、修繕積立金の額は前項のとおりとし、使用頻度その他の事情を一切勘案しないものとする。</u></p> <p>4. <u>第 1 項の管理費等は、貸与により第三者が住居部分を占有する場合にも、区分所有者が納入しなければならない。</u></p>
<p>第 26 条（承継人に対する債権の行使）</p>	<p>第 25 条（承継者に対する債権の行使）</p>
<p>第 27 条(管理費)</p> <p>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。</p>	<p>第 26 条(管理費) *6,8,9 項 追加・変更</p> <p>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。</p>

<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理員人件費 (2) 公租公課 (3) 共用設備の保守維持費及び運転費 (4) 備品費、通信費その他事務費 (5) 共用部分等に係わる火災保険料、<u>地震保険料</u>その他の損害保険料 (6) 経常的な補修費 (7) <u>清掃費、消毒費及びごみ処理費</u> (8) 委託業務費 (9) 専門知識を有する者の活用に必要な費用 (10) <u>管理組合の運営に必要な費用</u> (11) その他第 32 条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 委託業務費 (2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費 (3) 公租公課 (4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要な水道光熱費 (5) 備品費、通信費その他事務費 (6) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料 (7) 経常的な補修費 (8) <u>テレビ電波受信障害対策施設維持管理費</u> (9) その他敷地および共用部分等の通常管理に必要な費用 (10) 専門知識を有する者の活用に必要な費用 (11) <u>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</u> (12) <u>町会費等</u>
<p>第 28 条（修繕積立金） ★</p> <p>管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 三 敷地及び共用部分等の変更 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理 <p>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、</p>	<p>第 27 条（修繕積立金）</p> <p>管理組合は、修繕積立金を積み立てるものとし、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕 (2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕 (3) 敷地、共用部分及び附属施設の変更または処分 (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査 (5) その他敷地、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な管理 <p>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」</p>

<p>マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。</p>	<p>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である場合には、その費用に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p> <p>4. 修繕積立金については、管理費等とは区分して経理しなければならない。</p>
<p>第29条（使用料） 駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>第28条（使用料） 自転車置場使用料その他敷地及び共用部分等にかかる使用料（以下「使用料」という。）は、第26条の通常の管理に要する費用に充てる。</p>
<p>第30条（組合員の資格）</p>	<p>第29条（組合員の資格）</p>
<p>第31条（組合員の届け出義務） 新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届出なければならない。</p>	<p>第30条（組合員の届け出義務） 新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届出なければならない。</p>
<p>第32条（業務）</p>	<p>第31条（業務）</p>

※3、7、13 追加変更 ★

<p>管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>(1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理</p> <p>(2) 組合管理部分の修繕</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理</p> <p>(4) 建替え等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</p> <p>(5) 適正化法第103条第1項に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>(6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>(7) 共用部分等に係る火災保険、地震保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>(10) 修繕積立金の運用</p> <p>(11) 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>(12) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務</p> <p>(13) 広報及び連絡業務</p> <p>(14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>(15) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務</p>	<p>管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>(1)管理組合が管理する敷地および共用部分等の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理</p> <p>(2)組合管理部分の修繕</p> <p>(3)長期修繕計画の作成または変更に関する業務</p> <p>(4)建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務</p> <p>(5)適正化法第103条に定める、宅地建物取引主任者から交付を受けた設計図書の管理</p> <p>(6)修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>(7)共用部分等に係わる火災保険その他の損害保険に関する業務</p> <p>(8)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</p> <p>(9)敷地および共用部分等の変更、処分および運営</p> <p>(10)修繕積立金の運用</p> <p>(11)官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>(12)風紀、秩序および安全の維持に関する業務</p> <p>(13)防災に関する業務</p> <p>(14)広報および連絡業務</p> <p>(15)<u>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</u></p> <p>(16)管理組合消滅時における残余財産の精算</p> <p>(17)管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務</p>
<p>第33条（業務の委託等）</p>	<p>第32条（業務の委託等）</p>
<p>第34条（専門知識を有する者の活用）</p>	<p>第33条（専門知識を有する者の活用）</p>
<p>第35条（役員） 管理組合に次の役員を置く。</p>	<p>第34条（役員）</p>

<p>一 理事長</p> <p>二 副理事長 ○名</p> <p>三 会計担当理事 ○名</p> <p>四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） ○名</p> <p>五 監事 ○名</p> <p>2. 理事および監事は、総会の決議により組合員のうちから選任し、又は解任する。</p> <p>3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議により、理事のうちから選任し、又は解任する。</p>	<p>管理組合に次の役員を置く。</p> <p>(1)理事長 …… 1名</p> <p>(2)副理事長 …… 数名</p> <p>(3)理事 …… 数名(理事長、副理事長を含む)</p> <p>(4)監事 …… 1名</p> <p>2. 理事および監事は組合員のうちから、総会で選任する。ただし、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。</p> <p>3. 理事長は、理事の互選により選任する。</p>
<p>第36条（役員の任期）</p> <p>役員の任期は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第36条の2（役員の欠格条項） （新設）★</p> <p>次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。</p> <p>1 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ないもの</p> <p>2 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者</p> <p>3 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）</p>	<p>第35条（役員の任期）</p> <p>役員の任期は、就任後1年内の決算期に関する通常総会終結のときまでとする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2. 補欠として選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。</p> <p>3. 任期の満了また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。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 役員の辞任または前項による退任により欠員が生じた場合、理事会において補欠の役員を選任することができる。</p> <p> </p> <p>（役員の欠格条項 —(該当なし)）</p>

<p>第 37 条（役員 of 誠実義務等）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>第 37 条の 2 （利益相反取引の防止）</u> （新設） ★</p> <p>役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。</p> <p>1 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</p> <p>2 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</p>	<p>第 36 条（役員 of 誠実義務等）</p> <p>役員は、法令、規約および使用細則その他細則（以下使用細則等）ならびに総会および理事 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。</p> <p>2. 役員は別に定めるところにより、役員としての活動に応じる必要経費の支払いと報酬を受け ることができる。</p>
<p>第 38 条（理事長）</p> <p>理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は総会および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を遂行する。</p> <p>2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。</p> <p>3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。)の為に、原告または被告となることができる。</p> <p>5. 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執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>第 37 条（理事長）</p> <p>理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は総会および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を遂行する。</p> <p>2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。</p> <p>3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。)の為に、原告または被告となることができる。</p> <p>5. 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執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>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。</p>

<p><u>7 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p> <p>8. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。</p>	<p>7. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。</p>
<p>第 39 条（副理事長）</p>	<p>第 38 条（副理事長）</p>
<p>第 40 条（理事）</p> <p>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。</p> <p><u>2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。</u></p> <p>3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。</p>	<p>第 39 条（理事）</p> <p>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。</p>
<p>第 41 条（監事） ※ 2,5,6,7 項 追加 4 項 変更 ★</p> <p>監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会で報告しなければならない。</p> <p><u>2 監事は、いつでも、理事及び第 37 条第 2 項に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u></p> <p>3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、<u>意見を述べなければならない。</u></p> <p><u>5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。</u></p>	<p>第 40 条（監事）</p> <p>監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会で報告しなければならない。</p> <p>2. 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況について不正があると認められたときは、臨時総会を招集することができる。</p> <p>3. 監事は、理事会に出席して意見を述べる<u>ことができる。</u></p> <p>4. 監事は、理事を兼ねる<u>ことができない。</u></p>

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第42条（総会） 管理組合の総会は、総組合員で組織する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5 総会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第41条（総会） 管理組合の総会は、組合員全員で組織する。</p> <p>2. 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。</p> <p>3. 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 総会の議長は、理事長が務める。</p>
<p>第43条（招集手続き） ※+WEB会議システム、6項追加</p> <p>総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第</p>	<p>第42条（総会招集手続き）</p> <p>総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前まで（会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前）に、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。</p> <p>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、本物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。</p> <p>3. 第1項の通知は、本物件内に居住する組合員およ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。</p> <p>4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第46条第3項第1号、</p>

<p>二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>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。</p> <p>一 建替えを必要とする理由</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p><u>6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。</u></p> <p><u>1 売却を必要とする理由</u></p> <p><u>2 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項</u></p> <p><u>イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額</u></p> <p><u>ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</u></p> <p><u>ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却</u></p>	<p>第2号若しくは第4号に掲げる事項の決議または、同条第4項の建替え決議であるときには、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める要項のほか、次の事項を通知しなければならない。</p> <p>(1)建替えを必要とする理由</p> <p>(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）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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ヶ月前までに、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のための説明会を開催しなければならない。</p> <p>7. 第43条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>8. 第1項（会議の目的が建替え決議あるときを除く）に係わらず、緊急を要する場合においては、理事長は、建替え決議を除いて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。</p>
--	---

<p><u>認定を受けている場合 次に掲げる事項</u></p> <p><u>(1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由</u></p> <p><u>(2) (1)の改修に要する費用の概算額</u></p> <p>7 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>8 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。</p> <p>9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。</p>	
<p>第44条（組合員の総会招集権）</p>	<p>第43条（組合員の総会招集権）</p>
<p>第45条（出席資格）</p>	<p>第44条（出席資格）</p>
<p>第46条（議決権） ※5項変更、7、8項追記</p> <p>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。</p> <p>2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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当該総会の招集権者に届け出なければならない。</p> <p>4. 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。</p>	<p>第45条（議決権）</p> <p>組合員は、その所有する専有部分である住居各1区分につき1の議決権を有する。</p> <p>2. 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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当該総会の招集権者に届け出なければならない。</p> <p>4. 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。</p> <p>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</p>

<p><u>一 その組合員の配偶者(婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。)</u> 又は一親等の親族</p> <p><u>二 その組合員の住戸に同居する親族</u></p> <p><u>三 他の組合員</u></p> <p>6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。</u></p>	<p>は、<u>組合員が法人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者および他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。</u></p> <p>6. 代理人は、代理権を証する書面を招集権者に提出しなければならない。</p>
<p>第47条（総会の会議及び議事） ※7, 8, 9, 10項追加</p> <p>総会の会議 <u>(WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。)</u> 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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 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 <u>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。</u>）</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分</p>	<p>第46条（総会の会議及び議事）</p> <p>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。</p> <p>2. 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、<u>可否同数の場合においては、議長の決するところによる。</u></p> <p>3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>(1) 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 敷地およ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。)または処分</p> <p>(3) 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起</p> <p>(4) 建物の価格の2分の1を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p>

<p>の復旧</p> <p>(5)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</p> <p>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。</p> <p>5 <u>マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</u></p> <p>6 前5項の場合において、書面、<u>電磁的方法</u>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。</p> <p>7 <u>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。</u></p> <p>8 <u>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。</u></p> <p>9 <u>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。</u></p> <p>10 <u>総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</u></p>	<p>(5)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</p> <p>4. <u>区分所有法第62条第1項</u>の建替え決議は、第2項に係わらず、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5. 前4項の場合において、書面また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。</p>
<p>第48条 総会（議決事項）</p> <p>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。</p> <p>(1) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>(2) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法</p> <p>(3) 収支決算及び事業報告</p>	<p>第47条 総会（議決事項）</p> <p>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)収支決算および事業報告</p> <p>(2)収支予算および事業計画</p> <p>(3)管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法</p>

<p>(4) 収支予算及び事業計画</p> <p>(5) 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>(6) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>(7) 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>(8) 適正化法第 5 条の 3 第 1 項に基づく管理計画の認定の申請、同法第 5 条の 6 第 1 項に基づく管理計画の認定の更新の申請</p> <p>(9) 第 2 1 条第 2 項に定める管理の実施</p> <p>(10) 第 2 8 条第 1 項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し</p> <p>(11) 区分所有法第 5 7 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</p> <p>(12) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(13) 円滑化法第 1 0 2 条第 1 項に基づく除却の必要性に係る認定の申請</p> <p>(14) 区分所有法第 6 2 条第 1 項の場合の建替え及び円滑化法第 1 0 8 条 第 1 項の場合のマンション敷地売却</p> <p>(15) 第 2 8 条第 2 項及び第 3 項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し</p> <p>(16) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>(17) その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>(4)規約および使用規則等の制定、変更又は廃止</p> <p>(5)長期修繕計画の作成または変更</p> <p>(6)第 27 条第 1 項に定める特別の管理の実施およびそれに充てるための資金の借入れならびに修繕積立金の取崩し</p> <p>(7)第 27 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ための修繕積立金の取崩し</p> <p>(8)修繕積立金の保管及び管理</p> <p>(9)第 21 条第 2 項に定める管理の実施</p> <p>(10)区分所有法第 57 条第 2 項および前条第 3 項第 3 号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>(11)建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>(12)役員を選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法</p> <p>(13)区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え</p> <p>(14)組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>(15)その他管理組合の業務に関する重要事項</p>
<p>第 49 条 総会（議事録の作成、保管等）※署名捺印→捺印を省略可</p> <p>総会の議事については、議長は、<u>書面又は電磁的記録</u>により議事録を作成しなければならない。</p> <p>2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、<u>又は記録</u>しなければならない。</p> <p>3. 議事録が書面で作成されているときは、議長および議長の指名する総会に</p>	<p>第 48 条 総会（議事録の作成、保管等）</p> <p>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。</p> <p>2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する総会に出席した理事または組合員がこれに署名捺印しなければならない。</p> <p>3. 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、</p>

<p>出席した理事または組合員がこれに<u>署名</u>しなければならない。</p> <p>4. <u>議事録が電磁的記録で作成されているときは、議長及び議長の指名する総会に出席した理事又は組合員が電子署名をしなければならない。</u></p> <p>5. 理事長は、議事録を保管し、組合員また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。</p> <p>6. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>	<p>相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。</p>
<p>第 50 条（書面又は電磁的方法による決議） ※2, 3, 4, 5, 6 項追加</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>2 <u>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。</u></p> <p>一 <u>電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</u></p> <p>二 <u>ファイルへの記録の方式</u></p> <p>3 <u>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。</u></p> <p>4 <u>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。</u></p> <p>5 <u>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</u></p>	<p>第 49 条（総会の決議に代わる書面による合意）</p> <p>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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。</p>

<p>作成される電磁的記録について準用する。</p> <p><u>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。</u></p>	
<p>第 51 条 (理事会) ※2 項追加</p> <p>理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 <u>理事会は、次に掲げる職務を行う。</u></p> <p><u>(1) 規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</u></p> <p><u>(2) 理事の職務の執行の監督</u></p> <p><u>(3) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</u></p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第 50 条 (理事会)</p> <p>理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2. 理事会の議長は、理事長が務める。</p> <p>3. 理事会全員の承諾あるときは、通常の（集会型）理事会を開催せず、書面または電磁的方法によりネット理事会を開催できる。</p>
<p>第 52 条 理事会(招集)</p> <p>理事会は、理事長が招集する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 理事会の招集手続については、第 43 条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第 1 項及び第 4 項から第 8 項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第 9 項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。</p>	<p>第 51 条 (招集)</p> <p>理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2. 理事が 半数 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。</p> <p>3. 通常の理事会の招集手続については、第 42 条(建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項および第 4 項から第 6 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。</p>
<p>第 53 条 理事会(会議と議事) ※2, 3 項追加</p>	<p>第 52 条 理事会(会議と議事)</p>

<p>理事会の会議 (<u>WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む</u>) 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。</p> <p>2. <u>次条第 1 項第 5 号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議を行うことができる。</u></p> <p>3. <u>前 2 項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。</u></p> <p>4. 議事録については、第 49 条(第 6 項を除く。)の規定を準用する。 ただし、第 49 条第 3 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。</p>	<p>理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ成立せず、その議事は出席理事の過半数で決する。</p> <p>2. 通常の理事会議事録については、第 48 条(第 4 項を除く。)の規定を準用する。</p> <p>3. <u>ネット理事会の決議・議事録等手続きについては、理事会が別途定める「理事会運用細則」による。</u></p>
<p>第 54 条 (議決事項)</p> <p>理事会は、この規約に別に定めるものの他、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>(2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>(4) その他の総会提出議案</p> <p>(5) 第 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認</p> <p>(6) 第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認</p> <p>(7) 第 60 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行</p> <p>(8) 第 67 条に定める勧告又は指示等</p> <p>(9) 総会から付託された事項</p> <p>(10) 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</p> <p>(11) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任</p>	<p>第 53 条 (議決事項)</p> <p>理事会は、この規約に別に定めるものの他、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>(1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案</p> <p>(2) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案</p> <p>(4) その他の総会提出議案</p> <p>(5) 第 67 条に定める勧告または指示等</p> <p>(6) <u>事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項または緊急に行うことが極めて有効であると理事会が判断した事項</u></p> <p>(7) 総会から付託された事項</p> <p>(8) 使用規則およびその他の規則において理事会で定めることとされた事項</p> <p>(9) 第 17 条に定める承認または不承認</p>

<p>2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合 においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金 の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p>	
<p>第55条（専門委員会の設置）</p>	<p>第54条（専門委員会の設置）</p>
<p>第56条（会計年度） 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。</p>	<p>第55条（会計年度） 管理組合の会計年度は、第24条に定める管理費等の最初の負担額の起算日が属する月の1日に開始し、これより向う1年間で終了する。また、以後もこれに準ずる。なお、初年度の会計の期間は、前述の起算日から開始する。</p>
<p>第57条（管理組合の収入および支出）</p>	<p>第56条（管理組合の収入および支出）</p>
<p>第58条（収支予算の作成および変更）※3, 4, 5, 6項 追加 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。</p> <p>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。</p> <p>3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。</p> <p>一 第27条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>二 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。</p> <p>5 理事会が第54条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2</p>	<p>第57条（収支予算の作成および変更） 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。</p> <p>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。</p>

<p>項の決議に基づき、その支出を行うことができる。</p> <p>6 理事長は、第 21 条第 6 項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる</p>	
<p>第 59 条 (会計報告)</p>	<p>第 58 条(会計報告)</p>
<p>第 60 条 (管理費等の徴収) ★</p> <p>管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により 第 62 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日 までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金として の弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</p> <p>4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。</p> <p>5 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>6 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>	<p>第 59 条 (管理費等の徴収)</p> <p>第 24 条に定める管理費等および第 28 条に定める使用料の徴収については、組合員が各自開設する金融機関の預金口座から自動振替の方法、または金融機関が実施している振込の方法により、当月分を当月の 1 日迄に一括して徴収するものとする。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には別に定めるところによる。</p> <p>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い金額について年利 14%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用ならびに督促および徴収諸経費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3. 前項の遅延損害金は、第 26 条および第 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>4. 組合員は、納付した管理費等および第 28 条に定める使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。</p> <p>5. 理事長は、未納の管理費等および第 28 条に定める使用料に係わる請求に関して、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。</p> <p>6. 前項により理事長が支払い命令の申立てまたは訴えを提起したときは、遅滞なくその旨を第 1 項に違反する組合員に通知しなければならない。この場合、その内容を所定の場所に掲示することをもってこれに代えることができる。</p>
<p>第 61 条 (管理費等の過不足)</p> <p>収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における</p>	<p>第 60 条 (管理費等の過不足)</p> <p>収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定め</p>

<p>管理費に充当する。</p> <p>2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を 求めることができる。</p>	<p>により翌年度に充当する。</p> <p>(1)管理費の余剰は、総会の決議により、翌年度の管理費若しくは修繕積立金に充当する。</p> <p>(2)修繕積立金の余剰は、翌年度の修繕積立金に充当する。</p> <p>2. 管理費および修繕積立金に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対し第24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。</p>
<p>第62条 (預金口座の開設)</p>	<p>第61条 (預金口座の開設)</p>
<p>第63条 (借入れ)</p>	<p>第62条 (借入れ)</p>
<p>第64条 (帳票類の作成・保管) ※ 2項3項を追加 ★</p> <p>理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第32条の長期修繕計画書、設計図書及びの修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があ ったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲 覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>3 理事長は、第49条第5項(第53条第4項において準用される場合を 含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定 により閲覧の 対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害 関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求 に基づき、当該請求をし た者が求める情報を記入した書面を交付し、又は 当該書面に記載すべき事項を</p>	<p>第63条 (帳票類の作成・保管)</p> <p>理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員また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。</p>

<p>電磁的方法により提供することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p> <p>4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>	
	<p>第 64 条（債権の処理）</p> <p>管理組合は、管理費等ならびに使用料その他管理組合が区分所有者ならびに占有者に対して 有する債権について著しく回収困難と判断した場合、総会の決議を経てその債権の雑損失処理 を行うことができる。</p>
<p>第 65 条（消滅時の財産の清算）</p>	<p>第 65 条（消滅時の財産の清算）</p>
<p>第 66 条（義務違反者に対する措置）</p>	<p>第 66 条（義務違反者に対する措置）</p>
<p>第 67 条（理事長の勧告及び指示等）</p> <p>区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は 使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等 に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第 67 条（理事長の勧告及び指示等）</p> <p>（1， 2， 3， 4， 5， 6 項 同左）</p>

<p>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</p>	
<p>第 68 条 (合意管轄裁判所) この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する 〇〇地方(簡易)裁判所 をもって、第一審管轄裁判所とする。 2 第 48 条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	<p>第 68 条 (合意管轄裁判所) 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、本物件所在地を管轄する 横浜地方(簡易)裁判所 をもって、第一審管轄裁判所とする。</p>
<p>第 69 条 (市および近隣住民との協定の遵守) 区分所有者は、管理組合が 〇〇市 又は近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。</p>	<p>第 69 条 (官公庁および近隣住民との協定の遵守) 区分所有者は、管理組合が、官公庁 また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。</p>
<p>第 70 条 (細則)</p>	<p>第 71 条 (細則)</p>
<p>第 71 条 (規約外事項)</p>	<p>第 70 条 (規約外事項)</p>
<p>第 72 条 (規約原本保管および閲覧) ※電磁的方法への対応 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名した規約を 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、相違ないことを記載し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。 4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 70 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「使用細則等」とい</p>	<p>第 72 条 (規約原本保管および閲覧) この規約を証するため、総会の決議を経て承認された規約に理事長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、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。)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。</p>

<p>う。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>7. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>	<p>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。</p>
	<p>第73条（暴力団排除規定）</p> <p>区分所有者は、その専有部分を譲渡または貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、暴力団構成員およびこれらに準ずる者(以下「暴力団関係者等」という。)に譲渡および貸与してはならない。</p> <p>2～11項 有り（詳細は略）</p>
<p>附則（規約の発効） 第1条 この規約は、○年○月○日から効力を発する。</p>	<p>附則 第1条（規約の発効）</p>