

管理規約改定2023 素案

| グリフィン横浜桜木町管理規約改定案（令和5年 改定素案）   | 従来(グリフィン横浜桜木町管理規約) Rev2 （2020）  |
|--|---|
| <p>第2条(定義) <span style="color: red;">*(10)(11)追加</span></p> <p>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> <p>(10)<u>電磁的方法</u>：電磁的方法とは次に掲げる方法をいう。いずれも受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものとする。(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を通じて送信し、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記録する方法、例えば電子メールによる伝達の方法がある。(ロ)送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける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を記録する方法、例えばWebサイトの閲覧による伝達の方法がある。(ハ)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)<u>WEB会議システム等</u>：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)</p> <p>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> |
| <p>第3条（規約および総会の決議の遵守義務）</p>  | <p>第3条（規約等の遵守義務）</p>  |

|   |  |
|---|--|
| 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 of 禁止)   | 第11条 (分割請求および単独処分 of 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)   |
| 第14条 (バルコニー等の専有使用权)   | 第14条 (バルコニー等の専用使用权)  |
| 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>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> |
| 第18条 (使用細則)   | 第18条 (使用細則)  |

第19条（専有部分の貸与）

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19条の2（暴力団員の排除）

※新規 ★

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。

(1) 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

(2) 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。

(3) 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。

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。

第20条（区分所有者の責務）

第21条（敷地および共用部分等の管理）

※3,4,5,6項追加 ★

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。

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。

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ときは、この限りでない。

第19条（専有部分の貸与）

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。

※（該当条項→ [第73条 暴力団排除規定に記載](#)）

第20条（区分所有者の責務）

第21条（敷地および共用部分等の管理）

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。

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。

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項の規定を準用する。  
5. 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。  
6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

**第22条 (窓ガラス等の改良) ※新設 ★**  
 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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。  
 3 前項の申請及び承認の手続きについては、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。

第〇条 (窓ガラス等の改良)・・・(該当条項無し)

**第23条 (必要箇所への立ち入り) \*4項 追加 ★**  
 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。  
 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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。  
 5 立ち入りをした者は、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。

**第22条 (必要箇所への立ち入り)**  
 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。  
 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. 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。

**第24条 (損害保険)**

**第23条 (損害保険)**

**第25条 (管理費等) ※管理費等の金額は、規約とは分離 ★**  
 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。  
 (1)管理費

**第24条 (管理費等)**  
 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。  
 (1)管理費

|  |   |
|--|---|
| <p>(2)修繕積立金</p> <p>2. <u>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。(別表第3)</u></p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</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>(1) 委託業務費</p> <p>(2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費</p> <p>(3) 公租公課</p> <p>(4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要水道光熱費</p> <p>(5) 備品費、通信費その他事務費</p> <p>(6) 共用部分等に係わる火災保険料、地震保険料その他の損害保険料</p> <p>(7) 経常的な補修費</p> <p>(8) <u>テレビ電波受信障害対策施設維持管理費</u></p> <p>(9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用</p> <p>(10) 専門知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>(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></p> <p>(12) <u>清掃費、消毒費及びごみ処理費</u></p> <p>(13) <u>管理組合の運営に要する費用</u></p> | <p>第26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>(1) 委託業務費</p> <p>(2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費</p> <p>(3) 公租公課</p> <p>(4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要水道光熱費</p> <p>(5) 備品費、通信費その他事務費</p> <p>(6) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料</p> <p>(7) 経常的な補修費</p> <p>(8) <u>テレビ電波受信障害対策施設維持管理費</u></p> <p>(9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用</p> <p>(10) 専門知識を有する者の活用に要する費用</p> <p>(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></p> <p>(12) <u>町会費等</u></p> |
| <p>第28条（修繕積立金）</p>   | <p>第27条（修繕積立金）</p>  |
| <p>第29条（使用料）</p>   | <p>第28条（使用料）</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）</p> <p>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）</p> <p>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>  |

|   |  |
|---|--|
| 第32条 (業務)   | 第31条 (業務)  |
| 第33条 (業務の委託等)   | 第32条 (業務の委託等)  |
| 第34条 (専門知識を有する者の活用)   | 第33条 (専門知識を有する者の活用)  |
| <p>第35条 (役員)</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……<u>数名</u></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、<b>又は解任する。</b></p> <p>3. 理事長、副理事長は、<b>役員</b>の互選又は<b>理事会の決議</b>により、理事のうちから選任し、<b>又は解任する。</b></p> | <p>第34条 (役員)</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、<b>理事会で補充できるものとする。</b></p> <p>3. 理事長は、<u>理事の互選</u>により選任する。</p> |
| 第36条 (役員任期)   | 第35条 (役員任期)  |
| <p>第36条の2 (役員欠格条項) (追加) ★</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>   |  |
| 第37条 (役員誠実義務等)  | 第36条 (役員誠実義務等)   |
| <p>第37条の2 (利益相反取引の防止) 新規 ★</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>  |  |
| 第38条 (理事長) ※8項 追加   | 第37条 (理事長)   |

|  |  |
|--|--|
| <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、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>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>8. 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。</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>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>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。</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>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。</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>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。</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<u>意見を述べる</u>ことができる。</p> <p>4. 監事は、理事を兼ねることができない。</p>  |

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第42条（総会）

##### 第43条（招集手続き）

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（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。

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、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳

(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

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。

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。

#### 第41条（総会）

##### 第42条（総会招集手続き）

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。

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。

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。

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、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。

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。

(1) 建替えを必要とする理由

(2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む）

(3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

(4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

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。

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。

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。



|  |  |
|--|--|
| 第44条（組合員の総会招集権）  | 第43条（組合員の総会招集権）  |
| 第45条（出席資格）   | 第44条（出席資格）   |
| <p>第46条（議決権） <span style="color: red;">※7項追記</span></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、その代理人は、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。</p> <p>6. 組合員又は代理人は、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><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、招集権者が提示した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>第45条（議決権）</p> <p>組合員は、<u>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</u>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） <span style="color: red;">※6、7、8、9項追加</span></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し、<u>可否同数の場合においては、議長が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を除く。）</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>(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>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、議長が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>(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> |

4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 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 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 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。

8 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。

9 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。

第48条 総会（議決事項）

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) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (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
- (3) 収支決算及び事業報告
- (4) 収支予算及び事業計画
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (7) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (8) 第21条第2項に定める管理の実施
- (9) 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (10) 第28条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (11) 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
- (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

4. 区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議は、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。

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。

第47条 総会（議決事項）

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
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (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
- (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
- (8) 修繕積立金の保管及び管理
- (9) 第 21 条第 2 項に定める管理の実施
- (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
- (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
- (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>(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>(16) <u>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</u></p> <p>(17) <u>マンション管理適正評価制度への登録申請および情報開示</u></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） <span style="color:red">※議事録→捺印の省略</span></p> <p>総会の議事については、議長は、<u>書面（電磁的記録含む）</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、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<u>署名</u>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（<u>電磁的記録含む</u>）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>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>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） <span style="color:red">※2, 項追加</span></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<u>電磁的方法</u>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のいずれかを選択できるものとする。</u></p> <p><span style="color:red">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、組合員の全員による書面又は電磁的方法による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。</span></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>第51条（理事会）</p>   | <p>第50条（理事会）</p>  |
| <p>第52条 理事会(招集)</p>  | <p>第51条（招集）</p>   |
| <p>第53条 理事会(会議と議事) <span style="color:red">※4項追加</span></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 49条(第6 項を除く。)の規定を準用する。</p> <p>3 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。</p>  | <p>第52条 理事会(会議と議事)</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>   |

4 前項決議にお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。

第54条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- (6) 第58条第3項に定める承認又は不承認
- (7) 第67条に定める勧告又は指示等
- (8) 総会から付託された事項
- (9) 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
- (10) 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項、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
- (11) 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
- (12) 理事長、副理事長の選任及び解任

第55条（専門委員会の設置）

第56条（会計年度）

第57条（管理組合の収入および支出）

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。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

3 理事長は、第56条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

第53条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (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
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第67条に定める勧告または指示等
- (6) 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
- (7) 総会から付託された事項
- (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
- (9) 第17条に定める承認または不承認

第54条（専門委員会の設置）

第55条（会計年度）

第56条（管理組合の収入および支出）

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。

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。

(1) 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

(2) 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つて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第54条第1項第(10)号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第21条第6項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる

|   |  |
|---|--|
| 第59条 (会計報告)   |  |
| 第60条 (管理費等の徴収) ★  |  |
| 第61条 (管理費等の過不足)   |  |
| 第62条 (預金口座の開設)  |  |
| 第63条 (借入れ)  |  |
| 第63条の2 (債権の処理)  |  |
| 第64条 (帳票類の作成・保管) ※ 2項3項を追加 ★  |  |
| <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（<u>電磁的記録含む</u>）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（<u>電磁的方法含む</u>）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（<u>電磁的記録含む</u>）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（<u>電磁的方法含む</u>）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、<u>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。）</u>、<u>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</u>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、<u>組合員又は利害関係人の理由を付した書面（電磁的方法含む）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、又は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。</u></p> |  |

|                  |  |
|------------------|--|
| 第58条(会計報告)       |  |
| 第59条 (管理費等の徴収)   |  |
| 第60条 (管理費等の過不足)  |  |
| 第61条 (預金口座の開設)   |  |
| 第62条 (借入れ)       |  |
| 第64条 (債権の処理)     |  |
| 第63条 (帳票類の作成・保管) | <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> |

|  |  |
|--|--|
| 第65条（消滅時の財産の清算）  | 第65条（消滅時の財産の清算）  |
| 第66条（義務違反者に対する措置）  | 第66条（義務違反者に対する措置）  |
| 第67条（理事長の勧告及び指示等）  | 第67条（理事長の勧告及び指示等）  |
| 第68条（合意管轄裁判所）  | 第68条（合意管轄裁判所）  |
| 第69条（官公庁および近隣住民との協定の遵守）  | 第69条（官公庁および近隣住民との協定の遵守）  |
| 第70条（規約外事項）  | 第71条（規約外事項）  |
| 第71条（細則）   | 第70条（細則）   |
| <p>第72条（規約原本保管および閲覧）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>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（電磁的記録含む）（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（電磁的記録含む）（以下「使用細則等」という。）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>第72条（規約原本保管および閲覧）</p> <p>この規約を証するため、<u>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</u>を1通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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> |
| 第73条（暴力団排除規定）  | 第73条（暴力団排除規定）  |
| 附則（規約の発効）  | 附則（規約の発効）…   |