

再開発標準管理規約（一部管理組合型）（案）

マンション標準管理規約（複合用途型）		再開発標準管理規約（一部管理組合型）					備考（コメント）	協議の内容				
		全体管理組合管理規約		住宅一部管理組合管理規約		施設一部管理組合管理規約						
	第1章 総則		第1章 総則		第1章 総則		第1章 総則					
第1条 (目的)	この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。	第1条 (目的)	この全体管理規約は、〇〇の建物及び敷地の管理又は使用に関する事項等（第2条第六号の一部共用部分に関する事項等であって別に定める規約に定めるものを除く。）について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。	第1条 (目的)	この住宅一部管理規約は、〇〇の建物（〇〇全体管理規約（以下「全体管理規約」という。）第7条第1項第一号に規定する住戸部分及び同規約第8条第1項第二号に規定する住宅一部共用部分及び附属施設（以下「住宅一部共用部分等」という。）に限る。）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、住戸部分の区分所有者（以下「住宅区分所有者」という。）の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。	第1条 (目的)	この施設一部管理規約は、〇〇の建物（〇〇全体管理規約（以下「全体管理規約」という。）第7条第1項第二号に規定する施設部分及び同規約第8条第1項第三号に規定する施設一部共用部分及び附属施設（以下「施設一部共用部分等」という。）に限る。）の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、施設部分の区分所有者（以下「施設区分所有者」という。）の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。	【マンション標準管理規約（以下「標準規約」という。）に準ずる】 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施
標	全	住	施									
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。 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 六 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。	第2条 (定義)	この全体管理規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 六 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。	第2条 (定義)	この住宅一部管理規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 六 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。	第2条 (定義)	この施設一部管理規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第2条第1項の区分所有権をいう。 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 六 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。 九 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。 十 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。	【標準規約に準ずる】 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施
標	全	住	施									
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。 2 区分所有者は、同居する者又はその施設に勤務する者に対してこの規	第3条 (全体管理規約及び総会の決議の遵	区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この全体管理規約及び第6条第1項に規定する〇〇施設全体管理組合の総会（以下「全体総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。	第3条 (住宅一部管理規約及び住宅総会の	住宅区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この住宅一部管理規約及び第6条第1項に規定する〇〇〇〇住宅一部管理組合の総会（以下「住宅総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。	第3条 (施設一部管理規約及び施設総会の	施設区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この施設一部管理規約及び第6条第1項に規定する〇〇〇〇施設一部管理組合の総会（以下「施設総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。	【標準規約に準ずる】 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table> 施設に勤務する者とは、店舗部分、事務所部分の従業員、職員	標	全	住	施
標	全	住	施									

	約及び総会の決議を遵守させなければならない。	守義務)	2 区分所有者は、同居する者又はその施設に勤務する者に対してこの全体管理規約及び全体総会の決議を遵守させなければならない。	決議の遵守義務)	2 住宅区分所有者は、同居する者に対してこの住宅一部管理規約及び住宅総会の決議を遵守させなければならない。	決議の遵守義務)	2 施設区分所有者は、従業員又はその施設に勤務する者に対してこの施設一部管理規約及び施設総会の決議を遵守させなければならない。	等をいう。	
第4条 (対象物件の範囲)	この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	第4条 (対象物件の範囲)	この全体管理規約の対象となる物件の範囲は、別表第1及び別図〇に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	第4条 (対象物件の範囲)	この住宅一部管理規約の対象となる物件の範囲は、別表第1及び別図〇に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	第4条 (対象物件の範囲)	この施設一部管理規約の対象となる物件の範囲は、別表第1及び別図〇に記載された敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	第5条 (全体管理規約及び全体総会の決議の効力)	この全体管理規約及び全体総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの全体管理規約及び全体総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	第5条 (住宅一部管理規約及び住宅総会の決議の効力)	この住宅一部管理規約及び住宅総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、住宅区分所有者がこの住宅一部管理規約及び住宅総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	第5条 (施設一部管理規約及び施設総会の決議の効力)	この施設一部管理規約及び施設総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。 2 占有者は、対象物件の使用方法につき、施設区分所有者がこの施設一部管理規約及び施設総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第6条 (管理組合)	区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。 2 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。	第6条 (全体管理組合)	区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇全体管理組合(以下「全体管理組合」という。)を構成する。 2 全体管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 全体管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。	第6条 (住宅一部管理組合)	住宅区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、住宅区分所有者全員をもって〇〇住宅一部管理組合(以下「住宅一部管理組合」という。)を構成する。 2 住宅一部管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 住宅一部管理組合の業務、組織等については、第5章に定めるところによる。	第6条 (施設一部管理組合)	施設区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、施設区分所有者全員をもって〇〇施設一部管理組合(以下「施設一部管理組合」という。)を構成する。 2 施設一部管理組合は、事務所を〇〇内に置く。 3 施設一部管理組合の業務、組織等については、第5章に定めるところによる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
	第2章 専有部分等の範囲		第2章 専有部分等の範囲						
第7条 (専有部分の範囲)	対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。 一 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。) 二 店舗番号を付した店舗(以下「店舗部分」という。) 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。 二 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	第7条 (専有部分の範囲)	対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。 一 住戸部分 住戸番号を付した専有部分であって、専ら人の居住の用に供するもの 二 施設部分 施設番号を付した専有部分であって、前号に定める用途以外の用途に供するもの 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。 二 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。	第7条 (専有部分の範囲)	対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、専有部分の番号(区画番号)を付した住戸とする。 2 前項の専有部分と共用部分を区分する構造物の帰属は次の各号のとおりとする 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分、床スラブ(構造床)から天井スラブ(構造床)までの仕上げ部分を含む内側部分並びに壁及び柱の内部塗装部分を含む内側部分を専有部分とする。 二 出入口扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。ただし、法令等により設置が義務付けられた附属設備及びその設置の目的が当該専有部分のみの利用にとどまらない附属設備を除く。 4 第2項各号の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、別表第〇及び別図第〇のとおりとする。 5 専有部分の内外に設置された附属設備	第7条 (専有部分の範囲)	対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、専有部分の番号(区画番号)を付した住戸とする。 2 前項の専有部分と共用部分を区分する構造物の帰属は次の各号のとおりとする 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分、床スラブ(構造床)から天井スラブ(構造床)までの仕上げ部分を含む内側部分並びに壁及び柱の内部塗装部分を含む内側部分を専有部分とする。 二 出入口扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。 3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。ただし、法令等により設置が義務付けられた附属設備及びその設置の目的が当該専有部分のみの利用にとどまらない附属設備を除く。 4 第2項各号の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、別表第〇及び別図第〇のとおりとする。	【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 標 全 住 施 第1項第二号で、再開発事業建物では、店舗、事務所、公益施設等が想定されるため、住宅以外の専有部分を施設とした。 第3項については、大型商業施設などに見られる中央空調方式などは、設備機能を考慮して専有共用の区分をすること。	第2項において、施設部分での天井・床が無い場合(天井・床スラブのみ)や障壁の扱いを想定した条文(案)を作成していたが、協議の結果標準のとおりとし、委員会の検討として、内容についてはコメントすることとなった。

					で、専有部分の使用を目的として、幹線又は本管から分岐して設置された分岐線及び支管は、専有設備とする。ただし、専用計量器の設置されたものは、その計量器から先の部分を専有設備とする。								
第8条 (共用部分の範囲)	対象物件のうち共用部分を次のとおり区分し、その範囲は別表第2に掲げるとおりとする。 一 全体共用部分 共用部分のうち次号及び第三号に規定する部分以外の部分をいう。 二 住宅一部共用部分 共用部分のうち住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。 三 店舗一部共用部分 共用部分のうち店舗部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。	第8条 (共用部分の範囲)	対象物件のうち共用部分を次のとおり区分する。 一 全体共用部分 共用部分のうち次号及び第三号に規定する一部共用部分以外の部分をいう。 二 住宅一部共用部分 共用部分のうち住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。 三 施設一部共用部分 共用部分のうち施設部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。 2 前項の共用部分の範囲は、別表第2及び別図〇に掲げるとおりとする。 3 この全体管理規約により共用部分とする区分所有法第4条第2項の規約共用部分は、前項の別表第2及び別図〇に掲げるとおりとする。	割愛		割愛		【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table> ・第3項は規約共用部分の規定である。 ・別図は、共用部分の区分・範囲を着色して示す。また、立体的な管理区分を明確にするため、平面図に加えて、立面図、断面図を必要に応じて添付する。	標	全	住	施	
標	全	住	施										
	第3章 敷地及び共用部分等の共有		第3章 敷地及び全体共用部分等の共有		第2章 住宅一部共用部分等の共有		第2章 施設一部共用部分等の共有						
第9条 (共有)	対象物件のうち敷地、全体共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有とする。 2 住宅一部共用部分は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。 3 店舗一部共用部分は、店舗部分の区分所有者のみの共有とする。	第9条 (共有)	対象物件のうち敷地、全体共用部分及び附属施設（以下「全体共用部分等」という。）は、区分所有者の共有とする。	第8条 (共有)	対象物件のうち住宅一部共用部分等は、住宅区分所有者の共有とする。	第8条 (共有)	対象物件のうち施設一部共用部分等は、施設区分所有者の共有とする。	【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
第10条 (共有持分)	各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。	第10条 (共有持分)	各区分所有者の全体共用部分等に係る共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。	第9条 (共有持分)	各住宅区分所有者の住宅一部共用部分等に係る共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。	第9条 (共有持分)	各施設区分所有者の施設一部共用部分等に係る共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。	【標準規約に準ずる】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。	第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)	区分所有者は、敷地又は全体共用部分等の分割を請求することはできない。 2 区分所有者は、専有部分と敷地及び全体共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。	第10条 (分割請求及び単独処分の禁止)	住宅区分所有者は、敷地又は住宅一部共用部分等の分割を請求することはできない。 2 住宅区分所有者は、専有部分と敷地及び住宅一部共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。	第10条 (分割請求及び単独処分の禁止)	施設区分所有者は、敷地又は施設一部共用部分等の分割を請求することはできない。 2 施設区分所有者は、専有部分と敷地及び施設一部共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。	【標準規約に準ずる】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
	第4章 用法		第4章 用法		第3章 用法		第3章 用法						
第12条 (専有部分の用途)	住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 2 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものと	割愛		第11条 (専有部分の用途)	住宅区分所有者は、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。	第11条 (専有部分の用途)	施設区分所有者は、その専有部分を次の各号のとおり使用するものとし、別表3に掲げる用途以外の用途に供してはならない。 一 店舗は、店舗として使用するものとする。	【標準規約に準じ、住宅及び施設一部管理規約に分けて規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	住宅での事務所使用等、また、施設における用途、業種等の記載を検討したが、これらは個々の状況に照らして扱うべきものであるため、専有部分の用途
標	全	住	施										

	し、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。						<p>二 事務所は、事務所として使用するものとする。</p> <p>2 施設区分所有者は、その専有部分を施設として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。</p>	<p>・再開発事業では、権利者が従前の用途と同一用途で営業を行う場合を考慮の上、保安、風紀、衛生上好ましくない用途又は良好な環境を損なう恐れのある用途を規制することもできる。</p> <p>・施設には、店舗、事務所以外の用途（例えば、公共施設、サービス施設、クリニック等）が導入される場合があるので、必要に応じて加えること。</p> <p>・再開発事業においては、権利者が従前の生活を引き継ぐため、住宅専有部分を事務所（在宅勤務または数人の従業員を雇用）や各種教室（お茶、生け花等）として使用することを認める場合も考えられるが、用法について使用細則等で詳細を規定する必要がある。</p>	<p>は標準のとおりとし、再開発における特殊事情による種々の用途利用及び制限は、コメントに記載することとなった。</p> <p>住：住宅の使用は、専らを削除すると住環境を損なわない住宅以外の使用も可能との意見もあったが、コメントに記載することとして、標準のとおりとした。</p> <p>施：施設の用途制限は、「保安、風紀、衛生、又は良好な環境を損なうおそれのある使用及び他の区分所有者の迷惑となるような使用をしてはならない。」等の内容をコメントに記載することとなった。</p>
第13条（敷地及び共用部分等の用法）	区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	第12条（敷地及び全体共用部分等の用法）	区分所有者は、敷地及び全体共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	第12条（住宅一部共用部分等の用法）	住宅区分所有者は、住宅一部共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	第12条（施設一部共用部分等の用法）	施設区分所有者は、施設一部共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p>	
第14条（バルコニー等の専用使用权）	区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭、店舗前面敷地及び屋上テラス(以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。)について、同表に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。 2 一階に面する庭又は店舗前面敷地について専用使用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。 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	第13条（専用使用权）	区分所有者は、敷地及び全体共用部分等のうち別表第4の上欄に掲げる部分について、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。 2 専用使用权のうち、別表第4において有償の専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、全体管理組合に対し専用使用料を納入しなければならない。 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を有している部分を使用することができる。	第13条（専用使用权）	住宅区分所有者は、住宅一部共用部分等のうち別表第4の上欄に掲げる部分について、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。 2 専用使用权のうち、別表第4において有償の専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、住宅一部管理組合に対し専用使用料を納入しなければならない。 3 住宅区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その住宅区分所有者が専用使用权を有している部分を使用することができる。	第13条（専用使用权）	施設区分所有者は、施設一部共用部分等のうち別表第4の上欄に掲げる部分について、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。 2 専用使用权のうち、別表第4において有償の専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、施設一部管理組合に対し専用使用料を納入しなければならない。 3 施設区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その施設区分所有者が専用使用权を有している部分を使用することができる。	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>・専用使用权を認める共用部分の範囲については、別表でその内容を表示するとともに、着色された別図を添付することが望ましい。特に、可動式縦看板、商品陳列用のワゴン等を設置する目的で店舗の前に、施設一部共用部分に係る専用使用权を認める場合、図上のみならず、実地で可視的に確認できるよう工夫することも検討する。</p>	<p>施：左記のコメントの内容を含め検討したが、専用使用权か駐車場の使用のように専用使用权と区分して扱うものなのかの判断を要するものもあり、これらを含めコメントに記述することとなった。</p>
第15条（駐車場の使用）	管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。 3 区分所有者がその所有する専有	第14条（駐車場の使用）	全体管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、全体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	割愛		割愛		<p>【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>・住宅及び施設各一部共用部分に駐車場、駐輪場、バイク置場が存する場合は、全体管理規約に準じて条文を追加する必要がある。 ・駐車スペースが潤沢にある場合は、理事会の承認等を経て、</p>	<p>空き区画の扱い使用の順位や占有者の扱いにも触れていたが、区分所有者が変わった場合の占有者の扱いや地方の場合には複数台希望することがあるなどから、地域性や再開発の個々の事情を考慮すると標準的なものではなくることが考えられるため、標準管理規約</p>

	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。		約は効力を失う。					第3項の内容を変更することにより譲受人または賃借人が駐車場を引き続き利用することができるようにするなどしてもよい。	のとおりとした。				
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。))第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者 二 電気室 ○○電力株式会社 三 ガスガバナー ○○ガス株式会社 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。	第15条 (敷地及び全体共用部分等の第三者の使用)	全体管理組合は、次に掲げる敷地及び全体共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。 一 管理事務室、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「適正化法」という。))第2条第六号の「管理事務」をいう。)を受託し、又は請け負った者 二 電気室 ○○電力株式会社 三 ガスガバナー ○○ガス株式会社 2 前項に掲げるもののほか、全体管理組合は、全体総会の決議を経て、敷地及び全体共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。	割愛		割愛		【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 <table border="1" data-bbox="2291 394 2472 436"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table> ・必要に応じてRT室(日本電信電話株式会社)等を追加する。 ・近年、駐車場を運営会社に委託する例が多く、この場合は第三者使用として本条に記載するとともに、第2項から「駐車場及び」の文言を削除する。	標	全	住	施	当初案では、RT室等含め別表及び別図での表記で整理すること並びに使用に係るものにつき有償にできることとしていたが、これらの内容はコメントとして記述することにし、条文は標準のとおりとした。
標	全	住	施										
第17条 (専有部分の修繕等)	区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第39条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第55条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。 4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合に	割愛		第14条 (専有部分の修繕等)	住宅区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、住宅理事長(第32条に定める住宅理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 2 前項の場合において、住宅区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を住宅理事長に提出しなければならない。 3 住宅理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、住宅理事会(第48条に定める住宅理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。 4 前項の場合であって、第1項の申請に係る修繕等が、全体管理規約第9条に規定する全体共用部分等又は施設一部管理規約第8条に規定する施設一部共用部分等へ影響する場合は、住宅理事長は、あらかじめ全体理事長又は施設理事長と、それぞれ協議しなければならない。 5 第1項の承認があったときは、住宅区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うこと	第14条 (専有部分の修繕等)	施設区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、施設理事長(第32条に定める施設理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。 2 前項の場合において、施設区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を施設理事長に提出しなければならない。 3 施設理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、施設理事会(第48条に定める施設理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。 4 前項の場合であって、第1項の申請に係る修繕等が、全体管理規約第9条に規定する全体共用部分等又は住宅一部管理規約第8条に規定する住宅一部共用部分等へ影響する場合は、施設理事長は、あらかじめ全体理事長又は住宅理事長と、それぞれ協議しなければならない。 5 第1項の承認があったときは、施設区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うこと	【標準規約に準じ、住宅及び施設一部管理規約に分けて規定する】 <table border="1" data-bbox="2291 1108 2472 1150"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table> 修繕が全体共用や当該専有部分に帰属しない一部共用部分に影響を及ぼす場合を考慮して第4項を追加する。	標	全	住	施	再開発事業では、管理者の職務権限のうち特に大規模な設備の保存行為(§26条①)、区分所有者間の義務違反に対する訴訟追行権の付与(§26④)及び区分所有者から申請される修繕計画等の承認・不承認等は専門の知識等が必要とされることが多いことから、管理者を区分所有者から選任される管理者と管理会社管理者を設置するW管理者方式を採用する事例が多い。 ※専門管理者 区分所有法第25条管理者には、区分所有者から選任される管理者と管理会社等の第三者の専門性を活用し区分所有法第26条各項の権限を付与した管理者があり、後者のものを専門管理者という。
標	全	住	施										

	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。				ができる。 6 住宅理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、住宅区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。		ができる。 6 施設理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、施設区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。		
第18条 (使用細則)	対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	第16条 (使用細則)	対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	第15条 (使用細則)	対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	第15条 (使用細則)	対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 ・施設一部共用部分の水光熱費の取り扱いに関しては個別経費取扱規則を定めることが望ましい(全体第28条、住宅第25条、施設第25条関係参照)。 ・他にも必要に応じて細則を定めるものとする。規則、細則または細則、規程等の定め方があるが、再開発標準規約(案)においては、集会決議によるものを細則、全体理事会等の役員会で定めるものを規程とする。一般的には、次のような細則が考えられる。 ・住宅や施設の使用細則 ・専有部分の修繕等に関する細則 ・ペット飼育細則 ・専用庭使用細則 ・駐車場・駐輪場・バイク置場等の使用細則 ・集会室等住宅に係る諸施設の使用細則(ゲストルーム、トランクルーム、フィットネスルーム等) ・床材運用細則 ・広告物等設置細則 ・防犯カメラ運用細則 ・住宅専有部分に係る使用細則で、居住の用以外の用法を容認する場合は詳細な取決めが必要となる。	
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17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、この全体管理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全体管理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全体管理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全体管理組合に提出させなければならない。	第16条 (専有部分の貸与)	住宅区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この住宅一部管理規約及び前条に基づき設定された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、住宅区分所有者は、その貸与に係る契約にこの住宅一部管理規約及び前条に基づき設定された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住宅一部管理規約及び使用細則に定める事項を遵守する	第16条 (専有部分の貸与)	施設区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この施設一部管理規約及び前条に基づき設定された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、施設区分所有者は、その貸与に係る契約にこの施設一部管理規約及び前条に基づき設定された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施設一部管理規約及び使用細則に定める事項を遵守する	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	実際の事務手続きには、専門管理者が行うことと協議していたが、結果として、専門管理者を除外した。 全体管理組合記述部分は、左記の記述のとおりであるが、確認的に記載している。

					旨の誓約書を、住宅一部管理組合に提出させなければならない。		旨の誓約書を施設一部管理組合に提出させなければならない。		
	第5章 管理 第1節 総則		第5章 管理 第1節 総則		第4章 管理 第1節 総則		第4章 管理 第1節 総則		
第20条 (区分所有者の責務)	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。	第18条 (区分所有者の責務)	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。	第17条 (住宅区分所有者の責務)	住宅区分所有者は、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。	第17条 (施設区分所有者の責務)	施設区分所有者は、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。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)	敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用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。	第19条 (敷地及び全体共用部分等の管理)	敷地及び全体共用部分等の管理については、全体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、別表第4の上欄に掲げる部分の管理のうち、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全体共用部分と構造上一体となった部分の管理を全体共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、全体管理組合がこれを行うことができる。	第18条 (住宅一部共用部分等の管理)	住宅一部共用部分等の管理については、住宅一部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、別表第4の上欄に掲げる部分の管理のうち、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住宅一部共用部分と構造上一体となった部分の管理を住宅一部共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、住宅一部管理組合がこれを行うことができる。	第18条 (施設一部共用部分等の管理)	施設一部共用部分等の管理については、施設一部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、別表第4の上欄に掲げる部分の管理のうち、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施設一部共用部分と構造上一体となった部分の管理を施設一部共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、施設一部管理組合がこれを行うことができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 全体共用部分等の管理についても、住宅一部共用部分の管理及び施設一部共用部分の管理として区分することもできる。この場合、管理範囲を明確にするため別表にて整理し、必要に応じて区分された図面を添付する。	バルコニー等の表現は、複合用途の再開発ビルには適切と言えないので「別表第4の上欄に掲げる部分」という表現に変えた。特定管理と専用使用権の設定との違いを検討した結果、区分所有法第18条の「共用部分の管理」でいう保存行為、利用行為・改良行為を踏まえた整理が必要なため、更に検討が必要という結論となった。
第22条 (窓ガラス等の改良)	共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。	第20条 (窓ガラス等の改良)	全体共用部分のうち各住戸及び各施設に附属する窓枠、窓ガラス、出入口扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の建物の性能の向上等に資するものについては、全体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 全体管理組合は、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。	第19条 (窓ガラス等の改良)	住宅一部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、防音又は断熱等の建物の性能の向上等に資するものについては、住宅一部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 住宅一部管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各住宅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。	第19条 (窓ガラス等の改良)	施設一部共用部分のうち各施設に附属する窓枠、窓ガラス、出入口扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の建物の性能の向上等に資するものについては、施設一部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 施設一部管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各施設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。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	責任と費用負担の有り方、住宅と施設の窓ガラス等の開口部の違いについて検討した結果、住宅や店舗等の各用途で構造や機能が違うため、それぞれの共用部分の管理組合が、独自に対応できるようにした。
第23条 (必要箇所への立入り)	前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	第21条 (必要箇所への立入り)	前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する共用部分等、専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	第20条 (必要箇所への立入り)	前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する共用部分等、専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	第20条 (必要箇所への立入り)	前2条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する共用部分等、専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	

第24条 (損害保険)	区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。	第22条 (損害保険)	区分所有者は、全体共用部分等、住宅一部共用部分等及び施設一部共用部分等に関し、全体管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。 2 全体理事長は、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。	割愛		割愛	*施設賠償保険の付保はどうするか	【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table> ・共用部分を複数の区分に分けての保険契約は保険料が割高になるので全体管理組合が一括で付保するのが一般的であるが、建物の形態や権利の態様によっては各一部共用部分毎に保険契約を行う事も可能である。	標	全	住	施	共用部分ごとに、それぞれの管理組合が当該共用部分の保険を付保することは可能だが、共用部分ごとの保険価格を確定することが難しいことから、一元的に保険を付保することが望ましいことから標準に準じるものとした。(保険会社が共用部分ごとの財産区分及び保険価格が確定できるかの問題がある。)
標	全	住	施										
	第2節 費用負担		第2節 費用負担		第2節 費用負担		第2節 費用の負担						
第25条 (全体管理費等)	区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「全体管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。 一 全体管理費 二 全体修繕積立金 2 全体管理費等の額については、住戸部分のために必要となる費用と店舗部分のために必要となる費用をあらかじめ按分した上で、住戸部分の区分所有者又は店舗部分の区分所有者ごとに各区分所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。	第23条 (全体管理費等)	区分所有者は、敷地、全体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「全体管理費等」という。)を全体管理組合に納入しなければならない。 一 全体管理費 二 全体修繕積立金 2 全体管理費等の額については、住戸部分のために必要となる費用及び施設部分のために必要となる費用をあらかじめ区分した上で、別表第3の負担割合により各区分所有者の負担額を算出する。	割愛		割愛		【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	左記に記述のごとく、管理費の負担割合は共有持分以外の定め方が考えられるため、別表3を空欄にしての記述となった。コメントが必要との見解になったが、内容が難しいため、今後に持ち越すこととなった。
標	全	住	施										
第26条 (一部管理費等)	一部共用部分の管理に要する経費に充てるため、住戸部分の区分所有者にあっては第一号及び第三号に掲げる費用を、店舗部分の区分所有者にあっては第二号及び第四号に掲げる費用を、それぞれ管理組合に納入しなければならない。 一 住宅一部管理費 二 店舗一部管理費 三 住宅一部修繕積立金 四 店舗一部修繕積立金 2 前項各号に掲げる費用(以下「一部管理費等」という。)の額については、住戸部分又は店舗部分の各区分所有者の一部共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。	割愛		第21条 (住宅一部管理費等)	住宅区分所有者は、住宅一部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「住宅一部管理費等」という。)を住宅一部管理組合に納入しなければならない。 一 住宅一部管理費 二 住宅一部修繕積立金 2 住宅一部管理費等の負担割合は、別表3に掲げるとおりとする。	第21条 (施設一部管理費等)	施設区分所有者は、施設一部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「施設一部管理費等」という。)を施設一部管理組合に納入しなければならない。 一 施設一部管理費 二 施設一部修繕積立金 2 施設一部管理費等の負担割合は、別表3に掲げるとおりとする。	【標準規約に準じ、住宅及び施設一部管理規約に分けて規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table> ・管理費の負担割合を共有持分率とは別に定めることもできる。 ・法人や公共機関では修繕積立金を月毎に支払えない場合がある。その場合は修繕の発生毎に一時金として支払う旨の規定が必要となる。	標	全	住	施	同上
標	全	住	施										
第27条 (承継人に対する債権の行使)	管理組合が全体管理費等及び一部管理費等(以下「管理費等」という。)について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。	第24条 (承継人に対する債権の行使)	全体管理組合が全体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に対しても行うことができる。	第22条 (承継人に対する債権の行使)	住宅一部管理組合が住宅一部管理費等について有する債権は、住宅区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。	第22条 (承継人に対する債権の行使)	施設一部管理組合が施設一部管理費等について有する債権は、施設区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。	【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】 <table border="1"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										

<p>第28条 (全体管理費)</p>	<p>全体管理費は、敷地、全体共用部分及び附属施設の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 全体共用部分及び附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料 六 経常的な補修費 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費 八 委託業務費 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用 十一 管理組合の運営に要する費用 十二 その他敷地、全体共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用 	<p>第25条 (全体管理費)</p>	<p>全体管理費は、敷地及び全体共用部分等の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 全体共用部分等、住宅一部共用部分等及び施設一部共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料 六 経常的な補修費 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費 八 委託業務費 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用 十 地域コミュニティにも配慮した区分所有者及び占有者間のコミュニティ形成に要する費用 十一 全体管理組合の運営に要する費用 十二 その他敷地、全体共用部分等の通常の管理に要する費用 	<p>割愛</p>		<p>割愛</p>		<p>【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】</p> <table border="1" data-bbox="2288 212 2466 260"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table> <p>・全体管理規約第五号共用部分等の各種保険料について、ここでは全体管理規約第22条の規定に基づいて全体管理費から負担する事としているが、保険契約の内容により第五号の内容は適宜修正する必要がある。</p> <p>・火災保険や損害保険については、共用部分を複数に区分して契約すると保険料が割高になるので、共用部分全体を一括で付保するのが一般的である。本標準管理規約においても、全体管理組合が一括して保険契約を行うこととしている。しかし、会計処理を明確に区分する、あるいは共用部分毎に保険契約の内容が大きく異なる等の理由で、共用部分毎に保険契約を行う事が妥当な場合は、各一部管理組合が自らの管理する一部共用部分についての保険契約を行ってもよい。この場合、全体管理組合管理規約第25条第1項第五号の規定を住宅一部管理組合管理規約第22条、施設一部管理組合管理規約第22条に規定することが必要となる。</p>	標	全	住	施	<p>地域コミュニティにも配慮した区分所有者及び占有者間のコミュニティ形成に要する費用について検討した。コミュニティの解釈として、地域の自治会、町内会、商店会、建物施設部分の商店会・テナント会等の扱いについて検討したが、管理組合がどの程度これらに関与していくべきかが不透明なため、標準管理規約の解説の内容に基づき、標準管理規約のとおりとした。</p>
標	全	住	施										
<p>第29条 (住宅一部管理費及び店舗一部管理費)</p>	<p>住宅一部管理費は住宅一部共用部分の、店舗一部管理費は店舗一部共用部分の、それぞれ次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 一部共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料 六 経常的な補修費 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費 八 委託業務費 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用 十一 その他一部共用部分の通常の管理に要する費用 	<p>割愛</p>		<p>第23条 (住宅一部管理費)</p>	<p>住宅一部管理費は、住宅一部共用部分の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 住宅管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 経常的な補修費 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費 七 委託業務費 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用 九 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用 十 住宅一部管理組合の運営に要する費用 十一 その他住宅一部共用部分の通常の管理に要する費用 	<p>第23条 (施設一部管理費)</p>	<p>施設一部管理費は、施設一部共用部分の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 施設管理員人件費 二 公租公課 三 共用設備の保守維持費及び運転費 四 備品費、通信費その他の事務費 五 経常的な補修費 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費 七 委託業務費 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用 九 地域コミュニティにも配慮した区分所有者及び占有者間のコミュニティ形成に要する費用 十 施設一部管理組合の運営に要する費用 十一 その他施設一部共用部分の通常の管理に要する費用 	<p>【標準規約に準じ、住宅及び施設一部管理規約に分けて規定する】</p> <table border="1" data-bbox="2288 1199 2466 1247"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										

<p>第30条 (全体修繕積立金)</p>	<p>管理組合は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地、全体共用部分及び附属施設の変更</p> <p>四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査</p> <p>五 その他敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理</p> <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」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、全体修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体修繕積立金を取り崩すことができる。</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、全体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>第26条 (全体修繕積立金)</p>	<p>全体管理組合は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地、全体共用部分等の変更</p> <p>四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査</p> <p>五 その他敷地、全体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> <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」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、全体管理組合は、全体修繕積立金から全体管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体修繕積立金を取り崩すことができる。</p> <p>3 全体管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、全体修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p>	<p>割愛</p>		<p>割愛</p>		<p>【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】</p> <p style="text-align: center;">標 全 住 施</p>	<p>建替えには、一部の建替えというものは無く、この場合は全体のみ建替えが存在するとの見解から、建替えについては、全体管理組合の範囲とした。また、一部修繕積立金を建替えに伴う諸費用のために取り崩すことができるかの検討も行ったが、本来修繕積立金の趣旨は、計画的修繕・突発的な修繕等に対応しようとしているものであるので、建替えに伴う一部修繕費の取り崩し及び充当は対象ではないのが原則であるとの見解に至り標準のとおりとした。</p>
<p>第31条 (住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金)</p>	<p>管理組合は、住戸部分の各区分所有者が納入する住宅一部修繕積立金及び店舗部分の各区分所有者が納入する店舗一部修繕積立金を、それぞれ積み立てるものとする。</p> <p>2 住宅一部修繕積立金は住宅一部共用部分の、店舗一部修繕積立金は店舗一部共用部分の、それぞれ次の各号</p>	<p>割愛</p>		<p>第24条 (住宅一部修繕積立金)</p>	<p>住宅一部管理組合は、各住宅区分所有者が納入する住宅一部修繕積立金を積み立てるものとする。</p> <p>2 住宅一部修繕積立金は、住宅一部共用部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う</p>	<p>第24条 (施設一部修繕積立金)</p>	<p>施設一部管理組合は、各施設区分所有者が納入する施設一部修繕積立金を積み立てるものとする。</p> <p>2 施設一部修繕積立金は、施設一部共用部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う</p>	<p>【標準規約に準じ、住宅及び施設一部管理規約に分けて規定する】</p> <p style="text-align: center;">標 全 住 施</p> <p>・建替え検討費用を修繕積立金の取り崩しにより支出する場合は、全体修繕積立金のみからの支出とすることが大前提と</p>	

	<p>に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 一部共用部分の変更</p> <p>四 その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、それぞれ住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金をもってその償還に充てることができる。</p>				<p>修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 住宅一部共用部分の変更</p> <p>四 その他住宅一部共用部分の管理に関し、住宅区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>3 住宅一部管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、住宅一部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>修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕</p> <p>三 施設一部共用部分の変更</p> <p>四 その他施設一部共用部分の管理に関し、施設区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理</p> <p>3 施設一部管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、施設一部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>なっているが、住宅一部修繕積立金及び施設一部修繕積立金等からの支出を可能にしておく必要はないか？</p> <p>全体管理規約第31条(業務)の内容との兼ね合い。</p> <p>各一部管理規約の第28条(業務)の内容との兼ね合い。</p>					
<p>第32条(区分経理)</p>	<p>管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <p>一 全体管理費</p> <p>二 住宅一部管理費</p> <p>三 店舗一部管理費</p> <p>四 全体修繕積立金</p> <p>五 住宅一部修繕積立金</p> <p>六 店舗一部修繕積立金</p>	<p>第27条(区分経理)</p>	<p>全体管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <p>一 全体管理費</p> <p>二 全体修繕積立金</p>	<p>第25条(区分経理)</p>	<p>住宅一部管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <p>一 住宅一部管理費</p> <p>二 住宅一部修繕積立金</p>	<p>第25条(区分経理)</p>	<p>施設一部管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。</p> <p>一 施設一部管理費</p> <p>二 施設一部修繕積立金</p>	<p>【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】</p> <table border="1"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
<p>第33条(使用料)</p>	<p>駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>第28条(使用料)</p>	<p>駐車場使用料その他の敷地及び全体共用部分等に係る使用料(以下「使用料」という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>第26条(使用料)</p>	<p>住宅一部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、住宅一部修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>第26条(使用料)</p>	<p>施設一部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、施設一部修繕積立金として積み立てる。</p>	<p>【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】</p> <table border="1"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table> <p>・施設については、電気、水道料金は、各供給事業者から建物一括で使用料を、全体又は施設一部管理組合に請求される。ついで、施設専有部分に係る電気、水道料金を徴収する必要性が生じるため、必要に応じて、「施設部分の区分所有者は、専有部分において使用する水道光熱費等(以下「個別経費」という。)のうち、施設一部管理組合が取りまとめて支払いをする場合は、施設一部管理組合に、全体管理組合が取りまとめて支払いをする場合は、全体管理組合に、供給施設利用料として、請求に応じて支払わなければならない。」という規定を設けても良い。</p> <p>・施設に係る水道代、電気代等については、「個別経費取扱規則」等を別途定め、その按分方法や支払方法を詳細に定めることが望ましい。</p>	標	全	住	施	<p>当初案では、第2項に個別経費についての記載があり、個別経費の扱いは管理費に記載すべきか、また、個別経費の徴収及び支払い並びに各一部共用部分に係る水光熱費も全体管理組合に委託するという形になるのではないかと。また、各個別の計量メーターはどこの所管になるのか等について検討したが、建物の構造等により受給契約の内容が違い、このことにより専有部分に係る水光熱費の徴収方法も異なって来ることから、個別経費は記載しないで、コメントに記載することとなった。</p>
標	全	住	施										

	第6章 管理組合 第1節 組合員		第6章 全体管理組合 第1節 全体管理組合の組合員		第5章 住宅一部管理組合 第1節 住宅一部管理組合の組合員		第5章 施設一部管理組合 第1節 施設一部管理組合の組合員		
第34条 (組合員の資格)	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。	第29条 (組合員の資格)	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。	第27条 (組合員の資格)	住宅一部管理組合の組合員(以下「住宅組合員」という。)の資格は、住宅区分所有者となったときに取得し、住宅区分所有者でなくなったときに喪失する。	第27条 (組合員の資格)	施設一部管理組合の組合員(以下「施設組合員」という。)の資格は、施設区分所有者となったときに取得し、施設区分所有者でなくなったときに喪失する。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第35条 (届出義務)	新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。	第30条 (届出義務)	新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により全体管理組合に届け出なければならない。	第28条 (届出義務)	新たに住宅組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により住宅一部管理組合に届け出なければならない。	第28条 (届出義務)	新たに施設組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により施設一部管理組合に届け出なければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
	第2節 管理組合の業務		第2節 全体管理組合の業務		第2節 住宅一部管理組合の業務		第2節 施設一部管理組合の業務		
第36条 (業務)	管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等(以下本条及び第52条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 組合管理部分の修繕 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適切であると認められる管理行為 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営 十 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十三 防災に関する業務 十四 広報及び連絡業務 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成	第31条 (業務)	全体管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 一 全体管理組合が管理する敷地及び全体共用部分等(以下本条及び第47条において「全体管理組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 全体管理組合管理部分の修繕 三 全体共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務 五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理 六 全体共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理及び管理等 七 全体共用部分等、住宅一部共用部分等及び施設一部共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 八 区分所有者が管理する専用使用部分について全体管理組合が行うことが適切であると認められる管理行為 九 敷地及び全体共用部分等の変更及び運営 十 全体修繕積立金の運用 十一 官公署、町内会等との渉外業務 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十三 防災に関する業務 十四 広報及び連絡業務 十五 地域コミュニティにも配慮した区分所有者及び占有者間のコミュニティ形成 十六 全体管理組合の消滅時における残余財産の清算 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務	第29条 (業務)	住宅一部管理組合業務は、次の各号に掲げる業務を行う。 一 住宅一部管理組合が管理する住宅一部共用部分等(以下本条及び第45条において「住宅一部管理組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理 二 住宅一部管理組合管理部分の修繕 三 住宅一部共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 住宅一部共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理及び管理等 五 住宅区分所有者が管理する専用使用部分について住宅一部管理組合が行うことが適切であると認められる管理行為 六 住宅一部共用部分等の変更及び運営 七 住宅一部修繕積立金の運用 八 官公署、町内会等との渉外業務 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十 防災に関する業務 十一 広報及び連絡業務 十二 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 十三 住宅一部管理組合の消滅時における残余財産の清算 十四 その他住宅組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務 十五 全体管理組合又は施設一部管理組合から委託された業務	第29条 (業務)	施設一部管理組合業務は、次の各号に掲げる業務を行う。 一 施設一部管理組合が管理する施設一部共用部分等(以下本条及び第45条において「施設一部管理組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 二 施設一部管理組合管理部分の修繕 三 施設一部共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する業務 四 施設一部共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理及び管理等 五 施設区分所有者が管理する専用使用部分について施設一部管理組合が行うことが適切であると認められる管理行為 六 施設一部共用部分等の変更及び運営 七 施設一部修繕積立金の運用 八 官公署、町内会等との渉外業務 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務 十 防災に関する業務 十一 広報及び連絡業務 十二 地域コミュニティにも配慮した区分所有者及び占有者間のコミュニティ形成 十三 施設一部管理組合の消滅時における残余財産の清算 十四 その他施設組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務 十五 全体管理組合又は住宅一部管理組合から委託された業務	【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】 標 全 住 施	第五号の宅地建物取引業者から交付…については、再開発事業では適切ではないとの意見もあったが、まえがきが無くなったため、「本事業の施行者」の表現がとれないため、標準のとおりとした。 全体規約の十五号及び一部規約の十二号は居住者以外に施設の占有者及び商店会・テナント会等も考慮した記述となった

	十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務		務 十八 住宅一部管理組合及び施設一部管理組合から委託された業務						
第37条 (業務の委託等)	管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	第32条 (業務の委託等)	全体管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	第30条 (業務の委託等)	住宅一部管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し又は請け負わせて執行することができる。	第30条 (業務の委託等)	施設一部管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第38条 (専門的知識を有する者の活用)	管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。	第33条 (専門的知識を有する者の活用)	全体管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他区分所有建物の管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、全体管理組合の運営その他対象物件の管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。	第31条 (専門的知識を有する者の活用)	住宅一部管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他区分所有建物の管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、住宅一部管理組合の運営その他対象物件の管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。	第31条 (専門的知識を有する者の活用)	施設一部管理組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他区分所有建物の管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、施設一部管理組合の運営その他対象物件の管理に関し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
	第3節 役員		第3節 全体管理組合の役員		第3節 住宅一部管理組合の役員		第3節 施設一部管理組合の役員		
第39条 (役員)	管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 監事 ○名 2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。	第34条 (役員)	全体管理組合に次の役員を置く。 一 全体理事長 二 全体副理事長 ○名 三 全体会計担当理事 ○名 四 全体理事(全体理事長、全体副理事長、全体会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 全体監事 ○名 2 全体理事及び全体監事は、組合員のうちから、全体総会で選任する。 3 全体理事長、全体副理事長及び全体会計担当理事は、全体理事の互選により選任する。	第32条 (役員)	住宅一部管理組合に次の役員を置く。 一 住宅理事長 二 住宅副理事長 ○名 三 住宅会計担当理事 ○名 四 住宅理事(住宅理事長、住宅副理事長、住宅会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 住宅監事 ○名 2 住宅理事及び住宅監事は、住宅組合員のうちから、住宅総会で選任する。 3 住宅理事長、住宅副理事長及び住宅会計担当理事は、住宅理事の互選により選任する。	第32条 (役員)	施設一部管理組合に次の役員を置く。 一 施設理事長 二 施設副理事長 ○名 三 施設会計担当理事 ○名 四 施設理事(施設理事長、施設副理事長、施設会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 施設監事 ○名 2 施設理事及び施設監事は、施設組合員のうちから、施設総会で選任する。 3 施設理事長、施設副理事長及び施設会計担当理事は、施設理事の互選により選任する。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 ・全体管理組合の役員は、全体総会により選任することとしたが、複合用途型であることから、住宅及び施設の双方から選出し、役員数のバランスにも配慮することが望ましい。 ・その役員数及び構成については、住宅と施設の区分所有者から同数を選出する方法や各一部管理組合の理事が、全体の理事を兼任するなどの方法が考えられる。当該管理組合の実情を考慮すること。 ・一部管理組合の理事、監事が全体管理組合の理事、監事を兼任する場合は、その旨の規定が必要となる。	役員数は○名以上～○名以内は、住宅と施設から理事を選出するが、概ね施設の役員が少ないことも想定し、人数を確定せず以内とする(案)や監事は、理事会を監査する任にあるので、理事と監事は兼ねることができないもの、役員を選出は各部会の役員からとした(案)が検討されたが、各管理組合の実情が異なることから、役員は各管理組合ごとにそれぞれに選出することとして現案になった。 また、区分所有者が法人である場合は、法人の代表者又は代表者から権限の委任を受けた者が役員となること。権限の委任を受けた者が転勤・異動等の人事、退職、回復に相当な期間を要する傷病その他の事由により役員の職務の遂行ができなくなったときは、代表者から新たに権限の委任を受けた者が役員となること等について検討課題であったが、これらはコメントによることとなった。 なお、管理組合によっては、各一部管理組合の役員が全体管理組合の役員を兼ねる持ち上がり方式も考えられることも記述しておく。この場合、全体管理組合の役員数については、住宅と施設とのバランスに考慮する必要がある。

第40条 (役員 の任期)	<p>役員は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員は、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>	第35条 (役員 の任期)	<p>役員は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員は、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>	第33条 (役員 の任期)	<p>役員は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員は、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>	第33条 (役員 の任期)	<p>役員は○年とする。ただし、再任を妨げない。</p> <p>2 補欠の役員は、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>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>・再開発の場合は、法人が役員となる可能性があるため、その任期は、各総会で選任された日から次の役員が各総会で選任される日までとする。</p> <p>・法人が役員となった場合、意思決定に時間がかかることが多い。集会においては、法人を代理する者(個人名、役職による特定)に組合員としての権限(意見陳述権、議決権)を付与することも検討する。</p>	法人の扱い及び任期につき、議論されたが、基本的には標準のとおりとして、コメントに詳細を記すこととなった。
第41条 (役員 の誠実義務等)	<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>	第36条 (役員 の誠実義務等)	<p>役員は、法令、全体管理規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに全体総会及び全体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>	第34条 (役員 の誠実義務等)	<p>役員は、法令、住宅一部管理規約第15条及び全体管理規約第16条規定の使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに住宅総会及び住宅理事会の決議に従い、住宅組合員のため、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>	第34条 (役員 の誠実義務等)	<p>役員は、法令、施設一部管理規約第15条及び全体管理規約第16条規定の使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに施設総会及び施設理事会の決議に従い、施設組合員のため、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>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>次のような規定を設けることを検討しても良い。</p> <p>1. 個人情報保護法に配慮する規定。</p> <p>役員は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た情報及び組合員等に係る個人情報等を漏らしてはならない。役員でなくなった場合も同様とする。</p> <p>2. 地権者法人等の管理会社が役員となった場合の管理業務等の委託に関する規定。</p> <p>役員は、〇〇総会の決議を経た場合に限り、〇〇管理組合と契約することができる。</p>	
第42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ほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。</p> <p>4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。</p>	第37条 (全体 理事長)	<p>全体理事長は、全体管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 全体管理規約、使用細則等又は全体総会若しくは全体理事会の決議により、全体理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 全体理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 全体理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 全体理事長は、通常全体総会において、組合員に対し、前会計年度における全体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。</p> <p>4 全体理事長は、全体理事会の承認を受けて、他の全体理事に、その職務の一部を委任することができる。</p>	第35条 (住宅 理事長)	<p>住宅理事長は、住宅一部管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 住宅一部管理規約、使用細則等又は住宅総会若しくは住宅理事会の決議により、住宅理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 住宅理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 住宅理事長は、この住宅一部管理規約において、住宅理事長が行うこととされた業務について、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 住宅理事長は、通常住宅総会において、組合員に対し、前会計年度における住宅一部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。</p> <p>4 住宅理事長は、住宅理事会の承認を受けて、他の住宅理事に、その職務の一部を委任することができる。</p>	第35条 (施設 理事長)	<p>施設理事長は、施設一部管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>一 施設一部管理規約、使用細則等又は施設総会若しくは施設理事会の決議により、施設理事長の職務として定められた事項</p> <p>二 施設理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。</p> <p>2 施設理事長は、この施設一部管理規約において、施設理事長が行うこととされた業務について、区分所有法に定める管理者とする。</p> <p>3 施設理事長は、通常施設総会において、組合員に対し、前会計年度における施設一部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。</p> <p>4 施設理事長は、施設理事会の承認を受けて、他の施設理事に、その職務の一部を委任することができる。</p>	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p>	

第43条 (副理事長)	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。	第38条 (全体副理事長)	全体副理事長は、全体理事長を補佐し、全体理事長に事故があるときは、その職務を代理し、全体理事長が欠けたときは、その職務を行う。	第36条 (住宅副理事長)	住宅副理事長は、住宅理事長を補佐し、住宅理事長に事故があるときは、その職務を代理し、住宅理事長が欠けたときは、その職務を行う。	第36条 (施設副理事長)	施設副理事長は、施設理事長を補佐し、施設理事長に事故があるときは、その職務を代理し、施設理事長が欠けたときは、その職務を行う。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第44条 (理事)	理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。 2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	第39条 (全体理事)	全体理事は、全体理事会を構成し、全体理事会の定めるところに従い、全体管理組合の業務を担当する。 2 全体会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	第37条 (住宅理事)	住宅理事は、住宅理事会を構成し、住宅理事会の定めるところに従い、住宅一部管理組合の業務を担当する。 2 住宅会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	第37条 (施設理事)	施設理事は、施設理事会を構成し、施設理事会の定めるところに従い、施設一部管理組合の業務を担当する。 2 施設会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第45条 (監事)	監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。	第40条 (全体監事)	全体監事は、全体管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を全体総会に報告しなければならない。 2 全体監事は、全体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、臨時全体総会を招集することができる。 3 全体監事は、全体理事会に出席して意見を述べるすることができる。	第38条 (住宅監事)	住宅監事は、住宅一部管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を住宅総会に報告しなければならない。 2 住宅監事は、住宅一部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、臨時住宅総会を招集することができる。 3 住宅監事は、住宅理事会に出席して意見を述べるすることができる。	第38条 (施設監事)	施設監事は、施設一部管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を施設総会に報告しなければならない。 2 施設監事は、施設一部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、臨時施設総会を招集することができる。 3 施設監事は、施設理事会に出席して意見を述べるすることができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
	第4節 総会		第4節 全体総会		第4節 住宅総会		第4節 施設総会		
第46条 (総会)	管理組合の総会は、総組員で組織する。 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。 5 総会の議長は、理事長が務める。	第41条 (全体総会)	全体総会は、総組員で組織する。 2 全体総会は、通常全体総会及び臨時全体総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 全体理事長は、通常全体総会を、毎年1回新会計年度開始以後〇か月以内に招集しなければならない。 4 全体理事長は、必要と認める場合には、全体理事会の決議を経て、いつでも臨時全体総会を招集することができる。 5 全体総会の議長は、全体理事長が務める。	第39条 (住宅総会)	住宅総会は、総住宅組員で組織する。 2 住宅総会は、通常住宅総会及び臨時住宅総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 住宅理事長は、通常住宅総会を、毎年1回新会計年度開始以後〇か月以内に招集しなければならない。 4 住宅理事長は、必要と認める場合には、住宅理事会の決議を経て、いつでも臨時住宅総会を招集することができる。 5 住宅総会の議長は、住宅理事長が務める。	第39条 (施設総会)	施設総会は、総施設組員で組織する。 2 施設総会は、通常施設総会及び臨時施設総会とし、区分所有法に定める集会とする。 3 施設理事長は、通常施設総会を、毎年1回新会計年度開始以後〇か月以内に招集しなければならない。 4 施設理事長は、必要と認める場合には、施設理事会の決議を経て、いつでも臨時施設総会を招集することができる。 5 施設総会の議長は、施設理事長が務める。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 (第3項関係) 通常全体総会の招集時期については、新年度の開始時期を考慮の上、組合事務に支障がない時期を設定することも可能である。	総会の招集期間が2カ月では、現実に開催が厳しいことから、通常年度の始期が4月が多く、この場合5月のゴールデンウィークが作業の停滞をまねき、実体としては3カ月程度が適当と考えられるため、個別事情を考慮して〇か月以内とした。
第47条 (招集手続)	総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組員に通知をしなければならない。 2 前項の通知は、管理組合に対し組員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組員及び前項の届出のない組員に対しては、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	第42条 (招集手続)	全体総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前(会議の目的が建替え決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組員に通知をしなければならない。 2 前項の通知は、全体管理組合に対し組員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組員及び前項の届出のない組員に対しては、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	第40条 (招集手続)	住宅総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、住宅組員に通知をしなければならない。 2 前項の通知は、住宅一部管理組合に対し住宅組員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない住宅組員に対しては、対象物件内の当該住宅組員の所有する専有部分の所在地あてに発するものとする。 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する住宅組員及び前項の届出のない住宅組員に対しては、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43条第3項第一号及び第二	第40条 (招集手続)	施設総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、施設組員に通知をしなければならない。 2 前項の通知は、施設一部管理組合に対し施設組員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない施設組員に対しては、対象物件内の当該施設組員の所有する専有部分の所在地あてに発するものとする。 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する施設組員及び前項の届出のない施設組員に対しては、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43条第3項第一号及び第二	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 (第1項関係) 各総会の招集の期日は、会計年度及び会議の目的を勘案して、1週間前(区分所有法第35条第1項)としてもよい。	総会の招集期間(標準は2カ月)との兼ね合いで、2週間が適当であるかの検討があったが、総会の招集を3カ月が適当との判断のうえ〇か月としたため、招集手続きは標準のとおり2週間前とした。

	<p>て、会議の目的が第51条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</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 建物につき全体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>7 第49条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の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>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 建物につき全体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全体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>7 第44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>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、全体理事長は、全体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>号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5 第42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>6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、住宅理事長は、住宅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>号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>5 第42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>6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、施設理事長は、施設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>						
第48条(組合員の総会招集権)	<p>組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員</p>	第43条(組合員の全体総会招集権)	<p>組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して全体総会の招集を請求した場合には、全体理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2か月と2週間以内の日)を会日とする臨時全体総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 全体理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時全体総会を招集することができる。</p>	第41条(住宅組合員の住宅総会招集権)	<p>住宅組合員が住宅組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる住宅組合員の同意を得て、会議の目的を示して住宅総会の招集を請求した場合には、住宅理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時住宅総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 住宅理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした住宅組合員は、臨時住宅総会を招集することができる。</p> <p>3 前2項により招集された臨時住宅総会</p>	第41条(施設組合員の施設総会招集権)	<p>施設組合員が施設組合員総数の5分の1以上及び第43条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる施設組合員の同意を得て、会議の目的を示して施設総会の招集を請求した場合には、施設理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時施設総会の招集の通知を発しなければならない。</p> <p>2 施設理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした施設組合員は、臨時施設総会を招集することができる。</p> <p>3 前2項により招集された臨時施設総会</p>	【標準規約に準ずる】	<table border="1"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table>	標	全	住	施
標	全	住	施										

	は、臨時総会を招集することができる。 3 前2項により招集された臨時総会においては、第46条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。		3 前2項により招集された臨時全体総会においては、第41条第5項にかかわらず、議長は、臨時全体総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。		においては、第39条第5項にかかわらず、議長は、臨時住宅総会に出席した住宅組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、住宅組合員の中から選任する。		においては、第39条第5項にかかわらず、議長は、臨時施設総会に出席した施設組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、施設組合員の中から選任する。		
第49条 (出席資格)	組合員のほか、理事会が必要と認められた者は、総会に出席することができる。 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。	第44条 (出席資格)	組合員のほか、全体理事会が必要と認められた者は、全体総会に出席することができる。 2 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、全体総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、全体総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ全体理事長にその旨を通知しなければならない。	第42条 (出席資格)	住宅組合員のほか、住宅理事会が必要と認められた者は、住宅総会に出席することができる。 2 住宅区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、住宅総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、住宅総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ住宅理事長にその旨を通知しなければならない。	第42条 (出席資格)	施設組合員のほか、施設理事会が必要と認められた者は、施設総会に出席することができる。 2 施設区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、施設総会に出席して意見を述べるることができる。この場合において、施設総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ施設理事長にその旨を通知しなければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第50条 (議決権)	各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。 2 住戸又は店舗1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸若しくは店舗を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。	第45条 (議決権)	各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。 2 一つの専有部分が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ全体総会開会までに全体理事長に届け出なければならない。 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸若しくは施設を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を全体理事長に提出しなければならない。	第43条 (議決権)	各住宅組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の住宅組合員とみなす。 3 前項により一の住宅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住宅総会開会までに住宅理事長に届け出なければならない。 4 住宅組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 住宅組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を住宅理事長に提出しなければならない。	第43条 (議決権)	各施設組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。 2 一つの専有部分が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の施設組合員とみなす。 3 前項により一の施設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施設総会開会までに施設理事長に届け出なければならない。 4 施設組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。 5 施設組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の施設を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。 6 代理人は、代理権を証する書面を施設理事長に提出しなければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第51条 (総会の会議及び)	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。	第46条 (全体総会の会議)	全体総会の会議は、組合員総数の半数以上及び前条第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。	第44条 (住宅総会の会議)	住宅総会の会議は、住宅組合員総数の半数以上及び前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する住宅組合員が出席しなければ	第44条 (施設総会の会議)	施設総会の会議は、施設組合員総数の半数以上及び前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する施設組合員が出席しなければ	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 ⑦ 大規模再開発事業におい	

<p>議事)</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>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</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 前4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。</p> <p>6 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>7 第3項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>	<p>及び議事)</p>	<p>い。</p> <p>2 全体総会の議事は、出席組合員数及び出席組合員の議決権の各過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する全体総会の議事は、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>一 全体管理規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び全体共用部分等の変更(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>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した全体共用部分、住宅一部共用部分及び施設一部共用部分の復旧</p> <p>五 その他全体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 前4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。</p> <p>6 第3項第一号において、全体管理規約の制定、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。</p> <p>7 第3項第二号において、敷地及び全体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。</p> <p>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。</p> <p>9 全体総会においては、第42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。</p>	<p>及び議事)</p>	<p>ばならない。</p> <p>2 住宅総会の議事は、出席住宅組合員数及び出席住宅組合員の議決権の各過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する住宅総会の議事は、前項にかかわらず、住宅組合員総数の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>一 住宅一部管理規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 住宅一部共用部分等の変更(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>三 その他住宅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 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、出席住宅組合員とみなす。</p> <p>5 第3項第一号において、住宅一部管理規約の制定、変更又は廃止が一部の住宅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、その住宅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。</p> <p>6 第3項第二号において、住宅一部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住宅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住宅組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その住宅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。</p> <p>7 住宅総会においては、第40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。</p>	<p>及び議事)</p>	<p>ばならない。</p> <p>2 施設総会の議事は、出席施設組合員数及び出席施設組合員の議決権の各過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する施設総会の議事は、前項にかかわらず、施設組合員総数の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>一 施設一部管理規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 施設一部共用部分等の変更(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>三 その他施設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 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、出席施設組合員とみなす。</p> <p>5 第3項第一号において、施設一部管理規約の制定、変更又は廃止が一部の施設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、その施設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。</p> <p>6 第3項第二号において、施設一部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施設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施設組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その施設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。</p> <p>7 施設総会においては、第40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。</p>	<p>ては、組合員数と議決権数が不均衡の場合(住宅と施設で区分所有者数と議決権数が逆転する場合、多数の議決権を1人で有する場合、少数の議決権を有する多数の区分所有者が存する場合等)が考えられるため、各総会の成立の判断及び議決については区分所有法の原則どおり、出席組合員数と議決権の双方を用いる方がよい。</p> <p>⑧ 住宅一部管理組合において、組合員数と議決権数が均衡している場合は議決権のみで議決しても良い。</p> <p>⑨ 施設一部管理組合においては、大きな専有面積を有し、且つ、大きな議決権数を有する区分所有者がある場合が考えられることから、この場合は出席組合員数と議決権の双方を用いる方がよい。</p>
------------	--	--------------	---	--------------	---	--------------	---	--

	<p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第47条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>								
<p>第52条 (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>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 第30条第1項及び第31条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の取崩し</p> <p>七 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し</p> <p>八 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</p> <p>十三 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>十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十五 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>第47条 (議決事項)</p>	<p>次の各号に掲げる事項については、全体総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 全体管理組合の収支決算及び事業報告</p> <p>二 全体管理組合の収支予算及び事業計画</p> <p>三 全体管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 全体管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 全体共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 第26条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに全体修繕積立金の取崩し</p> <p>七 第26条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し</p> <p>八 全体修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>九 第19条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任</p> <p>十一 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した全体共用部分の復旧</p> <p>十二 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した全体共用部分、住宅一部共用部分及び施設一部共用部分の復旧</p> <p>十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</p> <p>十四 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>十五 全体管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十六 その他全体管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>第45条 (議決事項)</p>	<p>次の各号に掲げる事項については、住宅総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 住宅一部管理組合の収支決算及び事業報告</p> <p>二 住宅一部管理組合の収支予算及び事業計画</p> <p>三 住宅一部管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 住宅一部管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 住宅一部共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 第24条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに住宅一部修繕積立金の取崩し</p> <p>七 住宅一部修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 第18条第2項に定める管理の実施</p> <p>九 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した住宅一部共用部分の復旧</p> <p>十 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>十一 住宅一部管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十二 その他住宅一部管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>第45条 (議決事項)</p>	<p>次の各号に掲げる事項については、施設総会の決議を経なければならない。</p> <p>一 施設一部管理組合の収支決算及び事業報告</p> <p>二 施設一部管理組合の収支予算及び事業計画</p> <p>三 施設一部管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 施設一部管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 施設一部共用部分等に係る長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>六 第24条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ並びに施設一部修繕積立金の取崩し</p> <p>七 施設一部修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>八 第18条第2項に定める管理の実施</p> <p>九 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した施設一部共用部分の復旧</p> <p>十 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>十一 施設一部管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十二 その他施設一部管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>(全体管理規約 第十二号関係)</p> <p>建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、各一部共用部分を含めて全体管理組合が復旧をするものとして、場合によっては、各一部共用部分管理組合がそれぞれに復旧を行うことも考えられる。建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合は「復旧に係る専門委員会」を設置し、方策を講じることも考慮すべきである。</p>	<p>訴えを提起すべき者の選任のありようについて検討した結果、住宅部分内及び施設部分内のトラブルや住宅と施設間のトラブルも想定され、また、各一部管理組合でそれぞれ選任できるとした場合は、他用途の区分所有者も関係してくることも有り得混乱を生じるため、全体管理組合に委ねるものとした。</p>
<p>第53条 (議事録の作成、</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、議事の経過の要領及びその</p>	<p>第48条 (議事録の作成、</p>	<p>全体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、議事の経過の要領及びその</p>	<p>第46条 (議事録の作成、</p>	<p>住宅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、議事の経過の要領及びその</p>	<p>第46条 (議事録の作成、</p>	<p>施設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、議事の経過の要領及びその</p>	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>閲覧の請求に際しては、利害関</p>	

保管等)	びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。	保管等)	結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の全体総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 全体理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 全体理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。	保管等)	結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の住宅総会に出席した住宅組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 住宅理事長は、議事録を保管し、住宅組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 住宅理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。	保管等)	結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の施設総会に出席した施設組合員がこれに署名押印しなければならない。 3 施設理事長は、議事録を保管し、施設組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 4 施設理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。	係人か否かの判断は慎重に行うこと。
第54条 (書面による決議)	規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。	第49条 (書面による決議)	全体管理規約により全体総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。 2 全体管理規約により全体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 全体管理規約により全体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、全体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 全体総会に関する規定は、書面による決議について準用する。	第47条 (書面による決議)	住宅一部管理規約により住宅総会において決議をすべき場合において、住宅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 住宅一部管理規約により住宅総会において決議すべきものとされた事項については、住宅組合員の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 住宅一部管理規約により住宅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、住宅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 住宅総会に関する規定は、書面による決議について準用する。	第47条 (書面による決議)	施設一部管理規約により施設総会において決議をすべき場合において、施設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 施設一部管理規約により施設総会において決議すべきものとされた事項については、施設組合員の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 施設一部管理規約により施設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、施設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 施設総会に関する規定は、書面による決議について準用する。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施
	第5節 理事会等		第5節 全体理事会等		第5節 住宅理事会等		第5節 施設理事会等	
第55条 (理事会)	理事会は、理事をもって構成する。 2 理事会の議長は、理事長が務める。	第50条 (全体理事会)	全体理事会は、全体理事をもって構成する。 2 全体理事会の議長は、全体理事長が務める。	第48条 (住宅理事会)	住宅理事会は、住宅理事をもって構成する。 2 住宅理事会の議長は、住宅理事長が務める。	第48条 (施設理事会)	施設理事会は、施設理事をもって構成する。 2 施設理事会の議長は、施設理事長が務める。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施
第56条 (招集)	理事会は、理事長が招集する。 2 理事が○分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。 3 理事会の招集手続については、第47条(建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。	第51条 (招集)	全体理事会は、全体理事長が招集する。 2 全体理事が○分の1以上の全体理事の同意を得て全体理事会の招集を請求した場合には、全体理事長は速やかに全体理事会を招集しなければならない。 3 全体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項及び第4項から第7項までを除く。)の規定を準用する。ただし、全体理事会において別段の定めをすることができる。	第49条 (招集)	住宅理事会は、住宅理事長が招集する。 2 住宅理事の○分の1以上の住宅理事の同意を得て住宅理事会の招集を請求した場合には、住宅理事長は速やかに住宅理事会を招集しなければならない。 3 住宅理事会の招集手続については、第40条の規定を準用する。ただし、住宅理事会において別段の定めをすることができる。	第49条 (招集)	施設理事会は、施設理事長が招集する。 2 施設理事が○分の1以上の施設理事の同意を得て施設理事会の招集を請求した場合には、施設理事長は速やかに施設理事会を招集しなければならない。 3 施設理事会の招集手続については、第40条の規定を準用する。ただし、施設理事会において別段の定めをすることができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施

第57条 (理事会の会議及び議事)	理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。 2 議事録については、第53条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第53条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。	第52条 (全体理事会の会議及び議事)	全体理事会の会議は、全体理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席全体理事の過半数で決する。 2 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。ただし、第48条第2項中「全体総会に出席した組合員」とあるのは「全体理事会に出席した全体理事」と読み替えるものとする。	第50条 (住宅理事会の会議及び議事)	住宅理事会の会議は、住宅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。 2 議事録については、第46条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第46条第2項中「住宅総会に出席した住宅組合員」とあるのは、「住宅理事会に出席した住宅理事」と読み替えるものとする。	第50条 (施設理事会の会議及び議事)	施設理事会の会議は、施設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。 2 議事録については、第46条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第46条第2項中「施設総会に出席した施設組合員」とあるのは、「施設理事会に出席した施設理事」と読み替えるものとする。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第58条 (議決事項)	理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の総会提出議案 五 第17条に定める承認又は不承認 六 第72条に定める勧告又は指示等 七 総会から付託された事項	第53条 (議決事項)	全体理事会は、この全体管理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 全体管理組合の業務に係る収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 全体管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 全体共用部分に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の全体総会提出議案 五 第66条に定める勧告又は指示等 六 全体総会から付託された事項	第51条 (議決事項)	住宅理事会は、この住宅一部管理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 住宅一部管理組合の業務に係る収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 住宅一部管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 住宅一部共用部分に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の住宅総会提出議案 五 第14条に定める承認又は不承認 六 第63条の勧告又は指示等 七 住宅総会から付託された事項	第51条 (議決事項)	施設理事会は、この施設一部管理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 施設一部管理組合の業務に係る収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 二 施設一部管理規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案 三 施設一部共用部分に係る長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 その他の施設総会提出議案 五 第14条に定める承認又は不承認 六 第63条の勧告又は指示等 七 施設総会から付託された事項	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第59条 (専門委員会の設置)	理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。	第54条 (専門委員会の設置)	全体理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を全体理事会に具申する。	第52条 (専門委員会の設置)	住宅理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を住宅理事会に具申する。	第52条 (専門委員会の設置)	施設理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。 2 専門委員会は、調査又は検討した結果を施設理事会に具申する。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第60条 (住宅部会及び店舗部会)	管理組合に、住戸部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置く。 2 住宅部会及び店舗部会の組織及び運営については、別に部会運営細則に定めるものとする。	割愛		割愛		割愛		一部管理組合型の規約のため条項を割愛する。	
	第7章 会計		第7章 会計		第6章 会計		第6章 会計		
第61条 (会計年度)	管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	第55条 (会計年度)	全体管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	第53条 (会計年度)	住宅一部管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	第53条 (会計年度)	施設一部管理組合の会計年度は、毎年〇月〇日から翌年〇月〇日までとする。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第62条 (管理組合の収入及び支出)	管理組合の会計における収入は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第31条及び第33条に定めるところにより諸費用に充当する。	第56条 (全体管理組合の収入及び支出)	全体管理組合の会計における収入は、第23条に定める全体管理費等、第28条に定める使用料によるものとし、その支出は第25条及び第28条に定めるところにより諸費用に充当する。	第54条 (住宅一部管理組合の収入及び支出)	住宅一部管理組合の会計における収入は、第21条に定める住宅一部管理費等、第26条に定める使用料によるものとし、その支出は第23条、第24条及び第26条に定めるところにより諸費用に充当する。	第54条 (施設一部管理組合の収入及び支出)	施設一部管理組合の会計における収入は、第20条に定める施設一部管理費等、第26条に定める使用料によるものとし、その支出は第23条、第24条及び第26条に定めるところにより諸費用に充当する。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	

第63条 (収支予算の作成及び変更)	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。	第57条 (収支予算の作成及び変更)	全体理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常全体総会に提出し、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、全体理事長は、その案を臨時全体総会に提出し、その承認を得なければならない。	第55条 (収支予算の作成及び変更)	住宅理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常住宅総会に提出し、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、住宅理事長は、その案を臨時住宅総会に提出し、その承認を得なければならない。	第55条 (収支予算の作成及び変更)	施設理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常施設総会に提出し、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、施設理事長は、その案を臨時施設総会に提出し、その承認を得なければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第64条 (会計報告)	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。	第58条 (会計報告)	全体理事長は、毎会計年度の収支決算案を全体監事の会計監査を経て、通常全体総会に報告し、その承認を得なければならない。	第56条 (会計報告)	住宅理事長は、毎会計年度の収支決算案を住宅監事の会計監査を経て、通常住宅総会に報告し、その承認を得なければならない。	第56条 (会計報告)	施設理事長は、毎会計年度の収支決算案を施設監事の会計監査を経て、通常施設総会に報告し、その承認を得なければならない。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第65条 (管理費等の徴収)	管理組合は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	第59条 (管理費等の徴収)	全体管理組合は、第23条に定める全体管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第61条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、全体管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 全体理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、全体理事会の決議により、全体管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第25条に定める費用に充当する。 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	第57条 (住宅一部管理費等の徴収)	住宅一部管理組合は、第21条に定める住宅一部管理費等及び第26条に定める使用料について、住宅組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。 2 住宅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、住宅一部管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その住宅組合員に対して請求することができる。 3 住宅理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、住宅理事会の決議により、住宅一部管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第23条に定める費用に充当する。 5 住宅組合員は、納付した住宅一部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	第57条 (施設一部管理費等の徴収)	施設一部管理組合は、第21条に定める施設一部管理費等及び第26条に定める使用料について、施設組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第59条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。 2 施設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、施設一部管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その施設組合員に対して請求することができる。 3 施設理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、施設理事会の決議により、施設一部管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第23条に定める費用に充当する。 5 施設組合員は、納付した施設一部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。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 ・法人や公共団体には自動振替が馴染まないため、振込みによる方法も可能としている。 ・使用料には、施設専有部分に係る水道光熱の供給のための、建物内の供給設備の利用料も含まれる。徴収方法は電気や水道は供給事業者により請求日等が異なるため、別途「個別費用取扱規則」を作成すること。 ・法人や公共団体は修繕積立をできない場合がある。その際は修繕費発生の都度一時払いの規定を設けること。	
第66条 (管理費等の過不足)	収支決算の結果、全体管理費、住宅一部管理費又は店舗一部管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項及び第26条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その	第60条 (管理費等の過不足)	収支決算の結果、全体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費用に充当する。 2 全体管理費等に不足を生じた場合には、全体管理組合は組合員に対して第23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。	第58条 (施設一部管理費等の過不足)	収支決算の結果、住宅一部管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における費用に充当する。 2 住宅一部管理費等に不足を生じた場合には、住宅一部管理組合は住宅組合員に対して第21条第2項に定める住宅一部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。	第58条 (施設一部管理費等の過不足)	収支決算の結果、施設一部管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における費用に充当する。 2 施設一部管理費等に不足が生じた場合には、施設一部管理組合は施設組合員に対して第21条第2項に定める施設一部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。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	

	都度必要な金額の負担を求めることができる。								
第67条 (預金口座の開設)	管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。	第61条 (預金口座の開設)	全体管理組合は、会計業務を遂行するため、全体管理組合の預金口座を開設するものとする。	第59条 (預金口座の開設)	住宅一部管理組合は、会計業務を遂行するため、住宅一部管理組合の預金口座を開設するものとする。	第59条 (預金口座の開設)	施設一部管理組合は、会計業務を遂行するため、施設一部管理組合の預金口座を開設するものとする。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第68条 (借入れ)	管理組合は、第30条第1項及び第31条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	第62条 (借入れ)	全体管理組合は、第26条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	第60条 (借入れ)	住宅一部管理組合は、第24条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	第60条 (借入れ)	施設一部管理組合は、第24条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施	
第69条 (帳票類の作成、保管)	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、相当の日時、場所等を指定することができる。	第63条 (帳票類の作成、保管)	全体理事長は、全体管理組合の会計帳簿、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、相当の日時、場所等を指定することができる。	第61条 (帳票類の作成、保管)	住宅理事長は、住宅一部管理組合の会計帳簿、什器備品台帳、住宅組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、住宅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、相当の日時、場所等を指定することができる。	第61条 (帳票類の作成、保管)	施設理事長は、施設一部管理組合の会計帳簿、什器備品台帳、施設組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、施設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、相当の日時、場所等を指定することができる。	【標準規約に準ずる】 標 全 住 施 ③ 管理組合員の名簿の開覧については、個人情報保護法にも配慮し、開覧につき次のような要件を設けることを検討する。 2 前項にかかわらず、〇〇組合員名簿の開覧等については、次の各号のとおりとする。 一 〇〇組合員名簿の利用目的 〇〇理事長、その他の役員は、〇〇組合員名簿を次の目的の範囲内で利用できるものとし、管理業務委託先にその内容を開覧させることができる。 ア 〇〇理事会議事録、〇〇総会招集通知・〇〇総会議事録等の送付及び〇〇管理組合の連絡事項の送付 イ 災害等の緊急時の連絡 ウ 〇〇管理組合が法令、規約に基づき行なう業務 二 〇〇組合員名簿の開覧制限 〇〇理事長は、〇〇組合員から理由を付した〇〇管理組合指定の書面により組合員名簿の開覧請求があったとき、次の事項に該当する場合は、開覧を拒否することができる。 ア 開覧に伴い知り得た情報を漏洩する場合(その恐れがあるときを含む。) イ 〇〇組合員名簿をコピー、撮影又は転記するとき(その恐れがあるときを含む。) ウ 〇〇組合員名簿を第三者に貸与又は販売するとき(その恐れがあるときを含む。) エ 〇〇組合員名簿記載者への誹謗、中傷を行なうとき(その恐れがあるときを含む。) オ 〇〇組合員名簿を利用し、商品販売等の営業活動、団体等への勧誘活動、宗教活動、政治活動、選挙運動及びこれらに類する行為を行なうとき(その恐	

								れのあるときを含む。) カ 法令又は公序良俗に反する行為を行なうとき（その恐れがあるときを含む。）。 キ 犯罪行為に結びつくとき（その恐れがあるときを含む。）。 ク その他、前記ア～キに類する行為、関連する行為					
第70条 （消滅時の財産の清算）	管理組合が消滅する場合、その残余財産については、住宅一部共用部分に係るものは、第10条に定める住宅一部共用部分の共有持分割合に応じて住戸部分の各区分所有者に、店舗一部共用部分に係るものは、第10条に定める店舗一部共用部分の共有持分割合に応じて店舗部分の各区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。	第64条 （消滅時の財産の清算）	全体管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める全体共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。	第62条 （消滅時の財産の清算）	住宅一部管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第9条に定める別表3の共有持分割合に応じて、各住宅区分所有者に帰属するものとする。	第62条 （消滅時の財産の清算）	施設一部管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第9条に定める別表3の共有持分割合に応じて、各施設区分所有者に帰属するものとする。	【標準規約に準じ、各管理規約に分けて規定する】 <table border="1" style="margin: 5px auto;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table> 公平性の観点から、管理費等の負担割合と共有持分率が異なる場合の措置についても規定する必要がある。	標	全	住	施	
標	全	住	施										
	第8章 雑則		第8章 雑則		第7章 雑則		第7章 雑則						
第71条 （義務違反者に対する措置）	区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。	第65条 （義務違反者に対する措置）	区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。	割愛		割愛		【標準規約に準じ、全体管理規約に規定する】 <table border="1" style="margin: 5px auto;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
第72条 （理事長の勧告及び指示等）	区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。 2 区分所有者は、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。 3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等に	第66条 （全体理事長の勧告及び指示等）	区分所有者、その同居人若しくは勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは勤務者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、全体管理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、全体理事長は、全体理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。 2 区分所有者は、その同居人若しくは勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。 3 区分所有者等がこの全体管理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全体共用部分等において不法行為を行ったときは、全体理事長は、全体理事会の決議を経て次の措置を講ずることができる。	第63条 （住宅理事長の勧告及び指示等）	住宅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「住宅区分所有者等」という。）が、法令、住宅一部管理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、住宅理事長は、住宅理事会の決議を経てその住宅区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。 2 住宅区分所有者は、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。 3 住宅区分所有者等がこの住宅一部管理規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は住宅区分所有者等若しくは住宅区分所有者等以外の第三者が住宅一部共用部分等において不法行為を行ったときは、住宅理事長は、住宅理事会の決議を経て次の措置を講ず	第63条 （施設理事長の勧告及び指示等）	施設区分所有者若しくはその施設勤務者又は施設の貸与を受けた者若しくはその施設勤務者（以下「施設区分所有者等」という。）が、法令、施設一部管理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、施設理事長は、施設理事会の決議を経てその施設区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。 2 施設区分所有者は、その施設勤務者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施設勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。 3 施設区分所有者等がこの施設一部管理規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は施設区分所有者等若しくは施設区分所有者等以外の第三者が施設一部共用部分等において不法行為を行ったときは、施設理事長は、施設理事会の決議を経て次の措置を講ず	【標準規約に準ずる】 <table border="1" style="margin: 5px auto;"><tr><td>標</td><td>全</td><td>住</td><td>施</td></tr></table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										

	<p>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進行すること</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>4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。</p> <p>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第47条第2項及び第3項の規定を準用する。</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、全体管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること。</p> <p>二 敷地及び全体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>4 前項の訴えを提起する場合、全体理事長は、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。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第25条に定める費用に充当する。</p> <p>6 全体理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第42条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>		<p>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、住宅一部管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること。</p> <p>二 住宅一部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、住宅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>4 前項の訴えを提起する場合、住宅理事長は、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。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第23条に定める費用に充当する。</p> <p>6 住宅理事長は、第3項の規定に基づき、住宅区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、住宅区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第40条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>		<p>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、施設一部管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること。</p> <p>二 施設一部共用部分等について生じた損害賠償金又は当利得による返還金の請求又は受領に関し、施設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>4 前項の訴えを提起する場合、施設理事長は、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。</p> <p>5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第23条に定める費用に充当する。</p> <p>6 施設理事長は、第3項の規定に基づき、施設区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、施設区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第40条第2項及び第3項の規定を準用する。</p>		
第73条 (合意管轄裁判所)	<p>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。</p> <p>2 第52条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	第67条 (合意管轄裁判所)	<p>この全体管理規約に関する全体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。</p> <p>2 第47条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	第64条 (合意管轄裁判所)	<p>この住宅一部管理規約に関する住宅一部管理組合と住宅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。</p>	第64条 (合意管轄裁判所)	<p>この施設一部管理規約に関する施設一部管理組合と施設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。</p>	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>各管理組合と占有者間の訴訟も想定されるため、その訴訟の管轄裁判所についても同様に規定することが望ましい。</p>	
第74条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	<p>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>	第68条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	<p>区分所有者は、全体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>	第65条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	<p>住宅区分所有者は、住宅一部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>	第65条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	<p>施設区分所有者は、施設一部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>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>本条に規定するような協定は、再開発組合から引き継ぐ場合が多いため、協定が成立した経緯を含めて協定書の原本の保存が必要となる。また、再開発組合から管理組合への引継ぐ協定があることを管理規約の中に記載しておく。</p>	
第75条 (細則)	<p>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。</p>	第69条 (細則)	<p>全体総会及び全体理事会の運営、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。</p>	第66条 (細則)	<p>住宅総会及び住宅理事会の運営、会計処理、住宅一部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。</p>	第66条 (細則)	<p>施設総会及び施設理事会の運営、会計処理、施設一部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。</p>	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p>	

第76条 (規約外事項)	規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める	第70条 (全体管理規約外事項)	全体管理規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 全体管理規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、全体総会の決議により定める。	第67条 (住宅一部管理規約外事項)	住宅一部管理規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 住宅一部管理規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、住宅総会の決議により定める。	第67条 (施設管理規約外事項)	施設一部管理規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。 2 施設一部管理規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、施設総会の決議により定める。	【標準規約に準ずる】 <table border="1" data-bbox="2288 191 2466 233"> <tr> <td>標</td> <td>全</td> <td>住</td> <td>施</td> </tr> </table>	標	全	住	施	
標	全	住	施										
第77条 (規約原本等)	この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)を閲覧させなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	第71条 (全体管理規約原本等)	この全体管理規約を証するため、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、〇〇知事の認可を受けた全体管理規約に、〇〇地区第〇種市街地再開発事業の施行者が記名押印したもの1通を作成し、これを全体管理規約原本とする。 2 全体管理規約原本は、全体理事長が保管し、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、全体管理規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 全体管理規約が全体管理規約原本の内容から全体総会決議により変更されているときは、全体理事長は、1通の書面に、現に有効な全体管理規約の内容と、その内容が規約原本及び全体管理規約変更を決議した全体総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、全体理事長は、全体管理規約原本、全体管理規約変更を決議した全体総会の議事録及び現に有効な全体管理規約の内容を記載した書面(以下「全体管理規約原本等」という。)を閲覧させなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、全体理事長は、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 全体理事長は、所定の掲示場所に、全体管理規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	第68条 (住宅一部管理規約原本等)	この住宅一部管理規約を証するため、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、〇〇知事の認可を受けた住宅一部管理規約に、〇〇地区第〇種市街地再開発事業の施行者が記名押印したもの1通を作成し、これを住宅一部管理規約原本とする。 2 住宅一部管理規約原本は、住宅理事長が保管し、住宅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、住宅一部管理規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 住宅一部管理規約が住宅一部管理規約原本の内容から住宅総会決議により変更されているときは、住宅理事長は、1通の書面に、現に有効な住宅一部管理規約の内容と、その内容が住宅一部管理規約原本及び住宅一部管理規約変更を決議した住宅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 住宅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、住宅理事長は、住宅一部管理規約原本、住宅一部管理規約変更を決議した住宅総会の議事録及び現に有効な住宅一部管理規約の内容を記載した書面(以下「住宅一部管理規約原本等」という。)を閲覧させなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、住宅理事長は、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 住宅理事長は、所定の掲示場所に、住宅一部管理規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	第68条 (施設一部管理規約原本等)	この施設一部管理規約を証するため、都市再開発法第133条第1項の規定に基づき、〇〇知事の認可を受けた施設一部管理規約に、〇〇地区第〇種市街地再開発事業の施行者が記名押印したもの1通を作成し、これを施設一部管理規約原本とする。 2 施設一部管理規約原本は、施設理事長が保管し、施設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、施設一部管理規約原本の閲覧をさせなければならない。 3 施設一部管理規約が施設一部管理規約原本の内容から施設総会決議により変更されているときは、施設理事長は、1通の書面に、現に有効な施設一部管理規約の内容と、その内容が施設一部管理規約原本及び施設一部管理規約変更を決議した施設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 施設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、施設理事長は、施設一部管理規約原本、施設一部管理規約変更を決議した施設総会の議事録及び現に有効な施設一部管理規約の内容を記載した書面(以下「施設一部管理規約原本等」という。)を閲覧させなければならない。 5 第2項及び前項の場合において、施設理事長は、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 施設理事長は、所定の掲示場所に、施設一部管理規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。	都市再開発法第133条に基づいて認可を受けた管理規約に、施行者が記名捺印したものを核管理組合の規約原本とする。					

	附則		附則		附則		附則		
第1条 (規約の発効)	この規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。	第1条 (全体管理規約の発効)	この全体管理規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。	第1条 (住宅一部管理規約規約の発効)	この住宅一部管理規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。	第1条 (施設管理規約の発効)	この施設一部管理規約は、平成〇年〇月〇日から効力を発する。	<p>【標準規約に準ずる】</p> <p>標 全 住 施</p> <p>再開発事業の場合は権利者と一般分譲により床を取得した者の入居時期が異なるなどの特殊な条件があるため、附則第1条の次に以下のような附則を規定することが考えられる。</p> <p>(管理組合の成立) 第2条 管理組合は本規約が発効した日に成立したものとする。</p> <p>(初代役員) 第3条 初代役員は第34条(住宅一部管理組合及び施設一部管理組合にあつては各々規約の第32条)にかかわらず別に定めるとおりする。 2 前項の役員の任期は、第35条第1項(住宅一部管理組合及び施設一部管理組合にあつては各々規約の第33条第1項)にかかわらず平成〇〇年〇〇月〇〇日までとする。</p> <p>(暫定管理費等) 第4条 各区分所有者の負担する管理費等は、総会においてその額が決定されるまでは、第23条第2項(住宅一部管理費等及び施設一部管理費等)にあつては各々規約の第21条第2項)に規定する方法により算出された別に定めた額とする。</p> <p>(初年度の会計年度) 第5条 初年度の会計年度は、第55条(住宅一部管理組合及び施設一部管理組合にあつては各々規約の第53条)にかかわらず平成〇〇年〇〇月〇〇日までとする。</p> <p>(承認事項) 第6条 区分所有者は、建物竣工後に販売未了の住宅、施設がある場合、販売者が自らの専有部分を販売事務所として使用し、また外壁への看板の設置など敷地及び共用部分等の一部を無償で使用して販売活動を行うことを承認する。</p>	左記のコメントの内容に加え、施行者が締結した協定等の承継条文も案として検討していたが、各再開発事業における特殊事情によるものであるため、標準管理規約のとおりとした。