

独自の規定を定めている管理規約の事例

(注) 国土交通省住宅局マンション政策室が把握している管理規約の実例から同室において抽出したもの。(太字部分は、「資料3 マンション標準管理規約見直しの個別論点の検討」において例示しているもの)

関係条項	事項	内容
第23条	専有部分への立ち入り	管理行為のみならず、緊急時の対応のために専有部分への立ち入りを認めているもの
緊急時の対応		<p>第〇条 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、専有部分又は専用使用部分への立入りを求めることができる。</p> <p>○ 前項の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。</p> <p>○ 火災発生、ガス漏出及び漏水等の緊急時において、居住者が不在等のため前項の承諾を得られないときは、第〇項に定められた者は、専有部分又は専用使用部分に立入ることが出来る。ただし、その場合は事後直ちに専用使用権者にその顛末を報告し、立入をした箇所を現状に復さなければならない。</p> <p>※ 前条の規定：敷地及び共用部分の管理は、管理組合がこれを行う。ただし、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行うものとする。</p>
		<p>第〇条 第△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。但し、漏水、ガス漏れ、火災等の緊急の場合は請求することなく立入ることができる。</p> <p>※ 第△条の規定：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。</p>
		<p>第〇条 第〇項の他、盗難、火災、水漏れ等非常の場合、緊急措置を講ずるため、管理を行うものは、区分所有者の専有部分に許可なく立入ることができる。この場合、立ち入りをした者は、事後速やかに当該区分所有者に報告すると共に立ち入りをした箇所を現状に復さなければならない。</p>
		<p>第〇条 第〇項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行う者は、地震、火災、爆発、犯罪等の災害又は事故等の事由により、緊急に専有部分又は専用使用部分に立入る必要があるときは、管理する当該区分所有者の承認なく立入ることができる。この場合、理事長は当該区分所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。</p> <p>○ 立ち入りをした者は、速やかに立ち入りをした箇所を現状に復さなければならない。</p>

<p>第〇条 組合員は管理を行う者等の立入りに関し、次の事項を承認する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 管理を行う者等が、住戸内の住宅情報機器から発する警報に対処するため、必要やむを得ない範囲内に於いて専有部分に立入る場合があること。その際、やむを得ず玄関扉等の一部を破壊する場合があること。 ○ 前号にかかわる破損箇所の復旧費用は、当該組合員が負担すること
<p>第〇条 管理組合又は管理受託者は、火災・爆発・地震・津波・人身事故等緊急を要する場合には当該組合員、占有者に対し、予告なしに立入ることができる。</p>
<p>第〇条 電気、水道その他の修理を目的として、専有部分への立ち入りおよび造作等の移動、取りはずしを申し込まれたときは全面的に協力するものとする。ただし、申し込み者は目的を達したのちはすみやかに旧に復さなければならない。</p>

関係条項	事項	内容
第 25 条 第 28 条	修繕積立金、 管理費	修繕積立金は、長期修繕計画に基づき算定し、均等に積立て、定期的な見直しをする旨を規定しているもの
	第〇条	修繕積立金算定の基礎となる修繕計画は建物の老朽および物価の変動に応じて3年毎に見直すこととする。

関係条項	事項	内容
第 35 条	役員資格要件	「現に居住している区分所有者」以外でも役員になれるもの 法人も役員になれるとしているもの、かつ、法人の役職員についての資格要件を規定しているもの
配偶者及び親族	第〇条	理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から総会で選任する。
	第〇条	理事及び監事は、□□□□マンションに現に居住する組合員、および組合管理活動について委任を受けている同居人(配偶者および一親等以内に限り、以下同じ)のうちから、総会で選任する。
	第〇条	理事及び監事は、原則的に□□□□マンションに現に居住する組合員(組合員が法人の場合は、当該法人が特定する役員または従業員)とする。但し例外的に同組合員の配偶者も資格を有するものとする。
	第〇条	組合員本人(以下「本人」という)が事情により役員に就任することができない場合は本人の直系二親等まで本人の指定により代わって役員に就任することができる。
	第〇条	役員は、現に居住する組合員(又は組合員と同居する成人家族)の中から選挙による当選、選挙が行われない場合は総会の議決により選任する。役員 の選出方法に関しては、別に「組合役員選出細則」を設ける。 ○ 前項にかかわらず、団地外に居住する組合員から書面による承認を得た居住 家族が役員に選任されることは妨げない。

	<p>第〇条 理事及び監事は、次に掲げる者のうちから、総会で選任する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 組合員 ○ 組合員の配偶者、成年の第三親等（姻族については、二親等）以内の者 <p>第〇条 役員は、次の各号の要件を満たす者の中から選任するものとする。なお、役員選任に当たっては、現に居住していない組合員で、物理的に業務の実施が不可能な場合など、その事情を斟酌して選任するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 組合員（現に居住しているかどうかを問わない。） ○ 組合員（現に居住しているかどうかを問わない。）の配偶者で現に居住している者 ○ 組合員（現に居住しているかどうかを問わない。）の成年者である一親等以内の親族で現に居住している者 ○ 組合員（現に居住しているかどうかを問わない。）の書面による承諾を受けた成年者である占有者
占有者	<p>第〇条 理事は□□□□マンションの組合員及び組合員の推薦を受け理事会の承認を得た占有者のうちから、監事は□□□□マンションの現に居住する組合員のうちから、区分所有法第 65 条の集会で選任する。</p>
法人	<p>第〇条 理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等以内の親族の中から総会で選任する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって総会で選任することができる。 <p>第〇条 役員は、役員選出規定に基づき、住宅部会より〇名以上、店舗部会より〇名及び公益施設部会より〇名の区分所有者または、区分所有者と同居する成年の二親等以内の親族または区分所有者が法人の場合については、その役員若しくは従業員で構成することを総会で承認する。</p> <p>第〇条 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員のうちから団地総会で選任する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その役員もしくは従業員で現に居住する者は、理事および監事になることができる。ただし、当該役員または従業員は、代理権を証する書面を団地総会に提出しなければならない。
定数要件	<p>第〇条 理事の定数のうち、過半数は組合員から選出する。監事は組合員から選出する。</p> <p>第〇条 役員は、成年に達した組合員並びにその同一家族の中から選任する。但し、団地外居住組合員並びに同一家族の者から選任される役員の数は、役員総数の 3 分の 1 を超えることはできない。</p>
制限なし	<p>第〇条 役員は総会で選任する。（資格制限一切なし。）</p> <p>第〇条 理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等以内の親族の中から総会で選任する。ただし、□□□□マンションに現居住または営業するものを原則とするが、総会の決議により他の者を選任することを妨げない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 前項にかかわらず、組合員が法人である場合は、その法人の代表者又は代表者が指定する使用人をもって総会で理事又は監事に選任することができる。た

	<p>だし、□□□□マンションに現に居住または営業する者を原則とするが、総会の決議により他の者を選任することを妨げない。</p> <p>第○条 前項第○号の理事および第○号の監事を選任については、住宅部会においては各階ごとに○名、計○名の代表を選びその互選により、理事○名と監事○名を決定する。</p>
理事と監事の兼任禁止	第○条 理事は監事を兼ねることはできない。
	第○条 監事は理事を兼ねてはならない。
	第○条 役員は兼任することができない。
役員 兼任	第○条 役員 の重任は妨げない。
他区分所有者とその同居人	<p>第○条 理事は、組合員のうちから原則として各階○名を輪番制として総会で選任する。</p> <p>○ 前項で、当マンションに居住しない組合員並びに高齢その他の理由により第○条の業務を遂行できない組合員に輪番がきた場合は、その組合員は理事会に対し代理人の申請をすることができる。その代理人は第△条第○項による。役員として参加すべき組合員に代理人が○○%を超えて参加することが見込まれる場合は、総会の承認を得なければならない。</p> <p>※ 第△条第○項の規定：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、又は組合員もしくはその組合員と同居するものでなければならない。</p>

関係条項	事項	内容										
第 37 条 第 48 条	役員報酬	役員報酬を支払うとしているもの 役員報酬の考え方について具体的に規定しているもの										
	第○条	<p>役員は、役員としての活動に応ずる以下の報酬の支払いを受けることができる。（ただし、自治会役員が役員を兼任する場合は報酬の重複は無い）</p> <p>役員報酬（年額）</p> <table> <tr> <td>理事長</td> <td>〇〇〇〇円</td> </tr> <tr> <td>副理事長</td> <td>〇〇〇〇円</td> </tr> <tr> <td>会計</td> <td>〇〇〇〇円</td> </tr> <tr> <td>理事</td> <td>〇〇〇〇円</td> </tr> <tr> <td>監事</td> <td>〇〇〇〇円</td> </tr> </table>	理事長	〇〇〇〇円	副理事長	〇〇〇〇円	会計	〇〇〇〇円	理事	〇〇〇〇円	監事	〇〇〇〇円
理事長	〇〇〇〇円											
副理事長	〇〇〇〇円											
会計	〇〇〇〇円											
理事	〇〇〇〇円											
監事	〇〇〇〇円											
	第○条	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。										
	第○条	役員は、会計細則に基づき、組合からその職務に必要な経費、および報酬の支払いを受けることができる。										

	<p>第〇条 役員の報酬は管理費から払うものとし、その一人当たりの年額は別に定める。</p> <p>○ 前項の報酬は任期終了までに支払う。</p> <p>○ 役員の報酬の改訂は総会の議決を要する。</p>
	<p>第〇条 役員報酬は組合費から支払われるものとし、支払期は理事会において定める。</p>
	<p>第〇条 役員就任者へは、月額報酬を支払うものとする。支払金額は、毎年の定期総会に於いて、翌年度の予算案の審議の中で決定するものとする。</p>
	<p>第〇条 役員は、総会の議決を得たい時は、組合からその職務に対する報酬を受けることが出来る。</p>

関係条項	事項	内容
第 46 条	議決権の行使	議決権行使書の取扱いについて規定しているもの
白紙委任状	第〇条 第〇項、第〇項の議決権の行使に関し、議案に対する賛否および代理人の指名が明らかではない委任の場合は、理事長に委任されたものとみなす。	
その他	<p>第〇条 理事長は、第〇項により代理権を証する書面を受け取ったときは、受理した旨を知らせる書面（様式第〇）を当該組合員に届けるものとする。</p> <p>第〇条 所有者が代理人によって議決権を行使しようとする場合、その代理人は次の各号のいずれかでなければならない</p> <p>○ その所有者と同居する成人</p> <p>○ その所有者の専有部分の占有者</p> <p>○ 他の所有者もしくはこの所有者と同居する成人</p> <p>○ 所有者の法定代理人</p>	
	第〇条 本組合員が、代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人は、同居する成年に達した家族、もしくは本組合員の所有部分を占有する者であることを要する。但し、代理人は総会の開催までに、議長宛委任状の提出をし、その代理人たる資格を証明しなければならない。	

関係条項	事項	内容
第 53 条	理事会への代理出席	理事会への代理出席を認めているもの
委任	第〇条 理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。ただしやむを得ない事由により欠席する場合は、他の理事に委任状を提出し、出席に代えることができる。	
委任又は書面	第〇条 理事が代理人または書面により議決権を行使する場合、出席理事とみなす。この場合の代理人は、当該理事の同居の親族に限るものとする。	
書面	<p>第〇条 理事会の決議に代わる書面による合意及び決議については、第△条の規定を準用し、総会を理事会、組合員を理事と読み替える。</p> <p>※第△条では、区分所有法第 45 条に基づく総会の書面決議を規定</p>	

関係条項	事項	内容
第54条	理事会議決事項	マンション標準管理規約で定める7項目以外に具体的に議決事項を規定しているもの
役員 の 選任	第〇条	役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。
	第〇条	役員が前項の規定により退任した時は、理事会は第△条第〇項の規定にかかわらずその欠員を補充できる。 ※ 第△条第〇項では、役員を総会で選任する旨を規定 第△条 理事及び監事は、□□□□マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。但し、途中で欠員による補充、及び増員が必要と認められた場合は、理事会に於いて決議し、全理事の3分の2以上で選任する。 第×条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 ○ 補欠の役員を選任
	第〇条	理事及び監事は、組合員のうちから理事会によって選任し、総会で承認する。
その他 役員	第〇条	役員は、法令、規約、使用細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため誠実にその職務を遂行する。
	第〇条	理事長は次の各号の業務を執行しなければならない。 総会または理事会により、理事長の職務として決定された事項
理事会	第〇条	理事会の招集手続きについては、第〇条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。 ※ 第〇条では、総会の招集手続きを規定
管理費等	第〇条	管理費等の額については、原則として各区分所有者の共有持ち分に応じて算出するものとし、その額は別に定めるものとする。ただし、物価の変動その他社会情勢の変動又は実質的公平を図る必要があるときは、理事会の決議でこれを変更することができる。この場合において、その後最初に開催される総会で承認を得なければならない。
経費の支 出・取崩 し	第〇条	理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 ○ 第△条第〇項について組合活動に要した必要経費に関する事項
	※	第△条第〇項の規定：役員は、理事会の決議を経て、在任中の組合活動に要した必要経費の支払いを受けることができる。
	第〇条	理事長は事故の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第△条第〇号の定めにかかわらず、理事会の承認を得て一般会計又は修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合は、すみ

やかに所定の場所にその旨を掲示しなければならない。

※ 第△条の規定：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。

○ 第×条各号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り入れ及び修繕積立金の取り崩し

※ 第×条の規定：修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

○ 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

○ 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

○ 敷地及び共用部分等の変更又は処分

○ その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理費

第〇条 組合は、危険防止及び安全確保のために緊急を要する特別修繕の実施について、総会の決議を得る時間的な余裕がない場合は、理事会において決議された修繕計画に従って行うことができる。ただし、組合は、その内容を速やかに総会に報告するものとする。

※ 第〇条の規定：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。

○ この規約第〇条第〇項の緊急を要する特別修繕計画

第〇条 理事長は理事会の同意を経て、組合専従職員の採用、解雇ならびに給与に関する事項一切を決めることができる。

第〇条 理事会は、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。

○ この規約第△条第〇項の一般会計余剰金の特別会計への繰り入れ

※ 第△条の規定：理事長は、毎会計年度終了後速やかに当該年度の会計につき収支決算を行う。

○ 理事長は前項の決算にあたり、一般会計に余剰金が生じた場合は、次年度に繰り越すものとする。ただし、そのうちの一部を理事会の決議を得て特別会計に繰り入れることができる。

第〇条 理事会はこの規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

○ 修繕積立金取崩しに関する事項

第〇条 理事会は、この規約の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ことができる。

○ 組合運営上必要な備品等購入の決定

○ 予算範囲内の修繕工事契約等の決定

管理費等 ・使用料	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 使用料金についての改定等</p>
	<p>第〇条 組合員は次の各号に掲げる費用に充てるため、次表に定める月額を組合費として負担しなければならない。但し、その額の変更については総会の同意を経て理事長が定めることができる。</p> <p>○ 共用部分の維持第〇条 修繕費</p> <p>○ 修繕積立金</p> <p>○ 共用の電力第〇条 水道第〇条 ガス使用料等</p> <p>○ 全各号のほか業務遂行に関して組合員が共同して負担しなければならない費用</p> <p>第〇条 前号のほか臨時の組合費を徴収することができる。その場合の額、徴収方法等については、理事会の同意を経て理事長が定める。</p>
資金の保管及び運用	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 管理組合資金の保管及び運用に関する事項</p>
規約	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 本規約各条の解釈</p>
細則	<p>第〇条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 細則の制定、変更又は廃止</p> <p>第〇条 この規約に定めのない事項で、組合業務の執行に必要な事項については、総会決議によって規則として定め、または変更することができる。</p> <p>第〇条 規則、使用規定の執行の細部事項については、理事会の決議によって細則として定め、または変更することができる。</p> <p>第〇条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 業務執行のための細則の制定又は変更</p>
長期修繕計画	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 長期修繕計画の作成又は変更</p>
改修・建替え検討	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 共用部分の復旧、再生修繕及び建替えの合意形成に必要となる事項の調査</p>
専門家活用	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ マンション管理士等専門知識を有する者の活用に関する事項</p> <p>○ 顧問及び相談役の選任に関する事項</p>

委託	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 共用部分の管理又は使用業務の全部又は一部の第三者への委託</p>
	<p>第〇条 理事長は、管理組合を代表しその業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。</p> <p>○ 理事会の承認を得て、常駐管理人を置き日常的業務を委託すること</p>
専門部会	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 専門部会の設置及び運営</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 専門部会は理事会の承認を得てその業務の一部を第三者に委託することができる。</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 専門委員会からの具申事項</p>
専有部分	<p>第〇条 組合員等は、良好な住環境を確保するために専有部分及び専用使用部分を住宅専用として使用しなければならない。ただし、組合員が専有部分及び専用使用部分を住宅以外の目的に使用しようとするときは、当該階段に接する住戸に居住する組合員の4分の3以上の承諾を必要とし、かつ理事会の決議を得なければならない。</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 専有部分の貸与及び譲渡申請の審査</p> <p>○ 前項で信用調査が必要と認められる場合の実施</p>
その他	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ 総会から付託された事項の審議、決定</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ その他、理事長が必要と認めた事項</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ その他、理事会が必要と認めた事項の処理</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ その他組合管理の執行に関する事項</p>
	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <p>○ その他、管理組合法人の業務に関する重要事項</p>

	<p>第〇条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ その他組合管理部分の管理又は組合の運営に関する重要事項
	<p>第〇条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共用部分の管理に関する事項

関係条項	事項	内容
第 58 条	新年度の収支予算	予算案が承認されるまでの間の暫定的な予算の扱いについての規定があるもの
要理事会決議、総会事後承認	第〇条	<p>会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出については、前年度の収支予算を基準に理事会で審議し暫定的に執行し、通常総会の承認を得る。</p>
理事長判断	第〇条	<p>理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 収支予算案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。 ○ 前 2 項の規定にかかわらず、年度開始後に予算が総会において決議されていない場合には、理事長は総会において予算が議決される日までの間は、前年度の予算を基準として収入支出をすることができる。
	第〇条	<p>理事長は、予算案を作成して定期総会に提出し、決議を得なければならない。ただし、定期総会までの経常的支出については、前年度の予算の範囲において執行することができる。</p>