

マンション標準管理規約（団地型）新旧対照表

改 正 案	現 行
マンション標準管理規約（団地型）	マンション標準管理規約（団地型）
第5章 管理	第5章 管理
第1節 総則	第1節 総則
(必要箇所への立入り)	(必要箇所への立入り)
第23条 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（以下この条において「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。	第23条 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・3 （同右）	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 <u>第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、団地建物所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入の請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る団地建物所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。</u>	(新設)
5 （同右）	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6章 管理組合

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一・二 (同右)

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

四～十七 (同右)

第6章 管理組合

第2節 管理組合の業務

(業務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50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 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九 土地及び共用部分等の変更及び運営

十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

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

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時にお

第3節 役員 (役員) 第37条 管理組合に次の役員を置く。 一～五 (同右) 2 理事及び監事は、<u>組合員のうちから</u>、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。 3 <u>前項の規定にかかわらず、組合員から申出があったときは、当該組合員の配偶者又は一親等の親族（〇〇団地に現に居住する者に限る。）を団地総会で理事又は監事に選任することができる。</u> 4 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4節 団地総会 (議決権) 第48条 (同右) 2～4 (同右)	ける当該棟に係る残余財産の清算 十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務 第3節 役員 (役員) 第37条 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、<u>〇〇団地に現に居住する組合員のうちから</u>、区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）で選任する。 (新設) 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4節 団地総会 (議決権) 第48条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、別表第5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
---	--

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>以下の各号に掲げる者でなければならない。</u> 一 <u>その組合員の配偶者又は一親等の親族</u> 二 <u>その組合員と〇〇団地に同居する者</u> 三 <u>その組合員の住戸を借り受けた者</u> 四 <u>他の組合員</u> 五 <u>他の組合員と〇〇団地に同居する者</u> 6 組合員は、<u>代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ、団地総会開催までに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。</u> 7 代理人は、<u>団地総会の出席にあたっては、身分を証明する書類（以下「身分証」という。）を常に携行しなければならない。</u> 8 理事長は、<u>団地総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。</u> 9 代理人は、<u>前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。</u> 10 理事長は、<u>第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。</u>	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団地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、<u>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でなければならない。</u> 6 <u>代理人</u>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。 (新設) (新設) (新設) (新設)
〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕	〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕

(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (同右) (イ)電磁的方法が利用可能な場合 11 (同右)	(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし) (イ)電磁的方法が利用可能な場合 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
第5節 理事会 (議決事項) 第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 一～五 (同右) 六 第60条第3項に定める承認又は不承認 七 第62条第3項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行 八 (同右) 九 (同右) 第7章 会計	第5節 理事会 (議決事項) 第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。 - 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案 - 二 規約（第72条第一号の場合を除く。）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 その他の団地総会提出議案 - 五 第17条に定める承認又は不承認 (新設) (新設) 六 第77条に定める勧告又は指示等 七 団地総会から付託された事項 第7章 会計

(収支予算の作成及び変更) 第60条 (同右) 2 (同右) 3 <u>理事長は、第58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。</u> 一 <u>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</u> 二 <u>団地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</u> 4 <u>理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告し、承認を得なければならない。</u>	(収支予算の作成及び変更) 第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。 2 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。 (新設)
(管理費等の徴収) 第62条 (同右) 2 (同右)	(管理費等の徴収) 第62条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料について、組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64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の〇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 組員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金として

3 管理組合は、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、訴訟その他法的措置を迫行することができる。

4・5 (同右)

第8章 棟総会

(議決権)

第71条 (同右)

5 区分所有者が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

- 一 その区分所有者の配偶者又は一親等の親族
- 二 その区分所有者と〇〇団地に同居する者
- 三 その区分所有者の住戸を借り受けた者
- 四 同一の棟の他の区分所有者

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迫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27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8章 棟総会

(議決権)

第71条 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、別表第5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、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。

3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

4 区分所有者は、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 区分所有者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、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者でなければならない。

五 同一の棟の他の区分所有者と〇〇団地に同居する者 6 区分所有者は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ、棟総会開催までに代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。 7 代理人は、棟総会の出席にあたっては、身分を証明する書類（以下「身分証」という。）を常に携帯しなければならない。 8 棟総会を招集する者は、棟総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。 9 代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、棟総会を招集する者に対して身分証を提示しなければならない。 10 棟総会を招集する者は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (同右) (イ)電磁的方法が利用可能な場合 11 (同右)	6 代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。 (新設) (新設) (新設) (新設) 〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕 (ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし) (イ)電磁的方法が利用可能な場合 7 区分所有者は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。
--	---

別表第1 対象物件の表示

物 件 名			
土 地	所在地		
	面 積		
	権 利 関 係		
建 物	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
附 属 施 設	管理事務所、集会所、管理用倉庫、塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、揭示板、案内板、専用庭、プレイロット及びその他の屋外の設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設		

別表第1 対象物件の表示

物 件 名			
土 地	所在地		
	面 積		
	権 利 関 係		
建 物	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
	○号棟	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅
			延べ面積 m ² 建築面積 m ²
		専 有 部 分	住戸戸数 戸
			延べ面積 m ²
附 属 施 設	管理事務所、集会所、管理用倉庫、 <u>駐車場施設</u> 、自転車置場、外灯設備、案内板、 <u>園地施設</u> 、 <u>ごみ集積所</u> 、 <u>屋外給水配管設備</u> 、 <u>污水管</u> 、 <u>雨水排水管</u> 、 <u>植樹及びその他の屋外の配線・配管設備</u> 並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設		

別表第2 共用部分の範囲

1 棟の共用部分

エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、床、天井、柱、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」

エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

管理事務所、集会所、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」

別表第2 共用部分の範囲

1 棟の共用部分

玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

管理事務所、集会所、管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」