

○中高層共同住宅標準管理規約（団地型）

○○団地管理規約

第1章 総 則

（目的）

第1条 この規約は、○○団地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、団地建物所有者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。

（定義）

第2条 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 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 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 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物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土地及び共用部分等の部分をいう。

（規約の遵守義務）

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則に定める事項を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の効力)

第5条 この規約は、団地建物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、団地建物所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって〇〇団地管理組合（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2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第3章 土地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各団地建物所有者及び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。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求すること

はできない。

- 2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土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4章 用 法

（専有部分の用途）

- 第12条 団地建物所有者は、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。

（土地及び共用部分等の用法）

- 第13条 団地建物所有者は、土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。

（バルコニー等の専用使用権）

- 第14条 団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。

- 2 一階に面する庭について専用使用権を有している者は、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 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の使用）

- 第15条 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の団地建物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 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

（土地及び共用部分等の第三者の使用）

- 第16条 管理組合は、次に掲げる土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 管理事務所、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 管理業務を受託し、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、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（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。

（専有部分の修繕等）

第17条 団地建物所有者は、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35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、団地建物所有者は、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51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、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の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。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（使用細則）

第18条 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。

（専有部分の貸与）

第19条 団地建物所有者は、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、団地建物所有者は、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5章 管 理

第1節 総 則

（団地建物所有者の責務）

第20条 団地建物所有者は、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。

（土地及び共用部分等の管理）

第21条 土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棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の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。
(必要箇所への立入り)

第22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、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。
(損害保険)

第23条 団地建物所有者は、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を行う。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 管理費

二 団地特別修繕費

三 各棟特別修繕費

2 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ、それ以外の管理に相当する額は各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。

3 団地特別修繕費の額については、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて算出するものとする。

4 各棟特別修繕費の額については、それぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物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。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理人人件費
- 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 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 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(団地修繕積立金)

第27条 管理組合は、団地特別修繕費を団地修繕積立金として積み立てるものとする。

2 団地修繕積立金は土地、附属施設及び団地共用部分の、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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 土地、附属施設及び団地共用部分の変更
- 四 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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、団地特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

(各棟修繕積立金)

第28条 管理組合は、各棟特別修繕費を各棟修繕積立金として積み立てるものとする。

2 各棟修繕積立金はそれぞれの棟の共用部分の、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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 棟の共用部分の変更
- 四 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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、各棟特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第29条 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。

一 管理費

二 団地特別修繕費及び団地修繕積立金

三 各棟特別修繕費及び各棟修繕積立金

2 各棟特別修繕費及び各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

(使用料)

第30条 駐車場使用料その他の土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、団地建物所有者の土地の共有持分に応じて棟ごとに各棟修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第32条 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2節 管理組合の業務

(業務)

第33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48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

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 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

五 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

六 土地及び共用部分等の変更及び運営

七 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

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 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（業務の委託等）

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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3節 役員

（役員）

第35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、〇〇団地に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（以下「団地総会」という。）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。

（役員の任期）

第36条 役員の任期は、〇年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

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。

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。

（役員の誠実義務等）

第37条 役員は、法令、規約及び使用細則並びに団地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。

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。

（理事長）

第38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。

- 一 規約、使用細則又は団地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
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 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。
 - 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。

(副理事長)

第39条 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。

(理事)

第40条 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。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地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4節 団地総会

(団地総会)

第42条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ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 団地総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第43条 団地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、組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

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

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第47条第3項第一号又は第二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。

5 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

6 第1項にかかわらず、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。

(組合員の団地総会招集権)

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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団地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。

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42条第5項にかかわらず、議長は、団地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。

(出席資格)

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

2 団地建物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、団地総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、団地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。

(議決権)

第46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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借り受けた者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。

(団地総会の会議及び議事)

第47条 団地総会の会議は、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。

- 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

- 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、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。

一 規約の変更(第68条第一号の場合を除く。)

二 土地及び共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)

三 その他団地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

- 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、出席組合員とみなす。

- 5 第3項第一号において、規約の変更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。

- 6 第3項第二号において、土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。

- 7 団地総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

一 収支決算及び事業報告

二 収支予算及び事業計画

三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法

四 規約の変更(第68条第一号の場合を除く。)及び使用細則の制定又は変更

五 長期修繕計画の作成又は変更

六 第27条第2項又は第28条第2項に定める特別の管理の実施(第68条第三号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟

修繕積立金の取崩し

七 第21条第2項に定める管理の実施

八 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

九 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十 その他管理組合の業務に関する重要事項

(団地総会の決議に代わる書面による合意)

第49条 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、団地総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第50条 団地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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会

(理事会)

第51条 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。

(招集)

第52条 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43条(第4項及び第5項を除く。)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。

(理事会の会議及び議事)

第53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。

2 議事録については、第50条(第4項を除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第54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 規約の変更（第68条第一号の場合を除く。）及び使用細則の制定又は変更に関する案
- 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
- 六 第73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

（会計年度）

第55条 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。

（管理組合の収入及び支出）

第56条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める管理費等及び第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条から第28条及び第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

（収支予算の作成及び変更）

第57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。

（会計報告）

第58条 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。

（管理費等の徴収）

第59条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第30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 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について年利〇%の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。
- 3 前項の遅延損害金は、第26条に定める費用に充当する。
- 4 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。

(管理費等の過不足)

第60条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

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24条第2項から第4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。

(預金口座の開設)

第61条 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。

(借入れ)

第62条 管理組合は、第27条第2項又は第28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。

(帳票類の作成、保管)

第63条 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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 棟 総 会

(棟総会)

第64条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、〇〇団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第67条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。

3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第65条 棟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、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、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区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、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66条の場合には、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。
- 5 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第67条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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。

(出席資格)

第66条 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、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第67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戸につき2以上の区分所有者が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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、その区分所有者と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又はその区分所有者の住戸を借り受けた者でなければならない。
- 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。

(議決事項)

第68条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の変更
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

(棟総会の会議及び議事)

第69条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第67条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。

2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任

二 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棟の共用部分の復旧

3 前条第四号の建替え決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

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、出席区分所有者とみなす。

5 前条第一号において、規約の変更がその棟の一部の区分所有者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。

6 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

7 棟総会においては、第65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。

(棟総会の決議に代わる書面による合意)

第70条 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項について、その棟の区分所有者全員の書面による合意があるときは、棟総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第71条 棟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。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手続をした後遅滞なく、議事録及び前条の書面を理事長に引き渡さなければならない。

4 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、その棟の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、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第9章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第72条 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。

（理事長の勧告及び指示等）

第73条 団地建物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「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、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団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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 団地建物所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は団地建物所有者若しくは団地建物所有者以外の第三者が土地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

（合意管轄裁判所）

第74条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する〇〇地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第68条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

（市及び近隣住民との協定の遵守）

第75条 団地建物所有者は、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。

（規約外事項）

第76条 規約及び使用細則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、使用細則又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

（規約原本）

第77条 この規約を証するため、団地建物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、団地建物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、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成○年○月○日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、平成○年○月○日に成立したものとする。

（初代役員）

第3条 第35条にかかわらず理事○名、監事○名とし、理事長、副理事長、会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙○のとおりとする。

- 2 前項の役員の任期は、第36条第1項にかかわらず平成○年○月○日までとする。

（管理費等）

第4条 各団地建物所有者の負担する管理費等は、団地総会においてその額が決定されるまでは、第24条第2項から第4項に規定する方法により算出された別紙○の額とする。

（経過措置）

第5条 この規約の効力が発生する日以前に、団地建物所有者が○○会社との間で締結した駐車場使用契約は、この規約の効力が発生する日において管理組合と締結したものみなす。

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 床面積 m ² 建築面積 m ²		
		専 有 部 分	延床面積 m ²		
	○号棟	構 造 等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 床面積 m ² 建築面積 m ²		
		専 有 部 分	延床面積 m ²		
	○号棟	構 造 等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 床面積 m ² 建築面積 m ²		
		専 有 部 分	延床面積 m ²		
附 属 施 設	管理事務所、集会所、管理用倉庫、駐車場施設、自転車置場、外灯設備、案内板、園地施設、ごみ集積所、屋外給水配管設備、污水管、雨水排水管、植樹及びその他の屋外の配線・配管設備並び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

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、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、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配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3 土地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号		土 地 及び 附 属 施 設	団 地 共 用 部 分	棟 の 共 用 部 分
○号棟	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	小計	—	—	○○○分の○○○
○号棟	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	小計	—	—	○○○分の○○○
○号棟	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	○号室	○○○分の○○	○○○分の○○	○○○分の○○
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	・	・	・	・
	小計	—	—	○○○分の○○○
合 計		○○○分の○○○	○○○分の○○○	—

別表第4 バルコニー等の専用使用権

専用使用 部分 区分	バルコニー	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	1 階に面する庭	屋上テラス
1 位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	別添図のとおり	別添図のとおり
2 専用使用権者	各住戸の団地建物所有者	同 左	〇〇号棟の 〇〇号室の 団地建物所有者	〇〇号棟の 〇〇号室の 団地建物所有者

別表第5 議決権割合

議決権割合 住戸番号		団地総会における 議決権割合	棟総会における 議決権割合
〇号棟	〇号室 〇号室 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・
	小計	—	〇〇〇分の〇〇〇
〇号棟	〇号室 〇号室 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・
	小計	—	〇〇〇分の〇〇〇
〇号棟	〇号室 〇号室 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・	〇〇〇分の〇〇 〇〇〇分の〇〇 ・ ・ ・
	小計	—	〇〇〇分の〇〇〇
合 計		〇〇〇分の〇〇〇	—

○中高層共同住宅標準管理規約（団地型）コメント

全般関係

- ① この団地型標準規約が対象としているのは、一般分譲の住居専用のマンションが数棟所在する団地型マンションで、団地内の土地及び集会所等の附属施設がその数棟の区分所有者（団地建物所有者）全員の共有となっているものである。各棟及び各住戸についてはその床面積、規模等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

なお、この規約の対象となる団地の単位は、敷地が共有関係にある棟の範囲である。団地型マンションで土地の共有関係が数棟ごとに分かれている場合には、それごとに一つの管理組合を構成し、規約を作成することとなる。

- ② 団地の形態の典型的なものとして、「団地内の土地全体が全団地建物所有者の共有となっている形態」と「土地の共有関係は各棟ごとに分かれ、集会所等の附属施設が全団地建物所有者の共有となっている形態」とがあるが、本規約の対象としては、団地型として最も一般的な前者の形態とした。

後者の形態の場合には、基本的に各棟は単棟型の標準規約を使用し、附属施設についてのみ全棟の区分所有者で規約を設定することとなる。

- ③ いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸を区分所有する場合、一部共用部分が存する場合、管理組合を法人とする場合、団地型マンションでも店舗併用等の複合用途型がある場合、事務所又は店舗専用の区分所有建物が団地内に併存する場合等は別途考慮するものとする。

- ④ この規約では、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟についても団地全体で一元的に管理するものとし、管理組合は団地全体のものを規定し、棟別のものは特に規定していない。ただし、区分所有法で棟ごとに適用されることとなっている事項（義務違反者に対する措置、復旧及び建替え）については、棟ごとの棟総会で決議するものである。

なお、棟の管理は各棟の管理組合で行うことと規約で位置づけた場合であっても、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理の確保等の観点から、全棟で管理のための連絡協議会のような組織を設置し、緩やかな形での統合的な管理を行っていくことが考えられる。

- ⑤ 駐車場の扱い等、この標準規約に示している事項の取扱いに関しては、マンションの所在地の状況等の個別の事情を考慮して、合理的な範囲内において、その内容に多少の変化をもたせることも差し支えない。

なお、別に定められる公正証書による規約と一覧性をもたせることが望ましい。

- ⑥ この規約は、新規分譲が行われる場合に使用するために作成したものであるが、既存の団地型マンションで既にある団地型管理規約については、特に長期修繕計画の作成等必要な部分について、この規約の規定を参考にして、なるべく早い時期に修正されることが望ましい。

この場合においては、地域、居住時期、分譲時期等によって、そのマンション固有の事情があるので慎重を期する必要がある。

第5条関係

包括承継は相続、特定承継は売買及び交換等の場合をいう。賃借人は、占有者に当たる。

第6条関係

管理組合は、団地内の対象物件の管理又は使用をより円滑に実施し、もって団地建物所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保を図るため構成するものであり、団地建物所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、団地建物所有者の数が30名以上の管理組合は法人となることができるが、この規約では管理組合を法人とはしていない。したがって、ここにいう管理組合は権利能力なき社団である。

第7条関係

- ① 専有部分として倉庫又は車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」又は「車庫番号を付した車庫」を加える。また、すべての住戸に倉庫又は車庫が付属しているのではない場合は、管理組合と特定の者との使用契約により使用させることとする。
- ② 利用制限を付すべき部分及び複数の住戸によって利用される部分を棟の共用部分とし、その他の部分を専有部分とした。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではない。

利用制限の具体的内容は、建物の部位によって異なるが、外観を構成する部分については加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部については構造的変更を禁止する趣旨である。

- ③ 第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定したが、この境界について疑義を生じることが多いので第2項で限界を明らかにしたものである。
- ④ 雨戸又は網戸がある場合は、第2項第三号に追加する。

(第3項関係)

- ⑤ 「専有部分の専用に供される」か否かは、設備機能に着目して決定する。

第10条関係

- ① 土地、団地共用部分及び附属施設の共有持分の割合については、各棟の延床面積の全棟の延床面積に占める割合を出した上で、各棟の中での各住戸の専有部分の床面積の割合によることとし、棟の共用部分の共有持分の割合については、各棟の区分所有者の専有部分の床面積の割合によることとする。ただし、土地については、公正証書によりその割合が定まっている場合、それに合わせる必要がある。

登記簿に記載されている面積は、内のり計算によるが、共有持分の割合の基準となる面積は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

- ② 土地及び附属施設の共有持分は、規約で定まるものではなく、分譲契約等によって定まるものであるが、本条に確認的に規定したものである。なお、共用部分の共有持分は規約で定まるものである。

第11条関係

- ① 専有部分を他の団地建物所有者又は第三者に貸与することは、本条の禁止に当たらない。
- ② 倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを当該棟の他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、又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旨を規定する。

第12条関係

住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。

第13条関係

「通常の用法」の具体的内容は、使用細則で定めることとする。

例えば、「自転車は、一階の〇〇に置きます。それ以外の場所に置いてはいけません。」

第14条関係

- ① バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うのが妥当であるため、専用使用権について定めたものである。
- ② 工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとする。
- ③ バルコニー及び屋上テラスがすべての住戸に付属しているのではない場合には、別途専用使用料の徴収について規定することもできる。

第15条関係

- ① 本条は、マンションの住戸の数に比べて駐車場の収容台数が不足しており、駐車場の利用希望者（空き待ち）が多いという一般的状況を前提としている。
- ② ここで駐車場と同様に扱うべきものとしては、倉庫等がある。
- ③ 本条の規定のほか、使用者の選定方法をはじめとした具体的な手続き、使用者の遵守すべき事項等駐車場の使用に関する事項の詳細については、「駐車場使用細則」を別途定めるものとする。また、駐車場使用契約の内容（契約書の様式）についても駐車場使用細則に位置づけ、あらかじめ団地総会で合意を得ておくことが望ましい。
- ④ 駐車場使用契約は、次のひな型を参考とする。

駐車場使用契約書

〇〇団地管理組合（以下「甲」という。）は、〇〇団地の団地建物所有者である〇〇（以下「乙」という。）と、〇〇団地の駐車場のうち別添の図に示す〇〇の部分につき駐車場使用契約を締結する。当該部分の使用に当たっては、乙は下記の事項を遵守するものとし、これに違反した場合には、甲はこの契約を解除することができる。

記

- 1 契約期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、乙がその所有する専有部分を他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、本契約は効力を失う。
- 2 月額〇〇円の駐車場使用料を前月の〇日までに甲に納入しなければならない。
- 3 別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 4 当該駐車場に常時駐車する車両の所有者、車両番号及び車種をあらかじめ甲に届け出るものとする。

- ⑤ 車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約又は駐車場使用細則に規定することが望ましい。
- ⑥ 駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、特別修繕費の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定めることもできる。
- ⑦ 駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、２回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。
また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。
- ⑧ 駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、団地建物所有者間の公平を確保することが必要である。

第16条関係

- ① 有償か無償かの区別、有償の場合の使用料の額等について使用条件で明らかにすることとする。
- ② 第２項の対象となるのは、広告塔、看板等である。

第17条関係

- ① 区分所有者は、区分所有法第６条第１項の規定により、専有部分の増築又は建物の主

要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。

- ② 「専有部分の修繕、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」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更等がある。
- ③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、棟の共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、団地建物所有者が行うことができることも想定している。
- ④ 専有部分の修繕等の実施は、棟の共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。
- なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。
- ⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等により専門家の協力を得ることを考慮する。
- 特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるので、専門家への確認が必要である。
- ⑥ 承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。
- ⑦ 工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。
- ⑧ 専有部分に関する工事であっても、他の居住者等に影響を与えることが考えられるため、工事内容等を掲示する等の方法により、他の団地建物所有者等へ周知を図ることが適当である。
- ⑨ 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第73条の規定により、理事長は、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か、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができる。
- ⑩ 本条の規定のほか、具体的な手続き、団地建物所有者の遵守すべき事項等詳細については、使用細則に別途定めるものとする。
- ⑪ 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

専有部分修繕等工事申請書

平成 年 月 日

〇〇団地管理組合

理事長 〇〇〇〇 殿

氏 名 ○○○○

下記により、専有部分の修繕等の工事を実施することとしたいので、○○
団地管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- | | |
|--------|--------------------------|
| 1 対象住戸 | ○○号棟○○号室 |
| 2 工事内容 | |
| 3 工事期間 | 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで |
| 4 施工業者 | |
| 5 添付書類 | 設計図、仕様書及び工程表 |

専有部分修繕等工事承認書

平成 年 月 日

○○○○ 殿

平成 年 月 日に申請のありました○○号棟○○号室における専有部分
の修繕等の工事については、実施することを承認します。

(条件)

○○団地管理組合
理事長 ○○○○

第18条関係

- ① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノ等の演奏に関する事項等専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫等の使用方法や使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等があげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべきものである。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

- ② 犬、猫等のペットの飼育に関する規定は、規約で定めるべき事項である。

飼育を認める場合には、動物等の種類及び数等の限定、管理組合への届出又は登録等による飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん

尿の処理等の飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害等に対する責任、違反者に対する措置等の規定を定める必要がある。

なお、基本的事項を規約で定め、手続き等の細部の規定を使用細則等に委ねることは可能である。

第19条関係

- ① 規約の効力は対象物件の使用方法につき占有者にも及ぶが、本条は、それ以外に、団地建物所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、団地建物所有者がその第三者に、この規約及び使用細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものである。
- ② 第三者が遵守すべき事項は、この規約及び使用細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項とする。
- ③ 貸与に係る契約書に記載する条項及び管理組合に提出する誓約書の様式は次のとおりとする。

賃貸借契約書

〇〇条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、〇〇団地管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

2 賃借人が、前項に規定する義務に違反したときは、賃貸人は、本契約を解除することができる。

誓 約 書

私は、〇〇〇〇（賃貸人）との〇〇団地〇〇号棟〇〇号室（以下「対象物件」という。）の賃貸借契約の締結に際し、下記事項を誓約します。

記

対象物件の使用に際しては〇〇団地管理規約及び同使用細則に定める事項を誠実に遵守すること。

平成 年 月 日

〇〇団地管理組合

理 事 長 〇〇〇〇 殿

住所

氏名



第21条関係

- ① 駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。
- ② バルコニー等の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕等である。
- ③ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。
- ④ 配管の清掃等に要する費用については、第26条第三号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各団地建物所有者が実費に応じて負担すべきものである。

第24条関係

- ① 管理費等の負担割合を定めるに当たっては、使用頻度等は勘案しない。
- ② 管理費については、棟の管理に相当する額とそれ以外の管理に相当する額とに、実費等を考慮してあらかじめ按分した上で、それぞれの共有持分に応じて算出するものである。

各棟の構造、設備、グレード等があまり異ならないときは、団地建物所有者の土地の共有持分の割合によることもできる。

- ③ 管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として管理費とは分離して徴収することもできる。
- ④ 自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

第26条関係

管理組合の運営に要する費用には役員活動費も含まれ、これについては一般の人件費等を勘案して定めるものとするが、役員は団地建物所有者全員の利益のために活動することにかんがみ、適正な水準に設定することとする。

第27条、第28条関係

- ① 対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金を必ず積み立てることとしたものである。
- ② 分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合があるが、これについても団地特別修繕費及び各棟特別修繕費の一部として、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

第30条関係

この団地型標準規約では、棟の共用部分の修繕費用の方が団地共用部分等の修繕費用より相対的に多額になることが想定されることを考慮して、使用料はそれらの管理に要する費用に充てるほか、各棟修繕積立金として積み立てることとしているが、団地共用部分等の修繕に多額の費用が見込まれる場合には、団地修繕積立金として積み立てるこ

とが適当である。

第32条関係

届出書の様式は、次のとおりとする。

届 出 書	
平成 年 月 日	
〇〇団地管理組合	
理事長 〇〇〇〇 殿	
〇〇団地における区分所有権の取得及び喪失について、下記のとおり届け 出ます。	
記	
1 対象住戸	〇〇号棟 〇〇号室
2 区分所有権を取得した者	氏名
3 区分所有権を喪失した者	氏名
	住所(概略)
4 区分所有権の変動の年月日	平成 年 月 日
5 区分所有権の変動の原因	

第33条関係

- ① 建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、団地建物所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。
- ② 長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。
 - 1 計画期間が20年程度以上であること。
 - 2 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
 - 3 全体の工事金額及び団地建物所有者の共有する部分と各棟の区分所有者の共有する部分とに区分して工事金額が定められたものであること。
また、長期修繕計画の内容については定期的な（おおむね5年程度ごとに）見直しをすることが必要である。
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更及び修繕工事の実施の前提として、劣化診断（建物診断）を管理組合として併せて行う必要がある。
- ④ 長期修繕計画の作成又は変更に要する経費及び長期修繕計画の作成等のための劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、管理組合の財産状態等に応じて管理費

又は修繕積立金のどちらからでもできる。

ただし、修繕積立金から充当する場合には、団地分と各棟分及び各棟間の修繕積立金について適正に按分し、公平に行う必要がある。

また、修繕工事の前提としての劣化診断（建物診断）に要する経費の充当については、修繕工事の一環としての経費であることから、原則としてその修繕工事の対象とする部分に対応する修繕積立金から取り崩すこととなる。

第34条関係

- ① 委託は、管理会社に対して行うのが通例である。
- ② 第三者に委託する場合は、中高層共同住宅標準管理委託契約書を参考とする。

第35条関係

- ① 理事の員数については次のとおりとする。
 - 1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。
 - 2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、○～○名という枠により定めることもできる。
- ② 役員の選任方法は、一般的に合理的であると考えられる方法、例えば各棟の戸数、面積に比例してあらかじめ員数を割り当てる方法等、団地内の区分所有者の意向を公平に反映するような方法について配慮する必要がある。

第36条関係

- ① 役員の任期については、組合の実情に応じて1～2年で設定することとし、選任に当たってはその就任日及び任期の期限を明確にする。
- ② 業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのも良い。この場合には、役員の任期は2年とする。

第42条関係

（第5項関係）

団地総会において、議長を選任する旨の定めをすることもできる。

第43条関係

（第3項、第5項関係）

所定の掲示場所は建物内の見やすい場所に設けるものとする。以下同じ。

第45条関係

理事会が必要と認める者の例としては、管理業者、管理人等がある。

第46条関係

- ① 議決権については、土地の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ多数を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
- ② 各住戸の面積があまり異ならない場合は、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することに

より対応することも可能である。

- ③ 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

第47条関係

特に慎重を期すべき事項を特別の決議によるものとした。あとの事項は、会議運営の一般原則である多数決によるものとした。

第48条関係

規約の変更の際には以下の点に留意する必要がある。

- 1 団地内の棟が数期に分けて分譲され、新たに分譲された棟が従前の棟とその敷地等が同じ共有関係にある場合には、団地全体で管理する対象を再度決める必要があり、この場合は、従前の棟も含めた各棟の棟総会で、それぞれ各棟の区分所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、かつ団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約に位置づける。
- 2 団地全体で管理することとしていた棟の管理を各棟で管理することにする場合は、団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約を変更した上で、各棟でその棟の管理のための規約を制定する。
- 3 団地全体で管理する対象の管理の方法について変更する場合は、団地総会で、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上で決議し、団地の規約を変更する。

第50条関係

第3項の「利害関係人」とは、土地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象とはならない。

第64条関係

- ① この団地型標準規約では、区分所有法で各棟ごとに適用されることとなっている事項についても、一覧性を確保する観点から、各棟固有の事項について意思決定を行うことが必要になった場合の棟総会について、本条から第71条において規定したものである。

なお、第65条及び第71条については、団地総会に関する第43条関係及び第50条関係のコメントを参考にする。

- ② 各棟においては、日常的な管理は行わず、管理者は選任しないことから、棟総会は、区分所有法第34条第5項の規定に基づき、招集することとしている。

第67条関係

- ① 棟総会における議決権については、棟の共用部分の共有持分の割合、あるいはそれを基礎としつつ多数を算定しやすい数字に直した割合によることが適当である。
- ② 各住戸の面積があまり異なる場合には、住戸1戸につき各1個の議決権により対応することも可能である。

また、住戸の数を基準とする議決権と専有面積を基準とする議決権を併用することにより対応することも可能である。

- ③ 特定の者について利害関係が及ぶような事項を決議する場合には、その特定の少数者の意見が反映されるよう留意する。

第68条関係

- ① 棟総会の議決事項については、団地総会の議決事項とすることはできない。
- ② 棟総会の議決事項は、団地全体や他の棟に影響を及ぼすことも考えられるので、計画段階において他の棟の意見を取り入れるといった方法や棟総会で決定する前に理事会又は団地総会等に報告するといった方法で、団地全体の理解を得る努力をすることが適当である。

第74条関係

規約違反、管理費等の滞納等区分所有者等による義務違反に対し、訴訟によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の訴訟に要する費用について実費相当額を請求できるようにするため、あらかじめその旨を規約に位置づけておくことが考えられる。

第75条関係

- ① 分譲会社が締結した協定は、管理組合が再協定するか、附則で承認する旨規定するか、いずれかとする。
- ② 協定書は規約に添付することとする。
- ③ ここでいう協定としては、公園、通路、目隠し、共同アンテナ、電気室等の使用等を想定している。

附則全般関係

これらのほか、初年度の予算及び事業計画等に関しても必要に応じて附則で特例を設けるものとする。

附則第1条関係

規約の効力発生時点は、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

附則第2条関係

管理組合の成立年月日も、規約の効力発生時点と同じく、最初に住戸の引渡しがあった時とする。

附則第3条関係

- ① 建物の完成時点において、入居者の大半が決定している場合には、入居前に団地総会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。

その他の場合においても入居者の大半が決定した段階で、できるだけ速やかに団地総

会を開催して規約及び役員の追認をするものとする。

- ② 役員の任期については、入居者が自立的に役員を選任することができるようになるまでとする。

附則第5条関係

入居後直ちに開催する団地総会で抽選で駐車場の使用者を決定する場合には、本条は、不要である。

別表第1関係

所在地が登記簿上の所在地と住居表示で異なる場合は、両方を記載すること。

別表第2関係

- ① ここでいう共用部分には、団地共用部分のみならず、法定共用部分も含む。
- ② 区分所有建物とは独立して管理事務所等が存在するのではなく、区分所有建物内に管理事務室等を設ける場合は、当該部分は区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、団地建物所有者の共通の利益のために設置されるものであるから、これを規約により団地共用部分とすることができる。
- ③ 一部の団地建物所有者又は一部の区分所有者のみの共有とする共用部分があれば、その旨も記載する。