

中高層共同住宅標準管理規約（複合用途型）

マンション管理規約

第1章 総 則

（目的）

第1条 この規約は、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。

（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 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。

（規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則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店舗に勤務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に記載された敷地、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、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 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 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、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。

(共用部分の範囲)

第8条 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3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 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。

(共有持分)

第10条 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 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4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 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。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 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。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 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、専用使用権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 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。

(敷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、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。

（専有部分の修繕等）

第17条 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37条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

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53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、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

（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 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5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 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、専用使用权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。

(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 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を行う。

第2節 費用の負担

(全体管理費等)

第24条 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 全体特別修繕費

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。

(一部管理費等)

第25条 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 住宅一部特別修繕費
- 四 店舗一部特別修繕費

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。（承継人に対する債権の行使）

第26条 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。

（全体管理費）

第27条 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。

- 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 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 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 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

（住宅一部管理費及び店舗一部管理費）

第28条 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。

- 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 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 管理委託費

九 その他一部共用部分の通常の管理に要する費用

(全体修繕積立金)

第29条 管理組合は、全体特別修繕費を全体修繕積立金として積み立てるものとする。

2 全体修繕積立金は、敷地、全体共用部分及び附属施設の、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 敷地、全体共用部分及び附属施設の変更
- 四 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、全体特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

(住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金)

第30条 管理組合は、住宅一部特別修繕費を住宅一部修繕積立金として、店舗一部特別修繕費を店舗一部修繕積立金として、それぞれ積み立てるものとする。

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 一部共用部分の変更
- 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

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、それぞれ住宅一部特別修繕費又は店舗一部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31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 全体管理費
- 二 住宅一部管理費
- 三 店舗一部管理費
- 四 全体特別修繕費及び全体修繕積立金
- 五 住宅一部特別修繕費及び住宅一部修繕積立金
- 六 店舗一部特別修繕費及び店舗一部修繕積立金

(使用料)

第32条 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。

第6章 管理組合

第1節 組合員

（組合員の資格）

第33条 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。

（届出義務）

第34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35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敷地及び共用部分等（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 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 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当であると認められる管理行為
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 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
- 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、良好な環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第36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、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。

(役員任期)

第38条 役員任期は、年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、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。

(役員誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び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必ず必要経費の支払と報酬を受けられることができる。

(理事長)

第40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41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42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43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 総 会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

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 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第45条 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49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同条第4項の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。

5 第47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。

(組合員の総会招集権)

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48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44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。

(出席資格)

第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、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。

(議決権)

第48条 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、その組合員の住戸若しくは店舗を借り受けた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。

(総会の会議及び議事)

第49条 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 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
 - 二 敷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 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
 - 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
 - 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
- 4 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 6 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 10 総会においては、第45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50条 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。

- 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29条第2項及び第30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

七 第21条第2項に定める管理の実施

八 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

九 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十一 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

十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結

十三 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の決議に代わる書面による合意)

第51条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第52条 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 理事会等

(理事会)

第53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54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45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55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52条（第4項を除く。）の規定を準用する。

（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 規約の変更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 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第68条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項

（住宅部会及び店舗部会）

第57条 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。

第7章 会 計

（会計年度）

第58条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第59条 管理組合の会計における収入は、第24条に定める全体管理費等、第25条に定める一部管理費等及び第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第30条及び第32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。

（会計報告）

第61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62条 管理組合は、第24条に定める全体管理費等、第25条に定める一部管理費等及び第32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 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27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63条 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24条第2項及び第25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。

(預金口座の開設)

第64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65条 管理組合は、第29条第2項及び第30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66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、これらを一覧させなければならない。この場合において、一覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

第67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 6 8 条 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 区分所有者がこの規約若しくは使用細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷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 6 9 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 地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 5 0 条第八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 7 0 条 区分所有者は、管理組合が 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 7 1 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、総会の決議により定める。

(規約原本)

第 7 2 条 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、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37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38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24条第2項及び第25条第2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、区分所有者が 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とみなす。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名					
敷 地	所 在 地				
	面 積				
	権 利 関 係				
建 物	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	住戸部分	延床面積 m ²	店舗部分	延床面積 m ²
附 属 施 設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設				

別表第2 共用部分の範囲

1 全体共用部分

共用玄関ホール、共用廊下、共用階段、共用エレベーターホール、共用エレベーター室、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」

共用エレベーター設備、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」

管理人室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

2 住宅一部共用部分

住宅用玄関ホール、住宅用階段、住宅用廊下（ 階～ 階）、住宅用エレベーターホール、住宅用エレベーター室、住宅用エレベーター設備

3 店舗一部共用部分

店舗用階段、店舗用廊下（ 階～ 階）

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

	勘合 番号	敷地 及び 附属施設	全体共用部分	住宅一部 共用部分	店舗一部 共用部分
店 舗	号室	分の	分の	-	分の
	号室	分の	分の	-	分の
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	・	・	・	・	・
	小計	-	-	-	分の
住 戸	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	当該専有部分の区分所有者	同 左	号室住戸の区分所有者	号室住戸の区分所有者
3 用法	通常のバルコニーとしての用法	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	通常の庭としての用法	通常の屋上テラスとしての用法

専用使用部分 区分	シャッター	店舗前面敷地
1 位置	各店舗のシャッター	別添図のとおり
2 専用使用権者	号室店舗の区分所有者	号室店舗の区分所有者
3 用法	営業用広告掲示場所としての用法	営業用看板等の設置場所及び通路としての用法

別表第5 議決権割合

住戸番号	議決権割合	店舗番号	議決権割合
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
号室	分の	号室	分の
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・
		合計	分の

中高層共同住宅標準管理規約（複合用途型）コメント

全般関係

この複合用途型標準規約が対象としているのは、一般分譲の住居・店舗併用の単棟型マンションで、各住戸、各店舗についてはその床面積、規模、構造等が、均質のものもバリエーションのあるものも含めている。

複合用途型マンションの形態として、「大規模な再開発等による形態のもの」と「低層階に店舗があり、上階に住宅という形態で住宅が主体のもの」とがあるが、本規約の対象としては、複合用途型として多数を占めている後者の形態とした。

前者の形態の場合には、住宅部分、店舗部分のそれぞれの独立性が強いこと、事業実施主体も大規模で管理体制もしっかりしたものとなっていること、各マンションの個性が強いことから、そのマンションの実態に応じて個別に対応することが必要である。

いわゆる等価交換により特定の者が多数の住戸又は店舗を区分所有する場合、管理組合を法人とする場合、複合用途型でも数棟のマンションが所在する団地型マンションの場合等は別途考慮するものとする。

この規約は、区分所有者全員の共有物である敷地、全体共用部分及び附属施設のほか、一部の区分所有者の共有物である一部共用部分についても全体で一元的に管理するものとし、管理組合は全体のもを規定し、一部管理組合は特に規定していない。

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覽性をもたせることが望ましい。

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、既存の複合用途型マンションで既にある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、マンションの管理又は使用をより円滑に実施し、もって区分所有者の共

同の利益の増進と良好な環境の確保を図るため構成するものであり、区分所有者全員が加入するものである。区分所有法によれば、区分所有者の数が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

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、すべての住戸又は店舗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。

利用制限を付すべき部分及び複数の住戸又は店舗によって利用される部分を共用部分とし、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。

第1項は、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分と店舗部分に限定したが、これら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。

シャッターについてはすべて専有部分とし、利用制限を付すことも可能である。

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)

「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

敷地並びに全体共用部分及び附属施設の共有持分の割合については、専有部分の床面積（一部共用部分（附属の建物を除く）のうち床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積をこれを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積割合により配分して、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入する。）の割合によることとする。また、一部共用部分の共有持分はこれを共用すべき各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、敷地については、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。

敷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

専有部分を他の区分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。

倉庫又は車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸部分又は店舗部分と倉庫（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。

店舗としての使用については、当該マンション固有の特性や周辺環境等を考慮して、店舗の種類、営業時間及び営業方法等を具体的に規定することもできる。

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 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

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。

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。

また、店舗のための看板等の設置については、内容、手続き等について使用細則を定めるものとする。

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

本条は、マンションの住戸及び店舗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。

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。

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、あらかじめ総会で合意を得ておくことが望ましい。

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

マンション管理組合（以下「甲」という。）は、 マンションの区分所

有者である（以下「乙」という。）と、マンションの駐車場のうち別添の図に示す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区分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 円の駐車場使用料を前月の 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。

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。

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。

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。

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、区分所有者間の公平を確保することが必要である。

店舗における業種等によって、営業上の必要性等から店舗専用に駐車場使用権を設定する場合には、店舗部分に特別の利益を与えることとなることから、駐車場使用細則又は駐車場使用契約における使用条件及び使用料等について別途考慮する必要がある。

第16条関係

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。

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

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。

「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のエアコンの設置、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。

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、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、区分所有者が行うことができることも想定している。

専有部分の修繕等の実施は、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。

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。

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。

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、他の住戸や店舗への影響等を考慮して、承認するかどうか判断する。

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、他の区分所有者等へ周知を図ることが適当である。

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68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。

本条の規定のほか、具体的な手続き、区分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。

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	
マンション管理組合 理事長 殿	平成 年 月 日 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、マンション管理規約第17条の規定に基づき申請します。

記

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1 | 対象住戸（対象店舗） | 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）

マンション管理組合
理事長

第18条関係

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、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。

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

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、区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、区分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。

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。

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

条 賃借人は、対象物件の使用、収益に際して、 マンション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、 (賃貸人)との マンション 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 マンション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

マンション管理組合

理事長 殿

住所

氏名



第21条関係

駐車場の管理は、管理組合がその責任と負担で行う。

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。

第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。

配管の清掃等に要する費用については、第27条第三号の「共用設備の保守維持費」として全体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、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。

第24条、第25条関係

全体管理費等の各区分所有者の負担額は、住戸部分及び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、住戸部分のために必要となる費用分については住戸部分の区分所有者の全体共用部分の共有持分の合計に対する各区分所有者の共有持分の割合により算出し、店舗部分のために必要となる費用分については店舗部分の区分所有者の全体共用部分の共有持分の合計に対する各区分所有者の共有持分の割合により算出することとする。

住戸部分及び店舗部分のために必要となる費用の按分は、費用項目を分けた上でその項目ごとに費用発生の原因を勘案し、費用負担として振り分けることが適当である。

全体管理費のうち、管理組合の運営に要する費用については、組合費として全体管理費とは分離して徴収することもできる。

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27条、第28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、役員は区分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29条、第30条関係

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、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を必ず積み立てることとしたものである。

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、これについても全体特別修繕費、住宅一部特別修繕費及び店舗一部特別修繕費の一部として、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として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

第34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
マンション管理組合	

理事長 殿

マンション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（対象店舗） | 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(移転) |
| 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35条関係

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、区分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。

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区分所有者全員の共有する部分、住戸部分の区分所有者の共有する部分及び店舗部分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。

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。

長期修繕計画の作成又は変更に必要な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）に必要な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、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）に必要な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36条関係

委託は、管理会社に対して行うのが通例である。

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37条関係

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。

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、例えば住宅、店舗それぞれの部分から各部分の戸数、面積等に比例してあらかじめ員数を割り当てる方法等、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38条関係

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。

業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員の任期は2年とする。

第44条関係

(第5項関係)

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45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47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48条関係

議決権については、全体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。

住戸部分、店舗部分それぞれの中で持分割合があまり異なる場合は、住戸、店舗それぞれの中では同一の議決権により対応することも可能である。

また住戸又は店舗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。

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49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52条関係

第3項の「利害関係人」とは、敷地、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57条関係

住宅部会及び店舗部会は管理組合としての意思を決定する機関ではないが、それぞれ住宅部分、店舗部分の一部共用部分の管理等について協議する組織として位置づけるものである。

第69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70条関係

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。

協定書は規約に添付することとする。

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、最初に住戸又は店舗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、最初に住戸又は店舗の引渡しがあった時とする。

附則第3条関係

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総会を開催して規約及び役員追認をするものとする。

役員任期については、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

敷地は、規約により建物の敷地としたものも含むものである。

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

ここでいう共用部分には、規約共用部分のみならず、法定共用部分も含む。

管理人室等は、区分所有法上は専有部分の対象となるものであるが、区分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、これを規約により共用部分とすることとしたものである。

別表第4関係

店舗部分の窓ガラスを広告の掲示等に使用する場合には、用法の欄にその旨を記載する必要がある。