

# マンション管理規約

## 〇〇マンション管理規約

### 第1章 総則

#### 第1条（目的）

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、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### 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。

1. 区分所有権：建物の区分所有者等に関する法律（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。
2. 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。
3. 占有者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
4. 専有部分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
5. 共有部分：区分所有法第2条第4項の共有部分をいう。
6. 敷地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
7. 共用部分等：共用部分及び附属施設及び附属建築物をいう。
8. 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。
9. 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。
10. 敷地利用権：区分所有法第2条第6項の敷地に関する権利をいう。
11. 敷地権：敷地利用権について、●●の敷地に登記された権利をいう。

#### 第3条（規約及び総会の決議の遵守義務）

1. 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則及び総会の決議を遵守しなければならない。
2. 区分所有者は、同居するものに対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

#### 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5条（規約及び総会の決議の効力）

1. 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6条（管理組合）

1. 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

#### 第7条（専有部分の範囲）

1. 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（以下住戸部分という。）とする。同様に事務所・店舗が存在する場合も同じとする。
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。
  - ①天井、床、及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - ②玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - ③外気に面する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8条（共用部分の範囲）

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 敷地及び共用部分等の共有

#### 第9条（共有）

対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

#### 第10条（共有持分）

1. 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。
2. 前項の床面積の計算は、壁芯計算（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。

#### 第11条（分割請求及び単独処分の禁止）

1. 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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

#### 第12条（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分を専ら居住用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14条（バルコニー等の専用使用権）

1. 区分所有者は、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ものは、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。or 納入することがある。
3. 区分所有者から専有部分の貸与を受けたものは、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。

#### 第15条（駐車場の使用）

1. 管理組合は、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ものは、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、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

#### 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

1. 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ものに使用させることができる。
  - ①管理事務室、管理用倉庫、管理用トイレ、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6号の管理事務をいう）を受託し、又は請け負った者。
  - ②電気室：関西電力株式会社
  - ③ガスガバナー：大阪ガス株式会社
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17条（専有部分の修繕等）

1. 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り付けもしくは取替え（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、区分所有者は、設計図、仕様書及び行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）の決議を得なければならない。
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ものは、本条の施工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、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19条（専有部分の貸与）

1. 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、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、その貸与にかか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、契約の相手柄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。

3. 前項の場合において、当該第三者の違背行為があったことにより生ずる損害の賠償及び紛争等の処理はすべて当該区分所有者が負うものとする。

## 第5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。

区分所有者は、暴力団もしくはその構成員にその専有部分を譲渡、貸与してはならない。また自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。また、次の各号に列記する行為をしてはならない。

①本マンション対象物件内への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。

②対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらのものを反復継続して出入りさせる行為。

③対象物件内または本物件に近接する場所において暴行、障害、脅迫、恐喝、器物破壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、または賃借人と関係あるもののこれらの犯罪の実行。

④対象物件ないまたは本物件に近接する場所において粗野または乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。

1. 区分所収者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団もしくはその構成員であることが判明したとき、又は前条各号のいずれかに該当する行為をしたときはなんら催告を要せずに、当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならないものとする。
2. 区分所有者または借受人が前第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者はこの排除と被害者に対する賠償の責に任じなければならない。
3. 区分所有者が第1項または第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

4. 前項の決議は、区分所有者及び議決権の4分の3以上で決する。
5. 第5項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用も含め、一切当該区分所有者の負担とする。

#### 第21条（敷地及び共用部分等の管理）

1. 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。但し、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. 専用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22条（窓ガラス等の改良）

1. 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、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、細則を定めることとする。

#### 第23条（必要個所への立入り）

1. 前2条により管理を行うものは、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。
2. 前項により、立ち入りを請求されたものは、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、正当な理由なく立ち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. 立ち入りをしたものは、速やかに立入りをしたか所を原状に復さなければならない。

#### 第24条（損害保険）

1. 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量について、区分所有者を代理する。
3. 区分所有者は、自己の所有する専用部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第2節 費用の負担

### 第25条（管理費等）

1. 区分所有者は、敷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。

- ①管理費
- ②修繕維持積立金
- ③水道使用料

2. 前項各号の額については、各区分所有者の共有持ち分に応じて算出するものとする。

3. 水道使用料は区分所有者が第三者に貸与した場合、その専有者が使用した水道料も当該区分所有者が管理組合に支払うものとする。

### 第26条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が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及び特定承継人に対しても行うことができる。

### 第27条（管理費）

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。

- ①管理員人件費
- ②公租公課
- ③共用設備の保守維持費及び運転費
- ④備品等、通信費その他の事務費
- ⑤共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- ⑥経常的な補修費
- ⑦清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- ⑧管理委託費・委託業務費
- ⑨専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- ⑩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必要な費用
- ⑪管理組合の運営に必要な費用
- ⑫近隣用テレビ協視聴施設の維持管理費
- ⑬上下水道料金、電気代等の公共料金
- ⑭その他敷地及び共用部分等の通常の管理に必要な費用

## 第28条（修繕積立金、修繕積立一時金）

1. 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積立てた修繕積立金は、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。
  - ①一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
  - ②不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
  - ③敷地及び共用部分等の変更または処分
  - ④建物の建て替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
  - ⑤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
2. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替決議（以下建替決議という。）また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）の設立の認可または円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替にかかる計画また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、修繕積立金他管理組合の消滅時に建替不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 修繕積立金一時金は次の各号による。
  - ①分譲業者より最初に所有権を取得した区分所有者は、別に定める修繕積立一時金（以下一時金という）を積立金の基金として負担しなければならない。
  - ②この一時金は、区分所有者が自己の所有権を転売等により譲渡した場合及びその理由の如何を問わず返還しないものとし、譲り受けた新たな区分所有者からは徴収しないものとする。
  - ③この一時金は前項の費用に充当する。
4. 管理組合は、第2項各号の経費に充てる為借り入れをした時は修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
5. 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 第29条（使用料、専用使用料）

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、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

#### 第30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時に喪失する。

#### 第31条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、ただ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

#### 第32条（業務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- ① 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下組合管理部分という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
- ④ 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に何する業務
- ⑤ 適正化法第103条に定める宅地建物取引主任者から交付を受けた設計図書の管理
- ⑥ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ⑦ 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険に関する業務
- ⑧ 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
- ⑨ 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営
- ⑩ 修繕費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- ⑪ 修繕積立金の運用
- ⑫ 官公署、町内会等との渉外業務

- ⑬ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ⑭ 防災に関する業務
- ⑮ 広報および連絡業務
- ⑯ 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
- ⑰ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑱ 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33条（業務の委託等）

管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第8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34条（専門的知識を有する者の活用）

1. 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5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。
2. 管理組合は、共同防火管理協議会を結成し、組合員の中から防火管理者を選出する。

## 第3節 役員

### 第35条（役員）

1. 管理組合に次の役員を置く。

①理事長	1名
②副理事長	1名
③会計担当理事	名
④理事	名
⑤監事	1名
2. 理事及び監事は、●●に現に居住する組合員の内から、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36条（役員の任期）

1. 役員の任期は、1年とする。但し、再任を妨げない。
2. 補欠役員の任期は、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. 役員が組合員で無くなった場合においては、その役員はその地位を失う。

#### 第37条（役員 of 誠実業務等）

1. 役員は、法令、規約及び使用細則（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業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いと報酬を受けることができる。

#### 第38条（理事長）

1. 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。
  - ① 規約、使用細則又は総会も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。
  - ② 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。

#### 第39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、理事長が欠けた時はその職務を行う。

#### 第40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。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41条（監事）

1. 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ることができる。

## 第4節 総会

### 第42条（総会）

1. 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、新会計年度開始以降3カ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おいて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43条（招集手続）

1. 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け出をした宛先に発するものとする。但し、その届け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け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変えることができる。
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1号第2号第4号に掲げる事項の決議または同条第4項の建替え決議であるときは、その議題の要領をも通知しなければならない。
5. 会議の目的が建替え決議であるときは、前条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。
  - ① 建て替えを必要とする理由
  - ② 建物の建て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
  - ③ 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
  - ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
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ヶ月前までに、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。

7. 第45条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。
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おいては、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。

#### 第44条（組合員の総会招集権）

1. 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46条1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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おいて、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ヶ月と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、議長は総会に出席した組合員の議決権の過半数を持って組合員の中から選出する。

#### 第45条（出席資格）

1. 組合員のほか、理事会が必要と認めたものは、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専有するものは、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ものは、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46条（議決権）

1. 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。（もしくは別表5）
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1に組合員とみなす。
3. 前項により1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、他の組合員も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。

#### 第47条（総会の会議及び議事）

1. 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数の過半数で決する。
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。
  - ①規約の制定、変更または廃止
  - ②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）または処分。
  - ③ 区分所有法第58条第1項、第59条第1項、または第60条第1項の訴えの提起
  - ④ 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した共用部分の復旧
  - ⑤ 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、区分所有者の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 第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①号において、規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、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②号において、敷地及び共用部分等の変更または処分が、専有部分また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。
8. 第3項第③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専有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第43条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。

#### 第48条（議決事項）

1. 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。
  - ① 収支決算及び事業報告
  - ② 収支予算及び事業計画
  - ③ 管理費等及び各種専用使用料の額並びに賦課徴収方法

- ④ 規約及び使用細則の制定、変更または廃止
  - ⑤ 長期修繕計画の作成または変更
  - ⑥ 第28条1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てる為の資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し
  - ⑦ 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
  - ⑧ 修繕積立金の保管及び運用方法
  - ⑨ 第21条第2項に定める管理の実施
  - ⑩ 区分所有法の第57条2項及び前条第3項③号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべきものの選任
  - ⑪ 建物の一部が滅失した共用部分の復旧
  - ⑫ 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
  - ⑬ 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
  - ⑭ 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
  - ⑮ その他管理組合の業務に関する重要事項
2. 前項にかかわらず、第39条第2項第②号の場合で緊急を要する場合には、理事会の決議を経ればよいものとし、後日総会の承認を得るものとする。

#### 第49条（議事録の作成、保管等）

1. 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50条（総会の決議に代わる書面による合意）

1. 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、組合員全員の書面による合意があるときは、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項および第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5節 理事会

### 第51条（理事会）

1. 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52条（招集）

1. 理事会は、理事長が招集する。
2. 理事が2名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. 理事会の招集手続きについては、第43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。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

### 第53条（理事会の会議及び議事）

1. 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49条の規定を準用する。

### 第54条（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の号に掲げる事項を決議する。

- ① 収支決算、事業報告、収支予算案及び事業計画案
- ② 規約及び使用細則の制定、変更または廃止に関する案
- ③ 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- ④ その他の総会提出議案
- ⑤ 第17条に定める承認又は不承認
- ⑥ 第67条に定める勧告又は指示等
- ⑦ 総会から付託された事項

### 第55条（専門委員会の設置）

1. 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7章 会計

### 第56条（会計年度）

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。

### 第57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条に定める管理費等及び第29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29条に定めるところにより諸費用に充当する。

### 第58条（収支予算の作成および変更）

1. 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59条（会計報告）

理事長は、毎会計年度の収支決算を監事の会計監査を経て、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

### 第60条（管理費等の徴収）

1. 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29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62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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、その未払い金額について、年利18%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迫ることができる。
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、その返還請求または分割請求をすることができない。

#### 第61条（管理費等の過不足）

1. 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25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### 第62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63条（借入）

管理組合は、第28条1項に定める業務を行うため必要な範囲内において借り入れをすることができる。

#### 第64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65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第10条に定める各区分所有者の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8章 雑則

#### 第66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恐れがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき、必要な措置を取ることができる。

#### 第67条（理事長の勧告及び指示等）

1. 区分所有者もしくはその同居人又は専有部分の貸与を受けたものもしくはその同居人（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、また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に対し、その是正等のため必要な勧告もしくは指示も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又はその所有する専有部分の貸与を受けた者も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. 区分所有者が、この規約もしくは使用細則に違反した時又は区分所有者も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には、理事長は理事会の決議を経て次の措置を取ることができる。
  - 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
  - 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
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および差し止め等の諸費用を請求することができる。
5. 前項に基づき請求した弁護士費用および差し止め等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。
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43条第2項及び第3項の規定を準用する。

#### 第68条（合意管轄裁判所）

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裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

第48条10項に関する訴訟についても同様とする。

#### 第69条（市および近隣住民との協定の遵守）

1. 区分所有者は、管理組合が京都市および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。
2. 区分所有者は、必要な場合において、近隣用テレビ協調施設の設置及び設置場所の無償使用を認める。また、その保守、点検、更新についての費用については、管理組合が負担するものとする。
3. 区分所有者は、当該施設の保守、修繕のための立ち入りを認めるものとする。

#### 第70条（細則）

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届け出事項等については、別に細則を定めることができる。

#### 第71条（規定外事項）

1. 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法そのほか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72条（規約原本等）

1. この規約を証するため、区分所有者全員 or 理事長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。（「管理に係る承認書」への記名押印をもって規約原本に代える。）
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。
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時は、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、署名押印したうえ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）の閲覧を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、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

## 附則

#### 第1条（規約の発行）

この規約は、平成●年●月●日から効力を発する。

この規約の効力が生じたと同時に、前規約は失効する。