

# 法改正後（2026年4月1日以降）の管理規約私案

旭管連 会長 水島能裕（080-1979-1147） 2025年5月12日作成

2025年の区分所有法などの改正で、管理規約はどうなるのかとの問い合わせが複数あります。そこで、法改正後の管理組合規約私案を作成してみました。ただし、元の引用条文が改正後の条項と合致しないことがあります。

赤字（網掛け）は、2025年通常国会（2025年6月22日閉会予定）で採択される予定の区分所有法などマンション関連法改正（2026年4月1日施行予定）に基づく管理組合規約の改正私案です。参照条文に当たらなくともよいよう、条文の内容を（　）内に簡潔に記載しました。

枠内青字は、2025年区分所有法改正前のマンション関連法に基づきながら、このようにしてはどうかとの水島の提案を記載しています。

（2016年作成・2020年コロナで一部改定）

黒字の太字下線は、強調部分を表しています。規約作成時には太字下線を外してご使用ください。

## 全管連版 管理規約 作成の目的 －2021年版－

2016年3月に国土交通省から改正標準管理規約が示され、その後、民泊・リモート総会理事会などの一部改正が行われています。

全管連としては、区分所有者や借りて居住している住民が、管理規約だけを見て、マンションの決まりごとを理解できる標準的な管理規約の作成を企図しました。

マンションの「建物の高経年化」「住民の高齢化」「役員の成り手不足」「超小規模マンションと超大規模マンションの分化」「設備の劣化と効率的かつ低コストの更新」「最終的な建物の撤去敷地売却と建替え」「誰が読んでも一度で理解できる」などの状況と要請を背景に、新しい管理規約が求められています。

2016年9月に発表されたマンション学会と全管連の「改良版」をもとに、マンション住民の必要を少しでも満たす規約、マンション名を入れさえすれば、すぐ使用できる規約を目指しています。

NPO法人 全国マンション管理組合連合会  
全管連版管理規約検討委員会 2021年9月

## 改良版マンション標準管理規約 作成の目的 －2016年版新標準管理規約の欠点を改良－

平成28年3月に国土交通省より新しい標準管理規約が公表されました。その内容は、マンションにおいて主に財産価値の維持・向上を重視して管理を行うマンションには適しているものの、人口減少等の中でマンションの居住価値の維持・向上に取り組むマンション、あるいは、区分所有者の管理組合への参加意識を高めつつ役員を持ち回り等の方法で担うマンションにとっては採用が難しい内容を含んでいます（例えば、理事会の機能強化、コミュニティの考え方等）。

そこで、平成23年から平成28年まで国が公表していた標準管理規約（以下「旧標準管理規約」という）を基本として、新しい標準管理規約において改正又は採用された条項のうち、多くのマンションに適合していると判断される条項を取り出し、両者を合体して「改良版マンション標準管理規約」を作成しました。

なお、新標準管理規約において話題となつたコミュニティ条項（平成16年改正で採用された第27条十項及び第32条十五項）の削除に関しては、管理費の飲食等への支出は、コメントで注意喚起すれば足りる内容であり、旧規約からの継続性に配慮して条項は旧規約のままとしました。また、同じく3月に改正された「マンション管理の適正化に関する指針」（法律に基づき国が定める指針）においてコミュニティの重要さを指摘していること、及び、お祭りその他コミュニティ活動への管理費の支出は、マンション管理に役立つか否かについての各管理組合の判断（総会決議）に主に委ねられること、を確認する必要があります。

参議院国土交通委員会の住宅局長答弁において、「管理組合によります地域のお祭りや盆踊り等への協力については、マンション及び周辺の居住環境の維持向上に資する活動として行うことについて、管理組合の合意が形成された場合には実施できるものと考えております」（平成28年5月31日議事録7頁）とある通りです。

各管理組合及び分譲業者におかれましては、各マンションの個別の状況に照らし、旧標準管理規約（継続して用いても差し支えありません）、新標準管理規約、そしてこの改良版標準管理規約を参照し、適切な管理規約を作成されることを願うものです。

平成28（2016）年9月

一般社団法人日本マンション学会 理事会  
一般社団法人日本マンション学会 管理規約特別研究委員会  
N P O 法人全国マンション管理組合連合会理事会と共同で作成したもの

# 改良版マンション標準管理規約（一般・単棟型）

## ○○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 占有者 区所有法第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 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 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。
- 九 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。

#### （規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議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。

#### （規約及び総会の決議の効力）

第5条 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（賃借人）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。

(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、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 外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

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(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 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。

多人数を居住させるいわゆる脱法ハウス・シェアハウスや、宿泊等に利用する民泊などは禁止する。

暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為については禁止する。

#### (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、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 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  
理事事務（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条第六号の「理事事務」をいう。）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。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの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、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。
- 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。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(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。
- 3 区分所有者は、契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、当該契約を解約することができることを賃貸契約書に書き込まなければならない。

## 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、管理組合の構成員として対象物件の管理が常に適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

(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。
- 3 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(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 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 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ぬ。

#### (損害保険)

第24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について、区分所有者を代理する。

## 第2節 費用の負担

#### (管理費等)

第25条 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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

- 2 管理費等の額については、各区分所有者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26条 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。

#### (管理費)

第27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 管理員人件費
- 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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 **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要する費用**

- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第28条 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、積み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。

- 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 敷地及び共用部分等の変更
  - 四 建物の建替え 及びマンション取り壊し・建物敷地売却・建物取り壊し敷地売却・建物更新（一棟リノベーション）（以下「再生等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
  - 五 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項の再生決議（以下「再生決議」という。）又は再生に関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの再生等の円滑化等に関する法律（以下本項において「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。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又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、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え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 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション再生決議の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却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。
- 4 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、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。

(使用料)

第29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、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30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。所在不明区分所有者で裁判所の認定を受けた者は総会時の母数から除く。

2 区分所有者は、国外にいる場合、専有・共用部の管理を行なう国内管理人を選任できる。国内管理人は総会に出席し議決権を行使できる。国内管理人は修繕積立金などの債務を弁済する義務を負う。

3 管理不全専有部分・管理不全共用部分について、管理組合理事長や利害関係人は管理人の選任を裁判所に請求できる。管理人は裁判所の許可を得て管理に必要な費用や報酬を負担することができる。

(届出義務)

第31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32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及び長期修繕計画書の管理
- 四 再生等に係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 五 適正化法第103条第1項に定める、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 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
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との涉外業務
- 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
- 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

(業務の委託)

### 第33条

管理組合は、事務管理業務（会計などの基幹事務とそれ以外）、管理員業務、清掃業務（日常清掃と特別清掃）、建物・設備管理業務を一括または個別に委託することができる。

ただし、管理の主体は管理組合であり、日常的には理事会が責任をもって運営する。

(専門的知識を有する者の活用)

第34条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「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。

(マンション内の人住まい居住者対応)

第34条の1 マンション内で、一人住まいで認知症の疑いがある居住者がいることが判明した場合には、理事会は緊急連絡先に連絡し、対応を促す。緊急連絡先が明示されていない場合は、理事会が地域包括支援センターに連絡し、対応を委ねる。

(マンション内の認知症対応)

第34条の2 理事会は日常から、地域包括支援センターの協力を得てマンション内で「認知症サポーター講座」を開くなどして、認知症対応を積極的に進める。

## 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 **1名～○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～○名
  - 五 監事 **1名～○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、規約及び使用細則その他細則（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。
- 1 規約、使用細則等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
  - 2 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
  - 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、その結果を総会に報告しなければならない。
- 2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業

務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。
- 5 監事は、緊急を要すると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 6 前項の規定による請求があつた日から5日以内に、その請求があつた日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

#### 第4節 総会

(総会)

第42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。

(総会の代理出席)

第42条の1 総会の代理出席は、区分所有者の配偶者・同居する一親等・同居していないが区分所有者からの委任状を持参しなおかつ理事会が承認した法定相続人まで認める。

(リモート総会)

第42条の2 管理組合の総会には、パソコン・スマホなどを活用したリモート（ウェブ）出席を認める。リモートの手段を所持していない区分所有者は、それを所持している区分所有者のもとに参考して出席することを認める。

- 2 リモート（ウェブ）出席を認めた総会も、管理組合の最高意思決定機関であり、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、リモート（ウェブ）総会においては、とりわけ事前に必要な資料を整備配布し、適切な判断が行われるよう努めるものとする。

(招集手続)

第43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（会議の目的が再生等の決議であるときは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出をしたあと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と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、会議の目的が再生等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 会議の目的が再生等の決議であるときは、前項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。
  - 一 再生等を必要とする理由
  - 二 再生等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
  - 三 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
  - 四 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 会議の目的が再生等の決議であるときは、第4項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。
  - 一 再生等の決議を必要とする理由
  - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
  - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 再生等の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か月前までに、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。
- 8 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。
- 9 第1項（会議の目的が再生等の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（会議の目的が再生等の決議であるときは、2か月と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、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、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46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 組合員又は代理人は、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47条 総会の会議は、前条第1項に定める区分所有者・議決権の各過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、出席組合員の区分所有者・議決権の各過半数で決する。

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、総会出席者及び総会出席議決権の各4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 区分所有法第58条第1項（義務違反の区分所有者が所有する専有部分の使用禁止請求）、第59条第1項（義務違反の区分所有者が所有する専有部分の競売請求）又は第60条第1項（義務違反の占有者=賃借人が借りている部分の契約解除及び引渡し請求）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 再生等の決議は、第2・3項にかかわらず、組合員総数・議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、耐震性・外壁・火災・配管・バリアフリーのいずれかで、法務大臣が定める基準に適合しないときは、組合員総数・議決権総数の各4

### 分の3以上とする。

- 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、規約の制定、変更又は廃止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べきときは、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。
- 9 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、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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 五 長期修繕計画の作成又は変更
  - 六 第28条第1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及び修繕積立金の取崩し
  - 七 第28条第2項及び第3項に定める建物の建替え等に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
  - 八 修繕積立金の保管及び運用方法
  - 九 第21条第2項に定める管理の実施
  - 十 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
  - 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - 十二 区分所有法第62条第1項の場合の再生等及び円滑化法第108条第1項の場合の再生等
  - 十三 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
  - 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 マンションの専有部分の生活（個人）賠償特約保険について、マンションでの一括付保

### 十六 その他管理組合の業務に関する重要事項

#### (議事録の作成、保管等)

- 第49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、議事録の閲覧を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、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

- 第50条 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は、組合員全員の書面による合意があったときは、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項及び第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

#### (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。

#### (理事の資格)

- 第51条の1 理事の就任は、区分所有者の配偶者・同居する一親等・同居していないが区分所有者からの委任状を持参しなおかつ理事会が承認した法定相続人まで認める。

#### (リモート理事会)

- 第51条の2 理事会は、パソコン・スマートフォンなどを活用したリモート（ウェブ）理事会を開催できる。リモートの手段を所持していない理事は、それを所持している理事のもとに参加して出席することを認める。
- 2 理事会は、リモート（ウェブ）出席者を含め、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。

#### (招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が〇分の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（建替え決議又はマンションの敷地売却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8項までを除く。）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 次条第1項第五号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。
- 3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4 理事会は、理事会で議論された内容を簡潔にまとめ、広報紙で各戸に配布するか、または掲示板に掲載して区分所有者および居住者に周知する。

（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 その他の総会提出議案
  - 五 第17条 （専有部分の修繕） 及び第22条 （窓の改修） に定める承認又は不承認
  - 六 第58条第3項 （緊急事前支出） に定める承認又は不承認
  - 七 第60条第4項 （滞納管理費等に対する法的措置） 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 第67条 （規約に違反した組合員・居住者） に定める勧告又は指示等
  - 九 総会から付託された事項
  - 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 
- 2 第48条 （総会決議事項） の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

（大規模修繕）

第54条の1 大規模修繕（壁・屋上屋根防水、給排水管・エレベーター取替）は、長期修繕計画に基づいて行う。長期修繕計画は原則30年先までを見通したものとし、隨時見直し、総会で決議する。

（専有部分の工事）

第54条の2 納付水管など共用部分と接続している専有部分の工事は、共用部分の工事の際に、総会決議により一括して修繕積立金でおこなうことができる。

（修繕積立金）

第54条の2 理事会は長期修繕計画に見合う資金計画を立案し、それにより、修繕積立金額を総会で決議し、積み立てる。

（大規模修繕説明会）

第54条の3 大規模修繕を行う前に、理事会は、総会とは別に大規模修繕説明会を行い、見積書の取得経過、見積書の工事内容の説明、工事中の注意事項などの説明をおこなう。

（専門委員会の設置）

第55条 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

（会計年度）

第56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57条 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。

（収支予算の作成及び変更）

第58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。

3 理事長は、第56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。

- 一 第27条 **(管理費の使途)** 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
- 二 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って、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
- 4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5 理事会が第54条第1項第十号 **(災害緊急)** の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6 理事長は、第21条第3項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第59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60条 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口座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、当月分は別に定める徴収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 理事会は1カ月滞納者には、注意喚起の電話・メール発信・書面送付を行う。  
3カ月以上の滞納者には、法的措置をとる旨の文言を記載した督促状を送付する。  
半年以上の滞納者には、弁護士名の督促状を送付し、弁護士費用もあわせて請求する。1年以上の滞納者からは、滞納残高を確認する承諾書に署名または押印した文書を取得する措置をとる。

- 4 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追行することができる。
- 5 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 **(管理費の使途)** に定める費用に充当する。
- 6 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61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25条第2項 **(持ち分比率)** 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。

(預金口座の開設)

第62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63条 管理組合は、第28条第1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。

(帳票類等の作成、保管)

第64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。

2 理事長は、第32条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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。

3 理事長は、第49条第3項 **(総会議事録閲覧)** (第53条第4項において準用される場合を含む。)、本条第1項及び第2項並びに第72条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、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。

(消滅時の財産の清算)

第65条 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 雜則

(取り壊し積立金)

第65条の1 マンションの取り壊し費用は、管理費・修繕積立金会計とは別に、

各区分所有者から毎月徴収し、管理していく。

\*注： 毎月千円程度であれば、50戸80年として約5千万円となる。これが最低となるが、できれば3千円程度が必要。

(義務違反者に対する措置)

第66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。

(災害対策と各種名簿)

第66条の1 マンションの地震・水害・停電・集団感染などによる災害時対策として、日常的に区分所有者名簿・居住者名簿・緊急時連絡先名簿・要支援者名簿・サポーターナン簿を備えておく。これらの関係者は固定電話・携帯電話などの連絡先について、理事会に提出する。

なお、提出された名簿および連絡先は、マンション管理と非常時の連絡以外に使用しない。

(防災)

第66条の2 管理組合は、自治体が作成するハザードマップにより、津波・水害・土砂崩れなどの災害に備え、常日頃から防水壁や防災装備品などの準備をしておき、対策をマンション住民に周知する。

(感染症対策)

第66条の3 感染症について、管理組合は科学的知見に基づき冷静な対応を心掛け、万一マンション内で発生が確認された場合は、地域の保健所と連携をとり、対処する。

その場合、理事会として、発生者名・部屋番号など感染者が特定されるような対応はしない。

(理事長の災害時保存行為)

第66条の4 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。）を行うことができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分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「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に

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 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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、次の措置を講ずることができる。
  - 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追行すること
  - 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 共用部分の瑕疵担保責任について売買契約不履行又は不法行為責任を問う訴訟等において、理事長は、現区分所有者だけでなく、売買等で区分所有権を譲渡した旧区分所有者の権利一切も代理する。旧区分所有者は共用部分に対する一切の権利を放棄するものとする。**

- 5 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及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 6 前項に基づき請求した弁護士費用及び差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。
- 7 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となつたときは、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。

(合意管轄裁判所)

- 第68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48条第十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69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。

(細則)

- 第70条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第71条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他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。

(規約原本等)

第72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、規約原本の閲覧を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ときは、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、署名押印した上で、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。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」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、規約原本等及び使用細則等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、平成〇年〇月〇日から効力を発する。