

2019年7月7日開催

第12期定期総会 別冊資料（第4号議案）

## 管理規約改正（案）

パデシオン西大津管理組合

# 管理規約改正案資料の見方

[左側が改正案]

[右側が現行]

管理規約改正案	現行管理規約
<p>(目的) <b>現行通り</b> ← 現行管理規約の通りで変更はありません。</p> <p>第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、パデシオン西大津の管理又は使用に関する事項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。</p>	<p>(目的)</p> <p>第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、パデシオン西大津の管理又は使用に関する事項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。</p>
<p>(管理組合) <b>改正</b> ← 現行の管理規約から改正を表しています。</p> <p>第3条 区分所有者は、<u>区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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パデシオン西大津管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。</u></p>	<p>(管理組合)</p> <p>第3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パデシオン西大津管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。</p>
<p>[備考] ← 改正、新設する理由を表しています。</p>	
<p>(ペットの飼育) <b>新設</b> ← 現在の管理規約には無い条文で新たに設置する条文を表しています。</p> <p>第19条 <u>ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者及び占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。</u></p>	
<p>現行 第24条(専有部分の管理) <b>削除</b></p> <p>↑</p> <p>現行の条文の削除を表しています。</p>	<p>(専有部分の管理)</p> <p>第24条 <u>本対象物件の専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が事故の責任と負担において管理する。</u></p>

管理規約改正案

第1章 総 則

(目的) **現行通り**

第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、パデシオン西大津の管理又は使用に関する事項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) **現行通り**

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。

- ① 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。
- 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 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 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：敷地使用権について、パデシオン西大津の敷地に登記された権利をいう。

(規約及び総会の決議の遵守義務) **現行通り**

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、使用細則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、同居する者及び占有者に対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

現行管理規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この管理規約(以下「規約」という。)は、パデシオン西大津の管理又は使用に関する事項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。

- ① 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。
- 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 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 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：敷地使用権について、パデシオン西大津の敷地に登記された権利をいう。

(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、使用細則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、使用細則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) **現行通り**

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表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) **改正**

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(相続人等)及び特定承継人(売買及び交換等による承継人又は、競落による落札人)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。

〔備考〕

・包括承継人及び特定承継人の意味を明記。

(管理組合) **改正**

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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パデシオン西大津管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所をパデシオン西大津内に置く。

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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲) **改正**

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。

① 住戸番号を付した住戸(以下「住戸部分」という。)

② 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。

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。

(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パデシオン西大津管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をパデシオン西大津に置く。

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(以下「住戸部分」という。)及び店舗番号を付した店舗とする。

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 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 ) 現行通り

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 ) 現行通り

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 ) 現行通り

第10条 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ものとする。

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。

( 分割請求及び単独処分の禁止 ) 改正

第11条 区分所有者は、敷地及び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 ) 改正

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 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13

③ 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、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。

( 分割請求及び単独処分の禁止 )

第11条 区分所有者は、敷地及び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

( 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。

2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用し

条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

- 4 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、前二項の使用及び暴力団の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。

〔備考〕

- ・住戸部分と店舗部分を明確に分けました。

（敷地及び共用部分の用法）**現行通り**

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权）**改正**

第14条 区分所有者は、別表3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、アルコーブ、一階に面する庭、店舗用駐車場、店舗用駐輪場等（以下この条及び、第22条（敷地及び共用部分等の管理）第1項及び別表第3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、専用使用权を有することを承認する。

- 2 一階に面する庭、ルーフバルコニー及び店舗駐車場・駐輪場について専用使用权を有している者は、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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

（駐車場の使用）**改正**

第15条 管理組合は、指定された駐車場について、特定の住戸部分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 住戸の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。

てはならない。

- 4 店舗1・店舗2・店舗3の3区画については、本条項の適用外とする。

（敷地及び共用部分の用法）

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）

第14条 区分所有者は、共用部分のうち別表第3に掲げる専用部分（以下「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权を有することを承認する。但し、火災等緊急発生の場合はこの限りではない。

- 2 専用庭、ルーフバルコニー及び専用駐車場について専用使用权を有している者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納付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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場の専用使用权）

第15条 管理組合は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場貸借契約により専用使用权を設定することができる。

- 2 駐車場について専用使用权を有している者は、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 区分所有者が、その専有する専有部分を、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の専用使用权は消滅する。但し、第三者に貸与した場合においてのみ、理事会決議にて、

4 駐車場使用者は、別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。

5 バイク置場、ミニバイク置場使用契約についても本条項を適用するものとする。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）**改正**

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。

① 管理員事務室、倉庫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条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者

② 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

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。

〔備考〕

・電気室の使用を特定の電力会社のみとすることを変更しました。

（専有部分の修繕等）**改正**

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もしくは取替え（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、承認を受けようとする日の3週間前までに設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面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き共用部分等に及ぼす影響が

駐車場専用使用権を継続させることができる。

4 前条にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を専用使用することができる。

5 バイク置場、ミニバイク置場賃貸借契約についても本条項を適用するものとする。

（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。

① 管理員室、倉庫、管理員住戸、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条第六号の「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 テレビ共視聴設備 テレビ電波障害対策者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合が総会の決議を経て、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38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、

軽微であると認める場合であっても、承認するとき、又は不承認とするときは、理事会（第53条に定める理事会をいう。）の決議を経なければならない。

ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

- 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 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
- 7 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。
- 8 区分所有者は、第1項の承認を必要と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。

〔備考〕

- ・承認を必要とするものの具体例として「床のフローリング」「ユニットバスの入替」「間取りの変更」など。
- ・修繕等の工事の結果の事後的な影響について、発注者の区分所有者の責任等を明記。
- ・承認を要しない修繕等であっても、工事期間中の業者の立入りや資機材の搬入等で影響が想定されるため、事前申請を必要とした。

（使用細則）改正

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。

又は不承認としようとするときは、理事会（第54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、修繕等の箇所に立入り、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。

（使用細則及びその他細則）

第18条 区分所有者は、使用細則及びその他細則（以下「使用細則等」という。）に定める事項を誠実に遵守しなければならない。

- ① 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。

( ペットの飼育 ) **新設**

第 19 条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

〔備考〕

- ・ペット飼育細則は存在するが、飼育細則の改正は過半数決議であるため、管理規約で設定をした。
- ・全階住戸で飼育できるのは小動物のみ、1階住戸のみ飼育できるのは小動物以外に犬・猫。

( 専有部分の貸与 ) **現行通り**

第 20 条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本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、その貸与にかかわ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を誓約させた届出書を管理組合に提出しなければならない。
- 3 第 1 項の場合において、当該第三者の違反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。

( 暴力団の排除責任 ) **新設**

第 20 条の 2 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、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- ① 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第六号に規定する暴力

② ペットの飼育については、別にペット飼育細則を定めるものとする。

③ 集会室の使用については、別に集会室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は、この規約及び使用細則等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等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 第 1 項の場合において、当該第三者の違反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。

団員をいう。以下同じ。)ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する。

② 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にして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

③ 区分所有者が前号の権利を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して権利を行使することができること。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第③号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員でないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約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。

〔理由〕

・現行の第21条(暴力団の排除責任)を標準管理規約にあわせた。

## 第5章 管 理

### 第1節 総則

(区分所有者の責務) **現行通り**

第21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。

**現行第21条(暴力団の排除責任)削除**

## 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。

(暴力団の排除責任)

第21条 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又は貸与してはならないと共に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、もしくは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、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、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
- ③ 対象物件内又は本物件に近接する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係のある者のこれらの犯罪の実行

( 敷地及び共用部分等の管理 ) **改正**

- 第 22 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、バルコニー等の保存行為（区分所有法第 18 条第 1 項ただし書きの「保存行為」をいう。）以下同じ。）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 区分所有者は、第 1 項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている

- ④ 対象物件内又は本物件に近接する場所において、粗野又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
- 2 区分所有者は、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貸借契約書を取り交わさなければならないものとする。
- 3 前項により契約を解除された場合、借受人は解除の翌日から明け渡し完了日までの日割計算による家賃の 2 倍に相当する金員を、賃貸人である区分所有者に支払うものとする。
- 4 区分所有者又は借受人が前条第 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。
- 5 区分所有者が第 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。
- 6 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。
- 7 第 5 項に関する費用は、訴訟に伴う弁護士費用を含め、一切当該区分所有者の負担とする。

( 敷地及び共用部分等の管理 )

- 第 22 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。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もの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。

場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りではない。

4 前項の申請及び承認手続きについては、第17条（専有部分の修繕等）第2項、第5項及び第7項の規定を準用する。ただし、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。

6 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、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・保存行為：バルコニーの清掃や窓ガラスが割れたときの入替など。
- ・緊急を要するもの：例えば台風により窓ガラスが割れた場合は、同仕様でガラスを入替えることができる。
- ・大規模な災害や突発的な被災では、理事会の開催も困難であることから、応急的な修繕行為の実施を理事長単独で判断し実施できることとした。

（窓ガラス等の改良）**新設**

第23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ことができる。

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5項及び第7項の規定を準用する。ただし、同上第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第23条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

・防犯、防音、断熱等の住宅の性能の向上のため行われる開口部の改良工事については原則として、他の共用部分と同様に計画修繕の対象とするが、一部の住戸において緊急かつ重大な必要性が生じた場合で計画修繕として改良工事を行うことが困難な場合は、専有部分の修繕の同様の手続で、区分所有者の責任と負担において工事ができる。

( 必要箇所への立入り ) **改正**

**第24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って、緊急に立ち入らないと共用部分等又はその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ない。

〔理由〕

・標準管理規約にあわせました。

・緊急の立入りが認められるのは、災害時等における共用部分に係る緊急的な工事に伴い必要な場合や、専有部分における大規模な水漏れ等、そのまま放置すれば他の専有部分や共用部分に物理的・機能上重大な影響を与えるおそれがある場合。

**現行第24条（専有部分の管理）削除**

**現行第25条（損害賠償）削除**

( 必要箇所への立入り )

**第23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。

( 専有部分の管理 )

**第24条** 対象物件の専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

( 損害賠償 )

**第25条** 区分所有者及び占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意又は過失により対象物件又はその他の区分所有者もしくはその

( 損害保険 ) 改正

第 25 条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震保険、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。

## 〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

## 第 2 節 費用の負担

( 管理費等 ) 改正

第 26 条 区分所有者は、敷地及び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「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 修繕積立金
- ③ 専用庭使用料
- ④ ルーフバルコニー使用料
- ⑤ 駐車場使用料
- ⑥ バイク置場使用料
- ⑦ 店舗駐市場使用料
- ⑧ 店舗駐輪場使用料

- 2 管理費、修繕積立金の額については、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。

他の居住者等に損害を与えた場合被害者の請求に従い、直ちに原状回復、その他の方法により償わなければならない。

## ( 損害保険 )

第 26 条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

① 対象物件に対する次の損害保険契約

イ 共用部分等の火災保険

ロ 賠償責任保険

② 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管

- 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。

3 管理組合は前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。

4 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

## 第 2 節 費用の負担

## ( 管理費等 )

第 27 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。

- ① 管理費
- ② 修繕維持積立金

- 2 前項各号の額については、概ね別表第 4 の各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとし、別表第 5 のとおりとする。

3 前号に基づき算出した金額の10円未満の端数は四捨五入とする。

4 持分計算による床面積は壁芯計算に基づく。

5 管理費、修繕積立金の額の算定及び徴収にあたっては、専有部分、附属設備の使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・専用庭などの使用料も管理費等とすることで承継されるものとした。

（承継人に対する債権の行使）**改正**

第27条 管理組合が第26条に規定する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（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は、競落による落札人）に対しても行うことができる。

（承継人に対する立替金の請求）**新設**

第28条 包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となった者は、管理組合が立て替えた立替金を管理組合に納入しなければならない。

〔備考〕

- ・前区分所有者が滞納した管理費等は、新区分所有者に承継されるが、管理組合が立替えた債権についても管理規約で承継されることを明確化しました。

（管理費）**改正**

第29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。

- 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 備品費、通信費その他の事務費
- ⑤ 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- ⑥ 経常的な補修費
- ⑦ 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- ⑧ 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 管理組合の運営に必要な費用

（承継人に対する債権の行使）

第28条 管理組合が管理費等並びに専用使用料等の区分所有者に対して有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる。

（管理費）

第29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。

- 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 備品費、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、消毒費及び塵芥処理費
- ⑧ 管理委託費
- ⑨ 敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用
- ⑩ 近隣用テレビ共視聴施設の維持管理
- ⑪ 上下水道料金・電気代等の公共料金

⑪ その他第34条(業務)に定める業務に要する費用(第30条に規定にする経費を除く。)

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

(修繕積立金) **改正**

第30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。

- 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、共用部分及び附属施設の変更
- ④ 建物の建替え及びマンション敷地売却(以下「建替え等」という。)に係る合意形成に必要な事項の調査
- ⑤ その他敷地、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な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議(以下「建替え決議」という。)又は建替えに関する区分所有者の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項のマンション敷地売却決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)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。

⑫ 専門的知識を有する者の活用に要する費用

⑬ 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

⑭ 管理組合の運営に要する費用

(修繕維持積立金及び修繕維持積立一時金)

第30条 管理組合は、修繕維持積立金を修繕積立金として積み立てるものとする。

2 修繕維持積立金は、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理由により必要となる修繕
- ③ 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- ④ 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- 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な管理

3 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。)又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。

4 修繕維持積立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、別に定める修繕維持積立一時金(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区分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 この一時金は第2項各号の経費に充当する。

5 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。

6 修繕積立金については、管理費とは区分けして経理しなければならない。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

（使用料）**改正**

第31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ことができる。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）**現行通り**

第32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）**現行通り**

第33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）**改正**

第34条 管理組合は、建物並びに敷地及び附属施設の管理のため、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（以下本条及び第50条（議決事項）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
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 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

5 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。

6 修繕維持積立金については、管理費とは区分けして経理しなければならない。

（専用使用料）

第31条 専用使用料その他敷地及び共用部分などに係る使用料は、管理費充当する。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

（組合員の資格）

第32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33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34条 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、消毒及び塵芥処理
- ② 組合管理部分の修繕
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

の管理

- ④ 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- ⑤ 適正化法第 103 条（設計図書の交付等）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
- 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、地震保険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及び運営
- ⑩ 修繕積立金の運用
- ⑪ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑫ 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- ⑬ 防火防災に関する業務
- ⑭ 広報及び連絡業務
- ⑮ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑯ その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

（業務の委託等）**現行通り**

第 35 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「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。

（専門的知識を有する者の活用）**現行通り**

第 36 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。

⑤ 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

- ⑦ 適正化法第 103 条に定める宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- ⑨ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ④ 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
- ⑥ 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
- ⑧ 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- ⑪ 修繕維持積立金の運用
- 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 広報及び連絡業務
- ⑯ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑰ 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- ⑱ 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
- ⑲ 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 35 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「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。

（専門的知識を有する者の活用）

第 36 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。

現行第 37 条 (共同防火管理協議会) 削除

第 3 節 役員

(役員) 改正

第 37 条 管理組合には、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 1名
- ④ 理事 (理事長及び副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 若干名
- ⑤ 監事 1名

2 理事及び監事は、パデシオン西大津に現に居住する組合員 (組合員が法人の場合には、その役員又は従業員) のうちから、総会で選任する。又、現に居住する組合員の配偶者、又は同居する 2 親等以内の親族を役員とすることができる。

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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

(役員の任期) 現行通り

第 38 条 役員の任期は、2 年とし、原則半数交代とする。ただし、再任を妨げない。なお、任期期間中であってもやむを得ない事情で役員を続けることができなくなった場合は、理事会の承認を得て辞任することができる。

2 役員に欠員が生じたときは、前条の第 2 項の規定にかかわらず理事会で補充選任できるものとし、そ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。

(共同防火管理協議会)

第 37 条 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

(役員)

第 38 条 管理組合には、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 1名
- ④ 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 若干名
- ⑤ 監事 1名

2 理事及び監事は、パデシオン西大津に現に居住する区分所有者又は現に居住する成年に達した区分所有者の配偶者及び 2 親等親族の内から、総会で選任する。

3 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第 39 条 役員の任期は、2 年とし毎年半数改選する。但し、再任を妨げない。なお、任期期間中であってもやむを得ない事情で役員を続けることができなくなった場合は、理事会の承認を得て辞任することができる。

2 役員の辞任等により欠員が生じたときは、前条第 2 項の規定にかかわらず理事会で補充選任できるものとし、その役員の任期は、辞任等する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 ) 改正

第 39 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 ) 改正

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。

① 規約、使用細則等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、定期総会において、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。

5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

## 〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

## ( 副理事長 ) 現行通り

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 ) 改正

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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに当該事実を監事に報告しなければならない。

## ( 役員の誠実義務等 )

第 40 条 役員は、法令、規約及び使用細則等その他細則（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 41 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他、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、定期総会において、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 42 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 43 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。

3 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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

(監事) **改正**

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、いつでも、理事及び第40条第1項第②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、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実もしくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

#### 第4節 総会

(総会) **現行通り**

第44条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に招集しなければならない。

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44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45条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

2 総会は、定期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、定期総会を毎年1回、新会計年度開始以後3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 ) 改正

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(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは2ヶ月前)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55条(総会の会議及び議事)第3項第①号、第②号もしくは第④号に掲げる事項の決議又は建替え決議もしくは敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、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。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の建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 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、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。

- ① 売却を必要とする理由
- ② 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)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。)又は建替えをしない理由

- 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46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(会議の目的が建替決議であるときは2ヶ月前)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宛先に発するものとする。但し、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宛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50条第3項第①号第②号もしくは第④号に掲げる事項の決議又は同条第4項の建替決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的が建替え決議であるときは、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。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の建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

③ 耐震改修に要する費用の概算額

- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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。
- 8 第47条(出席資格)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(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・建替え、マンション敷地売却等の総会の招集手続等を明確化しました。
- ・総会の招集を1週間前から2週間前へ変更。

(組合員の総会招集権) 改正

- 第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条(議決権)第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(会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、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 第2項により招集された臨時総会においては、第44条(総会)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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

(出席資格) 現行通り

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

6 建替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48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。

8 第1項(会議の目的が建替決議であるときを除き)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47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49条第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 前項により招集された臨時総会においては、第45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48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

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おいて、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 ) **改正**

**第48条** 組合員は、その所有する住戸1戸及び店舗1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸又は店舗1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - ① その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一等親の親族
  - ② その組合員の住戸に同居する親族
  - ③ 他の組合員
- 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。

[備考]

・標準管理規約にあわせました。

( 総会の会議及び議事 ) **改正**

**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、変更又は廃止
  - 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

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49条** 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。

- 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、あわせて一つの組合員とみなす。
- 3 前項により一つ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。

( 総会の会議及び議事 )

**第50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、変更又は廃止
  - 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築物の耐震改修を除く。)

- ③ 区分所有法第 58 条 (使用禁止の請求) 第 1 項、第 59 条 (区分所有権の競売の請求) 第 1 項又は第 60 条 (占有者に対する引渡し請求) 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場合の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 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 マンション敷地売却決議は、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。
- 6 前 5 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。
- 7 第 3 項第①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。
- 8 第 3 項第②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。
- 9 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占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 1.0 総会においては、第 45 条 (招集手続) 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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・可否同数の場合について、現行は議長の決するところとなり、議長が議決権を 2 個持つことになり兼ねないため、否決とした。
- ・敷地及び共用部分等の変更について、耐震改修はその変更にあたらないうこととした。

わなないものを除く。) 又は処分

- ③ 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
- 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①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又は処分が、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。
- 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 46 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 ) 改正

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。

- ① 収支決算及び事業報告
- ② 収支予算及び事業計画
- ③ 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ④ 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 第 30 条 (修繕積立金) 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及び修繕積立金の取崩し
- ⑦ 第 30 条第 3 項及び第 4 項に定める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
- ⑧ 修繕積立金の保管及び用方法
- ⑨ 第 22 条 (敷地及び共用部分等の管理) 第 2 項に定める管理の実施
- ⑩ 区分所有法第 57 条 (共同の利益に反する行為の停止等の請求) 第 2 項及び前条第 3 項第③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
- ⑪ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑫ 区分所有法第 62 条 (建替え決議) 第 1 項の場合の建替え及び円滑化法第 108 条第 1 項の場合のマンション敷地売却
- ⑬ 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
- ⑭ 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- ⑮ その他管理組合の業務に関する重要事項

## 〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・建替え及び敷地売却に関する経費支出について追記。

## ( 議 事 録 の 作 成 、 保 管 等 ) 改正

第 51 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。

## ( 議 決 事 項 )

第 51 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。

- ① 収支決算及び事業報告
- ② 収支予算案及び事業計画案
- 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、変更又は廃止
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 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為の資金の借入れ及び修繕維持積立金の取崩し
- ⑦ 第 30 条第 3 項に定める建物の建替え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
- ⑧ 修繕維持積立金の保管及び運用方法
- ⑨ 第 22 条第 2 項に定める管理の実施
- ⑩ 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第③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
- 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 役員を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 30 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。

## ( 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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・現行第53条（総会の決議に代わる書面による合意）削除のため「前条の書面」を削除。
- ・議事録署名人について、出席理事から出席組合員へ変更。

（書面による決議）**改正**

**第52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、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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・現行第53条（総会の決議に代わる書面による合意）

#### 第5節 理事会

（理事会）**改正**

**第53条** 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる業務を行う。

- ① 規約若しくは使用細則又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定

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。

（書面による決議）

**第53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る時は、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54条** 理事会は、理事をもって構成する。

② 理事の職務の執行の監督

③ 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

（招 集）**改正**

**第54条** 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が2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 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から30日以内の日を理事会の日とする理事会の招集が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第45条（建替え決議又はマンション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。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・理事長が理事会を招集しない場合の手続を明記。

（理事会の会議及び議事）**改正**

**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 次条第1項第⑤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 議事録については、第51条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第51条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

5 理事が理事会に出席できない場合は、その配偶者若しくは成人に達し

2 理事会の議長は、理事長が務める。

（招 集）

**第55条** 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 理事会の招集手続については、第46条（建替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。

（理事会の会議及び議事）

**第56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。ただし、第52条第2項中「総会に出席した理事」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

た同居の親族に限り、代理出席を認める。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・理事が理事会に出席できない場合の代理出席を明確化しました。

（議決事項）**改正**

**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。

- ① 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- ② 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- ③ 長期修繕計画書の作成又は変更に関する案
- ④ その他の総会提出議案
- ⑤ 第17条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認
- ⑥ 第60条第3項に定める承認又は不承認
- ⑦ 第62条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法措置の追行
- ⑧ 第69条に定める勧告又は指示等
- ⑨ 総会から付託された事項
- ⑩ 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50条（議決事項）の規定にかかわらず、理事会は、前項の第⑩号の決議をした場合においては、当該決議にかか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。

〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。
- ・地震、台風などの災害等で総会の開催が困難（避難や交通手段の途絶等）な場合、理事会の判断で応急修繕や修繕積立金との取崩しなどを明記しました。

（専門委員会の設置）**現行通り**

**第57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、調査又は検討の結果を理事会に具申する。

（決議事項）

**第57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。

- 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又は変更に関する案
- ③ 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 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69条に定める勧告又は指示等
- ⑦ 総会から付託された事項

（専門委員会の設置）

**第58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、調査又は検討の結果を理事会に具申する。

第7章 会計

( 会計年度 ) **改正**

第58条 管理組合の会計は、毎年5月1日から翌年4月末日までとする。

( 管理組合の収入及び支出 ) **改正**

第59条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31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 ) **改正**

第60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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58条(会計年度)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。

① 第32条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

② 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

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56条(議決事項)第1項第⑩号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22条(敷地及び共用部分等の管理)第6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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

第7章 会計

( 会計年度 )

第59条 管理組合の会計は、毎年5月1日から翌年4月末日までとする。但し初年度においては、第78条に定める管理組合の成立日から翌年4月末日までを会計年度とする。

( 管理組合の収入及び支出 )

第60条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費及び第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第29条から第31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61条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

・新会計年度開始後、新年度の予算承認されるまでの経費の支出ができることを明確化しました。

( 会計報告 ) **現行通り**

**第 61 条** 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、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 ) **改正**

**第 62 条** 管理組合は、第 26 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料について、組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 64 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 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 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

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迫ることができる。

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 29 条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。

[備考]

・管理費等の徴収日について、収納代行会社の変更の都度引落とし日が変わる可能性があるため、明確な日を示すことを避けました。

( 管理費等の過不足 ) **改正**

**第 63 条** 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議を経た場合は、その

( 会計報告 )

**第 62 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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

( 管理費等の徴収 )

**第 63 条** 管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 31 条に定める使用料について、組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 65 条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月末までに一括して徴収する。但し、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おいて、管理組合は、その未払金額について年利 18% の遅延損害金、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 項の遅延損害金は、管理費に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

6 管理費等及び専用使用料については事由の如何を問わず、それぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

( 管理費等の過不足 )

**第 64 条** 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰金は翌年度における管理費に充当する。

余剰金及び剰余金を修繕積立金会計に繰入れることができる。

- 2 管理費、修繕積立金に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第26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。

〔備考〕

- ・管理費会計の余剰金及び剰余金を総会の決議があれば修繕積立金会計に繰り入れできることを明記した。

（預金口座の開設）**現行通り**

**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）**改正**

**第65条** 管理組合は第30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。

（帳票類の作成、保管）**改正**

**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34条（業務）第③号の長期修繕計画書、同上第⑤号の設計図書及び同条第⑥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51条（議事録の作成、保管等）第3項（第55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75条（規約原本等）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に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

- 2 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して第27条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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65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66条** 管理組合は第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67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。

〔備考〕

・標準管理規約にあわせました。

（消滅時の財産の清算）**現行通り**

**第 67 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（共有持分）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

（義務違反者に対する措置）**現行通り**

**第 68 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）**改正**

**第 69 条** 区分所有者もしくは同居人又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人**もしくは店舗勤務者**（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、その同居人**もしくは店舗勤務者**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 区分所有者等がこの規約もしくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等も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。

- ① 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
- ② 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

（消滅時の財産の清算）

**第 68 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 雑則

（義務違反者に対する措置）

**第 69 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 70 条** 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者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等に違反したとき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。

- ① 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
- ② 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及び差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及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29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45条第2項及び第3項の規定を準用する。

〔理由〕

- ・1階の店舗勤務者も対象をとするため明記した。

（合意管轄裁判所）**改正**

第70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大津地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第50条第1項第⑩号に関する訴訟についても、同様とする。

（市及び近隣住民との協定の遵守）**現行通り**

第71条 区分所有者は、管理組合が大津市及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。

（近隣電波障害対策）**現行通り**

第72条 区分所有者は必要な場合において、電波障害対策者が近隣用テレビ共視聴施設の設置及び当該施設設置場所を無償使用することを認める。また保守・点検・更新についての費用は、管理組合が負担するものとする。

- 2 区分所有者は、電波障害対策者が当該施設の保守・修繕の為、当該施設へ立入することを認める。

（細則）**現行通り**

第73条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合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。

- 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及び差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及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29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46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71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大津地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第51条第1項第⑩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72条 区分所有者は、管理組合が大津市及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。

（近隣電波障害対策）

第73条 区分所有者は必要な場合において、電波障害対策者が近隣用テレビ共視聴施設の設置及び当該施設設置場所を無償使用することを認める。また保守・点検・更新についての費用は、管理組合が負担するものとする。

- 2 区分所有者は、電波障害対策者が当該施設の保守・修繕の為、当該施設へ立入することを認める。

（細則）

第74条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合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 ) 現行通り

- 第 74 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。

## ( 規約原本等 ) 改正

- 第 75 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 1 通を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 73 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、所定の指定場所に、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。

## 〔備考〕

- ・標準管理規約にあわせました。

## ( 規約外事項 )

- 第 75 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何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 76 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 1 通を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、署名捺印した上で、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。）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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

第9章 附 則

( 規約の発効 ) **改正**

第76条 この規約は、2019年7月8日から効力を発する。  
従前の規約は、この規約の効力の発生に伴い廃止する。

( 管理組合の成立 )

第77条 管理組合は、売主から区分所有者へ、区分所有権の対象となる  
専有部分の最初の引渡しがあった日をもって成立したものとす。

**現行第79条 (初代役員の任期) 削除**

**現行第80条 (経過措置) 削除**

**現行第81条 (管理費等) 削除**

第9章 付 則

( 規約の発効 )

第77条 この規約は、売主から区分所有者へ、区分所有権の対象となる専  
有部分の最初の引渡しがあった日から効力を発する。

( 管理組合の成立 )

第78条 管理組合は、前条の日をもって成立したものとす。

( 初代役員の任期 )

第79条 初代役員の任期は、前条の管理組合の成立日より初年度の会計年  
度終了日迄とする。

( 経過措置 )

第80条 初年度において、理事長等が選任されるまでの期間は、全組合員  
から管理会社が管理業務を受託し、かつ管理者として職務を代行するも  
のとする。

2 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が管理会社との間で  
締結した駐車場、バイク置場、自転車置場賃貸借契約は、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。

3 管理組合の成立以前に管理会社が、締結したパデシオン西大津の保守  
点検業務等の諸契約は管理組合が継承するものとする。

( 管理費等 )

第81条 売主から所定の引渡し日開始以後においても、なお未販売住戸が  
あった場合、原始所有者である陸備建設株式会社が、管理費・修繕維持  
積立金・当該住戸に付随する専用使用料を負担するものとする。  
但し、修繕維持積立一時金の負担は行わない。

# パデシオン西大津管理規約

## パデシオン西大津管理規約

### 第 1 章 総 則

#### 第 1 条 (目的)

この管理規約（以下「規約」という。）は、パデシオン西大津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促進し、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 2 項の区分所有者をいう。
- (3) 占 有 者：区分所有法第 6 条 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 用 部 分：区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
- (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：共用部分及び付属施設及び付属建築物をいう。
- (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 様：敷地利用権について、パデシオン西大津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、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、建物及び付属施設（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、その効力を及ぼす。
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パデシオン西大津管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
2. 管理組合は、事務所をパデシオン西大津に置く。
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

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。）及び店舗番号を付した店舗とする。
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、躯体部分を築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) 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。

第 11 条 (分割請求及び専有部分の禁止)

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、専有部分を原則、居住用として使用するものとし、専有部分を在宅事務所の目的に供する場合は、管理組合設立前は専業主、管理組合設立後は管理組合の

承認を受けなければならないものとする。但し、店舗 1・店舗 2・店舗 3 の 3 区画分については本条項の適用外とする。

第 13 条 (敷地及び共用部分の用法)

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、共用部分のうち別表第 3 に掲げる専用部分（以下「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。但し、火災等緊急発生の場合はこの限りでない。
2. 専用廊、ルーフバルコニー及び専用駐車場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。

第 15 条 (駐車場の専用使用権)

1. 管理組合は、駐車場について、管理組合が特定の区分所有者に対し駐車場賃貸借契約により専用使用権を設定することができる。
2. 駐車場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の専用使用権は消滅する。
4. 前条にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を専用使用することができる。
5. バイク貸場、ミニバイク貸場賃貸借契約についても本条項を適用するものとする。

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者に使用させることができる。
  - (1) 管理員室、倉庫、管理員住戸、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 条第六号「管理事務」をいう。）を受託し、又は委託した者）
  - (2) 電気室；関西電力株式会社
  - (3) テレビ共視機設備；テレビ放送障害対策者
2. 前項に掲げるもののほか、管理組合が総会の決議を経て、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、補修又は建物の定着する物件の取付け若しくは取替（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38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、又は不承認としようとするときは、理事会（第34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、本条の施工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。

#### 第 18 条 (使用細則及びその他細則)

1. 区分所有者は、使用細則及びその他細則（以下「使用細則等」という。）に定める事項を厳密に遵守しなければならない。
  - (1) 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。
  - (2) ペットの飼育については、別にペット飼育細則を定めるものとする。
  - (3) 集会所の使用については、別に集会所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等に定める事項をその借主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等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. 第1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。

#### 第 21 条 (暴力団の排除責任)

1. 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又は貸与してはならないとともに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、もしくは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懸入。
  - (2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
  - (3) 対象物件内又は本物件に近接する場所において暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、盗竊、賭博、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、麻薬、大麻等に関する犯罪の実行、又は貸借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
  - (4) 対象物件内又は本物件に近接する場所において粗野又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。
2. 区分所有者は、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直ちに催告を要せずに、当該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貸借契約書を取り交わさなければならないものとする。
  3. 前項により契約を解除された場合、借受人は解除の翌日から明け渡し完了日までの日割計算による家賃の2倍に相当する金員を、貸借人である区分所有者に支払うものとする。
  4. 区分所有者又は借受人が前第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。
  5. 区分所有者が第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な使用禁止を請求することができる。
  6. 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。
  7. 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 22 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もの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で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 23 条 (必要箇所への立入り)

1. 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。

第 24 条 (専有部分の管理)  
対象物件の専有部分については、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

第 25 条 (居住賠償)  
区分所有者及び占有者は、本人、その家族、使用人もしくは来訪者が故意又は過失により対象物件又はその他の区分所有者もしくはその他の居住者等に損害を与えた場合被害者の請求に従い、直ちに原状回復、その他の方法により償わなければならない。

第 26 条 (損害保険)  
1. 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承諾する。  
(1) 対象物件に対する次の損害保険契約の締結  
イ 共用部分等の火災保険  
ロ 賠償責任保険  
(2) 前号の損害保険契約に係る保険証券の保管  
2. 理事又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。  
3. 管理組合は前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。  
4. 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、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 27 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  
2. 前項各号の額については、概ね別表第 4 の各区分所有者の共有部分に応じて算出するものとし、別表 5 のとおりとする。

第 28 条 (承継人に対する債権の行使)  
管理組合が管理費等並びに専用使用料等の区分所有者に対して有する債権は、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 29 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搬費  
(4) 備品費、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、消火器及び駆込処理費  
(8) 管理委託費  
(9) 敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用  
(10) 近隣用テレビ共有観測施設の維持管理費  
(11) 上下水道料金・電気代等の公共料金  
(12) 専門的知識を有する者の費用に要する費用  
(13) 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  
(14) 管理組合の運営に要する費用

第 30 条 (修繕維持積立金及び修繕維持積立一時金)  
1. 管理組合は、修繕維持積立金を修繕積立金として積み立てるものとする。  
2. 修繕維持積立金は、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又は処分  
(4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査  
(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な管理  
3. 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。）又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 4 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。  
4. 修繕維持積立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、別に定める修繕維持積立一時金（以下「一時金」という。）も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区分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) この一時金は第 2 項各号の経費に充当する。  
5. 管理組合は、第 2 項各号の経費に充てるため借入れをした時は、修繕維持積立金をもってその償還に充てる事ができる。  
6. 修繕維持積立金については、管理費とは区分して処理しなければならない。

第 31 条 (専用使用料)  
専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料は、管理費に充当する。

## 第 6 章 管理組合

### 第 1 節 組 合 員

第 32 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ときに喪失する。

第 33 条 (届出義務)  
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

第 34 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、消火及び塵芥処理  
(2) 組合管理部分の修繕  
(3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務  
(4) 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  
(5) 建物の修繕等に係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務  
(6) 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  
(7) 適正化法第103条に定める宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書等の管理  
(8) 敷地及び共用部分等の変更、処分及び運営  
(9) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等  
(10) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務  
(11) 修繕維持積立金の運用  
(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) 広報及び連絡業務  
(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

(11) 管理組合の消滅時における残余財産の清算  
(12) 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 35 条 (業務の委託等)  
管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「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 36 条 (専門的知識を有する者の活用)  
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。

第 37 条 (共同防火管理協議会)  
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 38 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 1名  
(4) 理事 若干名  
(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)  
(5) 監事 1名  
2. 理事及び監事は、バデション区大津に現に居住する組合員の内から、総会で選任する。  
3. 理事長及び副理事長は、理事の互選により選任する。

第 39 条 (役員の内職)  
1. 役員の内職は、1年とする。但し、再任を妨げない。  
2. 補欠役員の内職は、前任者の残任期間とする。  
3. 任期の満了又は終任によって退任する役員は、後任の役員が職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おいては、その役員はその地位を失う。

第 40 条 (役員の内職業務等)  
1. 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業務を遂行するものとする。

- 役員は別に定めるところにより、役員としての活動に充てる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第 41 条 (理事長)

- 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他、次の各号に掲げる業務を遂行する。
  - 規約、使用細則等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。
  - 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 理事長は、定例総会において、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。
- 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 42 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、理事長が欠けたときはその職務を行う。

第 43 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、支出等の会計職務を行う。

第 44 条 (監事)

- 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。
- 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時は、臨時総会を招集することができる。
- 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

第 45 条 (総会)

- 管理組合の総会は、常組合員で組織する。
- 総会は、定期総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 理事長は、定期総会を毎年 1 回、新会計年度開始以降 3 ヶ月以内に招集しなければならない。
- 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。
- 総会の議長は、理事長が務める。

第 46 条 (招集手続)

- 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（会議の目的が建替決議で

あるときは 2 ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知をしなければならない。

- 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、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宛に発するものとする。
- 第 1 項の通知は、対象物件内に居住する新入会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。
- 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が、第 30 条第 3 項第 1 号、第 2 号もしくは、第 4 号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替決議であるときは、その提案の要領をも通知しなければならない。
- 会議の目的が建替決議であるときは、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。
  - 調査を必要とする理由
  - 建物の調査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概算及びその内訳
  - 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
  - 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
- 建替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、当該招集の案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。
- 第 43 条第 2 項の場合には、第 1 項の通知を完了した後遅滞なく、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。
- 第 1 項（会議に目的が建替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 47 条 (組合員の総会招集権)

- 組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 49 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。
- 理事長が前項の通知をしない場合には、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。
- 前項により招集された臨時総会においては、第 45 条第 5 項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（筆頭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、組合員のなかから選任する。

第 48 条 (出席資格)

- 組合員のほか、理事長が必要と認めたる者は、総会に出席することができる。
- 区分所有者の承認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。

#### 第 49 条 (議決権)

1. 組合員は、その所有する住戸 1 戸につき各 1 戸の議決権を有する。
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理事会までに理事長に届け出なければならない。
4. 当組合員は、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、代理権を有する書面を理事長に提出しなければならない。

#### 第 50 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、変更又は廃止
  - (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。）又は処分
  - (3) 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条の第 1 項の訴えの提起
  - (4) 建物の価額の 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ものは、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、変更又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又は処分が、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。
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 46 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。

#### 第 51 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) 収支予算案及び事業計画案
  - (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、変更又は廃止
  - (5) 長期修繕計画の作成又は変更
  - (6) 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及び修繕維持積立金の取崩し
  - (7) 第 30 条第 3 項に定める建物の修繕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
  - (8) 修繕維持積立金の保管及び運用方法
  - (9) 第 22 条第 2 項に定める管理の実施
  - (10) 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第 3 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
  - (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) 役員を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 30 条第 1 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 52 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、議長及び副議長の指名する 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、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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 53 条 (書面による決議)

1. 規約により総会において決議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時は、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

### 第 54 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 55 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おいては、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46条（送替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 56 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52条（第4項を除く。）の規定を準用する。  
ただし、第52条第2項中「総会に出席した理事」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

### 第 57 条 (議決事項)

理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算、事務報告、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出提案
- (5) 第17条に定める承認又は不承認
- (6) 第9条に定める助成又は指示等
- (7) 総会から付託された事項

### 第 58 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、専門委員会を設け、特定の課題と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 59 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年5月1日から翌年4月末日までとする。  
但し初年度においては、第78条に定める管理組合の成立日から翌年4月末日までを会計年度とする。

### 第 60 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27条に定める管理費及び第21条に定める使用料等によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより雑費用に充当する。

### 第 61 条 (収支予算の作成及び変更)

1. 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、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 62 条 (会計報告)

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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

### 第 63 条 (管理費等の徴収)

1. 管理組合は、第27条に定める管理費等及び第21条に定める使用料について、びわこ銀行本支店に組合員が各自開設する預金口座から自動引落の方法により第65条に定める口座に振り入れることとし、当月分は前月の27日に一括して徴収する。但し、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おいて、管理組合は、その未払金額について年利18%の遅延損害金、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の雑費用を加算して、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徴収に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。
4. 第2項の遅延損害金等は、管理費に充当する。
5. 組合員は、納付した管理費等及び専用使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
6. 管理費等及び専用使用料については事由の如何を問わず、それぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付しなければならない。

### 第 64 条 (管理費等の過不足)

1. 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰金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27条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど必要な金額の負担を求めることができる。

### 第 65 条 (預金口座の開設)

管理組合は、会計業務を遂行するため、びわこ銀行に管理組合の預金口座を開設するものとする。

### 第 66 条 (借入れ)

管理組合は、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。

第 67 条 (原簿類の作成、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簿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 68 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30条に定める各区分所有者の共同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 69 条 (乗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おそれがある場合には、区分所有者法第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。

第 70 条 (理事長の報告及び指示等)  
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者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、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報告又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等に違反したとき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、次の措置を講ずることができる。  
(1) 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遂行すること  
(2) 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及び差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及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第49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46条第2項及び第3項の規定を準用する。

第 71 条 (合意管轄裁判所)  
1. 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大阪地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。  
2. 第51条第1項第4号に関する訴訟についても前項と同様とする。

第 72 条 (市及び近隣住民との協定の遵守)  
区分所有者は、管理組合が大阪市及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。

第 73 条 (近隣電波障害対策)  
1. 区分所有者は必要な場合において、電波障害対策者が近隣用テレビ共視地施設の設定及び当該施設設置場所を無償使用することを認める。また、その保守・点検・更新についての費用は、管理組合が負担するものとする。  
2. 区分所有者は、電波障害対策者が当該施設の保守・修繕のため、当該施設へ立入することを認める。

第 74 条 (細 則)  
総会及び理事会の議事、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。

第 75 条 (規約外事項)  
1. 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有者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何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 76 条 (規約原本)  
1. 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。（「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。）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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。