

和泉中央南ハイツ 管理規約案(令和8年5月10日改訂版)

(前文)

和泉町共同住宅管理組合法人は、平成20年6月29日開催の臨時総会において区分所有法55条に基づき法人の解散決議を行い、承認され、和泉町住宅管理組合へ組織を変更した。これに伴い、和泉町住宅管理組合は、和泉町共同住宅管理組合法人の資産及び負債の一切を引き継ぐと共に、和泉町共同住宅管理組合法人の定期総会等において決議した事項等を遵守するものとする。

その後、令和元年5月12日の総会において、和泉町住宅管理組合から、和泉中央南ハイツ(以下ハイツという)管理組合に名称が変更された。

また「横浜市マンション管理計画認定制度」への適合の為の改定を行い、管理規約(令和5年5月14日改訂版)を発効した。

しかし、令和7年5月には、国土交通省から「区分所有法」の改正、更に同年10月には「標準管理規約」の改正が発表されたので、当ハイツ管理組合においてもそれらを受け入れて以下の管理規約を作成し総会の決議をもって令和8年5月10日から効力を発する。

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、和泉中央南ハイツ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、次の各号に掲げる用語の意義はそれぞれの当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 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。
- 十 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイルまたは電磁的記録媒体(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報

処理の用に供されるものにかかる記録媒体をいう。次号ロにおいても同じ。)をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。

十一 電磁的方法 電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を使用する方法であって次に定めるものをいう。

イ 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

(1) 送信者の使用にかかる電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

(2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受けるものの使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法

ロ 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

十二 国内管理人 区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。

十三 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。

十四 管理不全専有部分管理人 区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。

(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和泉中央南ハイツ管理組合(以下「管理組合」という)を構成する。

2 管理組合は、事務所を和泉中央南ハイツ管理事務所内に置く。

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(以下『住戸部分』という)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(別表第4図1参照)

二 玄関扉は、錠(ノブも含む)、ドアチェーン、郵便受け箱及び内部塗装部分を専有部分とし、外部塗装部分及び小口は、共用部分とする(別表第4図2参照)。

三 外部に面する窓枠及び窓ガラス(サッシ)は、専有部分に含まれないものとする。但し、窓ガラス(サッシ)は、専用使用という扱いであるため、この使用により生じた窓ガラス(サッシ)の滑車交換及び窓ガラスの破損による交換等については、専用使用する区分所有者の負担と責任において行うものとする。

四 設備配管類の給水管、ガス管及び電気配線は、本管から各戸メーターを含む部分までを共用部分とする。各戸メーターから先(住戸側)の枝管部分を専有部分とする。但し、防火設備(火災警報設備)は、専有部分に含まれないものとする(別表第4図3参照)。

五 設備配管のうち雑排水管及び汚水管は、縦管に接続する継ぎ手の手前までの枝管を専有部分とする。但し、共用部分と構造上一体となった専有部分に該当する枝管部分(給水管も含む)の修繕については施工上の困難を伴うので管理組合が行うものとするが、その費用については、原因者である区分所有者の負担とする(別表第4図4参照)。

(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、その所有する住宅の戸数による。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 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てはならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分である住居を有料の休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）として使用してはならない。

（敷地及び共用部分等の用法）

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用途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）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第22条第1項、及び別表第3において「共用部分の専用使用权」という）について別表第3に掲げるとおり、専用使用权を有することを承認する。

- 2 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。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、指定した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。なお、詳細については、別に定める駐車場使用細則によるものとする。

- 2 前項により駐車場を使用することになった者は、別に定める駐車場使用細則により敷金及び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。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が配偶者又は同居している成人である一親等までの親族であるときは、これらの者は、当該駐車場を使用することができる。

（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次に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務所及び居室、その他対象物件の管理執行上必要な施設管理業務を受託し、又は請負った者
- 二 電気、水道、ガス等共用施設 その事業者
- 2 前項に掲げる者のほか、管理組合は、総会の決議を経て敷地及び共用部分等（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。
- 3 前2項に掲げる場合において、管理組合は、必要に応じて有償とすることができるものとする。

（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り付け、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は、又は不承認しようとするときは、理事会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、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。

(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。

(ペット飼育等共同生活の秩序維持に関する協定)

第19条 住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し区分所有者及び占有者が守るべき事項については、別に定める「共同生活の秩序維持に関する協定」で定めるものとする。

(専有部分の譲渡及び貸与)

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合は、その予定日の30日前までに又は判明次第、理事長に対して別紙により予告届を提出しなければならない。

2 管理組合は、前項の予告届を検討し、必要に応じて調査を行い、譲渡又は貸与の相手先が暴力団等区分所有者の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をする恐れがある者と判断した場合は、理事会の決議により区分所有者に対し譲渡又は貸与の中止を勧告することができるものとする。

3 区分所有者が第1項の予告届を提出せず、若しくは事実と異なる届け出を行い、又は正当な理由がなく、前項の勧告に従わず、譲渡又は貸与を行った場合において、譲渡又は貸与を受けた者が法令、規約等に違反し、区分所有者の共同の利益に反し、又は生活秩序を乱す行為を行った場合は、当該区分所有者は、次の各号の責任を負うものとする。

一 賃貸借契約の解除

二 迷惑行為の排除並びに被害者への損害賠償及び慰謝料の支払

三 管理組合が行った法的措置に要した費用(弁護士費用を含む)の支払

4 区分所有者は、専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、その譲渡又は貸与に係る契約内容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共に、契約の相手方にこの規約及び使用細則等を遵守する旨の条項を定めた別紙による誓約書を入居の前日までに理事長に提出しなければならない。

5 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者の行為(また貸しを含む)について、他の区分所有者又は占有者から苦情の申し出がある場合には、当該区分所有者の責任において処理し解決しなければならない。

- 6 区分所有者は、専有部分を貸与した第三者が本規約及び使用細則等の定めに違反して、他の区分所有者等又は管理組合に損害を与えた場合には、当該区分所有者は、連帯して損害賠償の責任を負わなければならないものとする。

第5章 管理

第1節 総則

(区分所有者の責務)

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。

(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、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第23条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス(サッシ)、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、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

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

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 前三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有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恐れがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自らが立ち入り、または委任若しくは委託した者に立ち入らせ、必要な措置を講じることができる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第25条 管理組合は、共用部分等に関し火災保険その他損害保険の契約を総会の承認を得て締結することができる。

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26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」及び「使用料」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
- 三 花壇使用料
- 四 駐車場使用料
- 五 駐輪場使用料

2 前項の管理費及び修繕積立金の負担割合は、区分所有者が所有する住宅の戸数により按分し、臨時の経費を除き当月分の所定額を毎月一定期日までに管理組合口座に納入するものとし、区分所有者の納入額については、別に定めるところによる。また、花壇使用料、駐車場使用料及び駐輪場使用料についても納入方法も含め別に定めるところによるものとする。

3 第1項第三号から第五号までの使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、管理費に繰り入れるものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27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使することができるものとする。

(管理費)

第28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 管理組合役員の報酬及び防火管理者の手当
- 十 専門的知識を有し、かつ必要な国家資格を持つ者の活用に必要な費用
- 十一 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
- 十二 管理組合の運営に必要な費用(管理費等の振替引落手数料等)

十三 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第29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改良又は変更
 - 四 建物の建替え建物の更新、建物敷地売却、建物取り壊し敷地売却または取り壊し(以下「マンション再生等」という)に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 修繕積立金の管理及び運用
 - 六 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64条の5第1項の建物更新決議、区分所有法第64条の6第1項の建物敷地売却決議、区分所有法第62条の第1項の建て替え決議、区分所有法第64条の7第1項の建物取り壊し敷地売却決議又は区分所有法第64条の8第1項の取り壊し決議(以下「マンション再生等に係る決議」という)を経て、マンション再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。)第9条第1項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第45条第1項に基づく事業の施行認可、円滑化法第113条第1項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第163条の6第1項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様にマンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事案に係る計画又は設計等に必要がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし取り壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合には、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。
- 3 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。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。及び修繕積立金から管理費会計への充当はしない。

(使用料)

第30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もできる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第31条 組合員の資格は、区分所有者に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。

2 組合員がやむを得ない事情がある場合には、その配偶者及び居住している成人である子又は孫の二親等までの親族が組合員資格を代理することができる。なお、法人の場合、法人よりあらかじめ届け出のあった職位の者が組合員資格を代理することができる。

(届出義務)

第32条 新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。(別紙様式第4)。但し、月の途中において組合員の資格を取得した場合の当該月の組合員の管理費等は、取得月の翌月から納入義務が発生するものとする。

(組合員名簿の作成、保管)

第32条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿(以下「組合員名簿」という。)を作成して保管し、組合員の相当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、場所を指定することができる。

2 理事長は、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿に関する情報については、組合員の相当の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をしたもの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、交付側にその費用を負担させることができる。

3 理事長は、第19条第3項又は前条の届け出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。

4 理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容を確認しなければならない。

(国内管理人)

第32条の3 組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合に又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する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、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の点検、調査及び修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務

四 マンション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

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

- 七 管理費等の徴収、出納及び会計
- 八 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
- 九 共用部分について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関する業務
- 十 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
- 十一 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十二 修繕積立金の保管及び運用
- 十三 官公署及び町内会等の渉外業務
- 十四 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十五 防災に関する業務
- 十六 広報及び連絡業務
- 十七 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
- 十八 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十九 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

(防火管理者)

第33条の2 理事長は、某過剰必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届けなければならない。

2 防火管理者は、主に次の各号に挙げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。

- 一 消火、通報及び避難の訓練の実施
- 二 避難経路の確保
- 三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

(履歴情報の整理及び管理)

第34条 第32条第六号に基づき管理組合が整理又は管理する履歴情報の中には、少なくとも次のものを含めておかなければならない。

- 一 分譲時に交付された設計図書
- 二 大規模修繕工事及び設備改修工事請負契約書
- 三 大規模修繕工事及び設備改修工事竣工図書(見積書、仕様書、工程表、工事報告書、検査報告書を含む。)
- 四 中小規模修繕工事請負契約書及び竣工図書
- 五 建築設備法定検査報告書
- 六 建築設備一般検査報告

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、第33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」という)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」という)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3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 1名
 - 三 理事(理事長、副理事長を含む) 11名以内
 - 四 監事 2名
- 2 理事及び監事は、現に居住する組合員又はその配偶者若しくは居住している成人である子または孫の二親等までの親族(法人である組合員については、当該法人の役員又は従業員で当該法人の指定する者1名)のうち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。

(役員の欠格条件)

第37条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等 (暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)

(役員任期)

- 第38条 理事及び監事の任期は、定期総会の翌日から翌年の定期総会終結の日までの期間とする。但し、3年を限度として再任を妨げないものとする。なお、欠員が生じたときは、組合員の中から理事会の決議により補充するものとする。補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 2 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。
- 3 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。

(役員辞任)

第39条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員誠実義務等)

第40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。但し、予算に計上し、総会の承認を得るものとする。

(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ほか、規約若しくは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等の業務を遂行する。
- 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、次の各号においてその職務に関し、組合員のために理事会の決議を経て原告又は被告となることができる。この場合には、その旨を遅滞なく組合員に通知しなければならない。
 - 一 区分所有者が規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、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の提起
 - 二 敷地及び共用部分等において生じた損害賠償金及び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その他法的措置の提起
 - 5 理事長は、その職務に関し、組合員を代理して次の業務を行う。
 - 一 第25条による損害保険契約に基づく保険金の請求及び受領
 - 二 未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の提起
 - 三 敷地及び共用部分等にお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及び受領
 - 6 第4項及び第5項に定める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。
 - 7 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等諸費用に相当する収納金は、第28条(管理費)に定める費用に充当する。
 - 8 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、管理組合の次の業務を担当する。
- 一 管理費等の会計、出納、保管及び運用等の業務
 - 二 建物、附属施設及び敷地の保守管理業務
 - 三 給排水、電気及びガス設備などの保守管理業務
 - 四 対外的な折衝及び一般総務

(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 監事はいつでも理事に対して業務の報告を求め、また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態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、理事会に出席して必要があると認めたときは、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、若しくは当該行為をする恐れがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若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召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45条 管理組合の総会は、すべての組合員で組織する。

- 2 総会は、管理組合の最高の意思決定機関であり、区分所有法に定める集会とする。
- 3 総会は、定期総会と臨時総会とする。
- 4 理事長は、定期総会を毎年1回新会計年度開始以後2か月以内に招集しなければならない。
- 5 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも招集することができる。
- 6 総会の議長は、理事長が務める。
- 7 議長は、採決の場合は議決権を行使するものとする。

(招集手続き)

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(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前)までに、会議の日時、場所、及び議案の要領を示して、組合員に通知を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。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し、組合員から第32条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人宛に、第〇〇条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人あてに発するものとする。
- 3 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第5項の規定により議事を決し様とするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由も通知しなければならない。
- 4 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項も通

知しなければならない。

- 一 マンション再生等を必要とする理由
 - 二 マンション再生等をしないこと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に、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
 - 五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47号第5号ただし書の規定により決議を行なおうとするときは、その事由
- 5 マンション再生等に係る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。
- 6 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項(会議の目的がマンション再生等に係る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、1週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及び第49条第1項に定める議決権総数の各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(会議目的がマンション再生等に係る決議であるときは2ヵ月と2週間以内の日を)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45条第6項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は委任状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1票の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が2人以上の組合員の共有に属する場合、その議決権の行使については、これらの共有者を合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 議決権は、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、以下の各号に掲げるものでなければならない。
 - 一 その組合員の配偶者(結婚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)又は二親等までの成人の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する者
 - 三 他の組合員
 - 四 国内管理員
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、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。
- 7 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写し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項及び第2項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。この場合、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。
- 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2項にかかわらず組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各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(平成7年法律第123号)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。)
 - 三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 四 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 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
 - 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害される恐れがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
 - ロ 高齢者、障害者等の移動または施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動または施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの。
 - 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 三 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 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は、取り壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数および議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

- 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取り壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の核4分の3以上で行う。
- 7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。
- 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。
- 9 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無ければこれを拒否してはならない。
- 10 第3項第二号及び第4項第一号において、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無ければこれを拒否してはならない。
- 11 第3項第四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。
- 12 総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第51条 次の各号に掲げる事項については、第49条に基づき総会の決議を経なければならない。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第16条第2項に定める敷地及び共用部分の第三者の使用
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 第28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積立金の取り崩し
- 十一 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第四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
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第163条の56第1項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第64条の5第1項の場合の建物の更新、区分所有法第64条の6第1項の場合の建物敷地売却、区分所有法第64条の7第1項の場合の建物取り壊し敷地売却及び区分所有法第64条の8第1項の場合の取り壊し

- 十五 第28条第2項に定めるマンション再生に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- 十六 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
- 十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十八 その他管理組合の業務に関する重要事項

(書面による決議)

- 第52条 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ったときは、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。

(議事録の作成、保管等)

- 第53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。

(総会資料の保管等)

- 第53条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、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、議案書及び付随する資料の閲覧をさせなければならない。この場合につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

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 理事会の議長は、理事長が務める。

(理事会の招集)

- 第55条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が5名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求したときは、理事長は、速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事は、事故等により理事会に出席できないときは、現に居住する配偶者又は居住している成人である二親等までの親族に限り、代理出席をさせることができる。
- 4 理事会の招集手続については、第46条(マンション再生等に係る決議を会議の目的とする場合の第1項及び第5項から第7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、同上第8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。

(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 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、決議に加わることができない。
 - 4 議事録については、第53条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第53条第3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 理事会で使用した資料については、第53条の2の規定を準用する。

(議決事項)

- 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。
- 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、変更または廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法に関する案
 - 五 建替えの合意形成に必要となる事項の調査
 - 六 専門委員会の設置に関する事項
 - 七 専門的知識を有し、かつ必要な国家資格を持つ者の活用に関する事項
 - 八 修繕積立金の保管及び運用方法に関する案
 - 九 第29条第1項第一号、第二号及び第三号並びに第2項及び第3項に関する案
 - 十 第〇〇条に定める義務違反者に対する措置
 - 十一 第〇〇条に定める理事長の勧告又は指示等
 - 十二 その他総会提出議案
 - 十三 総会から付託された事項
 - 十四 第〇〇条の3第1項、第〇〇条の4第1項及び第2項並びに第〇〇条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求。
 - 十五 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工事の実施等
 - 十六 理事長、副理事長の選任又は解任
 - 十七 その他管理上の諸問題

(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59条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入および支出)

第60条 管理組合の会計における収入は、第28条に定める管理費等及びに定める使用料によるものとし、その支出は、第28条及び第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 管理費会計で期末に余剰が発生した場合には、総会の決議により相当額を修繕積立金会計に繰り入れることができるものとする。

■ 10,000千円を超える修繕積立金の支出については、特別決議を経て行うものとする。→削除

3 長期修繕計画の対象項目とする会計年度の引当金は、営繕小修繕費と明確に区分して計上するものとする。なお、会計年度が数次にわたる引当については、当該年度計上金額に次年度以降も引き継ぐことを注記するものとする。

(収支予算の作成および変更)

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。

3 理事長は、第59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28条に定める通常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かかる費用であって、第1項の承認を得る前に支出を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57条第1項第十五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。

(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26条に定める管理費等について組合員が各自に開設する管理組合の指定する金融機関の預金口座から自動振替の方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、当月分は、当月の27日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ものとする。

- 2 組合員が第1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14.6%(日歩4銭)の割合による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の法的措置を進行することができる。
- 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26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、その返還請求又は分割請求をすることができないものとする。

(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、その余剰は、翌年度における管理費に充当することができる。但し、総会において、その処分案が決議されたときは、その決議に従うものとする。

- 2 管理費、修繕積立金に不足が生じたときは、管理組合は組合員に対し別に定めるところにより必要な金額の負担を求めることができるものとする。

(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。

(借入れ)

第66条 管理組合は、第29条第1項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成及び保管)

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書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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。

- 2 前項の閲覧にあたって、理事長は、組合員のプライバシーの保護に十分な配慮しなければならないものとし、閲覧する組合員名簿は、組合員の氏名のみを記載したものとします。
- 3 理事長は敷地及び共有部分のカギその他什器備品等並びにその他の管理関係資料等を保管する。
- 4 理事長は、第33条(業務)第三号の長期修繕計画書、設計図書及び修繕等の経歴情報を、書面又は

電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法により請求があった時は、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当に日時、場所等を指定することができる。

- 5 理事長は、第53条（議事録の作成、保管等）第5項、（第56条（理事会の会議及び議事）において準用される場合を含む）、本条第1項及び第2項並びに第〇〇条（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産・管理に関する情報については、組合又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求に基づき、当該請求をしたものが求める情報を記入した書面を交付し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。
- 6 前4項において、閲覧又は書面交付の請求が正当のものと認められないときは、理事長はこれを拒否すること又は開示する情報の範囲を限定することができる。

（消滅時の財産の精算）

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。

■旧第8章 復旧、再生及び建替え→全面的に削除

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恐れのある場合には、管理組合は、これに対し区分所有法第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 区分所有者又はその同居人、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、規約または使用細則に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、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、その差し止め、排除又は原状回復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迫ることができる。
 - 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し止め等の諸費用を請求することができる。
 - 5 前項の指定に基づき請求した弁護士費用及び差し止め等の諸費用に相当する収納金は、第28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。この場合において、第45条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

(区分所有者の所在の探索)

第70条の2 区分所有者が第32条の規定に違反し必要な届け出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼす恐れがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。

- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用棟を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
- 3 前項に定める費用の請求については、第61条第4項の規定を準用する。
- 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

(所在等不明区分所有者の総会の決議からの除外)

第70条の3 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者(以下「所在不明区分所有者」という)以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判(以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という)を請求することができる。

- 2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
- 3 所在等不明区分所有者の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持ち分については、それぞれ組員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。
- 4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第46条第1項並びに第47条第1項及び第2項の通知を発することを有しない。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。
- 6 前項に定める費用の請求については、第63条第4項の規定を準用する。
- 7 第5号の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

(所有者不明専有部分管理命令)

第70条4 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、専有部分を監理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求ができる。
- 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求できる。
- 6 前2項に定める費用の請求については、第63条第4項の規定を準用する。
- 7 第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

(管理不全専有部分管理命令)

- 第70条の5 理事長は、区分所有者による管理が適正に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を監理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
 - 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
 - 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

(合意管轄裁判所)

- 第71条 この規約に起因する管理組合と組合員との間の紛争に関して訴訟の必要が生じた場合は、対象物件所在地を管轄する横浜地方裁判所又は横浜簡易裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

- 第72条 区分所有者は、管理組合が地方自治体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。

(駐輪場等及び花壇の専用使用)

第73条 駐輪場(オートバイ・バイクを含む)及び花壇の使用については、別に定める細則によりこれを行うものとする。

(規定外事項)

第74条 この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 この規約、使用細則又は法令のいずれにも定めない事項については、総会の決議により定める。

3 前項に該当する事項であっても、緊急を要する問題が発生した場合については、理事会の決議により対処できるものとし、総会において報告し、承認を受けるものとする。

(規約原本等)

第82条 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、正当な理由がある場合を除いては規約原本の閲覧を拒んではならない。

2 規約が規約原本の内容から総会の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をした上で、この書面を保管するものとします。

3 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。

4 第1項及び第3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。

5 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。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、令和8年5月10日から発効する。

以上