

第51回通常総会 別冊

みさと第一住宅
管理規約・細則集

令和7年5月26日 施行

みさと第一住宅管理組合

目 次

みさと第一住宅 管理規約・細則集

みさと第一住宅管理規約	1
-------------	---

細則集

みさと第一住宅使用細則	60
専有部分等リフォーム工事細則	63
駐車場使用細則	68
来客用駐車場使用細則	75
駐車場防犯カメラ運用細則	85
集会所使用細則	87
役員候補者選出細則	89
交通費・宿泊費支払要件細則	92
管理費等及び使用料滞納督促細則	94
香典細則	97
棟別組織運営細則	98

みさと第一住宅管理規約

第1章 総則	
第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約、細則及び団地総会の決議の遵守義務）	2
第4条（対象物件の範囲）	2
第5条（規約、細則及び団地総会の決議の効力）	2
第6条（管理組合）	3
第2章 専有部分及び共用部分の範囲	
第7条（専有部分の範囲）	3
第8条（共用部分の範囲）	4
第3章 土地及び共用部分等の共有	
第9条（共有）	4
第10条（共有持分）	4
第11条（分割請求及び単独処分禁止）	4
第4章 用法	
第12条（専有部分の用途）	4
第13条（土地及び共用部分等の用法）	5
第14条（バルコニー等の専用使用権）	6
第15条（駐車場の使用）	6
第16条（土地及び共用部分等の第三者の使用）	7
第17条（専有部分の修繕等）	7
第17条の2（給排水ガス設備改修工事確認事項）	8
第18条（ペット飼育の禁止）	9
第19条（専有部分の貸与）	9
第19条の2（暴力団員の排除）	10
第5章 管理	
第1節 総則	
第20条（団地建物所有者の責務）	11
第21条（土地及び共用部分等の管理）	11
第22条（窓ガラス等の改良）	12
第23条（必要箇所への立入り）	13
第24条（損害保険）	13
第2節 費用の負担	
第25条（管理費等）	13
第26条（承継人に対する債権の行使）	14
第27条（管理費）	14
第28条（修繕積立金）	14
第29条（復旧、建替え等の修繕積立金の取崩し）	16

第30条（区分経理）	16
第31条（使用料）	16
第6章 管理組合	
第1節 組合員	
第32条（組合員の資格）	16
第33条（届出義務）	16
第2節 管理組合の業務	
第34条（業務）	17
第35条（業務の委託等）	18
第36条（専門的知識を有する者の活用）	18
第3節 役員	
第37条（役員）	18
第38条（役員の任期）	19
第38条の2（役員の欠格条項）	19
第39条（役員の誠実義務等）	19
第39条の2（利益相反取引の防止）	20
第40条（理事長）	20
第41条（副理事長）	20
第42条（理事）	21
第43条（監事）	21
第4節 団地総会	
第44条（団地総会）	21
第45条（招集手続）	22
第46条（組合員の団地総会招集権）	23
第47条（出席資格）	23
第48条（議決権）	24
第49条（団地総会の会議及び議事）	24
第50条（議決事項）	27
第51条（議事録の作成、保管等）	28
第51条の2（団地総会資料の保管等）	28
第52条（書面による決議）	28
第5節 理事会	
第53条（理事会）	29
第54条（招集）	29
第55条（理事会の会議及び議事）	30
第56条（議決事項）	30
第57条（委員会の設置）	31
第7章 会計	
第58条（会計年度）	31
第59条（管理組合の収入及び支出）	32

第60条（収支予算の作成及び変更）	32
第61条（会計報告）	32
第62条（管理費等の徴収）	33
第63条（管理費等の過不足と借入れ）	33
第64条（預金口座の開設）	34
第65条（債権の処理）	34
第66条（帳票類等の作成、保管）	34
第66条の2（組合員名簿等の作成、保管）	35
第67条（消滅時の財産の清算）	35
第8章 棟総会	
第68条（棟総会）	35
第69条（招集手続）	36
第70条（出席資格）	37
第71条（議決権）	37
第72条（議決事項）	38
第73条（棟総会の会議及び議事）	38
第74条（議事録の作成、保管等）	39
第74条の2（棟総会資料の保管等）	39
第75条（書面による決議）	40
第76条（義務違反者に対する措置）	40
第9章 雑則	
第77条（理事長の勧告及び指示等）	40
第77条の2（団地建物所有者の所在等の探索）	41
第78条（合意管轄裁判所）	41
第79条（市及び近隣住民との協定の遵守）	41
第80条（細則）	42
第81条（規約外事項）	42
第82条（規約原本等）	42
第83条（言語）	42
附 則	42
別 表	
別表第1（対象物件の表示）	44
別表第2（共用部分の範囲）	46
別表第3（共有持分割合及び総会の議決権割合）	47
別表第4（バルコニー等の専用使用权）	48
別表第5（管理区分と費用負担区分）	49

みさと第一住宅管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、みさと第一住宅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、団地建物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 : 1棟の建物に構造上区分された数個の部分で、独立して住居等の用途に供することができるものがあるとき、その各部分は法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる権利をいう。(区分所有法第2条第1項の区分所有権)
- 二 区分所有者 : 区分所有権を有する者をいう。(区分所有法第2条第2項の区分所有者)
- 三 団地建物所有者 : 一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合の建物の所有者をいう。(区分所有法第65条の団地建物所有者)
- 四 占有者 : 区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう。(区分所有法第6条第3項の占有者)
- 五 専有部分 : 区分所有権の目的となる建物の部分をいう。(区分所有法第2条第3項の専有部分)
- 六 棟の共用部分 : 専有部分及び団地共用部分以外の建物の部分、専有部分及び団地共用部分に属さない建物の附属物をいう。(区分所有法第2条第4項の共用部分)
- 七 団地共用部分 : 規約により団地共用部分とされた建物の部分及び附属施設たる建物をいう。(区分所有法第67条第1項の共用部分)
- 八 共用部分 : 「棟の共用部分」と「団地共用部分」をいう。
- 九 共用部分等 : 共用部分及び建物に属しない団地の附属施設をいう。
- 十 土地 : 団地建物所有者全員の共有に属する土地(建物が所在する敷地等)をいう。(区分所有法第65条の土地)
- 十一 専用使用権 : 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十二 専用使用部分 : 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

コメント

- ① 「区分所有法」は「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）の一般的略称です。
- ② 第三号の「団地建物所有者」は、みさと第一住宅の住戸（住宅）の所有者です。この規約では住戸の所有者を「団地建物所有者・区分所有者・組合員」の3つの用語で表現しています。区分所有法では、複数の区分所有建物の所有者が土地等を共有している場合に「団地」といいます。この規約では第9条により、土地、団地共用部分及び附属施設に係る事項は「団地建物所有者」、棟の共用部分に係る事項（棟総会等）は「区分所有者」、管理組合に係る部分は「組合員」と使い分けています。実務上は「団地建物所有者」と「組合員」はほぼ同じ定義と考えられます。「組合員」の資格については第32条に定めています。
- ③ 第四号の「占有者」は、広い意味では区分所有者と同居する者も占有者ですが、この規約でいう占有者は、主として区分所有者の承諾を得て賃借する者（賃借人）や使用貸借の借主が該当しますが、権原なく占有する者（不法占拠者）も含まれます。
- ④ 第九号「共用部分等」の「附属施設」は、別表第1の附属施設をいいます。主なものとして、管理棟（管理事務所・集会所）、管理組合倉庫、駐車場、車路、ごみ置場、植栽等があります。
- ⑤ 第十号の「土地」は、一般的には建物の「敷地」といわれていますが、区分所有法の団地では「土地」といいます。
- ⑥ 第十二号の「専用使用部分」は、別表第4及び別表第5の専用使用部分をいいます。

（規約、細則及び団地総会の決議の遵守義務）

第3条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、第80条に定める使用細則その他の細則（以下「細則」という。）及び区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約、細則及び団地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に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約、細則及び団地総会の決議の効力）

第5条 この規約、細則及び団地総会の決議は、団地建物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、団地建物所有者がこの規約、細則及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

コメント

- ① 包括承継人は、相続により被相続人の権利義務を一括して承継する相続人が該当し、特定承継人は、売買、贈与等により他人の権利義務を個々の取得する者をいいます。
- ② 占有者（居住者）が使用方法につき遵守すべき事項は、この規約及び細則に定める対象物件の使用に関する事項です。占有者（居住者）はこの規約、細則に定める対象物件の使用方法を遵守する義務があります。占有者の定義は、第2条第四号及びコメント③を参照。

(管理組合)

第6条 団地建物所有者は、区分所有法第65条に定める団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物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、団地建物所有者全員をもって「みさと第一住宅管理組合」(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所を埼玉県三郷市彦成3丁目8-23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。

コメント

本管理組合の名称を「みさと第一住宅管理組合」としておりますが、本管理組合は区分所有法第65条に規定する団地建物所有者の団体であり、国土交通省標準管理規約の「団地管理組合」に該当します。

第2章 専有部分及び共用部分の範囲

(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(シリンダー部分)を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。ただし、第8条第2項に定めるものを除く。

4 その他専有部分の範囲は、別表第5に掲げるとおりとする。

コメント

① 使用制限をすべき部分及び複数の住戸によって使用される部分を共用部分とし、その他の部分を専有部分としました。この区分は必ずしも費用の負担関係と連動するものではありません。使用制限の具体的内容は、外観を構成する部分については、加工等外観を変更する行為を禁止し、主要構造部(壁、柱、梁、屋根、床、階段)については構造的変更を禁止する趣旨です。

② 第1項では、区分所有権の対象となる専有部分を住戸部分に限定しましたが、この境界について、第2項で限界を明らかにしました。

③ 第2項第一号の「躯体部分」とは、コンクリート又はP C板の躯体部分をいいます。コンクリート又はP C板の躯体の上(外側)のモルタル、床材(カーペット等)、壁紙等は専有部分になります。

④ 第2項第二号の「玄関扉」の附属物等は、玄関扉の付加一体物として「専用使用権のある共用部分(専用使用部分)」となります。別表第5参照。

⑤ 第2項第三号の「窓ガラス」は共用部分ですが、他の玄関扉や窓枠と同様、専用使用部分にあたりますので、割れたガラスの交換や日常の管理は、専用使用者の責任と負担で行います。第21条第1項参照。

⑥ 第3項の「専有部分の専用に供される設備」とは、住戸の専有設備(台所、風呂、トイレその他)に接続する配管、配線等をいいます。これらの配管、配線等が棟の共用部分以外にある場合は、第8条第2項の場合を除いて専有

部分とします。

(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、別表第4及び別表第5に掲げるとおりとする。

2 第7条第3項にかかわらず、専有部分の専用に供される配線、配管類は支管及び分岐線の専有部分（一住戸のための各種機具、弁類を含む）との結合部分、浴室床排水トラップ及び浴室コンクリートスラブ下の排水横管は共用部分とする。

第3章 土地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共用部分の共有持分は、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 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土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。

コメント

- ① 住戸を他の組合員又は第三者に貸与、賃貸借契約をすることは、本条の禁止に該当しません。
- ② マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14法律第78号。以下「円滑化法」という。）に基づく敷地分割決議による敷地分割は、本条により禁止されるものではありません。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 団地建物所有者は、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 団地建物所有者は、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 前項に定めるもののほか、団地建物所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。

4 団地建物所有者又は占有者は、その専有部分をシェアハウス等又は共同宿

舎（寮、寄宿舎を含む）として使用してはならない。

- 5 団地建物所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集（事業者による募集を含む）又は勧誘を行ってはならない。
- 6 団地建物所有者は、その専有部分を、第19条の2に規定する暴力団員又は暴力団準構成員の事務所、その他活動の拠点又は住居として使用してはならない。また、住宅部分に暴力団員又は暴力団準構成員を反復継続して出入りさせてはならない。
- 7 前項の規定は、「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」に規定する宗教団体にも適用する。

コメント

- ① 第1項の「専ら住宅として使用する」とは、居住者の生活の本拠があるか否かによって判断します。したがって、その使用は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを必要とします。
- ② 第1項の「他の用途に供する」とは、店舗、事務所、作業所、集会所、宗教、音楽、スポーツ等のための教室等として使用したときに、それらの目的のために多数の者が出入りし、又は騒音や振動を発生させ、近隣に迷惑を及ぼす状態をいいます。個人が住宅の一室を書斎程度の事務室として使用しても平穏さが失われない場合は、専ら住宅としての用途の範囲と解釈されます。
- ③ 第2項の「住宅宿泊事業」は、いわゆる行政庁への「届出民泊」を指します。
- ④ 第3項の「宿泊料を受けて人を宿泊させる事業」には、「旅館業法」に規定する「簡易宿泊所としての民泊」の他、ウィークリーマンション等も該当します。違法である無届け（無許可）の民泊は当然禁止です。
- ⑤ 第4項の「シェアハウス等」は、シェアハウスのほか「ルームシェア」（賃貸住宅として複数の他人がそれぞれ居室を持ち、台所、トイレ、洗面所、風呂場などを共同で使用する。）、「ハウスシェア」（高齢者等単身の家主の住戸の一部屋を間借りして住む方法で「下宿」と同じ）も含まれます。共同宿舎（寮等）は、会社の従業員など複数の者を1住戸に共同で住ませることを指します。
- ⑥ 第5項は住宅宿泊事業（民泊）の実施そのものだけでなく、さらにその前段階の広告掲載等をも禁止する旨を明確に規定します。
- ⑦ 第6項の「暴力団準構成員」とは、「暴力団構成員以外の者で、暴力団と関係を持ち、その威力を背景に暴力的不法行為等を行う者、又は資金や武器を供給するなどして暴力団の維持・運営に協力・関与する者」とされています。
- ⑧ 第7項の「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」（平成11年12月7日法律第147号）は、通称「オウム新法」と呼ばれ、「オウム真理教」及びその後継団体「アーレフ（アレフ）」、分派団体「ひかりの輪」が該当します。（令和4年6月17日改正）

（土地及び共用部分等の用法）

第13条 団地建物所有者は、土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。

コメント

「通常の用法」の具体的内容は、この規約、使用細則で定めることとします。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、

窓ガラス（以下この条、第21条第1項、別表第4及び別表第5において「バルコニー等」という。）及び別表第5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 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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。

コメント

- ① バルコニー等については、専有部分と一体として取り扱うことが適当であるため、専用使用権について定めたものです。
- ② 専用使用権は、その対象が土地（敷地）又は共用部分の一部であることから、それぞれの通常の用法に従って使用すべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立ち入りを受けることがある等の制限を伴うものです。また工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は、使用細則等で規定します。
- ③ 専用使用権を有する部分は別表第4及び別表第5に定めています。管理規約では建物の部分を専有部分と共用部分に分け、「共用部分」においては「管理組合の管理部分」と「専用使用権者の日常管理部分」（専用使用部分）に分けて管理します。専用使用部分は、第21条第1項で定めるように、通常の使用に伴う管理は、専用使用権者の責任と負担で行います。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、その管理する駐車場について、特定の団地建物所有者又は占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、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 団地建物所有者がその所有する専有部分を他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したとき、又は占有者が本団地の居住者でなくなった時は、その団地建物所有者又は占有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 前項の場合において、団地建物所有者と同居する親族が団地建物所有者の地位を承継するときは、その承継人は当該駐車場使用契約の権利も承継できる。
- 5 駐車場使用契約者は、駐車場使用契約の権利を他の者に譲渡し、又は転貸してはならない。
- 6 理事長は、団地建物所有者が第25条第1項に定める管理費等又は駐車場使用料を3か月以上期間滞納したときは、駐車場使用細則に定める手続きを経て駐車場使用契約を解約することができる。
- 7 駐車場の使用については、駐車場使用細則を定めるものとする。

コメント

- ① 第3項では、専有部分を他の者に売却したときは、駐車場使用契約は効力を失います。
- ② 第4項では、同居する親族が相続等により組合員となった場合は、その駐車場使用契約の権利も承継できるとしております。
- ③ 第6項では、契約者が管理費等又は駐車場使用料の滞納が、駐車場使用細則第18条第1項に定める3か月以上滞納したときは、理事長は理事会の承認を得て駐車場使用契約を解約できます。

（土地及び共用部分等の第三者の使用）

第16条 管理組合は、管理事務所、管理組合倉庫、その他対象物件の管理の

執行上必要な施設の一部を、管理事務を受託し、又は請け負った者に使用させることができる。

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（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。

コメント

- ① 第1項の管理事務とはマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。
- ② 第2項の対象としては、一般に「広告塔、看板等、電柱、自動販売機、インターネット等の通信設備（通信ボックス等）、携帯電話会社のアンテナ設備、その他土地、建物に固定し容易に移動できないもの」等が考えられます。
- ③ 土地及び共用部分等の使用が有償か無償かは、使用者との取り決めて決定します。

（専有部分の修繕等）

第17条 団地建物所有者は、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。）であって棟の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40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、団地建物所有者は、設計図及び仕様書等「専有部分等リフォーム工事細則」に定める文書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 第1項の申請は、理事長及び理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ。）で選任された理事が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、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。

- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、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、当該工事により棟の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団地建物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 団地建物所有者は、第1項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立ち入り、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棟の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。

- 8 団地建物所有者は、第12条（専有部分の用途）の規定に反する用途を目的として専有部分を改修してはならない。

- 9 専有部分の修繕等については「専有部分等リフォーム工事細則」を定める。

10 団地建物所有者は、浴室のリフォーム工事を行うときは、第50回通常総会（令和6年／2024年）第1号議案「令和5年度事業報告」で承認された「IV. 浴室の防水機能と排水管の改修を完成させるための浴室リフォーム指針」（ルール）を遵守しなければならない。

コメント

- ① 専有部分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定「区分所有者は、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てはならない。」により、専有部分の増築又は建物の主要構造部（壁、柱、梁、屋根、床、階段）に影響を及ぼす行為はできません。
- ② 第1項の「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング工事、台所、ユニットバスの交換、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え、間取りの変更等があります。畳やじゅうたんの交換、壁紙、ふすまの張り替えは申請の対象外となります。申請の対象となる修繕工事は「専有部分等リフォーム工事細則」の別表第1を参照。
- ③ 室内のフローリング工事は、使用できる床材料（フローリング遮音性能）を「専有部分等リフォーム工事細則」別表第2に定めています。
- ④ 第4項は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事にあたって、共用部分内に係る工事（接続工事等の軽易なもの）についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定しています。
- ⑤ 承認を行うにあたっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家等）の意見を聴く等、専門家の協力を得ることができることを「専有部分等リフォーム工事細則」で規定します。
- ⑥ 本条の承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者が負担することを「専有部分等リフォーム工事細則」で規定します。工事の躯体に与える影響、防火、防音等の影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響等を考慮して、承認するかどうか判断します。
- ⑦ 本条の承認を受けずに専有部分の修繕等の工事を行った場合には、第77条により、理事長はその是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うかその差止め、排除又は原状回復のための必要な措置等をとることができます。
- ⑧ 第7項は、第1項に該当しない申請不要な工事で「届け出が必要な工事」（理事会の承認が不要だが届け出が必要な工事）を「専有部分等リフォーム工事細則」第6条と別表第2に定めています。
- ⑨ 第10項「浴室リフォーム指針（ルール）」の総会決議では、団地建物所有者が専有部分の浴室のユニットバス化と指針（ルール）に基づく適切な配管工事の実施及び管理組合が定める協力金支給申請書を2030年度末（2031年3月末日）までに申請した場合は、管理組合から負担軽減金として35万円の協力金が支給されます。第50回通常総会議案書10ページから19ページ参照。「浴室リフォームルール」は管理事務所で受け取ることができます。

（給排水ガス設備改修工事確認事項）

第17条の2 2024年に管理組合が実施した「給排水・ガス設備改修工事」で、専有部分の当該設備を更新しなかった団地建物所有者（以下、この条において「当該団地建物所有者」という。）は、専有部分の配管から漏水事故等が発生した場合は、専有部分の設置、保存に係る瑕疵に基づくものとして、その修復費用等（下階住戸、共用部分等及び自己の専有部分以外の修繕を含む）について、自らの責任で対処しなければならない。

2 当該団地建物所有者は、別表第5の「5汚水・雑排水設備4」に定める2

031年4月1日以降、未実施住戸の「スラブ下排水管」及びその棟の「洗面台横の排水立管」の漏水事故、修繕等への措置を、第21条第1項ただし書きの専用使用権者の責任と負担において行わなければならない。

- 3 当該団地建物所有者は、将来リフォーム工事により配管更新を行うときは、工事前に第17条の規定により申請書を提出しなければならない。また、未更新配管の更新が完了したときは、その施工写真を理事長に提出しなければならない。
- 4 当該団地建物所有者は、その専有部分を他の者に譲渡するときは、契約の相手方に対し重要事項として前2項の規定を説明し責任及び義務の継承をしなければならない。
- 5 前項の場合において、当該団地建物所有者が契約の相手方に対し重要事項として第1項及び第2項の説明をしなかった場合であっても、その専有部分の特定承継人となった団地建物所有者は、前3項に定める責任及び義務を継承するものとする。
- 6 当該団地建物所有者は、専有配管を更新しないことにより発生する管理組合の工事費の減少分について、管理組合にその返還請求をすることができない。
- 7 理事長は、第1項に定める「給排水・ガス設備改修工事」で専有部分の当該設備を更新しなかった住戸の号棟、部屋番号について、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、正当な理由がある場合を除いて対象となる住戸の号棟、部屋番号を通知するものとする。

(ペット飼育の禁止)

第18条 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分（専用使用部分を含む。）の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

コメント

- ① 本条は、国土交通省標準管理規約に規定する条文を採用しました。
- ② バルコニーは共用部分（専用使用部分）であり、ペットの飼育は当然禁止です。

(専有部分の貸与)

- 第19条 団地建物所有者は、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、団地建物所有者は、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 第1項の場合において、団地建物所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

- 4 団地建物所有者は、その専有部分を第12条第2項又は第3項に規定する宿泊施設等として使用する第三者に貸与してはならない。
- 5 団地建物所有者は、その専有部分を同時に複数の者と賃貸借契約をするシェアハウス等として貸与してはならない。第三者を経由して行う間接的な複数の賃貸借契約もこの条に該当するものとみなす。

コメント

- ① 規約の効力は、対象物件の使用方法について占有者（賃借人、同居者）にも及びますが、本条は団地建物所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合に、この規約及び使用に関する細則に定める事項を遵守させる義務を定めたものです。
- ② 第三者（占有者）が遵守すべき事項は、この規約及び細則に定める事項のうち、対象物件の使用に関する事項です。
- ③ 第5項の「シェアハウス等」は、シェアハウスのほか「ルームシェア」（賃貸住宅で複数の他人がそれぞれ居室を持ち、台所、トイレ、洗面所、風呂場などを共同で使用する。）、「ハウスシェア」（高齢者等単身の家主の住戸の一部屋を間借りして住む方法で「下宿」と同じ）も含まれます。

（暴力団員の排除）

第19条の2 団地建物所有者は、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譲渡又は貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員又は暴力団準構成員ではないこと及び契約後において暴力団員又は暴力団準構成員にならないことを確約すること。
- 二 契約の相手方が暴力団員又は暴力団準構成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、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。
- 三 団地建物所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、団地建物所有者に代理して解約権を行使することができること。

2 前項の場合において、団地建物所有者は、前項第三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又は暴力団準構成員ではないこと及び契約後において暴力団員又は暴力団準構成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。

コメント

- ① 第1項の第一号の「暴力団員」とは「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団員をいいます。「暴力団準構成員」は「構成員ではないが、暴力団と関係をもちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為を行う者又は暴力団に資金を提供するなどして、その組織の維持、運営に協力関与する者」をいいます。
- ② 本条の措置の実行にあたっては、暴力団準構成員かどうかの判断や訴訟等の措置を遂行するうえでの理事長等の安全確保のため、警察当局や暴力団追放運動推進センターとの連携が重要であり、必要に応じて協力を要請することが望ましい。

第5章 管理

第1節 総則

(団地建物所有者の責務)

第20条 団地建物所有者は、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。

(土地及び共用部分等の管理)

第21条 土地、共用部分及び附属施設の管理については、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（共用部分の管理）第1項ただし書の「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棟の共用部分と構造上一体となった部分及び共用部分の管理に影響を及ぼす部分を共用部分と一体として保存、管理、処分、変更、新設等を行う必要があるときは、当該部分の保存、管理、処分、変更、新設に関することは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 団地建物所有者は、第1項ただし書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、土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場合に、当該専有部分を所有する団地建物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、この限りでない。
- 4 前項の申請及び承認の手続については、第17条の規定を準用する。ただし、同条中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6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21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団地建物所有者が負担する。
- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらずに、土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。
- 7 理事長は、団地建物所有者の共同の利益増進のため必要と認めるときは、理事会の承認を得て集会室等共用部分の使用を一時的に制限することができる。

コメント

- ① バルコニー等専用使用部分（第14条参照）の管理のうち、管理組合がその責任と負担において行わなければならないのは、計画修繕（大規模修繕工事等長期修繕計画に定める修繕）です。
- ② 第1項の「保存行為」とは、「その物の形状、効用を維持する行為（その部分の滅失や棄損を防止して現状維持を図る行為）であり、具体的には清掃、点検、調整、修繕（同等物への交換含む）などをいいます。
- ③ 第1項ただし書きの「通常の使用に伴う保存行為」とは、窓ガラス破損による入替え、バルコニーやバルコニー排水ドレン等の清掃その他の保存行為をいい、専用使用者（組合員等）の負担と責任となります。
- ④ 第1項ただし書きの場合、第三者による犯罪行為等（事件）によることが明

らかである場合や、窓ガラスの破損が、気象庁による警報、注意報が発令された災害（台風、突風その他の異常気象等）、地震による破損等、外部の突発的な発生や自然災害が原因によるものは、「通常の管理」（主に劣化による破損や自己責任）以外のものとして、管理組合による保存行為の対象となります。（例：台風や地震等による窓ガラスの破損）

- ⑤ 第2項の「棟の共用部分と構造上一体となった設備」としては、給排水管、ガス配管、電気関係の配線等があります。
- ⑥ 第2項の「管理」は「雑排水管洗浄清掃」等が該当し、配管の「変更（更新）」は専有部分の給排水管などの更新工事も規約の定めに従い、総会の承認を得れば、管理組合が行うことができることを定めています。
- ⑦ 第3項の「ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する団地建物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」とは、例えば台風等で住戸の窓ガラス（共用部分）が割れた場合に専有部分への雨の吹込みを早く防ぐため、その住戸の組合員が、割れたものと同仕様の窓ガラスに張り替える場合が該当し、その場合は理事長への事前の届け出は不要とします。
- ⑧ 第6項では、災害等の緊急時に総会又は理事会が開催できず、建物等の緊急な修繕が必要な場合は、総会決議又は理事会の決議に替えて、理事長が必要な修繕（保存行為）をすることができます。第60条第6項参照。
- ⑨ 第7項の「団地建物所有者の共同の利益増進のため必要と認めるとき」とは、緊急時、災害時、感染症拡大時のほか、大規模修繕工事等にも適用されます。対象となる共用部分は集会室のほか、駐車場、敷地内スペース等団地共用部分、附属施設があります。

（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、網戸、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 団地建物所有者は、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、当該工事を当該団地建物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条の規定を準用する。ただし、同条中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、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。

コメント

- ① 第1項では窓ガラス、玄関扉等の開口部の改良工事のうち、管理組合が行うものは「長期修繕計画に基づく計画的な修繕工事」としています。
- ② 第2項では、それら開口部の改良工事が長期修繕計画に盛り込まれていない場合や、計画されていてもまだ何年も先で団地建物所有者が待てない場合は、理事長に申請し理事会の承認を得て行うことができることを定めています。
- ③ 第3項では、その場合の手続きとして第17条（専有部分の修繕等）の手続きに準じて行うことが定められています。

（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って、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 管理を行う者が正当な理由の有無にかかわらずその専有部分又は専用使用部分へ立ち入ることができないときは、当該専有部分の団地建物所有者若しくは当該専用使用部分の専用使用権者は、その責任と負担においてその管理を行わなければならない。
 - 6 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。
 - 7 第1項から第3項の規定は、団地建物所有者又は占有者が第12条又は第19条の規定に抵触し、又はその恐れがある場合に準用することができる。

コメント

- ① 第1項の「前2条」とは、第21条と第22条を指します。
- ② 第1項の「前2条により管理を行う者」は、管理組合及びその委託を受けた管理会社、保守業者等が該当します。また「管理」の例としては、消防法その他の法律で定める点検及び管理組合が行う清掃、修繕工事等が該当します。
- ③ 第4項の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場合に限られます。

(損害保険)

第24条 団地建物所有者は、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、団地建物所有者を代理する。

コメント

第1項損害保険の締結は、保険が掛捨て型である場合は、理事会で決議が可能です。なお、修繕積立金の運用を兼ねた積立型の保険は、第50条第七号（修繕積立金の保管及び運用方法）に該当するため団地総会決議事項となります。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第25条 団地建物所有者は、土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 管理費及び修繕積立金の負担額は、1住戸につき総会で定める規定の額とする。

(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、団地建物所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

コメント

管理組合が有する債権には、第62条第1項ただし書き以降の臨時に要する費用と第63条第2項の不足時の負担金も含まれます。

(管理費)

- 第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 公租公課
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 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
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 九 管理組合の運営に要する費用
- 十 防災活動に関する費用
- 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要する費用
- 十二 その他第34条に定める業務に要する費用（第28条に規定する経費を除く。）

コメント

- ① 第二号の「共用設備の運転費」は、水道光熱費が該当します。
- ② 第六号の「清掃費」には、雑排水管洗浄清掃費を含みます。
- ③ 第十一号の「コミュニティ形成」で管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の自治会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動です。

(修繕積立金)

- 第28条 管理組合は、各団地建物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、土地、附属施設及び共用部分若しくは専有部分の、次の各号に掲げる特別管理に要する経費に充当する場合に限り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 災害又は不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 土地、附属施設及び共用部分の変更

- 四 建物の建替え、マンション敷地売却及び敷地分割（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
- 五 第21条第2項に定める管理（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及び共用部分の管理上影響を及ぼす部分を共用部分と一体として保存、管理、処分、変更、新設などを行う必要がある場合における管理組合が行う専有部分の保存、管理、処分、変更、新設）
- 六 長期修繕計画の作成又は変更に要する費用
- 七 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物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項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）及び第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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（以下「マンション敷地売却組合」という。）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 第1項にかかわらず、円滑化法第115条の4第1項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割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、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 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。

コメント

- ① 団地修繕積立金は、第1項第一号から第七号に示す「特別の管理に要する経費」に限り取り崩して使用するため、第50条第十号により団地総会決議事項となります。通常の経常的な補修工事には使えません。
- ② 第1項第四号と第2項を要約しますと、団地修繕積立金を建替え関係に使用できる範囲は、（第1項第四号）…「建替え総会決議までの建替え合意形成のための調査費」と（第2項）…「建替え総会決議後から県知事による建替組合の設立の認可までの間の建替えの計画又は設計の経費」となります。なお第2項の場合は、総会決議後の建替え不参加者に帰属する分を除いた額を取崩しの限度とします。

- ③ 第1項第四号、第3項の「マンション敷地売却決議」は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律に規定する「耐震性不足・要除去認定のマンション」に該当する場合に適用され、該当されるか否かは耐震診断の結果により判定されます。
- ④ 第4項の「敷地分割決議」の対象は、耐震性が不足しているマンションに加え「耐火性不足の物件」や「外壁剥落などにより周辺に危害を生ずるおそれがある物件」も含まれます。この制度は特定行政庁による「要除去認定」の認可を得て実施されますが、団地内の1棟が対象となった場合はその棟が適用されます。

(復旧、建替え等の修繕積立金の取崩し)

第29条 管理組合は、第68条の棟総会において第72条の各号が決議され、当該棟の要請により団地総会において修繕積立金の取崩しの議決を行う場合は、修繕積立金のうち10%を団地共用部分の修繕積立金とみなし、残りの修繕積立金の額を、団地全体の戸数で除した額に、当該棟の戸数を乗じた額を限度として取り崩すことができる。

(区分経理)

第30条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金
- 三 駐車場

(使用料)

第31条 土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32条 組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物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。

2 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、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34条 管理組合は、第1条に掲げる目的を達成するため、次の各号に掲げる業務（以下「組合業務」という。）を行うものとする。

- 一 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係る合意形成に必要な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、地震保険その他の損害保険に関する業務
- 八 団地建物所有者が管理する専用使用部分及び専有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又は変更（更新）業務
- 九 土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 管理費、修繕積立金等及び使用料の賦課、徴収、保管及び支出等の会計に関する業務
- 十二 官公署、町内会等との渉外業務
- 十三 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十六 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
- 十七 その他団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理に関する業務

コメント

① 第三号の長期修繕計画の内容としては、次のようなものがが必要です。なお、長期修繕計画は、国土交通省が令和4年11月に改訂した「長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン」によるものが望ましいとされています。

1. 計画期間が30年以上で、かつ、大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とすること。
2. 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。
3. 全体の工事金額が定められたものであること。

長期修繕計画の内容については、定期的（おおむね5年程度ごと）に見直しをすることが必要です。

② 第五号で管理組合が管理すべき設計図書は、適正化法第103条第1項に規定さ

れる宅地建物取引業者（分譲会社：旧日本住宅公団）から交付される竣工時の配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、立面図、断面図、構造詳細図及び構造計算書等です。ただし、同条は、適正化法の施行（平成13年8月1日）前に建設工事が完了した建物の分譲については適用されないため、上述の図書が交付されていない場合があります。

- ③ 第六号の修繕等の履歴情報とは、大規模修繕工事、計画修繕工事及び設備改修工事等の修繕の時期、箇所、費用及び工事施工者等、設備の保守点検及び消防法の防火対象物定期点検報告等の法定点検等、維持管理の情報であり、整理してのちに参照できるよう管理しておく必要があります。

（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。

コメント

- ① 団地を適切に維持、管理していくために、管理組合は各分野の専門的知識を有する者に対し、団地の管理について相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりする等、管理を適正に進めることが求められます。
- ② 管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者としては、マンション管理士、弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士等の国家資格者等が考えられます。

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 2名

三 理事（理事長、副理事長、担当理事を含む。以下同じ。） 9名以上17名以内

四 監事 2名

2 役員は、組合員又はその配偶者若しくは成人の二親等以内の親族のうちから、団地総会の決議によって選任し、又は解任する。

3 前項において組合員が法人であるときは、その法人の役員若しくは従業員で現に居住する者が役員となることができる。この場合において、その役員又は従業員は、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。

4 理事長、副理事長及び担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

5 第2項にかかわらず、期中で役員が欠けたときは、補欠の役員を理事会の決議によって補充することができる。

コメント

- ① 第1項では、理事長、副理事長以外の理事の担当（職務分掌）は規定していません。理事の職務の担当は、第42条第1項「理事会の定めるところ」の規定によります。
- ② 第1項では理事9名以上17名以内、監事は2名と規定していますが、団地総会で選任された役員が欠けた場合でも、この範囲内であれば期間途中で補欠の役員を選任する必要はありません。
- ③ 第2項は、実際に居住している組合員本人が総会で選任されて役員となることが望ましいことですが、組合員本人が単身赴任等で現に居住していない場合には、現に居住している組合員の配偶者又は成人の二親等以内の親族から役員を選任します。

（役員任期）

第38条 役員任期は、選任された通常総会終了のときから翌々年の通常総会終了のときまでの2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（役員欠格条項）

第38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 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者
- 二 禁錮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。）

（役員誠実義務等）

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。）並びに団地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活動費を受けることができる。

（利益相反取引の防止）

第39条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

コメント

- ① 役員が利益相反取引を行おうとする場合には、理事会でその取引につき重要な事実を開示し、承認を受けなければならないことを定めています。
- ② 第一号は直接取引の場合で「理事長又は理事（役員）が、自分の個人事業（自己）又は自分が経営、勤務する事業会社等（第三者）のために管理組合と取引しようとするとき」をいいます。
- ③ 第二号は間接取引の場合で「管理組合が取引しようとする相手先が、理事長又は理事の“知り合いの事業会社や友人、親族が関係する事業者等（役員以外の者）”で、管理組合と当該役員の利益が相反する（役員が関係する事業会社と当該役員の間で紹介料や手数料などの関係がある）取引をしようとするとき」をいいます。

（理事長）

第40条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、規約、細則又は団地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、毎月、職務の執行の状況を報告するため理事会を開催しなければならない。ただし、災害時等やむを得ない場合を除く。
- 5 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。
- 6 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。

コメント

第2項の「区分所有法に定める管理者」は、区分所有法第26条に義務と権限として、次の趣旨が述べられています。

1. 総会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利と義務を負います。
2. 区分所有者の代理として、損害保険契約の保険金の請求、受領と共用部分に生じた損害賠償金の請求と受領を行います。（第24条第2項参照。）
3. 区分所有法では管理者は、規約又は総会の決議により、その職務に関し区分所有者のために原告又は被告となることができます。なお、この規約では「理事長が原告又は被告となるためには理事会又は総会の決議が必要」（第62条第4項、第77条第3項）と定めています。

（副理事長）

第41条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

（理事）

第42条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 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。

(監事)

第43条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地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、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、若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、団地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。

コメント

監事は、理事会での発言権はあります（第4項）が、賛否の議決権はありません。

第4節 団地総会

(団地総会)

第44条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第65条に定める「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か月以内に招集しなければならない。ただし、大規模災害又は緊急事態が発生したときはこの限りではない。

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 団地総会の議長は、総会において議決権を有する組合員の中から選出する。

コメント

① 第3項の「招集」とは、総会（会議体）を成立させるためにその構成員に対して、期日、場所等を示して集合を求める行為です。

- ② 第3項の「大規模災害又は緊急事態」は、大震災、感染症拡大、日本国又は行政が「緊急事態宣言」を発したとき又はそれらに準ずる状況と理事会が判断したときが考えられます。

(招集手続)

第45条 団地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(会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議(以下「建替え承認決議」という。))、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは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て先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第49条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、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承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)を通知しなければならない。
- 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、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 建替えを必要とする理由
 - 二 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
 - 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
- 7 会議の目的が敷地分割決議であるときは、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 円滑化法第102条第2項第1号から第3号までのいずれかに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンション(以下「特定要除却認定マンション」という。)の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
 - 二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
 - 三 マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
- 8 一括建替え決議又は敷地分割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。

9 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の場所に掲示しなければならない。

10 第1項（会議の目的が建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割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。

コメント

- ① 第1項の2週間は、「通知発信日と開催日の間が2週間（中14日間）」です。簡単な計算方法は、「発信日の翌日から2週間後の応当日」（土曜日に通知を発した場合は、発信日不算入のため翌日の日曜日を基準とした2週間後の日曜日に開催できます）。
- ② 第9項の「第47条第2項の場合」とは、「会議の目的に利害関係を持つ占有者がいる場合」のことです。

（組合員の団地総会招集権）

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、理事長に対し、会議の目的を示した書面により、団地総会の招集を請求することができる。

2 理事長は、前項の請求がなされた場合は、請求の日から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承認決議、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、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。

3 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

コメント

組合員が組合員総数及び議決権総数のそれぞれ5分の1以上の同意のもとに、理事長に対して総会の招集を請求した場合は、理事長は請求の日から2週間以内に臨時総会の招集の通知を出さなければなりません。その場合の総会開催日は、組合員の請求の日から4週間以内の日を設定しなければなりません。なお会議の目的が建て替え決議であるときは、総会開催日は請求の日から2か月2週間以内とします。

（出席資格）

第47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

2 団地建物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、団地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、団地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。

コメント

理事会が必要と認める者の例としては、マンション管理会社従業員、コンサルタント等専門的知識を有する者、総会議案に関係する事業者等があります。

(議決権)

- 第48条 組合員は、その所有する住戸に1戸につき1個の議決権を有する。
- 2 前項にかかわらず、団地総会の議事が、第49条第4項から第8項の場合の議決権の割合は、区分所有法第69条第2項に規定する別表第3の土地の共有持分の割合とする。
 - 3 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。
 - 4 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団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 5 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。
 - 6 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者でなければならない。
 - 一 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。）又は二親等以内の成人した親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する成人の親族
 - 三 他の組合員
 - 7 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。

コメント

- ① 団地総会の議決権は、第1項で従来からの1住戸1議決権を定め、第2項に定める議決権（区分所有法第69条第2項の土地の共有持分割合）と2本設定しています。
- ② 団地総会の議決権（1住戸1個の議決権と土地の共有持分割合）のほか、棟総会では第71条第1項で（1住戸1個の議決権と棟の共用部分の共有持分割合）が設定されています。
- ③ 第2項の議決権（土地の共有持分割合）は、各住戸の登記簿謄本に記載された土地の持分を指します。
- ④ 区分所有法第60条第2項では、第49条第4項、第6項、第7項（団地総会における建替え承認と一括建替え決議）に関する議決権は、土地の共有持分割合を使用することが強行規定として定めており、1住戸1議決権又は他の議決権を使用することはできません。
- ⑤ 第5項の「書面」による議決権の行使とは、総会には出席しないで、総会の開催前に議案についての賛否を記載した書面（議決権行使書）を総会の議長に提出することです。他方の代理人による議決権の行使とは、一般的に言われる「委任状」であり、組合員本人から授権を受けた代理人が総会に出席して議決権を行使することです。なお組合員が代理人により議決権を行使する場合は、本条第6項に規定する者の中から決定することとなります。

(団地総会の会議及び議事)

- 第49条 団地総会の会議は、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 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
 - 3 前項にかかわらず、次の第一号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）第31条第1項に定めるとこ

ろにより決するものとし、第二号から第四号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止（第72条第一号の場合を除く。）

二 土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物の耐震改修を除く。）

三 その他団地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

四 団地管理組合法人の設立、解散

4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。

5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。

6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。

7 一括建替え決議は、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（第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第48条第1項に基づき、別表第5に掲げる議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。

8 敷地分割決議は、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（第48条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。

9 前8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。

10 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。

11 第3項第二号において、土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。

1 2 団地総会においては、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のみ、決議することができる。

コメント

- ① 第1項の「出席者」には、書面（議決権行使書）又は代理人（委任状）により議決権を行使する者を含みます。（第9項の規定を参照）
- ② 第2項は、出席組合員（議長含む）の議決権の過半数の賛成を得られた議案を承認とします。
- ③ 第3項の第一号から第四号に該当する議決事項（4分の3以上の組合員数及び議決権数で決議する事項）を「特別決議」といいます。第一号と第二号以降の違いは分母となる出席者数及び議決件数の違いです。第一号議案は「過半数」の出席の四分の3以上ですが、第二号議案以降は「全組合員数及び議決権数」の4分の3以上です。
- ④ 第3項第一号「規約の制定、変更又は廃止」の特別決議には、「細則の制定、変更又は廃止」は含まれません。細則の変更は通常は普通決議です。ただし細則の制定、変更等であっても規約に係る事項があるときは、同時に規約の変更を特別決議で行う必要があります。また規約を超えた事項を細則に定めることはできません。なお組合員に重大な影響を及ぼす細則の制定等では特別決議とすることも考えられます。
- ⑤ 第3項第二号「土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うもの）」の特別決議は、形状（共用部分の形、色彩、材質等）又は効用（共用部分の効果、用途）のどちらか1つでも著しい変更であれば、組合員数及び議決権数の4分の3以上の特別決議となります。「形状又は効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更」については総会出席組合員の議決権の過半数によることとしています。
- ⑥ 共用部分等の変更に関して、標準管理規約のコメントでは、各工事に必要な総会の決議に関しては、次のように記載されています。ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなります。
 1. バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通決議により実施可能と考えられます。
 2. 耐震改修工事に関し、柱や梁に炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋かい等の耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられます。
 3. 防犯化工事に関し、防犯カメラ、防犯灯の設置工事は普通決議により実施可能と考えられます。
 4. 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられます。
 5. その他、集会室、駐車場、駐輪場の増改築工事等で、大規模な形状変更を伴うものや著しい加工を伴うものは特別決議により、窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事は普通決議により、実施可能と考えられます。
- ⑦ 第4項の建替え承認決議の賛否は、売渡し請求等の相手方（対象）となるかならないかに関係することから、賛成者、反対者が明確にわかるよう決議し、その氏名を記録しておくことが区分所有法で定められています。
- ⑧ 第11項の「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」とは、その「専有部分等の使用者が（主観的であっても）特別の影響を受ける（と考える）とき」は、その承諾を得なければならない、としています。

（議決事項）

第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- 一 規約（第72条第一号の場合を除く。）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又は変更
- 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 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- 九 第21条第2項に定める管理の実施（雑排水管洗浄清掃は除く）の実施
- 十 第28条第1項に定める特別の管理の実施（第72条第三号及び第四号の場合を除く。）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
- 十一 第28条第2項、第3項又は第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
- 十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十三 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十四 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- 十五 円滑化法第115条の4第1項の場合の敷地分割
- 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十七 団地管理組合法人の設立、解散
- 十八 その他管理組合の業務に関する重要事項

コメント

- ① 第一号の「規約（第72条第一号）」は、「区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約」を指し、第72条の議決事項を各棟で定める場合が該当します。通常は棟ごとに規約を定める必要はありません。
- ② 第六号の使用料は、駐車場使用料、集会場使用料等が該当します。
- ③ 第九号の「第21条第2項に定める管理」（土地及び共用部分等の管理）は、給排水管等共用部分と構造上一体となった専有部分の設備の変更（更新）は、総会決議を経て管理組合が行うことができるとしております。
- ④ 第十号の「特別の管理の実施」は、第28条（団地修繕積立金）が該当します。その趣旨は、第一号「計画的修繕」、第二号「災害、不測の事故等による修繕」、第三号「土地、附属施設、団地共用部分、棟の共用部分の変更」、第四号「建替えに係る合意形成」、第七号「その他全体の利益のために特別に必要となる管理」です。特に第三号の「共用部分の変更」が修繕積立金工事の対象であり総会決議が必要なことに留意が必要です。
- ⑤ 第十一号の「第28条第2項・第3項若しくは第4項」は、建替え又は敷地売却の経費に充当するため、修繕積立金を取崩すことができる旨を規定しています。
- ⑥ 第十六号は、「第35条」（業務の委託等）に定める管理組合の組合管理部分の業務を委託するときは、総会決議が必要であることを定めています。

(議事録の作成、保管等)

第51条 団地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名の団地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、正当な理由がある場合を除いて、議事録の閲覧を拒んではならない。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。

コメント

第3項の「利害関係人」とは、土地(敷地)、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等、法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象となりません。

(団地総会資料の保管等)

第51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、正当な理由がある場合を除いて、議事録の閲覧を拒んではならない。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。

(書面による決議)

第52条 規約により団地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 規約により団地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 規約により団地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、団地総会の決議と同一の効力を有する。

4 第51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 団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

コメント

① 第1項の趣旨は、規約で総会決議とされている事項でも、組合員全員が「書面による決議(議決権行使書・投票)を承諾」すれば、書面による議決(投票)が可能となります。その場合は普通決議、特別決議ともそれぞれ規約に従い行われ、議決(投票)の結果、否決されることもあります。

② 第2項、第3項の趣旨は、規約で総会決議とされている事項でも、組合員全員が書面で合意(承諾)すれば(全員が合意した書面が存在すれば)、総会を開かなくとも、総会で決議したことと同じ効力があると見なされます。

③ 第4項は、本条第1項、第2項の書面は、第51条第3項(閲覧)、第4項(保管場所明示)の対象となることを定めています。

第5節 理事会

(理事会)

第53条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

一 規約若しくは使用細則等又は団地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

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。ただし、第43条（監事）第7項又は第54条第6項並びに会議の目的たる事項が理事長の地位にかかわることである場合に招集された理事会においては、監事が議長を務める。

4 理事長は、大規模災害等又は緊急事態が発生し対面会議が困難であるときは、全理事の半数以上の承諾を得て、理事がそれぞれ電子計算機又は電子機器を電気通信回線に接続して行うWEB会議システムにより開催することができる。

コメント

① 第4項は、大規模災害時等に通常対面会議の開催が困難であるときは、理事の半数以上の承諾を得て、パーソナルコンピュータ、スマートフォン等をインターネットに接続して行う「WEB会議」（オンライン会議・リモート会議）方式で開催することができます。

② WEB会議は、状況により対面会議とWEB会議の双方の出席者の併用で開催することも考えられます。

(招集)

第54条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに会議の日時、場所及び目的を示して、理事及び監事に通知を発しなければならない。ただし、理事長が緊急と認める場合はこの期間を短縮することができる。

3 前項の通知は、理事及び監事が届け出をしたあて先に対して発するものとする。

4 前2項の規定にかかわらず、理事会の招集手続きは、理事会において別段の定めをすることができる。

5 理事が3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。

6 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7日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。

(理事会の会議及び議事)

第55条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）

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3分の2以上の多数で決する。

- 2 第56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 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「団地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51条の2の規定を準用する。
- 6 役員のほか、理事長が必要と認めた者は、理事会に出席することができる。

コメント

- ① 理事会では、第48条第5項に定める総会の議決権のような書面又は代理人による議決権行使を規定していないため、理事会は議決権行使書等による書面決議又は委任状（代理人）による決議はできません。
- ② 第2項の「第56条第1項第五号に掲げる事項」とは、第17条（専有部分の修繕等）第1項の専有部分のリフォームの申請承認です。第21条第4項及び第22条第3項は、第17条第1項の申請承認を準用しています。
- ③ 第5項は、管理会社従業員、理事会の審議に必要な専門的知識を有する者（規約第36条）、審議事項に関連する事業者等が該当します。

（議決事項）

第56条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約（第72条第一号の場合を除く。）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 その他の団地総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第60条第3項に定める承認又は不承認
- 七 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
その他法的措置の追行
- 八 「管理費等及び使用料滞納督促細則」第8条に定める弁済金の充当の順序の承認
- 九 第77条に定める勧告又は指示等
- 十 第77条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
- 十一 第34条第八号に定める専有部分の管理又は変更（更新）
- 十二 災害等により団地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
- 十三 理事長、副理事長及び担当理事の選任及び解任
- 十四 団地総会から付託された事項
- 十五 その他、管理組合の業務で総会議決事項と定められていない業務

2 第50条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十二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。

コメント

- ① 第1項第五号は、第17条（専有部分の修繕等）第1項の専有部分のリフォームの申請承認です。第21条第4項及び第22条第3項は、第17条第1項の申請承認を準用しています。
- ② 第1項第六号は、第60条（収支予算の作成及び変更）第3項で、新会計年度開始後から通常総会で予算承認を得るまでの間の経費の支出については理事会で決議できるとしております。
- ③ 第1項第七号は、第62条（管理費等の徴収）第4項で、管理費等の滞納が発生した場合の遅延損害金の請求等と法的措置の実施を定めています。
- ④ 第1項第九号は、第77条（理事長の勧告及び指示等）で、団地内で著しい迷惑行為を行った者に対する措置ですが、これらの措置で解決しない場合は、第72条第二号（棟総会の議決事項・訴えの提起）を行うこととなります。
- ⑤ 第1項第十一号にある第34条（業務）第八号の管理、変更は、給排水管の専有部分の管理（清掃、保存行為）及び給排水管の交換などが該当します。
- ⑥ 第2項は、第十二号（災害時の応急的な修繕工事の実施等）を理事会が決議した場合は、その修繕工事等の資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しを理事会が決議できることを定めています。

（委員会の設置）

第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、委員会を設置し、特定の課題を調査、検討又は実施することができる。

- 2 委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。
- 3 委員会は、その職務に関して知り得た情報を他の者に漏らしてはならず、委員でなくなった後においても同様とする。
- 4 委員は、細則の規定により、委員としての活動に要する必要費の支払いと活動費等の支払いを受けることができる。

コメント

- ① 委員会は、検討対象に関心をもつ組合員を中心に構成され、必要に応じ検討対象に関する専門的知識を有する組合員以外の者（居住者、外部コンサルタント等）の参加を求めることもできます。
- ② 第1項は、委員会で決定したことは理事会の承認を得て初めて効力を持つ（理事会の責任と権限の範囲内）ものであり、委員会は理事会の諮問機関として理事会が設置することを述べています。

第7章 会計

（会計年度）

第58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。

（管理組合の収入及び支出）

第59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

31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条、第28条及び第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60条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

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

3 理事長は、第58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 団地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56条第1項第十二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21条第6項の規定に基づき、土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。

コメント

① 第3項は、毎期の会計年度開始後(4月)から総会で予算案の承認を得る(5月)までの間、その間に使用する経費は予算未承認の状態です。このようなとき、第一号と第二号の場合は、総会の予算承認前であっても、理事会の承認で経費の支出ができます。

② 第3項第一号は、通常の費用で経常的に発生するもので、例えば水道電気光熱費や契約に基づき毎月の支払いが定められているものが該当します。

③ 第3項第二号は、大規模修繕工事など長期間の工事で、工事期間が複数の会計年度にまたがる場合に、事前に総会で実施の承認を得ている経費があります。

④ 第5項は、災害等で総会開催が困難な場合に理事会が応急的な修繕工事を実施する決議をした場合に、修繕費用を理事長が支出できるとしています。

⑤ 第6項は、災害等で理事会の開催が困難な場合、理事長の判断で土地及び共用部分等の保存行為を行う場合に、理事長がその修繕費用を支出できるとしています。

(会計報告)

第61条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第25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入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等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、納入すべき金額を納入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 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は「管理費等及び使用料滞納督促細則」第8条に定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。
- 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。
- 7 組合員は、納入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。

コメント

- ① 第1項ただし書きの臨時に要する費用として特別に徴収する場合の「別に定めるところ」は、第50条第六号の団地総会議決事項に該当します。
- ② 第2項の「督促及び徴収の諸費用」とは、次のような費用です。
 1. 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代の実費及び事務手数料
 2. 支払督促申立その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代その他の実費
 3. その他督促及び徴収に要した費用
- ③ 専有部分を第三者に貸与した場合でも、組合員としての地位が変わらない限り、管理費等の納入の責任は組合員がもちます。

(管理費等の過不足と借入)

第63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項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。
- 3 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うために必要な範囲内において、借入れをすることができる。
- 4 管理費会計、駐車場会計に余剰がある場合は、それぞれを修繕積立金に積み立てることができる。ただし、修繕積立金への積立額については、総会の承認を得なければならない。

コメント

- ① 第2項の「その都度必要な金額の負担」は、団地総会議決事項の第50条第六号に該当します。また、総会では第60条第2項の収支予算の変更も必要です。

- ② 第3項の借入れは、第28条の修繕積立金から支出する業務が対象です。その業務を行うための修繕積立金の借入れはできますが、管理費の借入れはできません。管理費が不足する場合は、第63条第2項により臨時徴収を行うか、第50条第六号による総会決議で管理費の改定を行うこととなります。

(預金口座の開設)

第64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(債権の処理)

第65条 管理組合は、組合員又は占有者に対して有する管理費等及び使用料の債権の回収が著しく困難と判断される場合には、団地総会の決議によりその債権の雑損処理を行うことができる。

(帳票類等の作成、保管)

第66条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳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、正当な理由がある場合を除いて、これらの閲覧を拒んではならない。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、正当な理由がある場合を除いて、これらの閲覧を拒んではならない。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条第3項（第55条第4項において準用される場合を含む。）、第51条の2（第55条第5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、第74条第4項、第74条の2並びに第82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。

コメント

- ① 作成、保管すべき帳票類としては、この条に規定するもののほか、領収書や請求書、管理委託契約書、修繕工事請負契約書、駐車場使用契約書、保険証券等があります。
- ② 「利害関係人」とは、土地（敷地）、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等、法律上の利害関係がある者をいい、単に事実上利益や不利益を受けたりする者、親族関係にあるだけの者等は対象となりません。

(組合員名簿等の作成、保管)

第66条の2 理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」

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、正当な理由がある場合を除いて、これらの閲覧を拒んではならない。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、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等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。
- 3 理事長は、第19条第3項又は第33条の届出があった場合に、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の確認をしなければならない。

(消滅時の財産の清算)

第67条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第10条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第10条に定める各区分所有者の棟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。

コメント

- ① 管理組合の消滅とは、建替え等により区分所有建物を消滅させる場合や災害等により一部の区分所有建物が滅失し、団地管理組合が成立しなくなる場合が考えられます。団地管理組合は、区分所有法第3条及び第65条により総会で解散を決議することはできません。
- ② 残余財産とは、団地建物所有者の合有となる管理費、修繕積立金等の金銭、それらに類する有価証券等を指します。土地(敷地)や建物の共用部分、附属設備等は、団地建物所有者の共有であり、残余財産には該当しません。

第8章 棟総会

(棟総会)

第68条 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、みさと第一住宅団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟総会は、その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる区分所有者の同意を得て、招集する。
- 3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者(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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

コメント

- ① 棟総会は、第72条第一号から第五号の事項を議決する必要があるときに開催します。通常は開催する必要はありません。
- ② 棟総会は、発起人となる区分所有者(その棟から選任された理事を含む)が5分の1以上の区分所有者とその議決権を集めて招集します。この招集は5

分の1以上の賛成者の連名で招集します。

(招集手続)

第69条 棟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か月前)までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、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区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、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 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 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

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 建物の修繕積立金の額

5 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由

二 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項

イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定(以下「特定要除却認定」という。)を受けている場合
次に掲げる事項

(1) 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又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額

ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合
次に掲げる事項

(1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合
次に掲げる事項

(1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由

(2) (1)の改修に要する費用の概算額

- 6 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする棟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区分所有者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70条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議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、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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。

（出席資格）

第70条 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、棟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、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第71条 各区分所有者の棟総会における議決権の割合は、次の各号に掲げるところによる。
- 一 棟総会の議事が第72条第一号又は第二号のときの議決権は、その所有する住戸1戸につき1個の議決権
 - 二 棟総会の議事が第72条第三号、第四号又は第六号のときの議決権は、別表第3に規定する棟の共用部分の共有持分割合
 - 三 棟総会の議事が第72条第五号のときの議決権は、区分所有法第69条第2項に規定する土地の共有持分割合
- 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、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。
- 3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
- 4 区分所有者は、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 区分所有者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者でなければならない。
- 一 その区分所有者の配偶者（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。）又は二親等以内の成人した親族
 - 二 その区分所有者の住戸に同居する成人の親族
 - 三 他の区分所有者
- 6 区分所有者又は代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

コメント

- ① 議決権は、区分所有法では第1項第一号で従来からの1住戸1議決権を定め、同条第二号、第三号に定める議決権（別表第3の二つの議決権）と合わせて3本建てとしています。
- ② 第1項第三号の議決権（土地の共有持分割合）は、各住戸の登記簿謄本に記載された土地の持分割合（この規約の別表第3）を指します。
- ③ 第4項の「書面」による議決権の行使は、第48条コメント⑤を参照。

（議決事項）

第72条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 区分所有法第62条第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
- 五 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

コメント

- ① 第一号の「区分所有法で団地関係に準用されていない規定」とは、第二号から第五号に関する事項を指し、これらの規定を規約として定める場合をいいます。
- ② 第二号の建物の管理・使用に関し共同の利益に反する行為に対する措置として、
 1. 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
 2. 区分所有法 第58条：専有部分の使用禁止の請求
 3. 区分所有法 第59条：区分所有権の競売の請求
 4. 区分所有法 第60条：賃貸借契約等の解除及び専有部分の引渡し請求これらの規定は、悪質な義務違反者を最終的に区分所有関係から排除することも可能で、訴訟を提起し司法の判断を待つものですが、棟総会によってのみ訴訟を提議することができます。この措置を行う前提として、第77条第3項の団地総会による措置を実施することになります。

（棟総会の会議及び議事）

第73条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第71条第1項に定める議決権総数の4分の3以上で決する。

- 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。
 - 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 3 建替え決議及び前条第五号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総

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。

- 4 マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、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。
- 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、出席区分所有者とみなす。
- 6 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者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。
- 7 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 8 棟総会においては、第69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。

コメント

第2項第二号の「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失」とは、「滅失前の不動産鑑定評価額と滅失した後の不動産鑑定評価額を比較して、滅失した部分の不動産鑑定評価額が建物全体の2分の1以下の場合が該当します。これは一般に「小規模滅失」と呼ばれています。

(議事録の作成、保管等)

第74条 棟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名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名しなければならない。
- 3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
- 4 理事長は、議事録を保管し、その棟の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、議事録の閲覧を拒んではならない。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。
- 5 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。

(棟総会資料の保管等)

第74条の2 理事長は、議案書及び付随する資料を保管し、その棟の区分所有者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、正当な理由がある場合を除いて、これらの閲覧を拒んではならない。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。

(書面による決議)

第75条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区

分所有者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 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者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 規約により棟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、棟総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第74条第3項から第5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 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

コメント

本条は、規約で棟総会決議とされている事項でも、区分所有者全員が「書面による決議（議決権行使書・投票）を承諾」すれば、書面による決議（投票）が可能となります。その場合は、普通決議、特別決議ともそれぞれ規約に従い行われます。決議の結果、否決されることもあります。この条文は、区分所有法第45条第1項を確認的に規定したものです。第52条（書面による決議）参照。

（義務違反者に対する措置）

- 第76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。

コメント

区分所有法第57条から第60条は、第72条のコメント②参照。

第9章 雑則

（理事長の勧告及び指示等）

- 第77条 団地建物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「団地建物所有者等」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団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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 団地建物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、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地、団地共用部分及び附属施設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進行すること。

二 土地、団地共用部分及び附属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、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27条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物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。

コメント

法令、規約、使用に関する細則に違反し、共同生活の秩序を乱す行為（対象は所有者、占有者、同居人等）に対して、理事会又は総会の決議を経て、団地建物所有者等に対してその是正のため、必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができるものです。

1. 行為の差止め、排除、原状回復請求に関し、管理組合を代表して訴訟その他の法的措置をとること。
2. 共用部分等について生じた損害賠償金、不当利得返還請求・受領に関し原告・被告となること。

訴訟による結果は、組合員全員に効力が及びますので、総会決議とします。

（団地建物所有者の所在等の探索）

第77条の2 団地建物所有者が第33条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、土地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、団地建物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等を加算して、当該団地建物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62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27条に定める費用に充当する。

（合意管轄裁判所）

第78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さいたま地方裁判所又は越谷簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第72条第二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79条 団地建物所有者は、管理組合が三郷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80条 対象物件の使用については、使用細則を定めるものとする。

- 2 団地総会、棟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81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、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

第82条 この規約を証するため、第51回団地総会（令和7年5月25日）で承認された規約を1通作成し、理事長及び副理事長が署名押印しこれを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物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団地総会決議又は棟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団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名した上で、この書面を保管する。
- 4 団地建物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団地総会又は棟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80条に基づく細則の内容を記載した書面（以下「細則内容書面」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、規約原本等及び細則内容書面の保管場所を掲示しなければならない。

(言語)

第83条 この規約、使用細則等及びその他関連する書面は日本語によって作成する。

附 則

(規約の制定と施行)

第1条 この規約は、昭和49年10月11日の管理組合設立総会で制定した。

第2条 この規約は、昭和49年10月24日から施行する。

附 則（第8回通常総会）

この規約は昭和57年5月30日から効力を発する。

附 則（第10回通常総会）

この規約は昭和59年5月27日から効力を発する。

附 則（第11回通常総会）

この規約は昭和60年5月26日から効力を発する。

附 則（第21回通常総会）

この規約は平成7年5月28日から効力を発する。

附 則（第42回通常総会）

この規約は平成28年5月22日から効力を発する。

附 則（第44回通常総会）

この規約は平成30年5月27日から効力を発する。

附 則（第48回通常総会）

この規約は令和4年5月22日から効力を発する。

附 則（第51回通常総会）

（規約の発効）

第1条 この規約は、令和7年5月26日から効力を発する。

（経過措置）

第2条 第28条から第31条までの規定は、令和8年4月1日より効力を発する。

2 第49条第3項の規定は、日本国の国会で「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が成立したときは、同改正区分所有法第31条の定めによる。
（従前の規約）

第3条 この規約の発効前に有効な規約は、この規約の発効をもって廃止する。

ただし、従前の規約の規定により生じた効力を妨げない。

2 前項にかかわらず、従前の規約第15条（組合費）及び第16条（修繕費積立金）は、令和8年3月31日まで効力を有する。

別表第1 対象物件の表示 (第4条)

■ 物件名、土地

物件名	みさと第一住宅
所在地	埼玉県三郷市彦成3丁目8番(住居表示)
土地	三郷市彦成3丁目125番地2(地番) 1-9号棟、16-27号棟、管理棟 敷地面積 48,830.57 m ²
	三郷市彦成3丁目30番地2(地番) 10-15号棟 敷地面積 14,393.75 m ²
建物	建築面積 8,269.22 m ²
	延床面積 38,438.44 m ²
権利関係	所有権の共有

■ 区分所有建物

号棟	構造	専有部分 (戸数)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)
1	鉄筋コンクリート造 5階建	30	354.37	1,676.00
2	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
3	鉄筋コンクリート造 5階建	38	472.42	2,122.61
4	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
5	鉄筋コンクリート造 5階建	40	472.42	2,234.35
6	鉄筋コンクリート造 5階建	28	354.37	1,564.36
7	鉄筋コンクリート造 5階建	40	472.42	2,234.35
8	鉄筋コンクリート造 5階建	28	354.37	1,564.36
9	鉄筋コンクリート造 5階建	30	354.37	1,676.00
10	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
11	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
12	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
13	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
14	鉄筋コンクリート造 5階建	30	354.37	1,676.00
15	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
16	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
17	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
18	鉄筋コンクリート造 5階建	28	354.37	1,564.36
19	鉄筋コンクリート造 5階建	20	236.32	1,117.59
20	鉄筋コンクリート造 5階建	30	354.37	1,676.00
21	鉄筋コンクリート造 5階建	30	354.37	1,676.00

22	鉄筋コンクリート造	5階建	38	472.42	2,122.61
24	鉄筋コンクリート造	5階建	20	236.32	1,117.59
25	鉄筋コンクリート造	5階建	28	354.37	1,564.36
26	鉄筋コンクリート造	5階建	20	236.32	1,117.59
27	鉄筋コンクリート造	5階建	30	354.37	1,676.00
計			688	8,269.22	38,438.44

建築面積・延べ床面積は、管理組合保管の図面による。したがって、登記簿・売買面積とは異なる場合がある。

■ 附属施設

① 管理棟（23号棟 管理事務所・集会所）
② 管理組合倉庫（防災備蓄倉庫・コミュニティ備品倉庫・防火水槽）
③ 団地内道路、歩道、駐車場、ごみ置場、公園遊具
④ 柵、擁壁、掲示板、案内板、外灯及びその他の屋外構築物
⑤ 植栽（共有地の樹木その他の植栽。）
⑥ 屋外給排水設備一式
⑦ 屋外ガス設備一式
⑧ 防災用井戸
⑨ その他敷地内に存する諸施設
⑩ 上記施設に附属する構築物及びそれらに付帯する諸設備

① 管理棟と②管理組合倉庫は、団地建物所有者の共有です。

別表第2 共用部分の範囲 (第8条)

1 棟の共用部分
<p>■専有部分に属さない「建物の部分」 ピロティー、階段、陸屋根、パイプスペース、メーターボックス、内外壁、 界壁、床、床スラブ、基礎部分、天井、バルコニー、バルコニー隔壁版、 玄関扉、窓枠、窓ガラス等</p>
<p>■専有部分に属さない「建物の附属物」 窓手摺、集合郵便受（メールボックス）、電気設備、給水設備、排水設備、 ガス供給設備、電話通信設備、テレビ共同受信設備、各種配線配管等</p>
2 団地共用部分（建物の部分）
<p>■「団地内の附属施設たる建物」 管理棟（管理事務所、集会所）、管理組合倉庫 （管理棟と管理組合倉庫は、団地建物所有者の共有です。）</p>

別表第3 土地及び共用部分等の共有持分割合及び総会の議決権割合

(第10条) (第48条第2項、第71条第1項第二号)

号棟	対象住戸	専有部分 (戸数)	土地及び 附属施設 持分割合	団地共用部分 持分割合	棟の共用部分 持分割合
1	1号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
2	2号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
3	3号棟の全住戸	38	688分の1	688分の1	38分の1
4	4号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
5	5号棟の全住戸	40	688分の1	688分の1	40分の1
6	6号棟の全住戸	28	688分の1	688分の1	28分の1
7	7号棟の全住戸	40	688分の1	688分の1	40分の1
8	8号棟の全住戸	28	688分の1	688分の1	28分の1
9	9号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
10	10号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
11	11号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
12	12号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
13	13号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
14	14号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
15	15号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
16	16号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
17	17号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
18	18号棟の全住戸	28	688分の1	688分の1	28分の1
19	19号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
20	20号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
21	21号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
22	22号棟の全住戸	38	688分の1	688分の1	38分の1
24	24号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
25	25号棟の全住戸	28	688分の1	688分の1	28分の1
26	26号棟の全住戸	20	688分の1	688分の1	20分の1
27	27号棟の全住戸	30	688分の1	688分の1	30分の1
	合計	688	688	688	—

上記の各欄の「持分割合」は、第48条第2項及び第71条第1項第二号の総会の議決権割合となります。

別表第4 バルコニー等の専用使用権 (第14条第1項)

専用 使用部分 区分	位置及び部位	専用使用権者	条件
玄関扉、玄関扉枠、 窓枠、窓ガラス、	各専有部分に附属する玄関 扉、玄関扉枠、窓枠、窓ガラ ス	当該専有部分の 区分所有者	無償
表札（名札を除く）	各専有部分に附属する表札 （各住戸の名札部分を除く）	当該専有部分の 区分所有者	無償
バルコニー	各専有部分に接するバルコニ ー	当該専有部分の 区分所有者	無償
郵便受ボックス （メールボックス）	各棟1階の集合郵便受のう ち、各住戸の郵便受に附属す るボックス扉、扉の附属物及 びボックス内部	当該専有部分の 区分所有者	無償

別表第5 管理区分（共用・専用使用部分）と費用負担区分

（第7条、第8条、第14条、第21条第1項）

No	区分対象物	管理区分		費用負担区分		専用使用部分
		共用部分	専有部分	管理組合	組合員	
1 住戸玄関部分						
1	玄関扉枠	○		○		
2	扉枠塗装	○		○		
3	玄関扉本体	○		△	○	専用使用部分
4	扉本体塗装（外側、側面塗装部分）	○		○		
5	扉本体塗装（内側塗装部分）	○		△	○	専用使用部分
6	丁番（蝶番）	○		△	○	専用使用部分
7	ドアハンドル・ドアノブ	○		△	○	専用使用部分
8	ドアクローザー	○		△	○	専用使用部分
9	ドアロック	○		△	○	専用使用部分
10	ドアスコープ	○		△	○	専用使用部分
11	ドアポスト（郵便受け）	○		△	○	専用使用部分
12	錠前（鍵受け部分）	○		△	○	専用使用部分
13	錠シリンダー（鍵受け部分部品）		○		○	
14	表札（ネームホルダー）	○		△	○	専用使用部分
15	名札（居住者名記入の札）		○		○	
16	インターホン		○		○	

2 窓部分						
1	各戸外壁廻りサッシ建具金物	○		△	○	専用使用部分
2	外壁廻りの窓枠・パッキング	○		△	○	専用使用部分
3	窓ガラス	○		△	○	専用使用部分
4	戸車・クレセント錠	○		△	○	専用使用部分
5	窓ガラス（屋内仕切ガラスを除く）	○		△	○	専用使用部分
6	窓ガラス押えシール（ビート）	○		△	○	専用使用部分

3 バルコニー部分						
1	バルコニー床・手摺壁、天井仕上部分	○		△	○	専用使用部分
2	バルコニー防水部分、手摺	○		△	○	専用使用部分
4	外壁エアコンスリーブ、キャップ	○		△	○	専用使用部分
5	外壁換気口	○		△	○	専用使用部分
6	戸境避難用隔壁板と枠	○		○		
7	物干し金物	○		△	○	専用使用部分
8	エアコン室内機用インサート （吊り金具は専有部分）	○		△	○	専用使用部分

○＝通常時専用使用者負担 △＝計画修繕等は組合負担（第21条規定による）

No	区分対象物	管理区分		費用負担区分		専用使用部分
		共用部分	専有部分	管理組合	組合員	
4 給水設備						
1	給水管から各戸計量器まで	○		○		
2	各戸計量器(水道局)	三郷市		三郷市		
3	各戸計量器から住戸側の配管設備		○		○	

5 汚水・雑排水設備						
1	室内排水源から立管継手までの横管		○		○	
2	横管と立管の継手本体	○		○		
3	立管から屋外第一排水枡まで	○		○		
4	浴室ユニットバス化工事が未実施の住戸の「スラブ下排水管」及びその棟の「洗面台横の排水立管」 2031年3月31日まで	○		○		
	同排水管 2031年4月1日以降 同排水管の撤去は管理組合が行う	○		△	○	専用使用部分

6 電気設備						
1	引込配電盤から各戸積算電力計まで	○		○		
2	各戸積算電力計(電力事業者)	事業者		事業者		
3	各戸積算電力計から室内分電盤まで		○		○	
4	分電盤のアンペアブレーカー	事業者		事業者		
5	分電盤(漏電遮断器、配線用ブレーカー)		○		○	

7 テレビ共視聴設備(地デジ視聴設備含む)						
1	引込線・増幅器から棟内各戸端子前	○		○		
2	各戸テレビ用端子(コンセント)	○		△	○	専用使用部分

8 都市ガス配管設備						
1	引込管から各戸ガスメーターまで	○		○		
2	各戸ガスメーター(ガス事業者)	事業者		事業者		
3	各戸ガスメーターから住戸側配管設備		○		○	

*費用負担区分欄の記号

○=通常時専用使用者負担 △=計画修繕等は組合負担(第21条規定による)
この表に定めのない部分は、この表を参考として理事会で定める。