

第1章 総 則

第1条(目 的)

この規約は、ウェルブ六甲道5番街1番館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、良好な環境を確保増進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(昭和37年法律第69号以下「法」といふ。)第2条第1項の区分所有権をいう。
- (2) 区分所有者 法第2条第2項の区分所有者をいう。
- (3) 占有者 法第6条第3項の占有者をいう。
- (4) 区分所有者等 区分所有者、その同居人若しくは従業員又は占有者、その同居人若しくは従業員をいう。
- (5) 専有部分 法第2条第3項の専有部分をいう。
- (6) 共用部分 法第2条第4項の共用部分をいう。
- (7) 一部共用部分 法第3条後段の一部共用部分をいう。
- (8) 敷 地 法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (9) 共用部分等 共用部分及び付属施設をいう。
- (10) 一部共用部分等 一部共用部分及び一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな付属施設をいう。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 管 理 者 建物の区分所有等に関する法律 第1章第四節に規定する管理者をいう。
- (14) 指定管理者 管理者がその属する理事会の承認を受けて、その職務の一部を代行する管理業者やマンション管理士等の専門家をいう。

第3条(規約等の遵守義務)

区分所有者等は、区分所有法、規約及び別に定める規則、規程(以下「規約等」という。)を遵守して、建物、敷地及び付属施設を常に良好な環境に保ち、関係法令に従って利用するとともに、共同生活の秩序を維持しなければならない。

2 区分所有者等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 建物の躯体構造部分を毀損する行為

- (2) 出窓の新設又はバルコニーの改築
- (3) 店舗については、全体の印象、品格を損なうような営業行為及び全体の業種構成を乱す営業行為
- (4) 全体集会 (第 45 条に定める全体集会をいう。以下同じ。) の決議ある場合を除き、共用部分とその用法に反して使用する行為
- (5) 建物の保存改修上必要な場合を除き、騒音、振動、悪臭、有毒ガス等を発生させるなど、他の区分所有者の迷惑となる行為
- (6) その他、建物、敷地及び附属施設の保存に有害と認められる行為及び管理又は使用について区分所有者の共同の利益に反する行為

3 専有部分の用法は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 住宅の区分所有者は、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) 前号以外の区分所有者は、その専有部分を住宅並びに第 1 2 条 4 項の宿泊施設等の用に供してはならない。
 - (3) 区分所有者は、災害等特別の事情がある場合は、該当する理事会並びに全体理事会の承認を得て暫定的に供することができる。
- 4 区分所有者は、同居する者及び施設等に勤務する者等に対して、この規約等及び集会の決議に定める事項を遵守させなければならない。

第 4 条 (対象物件の範囲)

この規約等の対象となる物件の範囲は、別表第 1 及び別図 1 に表示した敷地、建物 (付属物を含む。) 及び付属施設 (以下「対象物件」という。) とする。

第 5 条 (規約等の効力)

この規約等及び集会の決議は、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等及び集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)

区分所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、次の管理組合を組織する。

- (1) ウエルブ六甲道 5 番街 1 番館管理組合 (以下「全体管理組合」という。)
- (2) ウエルブ六甲道 5 番街 1 番館住宅管理組合 (以下「住宅管理組合」という。)
- (3) ウエルブ六甲道 5 番街 1 番館施設管理組合 (以下「施設管理組合」という。)

- 2 全体管理組合は、区分所有者全員をもって構成する。

- 3 住宅管理組合は、住宅の区分所有者全員をもって構成する。
- 4 施設管理組合は、住宅以外の区分所有者全員をもって構成する。

第 2 章 専有部分等の範囲

第 7 条 (専有部分の範囲)

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、別表第 7 及び別図第 1 に示すとおりとする。

- (1) 駐車場番号を付した駐車場 (以下「駐車場部分」という。)
 - (2) 住戸番号を付した住戸 (以下「住戸部分」という。)
 - (3) 施設番号を付した施設 (以下「施設部分」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) 住戸部分の玄関扉及び施設部分のシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - (3) 外壁の仕上げ部分、窓枠、窓ガラス及び網戸は、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。
 - 4 前号に関わらず、区分所有者が専用で使用する配管等を含めた設備について、維持管理が単独で可能なものは専有部分とする。

第 8 条 (共用部分等の種類及び範囲)

対象物件のうち共用部分等を次のとおり区分し、その範囲は別表第 2 及び別図 1 に表示するとおりとする。

- (1) 全体共用部分
- (2) 駐車場共用部分
- (3) 住宅共用部分
- (4) 非住宅共用部分
- (5) 西棟非住宅共用部分
- (6) 東棟非住宅共用部分
- (7) 施設一部共用部分

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 (共 有)

敷地及び全体共用部分等及び駐車場共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

- 2 住宅共用部分等は、住宅の区分所有者のみの共有とする。
- 3 非住宅共用部分等は、地上階非住宅の区分所有者のみの共有とする。

- 4 西棟非住宅共用部分等は、西棟地上階非住宅の区分所有者のみの共有とする。
- 5 東棟非住宅共用部分等は、西棟地上階非住宅の区分所有者のみの共有とする。
- 6 施設一部共用部分等は、地下階の専有部分及び区画番号111,208の区分所有者のみの共有とする。

第10条 (共有持分)

共用部分等及び敷地の各区分所有者の共有持分は、別表第7に掲げるとおりとする。

第11条 (分割請求及び単独処分の禁止)

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)

住戸部分の区分所有者は、その専有部分を騒音や振動に留意し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 施設部分の区分所有者は、その専有部分を施設等その定められた用途に従い使用するものとし、兵庫県並びに神戸市条例等を遵守し他の居住者等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。
- 3 駐車場部分の区分所有者は、その専有部分を専ら駐車場として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 4 区分所有者は、旅館業法に定める旅館業、国家戦略特区法に定める外国人滞在施設経営事業及び住宅宿泊事業法に定める住宅宿泊事業(民泊)、建築基準法に定める寄宿舍・シェアハウスのほか、営利を目的とした宿泊施設として利用する目的で、その専有部分を使用してはならない。
- 5 区分所有者は、前4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募集又は勧誘を行ってはならない。

第13条 (敷地及び共用部分等の用法)

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

第14条 (敷地及び共用部分等の専用使用权)

区分所有者は、対象物件のうち、別表第3に掲げるバルコニー、ポーチ、室外機置場、扉、シャッター、窓枠、窓ガラス(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。

- 2 区分所有者は、バルコニー等以外に別表第 4 に掲げる共用部分等の一部について、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。
- 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有使用权を有している部分を使用することができる。
- 4 専用使用部分が損傷した場合は、前三項の規定により専用使用部分を使用する者の責任と負担において修繕を行わなければならない。第 7 条 4 項について同様とする。
但し、第 30 条第 2 項第 (1) 号に規定する一定年ごとに行う修繕を除く。

第 15 条 (営業者用駐車場の使用)

施設管理組合のうち営業者用駐車場の区分所有者は、所有する駐車場について、特定の区分所有者又は区分所有者から専有部分の貸与を受けた特定の者に駐車場使用契約により使用させることができる。

第 16 条 (看板等の設置)

区分所有者又は占有者は、営業上必要な看板等を管理者の承認する条件に従い敷地及び共用部分等の一部に設置することができる。

- 2 前項の看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和、安全面等に充分配慮をなすものとし、取り付け、掲出又は除去にあたっては、管理者にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。
- 3 前項に規定による申請に係る承認又は不承認等の取扱いについては、別に定める看板等設置規定によるものとする。
- 4 当該看板等の日常の維持管理、修繕、除去等は、当該看板等の設置者が責任と負担においてこれを行う。

第 17 条 (敷地及び共用部分等の第三者等の使用)

区分所有者は、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が無償で使用することを承認する。

- (1) 管理事務、管理用倉庫、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び敷地
・・・ 管理業務を受託し、又は請け負った者
- (2) 電気室・・・ 関西電力株式会社
- (3) MDF 室・・・ 西日本電信電話株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理者は、全体管理組合又は 一部管理組合 (住宅管理組合及び施設管理組合を指す。以下同じ。) が、それぞれの集会の議決若しくは別に定めるところにより、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、区分所有者又は第三者に有償若しくは無償

で使用させることを承認する。

第 18 条 (専有部分の修繕等)

区分所有者又は占有者は、その専有部分について、修繕、模様替え若しくは建物に定着する物件の取付け又は取替え (以下「修繕等」という。) を行おうとするときは、あらかじめ、その区分所有者の属する一部管理組合にその旨を申請し、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、区分所有者又は占有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を一部管理組合に提出しなければならない。
- 3 管理者は、第一項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は、不承認しようとする時は、属する役員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、区分所有者又は占有者は、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 一部管理組合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、区分所有者又は占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 前 4 項の規定は、駐車場の区分所有者又は占有者が修繕等を行おうとするときに、一部管理組合を全体管理組合に読み替えて準用するものとする。

第 19 条 (使用細則等)

対象物件の管理又は使用について必要がある時は、別に管理規則その他使用細則等を定めることができる。

第 20 条 (専有部分等の貸与)

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約等及び集会の決議に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与にかかる契約にこの規約等及び集会の決議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等及び集会の決議に定める事項を遵守する旨の誓約書を各管理組合に提出させなければならない。
又、管理費等及び使用料の支払いに関する連帯保証契約書を各管理組合に提出させなければならない。
- 3 管理者は、別表第 5 に記載する施設 (以下「契約仕様施設」という。) 又は、全体理事会 (第 54 条第 1 項に定める全体理事会をいう。以下同じ。) が認めた箇所について、特定の者に契約により使用させることができる。
- 4 前項により契約使用施設を使用する者は、別に定めるところにより、管理者に使用料を納入しなければ

ならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

第 2 1 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 2 2 条 (専有部分の管理)

区分所有者は、その専有部分につき自己の責任と負担において管理しなければならない。

第 2 3 条 (敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

敷地及び全体共用部分等並びに駐車場共用部分等の管理については、第 3 6 条に定める業務を全体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。

- 2 一部共用部分 (別表第 8 及び別図第 2 に掲げる特定管理部分をいう。) 等の管理のうち、第 6 1 条に定める業務については施設管理組合が、第 8 5 条に定める業務については住宅管理組合が、それぞれの責任と負担においてこれを行うものとする。
- 3 専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行うものとする。又、東棟 2 階以上の外壁ガラス面の管理は、そのガラス面に接する専有部分の区分所有者又は占有者が、その責任と負担に於いてこれを行うものとする。
- 4 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、当該共用部分を管理する者がこれを行うことができる。

第 2 4 条 (必要箇所への立入り)

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。
- 5 管理者は、前第 4 項の規定に関わらず、緊急やむを得ないと、認められる時は、区分所有者若しくは占有者の承認を待たずに専有部分又は、専用使用部分に立ち入ることができる。この場合において管理者は、事後速やかに当該区分所有者若しくは占有者に報告しなければならない。

第 25 条 (損害保険)

区分所有者は、共用部分等に関し、全体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 前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領は、全体管理組合の理事長が行う。
- 3 区分所有者は、対象物件の住戸部分に現に居住する者が負う賠償責任に関し、住宅管理組合が個人賠償責任保険の契約を締結することを承認する。ただし、住戸部分以外の専有部分に係る賠償責任等の保険契約は除く。
- 4 前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領は、全体管理組合の理事長が行う。

第 2 節 管理者

第 26 条 (管理者)

全体管理組合及び一部管理組合の理事長は、法に定める管理者とする。

- 2 管理者並びに指定管理者は、軽便な事項で集会又は属する理事会の決議又は、過半の書面合意により特に指定したものについては、これを専決処分することができる。この場合、管理者若しくは指定管理者は、次の集会又は理事会で報告をしなければならない。
- 3 管理者 (管理者不在時は指定管理者 以下同じ) は、災害等に於いて集会又は属する理事会 (第 54 条 第 79 条 第 103 条に定める理事会をいう以下、同じ) が成立しないとき又は招集するいとまがないとき等、必要な議決が理事会において得られない場合は生命・財産、環境の維持並びに建物及び設備の維持保全を目的として専決処分することができる。この場合、管理者は次の集会において これを報告し、その承認を求めなければならない。
- 4 前項はコンプライス遵守等に基づく合理的理由によって緊急に対策が必要な場合を含む。
- 5 管理者は、集会の決議を経て、職務に応ずる必要経費の支払いと報酬を受け取ることができる。

第 3 節 費用の負担

第 27 条 (管理費等)

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。) をそれぞれが属する一部管理組合に納入しなければならない。ただし、駐車場の区分所有者は、全体管理組合に納入するものとする。

ただし、電気料金と駐車場の区分所有者の駐車場使用料金は全体管理組合に納入するものとする。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

- (3) 電気料金
- (4) 使用料その他
- 2 管理費等の額については、原則として、専有面積に応じて定めるものとする。
- 3 敷地及び全体共用部分等に係る管理費等は、別に定める負担割合基準に基づき、各々の管理組合が負担する。
- 4 電気料金については別途定める電力供給規定によりその金額を算出する。

第 28 条 (承継人に対する債権の行使)

全体管理組合及び一部管理組合が管理費等、使用料及び個別経費について有する債権は、区分所有者の包括承継人又は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、敷地及び共用部分等の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) 管理要員及び保安要員の人件費等
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃員、消毒費、塵芥処理費及び植栽維持管理費
- (7) 敷地及び共用部分等の水道光熱費
- (8) 委託業務費
- (9) 管理組合の運営費
- (10) 公租公課
- (11) 地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成に要する費用
- (12) 指定管理者に要する委託業務費
- (13) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (14) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

第 30 条 (修繕積立金)

一部管理組合は、敷地及び全体共用部分等に係る修繕に要する費用を修繕積立金として一部管理組合において積立てるものとする。

- 2 一部管理組合は、修繕積立金を、敷地及び共用部分等の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) 一定年数の経過毎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となる事務
- (5) その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理。

- 3 法第 6 2 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全員の合意の後、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 5 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、修繕積立金を廃止することができる。この場合、管理組合は建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を建替え不参加者に返還しなければならない。
- 4 一部管理組合は、前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当てることができる。
- 5 修繕積立金については、管理費とは区分して経理するものとする。
- 6 前 5 項の規定は、駐車場の区分所有者が全体管理組合へ納入する全体費に準用する。

第 3 1 条 (使用料、電気料金)

敷地及び全体共用部分等に係る使用料は、敷地及び全体共用部分等に係る管理に要する経費に充当する。

- 2 一部共用部分等の使用料は、一部共用部分等に係る管理に要する経費に充当するほか、当該部修繕積立金として積み立てる。
- 3 別表第 4 に掲げるところにより有償で専用使用权を有する者は、その使用料を管理者に納入しなければならない。
- 4 有償により敷地及び共用部分等を契約使用する者は、その使用料を管理者に納入しなければならない。
- 5 全体管理組合と電力供給契約を締結した者は全体管理組合へ電気料金を支払わなければならない。
- 6 電気料金については、管理費、修繕積立金とは区分して経理する。

第 3 2 条 (管理費等及び使用料の支払)

区分所有者は、第 1 0 9 条に定める全体管理組合会計又は一部管理組合会計に係る翌月分の管理費等及び使用料を毎月末日までに一括して各区分所有者が属する一部管理組合に支払うことを要する。

ただし、駐車場の区分所有者 及び電力供給契約を締結した者は駐車場料金及び電気料金を全体管理組合に支払うものとする。

- 2 全体管理組合の集会 (以下「全体集会」という。) 又は一部管理組合の集会が臨時に要する費用として

臨時の管理費等を徴収することを決議した場合においては、当該集会の決議により定めた日までに支払うことを要する。

- 3 前2項の費用は区分所有者が各自開設する預金口座から自動振替の方法により又は区分所有者が振り込む方法により、第113条に定める口座に受け入れるものとする。
- 4 区分所有者は、納付した管理費及び使用料等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

第33条 (滞納の場合の措置)

管理費等及び使用料について、区分所有者又は納付義務者が指定期日までに納付しないときは、各管理組合はその指定期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、年率14.6%の割合で計算した額を遅延損害金と、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、その区分所有者又は納付義務者に対して請求することができる。

- 2 前項の遅延損害金は、第29条に定める費用に充当する。
- 3 第1項の未払金及び遅延損害金について、催告後も納入が滞ったときは、各管理組合の理事長は、第7章及び第8章に定める理事会の決議を経て、当該費用に係る設備等の使用に関し、制限措置を講ずることができる。

以下余白

第 6 章 全体管理組合

第 1 節 全体管理組合の組合員

第 3 4 条 (組合員の資格)

全体管理組合の組合員 (以下この章において単に「組合員」という。) 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 3 5 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 全体管理組合の業務

第 3 6 条 (業 務)

全体管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 敷地及び全体共用及び地下駐車場等共用部分の保安、保全、清掃、消毒、塵芥処理 (第 2 3 条 3 項により専用使用权を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。)
及び植栽の維持管理
- (2) 全体共用及び地下駐車場等共用部分の修繕
- (3) 全体共用及び地下駐車場等共用部分の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
- (4) 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
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分について、全体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
- (6) 敷地及び全体共用の変更、処分及び運営
- (7) 一部共用部分等に係る管理業務のうち全体の利害に関係する業務
- (8) 管理費等及び使用料の収納、保管、経理等の会計
- (9) 官公署等との渉外業務並びに地域にも配慮したコミュニティーの形成
- (10) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (11) 防災に関する業務
- (12) 広報及び連絡業務
- (13) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (14) 協定書、設計図書等の管理
- (15) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) 電力供給業務及び料金徴収業務

- (18) 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
- 2 前項第 17 号の電力供給業務については別に電力供給規定を定める。

第 37 条 (業務の委託等)

- 1 全体管理組合は、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 条八号の「マンション管理業者」をいう。) 第等三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。
- 2 全体管理組合はマンション管理士 (適正化法第 2 条第 5 号の「マンション管理士」をいう。) その他
のマンションに関する各分野の専門知識を有する者 (第三者の専門家という) に対し、管理組合の運
営その他マンション管理に関し相談、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。
- 3 全体管理組合は、前号の第三者の専門家を指定管理者として管理の業務を委任することができる。

第 3 節 全体管理組合の役員

第 38 条 (役 員)

全体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 | 12 名 | (理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ。) |
| (5) 監事 | 2 名 | |
- 2 理事は、一部管理組合の理事長、副理事長及び会計担当理事をもって構成する。
 - 3 監事は、一部管理組合の監事のうちから、一部管理組合が全体管理組合の監事としてそれぞれ選任した
ものをもって構成する。
 - 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。

第 39 条 (役員の任期)

- 役員の任期は、4 月 1 日から翌々年 3 月 31 日までの 2 年とする。ただし、再任は妨げない。
- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。なお、補欠の補充は理事会の決定により行うことが
できる。
 - 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 役員が一部管理組合の役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 (役員の誠実義務等)

役員は、法令、規約等並びに全体集会及び全体管理組合の理事会 (以下「全体理事会」という。) 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。

第 4 1 条 (理事長)

全体管理組合の理事長 (以下この章において「理事長」という。) は、全体管理組合を代表し、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) 規約等又は全体集会若しくは全体理事会の決議、又は管理者及び理事長の職務として別に定められた事項。
 - (2) 全体理事会の承認を得て職員を採用し又は解雇すること。
 - (3) 全体集会において、組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 2 理事長は、規約の対象物件の範囲に関して、消防法に定める管理について権限を有するもの (管理権限者) 又は防火管理者として防火上必要な業務を行うものとする。ただし、防火管理者については、他の役員、居住者等又は第三者のうちで資格を有するものに委託することができる。
 - 3 理事長は、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る。
 - 4 理事長は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画「長期優良住宅建築等計画等の管理計画」を作成し、認定を申請することができる。
 - 5 理事長は、全体理事会の承認を受けて、他の理事又は、第 3 7 条第 2 項の第三者の専門家に専決内容の範囲において、その職務の一部を委任することができる。

第 4 2 条 (副理事長)

全体管理組合の副理事長は、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 4 3 条 (理 事)

全体管理組合の理事 (以下この章において「理事」という。) は全体理事会を構成し、全体理事会の定めるところに従い、全体管理組合の業務を担当する。

- 2 全体管理組合の会計担当理事は、一部管理組合が第 2 7 条第 3 項の規定により負担する管理費等及び共用部分等に係る使用料の収納、保管、運用並びに支出等の第 1 1 5 条の規定により会計事務を統括する。

以下余白

第 4 4 条 (監 事)

全体管理組合の監事 (以下この条において「監事」という。) は全体管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を全体集会に報告しなければならない。

- 2 監事は、全体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、臨時全体集会を招集し、議長を務めることができる。
- 3 監事は、全体理事会に出席して意見を述べるができる。
- 4 監事は全体管理組合と理事との利益が相反する事項については、監事が全体管理組合を代表する。

第 4 節 全体集会

第 4 5 条 (全体集会)

全体集会は、全体管理組合の総組合員で組織する。

- 2 全体集会は、定期全体集会及び臨時全体集会とし、法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期全体集会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 カ月以内に招集しなければならない。
ただし、第 1 1 7 条の (全体集会に関する特例) 規定により定期全体集会を開く必要がない場合はこの限りではない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、何時でも全体理事会の決議を経て、臨時全体集会を招集することができる。
- 5 全体集会の議長は、理事長が務める。

第 4 6 条 (招集手続)

全体集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前(会議の目的が建替え決議であるときは 2 か月前) までに会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、全体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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分又は施設部分等の所在地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 5 0 条第 3 項第 1 号、第 2 号若しくは第 4 号に掲げる事項の決議又は同条第 5 項の建替え決議であるときは、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 建替え決議を目的とする集会を招集する場合、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。
- 7 第 4 8 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 (会議の目的が建替え決議であるときを除く。) にかかわらず緊急を要する場合においては、理事長は、全体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 4 7 条 (組合員の全体集会招集権)

組合員が、組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 4 9 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全体集会の招集を請求した場合において、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日 (会議の目的が建替え決議であるときは、2 か月と 2 週間以内の日) を会日とする臨時全体集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、臨時全体集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全体集会においては、第 4 5 条第 5 項にかかわらず、議長は、全体集会に出席した組合員 (書面、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利用する方法であって別途細則で定める。以下同じ。) 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。

第 4 8 条 (出席資格)

組合員のほか、全体理事会が必要と認めた者は、全体集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、全体集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、全体集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 4 9 条 (議決権)

組合員は、その所有する専有部分 1 戸につき別表第 7 に定める議決権を有する。

- 2 専有部分 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 1 の組合員とみなす。
- 3 前項により 1 の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ全体集会開会までに理事長に届け出なければならない。

- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人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、次のいずれかでなければならない。
 - (1) 組合員と生活の本拠として継続的に同居する者又は組合員と非同居の 2 親等内の親族
 - (2) 他の組合員又はその組合員と同居する 2 親等内の親族
 - (3) 組合員の専有部分を借り受けた者
 - (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 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。ただし、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。) 又は一親等の親族の内、成年に達した者が代理人として出席する場合はこの限りでない。
- 7 組合員は、第 4 項の書面による議決権の行使に代えて、理事長宛の電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第 5 0 条 (全体集会の会議及び議事)

全体集会の会議は、組合員総数の半数以上及び第 4 9 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 全体集会の議事は、出席組合員及びその議決権の各過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する全体集会の議事は、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) 全体規約の変更
 - (2) 敷地、全体共用部分及び地下駐車場共用部分等の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
 - (3) 法第 5 8 条第 1 項、第 5 9 条第 1 項又は第 6 0 条第 1 項の訴えの提起
 - (4) 建物の価格の 2 分の 1 を越える部分が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
 - (5) その他全体集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 前項にかかわらず、一部共用部分等に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての全体規約の変更は、当該一部共用部分等を共用すべき組合員の 4 分の 1 を越える者又はその議決権の 4 分の 1 を超える議決権を有する者が反対したときはすることができない。
- 5 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。
- 6 前 5 項の場合において、書面、電磁的方法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、全体規約の変更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、全体共用及部分び地下駐車場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。
- 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。
- 10 全体集会においては、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）

次の各号に掲げる事項については、全体集会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算（第109条第1項に定める全体管理組合会計に係るものに限る。）及び
全体管理組合の事業報告
- (2) 収支予算（第109条第1項に定める全体管理組合会計に係るものに限る。）及び
全体管理組合の事業計画
- (3) 敷地、全体共用部分及び地下駐車場共用部分等に係る管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) 第7章の各条及び第8章の各条を除くこの規約の変更（前条及び第57条において「全体規約の変更」という。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (5) 第23条第4項に定める管理の実施
- (6) 全体共用部分及び地下駐車場共用部分等の長期修繕計画の作成又は変更
- (7) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (8) 法第57条第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）又は前条第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
- (9) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分等の復旧
- (10) 法第62条第1項の場合の建替え
- (11) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (12) 第17条第2項の敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）に関する第三者の使用
- (13) 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
修繕積立金の取崩し
- (14) 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廃止
- (15) 組合管理部分に関する第76条第1項13号並びに第100号1項13号の承認に基づく
管理委託契約の締結

(16) その他全体管理組合の業務に関する重要事項

第 5 2 条 (集会の決議に代わる書面による合意)

規約により全体集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時は、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により全体集会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法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 規約により全体集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全体集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第 53 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 全体集会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 5 3 条 (議事録の作成、保管等)

全体集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 名の全体集会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 全体理事会

第 5 4 条 (全体理事会)

全体理事会は、理事をもって構成する。

- 2 全体理事会の議長は、理事長が務める。

第 5 5 条 (招集手続)

全体理事会は、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全体理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに全体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 5 日以内にその請求があった日から 14 日以内の日を理事会開催の日とする理事会招集通知が発せられない場合は、その請求を理事は理事会を招集することができる。
- 4 全体理事会の招集手続については、第 4 6 条 (第 4 項から第 7 項を除く。) の規定を準用する。

ただし、全体理事会において別段の定めをすることができる。

第 5 6 条 (全体理事会の会議及び議事)

全体理事会の会議は、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 前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はできない。

3 理事は、事故又は諸事情により理事会に出席できない場合は、その配偶者 (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。) 又は一親等の親族の内、成年に達した者を代理人として出席させることができる。

3 議事録については、第 5 3 条 (第 4 項を除く。) の規定を準用する。

第 5 7 条 (議決事項)

全体理事会は、この規約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) 第 5 1 条第 1 号及び第 2 号に定める事項に関する案
- (2) 全体規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) その他の全体集会提出議案
- (4) 新設看板の承認
- (5) 第 3 6 条に定める全体管理組合の業務のうち、第 2 号から第 4 号に定める事項
- (6) 全体管理組合の行う管理に係る管理業務委託契約の締結
- (7) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (8) 第 1 1 9 条に定める勧告又は指示等
- (9) 第 1 8 条に定める承認又は不承認
- (10) 第 36 条第 1 項 (14) に定める業務を実施するに当たって必要となる電力供給停止の承認
- (11) 災害等に集会の開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施等
- (12) 第 5 1 条の規定にかかわらず理事会は前項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等の実施に充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し
- (13) 全体集会から付託された事項
- (14) その他規約等により、全体理事会の議決事項として定めた事項

第 5 8 条 (専門委員会の設置)

理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 施設管理組合

第 1 節 施設管理組合の組合員

第 59 条 (組合員の資格)

施設管理組合の組合員 (以下この章において「組合員」という。) の資格は、施設部分の区分所有者となったときに取得し、施設部分の区分所有者でなくなったときに喪失する。

第 60 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施設管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 施設管理組合の業務

第 61 条 (業 務)

施設管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 施設共用部分の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (第 23 条第 3 項により専用使用権を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。)
- (2) 施設共用部分の修繕
- (3) 施設共用部分の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
- (4) 区分所有者が管理する専用使用部分について、施設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
- (5) 施設共用部分の変更、処分及び運営
- (6) 管理費等及び使用料の徴収、保管、経理等の会計
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 協定書、設計図書等の管理
- (9) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (10) 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

第 62 条 (業務の委託等)

施設管理組合は、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 条八号の「マンション管理業者」をいう。) 第 3 者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

- 2 施設管理組合はマンション管理士 (適正化法第 2 条第 5 号の「マンション管理士」をいう。) その他
のマンションに関する各分野の専門知識を有する者 (第三者の専門家という。) に対し、管理組合の運営
その他マンション管理に関し相談、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。
- 3 施設管理組合は、前号の専門的知識を有する者を指定管理者として管理の業務を委任することができる。

以下余白

第 3 節 施設管理組合の役員

第 6 3 条 (役 員)

施設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 6 名 (理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ。)
 - (5) 監事 1 名
- 2 施設管理組合の理事及び監事 (以下この章において「役員」という。) は、組合員及びその配偶者 (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。) 並びに一親等の親族の中から、施設管理組合の集会 (以下「施設集会」という。) で選任する。
- ただし、役員は、住宅管理組合の役員を兼ねることはできない。
- 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。
- 4 第 3 8 条 3 項の規定に基づき選任する全体管理組合の監事は、監事の互選により 1 名を選任する。
- 5 理事長、副理事長及び会計担当理事は、常に全体管理組合の理事になるものとする。

第 6 4 条 (役員の任期)

役員の任期は、4 月 1 日から翌々年 3 月 3 1 日までの 2 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。なお、補欠の補充は理事会の決定により行うことができる。
- 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おいては、その役員はその地位を失う。

第 6 5 条の 1 (役員の誠実義務等)

役員は、法令、規約等並びに施設集会及び施設管理組合の理事会 (以下「施設理事会」という。) 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。

第 6 5 条の 2 (役員の欠格事項)

役員は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。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者。
- (2) 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又その執行を受けることが無くなった日から 5 年を経過しない者。
- (3) 暴力団員等 (暴力団員又は暴力団員で無くなった日から 5 年を経過しない者をいう。)

第 6 5 条の 3 (役員の利益相反事項)

役員は次に掲げる場合には理事会において、各理事に対し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。

- (1) 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。
- (2) 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。

第 6 5 条の 4 (役員報酬)

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。

第 6 6 条 (理事長)

施設管理組合の理事長 (以下この章において「理事長」という。) は、施設管理組合を代表し、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) 規約等又は施設集会若しくは施設理事会の決議、又は管理者及び理事長の職務として別に定められた事項。
 - (2) 施設理事会の承認を得て職員を採用し又は解雇すること。
 - (3) 施設集会において、組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 2 理事長は、規約の対象物件の範囲に関して、消防法に定める管理について権限を有するもの (管理権限者) 又は防火管理者として防火上必要な業務を行うものとする。ただし、防火管理者については、他の役員、居住者等又は第三者のうちで資格を有するものに委託することができる。
- 3 理事長は、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る。
- 4 理事長は、施設理事会の承認を受けて、他の理事又は第 3 7 条 2 項の第三者の専門家に業務分担と専決内容の範囲においてその職務の一部を委任することができる。

第 6 7 条 (副理事長)

施設管理組合の副理事長は、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 6 8 条 (理 事)

施設管理組合の理事 (以下この章において単に「理事」という。) は施設理事会を構成し、施設理事会の定めるところに従い、施設管理組合の業務を担当する。

- 2 施設管理組合の会計担当理事は、管理費等及び使用料の徴収、保管、運用並びに支出等の第 115 条の規定により会計事務を統括する。

第 69 条 (監 事)

施設管理組合の監事 (以下この条において単に「監事」という。) は施設管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を施設集会に報告しなければならない。

- 2 監事は、施設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、臨時施設集会を招集し、議長を務めることができる。
- 3 監事は、施設理事会に出席して意見を述べるができる。
- 4 監事は施設管理組合と理事との利益が相反する事項については、監事が施設管理組合を代表する。

第 4 節 施設集会

第 70 条 (施設集会)

施設集会は、施設管理組合の総組合員で組織する。

- 2 施設集会は、定期施設集会及び臨時施設集会とし、法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期施設集会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 カ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、何時でも施設理事会の決議を経て臨時施設集会を招集することができる。
- 5 施設集会の議長は、理事長が務める。

第 71 条 (招集手続)

施設集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間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、施設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。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の施設部分の所在地宛に発送するものとする。
- 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 75 条第 3 項第 1 号及び第 2 号に掲げる事項の決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 5 第 73 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。
- 6 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は 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 7 2 条 (組合員の施設集会招集権)

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 7 4 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施設集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のあった日から、4 週間以内の日を会日とする臨時施設集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、臨時施設集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施設集会においては、第 7 0 条第 5 項にかかわらず、議長は、施設集会に出席した組合員 (書面、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利用する方法であって別途細則で定める。以下同じ。) 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。

第 7 3 条 (出席資格)

組合員のほか、施設理事会が必要と認めた者は、施設集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、施設集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、施設集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 7 4 条 (議決権)

組合員は、その所有する専有部分 1 戸につき別表第 7 に定める議決権を有する。

- 2 専有部分 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 1 の組合員とみなす。
- 3 前項により 1 の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ施設集会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人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、次のいずれかでなければならない。
 - (1) 組合員と生活の本拠として継続的に同居する者又は組合員と非同居の 2 親等内の親族
 - (2) 他の組合員又はその組合員と同居する 2 親等内の親族
 - (3) 組合員の専有部分を借り受けた者
 - (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 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。ただし、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。) 又は一親等の親族の内、成年に達した

者が代理人として出席する場合はこの限りでない。

- 7 組合員は、第 4 項の書面による議決権の行使に代えて、理事長宛の電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第 7 5 条 (施設集会の会議及び議事)

施設集会の会議は、組合員総数の半数以上及び第 7 4 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 施設集会の議事は、出席組合員及びその議決権の各過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する施設集会の議事は、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) 施設規約の変更
 - (2) 施設共用部分の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
 - (3) 法第 5 8 条第 1 項、第 5 9 条第 1 項又は第 6 0 条第 1 項の訴えの提起
 - (4) その他施設集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 前 3 項の場合において、書面、電磁的方法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。
- 5 第 3 項第 1 号において、施設規約の変更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。
- 6 第 3 項第 2 号において、施設共用部分の変更が、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。
- 7 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。
- 8 施設集会においては、第 7 1 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 7 6 条 (議決事項)

次の各号に掲げる事項については、施設集会の決議を経なければならない。

- (1) 収支決算 (第 1 0 9 条第 2 項に定める施設管理組合会計に係るものに限る。) 及び施設管理組合の事業報告
- (2) 収支予算 (第 1 0 9 条第 2 項に定める施設管理組合会計に係るものに限る。) 及び施設管理組合の

事業計画

- (3) 施設共用部分に係る管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (4) この規約のうち、この章の各条の規約の変更 (前条及び第 8 2 条において「施設規約の変更」という。) 及び施設共用部分に関する使用細則の制定、変更又は廃止
- (5) 第 2 3 条第 4 項に定める管理の実施
- (6) 施設共用部分の長期修繕計画の作成又は変更
- (7) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (8) 法第 5 7 条第 2 項 (同条第 4 項において準用する場合を含む。) 又は前条第 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
- (9) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- (10) 第 1 7 条第 2 項の施設共用部分 (専用使用部分を除く。) に関する区分所有者又は第三者の使用
- (11) 第 3 0 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崩し
- (12) 第 3 0 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廃止
- (13) 施設組合管理部分に関する管理委託契約の承認
- (14) その他施設管理組合の業務に関する重要事項

第 7 7 条 (施設集会の決議に代わる書面による合意)

規約により施設集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時は、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により施設集会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法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 規約により施設集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施設集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第 78 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 施設集会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 7 8 条 (議事録の作成、保管等)

施設集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 名の施設集会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することが

できる。

- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 施設理事会

第 7 9 条 (施設理事会)

施設理事会は、理事をもって構成する。

- 2 施設理事会の議長は、理事長が務める。

第 8 0 条 (招集手続)

施設理事会は、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施設理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに施設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つた日から 5 日以内にその請求があつた日から 14 日以内に日を理事会開催の日とする理事会招集通知が発せられない場合は、その請求を理事は理事会を招集することができる。
- 4 施設理事会の招集手続については、第 7 1 条 (第 4 項及び第 5 項を除く。) の規定を準用する。
ただし、施設理事会において別段の定めをすることができる。

第 8 1 条 (施設理事会の会議及び議事)

施設理事会の会議は、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 理事は、事故又は諸事情により理事会に出席できない場合は、その配偶者 (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。) 又は一親等の親族の内、成年に達した者を代理人として出席させることができる。
- 3 前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はできない。
- 4 議事録については、第 7 8 条 (第 4 項を除く。) の規定を準用する。

第 8 2 条 (議決事項)

施設理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に定める事項を決議する。

- (1) 第 7 6 条第 1 号及び第 2 号に定める事項に関する案
- (2) 施設規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) その他の施設集会提出議案
- (4) 第 3 3 条第 3 項に規定する制限措置

- (5) 第61条に定める施設管理組合の業務のうち第2号に定める事項
- (6) 施設管理組合の行う管理に係る管理委託契約の承認
- (7) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (8) 第119条に定める勧告又は指示等
- (9) 第18条に定める承認又は不承認
- (10) 災害等に集会の開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施等
- (11) 第76条の規定にかかわらず理事会は前項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等の実施に充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し
- (12) 施設集会から付託された事項
- (13) その他規約等により、施設理事会の議決事項として定めた事項

以下余白

第 8 章 住宅管理組合

第 1 節 住宅管理組合の組合員

第 8 3 条 (組合員の資格)

住宅管理組合の組合員 (以下この章において「組合員」という。) の資格は、住戸部分の区分所有者となったときに取得し、住戸部分の区分所有者でなくなったときに喪失する。

第 8 4 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住宅管理組合に届出なければならない。

第 2 節 住宅管理組合の業務

第 8 5 条 (業 務)

住宅管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 住宅共用部分の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理 (第 2 3 条第 3 項により専用使用権を有する者が、当該使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。) 及び植栽の維持管理
- (2) 住宅共用部分の修繕
- (3) 住宅共用部分の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
- (4) 住戸部分の個人賠償責任保険に関する業務
- (5) 区分所有者が管理する専用使用部分について、住宅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
- (6) 住宅共用部分の変更、処分及び運営
- (7) 管理費等及び使用料の徴収、保管、経理等の会計
- (8) 修繕積立金の運用
- (9) 協定書、設計図書等の管理
- (10) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (11) 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

第 8 6 条 (業務の委託等)

住宅管理組合は、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 条八号の「マンション管理業者」をいう。) 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。

- 2 住宅管理組合はマンション管理士 (適正化法第 2 条第 5 号の「マンション管理士」をいう。) その他の

マンションに関する各分野の専門知識を有する者（第三者の専門家という。）に対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し相談、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

- 3 住宅管理組合は、前号の専門的知識を有する者を指定管理者として管理の業務を委任することができる。

第 3 節 住宅管理組合の役員

第 87 条（役員）

住宅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 6 名（理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ。）
 - (5) 監事 1 名
- 2 住宅管理組合の理事及び監事（以下この章において「役員」という。）は、組合員及びその配偶者（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。）並びに一親等の親族の中から、住宅管理組合の集会（以下「住宅集会」という。）で選任する。ただし、役員は、施設管理組合の役員を兼ねることはできない。
 - 3 役員の選任は、役員選出細則等別に定めるところにより行う。
 - 4 第 38 条第 3 項の規定に基づき選任する全体管理組合の監事は、監事の互選により 1 名を選任する。
 - 5 理事長、副理事長及び会計担当理事は、常に全体管理組合の理事になるものとする。

第 88 条（役員の任期）

役員の任期は、4 月 1 日から翌々年 3 月 31 日までの 2 年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。なお、補欠の補充は理事会の決定により行うことができる。
- 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おいては、その役員はその地位を失う。

第 89 条の 1（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約等並びに住宅集会及び住宅管理組合の理事会（以下「住宅理事会」という。）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。

第 89 条の 2（役員の欠格事項）

役員は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。

- (1) 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者。
- (2) 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又その執行を受けることが無くなった日から5年を経過しない者。
- (3) 暴力団員等(暴力団員又は暴力団員で無くなった日から5年を経過しない者をいう)。

第89条の3(役員の利益相反事項)

役員は次に掲げる場合には理事会において、各理事に対し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。

- (1) 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。
- (2) 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。

第89条の4(役員報酬)

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。

第90条(理事長)

住宅管理組合の理事長(以下この章において「理事長」という。)は、住宅管理組合を代表し、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) 規約等又は住宅集会若しくは住宅理事会の決議、又は管理者及び理事長の職務として別に定められた事項。
 - (2) 住宅理事会の承認を得て職員を採用し又は解雇すること
 - (3) 住宅集会において、組合員に対し、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 2 理事長は、規約の対象物件の範囲に関して、消防法に定める管理について権限を有するもの(管理権限者)又は防火管理者として防火上必要な業務を行うものとする。ただし、防火管理者については、他の役員、居住者等又は第三者のうちで資格を有するものに委託することができる。
 - 3 理事長は、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る。
 - 4 理事長は、住宅理事会の承認を受けて、他の理事又は第37条第2項の三者の専門家について業務分担と専決内容の範囲において、その職務の一部を委任することができる。

第91条(副理事長)

住宅管理組合の副理事長は、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92条(理事)

住宅管理組合の理事(以下この章において「理事」という。)住宅理事会を構成し、住宅理事会の定めるところに従い、住宅管理組合の業務を担当する。

- 2 住宅管理組合の会計担当理事は、管理費等及び使用料の徴収、保管、運用並びに支出等の第115条の規定により会計事務を統括する。

第93条(監事)

住宅管理組合の監事(以下この条において「監事」という。)は、住宅管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を住宅集会に報告しなければならない。

- 2 監事は、住宅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、臨時住宅集会を招集、議長を務めることができる。
- 3 監事は、住宅理事会に出席して意見を述べることができる。
- 4 監事は住宅管理組合と理事との利益が相反する事項については、監事が住宅管理組合を代表する。

第4節 住宅集会

第94条(住宅集会)

住宅集会は、住宅管理組合の総組合員で組織する。

- 2 住宅集会は、定期住宅集会及び臨時住宅集会とし、法に定める集会とする。
- 3 理事長は、定期住宅集会を、毎年1回新会計年度開始以後3カ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、何時でも住宅理事会の決議を経て臨時住宅集会を招集することができる。
- 5 住宅集会の議長は、理事長が務める。

第95条(招集手続)

住宅集会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間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、住宅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。
ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛に発送するものとする。
- 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99条第3項第1号及び第2号に掲げる事項の決議

であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

- 5 第 9 7 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。
- 6 第 1 項にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は 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 9 6 条 (組合員の住宅集会招集権)

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上及び第 9 8 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住宅集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のあった日から 4 週間以内の日を会日とする臨時住宅集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、臨時住宅集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施設集会においては、第 9 4 条第 5 項にかかわらず、議長は、施設集会に出席した組合員 (書面、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利用する方法であって別途細則で定める。以下同じ。) 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。

第 9 7 条 (出席資格)

組合員のほか、住宅理事会が必要と認めた者は、住宅集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、住宅集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、住宅集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 9 8 条 (議決権)

組合員は、その所有する住戸部分 1 戸につき別表第 7 に定める議決権を有する。

- 2 住戸部分 1 戸が数人の共有に属する場合、議決権行使については、これら共有者をあわせて 1 の組合員とみなす。
- 3 前項により 1 の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ住宅集会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人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、次のいずれかでなければならない。

- (1) 組合員と生活の本拠として継続的に同居する者又は組合員と非同居の 2 親等内の親族
 - (2) 他の組合員又はその組合員と同居する 2 親等内の親族
 - (3) 組合員の住戸部分を借り受けた者
 - (4) 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 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。ただし、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。）又は一親等の親族の内、成年に達した者が代理人として出席する場合はこの限りでない。
- 7 組合員は、第 4 項の書面による議決権の行使に代えて、理事長宛の電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第 9 9 条 (住宅集会の会議及び議事)

- 住宅集会の会議は、組合員総数の半数以上及び第 9 8 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 住宅集会の議事は、出席組合員及びその議決権の各過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する住宅集会の議事は、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) 住宅規約の変更
 - (2) 住宅共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
 - (3) 法第 5 7 条第 2 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）又は次条第 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
 - (4) その他住宅集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 前 3 項の場合において、書面、電磁的方法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。
- 5 第 3 項第 1 号において、住宅規約の変更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。
- 6 第 3 項第 2 号において、住宅共用部分の変更が、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。
- 7 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。
- 8 住宅集会においては、第 9 5 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100条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、住宅集会の決議を経なければならない。

- （1）収支決算（第109条第2項に定める住宅管理組合会計に係るものに限る。）及び住宅管理組合の事業報告
- （2）収支予算（第109条第2項に定める住宅管理組合会計に係るものに限る。）及び住宅管理組合の事業計画
- （3）住宅共用部分に係る管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- （4）この規約のうち、この章の各条の規約の変更（前条及び第106条において「住宅規約の変更」という。）及び住宅共用部分に関する使用細則の制定、変更又は廃止
- （5）第23条第4項に定める管理の実施
- （6）住宅共用部分の長期修繕計画の作成又は変更
- （7）修繕積立金の保管及び運用方法
- （8）法第57条第2項（同条第4項において準用する場合を含む。）又は前条第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
- （9）役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- （10）第17条第2項の住宅共用（専用使用部分を除く。）に関する区分所有者又は第三者の使用
- （11）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積立金の取崩し
- （12）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廃止
- （13）住宅組合管理部分に関する管理委託契約の承認
- （14）その他住宅管理組合の業務に関する重要事項

第101条（住宅集会の決議に代わる書面による合意）

規約により住宅集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時は、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により住宅集会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面又は電磁的方法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 規約により住宅集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住宅集会の決議と同一の効力を有する。
- 4 第53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 住宅集会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 102 条 (議事録の作成、保管等)

住宅集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 名の住宅集会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 5 節 住宅理事会

第 103 条 (住宅理事会)

住宅理事会は、理事をもって構成する。

- 2 住宅理事会の議長は、理事長が務める。

第 104 条 (招集手続)

住宅理事会は、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住宅理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに住宅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 5 日以内にその請求があった日から 14 日以内に日を理事会開催の日とする理事会招集通知が発せられない場合は、その請求を理事は理事会を招集することができる。
- 4 住宅理事会の招集手続については、第 95 条 (第 4 項及び第 5 項を除く。) の規定を準用する。
ただし、住宅理事会において別段の定めをすることができる。

第 105 条 (住宅理事会の会議及び議事)

住宅理事会の会議は、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 理事は、事故又は諸事情により理事会に出席できない場合は、その配偶者 (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。) 又は一親等の親族の内、成年に達した者を代理人として出席させることができる。
- 3 前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はできない。
- 4 議事録については、第 102 条 (第 4 項を除く。) の規定を準用する。

以下余白

第106条(議決事項)

住宅理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に定める事項を決議する。

- (1) 第100条第1号及び第2号に定める事項に関する案
- (2) 住宅規約の規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) その他の住宅集会提出議案
- (4) 第85条に定める住宅管理組合の業務のうち第2号及び第4号に定める事項
- (5) 住宅管理組合の行う管理に係る管理委託契約の承認
- (6) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (7) 第119条に定める勧告又は指示等
- (8) 第18条に定める承認又は不承認
- (9) 災害等に集会の開催が困難な場合における応急的な修繕工事の実施等
- (10) 第100条の規定にかかわらず理事会は前項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等の実施に充てるための資金の借入及び修繕積立金の取崩し
- (11) 住宅集会から付託された事項
- (12) その他規約等により、住宅理事会の議決事項として定めた事項

第9章 会 計

第107条(会計年度)

全体管理組合及び一部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。

第108条(管理組合の収入及び支出)

全体管理組合会計における収入は、一部管理組合が第27条第3項の規定により負担する管理費等並びに第27条第1項の規定により駐車場の区分所有者が納入する管理費等、敷地、全体共用及び駐車場等共用の使用料並びにその他の収入金によるものとし、その支出は第29条及び第30条第2項に規定するもののうち全体管理組合の業務に係る諸費用に充てる。

- 2 施設管理組合会計における収入は、施設管理組合に属する組合員から徴収した管理費等、施設共用の使用料及びその他の収入金によるものとし、その支出は第29条及び第30条第2項に規定するもののうち施設管理組合業務に係る諸費用に充当する。
- 3 住宅管理組合における収入は、住宅管理組合に属する組合員から徴収した管理費等、住宅共用の使用料及びその他の収入金によるものとし、その支出は第29条及び第31条第2項に規定するもののうち住宅管理組合業務に係る諸費用に充当する。
- 4 全体管理組合、施設管理組合及び住宅管理組合の金銭の出納に関する業務については、別に各理事会の決議を経て定める決裁区分に従い行うものとする。

第109条(会計区分)

前条第1項の全体管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- (1) 一般会計(一部管理組合が第27条第3項の規定により負担する管理費並びに第27条第1項の規定により駐車場の区分所有者が納入する管理費並びに敷地及び全体共用の使用料に関する会計をいう。以下同じ。)
 - (2) 全体費会計(一部管理組合が第27条第3項の規定により負担する全体費及び第27条第1項の規定により駐車場の区分所有者が納入する全体費に関する会計をいう。以下同じ。)
 - (3) 電気料金会計(全体管理組合が第27条第1項(3)において徴収する電気料金に関する会計をいう。以下同じ)
- 2 前条第2項及び第3項の一部管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計にそれぞれ区分する。
- (1) 一般会計(一部管理組合の組合員から徴収した管理費及び一部共用部分等の使用料に関する会計をいう。以下同じ。)
 - (2) 修繕積立金会計(一部管理組合の組合員から徴収した修繕積立金に関する会計をいう。以下同じ。)
- 3 一部管理組合が第32条第1項の規定により徴収した全体共用部分等の使用料については、第1項に従い会計処理するものとする。

第110条(収支予算の作成及び変更)

各理事長は、新会計年度の全体管理組合会計又は一部管理組合会計の収支予算案を定期全体集会、定期施設集会又は定期住宅集会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 前項の収支予算を変更しようとするときは、各理事長は、その旨を臨時全体集会、臨時施設集会又は臨時住宅集会に提出してその承認を得なければならない。
- 3 全体管理組合の理事長は、一部共用部分等に係る火災保険料及びその他の損害保険料に関する予算案を施設管理組合及び住宅管理組合の各理事長に報告するものとする。

第111条(会計報告)

各理事長は、前会計年度の収支決算案を全体管理組合の監事又は一部管理組合の監事の会計監査を経て、定期全体集会、定期施設集会又は定期住宅集会に報告し、その承認を得なければならない。

- 2 全体管理組合の理事長は、一部共用部分等に係る火災保険料及びその他の損害保険料に関する会計報告を毎会計年度、施設管理組合及び住宅管理組合の各理事長に報告するものとする。

第112条(管理費等の過不足)

全体管理組合及び一部管理組合は、収支決算の結果管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度に

おけるそれぞれの管理費に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、一部管理組合は当該組合員に対して第 27 条第 2 項及び第 3 項に定める管理費等の負担割合に基づき、また、全体管理組合は地下駐車場の区分所有者に対してその都度必要な金額の負担を求めることができる。

第 113 条 (預金口座の開設)

全体管理組合及び一部管理組合は、会計業務を遂行するため、各理事会の決議を経てそれぞれの預金口座を開設するものとする。

第 114 条 (借入れ)

全体管理組合及び一部管理組合は、第 30 条第 2 項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れすることができる。

第 115 条 (帳票類の作成、保管)

全体管理組合の理事長及び一部管理組合の各理事長は、それぞれの組合員名簿、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を作成して保管し、それぞれの組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧の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 116 条 (消滅時の財産の清算)

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 10 章 雑 則

第 117 条 (全体集会に関する特例)

この規約により、全体集会の決議事項とされている第 51 条の内、以下

- 1. 第 8 号 法 56 条第 2 項 管理組合法人の残余財産の帰属等
 - 2. 第 9 号 建物の一部滅失の場合の共用部分の復旧
 - 3. 第 10 号 建て替え決議
 - 4. 第 13 号 第 30 条第 2 項 3 号及び第 4 号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
 - 5. 第 14 号 建て替えに係る経費のための修繕積立金の廃止
- を除いたものについては、施設集会及び住宅集会の両集会の決議内容から、別途全体集会の決議を要しな

い旨がその両集会において承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。

- 2 第 5 3 条第 3 項及び第 4 項の規定は、前項の合意書面に準用する。
- 3 第 1 項の規定は、第 1 1 0 条及び第 1 1 1 条に規定する全体管理組合の理事長の全体集会における承認事項に準用する。
- 4 全体管理組合の理事長は、定期施設集会及び定期住宅集会の両集会においてそれぞれの組合員に対して、全体管理組合の前会計年度における業務の執行状況に関する報告をし、かつ、駐車場の区分所有者（共有の場合はその代表者）全員に書面により報告することにより、定期全体集会における報告に代えることができる。
- 5 前項の規定は、第 4 4 条第 1 項の全体管理組合の監事の報告に準用する。
- 6 前 5 項の場合においては、施設集会及び住宅集会の各集会招集通知にその旨を記載し、又各集会の議事録にその内容を記載するものとする。

第 1 1 8 条（義務違反者に対する措置）

区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、法第 5 7 条から第 6 0 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 1 1 9 条（理事長の勧告及び指示等）

区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人又は施設等に勤務する者（以下「区分所有者等」という。）が法令、規約等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活秩序を乱す行為を行ったときは、全体管理組合の理事長は、全体理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のための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には、全体管理組合の理事長は、全体理事会の決議を経て、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

第 1 2 0 条（暴力団、不良入居者等への譲渡又は貸与等）

区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者又は暴力団（「暴力団による不当な行為の防止な

どに関する法律」第 2 条第 6 号に定義する暴力団)若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ものとする。また、自ら暴力団の構成員となり、その専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。

- 2 区分所有者は契約の相手がたが前項による暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、当該契約を解除できるとする。又、この内容を契約に定められなければならない。
- 3 区分所有者が前項の解約権を行使しない時は、区分所有者に代理して全体管理組合並びに一部管理組合は解約権を行使することができる。
- 4 前項の場合において、区分所有者は当該管理組合に代理権行使を認める旨の書面を提出すると共に、権利行使について積極的に協力しなければならない。

第 1 2 1 条 (合意管轄裁判所)

この規約に関する全体管理組合又は一部管理組合と当該管理組合の組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する神戸地方 (簡易) 裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。

第 1 2 2 条 (規約外事項)

規約等に定めのない事項については、「建物の区分所有等に関する法律」その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約等又は法令のいずれにも定めのない事項については、一部管理組合の組織、業務等に関する事項にあつては当該一部管理組合の集会の決議により、その他の事項にあつては全体集会の決議によりそれぞれ定める。

第 1 2 3 条 (規約原本)

この規約を証するため、この規約の設定を決議した全体集会の議事録が添付された規約を一通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、各理事長が共同保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があつたときは、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、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 3 各理事長は、所定の掲示場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

以下余白

附 則

第 1 条 (規約の発効)

この規約は、集会決議により効力を発する。

第 2 条 (管理組合の成立)

全体管理組合及び一部管理組合は、本規約発効と同時に成立したものとす

第 3 条 (改 定)

この規約は、2021年 6月 日 に総会決議にされ、
2021年 6月 日 より施行された。

規約歴 (原始規約 附則)

第 1 条 (規約の発行)

この規約は、都市再開発法第 133 条第 1 項の規定に基づき、兵庫県知事の同意得た日から効力を発する。

第 2 条 (管理協議会の成立)

管理協議会は、工事完了広告の日の翌日に成立したものとす。

第 3 条 (初代役員)

第 39 条及び第 40 条第 1 項の規定に関わらず最初の部会集会において、平成 15 年 3 月 31 日まで
を任期とする部会役員 3 名を、平成 16 年 3 月 31 日までを任期とする部会役員 3 名を選任する。

第 4 条 (初年度の会計期間)

初年度の会計期間は、第 57 条の規定に関わらず、工事完了広告の日の翌日から平成 14 年 3 月 31 日ま
でとする。

第 5 条 (経過措置)

管理協議会の組織ができ、最初の管理者が選任されるまでの間は、事業の施行者が管理者となり、管理に
関するすべての業務を行うものとする。

- 2 前項の管理者は、前項の業務の全部又は一部を、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。

以下余白