

マンション標準管理規約（複合用途型）新旧対照表

改正案	現行
<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（複合用途型）</p> <p style="text-align: center;">第5章 管理</p> <p style="text-align: center;">第1節 総則</p> <p style="text-align: center;">（必要箇所への立入り）</p> <p>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（以下この条において「専有部分等」という。）への立入りを請求することができる。</p> <p>2・3 （同右）</p> <p>4 <u>第1項の規定にかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、区分所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入の請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分等に立ち入ることができる。この場合において、管理を行う者は、立ち入った専用部分等に係る区分所有者及びその所有する専有部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。</u></p> <p>5 （同右）</p> <p style="text-align: center;">第6章 管理組合</p>	<p style="text-align: center;">マンション標準管理規約（複合用途型）</p> <p style="text-align: center;">第5章 管理</p> <p style="text-align: center;">第1節 総則</p> <p style="text-align: center;">（必要箇所への立入り）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（新設）</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">第6章 管理組合</p>

第2節 管理組合の業務

(業務)

第36条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一・二 (同右)

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

四～十七 (同右)

第2節 管理組合の業務

(業務)

第36条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第52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

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務

五 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九 敷地及び共用部分等の変更及び運営

十 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の運用

十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十三 防災に関する業務

十四 広報及び連絡業務

十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十七 その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために

<p style="text-align: center;">第3節 役員</p> <p>(役員)</p> <p>第39条 管理組合に次の役員を置く。 一～五 (同右)</p> <p>2 (同右)</p> <p>3 <u>前項の規定により役員に選任された組合員は、あらかじめ総会の承認を経て、その配偶者又は一親等の親族(いずれも〇〇マンションに現に居住する者に限る。次項において「配偶者等」という。)に役員の職務を当該組合員に代わって行わせることができる。</u></p> <p>4 <u>前項の場合において、組合員は、当該組合員に代わって職務を行った配偶者等の行為について責任を負わなければならない。</u></p> <p>5 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。</p> <p>(役員の誠実義務等)</p> <p>第41条 (同右)</p> <p>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及び報酬(以下「役員活動費」という。)の支払を受けることができる。</p>	<p style="text-align: center;">必要な業務</p> <p style="text-align: center;">第3節 役員</p> <p>(役員)</p> <p>第39条 管理組合に次の役員を置く。 一 理事長 二 副理事長 ○名 三 会計担当理事 ○名 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名 五 監事 ○名</p> <p>2 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。 (新設)</p> <p>(新設)</p> <p>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。</p> <p>(役員の誠実義務等)</p> <p>第41条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。</p> <p>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。</p>
--	--

第4節 総会

(議決権)

第50条 (同右)

2～4 (同右)

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

一 その組合員の配偶者又は一親等の親族

二 その組合員と〇〇マンションに同居する者

三 その組合員の住戸又は店舗を借り受けた者

四 他の組合員

五 他の組合員と〇〇マンションに同居する者

六 組合員(法人の場合に限る。)の役員又は従業員

6 組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ総会開催までに代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

7 代理人は、総会の出席にあたっては、身分を証明する書類(以下「身分証」という。)を常に携行しなければならない。

8 理事長は、総会に出席する代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。

第4節 総会

(議決権)

第50条 各組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

2 住戸又は店舗1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸若しくは店舗を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

(新設)

(新設)

<p>9 代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。</p> <p>10 理事長は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (同右)</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 11 (同右)</p>	<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>〔※管理組合における電磁的方法の利用状況に応じて、次のように規定〕</p> <p>(ア)電磁的方法が利用可能ではない場合 (規定なし)</p> <p>(イ)電磁的方法が利用可能な場合 7 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。</p>
<p>第5節 理事会等</p> <p>(議決事項)</p> <p>第58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。</p> <p>一～五 (同右)</p> <p>六 第63条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>七 第65条第3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</p>	<p>第5節 理事会等</p> <p>(議決事項)</p> <p>第58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。</p> <p>一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案</p> <p>二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案</p> <p>四 その他の総会提出議案</p> <p>五 第17条に定める承認又は不承認</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>

訟その他法的措置の追行

八 (同右)

九 (同右)

第7章 会計

(収支予算の作成及び変更)

第63条 (同右)

2 (同右)

3 理事長は、第61条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第28条及び第29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 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告し、承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第65条 (同右)

六 第72条に定める勧告又は指示等

七 総会から付託された事項

第7章 会計

(収支予算の作成及び変更)

第63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。

(新設)

(新設)

(管理費等の徴収)

第65条 管理組合は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める

<p>2 (同右)</p> <p>3 <u>管理組合</u>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、訴訟その他法的措置を迫行することができる。</p> <p>4・5 (同右)</p>	<p>一部管理費等及び第33条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の○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。</p> <p>2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利○%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。</p> <p>3 <u>理事長</u>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、<u>管理組合を代表して</u>、訴訟その他法的措置を迫行することができる。</p> <p>4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。</p> <p>5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。</p>
<p>(規約違反者等に対する勧告及び指示等)</p> <p>第72条 (同右)</p> <p>2 (同右)</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分</p>	<p>(<u>理事長の勧告及び指示等</u>)</p> <p>第72条 区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。</p> <p>2 区分所有者は、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分</p>

<p>所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、<u>管理組合は、</u>理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>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、訴訟その他法的措置を進行すること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、<u>管理組合は、</u>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。</p> <p>5 (同右)</p> <p>(削除)</p>	<p>所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、<u>理事長は、</u>理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。</p> <p>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、<u>管理組合を代表して、</u>訴訟その他法的措置を進行すること</p> <p>二 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること</p> <p>4 前項の訴えを提起する場合、<u>理事長は、</u>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。</p> <p>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28条に定める費用に充当する。</p> <p><u>6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第47条第2項及び第3項の規定を準用する。</u></p>
--	--

別表第1 対象物件の表示

物件名					
敷地	所在地				
	面積				
	権利関係				
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²			
	専有部分	住戸部分	住戸数 戸 延べ面積 m ²	店舗部分	店舗数 店 延べ面積 m ²
附属施設	堀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等建物に附属する施設				

別表第1 対象物件の表示

物件名					
敷地	所在地				
	面積				
	権利関係				
建物	構造等	造 地上 階 地下 階 塔屋 階建共同住宅 延べ面積 m ² 建築面積 m ²			
	専有部分	住戸部分	住戸数 戸 延べ面積 m ²	店舗部分	店舗数 店 延べ面積 m ²
附属施設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設				

別表第2 共用部分の範囲

1 全体共用部分

- 共用エントランスホール、共用廊下、共用階段、共用エレベーターホール、屋上、屋根、塔屋、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、床、天井、柱、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
- 共用エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

2 住戸一部共用部分

- 住宅用エントランスホール、住宅用階段、住宅用廊下（○階～○階）、住宅用エレベーターホール、住戸用共用トイレ、住宅用エレベーター室、住宅用エレベーター設備

3 店舗一部共用部分

- 店舗用階段、店舗用廊下（○階～○階）、店舗用共用トイレ

別表第2 共用部分の範囲

1 全体共用部分

- 共用玄関ホール、共用廊下、共用階段、共用エレベーターホール、共用エレベーター室、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、ベランダ、屋上テラス、車庫等専有部分に属さない「建物の部分」
- 共用エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、インターネット通信設備、ケーブルテレビ設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
- 管理事務室、管理用倉庫、集会室及びそれらの附属物

2 住戸一部共用部分

- 住宅用玄関ホール、住宅用階段、住宅用廊下（○階～○階）、住宅用エレベーターホール、住宅用エレベーター室、住宅用エレベーター設備

3 店舗一部共用部分

- 店舗用階段、店舗用廊下（○階～○階）