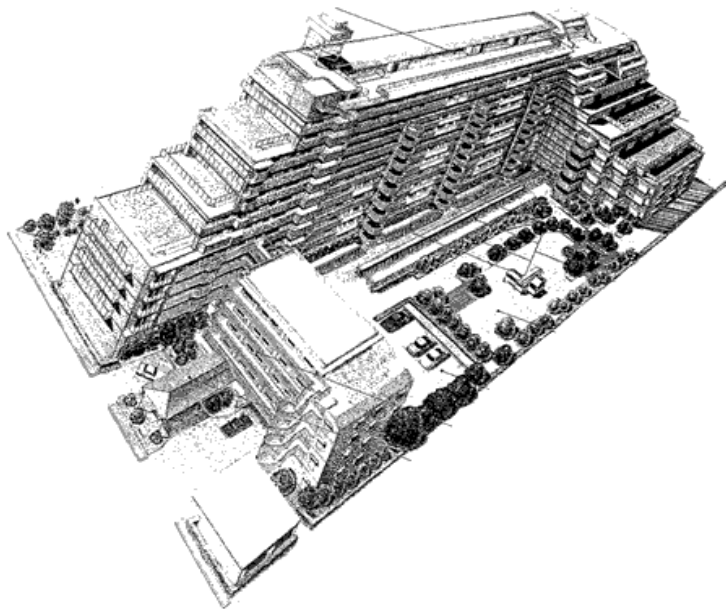


バームハイツ西葛西

管 理 規 約（案）



改訂 平成31年 月 日

バームハイツ西葛西管理組合

目 次

《管理規約》

第1章	総 則	1
第2章	専有部分等の範囲	2
第3章	敷地および共用部分等の共有	3
第4章	用 法	3
第5章	管 理	7
第6章	管理組合	11
第7章	会 計	21
第8章	雑 則	24
	(別表第1～第9)	29～37
	(敷地配置図および各階平面図)	39～47

バームハイツ西葛西管理規約

第1章 総 則

(目 的)

第1条 本規約は、バームハイツ西葛西（以下「本マンション」という。）の管理または使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定 義)

第2条 本規約において、次に掲げる用語の意義は、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「区分所有法」という。）の各条項に準拠し、以下のとおり定める。

一 区 分 所 有 権 一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、店舗、事務所または倉庫その他建物としての用途に供することができる部分 （ただし、別表第2第4号の規約共用部分を除く。）を目的とする所有権をいう。

二 区 分 所 有 者 区分所有権を有する者をいう。

三 占 有 者 区分所有者以外の専有部分を占有する者をいう。

四 専 有 部 分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

五 共 用 部 分 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物 および規約共用部分をいう。

六 敷 地 建物が所在する土地および区分所有者が建物および建物が所在する土地と一体として管理または使用する庭、通路、その他の土地 （即ち、区分所有法第2条第5項の「建物の敷地」）をいう。

七 共 用 部 分 等 共用部分および附属施設をいう。

八 専 用 使 用 権 敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。

九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

十 敷 地 利 用 権 専有部分を所有するための敷地に関する権利をいう。

十一 居 住 者 本マンションに現に居住する者で、第二号の区分所有者およびその同居人並びに第三号の占有者およびその同居人をいう。

コメント [T1]: 本規約は、区分所有法第30条に基づき作られているため、同法に則り正確な表現に変更する。

削除: それぞれ当該各号に定めるところによる。

コメント [T2]: 区分所有法第4条第2項で定めるもの。

(規約および総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約および総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対して本規約および総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約および総会の決議の効力)

第5条 本規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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、区分所有者が本規約および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって パームハイツ西葛西管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。
3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は住戸番号を付した住戸とする。ただし、118号の管理員室および119号のコミュニティールームを除く。

- 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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
二 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
三 窓枠、窓ガラスおよび網戸は、専有部分に含まれないものとする。
3 第1項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分等の範囲)

コメント [T3]:

区分所有法第46条および標準管理規約に準拠し、簡潔な表記に変更。現行規約の「細則等」は規約に依拠しており、また総会の決議でもあるので意味の実質的な変更はない。

削除:、本規約に基づき定められた細則等（以下、本規約および本規約に基づき定められた細則等を「規約等」という。）

削除: 規約等および総会の決議

削除: 規約等

コメント [T4]: 区分所有法第46条と同一の主旨。

削除: 各区分所有者は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という）第3条前段に基づき、第1条に定める目的のためパームハイツ西葛西管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

コメント [T5]: 「区分所有者全員をもって」を強調すべく補正。管理組合は、自治会等と異なり、区分所有者は管理組合の意思決定に服する義務を負うこととなる。管理組合の業務は区分所有法第3条の目的の範囲内に限定される。

コメント [T6]: 規約共用部分であり、家屋番号としても不動産登記されているため明記する。不動産登記確認済。

コメント [T7]: 標準管理規約の見解に従う。建物の外観を構成する網戸は、窓枠、窓ガラスに準じて専有部分に含まれない。

削除: 窓枠および窓ガラス

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

コメント [T8]: 共用部分だけでなく附属施設も含める必要がある。共用部分に附属施設を加えて、その総称として「等」を入れる。第2条第7号を参照。

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地および共用部分等は区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

(各住戸の共有持分は別表第3を参照)

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいい、これはP S（パイプスペース）およびMB（メーターボックス）を含むものとする。ただし、C₁、C₂、C₂S、C₂S₁、C₃、C₃Sタイプについては湯沸器置場のP SおよびMBは含まないものとする。）によるものとする。

コメント [T9]: 本規約の記載順序に従い、別表第3「バルコニー等の専用使用権」と別表第4「タイプ別面積表」を前後入れ替える。

削除: 4

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分を住宅としてのみ使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を不特定または多数の第三者に対して、宿泊料その他の対価を徴収して休憩・宿泊のための施設（短期の賃貸借契約を繰り返すことを含む。）として提供してはならない。

- 3 区分所有者は、その専有部分を事業および営業目的のシェアハウスとして利用してはならない。

- 4 区分所有者は自らまたは第三者をして、その専有部分について、前2項にかかる使用者等の募集行為（広告、宣伝、ウェブサイトへの登録・掲示等）を行ってはならない。

- 5 理事長またはその指定を受けた者は、本条に違反しているおそれがある場合、必要な範囲内において、専有部に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この

削除: 使用しては

コメント [T10]: 語法を整える。

削除: 自己の所有する専有部分の全部または一部において、

コメント [T11]: 本項により、旅館業法第3条第1項の簡易宿所の許可を得て行う「民泊」だけでなく、いわゆる違法民泊も包含し、禁止することになる。

コメント [T12]: 第21条第3項のシェアハウス禁止条項を移す。シェアハウスを「貸与」の問題ではなく、より基本的な「用途」の問題と捉えなおす。

コメント [T13]: 疑わせる事例報告があるため追加。

場合において、区分所有者若しくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）等は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

コメント [T14]: 第 67 条第 1 項「理事長の勧告および指示等」より対応力を強化。「おそれがある場合」でも対応可能とした点が第 67 条と異なる。理事長による調査権限の拡大。

削除: の使用

（敷地および共用部分等の用法）

第 13 条 区分所有者は、敷地およ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。なお、コミュニティールームについては、コミュニティールーム使用細則によりその使用方法を定めるものとし、倉庫については、原則として管理組合の備品、管理組合が許可した物品等を収納するために使用するものとする。

（バルコニー等の専用使用权）

コメント [T15]: 現行規約の第 14 条。専用使用权については第 14 条、第 15 条、第 15 条の 2 に続けて掲載する。

削除: 3

- 第 14 条 区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、アルコーブ、玄関ポーチ、出窓、湯沸器置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、ルーフテラスおよび専用庭（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 ルーフテラスの専用使用权を有する区分所有者は別表第 5 の専用使用料、専用庭の専用使用权を有する区分所有者は別表第 6 の専用使用料を負担する。
- 3 区分所有者から専有部分の貸与を受けたものは、その区分所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

（駐車場・バイク置場の専用使用权）

コメント [T16]: 現行規約第 16 条。

削除: 本マンション内の

- 第 15 条 区分所有者は、本敷地内の駐車場・バイク置場について、管理組合が特定の区分所有者に対し、駐車場・バイク置場の使用に関する賃貸借契約により最長 3 年の専用使用权を設定することを承認する。
- 2 駐車場・バイク置場について専用使用权を有している者は、第 18 条により別途定める使用細則に基づき、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 駐車場・バイク置場の使用方法、遵守事項、その他当該賃貸借契約の詳細は、前項の使用細則による。
- 4 区分所有者がその所有する住戸を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場・バイク置場専用使用权は消滅する。
- 5 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場・バイク置場を専用使用することができる。

（自転車置場の専用使用权）

コメント [T17]: 現行規約第 17 条。

削除: 本マンション内の

- 第 15 条の 2 区分所有者は、本敷地内の自転車置場を、1 戸当り 1 台に限り無償で使用する。ただし、総会の決議により有料とすることを妨げない。
- 2 自転車置場の使用方法、2 台目以降の専用使用料等は、第 18 条により別途定める使用細則による。
- 3 区分所有者がその所有する住戸を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸

与したときは、前条の第4項および第5項の規定を準用する。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 区分所有者は、次に掲げる敷地および共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理員室、フロント、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設
………管理事務(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(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。)を受託し、または請負った者
- 二 電気室並びに電気・ガス・水道等の導入路等………対象物件に電気・ガス・
水道等を供給する設備を維持し、および運用する事業者

(容認事項)

第16条の2 区分所有者は、下記各号に定める事項を容認する。

- 一 対象物件の建物専有部分に係る土地の敷地利用権を別表第3記載の共有
持分とすること、および本規約で定める共用部分につき公正証書による
規約を設定すること。
- 二 ルーフバルコニーおよびルーフテラス以外の屋上へ個人的な目的のため
に立ち入ることができないこと。
- 三 看板・広告物の設置ができないこと。
- 四 対象物件の専有部分については住居用に、共用部分等については、その
通常の用法に従って使用するものとし、その他の用途に供さないこと。
- 五 専有部分内に共用の給排水管および点検口が設置されていること。
- 六 対象物件の敷地内のポケットパークの管理は、江戸川区が行うこと。
- 七 対象物件の敷地内のポケットパークおよびコミュニティー広場を江戸川
区役所の指導により第三者に開放すること。
- 八 対象物件の共用部分の維持管理のため当該事業者が専有部分へ立ち入
る場合があること。
- 九 対象物件の南西側境界線と道路のL型側溝が最大幅4cm離れていること。
(当該土地の所有者は江戸川区)
- 十 対象物件の各施設(発電機、ポンプ室、受水槽、自家用変電室、電気室、
コミュニティールーム、エレベーター等)による振動および騒音等の影
響がある場合があること。
- 十一 防火貯水槽については、江戸川区役所の指導により対象物件のためのみ
ならず近隣住民のために使用する場合があること。

(専有部分の修繕等)

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着す
る物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするとき
は、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその

コメント [T18]: 現行規約第15条。

削除: が無償使用することを承認する

削除: 業務

コメント [T19]: 施設を提供する以上
請け負う業務の明確な内容が必要。法
の要請する管理事務のレベルに達しな
い業者には管理施設を提供できないこ
ととする。

削除: ならびに

削除: 当該事業供給者

コメント [T20]: 現行規約の第18条。

削除: 4

コメント [T21]: 【確認事項】公正証書
保管の有無。

コメント [T22]: 第13条と平仄を合わ
せ、意味を明確にするため挿入。

コメント [T23]: 第11条と重複、削除。

削除: 五 対象物件の土地および建物
等の共有持分は建物専有部分の区分所
有権と分離して処分しないこと。また、
共有持分については分割請求をしない
こと。 .

削除: 本

削除: 本

コメント [T24]: 現行規約の第19条。

削除: もしくは

	<p>削除: ただし、修繕等に当たって他の居住者等に被害を及ぼした場合は、当事者間の協議により適切な被害防止措置を講じるものとする。</p>
<p>2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書、工程表等修繕内容を記載した資料を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。特にインターホン設備、火災感知設備の専有部分に係る修繕<u>または更新</u>については必ず記載しなければならない。</p>	<p>削除: もしくは</p>
<p>3 <u>第1項の規定による申請について、理事長はその承認または不承認を決定して申請者に回答し、決定</u>結果とその理由を、速やかに理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）に報告しなければならない。</p>	<p>削除: 理事長は、</p>
<p>4 <u>前項の規定にかかわらず、当該修繕等が共用部分または他の専有部分に影響を与えるおそれのある場合は、理事長は、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。</u></p>	<p>削除: とした</p>
<p>5 <u>第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。</u></p>	<p>コメント [T25]: フローリング、ユニットバス取付、上下水道、ガス工事等で、主要構造部に直接取り付けたり、共用配管への取付工事等、共用部分に関係する場合がある。</p>
<p>6 理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否<u>してはならない</u>。</p>	<p>削除: できない</p>
<p>7 <u>第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者は、自己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。</u></p>	<p>コメント [T26]: 標準管理規約に準拠。想定しうる事態に備える。</p>
<p>8 第1項の定めにもかかわらず、日常生活に甚大な支障をきたす緊急を要する修繕等については、事後による承認を可とする。</p>	<p>コメント [T27]: 現行規約第20条。本規約では主として共用部分にかかる使用法を定めるものを使用細則とする。</p>
<p>(使用細則)</p>	<p>コメント [T28]: 現行規約第20条の1。</p>
<p><u>第18条</u> 対象物件の使用方法については、別途使用細則を定めるものとする。</p>	<p>削除: 使用細則および</p>
<p>(ペットの飼育)</p>	<p>コメント [T29]: 現行規約第21条を移動</p>
<p><u>第18条の2</u> ペット飼育を希望する区分所有者および占有者は、<u>第18条により別途定める</u>ペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者または占有者から苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は飼育禁止を含む措置をとることができる。</p>	<p>削除: 規約等</p>
<p>(専有部分の貸与)</p>	<p>コメント [T30]: シェアハウス禁止は第12条に転載。</p>
<p>第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、<u>本規約および使用細則（以下「規約等」という。）</u>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。</p>	<p>コメント [T31]: 現行規約の第22条。</p>
<p>2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約等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。</p>	<p>削除: 3 事業および営業目的のシェアハウスは禁止とする</p>
<p>↓(暴力団の排除)</p>	<p>削除: 責任</p>

第19条の2 区分所有者は、暴力団~~(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条第二号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）~~
~~若しくは~~その構成員または準構成員等に、その専有部を譲渡または賃貸・貸与してはならない。

コメント [T32]: 暴力団の定義を明確にすることにより、暴力団ではないという相手方の抗弁を防ぐ。

2 区分所有者は、自ら暴力団の構成員または準構成員となり、その専有部分を暴力団事務所として使用し、~~または~~次の各号に列挙する行為をし、~~若しくは~~させてはならない。

削除: もしくは

削除: また、

削除: もしくは、

削除: または

- 一 本マンション内への暴力団への組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、代紋、提灯、その他これに類する物件の掲示または搬入
- 二 本マンション内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせる行為
- 三 本マンション内または本マンションに近接する場所における、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類などに関する犯罪の実行、または占有者におけるこれらの犯罪の実行
- 四 本マンション内または本マンションに近接する場所における、粗野または乱暴な言動により、他の居住者、~~出入者等~~に迷惑、不安感、不快感等を与える行為または占有者におけるこれらの行為

削除: 管理者、

~~3~~ 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団~~または~~その構成員~~若しくは~~準構成員であることが判明したとき、または~~前項~~各号のいずれかに該当する行為をしたときは、なんらの催告を要せずに当該賃借契約は当然解除となり、借受人は本物件を明け渡さなくてはならない旨を明記した賃借契約を取り交わし、その賃借契約書の写しを理事長宛に提出しなければならない。

削除: 2

削除: もしくは

削除: または

削除: 前条

~~4~~ 前項により契約を解除された場合、借受人は解除の日から明け渡し完了日までの日割り計算による家賃の二倍に相当する金員を、貸与人である区分所有者に支払うものとする。

削除: 3

~~5~~ 区分所有者が第1項または第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者は、当該行為の排除と被害者に対する賠償の責に応じなければならない。

削除: 4

~~6~~ 区分所有者が第1項または第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者を除く他の区分所有者の決議に基づき、当該区分所有者に対してその全面的使用禁止を請求することができる。

削除: 5

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

コメント [T33]: 現行規約の第23条。

(敷地および共用部分等の管理)

第21条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「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、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

コメント [T34]: 現行規約の第24条。

削除: に関する責任と負担

削除: バルコニー等の管理のうち

コメント [T35]: 従来の「管理」だけの文言では不明瞭。「保存行為」である。

削除: おこな

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理の一環として実施する必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3 区分所有者は、第1項ただし書の場合、またはあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地およ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区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

4 前項の申請および承認の手続については、第17条第2項上段、第4項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第2項上段、第4項および第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第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。

コメント [T36]: 以下、標準管理規約に準じて規定する。起こりうる事態につき、あらかじめ想定して規定化することも管理規約の役割。区分所有者による共用部分等の保存行為禁止の原則と例外を定めることは、マンション管理上重要なことと考える。

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

コメント [T37]: 前項の手続きを定める。

6 理事長は、災害等の緊急時においては、総会または理事会の決議によらずに、敷地および共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

コメント [T38]: 災害等緊急時の対応について規定がなかったため、標準管理規約に準じて追加する。

コメント [T39]: 現行規約の第25条。

(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、防音また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 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することができる。

削除: 第19条に定める手続により承認を得たのち、

3 前項の申請および承認の手続については、第17条第2項上段、第4項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第2項上段、第4項および第6項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第7項中「第1項の

承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第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。

(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また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または他の専有部分に対して、物理的にまたは機能上重大な影響を与えるおそれがあるとき、および専有部分内の居住者等の安否に懸念がある場合は、専有部分または専用使用部分に自ら立ち入り、または委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第24条 区分所有者は、管理組合が区分所有者を代理して、共用部分等の火災保険、地震保険等の損害保険契約の締結、および保険証券の保管、並びに保険金の請求および受領（ただし、個人賠償責任保険は除く）することを承認する。ただし、管理組合は、当該損害保険契約締結の都度当該契約内容を掲示板等に公示しなければならない。

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

第2節 費用の負担

(管理費等の納入)

第25条 区分所有者は、敷地およ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
- 三 その他別途総会で決議された諸積立金等（別表第7参照）

2 管理費および修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて別表第3の金額を負担する。

3 区分所有者の支払済の管理費等は理由の如何を問わず、管理組合に返還請求はできないものとする。

コメント [T40]: 本条の工事は単なる保存行為ではなく、改良工事である。管理組合が改良工事を速やかに実施できない場合の対応については、標準管理規約に準じて具体的に規定する必要がある。

治安上の問題からの開口部防犯性能の向上、シックハウス対策での断熱性向上のための改良工事等が考えられる。

コメント [T41]: 現行規約の第26条

削除: 第24条および第25条

コメント [T42]: 標準管理規約で認められている理事長の権限。緊急時の対応力が強化される。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が考えられる。「および専有部分内の居住者等の安否に懸念が…」標準規約にはない文言。災害時にありうる事態につき追加。

コメント [T43]: 現行規約の第27条

削除: を

削除: すること

削除: ならびに

削除: を

コメント [T44]: 掲示板等への公示、必要か。予算に計上するので総会で議論できるはず。

コメント [T45]: 現行規約の第28条

削除: 4

(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、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる。

コメント [T46]: 現行規約の第29条

コメント [T47]: 包括承継人への債権行使は当然の権利であるため削除。

削除: 包括承継人および

コメント [T48]: 現行規約の第30条

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理委託費
- 二 共用設備の保守管理費および運転費
- 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 植栽管理費
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- 八 コミュニティールームの運営費（施設の維持管理を含む）
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 管理組合の運営に必要な費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

コメント [T49]: 「通信費(電話料金)」の（通信費）を削除。通信費は電話料金にとどまらないため不要。

コメント [T50]: 現在テレビ電波共同受信は行われていないため削除。

コメント [T51]: 「通常の管理」に代えて具体的な条文で経常費の範囲を示す。

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地および共用部分等の変更
- 四 建物の建替えおよびマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

削除: 施設および共用部分等の通常の管理に要する費用（管理員室電話設置料を含む）

コメント [T52]: 現行規約の第31条

コメント [T53]: 標準規約に準じて、管理組合の修繕積立金積立義務を強調。併せて、特別修繕積立金は修繕積立金に包含することとし、別表第3および第7でその旨記載することとする。

コメント [T54]: 対象物件敷地の売却の事態も視野に入れる。

削除: 等

削除: 以下本項において「円滑化法」

- 2 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）または建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え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の設立の認可または円滑化法第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または設計等に必要な場合には、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な場合には、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 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。

5 修繕積立金については、管理費と区分して経理しなければならない。

(使用料)

第29条 専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料は、第27条に定める通常の管理に要する費用に充てるものとする。

2 前項の定めにかかわらず、使用料の取り扱いについては、総会で別の定めをすることができる。

(管理基金)

第29条の2 区分所有者が管理組合設立に先立って株式会社丸増に支払い、管理組合設立後管理組合に引き渡された管理基金は、コミュニティールームの施設の取替および施設の維持管理等に充当する。

2 管理基金は理由の如何を問わず、区分所有者に返還しないものとする。

コメント [T55]: マンション敷地売却の場合にも、建替えの場合と同様に、第1項および第3項に基づき、必要に応じて、修繕積立金を取り崩すことは可能であるため追加記載。

コメント [T56]: 現行規約の第32条

コメント [T57]: 現行規約の第33条

コメント [T58]: 【確認事項】本条項は当面残す。管理基金が、どのように管理組合に継承されたか確認できた時点で改めて判断する。

第6章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

(組合員の資格)

第30条 組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失する。

コメント [T59]: 現行規約の第34条

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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 新たに組合員の資格を取得した者は、前項の届出のほか、共有者、緊急連絡先等についても書面により管理組合に届け出なければならない。なお、届け出内容に変化が生じた場合も同様である。

3 専有部分を第三者に貸与する組合員は、自己の居住する住所等についても管理組合に届け出なければならない。なお、連絡先に変化が生じた場合も同様である。

コメント [T60]: 現行規約の第35条

コメント [T61]: 組合員に関する基本的な情報は、総会の決議に関係し、また安否確認、緊急時の連絡等のためにも必要な情報につき、規約に届け出義務として明記する。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32条 管理組合は、建物並びにその敷地および附属施設の管理のため、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および共用部分等（以下本条および第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する業務およ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および管理等
- 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 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 敷地および共用部分等の変更および運営
- 十 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 マンションおよび周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災並びに居住環境の維持および向上に関する業務
- 十三 広報および連絡業務
- 十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十五 その他建物並びにその敷地および附属施設の管理に関する業務、

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、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、また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34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。

第3節 役員

(役員)

コメント [T62]: 現行規約の第36条

コメント [T63]: 標準規約に準拠し、管理組合の管理の及ぶ範囲を明確にする。

削除: 塵芥

削除: 維持

コメント [T64]: マンションの資産価値の維持向上に資される業務をさす。

コメント [T65]: 「十三地域コミュニティにも配慮した…」は管理組合業務の範疇から逸脱。

削除: 十風紀・秩序および安全の維持に関する業務十一防災に関する業務十二広報および連絡業務十三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（別表第8管理組合弔事規程に定める弔慰金の支払を含む）十五その他組合員の共同の利益を増進し良好な住環境を確保するために必要な業務

コメント [T66]: 現行規約の第37条

削除: <#>2 前項の各業務において組合員への連絡事項は、別途定める場合を除き、管理組合掲示板へ掲載することとする。・

コメント [T67]: 委託業者は法的に認定された「マンション管理業者」が望ましいため敢えて例示する。

コメント [T68]: 標準管理規約に準じて制定する。必要時にマンション管理に関し指導が得られるよう規定する。専門家等の理事への選任は、今後他マンションの動向を見て判断する。

コメント [T69]: 現行規約の第38条

第35条 管理組合に次の役員を置く。

一 理事長 1名

二 副理事長 2名

三 会計担当理事 1名

四 広報担当理事 1名

五 防火防災担当理事 1名

六 情報管理担当理事 1名

七 理事 9名以上15名まで

(理事には、理事長、副理事長、会計担当理事、広報担当理事、防火防災担当理事、情報管理担当理事を含む。以下同じ。)

八 監事 1名

2 役員は、別表第8に定める各ブロック(1ブロックと10ブロックをあわせてその中から2名を選出)を代表する定数10名のブロック役員(輪番制)と所属ブロックに係らない定数6名の一般役員によって構成される。ただし、一般役員の欠員はこれを認める。

3 理事および監事は、本マンションに現に居住する組合員、その配偶者または成人である同居一親等親族のうちから、それぞれ総会で選任する。

4 一般役員の立候補者が定数に満たない場合は、総会で信任投票を行う。

5 理事長、副理事長、会計担当理事、広報担当理事、防火防災担当理事および情報管理担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。ただし、広報担当理事は、理事長または副理事長が兼務することができる。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は2年とし、1年ごとにブロック役員、一般役員それぞれの役員の半数を改選する。ただし、一般役員については、任期が満了するものが一般役員の定数の半数(すなわち3名)に満たないときは、一般役員の定数の半数に満つる員数まで選任することができる。

2 役員に連続して就任することはできない。

3 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 任期の満了また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。

5 役員が前条第3項の選任資格を失った場合には、その役員はその地位を失う。

6 ブロック役員に欠員が発生した場合は、所属ブロックの次順者が補欠として理事または監事に就任する。

(役員の欠格条項)

第36条の2 第35条第3項の規定にかかわらず、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 成年被後見人若しくは被保佐人または破産者で復権を得ない者

コメント [T70]: 防災管理の重要性に鑑み担当理事を置く。

コメント [T71]: 居住者等の個人情報管理の重要性に鑑み、担当理事を置くこととする。

削除: 9

削除: 理事の互選により選任する。

コメント [T72]: 現行規約の第39条

コメント [T73]: 第35条第3項との矛盾を解消する。

削除: 組合員でなくなった場合においては

コメント [T74]: 標準管理規約に準拠し追加。将来の不測の事態および外部専門家を役員に迎える場合には有効な規定。ただし、後者を実施するためには本規約の改正を要する。

- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、また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（暴力団員また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)の誠実義務等)

コメント [T75]: 現行規約の第 40 条

第 3 7 条 役員は、法令、本規約および使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）並びに総会およ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。

削除: 法令および規約等

- 2 役員は、その職務上知りえた個人情報等の機密情報を、正当な理由なく外部に漏らしてはならない。
- 3 役員は、総会の決議により、役員としての活動に应ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(利益相反取引の防止)

第 3 7 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。

コメント [T76]: 標準管理規約に準拠して追加。役員による利益相反取引を未然にチェックする主旨。

- 一 役員が自己また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。

(理事長)

コメント [T77]: 現行規約の第 41 条

第 3 8 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、使用細則等または総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項を遂行する。

削除: 規約等または総会もしくは理事会の決議

- 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、3 か月に 1 回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

コメント [T78]: 標準管理規約に準拠して規定する。理事長と理事会との緊密な連携のため報告は必要。様々な事情を考慮しても、3 か月に 1 回以上は報告可能と判断する。

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さない。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表する。

コメント [T79]: 標準管理規約に準じて規定化。理事長による利益相反取引を未然に防止する主旨。

7 理事長は管理権原者として、理事会の承認を得て、消防法および消防法施行令が定める業務を行う防火管理者を組合員の中から選任しなければならない。ただし、組合員の中から防火管理者を選任するのが困難な場合、総会の承認を得て防火管理者の業務を外部委託することができる。

(副理事長)

コメント [T80]: 現行規約の第 42 条。

第39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40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。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支払等の会計業務を行う。
- 4 広報担当理事は、理事会の活動状況等、当マンションの管理上必要な情報を組合員に対して適切に提供する。
- 5 防火防災担当理事は、非常時に備え防火防災態勢を整える。
- 6 情報担当理事は、管理組合が保有する情報、特に個人情報適切に管理する。

(監事)

第41条 監事は、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、いつでも、理事に対して業務の報告を求め、または業務およ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およ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、または法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会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 [T81]: 理事全般にかかる規定がないため、会計・広報担当理事の項を改正し、広報担当理事、防火防災担当理事、情報管理担当理事の業務を追加記載し、また理事全般の業務等も規定する。

コメント [T82]: 現行規約の第43条。

削除: 会計・広報担当理事

削除: 広報担当理事は、管理組合活動の報告およびその他情報の中で組合員に知らせることが適当と判断した内容の情宣活動を行う。

コメント [T83]: 現行規約の第44条。以下、監事の機能の強化のため、監事の職責を明確化し、権限を明記する。

削除: 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

コメント [T84]: 監事の重要な職責。監事による監査機能の強化のため改正。改正前の「意見を述べることができる」では弱い。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。

コメント [T85]: 現行規約の第45条

削除: 第34条

ならない。

- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長および書記は、総会に出席した組合員（書面また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、出席組合員のうちから選出する。

（招集手続）

- 第43条** 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が建替え決議また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、場所および目的を示して、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。なお、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者のうちの1名に発すれば足りる。
 - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員および前項の届出のない組合員に対しては、その内容を別途掲示板使用細則で定める掲示板（以下単に「掲示板」という。）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項の通知する場合において、会議の目的が第47条第3項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議または建替え決議若しくはマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
 - 5 会議の目的が建替え決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 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および回復（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およびその内訳
 - 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
 - 6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 一 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）またはマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
 - 7 建替え決議またはマンション敷地売却決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1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。

削除：当該総会で

コメント [T86]: 選出方法を詳述する。

コメント [T87]: 現行規約の第46条

コメント [T88]: 標準管理規約に準じて2週間とする。実務上問題なし。

削除：会日より

削除：1

削除：2ヶ月

削除：会議の目的たる事項を示した総会招集の通知を、各

コメント [T89]: 原理的に無理な規定

削除：前項の通知は第46条第3項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば

削除：足りる

削除：〈#〉第1項の通知は、組合員が理事長に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは組合員の専有部分が存在する場所あてに発するものとする。

〈#〉建物内に住所を有する組合員または前項の通知を受けるべき場所を通知しない組合員に対する第1項の通知は、管理組合掲示板に掲示することをもってこれに代えることができる。この場合は、同項の通知は、その掲示をしたときに到達したものとみなす。

削除：たる事項

削除：もしくは

削除：同条第4項の

コメント [T90]: 第5～7号を追加。いずれも関連法規の要請するところ。

8 第45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、掲示板に掲示しなければならない。

9 第1項（会議の目的が建替え決議また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おいては、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

10 総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

（組合員の総会招集権）

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上および議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議またはマンション敷地売却決議であるときは、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。

2 理事長が前項の通知を発しない場合は、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項に従って議長および書記を選出する。

（出席資格および占有者の意見陳述権）

第45条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第46条 組合員の議決権は1住戸1議決権とする。

2 住戸1戸を複数の者が共有している場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

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

4 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる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。）または一親等の成人親族

二 その組合員の住戸に同居する成人親族

三 他の組合員

6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

コメント [T91]: 区分所有法第36条で定める規定。現実には援用される可能性は少ないが、緊急事態に備えて残す。

コメント [T92]: 現行規約の第47条。

削除: <#>第45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。

<#>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、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。

<#>総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

削除: において

コメント [T93]: 関係法規に従う。

コメント [T94]: 総会と同手続にする。

コメント [T95]: 現行規約の第48条。

コメント [T96]: 意見陳述が組合員承諾の有無で左右されてはならない。

削除: 組合員の承諾を得て

コメント [T97]: 現行規約の第49条。

削除: 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員もしくはその組合員と同居する者またはその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

コメント [T98]: 標準管理規約に準じる。代理資格を厳格化。

(総会の会議および議事)

コメント [T99]: 現行規約の第 50 条。

第 4 7 条 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

コメント [T100]: 出席組合員には議長を含む。

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上および議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。

削除: し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。

一 本規約の変更または廃止

二 敷地および共用部分等の変更 (その形状または効用の著しい変更を伴わないもの)および建築物の耐震改修の促進に関する法律第 2 5 条第 2 項に基づき認定を受けた建物の耐震改修を除く。

コメント [T101]:

削除: 改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く

三 区分所有法第 5 8 条第 1 項、第 5 9 条第 1 項または第 6 0 条第 1 項の訴えの提起

四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数および議決権総数の各 5 分の 4 以上で行う。

削除: 区分所有法第 6 2 条第 1 項

5 マンション敷地売却決議は、第 2 項にかかわらず、組合員総数、議決権総数および敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上で行う。

削除: の 5 分 4 以上

6 前 5 項の場合において、書面また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 項第一号において、本規約の変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

8 第 3 項第二号において、組合管理部分の変更または処分が専有部分また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またはその専用使用部分の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 項第三号に掲げる事項の決議を行う場合は、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

1 0 総会においては、第 4 3 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

コメント [T102]: 現行規約の第 51 条。

第 4 8 条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一 収支決算および事業報告

二 収支予算および事業計画

三 管理費等および使用料の額並びに賦課徴収方法

削除: 専用

- 四 本規約の変更または廃止および使用細則等の制定、変更または廃止
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 第28条第1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および修繕積立金の取崩し
- 七 第28条第2項および第3項に定める建替え等に係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 修繕積立金の保管および運用方法
- 九 第21条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第57条第2項および前条第3項第三号の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替えおよび円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任および解任並びに役員活動費の額および支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

削除: ならびに

コメント [T103]:

削除: ならびに

削除: ならびに

(議事録の作成、保管等)

コメント [T104]: 現行規約の第53条。

- 第49条 総会の議事録については、議長は、議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および総会に出席した2名の組合員がこれに署名捺印しなければならない。
 - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧に応じなければならない。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、管理組合掲示板に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

削除: の2人

削除: 押印

コメント [T105]: 利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押債権者、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のあるものをいう。

(総会の決議に代わる書面による合意)

- 第50条 本規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 本規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
 - 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
 - 4 前条第3項および第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
 - 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

コメント [T106]: 現行規約第52条。

削除: 書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

第5節 理 事 会

(理事会)

コメント [T107]: 現行規約第54条。

第51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 本規約若しくは使用細則等または総会の決議により理事会に委ねられた管理組合の業務の執行

二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長、会計担当理事、広報担当理事、防火防災担当理事および情報管理担当理事の選任

3 理事会の議長および書記は、当該理事会において出席理事のうちから選出する。

(招 集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2 過半数の理事が理事会の招集を請求した場合においては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

4 理事会の招集手続については、第43条（建替え決議またはマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事および監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事および監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議および議事)

第53条 理事会の会議は、過半数の理事が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 次条第1項第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49条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 理事会は、本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、収支予算案および事業計画案
- 二 本規約の変更および使用細則の制定または変更に関する案
- 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案

コメント [T108]: 緊急時の規定。理事会開催の必要性があるにもかかわらず、理事長が理事を招集しないときの規定。監事による理事会開催請求規定とのバランスを考慮して日数を設定。

コメント [T109]: 理事長の懈怠等が発生した場合に備える。

削除: 第46条（第5項を除く）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

コメント [T110]: 主旨は現行規約と同じ。

コメント [T111]: 現行規約第56条。

削除: 53

コメント [T112]: 現行規約第57条。

四 その他の総会提出議案

五 第17条第4項、第21条および第22条に定める承認または不承認

六 第58条第3項に定める承認または不承認

七 第60条第7項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟
その他法的措置

八 第67条に定める勧告または指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実
施等

十一 本規約および使用細則等の運用を円滑にするための諸施策

2 第48条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十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および
修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(事前説明会の実施)

第54条の2 本規約の変更、敷地および共用部分の変更、共用部分の復旧、長期修繕
計画の実施等で、組合員の生活環境または権利義務関係に重大な影響を及ぼす
議案であると理事会が判断した場合、総会への議案提出に先立って組合員への
事前説明会を開催しなければならない。

2 前項に該当しない議案であっても、組合員に意見を聴取する必要があると理事
会が判断した場合は同様に開催することができる。

(専門委員会の設置)

第55条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、専門性
や継続性が求められる特定の課題を調査または検討させることができる。

2 理事会は各専門委員会の担当理事を決め、担当理事は当該専門委員会に対して理
事会の諮問内容に沿った運営を指導する。

3 専門委員会は、理事会に対して、その進捗状況を定期的に報告し、調査または検
討した結果を具申する。

4 理事会は、専門委員会の活動結果を事業報告の一環として、通常総会にて報告し
なければならない。

コメント [T113]: 各条文は、専有部分
の修繕等、敷地および共用部分等の管
理および窓ガラス等の改良に関するも
の。

コメント [T114]: 予算成立までの経費
支出に関するもの。

コメント [T115]: 区分所有者等が、法
令、本規約または使用細則等に違反し
たとき等の対応。

コメント [T116]: 大規模災害発生時の
応急措置について定める。

コメント [T117]: 新たな条項。
事前説明会を実施することで、組合員
の当該議案への理解を深めるために制
定。これにより、総会での議論の紛糾
を回避する。

コメント [T118]: 新たな条項。
規約の裏付けなく設置し、現に活動し
ている「検討委員会」を専門委員会と
位置付けて、その大枠を規定する。

第7章 会 計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月末日までとする。

(管理組合の収入および支出)

コメント [T119]: 現行規約第58条。

コメント [T120]: 現行規約第59条。

第57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および第29条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。↓

(収支予算の作成および変更)

第58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、変更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56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 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

4 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第54条第1項第十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、敷地および共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第59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60条 管理組合は、第25条に定める管理費等および第29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62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。

2 前項にかかわらず、第29条に定める使用料については、別途使用細則で徴収方法を定めることができる。

3 臨時に要する費用として特別に徴収する管理費等については、総会で決議した徴収方法に従う。

4 組合員が本規約若しくは使用細則等で定めた期日までに納入すべき金額を納付しない場合、管理組合は、その未納金額について、その組合員に対して請求することができる。なお、未納が複数月分にわたっている組合員より、未納金額の一部の納付を受けた場合は、先に発生した未納分より順に補填する。

コメント [T121]: 「ただし」以降の後段は実施状況が確認できていない。分離会計の意味が乏しいため削除。

削除: ただし、コミュニティールームについての収入・支出は、第33条およびコミュニティールーム運営細則によるものとする。。

コメント [T122]: 現行規約第60条。

コメント [T123]: 標準規約に準拠して予算承認前の支出、災害等緊急時の支出を規定。

コメント [T124]: 現行規約第61条。

コメント [T125]: 現行規約第62条。

削除: 自動

削除: 規約等

- 5 前項において、6 か月を超える未納分については、年利 1 4 % の遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用を未納金額に加算して請求することができる。なお、上記の遅延損害金、弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第 2 7 条に定める費用に充当する。
- 6 第 4 項において 6 か月を超える未納金が発生した場合、理事長は、未納金の回収に努めるとともに、未納金が発生した経緯および回収の見込について速やかに理事会に報告しなければならない。また、当該未納金が回収できた場合も、遅延損害金の回収の有無を含めて、理事長は速やかに理事会に報告しなければならない。
- 7 理事長は、未納の管理費等およ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行することができる。
- 8 組合員は、納付した管理費等および専用使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

削除: ならびに

コメント [T126]: 標準管理規約に準拠。

(管理費等の過不足)

- 第 6 1 条 収支決算の結果、管理費にその余剰が生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。
- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、管理組合は組合員に対して第 2 5 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。

コメント [T127]: 現行規約第 63 条。

(預金口座の開設)

- 第 6 2 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。

コメント [T128]: 現行規約第 64 条。

(借入れ)

- 第 6 3 条 管理組合は、第 2 8 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れすることができる。

コメント [T129]: 現行規約第 65 条。

(帳票類の作成、保管)

- 第 6 4 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があり、その理由が妥当であると判断される場合、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 2 前項にかかわらず、組合員名簿の閲覧は組合員に限るものとする。なお、閲覧に当たっては、理事長または情報管理担当理事の立会を要する。
- 3 理事長は、第 3 2 条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書および同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4 理事長は、第 4 9 条第 3 項 (第 5 3 条第 4 項において準用される場合を含む。)、

コメント [T130]: 現行規約第 66 条。

コメント [T131]: 利害関係人とは、敷地、専有部分に対する担保権者、差押債権者、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のあるものをいう (第 49 条第 3 項を参照)。

削除: 請求があったときは

コメント [T132]: 個人情報保護の観点より、立ち合いを要件とする。

本条第1項および第2項並びに第72条第2項および第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、組合員また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 [T133]: 標準管理規約に従う。

(消滅時の財産の清算)

コメント [T134]: 現行規約第67条。

第65条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第8章 雑 則

(義務違反者に対する措置)

コメント [T135]: 現行規約第68条。

第66条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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、またはその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告および指示等)

コメント [T136]: 現行規約第69条。

第67条 区分所有者等が、法令、本規約または使用細則等に違反したとき、または本マンション内における共同生活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、次の措置をとることができる。

削除: 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）

一 区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告、指示または警告を行うこと。

削除: 法令または本規約等

二 区分所有者等の同意を得て専有部分へ立ち入ること。

削除: その区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告、指示もしくは警告または区分所有者の同意を得て専有部分へ立ち入りを行うことができる

2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者またはその同居人が前項の行為をおこなった場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者等が、本規約若しくは使用細則等に違反したとき、または区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為をおこなったときは、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。

コメント [T137]: 文脈、語法の乱れを直す。

一 行為の差止め、排除また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迫行すること

削除: もしくは

二 敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告ま

削除: 規約等

削除: もしくは

たは被告となること、その他法的措置をとること

- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用およ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およ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、区分所有者のために、原告また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43条第2項および第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第68条 本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東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

コメント [T138]: 現行規約第71条。改訂を機に、合意管轄裁判所名を具体的に記載する。

削除: 本マンション

(江戸川区および近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が江戸川区また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。

コメント [T139]: 現行規約第70条。

削除: (近隣住民との協調等) 。各組合員および管理組合は、近隣住民との協調および融和に努めるものとする。・

(細則)

第70条 総会および理事会の運営、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。

コメント [T140]: 新たな条項。マンションの使用方法を定める使用細則のほかに、マンションの円滑な運営管理にかかるルール等については、その他の細則として本条に基づき定めることができるものとした。

(個人情報の保護)

第70条の2 管理組合が取得した個人情報を適切に管理するため、個人情報保護にか
かる細則を定めるものとする。

2 第35条第5項で選任された情報管理担当理事は、管理組合が保有する個人情報を管理し、個人情報を提供した外部委託先を監督する。

3 個人情報には、区分所有者等に係る情報のみならず防犯カメラ設備にて電子媒体等に記録した情報も含まれる。

コメント [T141]: 新たな条項。改正個人情報保護法の施行に伴い、制定しておかなければならなかったもの。

(防火防災体制の整備)

第70条の3 防火防災管理を徹底するため、防火防災にかかる細則を別途定めるもの
とする。

2 第35条第5項で選任された防犯防災担当理事は、防火防災委員会を組成し、防火防災態勢を整備しなければならない。

3 第38条第7項で選任された防火管理者は、前項の防火防災委員会に対して必要な指示を行う。

4 前項の防火管理者は、防火管理に係る消防計画等消防法施行令に定める責務を果たさなければならない。

コメント [T142]: 新たな条項。現行の防火防災管理細則の規約面での根拠となる。今後は、本条文内容に沿った防火防災体制を構築することになる。

(大規模災害への対応等)

第70条の4 巨大地震等の大規模災害における被害を最小限にするため、防災基本計

コメント [T143]: 新たな条項。大規模災害発生に備えて大規模災害対応細則の策定を指示する。

画に基づき、大規模災害発生時の対応（緊急対応の決定、管理費および修繕積立金の取崩し等支出の決定、必要箇所への立ち入り等）について、大規模災害対応にかかる細則を定めるものとする。

- 2 大規模災害対応細則は、細則の適用を開始する緊急時の指定および緊急時の終了の要件、細則適用時の管理組合の意思決定方法等を定める。

（規約外事項）

第71条 本規約およ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とする。

- 2 本規約、使用細則等、または法令のいずれにも定めのない事項については総会の決議により定める。

コメント [T144]: 現行規約第72条。

削除: 規約等

削除: 規約等

（規約原本）

第72条 本規約を証するため、区分所有者全員が署名捺印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。（分譲時の規約案および分譲時の区分所有者全員の規約案に対する同意を証する書面をもって規約原本とする。）なお、この署名捺印は、区分所有者が署名捺印した承認書を添付することをもってこれに代えることができる。

コメント [T145]: 現行規約第73条。

削除: 押印

削除: 押印

削除: 押印

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。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 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本および規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名捺印した上で、この書面を保管する。

- 4 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則および第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

- 5 第2項およ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、掲示板に、規約原本および使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

コメント [T146]: 規約原本等の取扱い方法を標準管理規約に準じて規約に明記する。

削除: 指定の場所

附 則

(効力発生)

第1条 本規約は、建物竣工後、最初に引渡のあった時から効力を生じた。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、本規約の発効の日に成立したものとした。

(改正等1)

第3条 平成1年7月23日 総会決議により、本規約 第27条(管理費)十二および別表第8管理組合弔辞規定を制定し、平成1年7月24日から施行した。

(改正等2)

第4条 平成3年7月28日 総会決議により、本規約 第16条(駐車場・バイク置場の専用使用権)のバイク置場の設置に係る規定を追加し、平成3年7月29日から施行した。

(改正等3)

第5条 平成15年4月6日 総会決議により、本規約 第35条(役員)、第36条(役員の任期、選出方法)、第40条(会計担当理事)、第52条(招集)、第53条(理事会の会議および議事)を改定し、平成15年4月7日から施行した。

(改正等4)

第6条 平成17年2月27日 臨時総会決議により、本規約 第19条(専有部分の修繕等)、第22条(暴力団の排除責任)、第25条(窓ガラス等の改良)、第67条(消滅時の財産の清算)、別表第9(ブロック組織表)を追加し、第1条(目的)、第3条(規約等の遵守義務)、第5条(規約の効力)、第6条(管理組合)、第12条(専有部分の用途)、第16条(駐車場・バイク置場の専用使用権)、第17条(自転車置場の専用使用権)、第18条(容認事項)、第21条(専有部分の貸与)、第24条(敷地および共用部分等の管理に関する責任と分担)、第27条(損害保険)、第28条(管理費等の納入)、第30条(管理費の使途)、第31条(修繕積立金)、第33条(管理基金)、第36条(業務)、第38条(役員)、第39条(役員の任期)、第43条(会計・広報担当理事)、第46条(招集手続)、第51条(議決事項)、第53条(議事録の作成、保管)、第57条(議決事項)、第62条(管理費等の徴収)、第69条(勧告および指示等)、第70条(近隣住民との協調)、第72条(合意管轄裁判所)、別表第1、別表第2、別表第3、別表第7、別表第8(以上は規定内容の変更を伴う改定条項、ただし、規定内容の変更にかかわらない字句の補正条項、明らかに誤記である字句の訂正、および、条項の追加に伴い以降繰り下げられた各条文番号は掲載省略)を改正し、平成27年2月28日

から施行する。

(改正等 5)

第 7 条 平成 21 年 6 月 7 日臨時総会決議と平成 21 年 7 月 26 日総会決議により、
本規約第 16 条（駐車場・バイク置場の専用使用权）、第 20 条－1（ペットの飼
育）、第 28 条（管理費等の納入）、第 38 条（役員）を改正し、平成 21 年 6 月
8 日と平成 21 年 7 月 27 日から施行する。

(改正等 6)

第 8 条 平成 25 年 7 月 21 日の通常総会により本規約第 21 条（専用部分の貸与）
にシェアハウス禁止に係る規定を追加し、平成 25 年 7 月 22 日より施行する。

(改正等 7)

第 9 条 平成 29 年 7 月 16 日の通常総会により本規約第 12 条 2 項（専有部分の用
途）を追加し、第 69 条（勧告および指示等）を改正し、平成 29 年 7 月 17 日
より施行する。

(改正等 8)

第 10 条 平成 30 年 7 月 15 日の通常総会により本規約第 12 条 2 項（専有部分の用
途）、第 69 条（勧告および指示等）を改正し、平成 30 年 7 月 16 日より施行す
る。

(改正等 9)

第 11 条 平成 31 年 0 月 0 0 日の臨時総会決議により本規約を全部改正し、平成 31
年 0 月 0 0 日より施行する。

別表第 1

対 象 物 件 の 表 示

(第 4 条の明細)

物 件 名		バームハイツ西葛西
敷 地	所 在	東京都江戸川区西葛西 3 丁目
	地 番	東京都江戸川区西葛西 3 丁目 3 番 7, 3 番 8, <u>3 番 18</u> , 3 番 19
	面 積	5, 4 8 5.69 m ² (実測) 5, 4 8 6.87 m ² (登記簿)
	権利関係	所有権 (専有面積割合による共有)
建 物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造) 地上 13 階建 塔屋 2 階 共同住宅 1 棟
		総戸数 220 戸 (管理員室 1 戸、 <u>コミュニティールーム 2 戸含む</u>)
		延床面積 1 6, 4 5 1.64 m ²
		建築面積 2, 1 6 7.72 m ²
<u>附 属 施 設</u>		別表第 2 による

コメント [T147]: コミュニティールームは 1 戸とも解釈できるが、ほぼ中央部で仕切り壁が施されているため、現行規約通り当面 2 戸とする。

削除: 付属

注：対象物件南西側境界線と道路の L 型側溝の間は最大 4 cm 離れているが、当該土地の所有者は江戸川区である。

共用部分等の範囲

(第8条の明細)

1. 専有部分に属さない「建物の部分」(法定共用部分)

主体構造物・エントランスホール、開放廊下、外部階段、バルコニー、ルーフバルコニー、ルーフテラス、アルコープ、玄関ポーチ、出窓、エレベーターホール、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室等専有部分に属さない建物部分全般

2. 専有部分に属さない「建物の附属物・附属設備」(法定共用部分)

電気・ガス・上下水道・電話の配線配管設備、電気設備、防犯・防災設備、ポンプ、集合郵便受、テレビ共同視聴アンテナ、避雷針、開放廊下に接する各戸の郵便受・表札・インターホン、エントランスホール等に設置された管理組合掲示板等、専有部分に設置された設備を除く諸設備全般

3. 専有部分に属さない「附属の施設」

駐車場、ゴミ置場、コンテナ置場、中庭自転車置場、専用庭、コミュニティー広場、ポケットパーク、南側自転車置場(旧児童遊園)、受水槽、フェンス、植込等の屋外共用施設

注：コミュニティー広場およびポケットパークは江戸川区の指導により第三者に開放する。

4. 本規約により共用部分とする「建物の部分」(規約共用部分)

管理員室、フロント、コミュニティールーム、倉庫

別表第3

タ イ プ 別 面 積 表

(第10条の明細)

削除: 18

削除: 共有持分。
(下記数字)。
1,515,341

タイプ名	専有面積 (㎡)	バルコニー 面積(m2)	ルーフ バルコニー 面積(m2)	ルーフテラス 面積(m2)	アルコーブ 面積(m2)	玄関ポーチ 面積(m2)	専有面積 (㎡)	管理費 (月額:円)	修繕積立金 (月額:円)
A 1	68.45	10.56	—	—	0.99	2.33	6.845	8,690	14,220
A 2	68.45	10.56	—	—	0.99	2.33/4.38	6.845	8,690	14,220
A 3	68.45	10.56	—	—	0.99	2.33	6.845	8,690	14,220
A 4	68.45	10.56	—	—	0.99	2.33	6.845	8,690	14,220
A 5	68.45	10.56	—	—	0.99	2.33	6.845	8,690	14,220
A 6	68.39	9.06	—	—	1.05	2.33	6.839	8,690	14,220
A 11	66.20	12.81	—	—	0.99	—	6.620	8,360	13,680
A 12	66.20	12.81	—	—	0.99	2.33	6.620	8,360	13,680
A 13	66.20	12.81	—	—	0.99	—	6.620	8,360	13,680
A 14	66.20	12.81	—	—	0.99	2.33	6.620	8,360	13,680
KA 1	68.45	7.69	—	—	0.99	—	6.845	8,690	14,220
KA 2	68.45	7.69	—	—	0.99	—	6.845	8,690	14,220
KA 3	68.45	7.69	—	—	0.99	—	6.845	8,690	14,220
KA 4	68.45	7.69	—	—	0.99	—	6.845	8,690	14,220
KA 5	68.45	7.69	—	—	0.99	—	6.845	8,690	14,220
KA 6	68.39	7.13	—	—	1.05	—	6.839	8,690	14,220
KA 7	68.39	7.69	—	—	1.05	—	6.839	8,690	14,220
KA 12	66.20	9.94	—	—	0.99	—	6.620	8,360	13,680
KA 15	66.20	9.94	—	—	0.99	—	6.620	8,360	13,680
KA 16	66.14	9.38	—	—	1.05	—	6.614	8,360	13,680
KA 17	66.14	9.04	—	—	1.05	—	6.614	8,360	13,680
B	59.40	7.00	—	—	—	—	5.940	7,480	12,240
B 1	58.88	7.00	—	—	—	—	5.888	7,480	12,240
B S	59.40	9.10	—	51.03	—	—	5.940	7,480	12,240
B S1	59.40	17.40	—	—	—	—	5.940	7,480	12,240
C 1	65.78	3.50	—	—	0.46	—	6.578	8,360	13,680
C 2	65.78	3.50	—	—	0.46	—	6.578	8,360	13,680
C 3	61.13	11.06	—	41.82	0.46	8.67	6.113	7,700	13,680
C 2S	65.78	3.50	—	41.82	0.46	—	6.578	8,360	13,680
C 2S 1	65.78	18.74	—	—	0.46	—	6.578	8,360	13,680
C 3S	61.13	15.97	—	—	0.46	10.30	6.113	7,700	12,600
D	66.21	15.76	—	—	—	2.91	6.621	8,360	13,680
E 1	88.90	11.42	—	—	0.99	6.19	8.890	11,220	18,360
E 2	83.77	10.48	—	—	0.99	—	8.377	10,560	17,280
E 3	84.04	10.13	—	—	0.99	—	8.404	10,670	17,460
E 2S	83.77	8.68	—	69.40	0.99	7.35	8.377	10,560	17,280
E 3S	84.04	8.33	—	70.47	0.99	—	8.404	10,670	17,460
E 3S 1	84.04	21.53	—	—	0.99	—	8.404	10,670	17,460
F 1	81.92	8.40	—	—	1.05	—	8.192	10,340	16,920
F 2	82.59	8.05	—	—	1.05	—	8.259	10,450	17,100
F 2S	82.59	8.40	—	73.89	1.05	7.77	8.259	10,450	17,100

タイプ名	専有面積 (㎡)	バルコニー 面積(㎡)	ルーフ バルコニー 面積(㎡)	ルーフ テラス 面積(㎡)	アルコーブ 面積(㎡)	玄関ポーチ 面積(㎡)	専有面積 (㎡)	管理費 (月額:円)	修繕積立金 (月額:円)
G	74.60	8.12	—	—	1.09	—	7.460	9,460	15,480
H	74.08	8.12	—	—	1.19	—	7.408	9,350	15,300
I	69.04	11.00	—	—	1.05	—	6.904	8,690	14,220
J	84.03	11.43	—	—	0.52	—	8.403	10,670	17,460
K	67.20	3.92	—	—	—	—	6.720	8,470	13,860
K 1	67.20	3.92	—	—	—	—	6.720	8,470	13,860
L 1	67.12	10.50	—	—	0.37	—	6.712	8,470	13,860
L 2	67.12	13.86	—	9.60	0.37	—	6.712	8,470	13,860
L 1S	67.12	14.00	—	30.50	0.37	—	6.712	8,470	13,860
M	40.15	6.30	—	—	0.34	—	4.015	5,060	8,280
N	40.60	8.54	—	—	—	—	4.060	5,170	8,460
O	87.52	4.20	—	50.39	1.05	5.19	8.752	11,110	18,180
P	89.20	—	18.24	54.02	1.05	4.64	8.920	11,330	18,540
Q	68.80	—	10.44	—	1.09	—	6.880	8,690	14,220
R	68.28	—	10.44	—	1.19	—	6.828	8,690	14,220
S	67.02	—	15.00	6.90	1.05	5.19	6.702	8,470	13,860
T	63.92	9.07	10.60	7.20	1.05	4.64	6.392	8,140	13,320
U	57.20	10.22	—	—	1.09	—	5.720	7,260	11,880
V	99.02	9.85	20.44	6.17	1.19	14.00	9.902	12,540	20,520
W 1	77.50	—	14.10	22.20	1.09	—	7.750	9,790	16,020
W 2	60.97	—	14.95	13.80	1.19	13.72	6.097	7,700	12,600
X 1	60.60	—	11.48	—	0.99	—	6.060	7,700	12,600
X 2	60.60	—	11.48	—	0.99	—	6.060	7,700	12,600
X 3	60.60	—	11.48	—	0.99	—	6.060	7,700	12,600
X 4	60.60	—	11.48	—	0.99	—	6.060	7,700	12,600
X 5	60.54	—	10.53	—	1.05	—	6.054	7,700	12,600
X 6	60.54	—	11.48	—	1.05	—	6.054	7,700	12,600
Y 1	57.01	—	23.60	—	—	—	5.701	7,260	11,880
Y 2	57.01	—	28.41	—	—	—	5.701	7,260	11,880
Y 3	57.01	—	28.41	—	—	—	5.701	7,260	11,880
Z	77.13	—	31.04	39.20	1.05	—	7.713	9,790	16,020

削除: 共有持分。
(下記数字)

(注1) A2タイプの玄関ポーチ面積のうち、2.33㎡の住戸は212・312・511・610・808・907号室、
4.38㎡の住戸は216・316・515号室です。

(注2) 共有持分は、各タイプの該当する数値(専有面積)を1,515,341(専有部分全体の面積)で
除した値です。

例: タイプA1の共有持分=6,845/1,515,341

管理費は、平成4年9月改定

修繕積立金は、平成5年9月改定

特別修繕積立金は、平成9年7月改定

特別修繕積立金は、平成31年5月廃止(同年6月以降修繕積立金に含める)

別表第4

バルコニー等の専用使用権

(第14条の明細)

専用使用部分	バルコニー・ルーフバルコニー・アルコープ・玄関ポーチ・出窓・湯沸器置場・玄関扉・窓枠・窓ガラス・ <u>網戸</u>	ルーフテラス	専用庭
1. 位置	各専有部分に附属するバルコニー・ルーフバルコニー・アルコープ・玄関ポーチ・出窓・湯沸器置場・玄関扉・窓枠・窓ガラス・ <u>網戸</u>	各専有部分に附属するルーフテラス	各専有部分に附属する専用庭
2. 用法	通常のバルコニー・ルーフバルコニー・アルコープ・玄関ポーチ・出窓・湯沸器置場・玄関扉・窓枠・窓ガラス・ <u>網戸</u> としての用法	通常のルーフテラスとしての用法	通常の専用庭としての用法
3. 期間	区分所有権存続中	同 左	同 左
4. 条件	無 償	有 償	有 償
5. 専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左	同 左
6. 駐車場使用料	第 <u>15</u> 条に定める使用細則による		
7. バイク置場使用料			
8. 自転車置場使用料	第 <u>15</u> 条の2に定める使用細則による		

削除: 16

削除: 17

- ① 玄関扉、窓枠、窓ガラスは全ての住戸にあります。
- ② バルコニー、ルーフバルコニー、ルーフテラス、アルコープ、玄関ポーチ、専用庭を有する住戸は別表 3、5、6 を参照して下さい。
- ③ 出窓を有する住戸は、E₁・E₂・E₃・E₂S・E₃S・E₃S₁・F₁・K・K₁・P・S の各タイプです。
- ④ 湯沸器置場を専用使用する住戸は、C₁・C₂・C₂S・C₂S₁・C₃・C₃S の各タイプ（他のタイプの湯沸器置場は専有部分内にある。）です。

削除: 4～

別表第 5

ル ー フ テ ラ ス 使 用 料

(第 1 4 条の専用使用料に該当)

(月額：円)

タイプ	BS	C3	C2S	E2S	E3S	F2S	L1S	L2	O	P	S	T	W1	W2	V	Z
使用料	1,650	1,540	1,430	2,310	2,310	2,420	990	330	1,650	1,650	220	220	770	550	220	1,320

使用料は、平成 4 年 9 月改定

別表第 6

専 用 庭 使 用 料

(第 1 4 条の専用使用料に該当)

(月額：円)

部屋番号	1 0 1	1 0 2	1 0 3	1 0 9	1 1 0	1 1 1	1 1 2	1 1 3	1 1 4	1 1 5	1 1 6	1 1 7
使 用 料	330	330	330	330	550	550	550	550	550	550	550	550
面 積 (㎡)	20.00	30.00	25.00	35.00	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10	51.10

(注) 専用庭面積は概数です。

使用料は、平成 4 年 9 月改定

別表第 7

そ の 他 臨 時 経 費

(第 25 条第 1 項第三号その他別途総会で決議された諸積立金等に該当)

削除: 28

(月額: 円)

使 途	内 訳	徴 収 期 間
江戸川ケーブルテレビ利用料	800	平成 2 年 9 月より 平成 15 年 9 月まで (平成 2 年 6 月 24 日臨時総会決議)
特別修繕積立金	4,140 5 12,600	平成 9 年 10 月より (平成 9 年 7 月 27 日通常総会決議) <u>平成 31 年 5 月まで</u> <u>平成 31 年 6 月修繕積立金に統合</u> <u>(平成 31 年〇月〇日臨時総会決議)</u>
一般管理費 (うち自治活動費)	400 (200)	平成 15 年 10 月より 平成 16 年 5 月まで
修繕積立金の補充 (自前共同アンテナ代)	400	(平成 15 年 7 月 27 日通常総会決議)
自治会費 修繕積立金の補充 (自前共同アンテナ代)	200 600	平成 16 年 6 月より 平成 19 年 5 月まで (平成 16 年 5 月 23 日臨時総会決議)
自治会費 修繕積立金の補充 (自前共同アンテナ代)	200 廃止	平成 18 年 12 月より (平成 18 年 1 月 29 日臨時総会決議)
自治会費	廃止	平成 21 年 7 月より (平成 21 年 6 月 7 日臨時総会決議)
コミュニティー費	200	平成 21 年 7 月より (平成 21 年 6 月 7 日臨時総会決議)
通信費 (外部区分所有者に限る)	90 (区分所有者ごと)	平成 21 年 7 月より (平成 21 年 6 月 7 日臨時総会決議)
管理協力金 (非居住区分所有者に限る)	800 (1 住戸ごと)	

別表第8

ブ ロ ッ ク 組 織 表

(第3.5条 役員に係るブロックの構成)

コメント [T148]: 別表第8にあった「管理組合弔事規程」は削除する。組合員の福利厚生は、管理組合の目的外（自治会マター）。

削除: 9

削除: 38

棟名	ブロック名	階数	住戸番号	戸数
南 棟	第1ブロック	1階	101～109号室	27戸
		2階	201～209号室	
		3階	301～309号室	
	第2ブロック	4階	401～409号室	24戸
		5階	501～508号室	
		6階	601～607号室	
	第3ブロック	7階	701～707号室	21戸
		8階	801～805号室	
		9階	901～904号室	
		10階	1001～1003号室	
		11階	1101・1102号室～	
中央棟	第4ブロック	1階	110～117号室	20戸
		2階	210～221号室	
	第5ブロック	3階	310～321号室	24戸
		4階	410～421号室	
	第6ブロック	5階	509～520号室	23戸
		6階	608～618号室	
	第7ブロック	7階	708～718号室	21戸
		8階	806～815号室	
	第8ブロック	9階	905～914号室	20戸
		10階	1004～1013号室	
	第9ブロック	11階	1103～1111号室	22戸
		12階	1201～1209号室	
		13階	1301～1304号室	
北 棟	第10ブロック	1階	120号室	15戸
		2階	222～225号室	
		3階	322～325号室	
		4階	422～425号室	
		5階	521・522号室	

・118号室は、管理組合所有・管理員室

削除: 人

・119号室は、集会室・集会室倉庫・バームルーム・バームルーム倉庫

ひな型（第72条第3項）

削除：事務室

規約原本署名 捺印 欄

削除：押印

本書は規約原本であり、規約変更を決議した総会の議事録の内容
と相違ないことを確認し、下記のとおり署名捺印いたします。

年 月 日	バームハイツ西葛西管理組合理事長 <u>の署名</u>	印