

第6章 管 理 組 合

第1飾 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。

(届出義務)

第31条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第32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、消毒及びゴミ処理
- 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な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、処分及び運営
- 十 修繕積立金の運用
- 十一 管理費等の収納、保管、支出等に関する業務
- 十二 官公庁、町内会等との渉外業務
- 十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十四 防災に関する業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十七 管理組合消滅時における残余財産の清算
- 十八 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

(組合業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第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。

2. 理事長は、既に居住する組合員又は占有者のうちから一定の資格を有する者を防火管理者として選任し、その者に消防訓練の実施、消防用設備等の維持管理その他防火訓練に必要な業務を行わせなければならない。

第3節 役員

(役員)

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 1名
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事 (理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 6名
 - 五 監事 1名
2. 役員は次の資格を有する者の中から総会で選任する。
 - (1) 組合員でかつ居住者であること。
 - (2) 組合員が法人の場合は、当該法人より委託を受けた者(委任状提出のこと)であること。
 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2項第2号の者は、理事長、副理事長及び会計担当理事にはなれないものとする。
 5. 第2項第(1)号にかかわらず、組合員は、役員業務に関する代理権を付与して、その配偶者又は一親等の親族に限りその者の名において役員を選任を受けることができる。

(役員任期)

- 第36条 役員任期は、毎年4月1日から翌々年3月31日までの2年とするが、任期中の最終の決算期に関する通常総会の終結に至るまでその任期を延長することができる。但し、再任を妨げない。
2. 補欠の役員は理事長が補充できるものとし、その役員任期は前任者の残任期間とする。
 3. 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
 4. 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

- 第37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)並びに総会の決議及び理事会の決議に従い、組合員のため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。

(理事長)

- 第38条 理事長は、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。
- 一 規約、使用細則等又は総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること
 - 三 防火管理者の選任及び届出
2. 理事長は、管理組合法人を代表し、代表理事となる。
 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. 理事長は理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

- 第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. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

- 第41条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。
2. 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。

3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4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、通常総会及び臨時総会とし、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. 総会の議長は、理事長が務める。

(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であるときは2カ月前)までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

2. 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をした宛先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
3. 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
4. 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第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又は同条第4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。
 - 一 建替えを必要とする理由
 - 二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額
6. 建替え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カ月前までに、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。
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。

(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以上及び第46条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、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であるときは、2カ月と2週間以内の日)を会日とする招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前2項により招集された臨時総会においては、第42条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

(出席資格)

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

(議決権)

第46条 組合員の議決権は、住戸及び店舗・事務所について別表第5のとおり議決権を有し、議決権総数は108

とする。

2. 各専有部分1戸が数人の共有者に属する場合、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. 管理組合法人が第1項の住戸及び店舗・事務所について、総会の決議に基づき、買い受け等により区分所有権を取得した場合には、当該期間中、当該専有部分は規約共用部分とすること、並びに第1項の議決権総数から当該専有部分の議決権を減ずることを全区分所有者は承認する。
4. 前2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。
5. 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
6. 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、当該組合員の指定する成年に達した居住者又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。なお、組合員が法人の場合は、当該法人により委託を受けた者でなければならない。
7. 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。

(総会の会議及び議事)

第47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。
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以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止（使用細則等の制定、変更又は廃止、並びに第24条に定める管理費等の額の変更を除く）
 - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）又は処分
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1条又は第60条第1項の訴えの提起
 - 四 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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第3項第二号において、敷地及び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べきときは、その専有部分を所有する組合員又は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。
8. 第3項第三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。
9. 総会においては、第43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。

(決議事項)

第48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 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約の制定、変更及廃止
- 五 長期修繕計画書の作成又は変更
- 六 第27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及び修繕積立金の取崩し
- 七 第27条第2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取崩し

八 第 21 条第 2 項に定める管理の実施

九 修繕積立金の保管及び運用

十 区分所有法第 57 条第 2 項及び第 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

十三 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第 49 条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
3. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第 50 条 規約により総会において決議すべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2. 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
3. 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
4. 前条第 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. 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2. 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第52条 理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が3名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3. 理事会の招集手続きについては、第43条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く）の規定を準用する。但し、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

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

2. 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。但し、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。

3. 理事に事故等の理由により理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる。

(議決事項)

第54条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画書の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第66条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項