

現行規約	規約改正案	改正の理由等
<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。</p> <p>2 前項にかかわらず、住戸部分を小規模な事務所兼用住宅等近隣の居住環境を阻害しない程度の用途に供するときは、当該団地建物所有者はあらかじめ理事長（第40条に定める理事長をいう。以下同じ。）に申請し、その許可を得て転用することができる。</p> <p>3 前項にかかわらず、次の各号に掲げる用途に供することはできない。</p> <p>一 消費者金融、手形割引等の金融業事務所</p> <p>二 暴力団組事務所</p> <p>三 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」を適用された団体の連絡所又は集会所等</p> <p>四 風俗営業、その他良好な居住環境を阻害する用途</p>	<p>(専有部分の用途)</p> <p>第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。<u>ただし、理事長（第40条に定める理事長をいう。以下同じ。）に申請し、その承認を得た場合を除き、次に掲げる用途は、住宅としての用途にはあたらないものとする。</u></p> <p>一 <u>1つの専有部分を別箇の契約により多人数（3人以上）に賃貸すること（いわゆる脱法ハウス）。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別箇の契約とみなす</u></p> <p>二 <u>専有部分を不特定多数の宿泊に供すること（いわゆる民泊）</u></p> <p>三 <u>専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）</u></p> <p>2 前項にかかわらず、住戸部分を小規模な事務所兼用住宅等近隣の居住環境を阻害しない程度の用途に供するときは、当該団地建物所有者はあらかじめ理事長に申請し、その許可を得て転用することができる。ただし、次の各号に掲げる用途に供することはできない。</p> <p>一 消費者金融、手形割引等の金融業事務所</p> <p>二 暴力団組事務所</p> <p>三 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」を適用された団体の連絡所又は集会所等</p> <p>四 風俗営業、その他良好な居住環境を阻害する用途</p>	<p>国交省からの通知に基づき、専有部分の用途で「民泊」等に関する取扱いの規定を明示することを目的に改正する。</p> <p>現行第2～第3項を第2項にまとめる。</p>
<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。</p> <p>2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1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ときは、理事会の決議を経なければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>6 専有部分の修繕等に関して別に専有部分の修繕等に関する細則を定めるものとする。</p>	<p>(専有部分の修繕等)</p> <p>第17条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件（<u>配管・配線の枝管・枝線、間取りの変更等</u>）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。</p> <p>2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。</p> <p>4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。</p> <p>5 <u>第1項の修繕等は、各団地建物所有者の責任と負担において実施するものとする。</u></p> <p>6 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>7 <u>第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。</u></p> <p>8 専有部分の修繕等に関して別に専有部分の修繕等に関する細則を定めるものとする。</p>	<p>標準管理規約第17条（専有部分の修繕等）に合わせて改正する。</p> <p>第1項の建物に定着する物件の例示を追加し、第5項に当該工事を行う際の責任と負担の所在を明示した。</p> <p>第7項に、当該承認工事の結果、棟の共用部分又は他の専有部分に生じた事後的影響について、当該工事発注者の責任や負担を免責するものではないことを明示し、現行第5項を第6項に、第6項を第8項に移行する</p>
<p>(新規制定)</p>	<p>(暴力団員の排除)</p> <p><u>第20条の2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、前条に定めるもののほか、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。</u></p> <p>一 <u>契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること</u></p> <p>二 <u>契約の相手方が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、団地建物所有者は当該契約を解約することができること</u></p>	<p>専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨を新たに規定する。</p>
<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第24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>4 第1項の規定にかかわらず、理事長又は理事長の委任を受けて管理事務を行なう者は、地震、火災、爆発、犯罪等の災害又は事故等の事由により、緊急に専有部分又は専用使用部分に立ち入る必要があるときは、管理する当該団地建物所有者の承諾なく立ち入ることができる。この場合、理事長は当該団地建物所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>(必要箇所への立入り)</p> <p>第24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>4 <u>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、緊急に立ち入らなると共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。</u>この場合、理事長は当該団地建物所有者に対し、事後速やかにその旨を報告しなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>緊急時等における理事長の立入り権限を明確にするため標準管理規約第23条（必要箇所への立入り）に合わせて改正する。</p>

現行規約	規約改正案	改正の理由等
<p>(議決事項)</p> <p>第60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 その他の団地総会提出議案</p> <p>五 専門的知識を有する者の活用に関する事項</p> <p>六 管理組合資金の運用に関する事項</p> <p>七 第12条第2項に定める承認又は不承認</p> <p>八 第17条に定める承認又は不承認</p> <p>九 第64条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>十 第66条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行</p> <p>十一 第71条に定める勧告又は指示等</p> <p>十二 団地総会から付託された事項</p> <p>十三 その他管理組合業務の軽易な事項</p>	<p>(議決事項)</p> <p>第60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 その他の団地総会提出議案</p> <p>五 専門的知識を有する者の活用に関する事項</p> <p>六 管理組合資金の運用に関する事項</p> <p>七 第12条第1項及び第2項、第16条第2項ただし書きに定める承認又は不承認</p> <p>八 第17条、第22条及び第23条に定める承認又は不承認</p> <p>九 <u>第19条第2項に定める承認又は不承認</u></p> <p>十 第64条第3項に定める承認又は不承認</p> <p>十一 第66条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行</p> <p>十二 第71条に定める勧告又は指示等</p> <p>十三 団地総会から付託された事項</p> <p>十四 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等</p> <p>十五 その他管理組合業務の軽易な事項</p> <p>2 第54条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十四号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。</p>	<p>標準管理規約第56条（議決事項）に合わせて改正する。</p> <p>第十四号及び第2項の「応急的な修繕工事」とは、二次被害の防止や生活の維持等のための緊急対応が必要な許容部分の軽微な変更や狭義の管理行為も含まれ、実施等の「等」としては、被災箇所を踏まえた共用部分の使用方法の決定等が該当する。</p>
<p>(収支予算の作成及び変更)</p> <p>第64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。</p> <p>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。</p> <p>3 理事長は、第62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。</p> <p>一 第28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</p> <p>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って、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの</p> <p>4 <u>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、その内容を報告しなければならない。</u>この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。</p>	<p>(収支予算の作成及び変更)</p> <p>第64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。</p> <p>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。</p> <p>3 理事長は、第62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。</p> <p>一 第28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</p> <p>二 <u>団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出をすることがやむを得ないと認められるもの</u></p> <p>4 <u>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。</u></p> <p>5 理事会が第60条第1項第十四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。</p> <p>6 理事長は、第22条第9項の規定に基づき、土地及び共用部分等の管理を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。</p>	<p>災害等の緊急時において土地及び共用部分等の管理を行う場合に、理事長が支出を行う権限を明確にするため、標準管理規約第60条（収支予算の作成及び変更）に合わせて改正する。</p>
<p>(帳票類の作成、保管)</p> <p>第70条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p>	<p>(帳票類等の作成、保管)</p> <p>第70条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。</p> <p>2 理事長は、第55条第3項（第59条第2項において準用される場合を含む。）、本条第1項、第76条第2項及び第4項の規定により開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、組員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。</p>	<p>標準管理規約第66条（帳票類等の作成、保管）に合わせて第2項を新たに規定する。</p>