

【規約変更案】

改定前	改定後
<p>第 12 条 (専有部分の用途)</p> <p>1 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。</p> <p>4 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</p> <p>2 区分所有者は、専有部分を主に事務所・作業に類する営業の場に供してはならない。</p> <p>3 区分所有者は、専有部分を風俗営業及びこれらに類する営業については一切してはならない。</p>	<p>第 12 条 (専有部分の用途)</p> <p>1 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。</p> <p><u>2 区分所有者は、自らが暴力団(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。以下「暴力団対策法」という。]第 2 条(定義)第 1 項第二号に規定する「暴力団」をいう。以下同じとする。)、暴力団員(暴力団対策法第 2 条(定義)第 1 項第 6 号に規定する「暴力団員」をいいます。以下同じとする。)、暴力団関係企業・団体、総会屋又はその関係者、その他反社会的勢力(以下、総称して「反社会的勢力」という。)ではないことを表明し、今後もこれらに該当しないことを確約するものとする。また、反社会的勢力の事務所等の名称、活動等に関する看板、名札その他これに類する物の掲示又は搬入、ならびに反社会的勢力の入退室や居住等の行為又は使用してはならない。</u></p> <p><u>3 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項の住宅宿泊事業に使用してはならない。</u></p> <p><u>4 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第 13 条第 1 項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。</u></p> <p><u>5 区分所有者は、第 1 項及び前 2 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の募集又は勧誘を行ってはならない。</u></p> <p>6 区分所有者は、専有部分を主に事務所・作業に類する営業の場に供してはならない。</p> <p>7 区分所有者は、専有部分を風俗営業及びこれらに類する営業については一切してはならない。</p>
<p>第 17 条 (専有部分の修繕等)</p> <p>1 区分所有者は、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(第 35 条に定める理事長をいう。以下同じ。)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、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書(共同生活に関する細則別記様式 5「専有部分修繕等工事届出書)を理事長に提出しなければならない。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p>	<p>第 17 条 (専有部分の修繕等)</p> <p>1 区分所有者は、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。)であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるもの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。)にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書(共同生活に関する細則別記様式 5「専有部分修繕等工事届出書)を理事長に提出しなければならない。</p> <p><u>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(第 51 条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。</u></p> <p>4 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。</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、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p><u>6 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区分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><u>7 区分所有者は、第 1 項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について</u></p>

	<p><u>て管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。</u></p>
<p>第 19 条（専有部分の貸与）</p> <p>1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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>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この規約及び使用細則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及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(共同生活に関する細則別記様式 2「第三者使用に関する届出」)を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、当該第三者の義務違反行為によって生ずる損害賠償及び紛争処理等については、区分所有者は連帯してその責に任じなければならない。</p> <p>4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、その第三者が水道使用料、その他管理組合立て替え金等を滞納した場合は、その支払義務を負うものとする。</p>	<p>第 19 条（専有部分の貸与）</p> <p>1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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>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この規約及び使用細則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及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書(共同生活に関する細則別記様式 2「第三者使用に関する届出」)を管理組合に提出させなければならない。</p> <p>3 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、当該第三者の義務違反行為によって生ずる損害賠償及び紛争処理等については、区分所有者は連帯してその責に任じなければならない。</p> <p>4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、その第三者が水道使用料、その他管理組合立て替え金等を滞納した場合は、その支払義務を負うものとする。</p> <p><u>第 19 条の 2(暴力団員の排除)</u></p> <p><u>区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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。</u></p> <p>一 <u>契約の相手方が暴力団員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、区分所有者は当該契約を解約することができること。</u></p> <p>三 <u>区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して解約権を行使することができること。</u></p> <p><u>2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員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旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。</u></p>
<p>第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>1 敷地及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。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴う破損・不具合等については、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わなければならない。</p> <p>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と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3 第 7 条第 3 項の各号の定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の区分所有者又は占有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。</p> <p>4 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあると推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行</p>	<p>第 21 条（敷地及び共用部分等の管理）</p> <p>1 敷地及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。但し、<u>以下の各号の場合には、それぞれその使用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。</u></p> <p>一 <u>バルコニー等専用使用部分の通常の使用に伴う破損、不具合の修繕等保存行為(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。)については、その専用使用権を有する者。</u></p> <p>二 <u>第 7 条第 3 項第二号に定める共用部分とみなされる配管からの故意又は過失による漏水については、それを使用する者</u></p> <p>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と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。</p> <p>3 第 7 条第 3 項の各号に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の所有者又は占有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。</p> <p>4 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあると推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行</p>

<p>うものとする。但し、原因が前項に該当すると判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。</p> <p>第22条（窓ガラス等の改良）</p> <p>1 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又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。</p> <p>2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、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について、細則を定めるものとする。</p>	<p>うものとする。但し、原因が前項に該当すると判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。</p> <p><u>5 区分所有者は、第1項ただし書の場合又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、敷地及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。</u></p> <p><u>6 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6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5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。</u></p> <p><u>7 第5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。</u></p> <p><u>8 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。</u></p> <p>第22条（窓ガラス等の改良）</p> <p>1 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であつて、防犯、防音又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。</p> <p>2 <u>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又は電磁的方法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について、細則を定めるものとする。</u></p> <p><u>3 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第21条の2第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第21条の2第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。</u></p>
<p>第23条（必要箇所への立入り）</p> <p>1 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 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>第23条（必要箇所への立入り）</p> <p>1 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><u>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つて、緊急に立ち入らない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></p> <p><u>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。</u></p>
<p>第24条（損害保険）</p> <p>1 区分所有者は、共用部分等に関し、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。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p> <p>3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。</p>	<p>第24条（損害保険）</p> <p>1 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、<u>地震保険</u>その他の損害保険の契約を締結することを承認する。</p> <p>2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。</p> <p>3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。</p>

<p>第 28 条（修繕積立金）</p> <p>1 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崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の理由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>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</p> <p>五 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</p> <p>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。）又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 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。</p> <p>3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。</p> <p>4 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。なお、第 25 条第 1 項第 3 号についても同様な経理区分とする。</p>	<p>第 28 条（修繕積立金）</p> <p>1 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崩すことができる。</p> <p>一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕</p> <p>二 不測の事故その他特別の理由により必要となる修繕</p> <p>三 敷地及び共用部分等の変更</p> <p>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</p> <p>五 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</p> <p>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。）又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 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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>4 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入をしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。</p> <p>5 修繕積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。なお、第 25 条第 1 項第 3 号についても同様な経理区分とする。</p>
<p>第 31 条（届出義務）</p> <p>1 組合員は次の場合、遅滞なく書面にて管理組合に届け出なければならない。</p> <p>一 売買・譲渡・相続等の理由により区分所有者に変更があった場合 （共同生活に関する細則別記様式 1「管理組合加入並びに資格喪失届」）</p> <p>二 鍵の引渡しがあった場合若しくは前号の場合、家族構成、緊急連絡先及び未入居の場合の緊急連絡先に変更があった場合 （共同生活に関する細則別記様式 3「家族構成及び緊急連絡先届兼変更届」）</p> <p>2 組合員は次の場合、あらかじめ書面にて管理組合に届け出なければならない。</p> <p>一 専有部分を第三者に貸与する場合 （共同生活に関する細則別記様式 2「第三者使用に関する届出」）</p> <p>二 長期間留守にする場合及び移転して部屋を空室にする場合 （共同生活に関する細則別記様式 4「長期不在届」）</p> <p>三 駐車場の使用申し込み等をする場合 （駐車場使用細則別記様式 1「駐車場使用申込書」等）</p> <p>四 バイク置場及び自転車置場の使用申し込み等をする場合 （バイク・自転車置場使用細則別記様式 1「バイク・自転車置場使用申込書」）</p> <p>五 前各号の他、関連細則等で規定されている事項に該当する場合</p>	<p>第 31 条（届出義務）</p> <p>1 組合員は次の場合、遅滞なく書面又は電磁的方法によりにて管理組合に届け出なければならない。</p> <p>一 売買・譲渡・相続等の理由により区分所有者に変更があった場合 （共同生活に関する細則別記様式 1「管理組合加入並びに資格喪失届」）</p> <p>二 鍵の引渡しがあった場合若しくは前号の場合、家族構成、緊急連絡先及び未入居の場合の緊急連絡先に変更があった場合 （共同生活に関する細則別記様式 3「家族構成及び緊急連絡先届兼変更届」）</p> <p>2 組合員は次の場合、あらかじめ書面にて管理組合に届け出なければならない。</p> <p>一 専有部分を第三者に貸与する場合 （共同生活に関する細則別記様式 2「第三者使用に関する届出」）</p> <p>二 長期間留守にする場合及び移転して部屋を空室にする場合 （共同生活に関する細則別記様式 4「長期不在届」）</p> <p>三 駐車場の使用申し込み等をする場合 （駐車場使用細則別記様式 1「駐車場使用申込書」等）</p> <p>四 バイク置場及び自転車置場の使用申し込み等をする場合 （バイク・自転車置場使用細則別記様式 1「バイク・自転車置場使用申込書」）</p> <p>五 前各号の他、関連細則等で規定されている事項に該当する場合</p>

<p>3 第 17 条の専有部分の修繕等を行う場合、あらかじめ書面(共同生活に関する細則別記様式 5「専有部分修繕等工事届出書」)にて管理組合に届け出なければならない。</p>	<p>3 第 17 条の専有部分の修繕等を行う場合、あらかじめ書面(共同生活に関する細則別記様式 5「専有部分修繕等工事届出書」)にて管理組合に届け出なければならない。</p>
<p>第 32 条 (業 務)</p> <p>管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>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</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務</p> <p>十三 防災に関する業務</p> <p>十四 広報及び連絡業務</p> <p>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</p> <p>十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十七 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</p>	<p>第 32 条 (業 務)</p> <p>管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。</p> <p>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</p> <p>二 組合管理部分の修繕</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>五 適正化法第 103 条(設計図書の交付等)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</p> <p>六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>九 敷地及び共用部分等の変更及び運営</p> <p>十 修繕積立金、修繕積立一時金の運用</p> <p>十一 官公署、町内会等との渉外業務</p> <p>十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務</p> <p>十三 防災に関する業務</p> <p>十四 広報及び連絡業務</p> <p>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</p> <p>十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算</p> <p>十七 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</p> <p>十八 水道料金の精算に関する業務</p>
<p>第 36 条の 2(役員の欠格条項)</p> <p>該当なし</p>	<p>第 36 条の 2(役員の欠格条項)</p> <p>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。</p> <p>一 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もの</p> <p>二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又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</p> <p>三 暴力団員等(暴力団員又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。)</p>
<p>第 37 条の 2(利益相反取引の防止)</p> <p>該当なし</p>	<p>第 37 条の 2(利益相反取引の防止)</p> <p>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。</p> <p>一 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。</p> <p>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。</p>
<p>第 38 条 (理事長)</p> <p>1 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。</p> <p>一 この規約、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</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p>	<p>第 38 条 (理事長)</p> <p>1 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。</p> <p>一 この規約、使用細則等又は総会も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</p> <p>二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること</p> <p>2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p><u>4 理事長は、1年に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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>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、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。</u></p>
<p>第40条（理事）</p> <p>1 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。</p> <p>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。</p> <p>3 書記担当理事は、理事会、総会の議事の経過、要領及びその結果を議事録に記載する業務を担当する。</p> <p>4 防災担当理事は、当マンションの防災に関する業務を担当する。</p>	<p>第40条（理事）</p> <p>1 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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>3 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。</p> <p>4 書記担当理事は、理事会、総会の議事の経過、要領及びその結果を議事録に記載する業務を担当する。</p> <p>5 防災担当理事は、当マンションの防災に関する業務を担当する。</p>
<p>第41条（監事）</p> <p>1 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。</p> <p>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。</p> <p>3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。</p>	<p>第41条（監事）</p> <p>1 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。</p> <p><u>2 監事は、いつでも、理事及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u></p> <p>3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産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。</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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、又は法令、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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>
<p>第44条（組合員の総会招集権）</p> <p>1 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ヶ月と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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第44条（組合員の総会招集権）</p> <p>1 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又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。</p> <p>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。</p> <p>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、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</p>

<p>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。</p>	<p><u>利用する方法であって次項に定めるものをいい、以下同じとする。]</u> 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。 <u>4 前項の電磁的方法は、次に掲げる方法によるものとする。</u> 一 <u>送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの</u> 二 <u>磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの(以下「電磁的記録」という。)を交付する方法</u></p>
<p>第46条 (議決権)</p> <p>1 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、以下に該当する者とする。</p> <p>一 組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族</p> <p>二 他の組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成年に達した親族</p> <p>三 組合員が法人である場合には、法人の役員又は一定の権限を有する社員、及び社宅等の場合の入居者</p> <p>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。但し、組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族は、その限りではない。</p>	<p>第46条 (議決権)</p> <p>1 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。</p> <p>2 住戸1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、以下に該当する者とする。</p> <p>一 組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族</p> <p>二 他の組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成年に達した親族</p> <p>三 組合員が法人である場合には、法人の役員又は一定の権限を有する社員、及び社宅等の場合の入居者</p> <p><u>四 組合員が委嘱した当該組合員の専有部分の占有者</u></p> <p>6 代理人は、代理権を証する書面(委任状)を理事長に提出しなければならない。但し、組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族は、その限りではない。</p> <p><u>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。</u></p>
<p>第47条 (総会の会議及び議事)</p> <p>1 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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>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</p> <p>五 区分所有法第47条の管理組合法人の設立</p> <p>六 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</p> <p>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。</p>	<p>第47条 (総会の会議及び議事)</p> <p>1 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。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>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。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条(区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定)第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>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</p> <p>五 区分所有法第47条の管理組合法人の設立</p> <p>六 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</p> <p>4 <u>区分所有法第62条第1項の建替え決議は、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。</u></p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>7 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><u>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、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</u></p> <p>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。</p> <p>7 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。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、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。</p> <p>9 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。</p> <p>10 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。</p>
<p>第48条（議決事項） 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。</p> <p>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p>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及び修繕積立金の取崩し</p> <p>七 第28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</p> <p>八 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>九 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十 区分所有法第57条第2項及び前条第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</p> <p>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</p> <p>十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え</p> <p>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</p> <p>十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結</p> <p>十五 その他管理組合の業務に関する重要事項</p>	<p>第48条（議決事項） 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。</p> <p>一 収支決算及び事業報告</p> <p>二 収支予算及び事業計画</p> <p>三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法</p> <p>四 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止</p> <p>五 長期修繕計画の作成又は変更</p> <p><u>六 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の実施なら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</u></p> <p><u>七 区分所有法第62条第1項の建替え決議、又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第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第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又は設計等に必要がある場合に、その経費に充当するため、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する修繕積立金の取り崩し</u></p> <p><u>八 円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議の後であっても、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がある場合に、その経費に充当するために、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する修繕積立金の取り崩し</u></p> <p>九 修繕積立金の保管及び運用方法</p> <p>十 第21条第2項に定める管理の実施</p> <p>十一 区分所有法第57条第2項及び前条第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</p> <p>十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>十三 区分所有法第62条第1項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却</p> <p>十四 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</p> <p><u>十五 管理組合が管理する敷地及び共用部分等に関する管理委託契約の締結、解約、適正化法第72条（重要事項の説明等）第1項に定める重要事項の説明会の開催を要する契約の変更</u></p>

	<p><u>十六 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請、ならびに民間団体の評価制度の申請</u></p> <p><u>十七 その他管理組合の業務に関する重要事項</u></p>
<p>第49条（議事録の作成、保管等）</p> <p>1 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。</p> <p>2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、又は記録しなければならない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。</p> <p>4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。)をしなければならない。</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧(議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)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。</p> <p>6 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。</p>	<p>第49条（議事録の作成、保管等）</p> <p>1 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。</p> <p>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理事がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。</p> <p>4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子記名(電子署名及び認証業務に関する法律[平成12年法律第102号]第2条第1項の「電子署名」をいい、以下同じとする。)をしなければならない。</p> <p>5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧(議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)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。</p> <p>6 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。</p>
<p>第50条の2(書面又は電磁的方法による決議) 該当なし</p>	<p><u>第50条の2(書面又は電磁的方法による決議)</u></p> <p><u>1 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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。</u></p> <p><u>2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。</u></p> <p>一 区分所有法施行規則第3条に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの</p> <p>二 ファイルへの記録の方式</p> <p><u>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は、組合員の全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす。</u></p> <p><u>4 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又は電磁的方法による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。</u></p> <p><u>5 書面又は電磁的方法による決議に係る書面ならびに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録(以下本条において「電磁的記録等」という。)については次の各号に掲げる通りとする。</u></p> <p>一 理事長は、電磁的記録等を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、電磁的記録等の閲覧(議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所にお</p>

	<p>る閲覧をいう。)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。</p> <p>二 理事長は、所定の掲示場所に、電磁的記録等の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>6 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。</p>
<p>第 51 条 (理事会)</p> <p>1 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会の議長は、理事長が務める。</p>	<p>第 51 条 (理事会)</p> <p>1 理事会は、理事をもって構成する。</p> <p>2 理事会は、次に掲げる職務を行います。</p> <p>一 本規約、使用細則及びその他の細則又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定</p> <p>二 理事の職務の執行の監督</p> <p>3 理事会の議長は、理事長が務める。</p>
<p>第 52 条 (招 集)</p> <p>1 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が 2 分の 1 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</p> <p>3 理事会の招集手続については、第 4 3 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。</p>	<p>第 52 条 (招 集)</p> <p>1 理事会は、理事長が招集する。</p> <p>2 理事が 2 分の 1 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。</p> <p>3 理事会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 1 週間前までに、会議の日時及び場所を示して、理事及び監事に通知を発しなければならない。ただし、緊急を要する場合には、理事長は、3 日を下回らない範囲において期間の短縮をすることができる。</p> <p>4 前 3 項の通知については第 43 条第 2 項及び第 3 項を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と読み替える。</p> <p>5 第 2 項の規定による請求があった日から 7 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。</p> <p>6 理事会の招集手続については、理事会において別段の定めをすることができる。</p>
<p>第 53 条 (理事会の会議及び議事)</p> <p>1 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。</p> <p>2 議事録については、第 49 条(第 6 項を除く。)の規定を準用する。但し、第 49 条第 3 項及び第 4 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。</p>	<p>第 53 条 (理事会の会議及び議事)</p> <p>理事会の会議及び議事は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>一 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。</p> <p>二 理事が事故等によりやむを得ず理事会に出席できない場合については、その理事と同居する配偶者又は二親等内の親族に限り代理人としての出席を認めること。ただし、理事が組合員ではない場合の代理人は、組合員、又はその組合員と同居する配偶者もしくは二親等内の親族に限ること。</p> <p>二 第 54 条第 1 項第 6 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、書面または電磁的方法による決議をすることができること。</p> <p>四 第一号及び第三号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こと。</p> <p>五 議事録については、第 49 条(第 4 項を除く。)の規定を準用すること。ただし、第 49 条第 3 項及び第 4 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。</p>
<p>第 54 条 (議決事項)</p> <p>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>第 54 条 (議決事項)</p> <p>1 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 規約の変更及び使用細則の制定、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 四 管理組合法人設立案 五 その他の総会提出議案 六 第 17 条に定める承認又は不承認</p> <p>七 第 67 条に定める勧告又は指示等 八 総会から付託された事項</p>	<p>三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案 四 管理組合法人設立案 五 その他の総会提出議案 六 第 17 条、<u>第 21 条及び第 22 条</u>に定める承認又は不承認 七 <u>第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認</u> 八 <u>第 60 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</u> 九 第 67 条に定める勧告又は指示等 十 総会から付託された事項 十一 <u>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</u> 十二 <u>管理組合所定の書面(契約条件の変更を除く)の制定、変更又は廃止</u> 十三 <u>修繕積立金の運用商品の継続</u> 十四 <u>理事の職務分担</u> <u>2 第 48 条の規定にかかわらず、理事会は、第 1 項第十一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。</u></p>
<p>第 58 条 (収支予算の作成及び変更) 1 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。 3 第 1 項の総会の承認を得るまでの期間については、理事長は、理事会の議決に基づき暫定的に事業及び予算執行を行うことができる。</p>	<p>第 58 条 (収支予算の作成及び変更) 1 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。 3 <u>理事長は、第 56 条に定める会計年度の開始後、第 1 項の総会の承認を得るまでの期間については、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。</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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。</u> <u>5 理事会が第 54 条第 1 項第十一号の決議をした場合には、理事は、同条第 3 項の決議に基づき、その支出を行うことができる。</u> <u>6 理事長は、第 21 条第 8 項の規定に基づき、敷地及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。</u></p>
<p>第 60 条 (管理費等の徴収) 1 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 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自動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 27 日(金融機関休業日の場合は翌営業日。)までに一括して徴収する。但し、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上る。 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 14.6%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。 3 理事長は、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、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。</p>	<p>第 60 条 (管理費等の徴収) 1 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 29 条に定める使用料、<u>専用使用料</u>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 62 条に定める口座に受け入れることとし、<u>別に定める徴収日</u>までに一括して徴収する。但し、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上る。 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、その未払い金額について、年利 14.6%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。 3 理事長は、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、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。 <u>4 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u></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27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>5 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27条に定める費用に充当する。</p> <p>6 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>第64条（帳簿類の作成、保管）</p> <p>理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合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>第64条（帳簿類の作成、保管）</p> <p>1 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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32条第1項第三号の長期修繕計画書、同第1項条第五号の設計図書及び同第1項第六号の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人宅地建物取引業法〔昭和27年法律第176号〕第34条の2（媒介契約）第1項第4号に定める建物状況調査を実施する者を含む。）の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを開覧させることができるなければならない。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>3 理事長は、第49条第5項（第53条第1項第5号）において準用される場合を含む。）<u>、本条第1項及び第2項並びに第72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、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。</u></p> <p>4 電磁的記録により作成された書類等の開覧については、第49条第3項に定める議事録の開覧に関する規定を準用する。</p> <p>第64条の2（消滅時の財産の清算）</p> <p>管理組合が消滅する場合、その残余財産については、別表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。</p>
<p>第67条（理事長の勧告及び指示等）</p> <p>1 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（以下「区分所有者等」という。）が、法令、この規約又は使用細則等に違反したとき、又は本マンション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、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。</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、管理組合を代表して、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>第67条（理事長の勧告及び指示等）</p> <p>1 区分所有者も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（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も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も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、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。</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、管理組合を代表して、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、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 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>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 43 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。</p>	<p>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 27 条に定める費用に充当する。</p> <p>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、<u>次の各号に定めるとおりとする。</u></p> <p>一 <u>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。</u></p> <p>二 <u>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。</u></p>
<p>第 68 条(合意管轄裁判所)</p> <p>2 第 48 条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。</p>	<p>第 68 条(合意管轄裁判所)</p> <p>2 <u>区分所有法第 57 条第 2 項及び第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任に関する訴訟についても、前項と同様とする。</u></p>
<p>第 72 条 (規約原本等)</p> <p>1 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名押印又は電磁的記録に電子署名した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。</p> <p>2 この規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、この規約原本の閲覧をさせなければならない。</p> <p>3 規約がこの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 通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容がこの規約原本及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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、この規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第 2 項及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。</p> <p>6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。</p> <p>7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>	<p>第 72 条 (規約原本)</p> <p>1 この規約を証するため、<u>総会の決議を経て理事長が記名押印した規約を 1 通作成し、これを規約原本とする。</u></p> <p>2 この規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、この規約原本の閲覧をさせなければならない。<u>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。</u></p> <p>3 規約がこの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 通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容がこの規約原本及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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。</p> <p>4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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及び総会の決議により変更された内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「規約原本等」という。)<u>並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 70 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録(以下「使用細則等」という。)</u>の閲覧をさせなければならない。</p> <p>5 第 2 項及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。</p> <p>6 <u>理事長は、所定の掲示場所に規約の原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。</u></p> <p>7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第 49 条第 5 項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。</p>
<p>附則</p> <p>第 1 条(規約の発効)</p> <p>この規約は、売主から最初に対象物件の引き渡しがあった日から効力を発する。</p>	<p>附則</p> <p>第 1 条(規約の発効)</p> <p>この規約は、<u>第 16 期通常総会終了後から効力を発する。</u></p>

以上

D' クラディア瀬田駅前管理規約

第1章 総 則

第1条 (目的)

この規約は、D' クラディア瀬田駅前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、良好な住環境を確保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。

- 一 区分所有権 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2条第1項の区分所有権をいう
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
- 六 敷地 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 共用部分及び附属施設をいう
- 八 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
- 九 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

第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

- 1 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及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この規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

第4条 (本マンションの範囲)

この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、建物及び附属施設（以下「本マンション」という。）とする。

第5条 (規約及び総会の決議の効力)

- 1 この規約及び総会の決議は、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、本マンションの使用方法につき、区分所有者がこの規約及び総会の決議に基

づいて負う義務と同一の義務を負う。

第 6 条 (管理組合)

- 1 区分所有者は、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 D' クラディア瀬田駅前管理組合（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

第 7 条 (専有部分の範囲)

- 1 本マンション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。
- 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、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする
 - 二 玄関扉は、錠及び内装を含めた内部塗装部分を専有部分とする
 - 三 窓枠及び窓ガラス、網戸、面格子等は、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。

但し、専有部分から通じる専有の配管・配線・設備等については専有部分の附属物とし、その範囲は、次のとおりとする。

 - 一 電気設備（電気メーター、その他の電気事業者所有のものを除く。）については、専有部分用電気メーターから専有部分側の設備を専有部分とする
 - 二 給水設備については各戸水道メーター（水道メーターは含まない。）から専有部分側の設備を専有部分とする
 - 三 排水設備については共用縦管に至るまでの配管を専有部分とする
 - 四 電話通信設備（MDF、その他通信事業者所有のものを除く。）については専有部分内に設置の分配器及びモジュージャックは専有部分とする
 - 五 LAN 設備（通信事業者所有のものは除く。）については、LAN ケーブル接続コネクタ以降の専有部分側の設備を専有部分とする
 - 六 ケーブルテレビ設備については、専有部分内に設置の分配器から専有部分側の設備を専有部分とする
 - 七 パイプスペースは、専有部分に含まれるものとし、その内部に存する共用配線、配管は専有部分に含まれないものとする
 - 八 インターホン設備については、自動火災報知器の受信機及び表示灯を兼ねたものであるため、すべてのインターホン設備機器は専有部分に含まれないものとする

第 8 条 (共用部分の範囲)

本マンションのうち共用部分の範囲は、別表第 2 に掲げるとおりとする。

第 3 章 敷地及び共用部分等の共有

第 9 条 (共有)

本マンションのうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

第 10 条 (共有持分)

各区分所有者の共有持分は、別表第 3 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)

- 1 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、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)

- 1 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 区分所有者は、専有部分を主に事務所・作業に類する営業の場に供してはならない。
- 3 区分所有者は、専有部分を風俗営業及びこれらに類する営業については一切してはならない。

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 (バルコニー等の専用使用权)

- 1 区分所有者は、別表第 4-1 に掲げるバルコニー等 (以下この条、第 21 条第 1 項及び別表第 4-1 において「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 バルコニー等について専用使用权を有している者は、別表第6に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 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。
- 4 バルコニー等の維持管理、使用方法については、次の通りとする。
 - 一 区分所有者は、別表第4-1に記載の通りその専有部分に接続し、又は専有部分内に設置されたそれぞれのバルコニー等を専用使用する権利を有する
但し、それぞれのバルコニー等の維持管理費は当該区分所有者の負担とする
 - 二 前号の専用使用权を有する区分所有者は、各バルコニー等をそれぞれ通常の用途に従って使用するものとし、それ以外の用途に供し、改良若しくは変更をなし、又は自己の専有部分から分離してそれぞれの専用使用权を処分することはできない
 - 三 区分所有者は、バルコニー等に建造物、構築物等の設置並びにエアコン室外機以外の重量物の搬入及び設置を行ってはならない

第15条（駐車場の使用）

- 1 管理組合は、別添図「敷地配置図／1階平面図」に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により駐車場を使用している者は、別表第6に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 管理組合は、前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人若しくは、管理組合が承認した占有者であるときは、当該同居人、並びに占有者について第1項に準じて当該駐車場使用契約により、使用させることができる。
- 5 バイク置場、自転車置場については、使用細則に定めるところにより使用させることができる。

第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

- 1 管理組合は、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に使用させることができる。
 - 一 管理員室その他本マンション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（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、又は請け負った者
 - 二 電気室 関西電力株式会社
 - 三 引込柱 関西電力株式会社
 - 四 インターネット設備 ケイオプティ・サイバーポート株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（駐車場及び専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

第17条（専有部分の修繕等）

- 1 区分所有者は、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（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）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、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書（共同生活に関する細則 別記様式5「専有部分修繕等工事届出書」）を理事長に提出しなければならない。
- 3 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。
- 4 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、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

第18条（使用細則）

本マンションの使用については、別に使用細則を定めるものとする。

第19条（専有部分の貸与）

- 1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則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、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則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及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（共同生活に関する細則 別記様式2「第三者使用に関する届出」）を管理組合に提出させなければならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、当該第三者の義務違反行為によって生ずる損害賠償及び紛争処理等については、区分所有者は連帯してその責に任じなければならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、その第三者が水道使用料、その他管理組合立て替え金等を滞納した場合は、その支払義務を負うものとする。

第5章 管 理

第1節 総 則

第20条 (区分所有者の責務)

- 1 区分所有者は、本マンションについて、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。
- 2 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、本マンションの価値及び機能を損なうおそれのある者及び以下の各号に定める者に譲渡又は貸与してはならない。
 - 一 暴力団構成員又は準構成員
 - 二 反社会的政治結社構成員又は準構成員
 - 三 反社会的宗教団体構成員又は準構成員
 - 四 賭博、売春、麻薬密売等違法行為を行う者

第21条 (敷地及び共用部分等の管理)

- 1 敷地及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。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴う破損・不具合等については、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わなければならない。
- 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と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 第7条第3項の各号の定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の区分所有者又は占有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。
- 4 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあると推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行うものとする。但し、原因が前項に該当すると判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責に任じなければならない。

第22条 (窓ガラス等の改良)

- 1 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、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について、細則を定めるものとする。

第23条（必要箇所への立入り）

- 1 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。
- 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。

第24条（損害保険）

- 1 区分所有者は、共用部分等に関し、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 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

第2節 費用の負担

第25条（管理費等）

- 1 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。）を管理組合に納入しなければならない。
 - 一 管理費、管理一時金
 - 二 修繕積立金、修繕積立一時金
 - 三 その他管理上必要と認められるもの
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとし、負担金額及び賦課徴収方法については、総会（第42条に定める総会をいう。）において普通決議で決する。

第26条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

第27条（管理費）

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 管理員人件費
- 二 公租公課

- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 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に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
- 十二 植栽維持管理費
- 十三 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28条（修繕積立金）

- 1 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 敷地及び共用部分等の変更
 - 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
 - 五 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
- 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。）又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 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。
- 4 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。なお、第25条第1項第三号についても同様な経理区分とする。

第29条（使用料、専用使用料）

駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料及び専用使用料（以下「使用料」

という。)は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第30条 (組合員の資格)

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。

第31条 (届出義務)

- 1 組合員は次の場合、遅滞なく書面にて管理組合に届け出なければならない。
 - 一 売買・譲渡・相続等の理由により区分所有者に変更があった場合
(共同生活に関する細則 別記様式1「管理組合加入並びに資格喪失届」)
 - 二 鍵の引渡しがあった場合若しくは前号の場合、家族構成、緊急連絡先及び未入居の場合の緊急連絡先に変更があった場合
(共同生活に関する細則 別記様式3「家族構成及び緊急連絡先届(兼変更届)」)
- 2 組合員は次の場合、あらかじめ書面にて管理組合に届け出なければならない。
 - 一 専有部分を第三者に貸与する場合
(共同生活に関する細則 別記様式2「第三者使用に関する届出」)
 - 二 長期間留守にする場合及び移転して部屋を空室にする場合
(共同生活に関する細則 別記様式4「長期不在届」)
 - 三 駐車場の使用申し込み等をする場合
(駐車場使用細則 別記様式1「駐車場使用申込書」等)
 - 四 バイク置場及び自転車置場の使用申し込み等をする場合
(バイク・自転車置場使用細則 別記様式1「バイク・自転車置場使用申込書」)
 - 五 前各号の他、関連細則等で規定されている事項に該当する場合
- 3 第17条の専有部分の修繕等を行う場合、あらかじめ書面(共同生活に関する細則別記様式5「専有部分修繕等工事届出書」)にて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

第32条（業務）

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及び運営
- 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 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、良好な住環境を確保するために必要な業務

第33条（業務の委託等）

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。

第34条（専門的知識を有する者の活用）

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

第35条 (役員)

- 1 管理組合の役員については、別表第7に掲げるとおりとする。
- 2 理事及び監事は、以下の各号に該当する者の内から原則的に輪番制により、総会で選任する。但し、欠員が生じたときは、総会の決議を得ることなく理事会にて補充できるものとする。
 - 一 組合員
 - 二 組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族
 - 三 組合員が法人である場合の法人役員又は一定の権限を有する社員、及び社宅等の場合の入居者
- 3 理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事、防災担当理事は、以下の各号に該当する者の内から、理事の互選により選任する。
 - 一 本マンションに居住する組合員
 - 二 前号の組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族
- 4 理事は監事を兼ねてはならない。

第36条 (役員任期)

- 1 役員任期は原則的に通常総会から翌々年の通常総会までの2年とし、毎年半数を改選する。但し、再任を妨げない。
- 2 補欠の役員任期は、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、又は役員を代理している組合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。

第37条 (役員誠実義務等)

- 1 役員は、法令、この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。
- 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取ることができる。

第38条 (理事長)

- 1 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 この規約、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
- 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、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。

第39条 (副理事長)

副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故等があるときは、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40条 (理事)

- 1 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。
- 3 書記担当理事は、理事会、総会の議事の経過、要領及びその結果を議事録に記載する業務を担当する。
- 4 防災担当理事は、当マンションの防災に関する業務を担当する。

第41条 (監事)

- 1 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節 総 会

第42条 (総会)

- 1 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ヶ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。

第43条（招集手続）

- 1 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ヶ月前。）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を發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發するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、本マンション内の専有部分の所在地あてに發するものとする。
- 3 第1項の通知は、本マンション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ヶ月前までに、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項の通知を發した後遅滞なく、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。

第44条（組合員の総会招集権）

- 1 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ヶ月と2週間以内の日。）を会日とする臨時総会の招集の通知を發しなければならない。
- 2 理事長が前項の通知を發しない場合には、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。

第45条（出席資格）

- 1 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。

第46条（議決権）

- 1 各組合員の議決権の割合は、別表第3に掲げるとおりとする。
- 2 住戸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、以下に該当する者とする。
 - 一 組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族
 - 二 他の組合員又はその組合員と同居する配偶者若しくは成年に達した親族
 - 三 組合員が法人である場合には、法人の役員又は一定の権限を有する社員、及び社宅等の場合の入居者
- 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。但し、組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族は、その限りではない。

第47条（総会の会議及び議事）

- 1 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
 - 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。）
 - 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第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 区分所有法第47条の管理組合法人の設立
 - 六 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。
- 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。

第48条（議決事項）

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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 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及び修繕積立金の取崩し
- 七 第28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 修繕積立金の保管及び運用方法
- 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項及び前条第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
- 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

第49条（議事録の作成、保管等）

- 1 総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。
- 6 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。

第50条（書面による決議）

- 1 この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 この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 この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5項及び第6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

第51条（理事会）

- 1 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。

第52条（招集）

- 1 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。

第53条（理事会の会議及び議事）

- 1 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6項を除く。）の規定を準用する。但し、第49条第3項及び第4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。

第54条（議決事項）

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 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 管理組合法人設立案
- 五 その他の総会提出議案
- 六 第17条に定める承認又は不承認
- 七 第67条に定める勧告又は指示等
- 八 総会から付託された事項

第55条（専門委員会の設置）

- 1 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 会 計

第56条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月30日までとする。

第57条（管理組合の収入及び支出）

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及び第29条に定める使用

料によるものとし、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。

第58条 (収支予算の作成及び変更)

- 1 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。
- 3 第1項の総会の承認を得るまでの期間については、理事長は、理事会の議決に基づき暫定的に事業及び予算執行を行うことができる。

第59条 (会計報告)

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。

第60条 (管理費等の徴収)

- 1 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第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自動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27日（金融機関休業日の場合は翌営業日。）までに一括して徴収する。但し、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。
- 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14.6%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。
- 3 理事長は、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、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 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27条に定める費用に充当する。
- 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。

第61条 (管理費等の過不足)

- 1 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

第62条 (預金口座の開設)

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。

第63条 (借入れ)

管理組合は、第28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、借入れをすることができる。

第64条 (帳票類の作成、保管)

理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合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65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8章 雑 則

第66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、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。

第67条 (理事長の勧告及び指示等)

- 1 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(以下「区分所有者等」という。)が、法令、この規約又は使用細則等に違反したとき、又は本マンション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。
- 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、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 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、理

よる請求があったときは、この規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3 規約がこの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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容がこの規約原本及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又は記録し、署名押印又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、理事長は、この規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及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、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。
- 7 電磁的記録により作成された規約原本等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

第73条 （ペットの飼育）

ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育細則を遵守しなければならない。但し、他の区分所有者又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。

第74条 （その他の容認事項）

区分所有者は別表第8に定める特記事項を承諾するものとする。

附 則

第 1 条 (規約の発効)

この規約は、本マンションの最初の引渡しがあった日から効力を発する。

第 2 条 (管理組合の成立)

管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものとす。

第 3 条 (初代役員)

初代役員の任期は、第 36 条第 1 項にかかわらず半数は最初の通常総会までとし、残りの半数は 2 回目の通常総会までとする。但し、再任を妨げない。

第 4 条 (管理費等)

各区分所有者の負担する管理費等は、第 25 条第 2 項に規定する方法により算出された別表第 5 の額とする。

第 5 条 (管理一時金)

- 1 管理一時金については、大和ハウス工業株式会社(以下「売主」という。)から買い受けた各区分所有者は、引渡し時に別表第 5 に定める額を負担しなければならない。
- 2 管理一時金は、本マンションを管理する上で必要な次の各号に掲げる備品等を購入する費用に充当する。
 - 一 管理員室必要備品 (事務机・椅子・書庫・ファクス兼用電話機等)
 - 二 ビューラウンジ (集会室) 及びデッキテラス必要備品
(会議用机・折りたたみ椅子・ホワイトボード・ラウンジ用椅子等)
 - 三 清掃用具
 - 四 保守管理用備品
 - 五 各種敷地内看板
 - 六 駐車場契約書、駐輪ステッカー等の管理組合関係書類他
 - 七 一斉入居にともなう養生費、及びゴミの処分費
 - 八 その他、敷地及び共用部分等の管理において必要となる備品
- 3 前項の備品等を購入してもなお余剰金が生じた場合には、その余剰金は管理費会計に組み入れるものとし、また不足金が生じた場合には、その不足金は管理費会計より充当するものとする。
- 4 管理一時金は、その理由の如何を問わず返還しないものとする。

第 6 条 (修繕積立一時金)

- 1 修繕積立一時金については、売主から買い受けた各区分所有者は、引渡し時に別表第 5 に定める額を負担しなければならない。
- 2 修繕積立一時金については、第 28 条に定める修繕積立金会計に組み入れるものとし、管理費とは区別して経理しなければならない。
- 3 修繕積立一時金は、その理由の如何を問わず返還しないものとする。

第 7 条 (経過措置)

管理組合の理事長が選任されるまでの間、管理会社が本マンションの敷地及び共用部分等の保全管理と環境維持に必要な処理等を行い且つ、外部発注契約について、管理組合の業務を代行し、当該契約を締結できるものとする。

第 8 条 (初年度会計期間)

初年度の会計期間は、第 56 条にかかわらず本マンションの引渡し開始の日から翌年 10 月 30 日までとする。

第 9 条 (初年度会計期間内の管理費会計の不足額の取扱い)

- 1 本マンションのうち、販売未了の専有部分（販売済みであるが未引渡しも含む。以下「未引渡し住戸」という。）が存する場合、売主は管理組合に対し、未引渡し住戸の管理費（特定住戸に固定した使用料を含む。）及び修繕積立金を負担するものとする。但し、通常必要とされる程度の管理を行い、管理費会計に不足が生じた場合には、売主は、初年度の会計期間内の不足額（但し、未収に起因する不足相当分は含まない。）に限りこれを負担するものとする。
- 2 本マンションのうち専有部分を最初に引渡しした時から 1 年を経過してなお未引渡し住戸が存する場合、売主は管理組合に対し、未引渡し住戸の修繕積立一時金及び管理一時金を支払うものとする。