

ファーストタワー大津 MARY
管理組合法人 管理規約

管理規約目次

第1章 総 則.....	1
第1条 (目 的).....	1
第2条 (定 義).....	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務).....	1
第4条 (対象物件の範囲).....	1
第5条 (規約及び総会の決議の効力).....	2
第6条 (管理組合法人).....	2
第2章 専有部分等の範囲.....	2
第7条 (専有部分の範囲).....	2
第8条 (共用部分の範囲).....	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有.....	3
第9条 (共有).....	3
第10条 (共有持分).....	3
第11条 (分割請求及び単独処分).....	3
第4章 用 法.....	3
第12条 (専有部分の用途).....	3
第13条 (敷地及び全体共用部分等の用法).....	3
第13条の2 (公開空地等).....	3
第14条 (バルコニー等の専用使用権).....	3
第14条の2 (店舗用サッシ等の専用使用権).....	4
第15条 (住宅用平面駐車場及びグランドパーキングの使用).....	4
第15条の2 (店舗駐車場の使用).....	5
第15条の3 (住宅用バイク置場の使用).....	5
第15条の4 (住宅用駐輪場の使用).....	5
第15条の5 (店舗用サッシ(サッシ取付のガラスを含む)の使用).....	5
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用).....	5
第16条の2 (看板等の設置).....	6
第17条 (専有部分の修繕等).....	6
第18条 (使用細則).....	7
第18条の2 (ペットの飼育).....	7
第19条 (専有部分の譲渡又は貸与).....	7
第19条の2 (反社会的勢力の排除).....	7
第5章 管 理.....	8
第1節 総 則.....	8
第20条 (区分所有者の責務).....	8
第21条 (敷地及び共用部分等の管理).....	8
第22条 (窓ガラス等の改良).....	8
第23条 (必要箇所への立入り).....	9
第24条 (損害保険).....	9
第2節 費用の負担.....	9
第25条 (全体管理費等).....	9
第26条 (一部管理費等).....	9
第27条 (承継人に対する債権の行使).....	10
第28条 (全体管理費).....	10
第29条 (住宅一部管理費及び店舗一部管理費).....	10

第30条 (全体修繕積立金).....	10
第31条 (住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金).....	11
第32条 (区分経理).....	11
第33条 (使用料).....	12
第6章 管理組合法人.....	12
第1節 組合員.....	12
第34条 (組合員の資格).....	12
第35条 (届出義務).....	12
第2節 管理組合法人の業務.....	12
第36条 (業務).....	12
第37条 (業務の委託等).....	12
第38条 (専門的知識を有する者の活用).....	13
第3節 役員.....	13
第39条 (役員).....	13
第40条 (役員の任期).....	13
第40条の2 (役員の欠格条項).....	13
第41条 (役員の誠実義務等).....	13
第41条の2 (利益相反取引の防止).....	14
第42条 (理事長).....	14
第43条 (副理事長).....	14
第44条 (理事).....	14
第45条 (監事).....	14
第4節 総会.....	15
第46条 (総会).....	15
第47条 (招集手続).....	15
第48条 (組合員の総会招集権).....	16
第49条 (出席資格).....	16
第50条 (議決権).....	17
第51条 (総会の会議及び議事).....	17
第52条 (議決事項).....	18
第53条 (議事録の作成、保管等).....	19
第54条 (書面又は電磁的方法による決議).....	19
第5節 理事会.....	19
第55条 (理事会).....	19
第56条 (招集).....	20
第57条 (理事会の会議及び議事).....	20
第58条 (議決事項).....	20
第59条 (専門委員会の設置).....	21
第60条 (住宅部会及び店舗部会).....	21
第7章 会計.....	21
第61条 (会計年度).....	21
第62条 (管理組合法人の収入及び支出).....	21
第63条 (収支予算の作成及び変更).....	21
第64条 (会計報告).....	22
第65条 (管理費等の徴収).....	22
第66条 (管理費等の過不足).....	22

第67条 (預金口座の開設)	22
第68条 (借入れ)	22
第69条 (帳票類の作成、保管)	22
第70条 (解散時の財産の精算)	23
第8章 雑 則	23
第71条 (義務違反者に対する措置)	23
第72条 (理事長の勧告及び指示等)	23
第73条 (合意管轄裁判所)	24
第74条 (市及び近隣住民との協定の遵守)	24
第75条 (細則)	24
第76条 (規約外事項)	24
第77条 (規約原本等)	24
附 則	26
第1条 (規約の発効)	26
第2条 (初代役員)	26
第3条 (登記等)	26
第4条 (初代役員任期)	26
第5条 (ファーストタワー大津MARY住宅管理組合の統合)	26
第6条 (ファーストタワー大津MARY店舗管理組合の統合)	26
第7条 (管理組合法人への読み替え)	26
第8条 (使用細則の承継)	26
第9条 (IT関係規定の当面の取扱い)	26
第10条 (長期修繕計画の見直し)	27
別表第1 対象物件の表示	28
別表第2 共用部分の範囲	28
別表第3 共有持分算定専有床面積(第10条関係)	30
別表第4 専用使用権設定一覧表	37
別 図	40～45

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ファーストタワー大津 MARY 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、良好な環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 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（昭和37年法律第69号。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 一部共用部分 区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- 七 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 八 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 九 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。
- 十 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。
- 十一 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利用する方法であって次に定めるものをいう。
 - イ 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
 - ロ 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
- 十二 WEB 会議システム等 電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう。

(規約及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、この規約及び使用細則並びに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、同居する者又はその店舗に勤務する者に対してこの規約及び使用細則並びに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 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「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第5条 この規約及び使用細則並びに総会の決議は、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、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び使用細則並びに総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合法人)

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及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ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。

2 管理組合法人は、事務所をファーストタワー大津 MARY 内に置く。

3 管理組合法人の業務、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、次のとおりとする。

一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

二 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）

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 玄関扉及びシャッターは、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 住宅部分の窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

四 店舗部分のサッシュは、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。

4 住宅部分の専有部分床面積は登記簿記載の内法計算による面積とする。

(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分を次のとおり区分し、その範囲は別表第2に掲げるとおりとする。

一 全体共用部分 共用部分のうち次号、第三号及び第四号に規定する部分以外の部分をいう。

二 住宅一部共用部分 共用部分のうち住戸部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

三 店舗一部共用部分 共用部分のうち店舗部分の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな部分をいう。

四 4店舗一部共用部分 共用部分のうち107・108・109・110の各々の区画に接する店舗ホールをいう。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

- 第9条 対象物件のうち敷地、全体共用部分及び附属施設は、区分所有者の共有とする。
- 2 住宅一部共用部分は、住戸部分の区分所有者のみの共有とする。
 - 3 店舗一部共用部分は、店舗部分の区分所有者のみの共有とする。
 - 4 4店舗一部共用部分は、107・108・109・110の各々の区画の区分所有者のみの共有とする。

(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。
- 2 前項の床面積は、第7条第4項にかかわらず、別表第3に掲げる面積によるものとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

- 第11条 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

(専有部分の用途)

- 第12条 住戸部分の区分所有者は、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 住戸部分の区分所有者は、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。
 - 3 店舗部分の区分所有者は、その専有部分を店舗として使用するものとし、第19条の2第1項第1号に規定する反社会的勢力の活動に供するなど、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為等をしてはならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

- 第13条 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。

(公開空地等)

- 第13条の2 区分所有者は、対象物件の敷地内に確保された別表第2に掲げた公開空地及びそれに準ずる空地（以下、「公開空地等」という。）を一般に開放し、歩行者及び近隣居住者の日常自由な運行または利用に供するものとする。
- 2 公開空地等には、建物の建築、他の用途への変更は将来とも一切できないものとし、対象物件の区分所有者全員の責任と負担において管理する。

(バルコニー等の専用使用权)

- 第14条 区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、シャッター、窓枠、窓ガラス及び店舗用テラス（以下この条、第21条第1項及び別表第4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 店舗用テラスについて専用使用权を有している者は、別に定めるところにより、管理組合法人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。

(店舗用サッシ等の専用使用权)

第14条の2 区分所有者は、別表第4に掲げる店舗用メールボックス、店舗用室外機・換気ファン置場、店舗用サッシ(サッシ取付のガラスを含む)(以下「店舗用サッシ等」という。)について、同表に掲げる通り、専用使用权を有することを承認する。

- 2 前項において、専用使用权を有する者から専用部分の貸与を受けた者は、当該箇所を店舗用サッシ等として使用することができる。
- 3 管理組合法人は、前項の規定により区分所有者が店舗占有者に専用使用权を貸与することを承認するものとする。
- 4 区分所有者は、別表第4に掲げる店舗用サッシ専用使用料を管理組合法人に納入しなければならない。

(住宅用平面駐車場及びグランドパーキングの使用)

第15条 管理組合法人は、住宅用平面駐車場及びグランドパーキングについて、住宅部分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、別に定めるところにより、管理組合法人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 前項にかかわらず、当該譲渡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を使用することができる。
- 5 駐車場を使用しない住宅区分所有者は、原則として「駐車場未使用承諾書」(以下「承諾書」という。)を管理組合法人に提出するものとする。
- 6 管理組合法人は、前項の対象駐車場をすでに1台目の駐車場を使用している住宅区分所有者に対して、複数台の駐車場の使用を認めることができる。ただし、駐車場を使用しない住宅区分所有者より承諾書を提出されている台数分に限る。
- 7 管理組合法人は、前項の規定にかかわらず、未契約駐車場が生じた場合、その駐車場を来客用等の駐車場等として支障のない範囲で他の用途に使用することができる。
- 8 区分所有者が、その所有する住宅専有部分を他の区分所有者または第三者に貸与したときは、その期間中2台分に限り、当該駐車場を専用部分の占有者に使用させることができる。なお、当該住宅区分所有者が3台以上の使用契約を締結している場合、2台目以上の使用契約は失効する。
- 9 駐車場の使用希望者が待機している状態においての使用契約の締結については、駐車場の未契約の住宅区分所有者は既に駐車場を契約している住宅区分所有者よりも優先する。なお、承諾書を提出した住宅区分所有者が管理組合法人に駐車場の使用を申し込んだ場合、その申込者に係る承諾書はその効力を失う。

(店舗駐車場の使用)

- 第15条の2 管理組合法人は、店舗部分の区分所有者との駐車場使用契約（以下、「使用契約」という。）により、店舗駐車場の区画を個人使用させることができる。
- 2 前項により店舗駐車場を個人使用しているものは、別に定めるところにより、管理組合法人に使用料を納入しなければならない。
 - 3 各店舗部分の区分所有者が個人使用できる店舗駐車場は1台限りとする。ただし既に複数台契約が有る場合、契約を解除するまでの期間は既存の複数台契約を継続可能とする。
 - 4 区分所有者が、その所有する店舗専有部分を他の区分所有者または第三者に貸与したときは、当該駐車場を専有部分の占有者に1台に限り個人使用させることができる。

(住宅用バイク置場の使用)

- 第15条の3 管理組合法人は住宅用バイク置場については、別に定めるバイク置場使用届に基づき住宅部分の区分所有者に使用させることができる。
- 2 前項によりバイク置場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人にバイク置場使用料を納入しなければならない。

(住宅用駐輪場の使用)

- 第15条の4 管理組合法人は住宅用駐輪場については、別に定める駐輪場使用届に基づき住宅部分の区分所有者に使用させることができる。
- 2 前項により駐輪場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合法人に駐輪場使用料を納入しなければならない。

(店舗用サッシ（サッシ取付のガラスを含む）の使用)

- 第15条の5 店舗部分の区分所有者及びその占有者は、店舗用サッシ外観部分に営業上必要な掲出等を行うことができる。
- 2 店舗用サッシ外観部分については、建物の美観、調和等に十分配慮をなすものとし、取付け、掲出等にあたっては、管理組合法人への届出を必要とする。
 - 3 店舗用サッシの日常の維持管理は当該店舗部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。修繕が必要な場合は管理組合法人がこれを行う。
 - 4 管理組合法人は、店舗用サッシ外観部分が建物の美観を損ねると認める時は、当該店舗部分の区分所有者及び占有者に対し、店舗用サッシ外観部分の配色等の変更を求めることができる。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第16条 管理組合法人は、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 管理事務室、管理用倉庫、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、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
 - 三 ガスガバナ 当該設備を維持し、及び運用する事業者

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、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。

なお、2週間以内の一時使用については、理事会の決議を経たうえで理事長が承認又は不承認することができる。ただし、使用日程の都合上、理事会の決議を経ることができない事情があり、他の区分所有者からの苦情や規約違反があった場合への対応を約する所定の誓約書が提出されている場合は、理事長が承認した後に理事会の決議をすることができる。

（看板等の設置）

- 第16条の2 店舗部分の区分所有者及びその占有者は、営業上必要な看板等を、敷地及び全体共用部分の一部に設置することができる。
- 2 前項により店舗部分の区分所有者は看板等の設置に関し、理事会の決議により、管理組合法人に使用料を納入しなければならない。
- 3 看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等に充分配慮をなすものとし、取付け、提出または撤去等にあたっては、管理組合法人への届出を必要とする。
- 4 看板等の日常の維持管理、修繕、撤去等は当該店舗部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。
- 5 管理組合法人は、看板等の取付け位置等が建物の美観を損ねると認めるときは、当該店舗部分の区分所有者及び占有者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

（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39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。
- 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を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第55条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。ただし、工事日程の都合上、理事会の決議を経ることができない事情があり、他の区分所有者からの苦情や規約違反があった場合への対応を約する所定の誓約書が提出されている場合は、理事長が承認した後に理事会の決議をすることができる。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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管理組合法人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。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(ペットの飼育)

第18条の2 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、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があったときの勧告及び指示等は、第72条の規定を準用する。

(専有部分の譲渡又は貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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、その譲渡又は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を管理組合法人に提出させなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第19条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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。

一 契約の相手方が暴力団（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）第2条第二号に規定する暴力団をいう。）、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又は構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が反社会的勢力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。

三 区分所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合法人は、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。

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法人に認める旨の書面を提出（当該書面に記載すべき事項の電磁的方法による提供を含む。）をするとともに、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければならない。

3 区分所有者は、専有部分に反社会的勢力を居住させ、若しくはこれらの者を出入りさせてはならない。

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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合法人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、バルコニー等及び店舗用サッシ等の保存行為（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、管理組合法人がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又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。
- 4 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。
- 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。
- 6 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。
- 7 第1項ただし書の保存行為及び第17条の修繕等を行うに際し、対象物件の外観を変更してはならない。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、窓ガラス、店舗用サッシ（サッシ取付のガラスを含む）、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、管理組合法人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、管理組合法人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、当該工事を当該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。
- 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22条第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 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。
- 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、共用部分等に関し、管理組合法人が火災保険、地震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 管理組合法人は、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。

第2節 費用の負担

(全体管理費等)

第25条 区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「全体管理費等」という。）を管理組合法人に納入しなければならない。

- 一 全体管理費
- 二 全体修繕積立金
- 2 全体管理費等の額については、区分所有者の全体共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(一部管理費等)

第26条 一部共用部分の管理に要する経費に充てるため、住戸部分の区分所有者にあっては第一号及び第三号に掲げる費用を、店舗部分の区分所有者にあっては第二号及び第四号に掲げる費用を、それぞれ管理組合法人に納入しなければならない（4店舗一部共用部分を除く）。

- 一 住宅一部管理費
- 二 店舗一部管理費
- 三 住宅一部修繕積立金
- 四 店舗一部修繕積立金
- 2 前項各号に掲げる費用（以下「一部管理費等」という。）の額については、住戸部分又は店舗部分の各区分所有者の一部共有部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合法人が全体管理費等及び一部管理費等（以下「管理費等」という。）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うことができる。

(全体管理費)

第28条 全体管理費は、敷地、全体共用部分及び附属施設の次の各号に掲げる通常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 全体共用部分及び附属施設に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 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 管理組合法人の運営に要する費用
- 十一 その他第36条に定める業務に要する費用（第29条から第31条までに規定する経費を除く。）

(住宅一部管理費及び店舗一部管理費)

第29条 住宅一部管理費は住宅一部共用部分の、店舗一部管理費は店舗一部共用部分の、それぞれ次の各号に掲げる通常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 一部共用部分に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 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 その他第36条に定める業務に要する費用（住宅一部共用部分又は店舗一部共用部分のみに係るものに限る。次条及び第31条に規定する経費を除く。）

(全体修繕積立金)

第30条 管理組合法人は、各区分所有者が納入する全体修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた全体修繕積立金は、次の各号に掲げる特別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、全体共用部分及び附属施設の変更
- 四 建物の建替え及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 訴訟その他法的措置における保証金等の立替

六 その他敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に関し、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な場合には、その経費に充当するため、管理組合法人は、全体修繕積立金から管理組合法人の解散時に建替え不参加者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体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、管理組合法人は、全体修繕積立金から管理組合法人の解散時にマンション敷地売却不参加者に帰属する全体修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、全体修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4 管理組合法人は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、全体修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金）

第31条 管理組合法人は、住戸部分の各区分所有者が納入する住宅一部修繕積立金及び店舗部分の各区分所有者が納入する店舗一部修繕積立金を、それぞれ積み立てるものとする。

- 2 住宅一部修繕積立金は住宅一部共用部分の、店舗一部修繕積立金は店舗一部共用部分の、それぞれ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 一部共用部分の変更
 - 四 訴訟その他法的措置における保証金等の立替
 - 五 その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 管理組合法人は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、それぞれ住宅一部修繕積立金又は店舗一部修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（区分経理）

第32条 管理組合法人は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 全体管理費
- 二 住宅一部管理費
- 三 店舗一部管理費
- 四 全体修繕積立金
- 五 住宅一部修繕積立金
- 六 店舗一部修繕積立金

(使用料)

第33条 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（以下「使用料」という。）は、それぞれの共用部分に応じて全体管理費、住宅一部管理費、店舗一部管理費に充てるほか、それぞれ全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金として積み立てることができる。（管理費等）

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

(組合員の資格)

第34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35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又は電磁的方法により管理組合法人に届け出なければならない。

第2節 管理組合法人の業務

(業務)

第36条 管理組合法人は、建物並びにその敷地及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 管理組合法人が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第52条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及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となる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及び管理等
- 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法人が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の運用
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務
- 十四 管理組合法人の解散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及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第37条 管理組合法人は、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38条 管理組合法人は、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、管理組合法人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)

第39条 管理組合法人に次の役員を置く。

- 一 理事長
 - 二 副理事長 2名
 - 三 会計担当理事 2名
 - 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 10～23名
 - 五 監事 2名
- 2 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。
- 4 理事長は、区分所有法第49条第5項に定める管理組合法人を代表すべき理事とし、その旨登記するものとする。
- 5 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

(役員任期)

- 第40条 役員任期は、通常総会選任時から翌々年の通常総会までの約2年とする。ただし、再任を妨げないが再任した場合の役員連続する任期は4年までとする。
- 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(理事長及び副理事長については、変更登記完了までの間)引き続きその職務を行う。
 - 4 選任(再任を除く。)の時に組合員であった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。

(役員欠格条項)

- 第40条の2 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 精神の機能の障害により役員職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又は破産者で復権を得ない者
 - 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
 - 三 反社会的勢力等(反社会的勢力又は反社会的勢力でなくなった日から5年を経過しない者をいう。)

(役員誠実義務等)

第41条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則(以下「使用細則等」という。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 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。

(利益相反取引の防止)

第41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。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合法人と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合法人が役員以外の者との間において管理組合法人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)

第42条 理事長は、管理組合法人を代表し、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。
- 2 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法人の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 3 理事長は、毎月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。
- 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。
- 5 管理組合法人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、副理事長が管理組合法人を代表する。

(副理事長)

第43条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があり理事長としての職務を行えないとき、理事長が欠けたとき、又は理事長と管理組合法人との利益が相反する事項に限り、管理組合法人を代表するものとする。

(理事)

第44条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合法人の業務を担当する。

- 2 理事は、管理組合法人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、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第45条 監事は、理事の業務の執行及び管理組合法人の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、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。
- 3 監事は、いつでも、理事及び第42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。
- 4 監事は、管理組合法人の業務の執行及び管理組合法人の財産の状況について法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項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。

- 5 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。
- 6 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。
- 7 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。
- 8 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。

第4節 総会

(総会)

- 第46条 管理組合法人の総会は、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か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 前2項の規定にかかわらず第43条により副理事長が管理組合法人を代表する場合の総会の招集は、副理事長が行う。
 - 6 総会の議長は、理事長が務める。ただし、前条第4項の臨時総会の議長は監事が、前項の総会の議長は副理事長が努める。

(招集手続)

- 第47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又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（WEB会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）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、管理組合法人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。
 - 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ち、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51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 建物につき全体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 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第一号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 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又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の耐震改修に要する費用の概算額
 - ロ マンションが円滑化法第102条第2項第二号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
 - ハ マンションが円滑化法第102条第2項第三号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (1) 外壁等の剥離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (2) (1)の改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又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。
- 8 第49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。
- 9 第1項（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48条 組合員が組合員総数10分の1以上及び第50条第1項に定める議決権総数の10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。
- 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46条第6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49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50条 組合員は、その所有する住戸部分及び店舗部分については1戸及び1区画につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸又は店舗1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
 - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
 - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
 - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、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。）又は一親等の親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する親族
 - 三 他の組合員
 - 四 組合員の専有部分を借り受けた者
 - 五 組合員が法人の場合においては、その役員または従業員
 - 6 組合員又は代理人は、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。
 - 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。
 - 8 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(総会の会議及び議事)

- 第51条 総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 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55条第1項第三号の管理組合法人の解散
 - 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 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。
 - 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。

- 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。
- 8 第3項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。
- 9 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。
- 10 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。
- 11 総会においては、第47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)

- 第52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 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - 二 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
 - 三 収支決算及び事業報告
 - 四 収支予算及び事業計画
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - 七 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の保管及び運用方法
 - 八 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
 - 九 第21条第2項に定める管理の実施
 - 十 第30条第1項及び第31条第2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並びに全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の取崩し
 - 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
 - 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
 - 十三 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
 - 十四 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
 - 十五 第30条第2項及び第3項に定める建替え等に係る計画又は設計等の経費のための全体修繕積立金の取崩し
 - 十六 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
 - 十六の二 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
 - 十七 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第53条 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（平成12年法律第102号）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、議事録を管理組合法人の事務所において保管し、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。

(書面又は電磁的方法による決議)

第54条 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。

- 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。
 - 一 電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
 - 二 ファイルへの記録の方式
- 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。
- 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。
- 5 前条第5項及び第6項の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第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について準用する。
- 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。

第5節 理事会

(理事会)

第55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 規約若しくは使用細則等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法人の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督

三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第56条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が5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 前項の規定による請求があった日から14日以内に、その請求があった日から28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。
- 4 理事会の招集手続については、第47条（建替え決議又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項及び第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「理事及び監事」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及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。

(理事会の会議及び議事)

第57条 理事会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、理事の5名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 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、書面又は電磁的方法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53条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第53条第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。
- 5 理事に事故があり、理事会に出席できない場合は、その配偶者又は成年者である一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める。ただし、理事が外部専門家である場合は代理出席を認めない。

(議決事項)

第58条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 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 その他の総会提出議案
- 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
- 六 第63条第3項に定める承認又は不承認
- 七 第65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
- 八 第72条に定める勧告又は指示等
- 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 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

十二 第18条の2に定める勧告又は指示等

- 2 第52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及び全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金及び店舗一部修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

第59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、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。

(住宅部会及び店舗部会)

第60条 管理組合法人に、住戸部分の区分所有者で構成する住宅部会及び店舗部分の区分所有者で構成する店舗部会を置く。

- 2 住宅部会及び店舗部会の組織及び運営については、別に部会運営細則に定めるものとする。

第7章 会計

(会計年度)

第61条 管理組合法人の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

(管理組合法人の収入及び支出)

第62条 管理組合法人の会計における収入は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第31条及び第33条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第63条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第61条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 一 第28条及び第29条に定める通常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
- 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58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。

(会計報告)

第64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65条 管理組合法人は、第25条に定める全体管理費等、第26条に定める一部管理費等及び第33条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第67条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 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、管理組合法人は、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 管理組合法人は、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。
- 4 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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 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28条及び第29条に定める費用に充当する。
- 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。

(管理費等の過不足)

第66条 収支決算の結果、全体管理費、住宅一部管理費又は店舗一部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それぞれの費用に充当する。

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合法人は組合員に対して第25条第2項及び第26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。

(預金口座の開設)

第67条 管理組合法人は、会計業務を遂行するため、管理組合法人の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第68条 管理組合法人は、第30条第1項及び第31条第2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。

(帳票類等の作成、保管)

第69条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、会計年度末の財産目録、組合員名簿（組合員の変更あるごとに訂正したもの。）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 理事長は、第36条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条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 理事長は、第53条第5項（第57条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第77条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合法人の財務・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。
- 4 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第53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。

（解散時の財産の清算）

第70条 管理組合法人が解散する場合、その残余財産について、住宅一部共用部分に係るものは、第10条に定める住宅一部共用部分の共有持分割合に応じて住戸部分の各区分所有者に、店舗一部共用部分に係るものは、第10条に定める店舗一部共用部分の共有持分割合に応じて店舗部分の各区分所有者に、それ以外に係るものは、第10条に定める全体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。ただし、第51条第3項第五号により解散する場合には、区分所有者は、残余財産について分割請求することができない。

第8章 雑則

（義務違反者に対する措置）

第71条 管理組合法人は、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。

（理事長の勧告及び指示等）

- 第72条 区分所有者、その同居人若しくは店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
- 2 区分所有者は、その同居人若しくは店舗勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者、その同居人若しくは店舗勤務者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
 - 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、管理組合法人を代表して次の措置を講ずることができる。

- 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、管理組合法人を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること
 - 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
- 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。
 - 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
 - 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、管理組合法人が原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第47条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

- 第73条 この規約に関する管理組合法人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地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第52条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

- 第74条 区分所有者は、管理組合法人が大津市又は近隣住民と締結した協定（管理組合法人の成立前の管理組合が締結したものを含む。）について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

- 第75条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合法人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。

(規約外事項)

- 第76条 規約及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による。
- 2 規約、使用細則等又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。

(規約原本等)

- 第77条 この規約を証するため、区分所有者全員が書面に署名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。
- 2 規約原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、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、規約原本の閲覧をさせなければならない。
 - 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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が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、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を管理組合法人の事務所において保管する。
 - 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、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。）並びに現に有効な第

18条に基づく使用細則、18条の2に基づくペット飼育に関する細則及び第75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。）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、規約原本等及び使用細則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及び使用細則等の閲覧については、第53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。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、管理組合法人の設立登記完了時から効力を発する。ただし、第39条及び附則第3条の規定については、管理組合法人設立の集会決議があった日から効力を発するものとする。

(初代役員)

第2条 管理組合法人設立の集会において、新たに選任された理事及び監事は、第39条の規定に従い選任されたものとみなす。

(登記等)

第3条 この管理組合法人の設立に当たり、第39条の規定に従い新たに選任された理事長は、管理組合法人の設立登記及び代表すべき理事の登記をするとともに、設立時における財産目録及び組合員名簿を作成し、事務所に備え置かなければならない。

(初代役員の任期)

第4条 この管理組合法人の設立時に就任した役員の半数の任期は、第40条第1項の規定にかかわらず、この管理組合法人設立後、一年内に開催される通常総会の終了時までとする。

(ファーストタワー大津 MARY 住宅管理組合の統合)

第5条 ファーストタワー大津 MARY 住宅管理組合は、ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人へ統合する特別決議が承認された場合は、ファーストタワー大津 MARY 住宅管理組合は、ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人に権利義務が承継され消滅する。

(ファーストタワー大津 MARY 店舗管理組合の統合)

第6条 ファーストタワー大津 MARY 店舗管理組合は、ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人へ統合する特別決議が承認された場合は、ファーストタワー大津 MARY 店舗管理組合は、ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人に権利義務が承継され消滅する。

(管理組合法人への読み替え)

第7条 附則第1条の登記完了後、附則第5条又は附則第6条の決議の承認後、看板等の表示又は書面の記載について、交換、修正されるまでの間は、「ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人」と読み替えるものとする。

(使用細則の承継)

第8条 ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人が成立後、ファーストタワー大津 MARY 全体管理組合の使用細則が修正されるまでの間は、ファーストタワー大津 MARY 管理組合法人の使用細則として定めたものとする。

また、附則第5条及び第6条による統合があった場合も、同様とする。

(IT 関係規定の当面の取扱い)

第9条 電磁的記録、WEB 会議システム等に係る電磁的処理等については、具体的方法を使用細則に規定した後、適用するものとする。

(長期修繕計画の見直し)

第10条 全体修繕積立金、住宅一部修繕積立金、店舗一部修繕積立金の基礎となる長期修繕計画は、適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定がなされた後は、これが失効するまでに総会決議を経て見直さなければならない。

(法律改正時の取扱い)

第11条 本管理規約で引用する法律は令和4年8月28日現在のものであり、同日以降、法律の改正による条数の変更があった場合、その内容の実質的な変更がない限り、該当箇所の規約改正の効力が発生するまで、変更後の条数に読み替えるものとする。

別表第1 対象物件の表示

物件名	ファーストタワー大津 MARY	
敷地	所在地	大津市皇子が丘三丁目字堅田177番地
	面積	11,046.18㎡
	権利関係	共有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 地上38階 地下1階建 共同住宅・店舗
	面積	建築面積 6,631.89㎡ 延床面積 71,472.91㎡ (但し、ファーストタワー大津 MARY 全体部分、住宅部分、店舗部分及び駐車場棟が含まれています。)
付属施設	駐車場、スロープ、外灯、植栽、ベンチ、敷地内歩道、エレベーター、駐輪場、掲示板、メールボックス、店舗用駐車場、店舗用駐輪場、店舗用ゴミ置場など	

別表第2 共用部分の範囲

<全体共用部分>

- (1) ドライエリア、店舗用テラス、発電機室、MDF 室、塔屋及びその他建物部分のうち住宅専有部分・住宅一部共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。
- (2) 防災センター、清掃人控室、倉庫、休憩室、湯沸室・管理用トイレ及びそれらの附属物。
- (3) 建物の基礎、外壁、屋上(コンクリート基礎含む)、戸境壁、スラブ、庇、地下ピット、消火水槽、湧水槽、雨水槽、タラップ、中2階配管ピット及びその他建物構造部分のうち住宅専有部分・住宅一部共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。
- (4) 電気設備、照明設備、換気排煙設備、発電設備、給排水衛生設備、防災設備、ガス設備、避難設備、消防設備、配管・配線設備、テレビ放送受信設備、BS・CS 受信設備、CATV 視聴設備、電話設備、避雷設備、航空障害灯、灌水設備及びその他建物付属設備のうち住宅専有部分・住宅一部共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。

<全体共用付属施設等>

植栽・芝生、コンクリート塀、フェンス、外灯、車路・通路、敷地内歩道、スロープ、消防活動空地、防火水槽、散水栓、公開空地、バウムガーデン、コロネードパーク、MARY ストリート、モールガーデン、ベンチ、ビークルポート(車寄せ)、住宅用平面駐車場その他敷地内の附属物。

<住宅一部共用部分>

- (1) ロビー、エントランスホール、ゲストロビー、風除室、吹抜、ライフステーション、エレベーターホール、エレベーターシャフト、階段室、階段、共用廊下、水循環ポンプ室、ガス遮断弁室、住宅用電気室、電気借室、電気室(地下1階部分)、消火設備室、ブースターポンプ室、受水槽室、ポンプ室、メールコーナー、エレベーター機械室、バルコニー、テラス、室外機置場、メーターボックス、パイプスペース、外部物入、ポーチ、バイク置場、駐輪場、ビッグデッキ及びその附属物、チャットピロティ及びその他建物部分のうち住宅専有部分・全体共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。
- (2) 大集会室、ライブラリー、ピジョンランド、キッズルーム、アスレチックジム、スカイダイナー、附室、共用トイレ及びそれらの附属物。
- (3) 玄関扉(内側は除く)・扉枠、ポーチ扉、外気に面する窓ガラス・窓枠、面格子、網戸、手摺、隔板、サッシ、緊急離着陸場、及びその他建物構造部分のうち住宅専有部分・全体共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。
- (4) ソーラーパネル、電気設備、照明設備、受電設備、給排水衛生設備、エレベーター設備、ガス設備、換気設備、電話設備、受水槽、高架水槽、配管・配線設備、オートロック・集合インターホン設備(居室親機・玄関子機含む)、宅配ボックス、泡消火設備、車路管制設備、機械式駐輪場設備、メールボックス、物干金物、表札・新聞受、ITV 設備、インターネット設備、有線放送受信設備、掲示板、ヘリポート用飛行場灯台、ヘリポート風向灯、及びその他建物付属設備のうち住宅専有部分・全体共用部分・店舗専有部分・店舗一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。

<住宅一部共用付属設備等>

グランドパーキング、ガスガバナール室、ロータリードラム室、再資源庫及びそれを構成するフェンス等の付属物。

東家、水盤、カート置場、ロータリードラム、レンタサイクル、カート、リモコンゲート及びそれらの付属物。

<店舗一部共用部分>

(1)パイプスペース及びその他の建物部分のうち店舗専有部分・全体共用部分・住宅専有部分・住宅一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。

(2)店舗用電気室、ガス遮断弁室及びそれらの付属物。

(3)店舗用室外機置場・換気ファン置場の設備及びその他構造物のうち店舗専有部分・全体共用部分・住宅専有部分・住宅一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。

(4)給排水衛生設備、電気設備、照明設備、配管・配線設備、電話設備、ガス設備、換気設備、消防設備及びその他建物付属設備のうち店舗専有部分・全体共用部分・住宅専有部分・住宅一部共用部分・4店舗一部共用部分等に属さない部分。

(5)店舗用サッシ(サッシ取付ガラスを含む)、店舗用室外機・換気ファン置場

<店舗一部共用付属施設等>

店舗用ゴミ置場、商業施設用キュービクル及びそれらの付属物。

店舗用駐車場、店舗用駐輪場及びそれらの付属物。

<4店舗一部共用部分>

107・108・109・110の各々の区画に接する店舗ホール

別表第3 共有持分算定専有床面積（第10条関係）

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)		
店舗区分		301	83.59	501	83.59		
		302	59.47	502	59.47		
101	65.76	303	72.44	503	72.44		
102	36.60	304	76.45	504	76.45		
103	94.60	305	76.45	505	76.45		
104	93.68	306	68.11	506	68.11		
105	95.28	307	88.19	507	88.19		
106	352.93	308	81.12	508	81.12		
107	142.88	309	81.50	509	81.50		
108	203.55	310	82.81	510	82.81		
109	152.17	311	99.91	511	99.91		
110	60.36	312	78.71	512	78.71		
※107号室～110号室 は、一部共用部分含む。		313	75.90	513	75.90		
		314	83.92	514	83.92		
		315	81.31	515	81.31		
		316	72.00	516	72.00		
		317	87.67	517	87.67		
		住宅区分		401	83.59	601	83.59
				402	59.47	602	59.47
201	72.44	403	72.44	603	72.44		
202	76.45	404	76.45	604	76.45		
203	76.45	405	76.45	605	76.45		
204	68.11	406	68.11	606	68.11		
205	88.19	407	88.19	607	88.19		
206	81.12	408	81.12	608	81.12		
207	81.50	409	81.50	609	81.50		
208	82.81	410	82.81	610	82.81		
209	99.91	411	99.91	611	99.91		
210	78.71	412	78.71	612	78.71		
		413	75.90	613	75.90		
		414	83.92	614	83.92		
		415	81.31	615	81.31		
		416	72.00	616	72.00		
		417	87.67	617	87.67		

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
701	83.59	901	83.59	1101	83.59
702	59.47	902	59.47	1102	59.47
703	72.44	903	72.44	1103	72.44
704	76.45	904	76.45	1104	76.45
705	76.45	905	76.45	1105	76.45
706	68.11	906	68.11	1106	68.11
707	88.19	907	88.19	1107	88.19
708	81.12	908	81.12	1108	81.12
709	81.50	909	81.50	1109	81.50
710	82.81	910	82.81	1110	82.81
711	99.91	911	99.91	1111	99.91
712	78.71	912	78.71	1112	78.71
713	75.90	913	75.90	1113	75.90
714	83.92	914	83.92	1114	83.92
715	81.31	915	81.31	1115	81.31
716	72.00	916	72.00	1116	72.00
717	87.67	917	87.67	1117	87.67
801	83.59	1001	83.59	1201	83.59
802	59.47	1002	59.47	1202	59.47
803	72.44	1003	72.44	1203	72.44
804	76.45	1004	76.45	1204	76.45
805	76.45	1005	76.45	1205	76.45
806	68.11	1006	68.11	1206	68.11
807	88.19	1007	88.19	1207	88.19
808	81.12	1008	81.12	1208	81.12
809	81.50	1009	81.50	1209	81.50
810	82.81	1010	82.81	1210	82.81
811	99.91	1011	99.91	1211	99.91
812	78.71	1012	78.71	1212	78.71
813	75.90	1013	75.90	1213	75.90
814	83.92	1014	83.92	1214	83.92
815	81.31	1015	81.31	1215	81.31
816	72.00	1016	72.00	1216	72.00
817	87.67	1017	87.67	1217	87.67

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
1301	83.59	1501	83.59	1701	83.59
1302	59.47	1502	59.47	1702	59.47
1303	72.44	1503	72.44	1703	72.44
1304	76.45	1504	76.45	1704	76.45
1305	76.45	1505	76.45	1705	76.45
1306	68.11	1506	68.11	1706	68.11
1307	88.19	1507	88.19	1707	88.19
1308	81.12	1508	81.12	1708	81.12
1309	81.50	1509	81.50	1709	81.50
1310	82.81	1510	82.81	1710	82.81
1311	99.91	1511	99.91	1711	99.91
1312	78.71	1512	78.71	1712	78.71
1313	75.90	1513	75.90	1713	75.90
1314	83.92	1514	83.92	1714	83.92
1315	81.31	1515	81.31	1715	81.31
1316	72.00	1516	72.00	1716	72.00
1317	87.67	1517	87.67	1717	87.67
1401	83.59	1601	83.59	1801	83.59
1402	59.47	1602	59.47	1802	59.47
1403	72.44	1603	72.44	1803	72.44
1404	76.45	1604	76.45	1804	76.45
1405	76.45	1605	76.45	1805	76.45
1406	68.11	1606	68.11	1806	68.11
1407	88.19	1607	88.19	1807	88.19
1408	81.12	1608	81.12	1808	81.12
1409	81.50	1609	81.50	1809	81.50
1410	82.81	1610	82.81	1810	82.81
1411	99.91	1611	99.91	1811	99.91
1412	78.71	1612	78.71	1812	78.71
1413	75.90	1613	75.90	1813	75.90
1414	83.92	1614	83.92	1814	83.92
1415	81.31	1615	81.31	1815	81.31
1416	72.00	1616	72.00	1816	72.00
1417	87.67	1617	87.67	1817	87.67

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
1901	77.27	2101	83.59	2301	83.59
1902	72.44	2102	59.47	2302	59.47
1903	76.45	2103	72.44	2303	72.44
1904	76.45	2104	76.45	2304	76.45
1905	68.11	2105	76.45	2305	76.45
1906	88.19	2106	68.11	2306	68.11
1907	81.12	2107	88.19	2307	88.19
1908	81.50	2108	81.12	2308	81.12
1909	82.81	2109	81.50	2309	81.50
1910	99.91	2110	82.81	2310	82.81
1911	78.71	2111	99.91	2311	99.91
1912	75.90	2112	78.71	2312	78.71
1913	83.92	2113	75.90	2313	75.90
1914	81.31	2114	83.92	2314	83.92
1915	72.00	2115	81.31	2315	81.31
1916	87.67	2116	72.00	2316	72.00
		2117	87.67	2317	87.67
2001	83.59	2201	83.59	2401	83.59
2002	59.47	2202	59.47	2402	59.47
2003	72.44	2203	72.44	2403	72.44
2004	76.45	2204	76.45	2404	76.45
2005	76.45	2205	76.45	2405	76.45
2006	68.11	2206	68.11	2406	68.11
2007	88.19	2207	88.19	2407	88.19
2008	81.12	2208	81.12	2408	81.12
2009	81.50	2209	81.50	2409	81.50
2010	82.81	2210	82.81	2410	82.81
2011	99.91	2211	99.91	2411	99.91
2012	78.71	2212	78.71	2412	78.71
2013	75.90	2213	75.90	2413	75.90
2014	83.92	2214	83.92	2414	83.92
2015	81.31	2215	81.31	2415	81.31
2016	72.00	2216	72.00	2416	72.00
2017	87.67	2217	87.67	2417	87.67

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
2501	83.59	2701	83.59	2801	83.59
2502	59.47	2702	74.03	2802	74.03
2503	72.44	2703	75.19	2803	75.19
2504	76.45	2704	80.97	2804	80.97
2505	76.45	2705	86.21	2805	86.21
2506	68.11	2706	104.47	2806	104.47
2507	88.19	2707	89.90	2807	89.90
2508	81.12	2708	90.65	2808	90.65
2509	81.50	2709	91.63	2809	91.63
2510	82.81	2710	119.33	2810	119.33
2511	99.91	2711	89.82	2811	89.82
2512	78.71	2712	89.90	2812	89.90
2513	75.90	2713	92.21	2813	92.21
2514	83.92	2714	87.67	2814	99.56
2515	81.31			2815	87.67
2516	72.00			2901	83.59
2517	87.67			2902	74.03
2601	83.59			2903	75.19
2602	59.47			2904	80.97
2603	72.44			2905	86.21
2604	76.45			2906	104.47
2605	76.45			2907	89.90
2606	68.11			2908	90.65
2607	88.19			2909	91.63
2608	81.12			2910	119.33
2609	81.50			2911	89.82
2610	82.81			2912	89.90
2611	99.91			2913	92.21
2612	78.71			2914	99.56
2613	75.90			2915	87.67
2614	83.92				
2615	81.31				
2616	72.00				
2617	87.67				

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
3001	83.59	3201	83.59	3401	83.59
3002	74.03	3202	74.03	3402	74.03
3003	75.19	3203	75.19	3403	75.19
3004	80.97	3204	80.97	3404	80.97
3005	86.21	3205	86.21	3405	86.21
3006	104.47	3206	104.47	3406	104.47
3007	89.90	3207	89.90	3407	89.90
3008	90.65	3208	90.65	3408	90.65
3009	91.63	3209	91.63	3409	91.63
3010	119.33	3210	119.33	3410	119.33
3011	89.82	3211	89.82	3411	89.82
3012	89.90	3212	89.90	3412	89.90
3013	92.21	3213	92.21	3413	92.21
3014	99.56	3214	99.56	3414	99.56
3015	87.67	3215	87.67	3415	87.67
3101	83.59	3301	83.59	3501	83.59
3102	74.03	3302	74.03	3502	74.03
3103	75.19	3303	75.19	3503	75.19
3104	80.97	3304	80.97	3504	80.97
3105	86.21	3305	86.21	3505	86.21
3106	104.47	3306	104.47	3506	104.47
3107	89.90	3307	89.90	3507	89.90
3108	90.65	3308	90.65	3508	90.65
3109	91.63	3309	91.63	3509	91.63
3110	119.33	3310	119.33	3510	119.33
3111	89.82	3311	89.82	3511	89.82
3112	89.90	3312	89.90	3512	89.90
3113	92.21	3313	92.21	3513	92.21
3114	99.56	3314	99.56	3514	99.56
3115	87.67	3315	87.67	3515	87.67

部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)	部屋番号	専有床面積 (単位 m ²)
3601	98.09	3701	98.09	3801	98.09
3602	89.95	3702	89.95	3802	89.95
3603	89.82	3703	89.82	3803	89.82
3604	89.90	3704	89.90	3804	89.90
3605	90.20	3705	90.20	3805	90.20
3606	118.99	3706	118.99	3806	118.99
3607	89.90	3707	89.90	3807	89.90
3608	120.89	3708	120.89	3808	120.89
3609	166.26	3709	166.26	3809	166.26
3610	120.57	3710	120.57	3810	120.57
3611	120.89	3711	120.89	3811	120.89
3612	160.95	3712	160.95	3812	160.95

総専有床面積 (単位 m ²)	50,592.75
-----------------------------	-----------

別表第4 専用使用権設定一覧表

全体共用部分	内 容		
名 称	店舗用テラス	住宅用平面駐車場	カート置場
専 用 使 用 者	店舗部分の区分所有者又は占有者	住宅部会	住宅部会
位 置	敷地及び建物の一部(別図に示す位置)	敷地及び建物の一部(別図に示す位置)	敷地及び建物の一部(別図に示す位置)
用 途	店舗の看板設置等のスペースとして	住宅用の駐車場として	住宅用のカート置場として
期 間	区分所有権存続期間中	管理規約存続期間中	管理規約存続期間中
設 定	区分所有権に随伴	管理規約による	管理規約による
使用料の要否	有償	有償	無償
使用料の帰属先	全体管理費	全体管理費	なし
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用権を有する者	専用使用権を有する者	専用使用権を有する者

住宅一部 共用部分	内 容			
名 称	バルコニー、 冷暖房用室外機 置場	玄関扉・扉枠、外気に面する 窓ガラス・窓枠、インターホ ン居室親機・玄関子機、玄関 灯、網戸、表札、新聞受、サ ッシュドア、面格子	外部物入	メールボック ス
専用使用者	付設住戸の区分 所有者又は占有 者	同 左	同 左	住戸番号の付 された区分所 所有者又は占有 者
位 置	各住戸に接する バルコニー、 冷暖房用室外機 置場	各住戸に付属する玄関扉・扉 枠、外気に面する窓ガラス・ 窓枠、インターホン居室親 機・玄関子機、玄関灯、網 戸、表札、新聞受、サッシュ ドア、面格子	一部住戸に接 する外部物入	メールコーナ ーに設置され たメールボッ クス
用 途	バルコニー、冷 暖房用室外機置 場として バルコニーは緊 急避難時に避難 通路として	玄関扉・扉枠、外気に面する 窓ガラス・窓枠、インターホ ン居室親機・玄関子機、玄関 灯、網戸、表札、新聞受、サ ッシュドア、面格子として	物入として	メールボック スとして
期 間	区分所有権存続 期間中	同 左	同 左	同 左
設 定	区分所有権の取 得に随伴	同 左	同 左	同 左
使用料の要否	無 償	同 左	同 左	同 左
通常の使用に伴 う管理と費用負 担	専用使用权を有 する者	同 左	同 左	同 左

店舗一部 共用部分	内 容		
名称	店舗用メールボックス	店舗用室外機・換気ファン置場	店舗用サッシ (サッシ取付のガラスを含む)
専用使用者	店舗部分の区分所有者又は占有者	同 左	店舗部分の区分所有者又は占有者
位置	商業施設用キュービクル前に設置	敷地及び建物の一部(別図に示す位置)	同 左
用途	郵便受けとして	店舗の室外機・換気ファン置場として	店舗部分のサッシ等として
期間	区分所有権存続期間中	同 左	同 左
設定	区分所有権に随伴	同 左	同 左
使用料の要否	無償	無償	有償
使用料の帰属先	なし	なし	店舗一部管理費
通常の使用に伴う管理と費用負担	専用使用権を有する者	同 左	同 左