

管理規約集

ネオハイツ石山管理組合

第1章 総 則

（ 目 的 ）

第1条 この規約は、ネオハイツ石山の管理又は使用に関する事項について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（ 定 義 ）

第2条 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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 占有者：区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- ④ 専有部分：区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- ⑤ 共用部分：区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- ⑥ 敷地：区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- ⑦ 共用部分等：共用部分及び附属施設及び附属建築物をいう。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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整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
- ⑪ ホームセキュリティ機器：管理人室親機及び周辺機器をいう。

（ 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、使用細則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、同居する者及び占有者に対してこの規約、使用細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

（ 対象物件の範囲 ）

第4条 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 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は、競落による落札人）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総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地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ネオハイツ石山管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所をネオハイツ石山内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- 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。
 - ① 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - ② 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - ③ 窓枠及び窓ガラスは、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。

- ① 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。
- ② 給水設備については各戸水道メーター（水道メータは含まない。）から専有部分側の設備を専有部分とする。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ インターホン設備については、自動火災報知機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。

（共用部分の範囲）

第8条 対象物件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

（ 共 有 ）

第9条 対象物件のうち敷地及び共用部分等は、区分所有者の共有とする。

（ 共有持分 ）

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、別表第4のとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

（ 分割請求及び単独処分の禁止 ）

第11条 区分所有者は、敷地及び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

（ 専有部分の用途制限 ）

第12条 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、その専有部分を住宅宿泊事業法第3（届出等）第1項の届出を行って営む同法第2条（定義）第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

（ 敷地及び共用部分の用法 ）

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。

（ バルコニー等の専用使用権 ）

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、玄関扉、窓枠、窓ガラス（以下この条、第21条第1項において「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権を有することを承認する。

- 2 ルーフバルコニーについて専用使用権を有している者は、別に定めるところにより管理組合に専用使用料を納付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権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。
 - ① 区分所有者は、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。
 - ② 前号の専用使用権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権を処分することはできない。

- ③ 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。

（ 駐車場の使用 ）

- 第 15 条** 管理組合は、管理する駐車場について、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 区分所有者がその専有する専有部分を、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、駐輪場については、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。

（ 敷地及び共用部分等の第三者の使用 ）

- 第 16 条** 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。
- ① 管理員事務室、倉庫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（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
- ② 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
- ③ C A T V 施設 対象物件に地上波並びに衛星放送の電波を供給する設備を維持し、及び運用する事業者
- ④ インターネット設備 対象物件にインターネットの供給に関する設備を維持し、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。

（ 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もしくは取替え（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ことときは、あらかじめ、理事長（第 42 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、承認を受けようとする日の 3 週間前までに設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請書（別記様式第 1 「専有部分の改修工事届出書」）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き共用部分等に及ぼす影響が軽微であると認める場合であっても、承認するとき、又は不承認とするとき、理事会（第 55 条に定める理事会をいう。）の決議を経なければならない。

ただし、共用部分等又は他の区分所有者若しくは占有者に影響を及ぼすおそれがないと認める場合には、この決議を経ることなく承認することができる。

- 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、修繕等の箇所に立入り、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 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付し、及びこれを変更することができる。
- 7 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。
- 8 区分所有者は、第1項の承認を必要と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。

（専有部分の貸与）

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、本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を誓約書（別記様式2）及びホームセキュリティ業務に関する届出（別記様式3、5、6）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項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、その他管理組合が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。

（暴力団の排除）

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。

- ① 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する。
- ② 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にして、区分所有者は当該契約を解約することができること。

③ 区分所有者が前号の権利を行使しないときは、管理組合は、区分所有者に代理して権利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③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の提出(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、契約の相手方に暴力団員で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。

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、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書きの「保存行為」をいう。)以下同じ。)のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 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現状復旧は、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。
- 5 区分所有者は、第1項ただし書き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、この限りではない。
- 6 前項の申請及び承認手続きについては、第17条(専有部分の修繕等)第2項、第5項及び第7項の規定を準用する。ただし、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第22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。
- 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。
- 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、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。

（窓ガラス等の改良）

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、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 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5項及び第7項の規定を準用する。ただし、同上第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22条第2項の承認を受けた工事」に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その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 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

（管理費等）

第25条 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。

- ① 管理費
- ② 修繕積立金
- ③ ルーフバルコニー使用料
- ④ 駐車場使用料
- ⑤ バイク置場使用料
- ⑥ 駐輪場使用料
- ⑦ 上下水道料金

- ⑧ その他管理上必要と認められるもの
- 2 管理費、修繕積立金の額については、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 46 条に定める総会をいう。）において普通決議で決する。
- 3 前号に基づき算出した金額の 10 円未満の端数は四捨五入とする。
- 4 持分計算による床面積は壁芯計算に基づく。
- 5 管理費、修繕積立金の額の算定及び徴収にあたっては、専有部分、附属設備の使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

（ 承継人に対する債権の行使 ）

第 26 条 管理組合が第 25 条に規定する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（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は、競落による落札人）に対しても行うことができる。

（ 承継人に対する立替金の請求 ）

第 27 条 包括承継人及び特定承継人も含めて区分所有者となった者は、管理組合が立て替えた立替金を管理組合に納入しなければならない。

（ 管 理 費 ）

第 28 条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- ① 管理員人件費
- ② 公租公課
- ③ 共用設備の保守維持費及び運転費
- ④ 備品費、通信費その他の事務費
- ⑤ 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- ⑥ 経常的な補修費
- ⑦ 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- ⑧ 委託業務費
- ⑨ 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- ⑩ 管理組合の運営に要する費用
- ⑪ その他第 33 条（業務）に定める業務に要する費用（次条に規定にする経費を除く。）

（ 修繕積立金 ）

第 29 条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- ① 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- ② 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- ③ 敷地、共用部分等の変更
- ④ 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

要となる事項の調査

⑤ その他敷地、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の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な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第 1 項にかかわらず、円滑化法第 108 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 120 条のマンション敷地売却組合設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

4 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

5 修繕積立金については、管理費とは区分けして経理しなければならない。

（ 使 用 料 ）

第 30 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

（ 組合員の資格 ）

第 31 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 32 条 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。

- ① 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
- ② 専有部分を第三者に賃貸・無償貸与する場合
- ③ 入居した場合、家族の名簿、緊急連絡先、及び未入居の場合の緊急連絡先、又は変更があった場合の変更内容
- ④ 長期間留守にする場合
- ⑤ 専有部分内の改装工事を行う場合
- ⑥ 駐車場を使用申し込みする場合
- ⑦ 駐車場を解約する場合
- ⑧ バイク置場・自転車置場の使用申込をする場合

- ⑨ バイク置場・自転車置場の使用を解約する場合
 - ⑩ 集会室を使用申し込みする場合
 - ⑪ 防犯カメラの映像閲覧又は貸与を受ける場合
- 2 管理組合が第 36 条に定める業務を行うため、組合員または占有者は 第 37 条の鍵の預け入れ時に、下記各号に定める書面を管理組合に届け出なければならない。
- ① 「鍵引渡書」及び「鍵預り書」(ホームセキュリティ業務用)
 - ② 「緊急連絡者名簿」(ホームセキュリティ業務用)
 - ③ 「確約書」(ホームセキュリティ業務用)
- 3 前項の規定は、売買または相続等で専有部分を取得して組合員となる者及び新たに専有部分を占有することになった者にこれを準用する。
- 4 組合員又は占有者が下記各号の一に該当する場合は、速やかに管理組合に届け出を行い、その指示に従わなければならない。
- ① 第 2 項第 2 号における届出項目の一に変更が生じた場合
 - ② 第 37 条の鍵に変更等が生じた場合
 - ③ 専有部分内のホームセキュリティインターホン居室親機及び住戸玄関子機等(以下「ホームセキュリティ装置」という。)に不良、故障等が発生した場合、又は専有部分内の内装工事に伴うホームセキュリティ装置に移設等が生じる場合

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第 33 条 管理組合は、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。

- ① 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 52 条(議決事項)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
- ② 専有部分のホームセキュリティ業務
- ③ 組合管理部分の修繕
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 適正化法第 103 条(設計図書の交付等)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
- ⑦ 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- ⑧ 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
- ⑨ 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
- ⑩ 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- ⑪ 修繕積立金の運用
- ⑫ 官公署、町内会等との渉外業務
- ⑬ マンションの及び周辺の風紀、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
- ⑭ 広報及び連絡業務

- ⑮ 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- ⑯ 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 34 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

（専門的知識を有する者の活用）

第 35 条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第 2 条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

（ホームセキュリティ業務）

第 36 条 管理組合は、対象物件の機能維持及び安全を確保するため、下記各号に定める専有部分の防犯・防災に係る機械警備をホームセキュリティ業務として行うものとする。

- ① 専有部分のホームセキュリティ装置から、ガス漏れ又は非常通報の信号を受信した場合は、第 32 条第 2 項の規定により管理組合に対し届出をした連絡先に連絡し、異常事態の内容確認に着手する。又、結果異常事態の場合は関係機関に連絡するものとする。
 - ② 前号の内容確認を行うため、管理組合（第 34 条の場合においては当該受託者及び請負者を含む。）は第 37 条により預け入れられた玄関鍵を使用して、当該専有部分に立ち入ることができる。
 - ③ 前項の場合において、応急処置等に要した費用については、別途当該組合員又は占有者が負担するものとする。
- 2 組合員又は占有者は、管理組合が行う前項のホームセキュリティ業務の円滑かつ適正な実施のため、当該専有部分のホームセキュリティ装置をその負担と責任において常に適正な管理を行うものとする。
- 3 前項の適正な管理にともない、ホームセキュリティ装置の修理又は交換が必要なときは第 52 条第⑯号の場合を除き、組合員又は占有者はその負担において修理又は交換を行わなければならない。

（鍵の預け入れ）

第 37 条 組合員又は占有者は、管理組合が前条のホームセキュリティ業務を行うため、あらかじめ管理組合に当該専有部分の玄関鍵各 1 本を預け入れなければならない。

（ホームセキュリティ業務における免責事項）

第 38 条 組合員又は占有者が下記各号に一に該当する場合は、管理組合は一切その責任を負わないものとする。

- ① 第 32 条の届出がなかった場合

- ② 第 37 条の玄関鍵の預け入れがなかった場合及び玄関鍵を追加設置した場合
 - ③ 専有部分の電源が切れたとき、又はホームセキュリティ装置の故障、回線等が断線していたことにより当該専有部分から異常信号を正常に受信できなかった場合、その他第 36 条第 2 項の管理を怠った場合
 - ④ 第 36 条第 1 項第 2 号による専有部分内への立ち入りができなかった場合
 - ⑤ 前各号に定めるもののほか、管理組合の責に帰すことができない事由によりホームセキュリティ業務を行うことでできなかった場合
- 2 前項の規定は、売買又は相続等で専有部分を取得した組合員となる者及び新たに専有部分を占有することになった者にこれを準用する。

第3節 役 員

（ 役 員 ）

第 39 条 管理組合には、次の役員を置く。

- ① 理事長 1 名
 - ② 副理事長 1 名
 - ③ 会計担当理事 1 名
 - ④ 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 若干名
 - ⑤ 監事 1 名
- 2 理事及び監事は、本マンションに現に居住する組合員（組合員が法人の場合には、その役員又は従業員）のうちから、総会で選任する。又、現に居住する組合員の配偶者、又は同居する 2 親等以内の親族を役員とすることができる。
- 3 理事長、副理事長及びその他理事は、理事の互選により選任する。

（ 役員任期 ）

- 第 40 条 役員任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。なお、任期期間中であってもやむを得ない事情で役員を続けることができなくなった場合は、理事会の承認を得て辞任することができる。
- 2 役員に欠員が生じたときは、前条の第 2 項の規定にかかわらず理事会で補充選任できるものとし、その役員任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

（ 役員欠格条項 ）

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。

- ① 精神の機能の障害により役員の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
- ② 禁固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
- ③ 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。）

（ 役員の誠実義務等 ）

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。

（ 利益相互取引の防止 ）

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。

① 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

② 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき

（ 理 事 長 ）

第 42 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

① 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

② 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。

5 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。

（ 副 理 事 長 ）

第 43 条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

（ 理 事 ）

第 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の業務を担当する。

2 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに当該事実を監事に報告しなければならない。

3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

（ 監 事 ）

第 45 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

2 監事は、いつでも、理事及び第 42 条第 1 項第②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。

- 3 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。
- 4 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、も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、総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実もしくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総 会

（ 総 会 ）

第46条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3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。

（ 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、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。但し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第51条（総会の会議及び議事）第3項第①号、第②号もしくは第④号に掲げる事項の決議又は建替え決議もしくは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。
 - ① 建替えを必要とする理由
 - ② 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
 - ③ 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
 - ④ 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

6 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。

① 売却を必要とする理由

② 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b「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 次の事項

（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。

8 第49条（出席資格）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の5分の1以上及び第50条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは、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。

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 第2項により招集された臨時総会においては、第46条（総会）第5項にかかわらず、議長は総会に出席した組合員（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。）の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

（出席資格）

第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おいて、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1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面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。
 - ① 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。）又は一等親の親族
 - ② その組合員の住戸に同居する親族
 - ③ 他の組合員
- 6 代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

（総会の会議及び議事）

第51条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - ① 規約の制定、変更又は廃止
 - ② 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築物の耐震改修を除く。）
 - ③ 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起
 - ④ 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
 - ⑤ 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、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 6 前5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。

- 7 第3項第①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②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。
- 9 第3項第③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。
- 10 総会においては、第47条（招集手続）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。

- ① 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- ② 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- ③ 収支決算及び事業報告
- ④ 収支予算及び事業計画
- ⑤ 長期修繕計画の作成又は変更
- ⑥ 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- ⑦ 修繕積立金の保管及び用方法
- ⑧ 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
- ⑨ 第21条（敷地及び共用部分等の管理）第2項に定める管理の実施
- ⑩ 第29条（修繕積立金）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
- ⑪ 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項及び前条第3項第③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
- ⑫ 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- ⑬ 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
- ⑭ 区分所有法第62条（建替え決議）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
- ⑮ 第29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修繕積立金の取崩し
- ⑯ 第33条第1項第②号のホームセキュリティ業務における機器の経年劣化に伴う一斉交換の実施
- ⑰ 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- ⑱ その他管理組合の業務に関する重要事項

（ 議事録の作成、保管等 ）

第 53 条 総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の総会に出席した組合員がこれに署名しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧させなければならない。

この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（ 書面による決議 ）

第 54 条 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る時は、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

（ 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、次に掲げる業務を行う。

① 規約若しくは使用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

② 理事の職務の執行の監督

③ 理事長、副理事長及、会計担当理事、書記担当理事、防災担当理事の選任

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 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 前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 30 日以内の日を理事会の日とする理事会の招集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 次条第 1 項第⑤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 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 53 条第 2 項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。
- 5 理事が理事会に出席できない場合は、その配偶者若しくは成人に達した同居の親族に限り、代理出席を認める。

（ 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。
- ① 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - ② 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
 - ③ 長期修繕計画書の作成又は変更に関する案
 - ④ その他の総会提出議案
 - ⑤ 第 17 条、第 22 条及び第 23 条に定める承認又は不承認
 - ⑥ 第 62 条第 3 項に定める承認又は不承認
 - ⑦ 第 64 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措置の追行
 - ⑧ 第 71 条に定める勧告又は指示等
 - ⑨ 総会から付託された事項
 - ⑩ 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
 - ⑪ 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第 52 条（議決事項）の規定にかかわらず、理事会は、前項の第⑩号の決議をした場合においては、当該決議にかか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。

（ 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、調査又は検討の結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

（ 会 計 年 度 ）

- 第 60 条** 管理組合の会計は、毎年 10 月 1 日から翌年 9 月 30 日までとする。

（ 管理組合の収入及び支出 ）

第 61 条 管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等及び第 30 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 30 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 62 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 60 条（会計年度）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。
 - ① 第 28 条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - ② 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第 1 項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 4 前項の規定に基づき行った支出は、第 1 項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
 - 5 理事会が第 58 条（議決事項）第 1 項第⑩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（敷地及び共用部分等の管理）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 63 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 64 条 管理組合は、第 25 条に定める管理費等及び第 30 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 66 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。
 - 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 65 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議を経た場合は、その余剰金及び剰余金を修繕積立金会計に繰入れることができる。

- 2 管理費、修繕積立金に不足が生じた場合には、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。

（預金口座の開設）

第 66 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

（借入れ）

第 67 条 管理組合は第 29 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。

（帳票類の作成、保管）

第 68 条 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。

- 2 理事長は、第 33 条（業務）第③号の長期修繕計画書、同上第⑤号の設計図書及び同条第⑥号の修繕等の履歴情報を保管し、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。

- 3 理事長は、第 53 条（議事録の作成、保管等）第 3 項（第 55 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 76 条（規約原本等）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による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第 69 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条（共有持分）に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑 則

（義務違反者に対する措置）

第 70 条 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 71 条** 区分所有者もしくは同居人又は専有部分の貸与を受けた者、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、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もしくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等も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。
- ① 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追求すること
- ② 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 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 72 条** この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する大津地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第 52 条第 1 項第⑩号に関する訴訟についても、同様とする。

（ 市及び近隣住民並びに町内会等との協定の遵守 ）

- 第 73 条** 区分所有者は、売主が対象物件の建築にあたり、滋賀県・大津市又は近隣住民並びに町内会等との協定を継承し、これを誠実に遵守しなければならない。
- ① 対象物件が原因となり近隣に電波障害が発生した場合には、電波障害を受ける近隣居住者に対し、次の措置を行うことを承諾するものとする。
- （イ） 近隣用共視聴設備を電波障害を受ける近隣地区の居住者に対し建物存続期間中無償で使用させること
- ※ 近隣用共視聴設備とは次のものを指す。
- a 建物の屋上等に設置する近隣用共視聴アンテナ設備

- b 電波障害を受ける近隣地区の居住者各戸の外壁に付ける保安器
- c a と b を繋ぐケーブル及び分配器等
- (ロ) 近隣用共視聴設備は、区分所有者全員の共有とし、その維持管理、電柱共架料及び取替費用等については、区分所有者全員の負担とする
- (ハ) 近隣地区の居住者より近隣用共視聴設備の保守点検、取替あるいは新たな設備等の要求があった場合には、これに協力すること。また、管理組合の許可を得て近隣居住者、施工業者等関係者が立ち入ること。
- ② 日常ごみは他の居住者や近隣住民に迷惑をかけないように、ごみの種類によって所定の処理をし、必ずごみ収集指定日の定められた時間までに、所定の場所に搬出する事。
- ③ バルコニー等の手すりに寝具、または洗濯物等をかけるような美観を損なう行為をやめること。
- ④ 近隣住民との融和をはかるために、地元自治会組織に管理組合で加入した場合は、自治会費を毎月負担すること。
- ⑤ 近隣家屋及び住民への迷惑行為（不法駐車等）、及び不快の念を抱かせる行為、公序良俗に反する行為をしないこと。
- ⑥ 対象物件を暴力団（団体もしくは多衆の威力を背景として暴力的不法行為を行い、または行うおそれのある者によって構成されている団体）の事務所・たまり場として使用したり、暴力団組織の表示等をしたり、賭博開帳の場、競輪・競馬等の「のみ行為」の取次所、売春の斡旋所、麻薬、覚醒剤の密売所、その他刑罰法令に触れるような行為をしないこと。
- ⑦ 区分所有者は、対象物件建設地の環境を十分に確認のうえ売買契約を締結し、締結後は区分所有者又は占有者は売主に対し住環境及び近隣関係について苦情を申し出ず、また住環境及び近隣環境が変化しても区分所有者等は損害賠償、その他の異議を申し出ないものとする。

（ 細 則 ）

第 74 条 総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合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 75 条 規約及び使用細則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 76 条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約 1 通を作成しこれを規約原本とする。

- 2 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による請求があったときは、規約原本を閲覧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し、署名押印した上で、この書面を保管する。

- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 74 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第 2 項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、所定の指定場所に、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の閲覧については、第 51 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9章 附 則

（規約の発効）

- 第 77 条** この規約は、2021年12月13日から効力を発する。
従前の規約は、この規約の効力の発生に伴い廃止する。

《別表第 1》 対象物件の表示（第 4 条（対象物件の範囲）関係）

物件名		ネオハイツ石山
敷地	所在地 (地番)	滋賀県大津市北大路 3 丁目 5 7 1 番 2 6
	面積	実測面積 4,995.60 m ²
	権利関係	区分所有者の共有持分割合による敷地利用権
建物		
	構造等	R C 造 地上 5 階、地下 1 階 塔屋 1 階 共同住宅 建築面積 1,830.89 m ² 建築延床面積 6,997.81 m ²
	専有部分	住戸 9 1 戸

《別表第 2》 共用部分の範囲

1 専有部分に属さない「建物の部分」

玄関ポーチ・専用門扉（A・B12・I 各タイプ）、エントランスホール、風除室、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、エレベーター機械室、電気室、ポンプ室、基礎、外壁、バルコニー、ルーフバルコニー、ドライエリア、構造柱、構造梁、屋上、塔屋、床スラブ、パイプスペース、メーターボックス、界壁、その他基本的構造部分等

2 専有部分に属さない「建物の附属物」

エレベーター設備、オートロック設備、給排水衛生設備、電気設備（受変電・配線設備等）、換気設備、ガス配管設備、照明設備（共用照明灯等）、受水槽、防火水槽、消火補給水槽、消防設備（非常警報設備等）、集合郵便受け、植栽物、駐車場、外灯、車路、通路、受信受像設備（テレビ共聴設備等）、自転車置場、散水栓、ごみ置場、コンクリートブロック塀、フェンス、プレイロット等

3 規約共用部分（「建物の区分所有等に関する法律」第 4 条第 2 項による。）

管理人室、集会室（湯沸室、倉庫、トイレ）

《別表第3》 バルコニー等の専用使用权

名称	バルコニー ルーフバルコニー ドライエリア	玄関・窓ガラス 網戸・門扉 手摺・窓枠 扉枠・面格子
専用使用部分	バルコニー ルーフバルコニー ドライエリア パンフレット 図面参照	玄関・窓ガラス 網戸・門扉 手摺・窓枠 扉枠・面格子 の各部分 パンフレット 図面参照
専用使用者	付設住戸 区分所有者	同左
用法	通常のバルコニー等 としての用法 緊急避難時の通路 としての用法	通常の玄関扉等としての 用法
期間	区分所有権の 存続期間	同左
使用料の要否	ルーフバルコニー は有償	無償
使用料の帰属先	管理組合が受領し 管理費に充当	
費用負担	ルーフバルコニー 専用庭は使用者負担	

