

ルネ大津団地 管理規約

ルネ大津団地管理規約 目次

	頁
第1章 総 則	
第1条（目的及び団地建物所有者の役割）	1
第2条（定 義）	1
第3条（規約及び団地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（規約及び団地総会の決議の効力）	2
第6条（管理組合法人）	2
第2章 専有部分等の範囲	
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 土地及び共用部分等の共有	
第9条（共 有）	2
第10条（共有持分）	2
第11条（分割請求及び単独処分の禁止）	2
第4章 用 法	
第12条（専有部分の用途）	2
第13条（土地及び共用部分等の用法）	3
第14条（バルコニー等の専用使用権）	3
第15条（駐車場の使用）	3
第16条（有料駐輪場の使用）	3
第17条（土地及び共用部分等の第三者の使用）	3
第18条（専有部分の修繕等）	4
第19条（ペット飼育の禁止）	4
第20条（使用細則）	4
第21条（専有部分の貸与及び譲渡）	4
第5章 管 理	
第1節 総 則	
第22条（団地建物所有者の責務）	5
第23条（土地及び共用部分等の管理）	5
第24条（窓ガラス等の改良）	6
第25条（必要箇所への立入り）	6
第26条（損害保険）	6
第2節 費用の負担	
第27条（管理費等）	7
第28条（承継人に対する債権の行使）	7

第29条（管理費）	7
第30条（修繕積立金）	7
第31条（有事の際の特別措置）	8
第32条（使用料）	8

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

第33条（組合員の資格）	8
第34条（届出義務）	8

第2節 管理組合法人の業務

第35条（業 務）	9
第36条（業務の委託等）	9
第37条（専門的知識を有する者の活用）	9

第3節 役 員

第38条（役 員）	9
第39条（相談役）	10
第40条（役員の任期）	10
第41条（役員の欠格条項）	10
第42条（役員の誠実義務等）	10
第43条（利益相反取引の防止）	10
第44条（理事長）	11
第45条（副理事長）	11
第46条（理 事）	11
第47条（監 事）	11

第4節 団地総会

第48条（団地総会）	12
第49条（招集手続）	12
第50条（組合員の団地総会招集権）	13
第51条（出席資格）	13
第52条（議決権）	13
第53条（団地総会の会議及び議事）	13
第54条（議決事項）	14
第55条（議事録の作成、保管等）	15
第56条（書面又は電磁的方法による決議）	15

第5節 理事会

第57条（理事会）	16
第58条（招 集）	16
第59条（理事会の会議及び議事）	16
第60条（議決事項）	16
第61条（専門委員会の設置）	17

第7章 会 計

第62条（会計年度）	17
第63条（管理組合法人の収入及び支出）	17
第64条（収支予算の作成及び変更）	17
第65条（会計報告）	18
第66条（管理費等の徴収）	18
第67条（管理費等の過不足）	18
第68条（預金口座の開設）	18
第69条（借入れ）	18
第70条（帳票類等の作成、保管）	18
第71条（消滅時の財産の清算）	19

第8章 棟総会

第72条（棟総会）	19
第73条（区分所有者の棟総会招集権）	19
第74条（招集手続）	19
第75条（出席資格）	20
第76条（議決権）	20
第77条（議決事項）	21
第78条（棟総会の会議及び議事）	21
第79条（議事録の作成、保管等）	21
第80条（義務違反者に対する措置）	22

第9章 雑 則

第81条（理事長の勧告及び指示等）	22
第82条（合意管轄裁判所）	22
第83条（協定の遵守）	23
第84条（上下水道料金）	23
第85条（細 則）	23
第86条（規約外事項）	23
第87条（規約原本等）	23
第88条（規約、細則の編集、校正、手入）	24

附 則

第1条（規約の発効）	24
第2条（ペット飼育に関する特例）	24

<別 表>

別表第1 対象物件の表示（第4条関係）	25
別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第7条関係）	26
別表第2の添付図	27
別表第3 共用部分の範囲（第8条関係）	28
別表第4 土地及び共用部分等の共有持分の割合（第10条関係）	29

別表第5	バルコニー等の専用使用権（第14条関係）	30
別表第6	住戸タイプ別・棟別専有面積表	30

ルネ大津団地管理規約

第1章 総 則

第1条（目的及び団地建物所有者の役割）

この規約は、ルネ大津団地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、団地建物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。

この目的を達成するために、団地建物所有者は、自らが構成する管理組合法人の一員としての役割を十分に認識して、管理組合法人の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすように努めなければならない。

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 団地建物所有者 区分所有法第65条の団地建物所有者をいう。
- 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という。）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 七 土地 区分所有法第65条の土地をいう。
- 八 団地総会 区分所有法第65条の集会をいう。
- 九 棟総会 区分所有法第3条の集会をいう。
- 十 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 十一 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 十二 専用使用部分 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。
- 十三 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
- 十四 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。

第3条（規約及び団地総会の決議の遵守義務）

- 1 団地建物所有者及び占有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び団地総会の決議を誠実に遵守しなければならない。
- 2 団地建物所有者及び占有者は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約及び団地総会の決議の効力）

- 1 この規約及び団地総会の決議は、団地建物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、団地建物所有者がこの規約及び団地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（管理組合法人）

- 1 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって区分所有法第47条に定める法人としてルネ大津団地管理組合法人（以下「管理組合法人」という。）を構成する。
- 2 管理組合法人は、事務所をルネ大津団地内に置く。
- 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

第7条（専有部分の範囲）

- 1 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。
 - 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、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠及び窓ガラスは、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帰属については、別表第2のとおりとする。

第8条（共用部分の範囲）

対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第3に掲げるとおりとする。

第3章 土地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

第10条（共有持分）

各団地建物所有者の共有持分は、別表第4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 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
- 2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土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 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 団地建物所有者は、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 団地建物所有者は、その専有部分を暴力団（暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律第2条第1項第2号に規定する「暴力団」をいう）、暴力団関係企業・団体、総会屋、及びその他の反社会的勢力（以下、これらを総称して「反社会的勢力等」という）の事務所として使用してはならない。又、反社会的勢力等の関係者を出入りさせてはならない。

第13条（土地及び共用部分等の用法）

団地建物所有者は、土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 団地建物所有者は、別表第5に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、網戸、専用庭、防犯警報設備及びテレビコンセント（以下この条、第23条第1項及び別表第5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 専用庭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 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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 専用使用权を有しているバルコニー等の使用につき使用者の過失により生じた損害は、使用者がその責を負うものとする。

第15条（駐車場の使用）

- 1 管理組合法人は、別添の配置図に示す駐車場について、使用を希望する団地建物所有者（その配偶者及び成人の家族を含む）に限り、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する者は、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 駐車場の使用については別に定める「駐車場使用に関する細則」及び「駐車場使用契約書」による。
- 4 駐車場を使用する者は、他の団地建物所有者又はその他の者に当該駐車場の権利を譲渡若しくは貸与してはならない。
- 5 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

第16条（有料駐輪場の使用）

- 1 管理組合法人は、有料駐輪場について、使用を希望し、現に居住する団地建物所有者及び占有者（それぞれの同居する家族を含む）に限り、有料駐輪場使用契約により使用させることができる。
- 2 前項により有料駐輪場を使用する者は、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。
- 3 前項の駐輪場使用料は、自転車、総排気量が125cc以下の原付、及び自動二輪車等、並びに125ccを超える自動二輪車等、及び電動車いす（シニアカー）を区分して別に定める。
- 4 有料駐輪場の使用については別に定める「有料駐輪場使用に関する細則」及び「有料駐輪場使用契約書」による。

第17条（土地及び共用部分等の第三者の使用）

- 1 管理組合法人は、次に掲げる土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、管理事務所、清掃員控室、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（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 変電室・・関西電力株式会社

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合法人は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等(駐車場、有料駐輪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18条(専有部分の修繕等)

- 1 団地建物所有者は、その専有部分について、次の各号の修繕、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。)行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第38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。

一 床のフローリングの設置及び変更
二 ユニットバス、キッチン、洗面所の変更及び設置
三 主要構造物に取り付けるエアコンの設置
四 配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替え
五 間取りの変更
六 給湯器等の設置・取替え

- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した「専有部分修繕工事承認申請書」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、承認しようするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第57条に定める理事会をいう。以下同じ。)にて別に定める「専有部分の修繕等に関する細則」に基づき審議し、理事会の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 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、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7 団地建物所有者は、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。

第19条(ペット飼育の禁止)

団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等を飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

第20条(使用細則)

対象物件の使用については、別に定める使用細則によるものとする。

第21条(専有部分の貸与及び譲渡)

- 1 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与又は譲渡する場合には、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、団地建物所有者は、その貸与又は譲渡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。

らない。

- 3 団地建物所有者は、その所有する住戸を賃貸（借上げ社宅、寮、1つの専有部分を複数人で使用するシェアハウスを含む）を目的とする他の団地建物所有者又は第三者に対し貸与又は譲渡してはならない。管理組合法人は実態把握に必要なときは、団地建物所有者に賃貸契約書の写しの提出を求めることができる。
- 4 団地建物所有者は、反社会的勢力等その他これらに類する団体及びその構成員並びにその他の事業所、作業所、又は風俗営業店舗等に、その専有部分を貸与又は譲渡してはならない。
- 5 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与又は譲渡する場合には、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又は譲渡に係る契約に定めなければならない。
 - 一 契約の相手方が第3項に規定する賃貸目的の者ではないこと。
 - 二 契約の相手方が第4項に規定する反社会的勢力等その他これらに類する団体及びその構成員、並びにその事務所、作業所、又は風俗営業店舗等ではないこと。
 - 三 契約後において前号に該当する者にならないことを確約すること。
 - 四 契約の相手方が本条に違反していることが判明した場合には、何らの催告を要せずして、団地建物所有者当該契約を解約することができること。
 - 五 団地建物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、団地建物所有者に代理して解約権を行使することができること。
- 6 前項の場合において、団地建物所有者は、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、契約の相手方に反社会的勢力等ではないこと及び契約後において反社会的勢力等の関係者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。

第5章 管 理

第1節 総 則

第22条（団地建物所有者の責務）

団地建物所有者は、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。

第23条（土地及び共用部分等の管理）

- 1 土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棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の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 団地建物所有者は、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、土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団地建物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18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23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団地建物所有者が負担する。

- 6 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又は理事会の決議によらず、土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。

第24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 団地建物所有者は、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、当該工事を当該団地建物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18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24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24条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

第25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 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。

第26条（損害保険）

- 1 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合法人が次の各号に掲げる損害保険及び賠償責任保険の契約を締結することを承認する。
 - 一 共用部分等の火災保険及び地震保険
 - 二 共用部分等のガラス保険及び機械保険
 - 三 施設管理者賠償責任保険
 - 四 役員賠償責任保険
 - 五 個人賠償責任保険
 - 六 その他必要な各種保険
- 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、団地建物所有者を代理する。

第2節 費用の負担

第27条（管理費等）

- 1 団地建物所有者は、土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。）を管理組合法人に納入しなければならない。
 - 一 管理費

- 二 修繕積立金
- 三 運営協力費
- 2 管理費及び修繕積立金の額については、各団地建物所有者の団地共用部分の共用持分に
応じて算出するものとする。
- 3 ルネ大津団地に居住しない団地建物所有者は、第1項第三号の運営協力費を負担しな
ければならない。
- 4 前項の運営協力費の額は、当該団地建物所有者が支払う管理費の10%とする。ただ
し、100円未満を切り捨てて計算する。
- 5 運営協力費は管理費に充当する。

第28条（承継人に対する債権の行使）

管理組合法人が管理費等について有する債権は、団地建物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29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 共用部分等に係る電気料金
- 二 共用部分等に係る上下水道料金
- 三 公租公課
- 四 共用設備の保守維持費及び運転費
- 五 備品費、通信費その他の事務費
- 六 共用部分等に係る損害保険料及び賠償責任保険料
- 七 経常的な補修費
- 八 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 九 自治会活動負担費等諸雑費
- 十 委託業務費
- 十一 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十二 地域コミュニティにも配慮した住民間のコミュニティ形成に必要な費用
- 十三 管理組合法人の運営に必要な費用
- 十四 その他第32条に定める業務に必要な費用（次条に規定する経費を除く。）

第30条（修繕積立金）

- 1 管理組合法人は、各団地建物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、土地及び共用部分等の、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 土地及び共用部分等の変更
 - 四 建物の建替え及びマンション敷地売却及び敷地分割（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 その他土地及び共用部分等の管理に関し、団地建物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70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決
議」という。）又は一括建替えに関する団地建物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（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が必要がある場合には、その経費に充当するた
め、管理組合法人は、修繕積立金から管理組合法人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、修繕積立金から管理組合法人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 第1項にかかわらず、円滑化法第115条の4第1項の敷地分割決議（以下「敷地分割決議」という。）の後であっても、円滑化法第168条の敷地分割組合（以下「敷地分割組合」という。）の設立の認可までの間において、敷地分割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、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 5 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 6 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。

第31条（有事の際の特別措置）

管理組合法人は、第77条に基づく共用部分の復旧又は建替えが決議されたときは、管理費等について次のとおり取り扱う。

- 一 修繕積立金は、各棟の共有持分割合に応じて当該棟が保有する残高に相当する額を限度として、復旧又は建替えの資金として貸出することができる。
- 二 前項の場合、貸出金の返済について返済計画を作成し、団地総会及び当該棟総会の決議を得なければならない。
- 三 建替えが決議されたときは、建物の解体から完成までの期間中は、当該棟の団地建物所有者が負担する管理費、修繕積立金及び運営協力費の負担を免除する。

第32条（使用料）

駐車場使用料その他土地及び共用部分に係る使用料（以下「使用料」という。）、並びにその他共用部分等からの収益は、土地及び共用部分等の管理に要する費用に充当するほか、修繕積立金として積み立てることができる。

第6章 管理組合法人

第1節 組合員

第33条（組合員の資格）

組合員の資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

第34条（届出義務）

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

第35条（業務）

管理組合法人は、建物並びにその土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土地及び共用部分等（以下本条及び第54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な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 団地建物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 土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 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 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
- 十五 管理組合法人の解散時における残余財産の清算及び建物取り壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
- 十六 その他建物並びにその土地及び附属施設の管理に関する業務

第36条（業務の委託等）

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。

第37条（専門的知識を有する者の活用）

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

第38条（役員）

- 1 管理組合法人に次の役員を置く。
 - 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 3名（各棟に1名を置く。）
 - 三 会計担当理事 1名
 - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 11名以上14名以下
 - 五 監事 1名
- 2 理事及び監事は、ルネ大津団地に現に居住する組合員のうちから、団地総会で選任し、又は解任する。
- 3 各棟から選任する理事の数は、1号棟4名以上5名以下、2号棟4名以上5名以下、3号棟3名以上4名以下とする。
- 4 組合員の配偶者及び成人の同居親族で、ルネ大津団地に現に居住する者は理事に選任することができる。
- 5 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。
- 6 役員予定者の選任方法は、別に定める「役員選出及び選任方法に関する細則」による。

第39条（相談役）

- 1 管理組合法人は、相談役若干名を置くことができる。
- 2 相談役はルネ大津団地に現に居住する役員経験者の中から、理事長が推薦し、理事会で承認を得て委嘱する。
- 3 相談役は、理事長の諮問に対して答申するほか、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決権は有しない。
- 4 委嘱期間は1年とする。ただし理事会の承認があれば再任は妨げない。
- 5 相談役には、別に定めるところにより、手当を支給する。

第40条（役員の任期）

- 1 役員の任期は、その選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定期総会の終了時までとし、原則毎年半数を改選する。ただし、再任を妨げない。
- 2 任期途中で、役員が転出、死亡その他の事由により欠けたときは、理事会の決議で補欠の役員を選出することができる。ただし、理事総数が11名以上あるときは、補欠の理事を選任しないでおくことができる。
- 3 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 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。
- 5 役員が組合員でなくなった場合又は居住しなくなった場合（理事については前条第4項を含む）その役員はその地位を失う。

第41条（役員の欠格条項）

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もの
- 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（暴力団員その他の反社会的勢力等の構成員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。）

第42条（役員の誠実義務等）

- 1 役員は、法令、規約及び使用細則・規定・規則など緒細則（以下「使用細則等」という。）並びに団地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應ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。
（第43条に移記）

第43条（利益相反取引の防止）

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。

第44条（理事長）

- 1 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、使用細則等又は団地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、区分所有法第49条第4項に定める管理組合法人を代表すべき理事（以下

「代表理事」という。)とし、その旨登記するものとする。

- 3 理事長は、定期総会において、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。
- 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、監事が管理組合法人を代表する。

第45条（副理事長）

- 1 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。
- 2 理事長が欠けたときは、副理事長の中から理事会において理事長を選任し、当該理事長がその職務を行う。この場合は速やかにその旨登記するものとする。
- 3 副理事長は、第38条第1項第二号により選任された当該棟を代表し、棟の必要な職務を遂行する。
- 4 第2項の理事長選任により副理事長が欠けた棟においては、理事会で、当該棟の理事のなかから副理事長を選任する。

第46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。

第47条（監 事）

- 1 監事は、管理組合法人の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地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44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、理事の業務の執行及び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、並びに第5項により管理組合法人を代表する場合において必要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、団地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。
- 9 監事は、理事長の利益と管理組合法人の利益が相反する事項については、管理組合法人を代表するものとする。
- 10 監事は区分所有法第50条にいう管理組合法人の監事とする。

第4節 団地総会

第48条（団地総会）

- 1 管理組合法人の団地総会は、総組合員で組織する。
- 2 団地総会は、定期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、定期総会を、毎年1回新会計年度開始以後2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 団地総会の議長は、理事長又は理事長が指名する理事が務める。

第49条（招集手続）

- 1 団地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（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは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53条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、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承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。
- 6 会議の目的が一括建替え決議であるときは、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 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
- 7 会議の目的が敷地分割決議であるときは、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 円滑化法第102条第2項第1号から第3号までのいずれかに該当するものとして同条1項の認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」という。）の除却の実施のために敷地分割を必要とする理由
 - 二 敷地分割後の当該特定要除却認定マンションの除却の実施方法
 - 三 マンションの建替え等その他の団地内建物における良好な居住環境を確保するための措置に関する中長期的な計画が定められているときは、当該計画の概要
- 8 一括建替え決議又は敷地分割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。
- 9 第51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。
- 10 第1項（会議の目的が建替え承認決議又は一括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50条（組合員の団地総会招集権）

- 1 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第52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、一括建替え決議又は敷地分割決議であるときは、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48条第5項にかかわらず、議長は、団地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。

第51条（出席資格）

- 1 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。
- 2 団地建物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、団地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、団地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52条（議決権）

- 1 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団地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
- 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。

第53条（団地総会の会議及び議事）

- 1 団地総会の会議（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 団地総会の議事は、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団地総会の議事は、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（第77条第一号の場合を除く。）
 - 二 土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55条第1項第三号の管理組合法人の解散
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 その他団地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 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第52条第1項にかかわらず建替え

を行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。

- 5 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7 一括建替え決議は、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（第52条第1項にかかわらず、当該団地内建物の土地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれの区分所有者の3分の2以上及び議決権（第52条第1項に基づき、住戸1戸につき各1個の議決権割合による。）総数3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8 敷地分割決議は、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（第52条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持ち分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。
- 9 前8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。
- 10 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。
- 11 第3項第二号において、土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。
- 12 団地総会においては、第49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54条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、団地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（第77条第一号の場合を除く。）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30条第1項に定める特別の管理の実施（第77条第三号及び第四号の場合を除く。）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30条第2項、第3項、又は第4項に定める建替え等及び敷地分割に係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 八 第31条に定める有事の際の特別措置
- 九 修繕積立金の保管及び運用方法
- 十 第23条第2項に定める管理の実施
- 十一 区分所有法第55条第1項第三号の管理組合法人の解散
- 十二 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十三 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十四 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
- 十五 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 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

十七 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

十八 円滑化法第115条の4第1項の場合の敷地分割

十九 その他管理組合法人の業務に関する重要事項

第55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名の団地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名の団地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56条（書面又は電磁的方法による決議）

- 1 規約により団地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 規約により団地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 規約により団地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、団地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 団地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

第57条（理事会）

- 1 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団地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。

第58条（招 集）

- 1 理事会は、理事長が招集する。
- 2 理事が3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。
- 4 理事会の招集手続については、第49条（建替え承認決議、一括建替え決議又は敷地分割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10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。

第59条（理事会の会議及び議事）

- 1 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3分の2以上の多数で決する。
- 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55条（第6項を除く。）の規定を準用する。ただし、第55条第3項中「団地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60条（議決事項）

- 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。
 - 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（第77条第一号の場合を除く。）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 その他の団地総会提出議案
 - 五 第18条、第23条及び第24条に定める承認又は不承認
 - 六 第64条第3項に定める承認又は不承認
 - 七 第66条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - 八 第81条に定める勧告又は指示等
 - 九 団地総会から付託された事項
 - 十 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
 - 十一 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
- 2 第54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修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

第61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、理事会の下部諮問機関として理事会から付託された業務を行う。
- 3 専門委員会は、付託された業務の結果について提案書を作成して理事会に答申する。
- 4 委員には、別に定めるところにより、手当を支給する。

- 5 専門委員会の運営等に関する事項については、別に定める「専門委員会運営に関する細則」の規定による。

第7章 会計

第62条（会計年度）

管理組合法人の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第63条（管理組合法人の収入及び支出）

管理組合法人の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

第64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定期総会に提出し、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62条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
 - 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
 - 二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、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60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23条第6項の規定に基づき、土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。

第65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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

第66条（管理費等の徴収）

- 1 管理組合法人は、第27条に定める管理費等及び第32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68条に定める口座に受け入れることとし、当月分は所定の期日までに一括して徴収する。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。
- 7 理事長は、団地建物所有者が管理費等及び使用料について3か月を超えて滞納した場合、理事会の決議を経て、当該団地建物所有者に掲示をもって通知することができる。

第67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等に充当する。
- 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27条第2項から第4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68条（預金口座の開設）

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。

第69条（借入れ）

管理組合法人は、第30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70条（帳票類等の作成、保管）

- 1 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35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55条第5項（第59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74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55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71条（消滅時の財産の清算）

管理組合法人が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める各団地建物所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に帰属するものとする。

ただし、第53条第3項第三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をすることができない。

第8章 棟総会

第72条（棟総会）

- 1 棟総会は、区分所有法第3条の集会とし、ルネ大津団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟を代表する副理事長は、この規約第77条に定める議決事項の決議を行う場合及び理事会の決議で承認を得た場合に棟総会を招集することができる。
- 3 棟総会の議長は棟を代表する副理事長が務める。

第73条（区分所有者の棟総会招集権）

- 1 区分所有者は、当該棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第76条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、棟総会を招集することができる。
- 2 前項により招集された棟総会においては、前条第3項の規定にかかわらず、議長は、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

第74条（招集手続）

- 1 棟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、目的及び議案の要領を示して、当該棟の区分所有者に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、管理組合法人に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出がない区分所有者に対しては、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区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、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 会議の目的が建替え決議であるときは、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
- 5 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、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）外壁等の剝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
- 6 建替え決議又はマンション敷地売却決議を目的とする棟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区分所有者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75条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、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75条（出席資格）

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、棟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、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

第76条（議決権）

- 1 棟総会において、当該棟の区分所有者は、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、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の区分所有者とみなす。
- 3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
- 4 区分所有者は、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 区分所有者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 その区分所有者の配偶者又は一親等の親族
 - 二 その区分所有者の住戸に同居する親族
 - 三 他の区分所有者
- 6 代理人は、代理権を証する書面を、棟総会を招集する者に提出しなければならない。
- 7 区分所有者は、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 区分所有者又は代理人は、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。

第77条（議決事項）

次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
- 四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費の支出
- 五 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
- 六 区分所有法第69条第7項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと
- 七 第31条の修繕積立金の借入れ及び借入金の返済計画の作成
- 八 建替え等に係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の修繕積立金の取崩し

第78条（棟総会の会議及び議事）

- 1 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の4分の3以上及び第76条第1項に定める

議決権総数の4分の3以上で決する。

- 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。
 - 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
 - 三 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査の実施及びその経費の支出
 - 四 第31条の修繕積立金の借入れ及び借入金の返済計画の作成
- 3 前条第五号の建替え決議及び第六号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付する旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 4 マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、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。
- 5 前3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、出席区分所有者とみなす。
- 6 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者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。
- 7 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
- 8 棟総会においては、第74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79条（議事録の作成、保管等）

- 1 棟総会の議事については、議長は、書面又は電磁的方法により、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名の棟総会に出席した区分所有者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、議事録が電磁的方法により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名の棟総会に出席した区分所有者が電子署名しなければならない。
- 5 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
- 6 理事長は、議事録を保管し、その棟の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、議事録の閲覧（第55条第5項の閲覧をいう。）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。
- 7 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80条（義務違反者に対する措置）

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。

第9章 雑 則

第81条（理事長の勧告及び指示等）

- 1 団地建物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「団地建物所有者等」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団地建物所有者等に対し、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 団地建物所有者は、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 団地建物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、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地及び共用部分等及び附属施設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 土地及び共用部分等及び附属施設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、団地建物所有者のために、訴訟の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29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、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物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49条第2項及び第3項の規定を準用する。

第82条（合意管轄裁判所）

- 1 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77条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第83条（協定の遵守）

団地建物所有者は、管理組合法人が行政機関又は近隣と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

第84条（上下水道料金）

- 1 対象物件の上下水道料金は、水道局が設置した親メーターに基づき、各専有部分及び共用部分等で使用した分を合わせて管理組合法人が一括支払うものとする。
- 2 管理組合法人は各専有部分の上下水道料金を、各戸に設置した子メーターに基づき、水道局の料金基準に従い毎月徴収する。
- 3 第1項の支払額と前2項の徴収総額に余剰が生じたときは管理費に充当し、不足が生じたときは管理費より補填する。
- 4 第2項の各専有部分の上下水道料金は第66条第1項に定める管理費等の徴収方法によるほか、滞納などの措置等については第66条第2項から第5項を準用する。
- 5 理事長は、上下水道料金の滞納が3か月を超えた場合、理事会の決議を経て、当該住戸の住戸番号を掲示し、水道の供給を停止することができる。

第85条（細 則）

団地総会、棟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、その他管理に関する事項については、別に細則を定めることができる。

第86条（規約外事項）

- 1 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、団地総会の決議により定める。

第87条（規約原本等）

- 1 この規約を証するため、理事長及び団地建物所有者2名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。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、団地建物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団地総会決議又は棟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団地総会又は棟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保管する。
- 4 団地建物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団地総会又は棟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20条に基づく使用細則及び第85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55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88条（規約、細則の編集、校正、手入）

第53条第3項に基づいて変更した規約及び第85条の細則を編集する際に、その文章表現、誤字、脱字その他校正作業に伴って行う条文及び様式番号等の手入は同条の総会決議を要することなく理事会の決議によるものとする。

附 則

第1条（規約の発効）

- 1 この規約は、平成18年4月1日から効力を発する。
- 2 この規約は、平成30年4月1日に改正、効力を発する。
- 3 この規約は、令和元年9月14日に改正、効力を発する。
- 4 この規約は、令和4年5月15日に改正、効力を発する。
- 5 この規約は、令和6年5月12日から効力を発する。ただし、電磁的方法及びWEB会議システム等の規定についてはその準備が整いかつ理事会でその規定を適用する旨の決議がされることを条件にその効力を発する。

第2条（ペット飼育に関する特例）

- 1 管理規約第19条において、ペット飼育は禁止となっているが、一定の条件のもと、理事長に飼育を許可されたものはこの限りではない。
- 2 ペット飼育者は、ペットを飼っていない人々の立場を尊重し、飼育に当たってはこのこと

を十二分に配慮しなければならない。

3 ペット飼育条件及び飼育に当たっての遵守事項については、別に定める「ペット飼育に関する細則」による。

4 前2項が著しく阻害されると判断されるときは、団地総会の決議により、本条を廃止することができる。

5 理事会は、毎年3月31日現在において、飼育頭数、飼育状況について1年間の総括を行い、その結果を定期団地総会にて報告するものとする。

このペット飼育に関する特例は平成20年5月1日から効力を発する。

別表第 1 対象物件の表示（第 4 条関係）

物 件 名		ルネ大津団地	
建物所在地（各棟住居表示）		滋賀県大津市におの浜二丁目 2 番 1、2、3	
管理組合名		ルネ大津団地管理組合法人	
住所（管理事務所）		滋賀県大津市におの浜二丁目 2 番 2-105	
土地	所 在 地（地 番）		滋賀県大津市におの浜二丁目 1 番 23
	面 積		12,159.92 ㎡
	権利関係		所有権（共有持分割合による共有）
建 物	ルネ大津 一号棟	構 造 等	鉄筋鉄骨コンクリート造 地上 11 階 塔屋 2 階建 延べ面積 14,261.77 ㎡ 建築面積 1,190.03 ㎡
		専 有 部 分	住戸戸数 153 戸 延べ面積 10,176.00 ㎡
	ルネ大津 二号棟	構 造 等	鉄筋鉄骨コンクリート造 地上 11 階 塔屋 2 階建 延べ面積 13,964.57 ㎡ 建築面積 1,270.22 ㎡
		専 有 部 分	住戸戸数 150 戸 延べ面積 10,071.50 ㎡
	ルネ大津 三号棟	構 造 等	鉄筋鉄骨コンクリート造 地上 10 階 塔屋 2 階建 延べ面積 10,825.92 ㎡ 建築面積 962.72 ㎡
		専 有 部 分	住戸戸数 119 戸 延べ面積 7,276.08 ㎡
附 属 施 設	プレイロット、駐車場、自転車置場、有料駐輪場、専用庭、塀、植込み、外灯、放送及び防犯カメラ、案内板、防火水槽、ごみ集積所、屋外給水配管設備、污水管、雨水排水管及びその他の屋外の配線・配管設備並びにこれらに附属する施設等団地内に存する施設		

別表第2 専有部分の専用に供される設備の帰属（第7条関係）

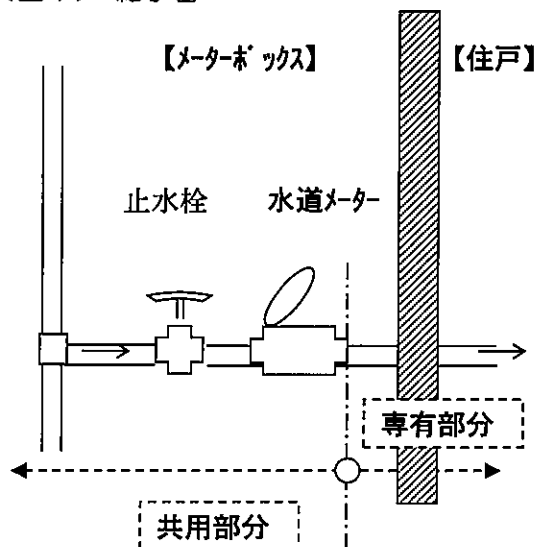
設備	専有部分・共用部分の範囲
1. 給水管 <図1>	水道メーターとの接続部から専有部分に至る横枝管は専有部分とする。（水道メーターは専有部分に含まない。）
2. 排水管 <図2>	立て管との接続部から専有部分に至る横枝管は専有部分とする。 （立て管の「継ぎ手」部分は共用部分とする） 但し、1階住戸等、立て管に接続されずに横引き主管に接続されている配管については、専有部分内に設置されている配管を専有部分とする。（床スラブ内及びスラブ床下部分に設置されている配管は共用部分とする。）
3. ガス管 <図3>	ガスメーターとの接続部から専有部分に至る配管は専有部分とする。
4. 電気配線 <図4>	メーターボックスの2次側接続部から専有部分に至る配線（配管含む）は専有部分とする。 電気温水器用深夜電力メーター設置の住戸は、深夜電力メーターの2次側接続部から専有部分に至る配線（配管含む）は、専有部分とする。 （電気メーター・深夜タイマーは専有部分に含まない。室内分電盤は専有部分に含む。）
5. テレビ共視聴設備の配線 <図5>	<直列方式> 各専有部分を渡り経由する配線（配管を含む）及び専有部分に取り付けられたボックス・取付枠・テレビコンセントは共用部分とする。（プレート類は専有部分に含む。）
6. 電話配線 <図6>	各住戸メーターボックスに設置の分岐ボックスとの接続部から専有部分に至る配管は当該住戸の専有部分とする。 （配線は各住戸が電話会社との契約による所有区分とし、共用部分には含まない。）
7. 排気設備	外部に取付けられる排気用ベンドキャップ（フード）は共用部分とし、専有部分内（天井裏）に設置のダクト及び機器は専有部分とする。
8. 自動火災報知設備	専有部分内に設置の感知器及びこれらを接続する配線（配管を含む）は全て共用部分とする。
9. 防犯警報設備	屋外警報機及び室内押しボタンと、これに附属する配線（配管を含む）は全て共用部分とする。
10. 各住戸インターホン（チャイム）	屋外に設置の呼びボタン（チャイム）、玄関子器（インターホン）及び室内機器と、これに附属する配線（配管を含む）は全て専有部分とする。

<図1～6>は次ページの「別表第2の添付図」を参照

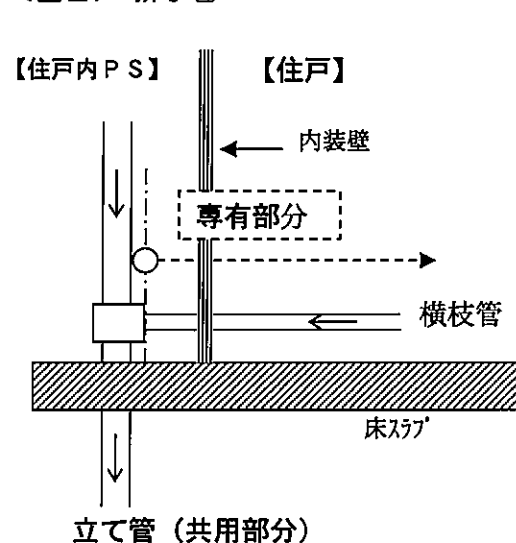
別表第2の添付図

■ は、コンクリート躯体を示す

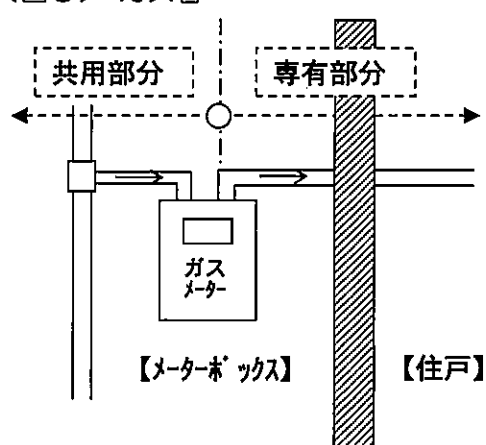
<図1> 給水管



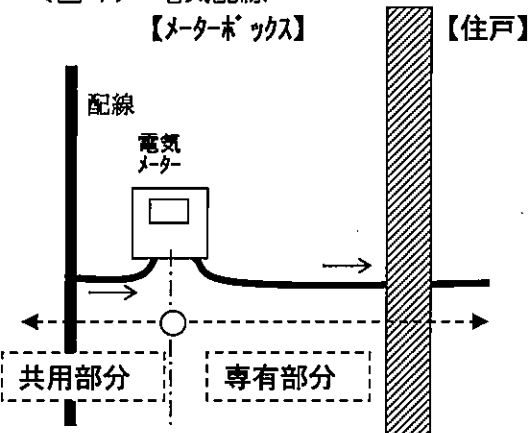
<図2> 排水管



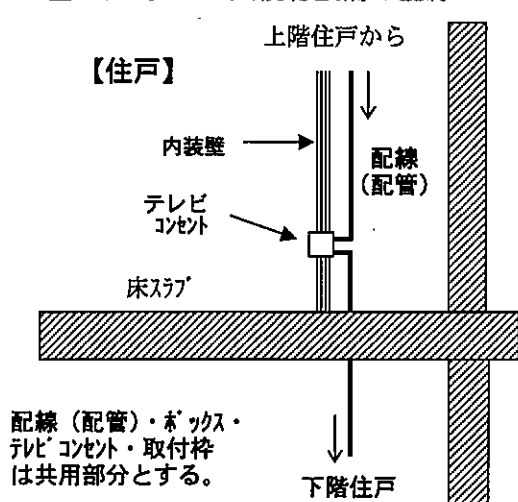
<図3> ガス管



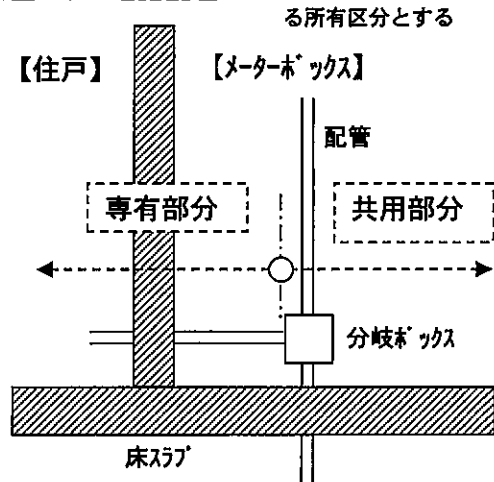
<図4> 電気配線



<図5> テレビ共視聴設備の配線



<図6> 電話配管



電話配線は電話会社と各住戸の契約による所有区分とする

別表第3 共用部分の範囲（第8条関係）

1 棟の共用部分

＜専有部分に属さない「建物の部分」＞

基礎部分、屋上、内外壁、界壁、床スラブ、エントランスホール、ロビー、共用廊下、階段室、屋外階段、共用便所、エレベーターホール、エレベーター機械室、変電室、ポンプ室、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー等

＜専有部分に属さない「建物の附属物」＞

エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、火災警報設備、避雷設備、集合メールボックス、受水槽、配線配管等

2 団地共用部分

管理員室、管理事務所、集会室、清掃員控室、MDF 室、及びそれらの附属物等

別表第4 土地及び共用部分等の共有持分割合（第10条関係）

持分の割合 タイプ・戸数			土地及び付属設備	団地共用部分	棟の共用部分
1 号 棟	A	77	10000 分の 23	2752358 分の 6160	1017600 分の 6160
	B	-	-	-	-
	C1,C2	22	10000 分の 26	2752358 分の 7150	1017600 分の 7150
	C3	22	10000 分の 25	2752358 分の 6930	1017600 分の 6930
	D	10	10000 分の 31	2752358 分の 8832	1017600 分の 8832
	E	22	10000 分の 23	2752358 分の 6600	1017600 分の 6600
	F,G,H	-	-	-	-
	小計	153	10000 分の 3709	2752358 分の 1017600	1017600 分の 1017600
2 号 棟	A	64	10000 分の 23	2752358 分の 6160	1007150 分の 6160
	B	33	10000 分の 25	2752358 分の 6930	1007150 分の 6930
	C	22	10000 分の 26	2752358 分の 7150	1007150 分の 7150
	D	10	10000 分の 31	2752358 分の 8832	1007150 分の 8832
	E	21	10000 分の 23	2752358 分の 6600	1007150 分の 6600
	F,G,H	-	-	-	-
	小計	150	10000 分の 3662	2752358 分の 1007150	1007150 分の 1007150
3 号 棟	A	10	10000 分の 23	2752358 分の 6160	727608 分の 6160
	B	-	-	-	-
	C1,C2	20	10000 分の 26	2752358 分の 7150	727608 分の 7150
	D	9	10000 分の 31	2752358 分の 8832	727608 分の 8832
	E	-	-	-	-
	F,G,H	80	10000 分の 20	2752358 分の 5544	727608 分の 5544
	小計	119	10000 分の 2629	2752358 分の 727608	727608 分の 727608
合計		422	10000 分の 10000	2752358 分の 2752358	—

- ※ 各タイプ別の共有持分割合の分子は1戸当たりの数値を表示。
- ※ 小計の分子は各棟の合計数値、合計の分子は全棟の合計数値を表示。
- ※ 「土地及び附属施設」の共有持分は、登記簿記載の敷地権の割合。
- ※ 「団地共用部分」及び「棟の共用部分」の共有持分は、各専有部分の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の面積（壁心計算による算出方法）の割合。
- ※ 各タイプの該当する住戸番号は、添付の各棟・各階平面図を参照。

別表第5 バルコニー等の専用使用权（第14条関係）

専用使用部分	区 分	位 置	専用使用权者	使用料等
1	バルコニー	各住戸に接するバルコニー	各住戸の 団地建物所有者	無償使用
2	玄関扉 窓枠 窓ガラス 網戸	各住戸に附属する玄関扉、窓枠、 窓ガラス、網戸	各住戸の 団地建物所有者	無償使用
3	専用庭	1階一部の住戸に接する庭	当該住戸の 団地建物所有者	有料
4	防犯警報設備	各住戸に設置の防犯警報設備	各住戸の 団地建物所有者	無償使用
5	テレビコンセント	各住戸に設置のテレビコンセント	各住戸の 団地建物所有者	無償使用

別表第6 住戸タイプ別・棟別専有面積表

住戸タイプ	1戸当り 専有面積㎡	<全棟> (戸数) 合計面積 ㎡	<1号棟> (戸数) 合計面積 ㎡	<2号棟> (戸数) 合計面積 ㎡	<3号棟> (戸数) 合計面積 ㎡
A	61.60	(151戸) 9,301.60	(77戸) 4,743.20	(64戸) 3,942.40	(10戸) 616.00
B	69.30	(33戸) 2,286.90	-	(33戸) 2,286.90	-
C,C1,C2	71.50	(64戸) 4,576.00	(22戸) 1,573.00	(22戸) 1,573.00	(20戸) 1,430.00
C3	69.30	(22戸) 1,524.60	(22戸) 1,524.60	-	-
D	88.32	(29戸) 2,561.28	(10戸) 883.20	(10戸) 883.20	(9戸) 794.88
E	66.00	(43戸) 2,838.00	(22戸) 1,452.00	(21戸) 1,386.00	-
F、G、H	55.44	(80戸) 4,435.20	-	-	(80戸) 4,435.20
総 計		(422戸) 27,523.58	(153戸) 10,176.00	(150戸) 10,071.50	(119戸) 7,276.08

各タイプの該当する住戸番号は、添付の各階平面図参照。