

管理組合規約

改定版

アーバンスカイハイツ石山寺管理組合

目次

【アーバンスカイハイツ石山寺】管理規約

	頁
第1章 総 則	1
第1条 (目的)	
第2条 (定義)	
第3条 (規約の遵守義務)	
第4条 (対象物件の範囲)	
第5条 (規約の効力)	
第6条 (管理組合)	
第2章 専有部分等の範囲	3
第7条 (専有部分の範囲)	
第8条 (共用部分の範囲)	
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第9条 (共有)	
第10条 (共有持分の算出方法)	
第11条 (分割請求及び分離処分禁止)	
第4章 用 法	4
第12条 (専有部分の用途)	
第13条 (敷地および共用部分等の用法)	
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	
第15条 (駐車場、自転車置場の専用使用権)	
第16条 (敷地および共用部分等の第三者の使用)	
第17条 (使用細則)	
第18条 (専有部分の貸与)	
第5章 管 理	
第1節 総 則	7
第19条 (区分所有者等の責務)	
第20条 (敷地及び共用部分などの管理に関する責任と負担)	
第21条 (必要箇所への立入り)	
第22条 (損害保険等)	
第2節 管理費の負担	8
第23条 (管理費等および使用料)	
第24条 (承継人に対する債権の行使)	
第25条 (管理費)	
第26条 (修繕積立金および修繕積立一時金)	
第27条 (専用使用部分の使用料)	

第6章	管理組合	
第1節	組合員	10
第28条	(組合員の資格)	
第29条	(届出義務)	
第2節	管理組合の業務	10
第30条	(業務)	
第31条	(業務の委託)	
第3節	役員	11
第32条	(役員)	
第33条	(役員の任期)	
第34条	(役員の誠実義務等)	
第35条	(理事長)	
第36条	(副理事長)	
第37条	(理事)	
第38条	(監事)	
第4節	総会	13
第39条	(総会)	
第40条	(招集手続き)	
第41条	(組合員の総会招集権)	
第42条	(出席資格)	
第43条	(議決権)	
第44条	(総会の定足数および議事)	
第45条	(議決事項)	
第46条	(総会の決議に代わる書面による合意)	
第47条	(議事録の作成保管等)	
第5節	理事会	16
第48条	(理事会)	
第49条	(招集)	
第50条	(理事会の定足数および議事)	
第51条	(議決事項)	
第52条	(保全委員の設置)	
第53条	(自治会役員の選出)	
第7章	会計	17
第54条	(会計年度)	
第55条	(管理組合の収入および支出)	
第56条	(収支予算の作成及び変更)	
第57条	(会計報告)	
第58条	(管理費等の収納)	

第59条	(管理費等の過不足)	
第60条	(預金口座の開設)	
第61条	(借入)	
第62条	(帳票類の作成保管)	
第8章	共同利益の擁護	19
第63条	(義務違反者に対する措置)	
第64条	(理事長の勧告及び指示等)	
第65条	(合意管轄裁判所)	
第66条	(地方自治体および近隣住民との協定の遵守)	
第67条	(容認事項)	
第9章	雑則	21
第68条	(規約外事項)	
第69条	(規約原本)	
付則		22
第1条	(規約の発効)	
第2条	(管理組合の成立)	
第3条	(管理費等及び使用料等)	

管理組合同規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は「アーバンスカイハイツ石山寺管理組合」の維持、管理、使用について必要な規則を定め、運営理念を明らかにするために制定されました。以下の条文は、①区分所有法の規定により内容が定められているもの、②区分所有法の規定により規約の裁量範囲とされたものを含みます。

2. 規約は区分所有法に法的な根拠を持ち、法規に準ずるものとして取り扱われるため、区分所有法に反する規定を置くことはできません。法改正に伴い内容が古くなったもの、誤って違反規定を置いたものは、違反点の修正前でも適法に読み替える義務があります。

(定義)

第2条 この規約で使う専門用語の意味は本条各号のとおりです。

- 一 区分所有法 「建物の区分所有等に関する法律」昭和37年法律69号により制定(旧法)、昭和58年法律51号により改正、昭和59年1月に施行(新法)、昭和63年12月30日法律108号(消費税法)付則第59条により改正=消費税関係規定追加とする。
- 二 区分所有権 区分所有建物の専有部分(住戸、店舗、事務所など)を対象とした所有権をいい、区分所有法第2条第1項の区分所有権のことをいう。
- 三 区分所有者 住戸、店舗、事務所など「専有部分」を購入、または相続するなどして区分所有権を取得された方をいい、区分所有法第2条第2項の区分所有者とする事。
- 四 占有者 住戸、店舗、事務所などの所有者(区分所有者)から居住、使用など「占有」を認められた方(賃借人、使用借人、その他)及び不法占拠者をいい、区分所有法第6条第3項の占有者とする事。
- 五 専有部分 建物の部分で、独立して使用することのできる住戸、店舗、事務所、その他、区分所有法第1条に規定する要件を満たすものは、区分所有権の対象にすることができ、区分所有法第2条第3項の専有部分の事。
- 六 共用部分 区分所有建物の共用部分には、構造上当然共用に使われるため共用部分とされる「法定共用部分」と、構造上は専有部分とされることができ、規約で共用部分に指定した「規約共用部分」があり、区分所有法第2条第4項の共用部分とする。
- 七 共用部分等 区分所有建物の共用部分と附属施設をいう。
- 八 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地の事とする。

九 専用使用权 敷地または共用部分等の一部を、特定の区分所有者が、排他的に使用できる権利の事をいう。

十 専用使用部分 専用使用权の対象となっている敷地または共用部分等とする。

十一 暴力団等 暴力団、暴力団員、暴力団構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、カルト集団、極右翼、極左翼等の反社会的集団その他これらに準ずる者又はこれらのものと関係のある者。

(規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、規約の遵守について下記の権利義務を有します。

- 一 管理組合員として、規約、細則等を誠実に遵守すること。
- 二 同居する者に、規約、細則等を遵守させること。
- 三 占有者に、規約、細則等を遵守させること。

2. 前項に定める遵守義務が履行されない場合、管理組合は、「アーバンスカイハイツ石山寺」に快適なコミュニティを形成し維持するため、またこの前提となる近隣の良い環境の維持向上に資するため、区分所有者共同の利益を守る行為として、区分所有法第6条第1項ならびに第3項に定められた権利に基づいて、下記の処分を行うことができます。

- ① 区分所有法第7節第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)に基づく処分
- ② 同第58条(使用禁止の請求)に基づく処分
- ③ 同第59条(区分所有権の競売の請求)に基づく処分
- ④ 同第60条(占有者に対する引き渡し請求)に基づく処分

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件「アーバンスカイハイツ石山寺」の範囲は、別表1に記載された敷地、建物および附属施設とします。

(規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有者の相続人(包括承継人)および売買その他による譲受人等(特定承継人)に対しても効力をもちます。これらの承継人は区分所有権を取得した日からこの規約の適用をうけます。

2. 占有者は、「アーバンスカイハイツ石山寺」の使用について、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負います。管理組合は、義務違反者の使用する住戸の区分所有者を通じずに直接助言、勧告、命令など、必要な処置を行うことができます。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有者全員で、「アーバンスカイハイツ石山寺」管理組合(以下「管理組合」という。)を構成します。

2. 管理組合は任意団体ではありません。分譲等により区分所有者が複数存在するよう

になった時点で、管理組合は当然に成立したものとみなされます。区分所有者は当然に組合員となります。

3. 管理組合は、事務所を「アーバンスカイハイツ石山寺」内に置きます。
4. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めます。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号のついた住戸（以下「住戸部分」という。）とします。

2. 専有部分を共用部分および他の専有部分から区別する構造物の帰属については、つぎのとおりとします。

一 天井、床および壁は、躯体部分（建物の主要構造部分）を除く部分を専有部分とします。これを「上塗基準」という。

（注）専有面積の算出方法とは異なります。

二 玄関扉は、錠および内部仕上部分を専有部分とする。

三 窓枠および窓ガラス、網戸等は、専有部分に含まれないものとする。但し、専用を使用するので日常的な維持費は区分所有者の負担とする事。

3. 専有部分の専用附属設備（配管・配線・端末機器等）のうち共用部分内にある部分以外のものは専有部分とします。ただし、パイプスペースは共用部分とみなし、ガス水道等の供給用配管はメーター以降を専有部分とみなします。

(共用部分の範囲)

第8条 共用部分の範囲は本規約第2条第1項第六号、第七号及び第八号により規定される部分、並びに別表2に掲げる共用部分等、と下記の部分を含みます。

2. 共用部分の維持管理運営業務用の建物部分、施設は、すべてこれを共用部分とします。
3. 駐車場、自転車置場、バイク置場はこれを共用部分とします。

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 敷地および共用部分は、区分所有者全員の共有です。

(共有持分の算出方法)

第10条 各区分所有者の持分は、その所有する専有面積の総専有面積に対する割合により算出します。

2. 前項の面積の計算は、壁芯計算（界壁の芯線で囲まれた部分の面積を算出する方

法)によるものとします。

(分割請求および分離処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地、共用部分の分割を請求できません。

2. 区分所有者は、法律で別段の定めがあるときを除いて専有部分とその専有部分とにかかる共有持分とを分離して別個に譲渡、貸与、抵当権設定等の処分をすることはできません。

第4章 用法

(専有部分の用途)

第12条 住戸部分は、住宅以外に使用できません。ただし、下記の用例は住戸用途に準ずるもの、または住戸用途を害しないものとみなします。

- 一 自宅を会社の主な事務所として官庁に届け出るだけの時。
- 二 不特定多数の頻繁な出入りや、多量または有害な物品の搬出入等の行為のともなわない程度の事務所として使用し、且つ管理組合に事務所として使用する日の1ヶ月以上前に、所定の様式により書面をもって届出しその承認を得た時。
2. 上記の規定を遵守して使用する場合でも、共同生活環境が侵害される恐れのある場合の他、暴力団等による使用はこれを認めません。また、暴力団等にその専有部分を譲渡または貸与することはできません。
3. 第1項第二号の承認後、本条項各項の規定その他の規約、使用細則及び総会決議の内容を遵守しなかったときは、管理組合はその承認を取り消すことができるものとします。
4. 以下の用途は第1項に定める住宅用途としての使用にはあたらないものとします。ただし、理事会の議決を経て理事長が承認する場合はこの限りではありません。
 - 一 1つの専有部分を別個の契約により複数に賃貸すること（いわゆる脱法ハウス）。なお、1つの賃貸借契約であっても居住者間で家賃の収受を行う場合は別個の契約とみなします。
 - 二 専有部分を不特定の者の宿泊に供すること（いわゆる民泊）。
 - 三 専有部分を1ヶ月未満の契約により賃貸すること（いわゆるウィークリーマンション）。1ヶ月以上の契約であっても、不特定の者が短期間の滞在で出入りする場合も同様とします。
 - 四 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することはできません。
 - 五 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することはできません。

5. 第4項各号（以下「住宅以外の用途」という。）のためにする改築、改裝を行ってはなりません。
6. 理事長は、理事会の承認がないにもかかわらず、専有部分が住宅以外の用途に供されていると認めたときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分を住宅以外の用途のために供することを中止するよう請求することができます。専有部分の区分所有者または占有者が合理的な理由を示さず第12条第9項の協力を拒んだ場合も同様です。
7. 理事長は、専有部分が住宅以外の用途に供されているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができます。
8. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が住宅以外の用途に供されていると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が住宅以外の用途に供されているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認めるよう協力を求めることができます。

（敷地および共用部分等の用法）

第13条 敷地および共用部分等は、それぞれの通常の用法に従って使用します。

2. 通常の用法で自由な立入りができない部分（機械室、その他施設部分、非歩行屋上等）には、立入禁止が明示されていない場合や、解錠状態の場合にも、正当な理由なく立ち入る事ができません。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 バルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス等（以下「バルコニー等」という。）、構造上、共用部分を各戸が専用使用する部分については、専用使用权が認められます。

2. 区分所有者から専有部分を借り受けた方は、その区分所有者が専用使用权を持つバルコニー等を使用することができます。
3. バルコニー等を専用使用する方は、日常の使用にともなう維持管理行為を行う事ができます。ただし、新たに門扉・フェンス等を取り付け、サンルーム等の建築物を構築し、物置等を設置し、土砂を搬入して盛土し、または人工芝を貼付ける等の改変を行うことができません。
4. 区分所有者または占有者が、バルコニー等を改変したり、または共同生活環境を侵害する使用を行った場合には、規約第3条の規定により処分を行うことができます。

（駐車場、自転車置場の専用使用权）

第15条 「アーパンスカイハイツ石山寺」に現に居住する区分所有者又は区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は管理組合と契約して使用者となる資格を有しま

す。ただし、使用細則で契約者を区分所有者に限定することができます。

2. 使用者の決定方法および使用契約に関する詳細は、使用細則ならびに使用契約書をもって定めます。
3. 使用契約を専有部分の処分（譲渡、貸与、抵当権の設定等）に従属させることはできません。
4. 第1項の身分を失い、または第3項の処分をした時は、使用契約を解約します。
5. 使用者への各区画の割当は、分譲時には売主が、その後は管理組合が、抽選により決めます。

（敷地および共用部分等の第三者の使用）

第16条 敷地、共用部分等の一部を、下記に定める第三者に使用させます。

機械室等、管理業務を行うために必要な施設は、管理組合が第三者に業務を委託し、または請け負わせる場合の当該業者。

2. 前項のほか、敷地および共用部分等の一部について、本規約第30条の目的を達成するため、または法令等の指示に従うため、あるいは総会等の決議を経て第三者に使用させることができます。

（使用細則）

第17条 良好な住環境を確保するため「アーバンスカイハイツ石山寺」の使用については別に使用細則を定めることができます。

2. 使用細則は、総会の決議を経て改廃します。又、必要に応じ、課題別に細則を定めることができます。

（専有部分の貸与）

第18条 専有部分を第三者に貸与する場合、区分所有者は「アーバンスカイハイツ石山寺」に快適なコミュニティを保障するため、規約・細則・総会・理事会の決定事項等を、占有者に遵守させなければなりません。

2. 前項の徹底を図るため、共同生活環境を侵害する恐れのある暴力団構成員、その組織等に専有部分を貸与する事はできません。
3. 専有部分の貸与にかかる契約書は、「アーバンスカイハイツ石山寺管理組合」所定の形式、又は管理組合がこれと同等とみなし得る要件を備えたものを使用するものとし、その契約条項には下記の解除事由を規定するものとします。
 - ① 占有者が暴力団構成員であることが判明した時。
 - ② 占有者が「アーバンスカイハイツ石山寺」の共用部分・敷地・附属施設等および近隣において、暴力団の組織・名称・活動等に関する、看板・名札・写真・提灯・代紋・チラシ・その他これに類するものを、掲示・設置・搬入・配布等をした時。
 - ③ 占有者が、その専有部分に暴力団構成員・同準構成員等を居住させ、またはこれらの者を反復継続して出入りさせた時。

- ④ 占有者が「アーバンスカイハイツ石山寺」の専有部分・共用部分・敷地・附属施設等および近隣において、暴力・傷害・恐喝・脅迫等または麻薬を売買するなどの暴力団犯罪を犯した時、または占有者と関係ある者がこれらの犯罪を犯した時。
- ⑤ 占有者が、「アーバンスカイハイツ石山寺」の共用部分・敷地・附属施設等および近隣において、暴力団等の威力を背負い他人に威嚇・脅迫・暴行・傷害等の粗暴な振る舞いをして、近隣住民・他の居住者・出入り業者・管理会社員等に迷惑・不快感・不安感等を与えた時。
- 4. 専有部分を貸与する場合には、区分所有者は「アーバンスカイハイツ石山寺管理組合」所定の第三者使用届けにより、管理組合理事長に必要な事項を届けるほか、区分所有者の責任において（不動産業者の代行は可）入居者名簿を提出するものとします。
- 5. 前項において規定する第三者使用届けには、占有者が規約・使用細則・決定事項等を遵守する旨の誓約条項を含むものとします。
- 6. 規約・使用細則・決定事項等のコピーは、占有者が契約または入居する前に区分所有者から（不動産業者の代行は可）交付してください。
- 7. 第5項の規定にかかわらず、占有者は区分所有法第6条第3項（区分所有者の権利義務等の準用規定）に定める義務を負い、直接に管理組合の処分の対象となります。

第5章 管理

第1節 総則

（区分所有者等の責務）

- 第19条 区分所有者および占有者は、各々の占有部分等を適正に管理して、不慮の災害の発生を未然に防ぎ、他の区分所有者ならびに第三者の権利を侵害しないよう努めなければなりません。
- 2. 区分所有者および占有者は、各々の専有部分の資産価値を保ち、また高める為には、「アーバンスカイハイツ石山寺」全体の価値が保たれ高められていることが必要と認め、管理組合による管理の実行に協力するものとします。
 - 3. 占有者は、「アーバンスカイハイツ石山寺」に快適なコミュニティーを形成し、維持するため、前2項の規定に従って管理組合に協力するとともに、貸し主である区分所有者または代理人である不動産業者等の管理指導に従い、また管理組合およびその業務を補助、代行する管理会社の直接の管理指導に従わなければなりません。

(敷地および共用部分などの管理に関する責任と負担)

第20条 敷地および共用部分などの管理は、管理組合がその責任と負担でこれを行います。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用にともなうものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担でこれを行わなければなりません。

(必要箇所への立入り)

第21条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲で、区分所有者もしくは占有者が管理する専有部分または専用使用部分への立入りを請求できます。

2. 立ち入りを請求された区分所有者もしくは占有者は、正当な理由なくこれを拒否することはできません。
3. 正当な理由なくして立ち入りを拒否した区分所有者もしくは占有者は、その結果生じた損害について弁償しなければなりません。
4. 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ます。
5. 立ち入りをした者は、速やかに立ち入り箇所を現状に回復するものとします。

(損害保険等)

第22条 管理上必要な範囲内で、管理組合は損害保険等の契約を結ぶことができます。

- 一 共用部分に与えられた損害を補填するマンション総合保険(火災、衝突、落下物、地震、その他)、または同等の保障内容を持つ積立てマンション総合保険等。
 - 二 共用部分の事故に起因して、専有部分または第三者に与えた損害を補填する施設賠償責任保険等。
 - 三 専有部分の事故に起因して、他の専有部分または第三者に与えた損害を補填する個人賠償責任保険等。
2. 理事長は(理事会、管理会社による補助代行は可)、契約、証券の保管、保険金の請求および受領等の業務を行います。
 3. 区分所有者または占有者は、自己の所有もしくは占有する専有部分について、本規約第19条に規定する責務を果たすため、必要な損害保険等の契約を結ばなければなりません。

第2節 費用の負担

(管理費等および使用料)

第23条 区分所有者は、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入するものとします。

- 一 管理費

二 修繕積立金

三 修繕積立一時金

2. 管理費等の額は、本規約中に特に定める場合を除き、各区分所有者の共有持分に
応じて算出します。
3. 敷地および共用部分等（例：駐車場）にかかる使用料は、分譲時には本規
約別表その他、分譲契約に付帯する条項の規定に従い、その改定、改廃、新設等は
総会議決事項とします。

（承継人に対する債権の行使）

第24条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人および特
定承継人に対しても、これを行使できます。

従って、管理費等の未納がある状態で区分所有権を引き継ぐと、相続等の場合は債
務が承継人に引き継がれ、売買の場合は売主が連帯債務を負うことになります。

（管理費）

第25条 管理費は、下記の通常の管理に要する費用に充当します。

- 一 公共施設の保守点検費、運転費等。
 - 二 清掃費、消毒費、ゴミ処理費等。
 - 三 共用部分の経常的な少額修繕費（少額の調査費、見積費を含む）。
 - 四 第22条に規定する損害保険料。
 - 五 備品費、および通信費その他の事務費。
 - 六 管理組合の運営に要する費用。
 - 七 管理委託手数料（管理会社経費および報酬）。
 - 八 その他、敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用。
2. 小口の用にあてるため、管理費会計から小口現金として払い出した資金を用いて
理事会手元会計を開くことができます。ただし、定例総会において会計報告を行う
義務を生じます。

（修繕積立金および修繕積立一時金）

第26条 修繕積立金および修繕積立一時金は、「アーバンスカイハイツ石山寺」を維持す
るため、長期修繕計画に基づいて、必要額を積み立てます。

2. 修繕積立金および修繕積立一時金は下記の場合に限って取り崩すことができま
す。
 - 一 長期計画にもとづく計画修繕で、前条の少額修繕費の枠を超えるもの。
 - 二 不測の事故、または事故を未然に防止するために必要な修繕で前条の少額修
繕の枠を超えるもの。
 - 三 敷地および共用部分等の改良、変更、処分に必要な費用で、管理費会計から支
出するには多額にすぎるもの。

四 修繕計画の改訂、または個々の修繕に必要な調査費、見積費等で前条の少額見積費の枠を超えるもの。

五 その他、敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理費用。

3. 前項各号の経費にあてるため、やむをえず資金を借り入れたときは、修繕積立金および修繕積立基金をもってその償還にあてることができます。

4. 修繕積立金会計は、管理費会計と区別して処理しなければなりません。

5. 修繕積立金必要額算定のもととなる長期修繕計画は、管理組合発足後早期にこれを策定し、定期的に見直すものとします。

(専用使用部分の使用料)

第27条 規約、細則もしくは総会の決議にもとづいて使用料を徴収することができます。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第28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します。

2. 区分所有権が2以上の方の共有にかかるときは、代表1名を組合員とみなします。

3. 1名が複数の区分所有権を有するときは、当該複数専有部分にかかる組合員数は1名とし、議決権については、第43条の規定によります。

(届出義務)

第29条 新たに組合員の資格を取得し、または喪失した方は、「組合加入等届」に必要事項を記載して、速やかに管理組合（管理業務を補助代行する管理会社への届出も可）に届け出るものとします。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第30条 管理組合は、次の業務を行います。

一 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下「組合管理部分」という。）の点検保守、警備、清掃、消毒、ゴミ処理等。

二 組合管理部分の修繕及び修繕等の履歴情報の整理及び管理等。

三 組合管理部分の改良、変更、処分、および運営。

四 第22条に規定する損害保険等の業務。

五 区分所有者が日常の管理を行う専用使用部分について、管理組合が行うこと

が適当と思われる業務（適当と認められる管理業務）。

六 管理費および使用料の徴収、出納保管、および修繕積立金の運用。

七 管理組合活動に関する広報および連絡業務。

八 官公署、町内会その他公共団体との渉外と協力。

九 風紀、秩序、安全の維持に資する防犯、防災関係業務。

十 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理。

十一 その他、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務。

（業務の委託）

第31条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、一括し、または分割して第三者に委託もしくは請負わせて、執行することができます。

第3節 役員

（役員）

第32条 管理組合には、次の役員を置きます。ただし、居住、使用の実情に応じ、もしくは特別の必要にもとづいて、短期または長期に亘って臨時に役員数を増減することができます。増減には総会の決議を要します。

一 理事長 1名

二 副理事長 1名

三 書記担当理事 1名

四 会計担当理事 1名

五 理事（理事長、副理事長、書記担当理事、会計担当理事を含む。以下同じ。）
4名

六 監事 1名

2. 理事および監事は、「アーバンスカイハイツ石山寺管理組合」の組合員の内から、総会で選出します。

3. 理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事は、理事の互選により選出します。

4. 役員選出に詳細な規定を必要とする場合には、別に選挙細則または総会決議をもってこれを定めます。

（役員の任期）

第33条 役員の任期は、毎年就任時から翌年の通常総会終了時までの1年間とします。但し再任は妨げません。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とします。

3. 任期の満了また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、その職務を行います。
4. 役員が組合員でなくなった（区分所有権を喪失した）場合には、その役員はその地位を失います。
5. 前条第2項に係らず、補欠の役員は理事会にて選出することができます。

（役員の誠実義務等）

第34条 役員は、法令、規約、細則および総会、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します。

2. 役員の報酬は支給しません。
3. 役員としての活動に必要な経費は、管理費会計から支給します。

（理事長）

第35条 理事長は、管理組合を代表し、業務を統轄します。

2. 理事長は、前項の業務の他、次の業務を遂行します。
 - 一 規約、細則、または総会、理事会の決定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、または解雇すること。
3. 理事長は、区分所有法に定める管理者（第1章第4節第25条から第29条）とします。
4. 理事長は、定例総会において、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行うものとします。
5. 理事長は、理事会の承認を得て、他の理事にその職務の一部を委任することができます。

（副理事長）

第36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行し、理事長が欠けたときはその職務を行います。

（理事）

第37条 理事は、理事長、副理事長とともに理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当します。

2. 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行います。

（監事）

第38条 監事は、管理組合の業務の遂行および財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するものとします。

2. 監事は、管理組合の業務の執行およ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ます。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べるすることができます。

第4節 総会

(総会)

第39条 管理組合の総会は、全組合員で構成します。

2. 総会は、区分所有法に定める集会とします。
3. 定例総会は、毎会計年度開始後3ヶ月以内にこれを開きます。
4. 定例総会においては、少なくとも決算、予算、役員人事の3点を議題としなければなりません。
5. 臨時総会は、法令または規約に定める場合のほか、必要に応じてこれを開きます。
6. 総会は、理事会の決定により、理事長が招集します。
7. 総会の議長は、理事長または理事長の指名する組合員がこれを務めます。

(招集手続き)

第40条 総会を招集するときは、少なくとも総会当日の1週間前までに、総会の日時、場所、目的を示した通知を組合員にあてて発するものとします。

2. 前項の通知は、組合員が届出た宛先に発するものとします。ただし、届出のない組合員に対しては、「アーバンスカイハイツ石山寺」の当該専有部分に対して発するものとします。
3. 招集の通知を発したときは、管理組合所定の掲示板に、通知文書と同一趣旨の掲示を行うものとします。
4. 総会の目的が第44条第4項第一号(規約の変更)、第二号(敷地および共用部分等の変更)、第四号(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)に掲げる事項の決議、または同条第5項の建替え決議(区分所有法第62条第1項の建替決議)であるときは、その議案の要領をも通知するものとします。
5. 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、理事会の決定により、第1項の期間を5日間にまで短縮することができます。

(組合員の総会招集権)

第41条 組合員が、組合員総数の5分の1以上、および第43条第1項に定める議決権総数(1専有部分1議決権、専有部分数=議決権数)の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、総会の目的を明らかにして総会の招集を請求したときは、理事長は緊急総会を招集しなければなりません。

2. 前項の請求があったときから2週間以内に、請求があった日から4週間以内を総会当日とする招集が行われない場合は、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ます。
3. 前2項、または第38条第2項(監事の臨時総会招集権)により招集された臨時

総会においては、第39条第7項の規定（理事長または理事長の指名する組合員が議長を務める）にかかわらず、総会に出席した組合員（書面また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、出席組合員の中から議長を選出します。

（出席資格）

第42条 組合員の他、理事長または前条第2項の規定により招集を行う組合員もしくは第38条第2項の規定により招集を行う監事が必要と認める方、または総会議長が必要と認める方は、総会に出席し、議長の質疑に応じて参考意見を述べることができます。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、総会の目的に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ます。この場合、総会に出席して意見を述べようとする占有者は、理由を付した書面を提出することにより、予め理事長にその旨を通知しなければなりません。
3. 「アーバンスカイハイツ石山寺」の使用方法に関する議題は、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者の利害に関するものとみなします。

（議決権）

第43条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を持ちます。

2. 専有部分1戸が、2以上の区分所有者の共有に属する場合、議決権の行使については、その専有部分を共有する複数の区分所有者が、合せて1個の議決権を有するものとします。
3. 前項の場合、その専有部分を共有する複数の区分所有者は、議決権を行使する者1名を選任して、総会開会までに理事長または第38条もしくは第41条の招集権者（招集を行った組合員）に、届出るものとします。
4. 開会まで前項の通知がなく、その専有部分を共有する複数の区分所有者中の1名が総会に出席した場合には、その者を議決権行使者とする旨の通知があったものとみなします。
5. 議決権は、書面または代理人で行使することができます。
6. 代理人にできるのは、次の方に限ります。
 - 一 当の組合員の同居人
 - 二 他の組合員
7. 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を議長に提出するものとします。ただし、当の組合員の同居人については、その出席をもって委任あるものとみなします。
8. 代理人名を空欄とした委任状の提出は議長に対する委任とみなします。

（総会の定足数および議事）

第44条 総会は、組合員の過半数の出席で成立します。ただし、出席組合員数の持つ議決権数が総議決権数の過半数に達しない場合を除きます。

2. 書面および代理人（委任状）による議決権の行使は当の組合員の出席とみなし、第1項の計算に算入します。
3. 総会の議事は、法定事項および規約に特に定めるものを除き、出席組合員の議決権の過半数（書面および委任状による議決権を含む）で決定します。可否同数の場合は議長が決定します。

前条第8項の委任状（議長に対する委任とみなされる委任状）にもとづく議決権は、議長がこれを行行使します。
4. 次の各号に記載する事項については、組合員総数の4分の3以上および、議決権総数の4分の3以上で決定します。
 - 一 規約の変更。
 - 二 敷地および共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものを除く)または処分。
 - 三 区分所有法第58条第1項(使用禁止の請求)、第59条第1項(区分所有権の競売の請求)または第60条第1項(占有権に対する引き渡し請求)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 管理組合の法人化および法人の解散
 - 六 その他、総会で本項の方法（組合員総数および議決権総数の4分の3以上で決定）により決議することとした事項。
5. 区分所有法第62条第1項の建替決議は、組合員総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で決定します。
6. 規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を与えるときは、その組合員の承諾を得なければなりません。ただし、組合員は正当な理由なく承諾を拒否することはできません。
7. 敷地および共用部分等の変更または処分が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を与えるときは、その専有部分を所有し、または専用使用部分の使用を認められた組合員の承諾を得なければなりません。ただし、組合員は正当な理由なく承諾を拒否することができません。
8. 第4項第3号に掲げる事項（訴えの提起）の決議を行うには、あらかじめ当該組合員または占有者に対して、弁明の機会を与えねばなりません。
9. 総会では、第40条の定めにより、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ます。

（議決事項）

第45条 次の事項については、総会の決議を必要とします。

- 一 収支決算および事業報告。

- 二 収支予算および事業計画。
- 三 管理費等の額ならびに算出納入方法。
- 四 規約の変更および細則の制定、改廃。
- 五 第26条第2項に定める特別の管理（修繕積立金支出適合事例）の実施、ならびに当該費用にあてるための資金の借入、または修繕積立金の支出。
- 六 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項および前条第4項第3号の訴えの提起、ならびにこれらの訴えを提起する者（管理者または集会において選任された区分所有者）の選任。
- 七 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧。
- 八 区分所有法第62条第1項の場合の建替。
- 九 役員の選任および解任。
- 十 管理業務委託契約等の締結、改廃。
- 十一 その他、管理組合の業務に関する重要事項。

（総会の決議に代わる書面による合意）

第46条 規約により総会で決議するものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があったときは、総会の決議があったものとみなします。

（議事録の作成保管等）

第47条 議事録には、議事の経過の要領および結果を記載し、議長および議長の指名する2名の総会に出席した組合員がこれに署名押印するものとします。

- 2. 理事長は、議事録および前項の書面を保管して、組合員または利害関係人の書面による請求があるときは、これらを閲覧させるものとします。この場合、正当な事由にもとづいて相当の日時、場所等を指定することができます。

第5節 理事会

（理事会）

第48条 理事会は、理事により構成します。

- 2. 理事会の議長は、理事長が務めます。
- 3. 監事は、理事会に出席して意見を述べるすることができます。
- 4. 理事及び監事について、配偶者及び一親等に限り代理出席することができるものとします。

（招集）

第49条 理事会は、理事長が招集します。

- 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するものとします。
- 3. 理事会の招集手続きについては、第40条（第3項および第4項を除く）の規定

を準用します。ただし、理事会において別段の定めをすることができます。

(理事会の定足数および議事)

第50条 理事会は、理事の過半数が出席して開き、その議事は出席理事の過半数で決めます。

2. 議事録については、第47条の規定を準用します。

(議決事項)

第51条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の事項を決議します。

- 一 収支決算および事業報告。
- 二 収支予算および事業計画。
- 三 規約の変更および細則の制定、改廃。
- 四 その他、総会提出議案。
- 五 第64条に定める勧告または指示等。
- 六 総会から付託された事項。

(保全委員の設置)

第52条 「アーバンスカイハイツ石山寺」管理組合の理事会は、建物の維持保全、改修に関する業務の継続性を守るため新たに保全委員を置くことができます。

保全委員の選出と役割

1. 保全委員は理事長が任命する。メンバー（組合員もしくは組合員と同居の家族）は最大3名とします。
2. 保全委員の任期は原則2年とするが再任を妨げません。
3. 保全委員は建物の維持保全、改修に関する案件に対し理事会をサポートします。
4. 保全委員は年間最大で5,000円の報酬を受け取ることができます。

(自治会役員の選出)

第53条 自治会役員は当期の理事から選出し兼務します。

第7章 会計

(会計年度)

第54条 管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月31日までとします。

(管理組合の収入および支出)

第55条 管理組合会計の収入は第23条に定める管理費等、および第27条に定める使用料等によるものとし、その支出は第25条から第27条に定めるところにより諸費用に充当します。

(収支予算の作成および変更)

第56条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定例総会に提出し、その承認を得るものと

します。

2. 収支予算を変更しようとするときは、理事長は補正予算案を臨時総会に提出し、その承認を得るものとします。

(会計報告)

第57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、定例総会に報告しその承認を得るものとします。

(管理費等の収納)

第58条 第23条に定める管理費等については、組合員が各自指定する口座から、管理組合が指定する口座に自動収納する事を原則とし、当月分は前月の27日に自動的に振替えられます。ただし、臨時負担金については別に決議するところにより、また小額の使用料については、年間一括納入とすることができるほか、不定期に発生する使用料は、その都度納入することとします。

2. 組合員が、前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、未納金額について年利14%の遅延損害金を加算して、当該組合員に請求することができます。
3. 前項の遅延損害金は第25条または第26条に定める費用に充当します。
4. 組合員は、納入した管理費および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができません。ただし、請求または納付の誤りによる場合はこの限りではありません。

(管理費等の過不足)

第59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繰越すか、または修繕積立会計に繰り入れるものとします。

2. 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第23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ます。

(注)共有持分に応じて、算出します。

3. 管理費会計の赤字を、修繕積立金の取り崩しによって補填することはできません。やむを得ず(他に財源がないので)修繕積立金会計から借入れる結果となった場合には、速やかに管理費を改定、管理費会計を健全化して借入金を返還しなければなりません。

(預金口座の開設)

第60条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合理事長名義の預金口座を開設するものとします。

(借入)

第61条 管理組合は、第26条第2項に定める業務(修繕積立金支出適当事例)を行うため、必要な範囲内で、借入をすることができます。

(帳票類の作成保管)

第62条 理事長は、会計帳簿・備品台帳・組合員名簿・その他の帳簿類を作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面による請求があるときは、これらを閲覧させるものとします。この場合には、閲覧のため正当な事柄にもとづいて相当の日時・場所を指定することができます。又、平時における連絡に加え、災害時の緊急的な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備え、1年1回以上確認するものとします。

2. 理事長は、第30条二の修繕履歴情報、同条十の設計図書を管理し、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ます。
3. 理事長は、第47条第2項(第50条第2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69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ます。

第8章 共同利益の擁護

(義務違反者に対する措置)

第63条 区分所有者または占有者が、建物の保存に有害な行為その他、建物の管理または使用について、区分所有者共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をするおそれのある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定にもとづき、必要な措置を取ることができます。

(理事長の勧告および指示等)

- 第64条 区分所有者もしくはその同居人、または区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者もしくはその同居人(以下、区分所有者等という。)が、法令・規約・細則に違反したとき、または「アーバンスカイハイツ石山寺」における共同生活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、当該区分所有者に対し是正のため必要な勧告、または指示警告を行うことができます。
2. 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者もしくはその同居人が、前項の行為を行った場合には、是正のため必要な措置を講じなければなりません。

3. 区分所有者等が、法令・規約・細則に違反する行為を行い、または第三者が敷地内および共用部分等において不正行為を行うときは、理事長は理事会の決議を経て、その差止めまたは排除のために必要な措置を取ることができます。
 - 一 行為の差止め、排除又は現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迫行すること。
 - 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、請求の相手側に対し、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ます。
- 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25条に定める費用に充当します。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第40条第2項及び第3項の規定を準用します。

(合意管轄裁判所)

第65条 この規約に関する、管理組合と組合員との間の訴訟および組合員間の訴訟については、管理組合所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

(地方自治体および近隣住民との協定の遵守)

第66条 区分所有者は、管理組合が地方自治体または近隣住民と締結した協定については、これを誠実に遵守しなければなりません。

(容認事項)

第67条 買主は下記の事項を容認するものとし、将来本物件を第三者に譲渡または貸与する場合には、その第三者に対しても各条項を承継するものとします。

1. 管理組合の役員が選任される以前に、管理会社が本物件の維持管理の必要上、あらかじめ最小限の備品等の購入及び管理組合の理事長印、管理組合の預金口座開設をすること。
2. 買主は本物件所在地の町内会より入会の要請があった場合は、当該町内会へ入会し（居住しないときは占有者に入会させ）町内会費を本物件管理組合（管理受託者を含む）を通して支払うこと。また当該町内会等と協調をはかること。
3. 売主は本物件引渡し日以降に、なお、未販売または未引渡しの住戸があった場合は、各事項の通り取扱うものとし買主はこれを承諾いただきます。
 - (1) 売主及び売主より販売委託された第三者が販売業務（建物内モデルルームの設置・販売広告看板の設置等）を行うために敷地及び共用部分等が無償にて使用するものとします。

- (2) 売主は所定の引渡し日を経過してもなお、未販売の住戸があった場合には、当該住戸を第三者に賃貸又は、価格表と異なる価格にて第三者に譲渡する場合があっても売主に対し買主は異議苦情等を申し述べないものとします。
- (3) 売主は、未販売・未引渡しの住戸について、管理費・修繕積立金を管理組合に支払うものとします。
4. 敷地内駐車場について、空きができた場合、区分所有者・占有者に借手がない場合、近隣の住民に賃貸することができるものとします。この場合、契約期間は1年間とし、以降1年毎の再契約となります。

第9章 雑則

(規約外事項)

第68条 規約及び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ります。

2. 法令・規約・細則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ます。

(規約原本)

第69条 この規約を証するため、初代役員全体が署名捺印した規約を正副2通作成し、これを規約原本とします。ただし、分譲時に購入者が押印する承認書の全戸分を添付製本して規約原本とすることができます。

2. 規約原本は、理事長が保管し区分所有者または利害関係人の書面による請求があるときは、副本を閲覧させるものとします。この場合には閲覧のため正当な事由にもとづいて相当の日時・場所を指定することができます。
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、この書面を保管します。
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（以下『規約原本等』という。）の閲覧をさせなければなりません。
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ます。

付則

(規約の発効)

第1条 この規約は、2000年2月1日から効力を発します。

第1条 この規約の一部を改定し、2008年1月12日から実施します。

第1条 この規約の一部を改定し、2011年3月28日から実施します。

第1条 この規約の一部を改定し、2011年11月13日から実施します。

第1条 この規約の一部を改定し、2016年3月15日から実施します。

第1条 この規約の一部を改定し、2018年12月16日から実施します。

第1条 この規約の一部を改定し、2024年4月7日から実施します。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、2000年2月1日に成立したものとします。

(管理費等及び使用料等)

第3条 各区分所有者の負担する管理費等および使用料等は、第44条・第45条の規定に従い総会でその額が改定されるまでは、第23条に規定する方法により算出した別表4の額とします。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		アーバンスカイハイツ石山寺
敷地	所在地	大津市螢谷7番40号
	面積	1 4 5 7 . 9 5 m ²
	権利関係	所有権（専有面積持分比率による共有）
建物	構造等	R C造、地上6階 6階建共同住宅 (壁芯)床面積 3 4 0 5 . 6 0 m ² 、 建築面積 6 1 4 . 5 2 m ²
	専有部分	延床面積 2 6 5 6 . 1 4 m ² (登記簿)
附属施設	駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、 植樹等建物に附属する施設	

別表第2 共用部分の範囲

1. 玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、電気室、内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー、屋上等 専有部分に属さない「建物の部分」
2. 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、避雷設備、塔屋、集合郵便受箱、配線配管等 専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 管理用倉庫、及びそれらの附属物