

スワンズシティ谷町ブリエ 管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、スワンズシティ谷町ブリエの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(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 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。
- 十 管理者 区分所有法第26条及び規約に定める義務を有し、管理行為を行う者をいう。
- 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

(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、占有者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(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スワンズシティ谷町ブリエ管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を管理者（第35条に定める管理者をいう。以下同じ。）の所在地に置く。
- 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。
 - 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、錠及び内部仕上部分を専有部分とする。
 - 三 窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。
 - 四 給水設備は、住戸側から各戸のメーターに至るまでの設備を専有部分とする。
 - 五 排水設備は、住戸側から共用縦管継手に至るまでの配管を専有部分とする。
 - 六 電気設備は、住戸側から各戸のメーターに至るまでの設備を専有部分とする。
 - 七 ガス設備は、住戸側から各戸のメーターに至るまでの設備を専有部分とする。
 - 八 消防設備は、共用消防設備と一体となっていない住戸側の設備を専有部分とする。
 - 九 住戸インターホン設備は、玄関子機より親機に至るまでの設備は専有部分に含まれないものとする。
 - 十 その他、配線・配管等の設備のうち、共用配線・配管から分岐し、特定の専有部分のために使用される部分を専有部分とする。
- 3 別表第3に掲げる専有部分に附属して区分所有者及び占有者（以下「区分所有者等」という。）が使用する専用使用部分は、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、別表第4に掲げるとおりとする。

(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 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（民泊）に使用してはならない。また、国家戦略特別区域法に定める外国人滞在施設経営事業及び建築基準法に定める寄宿舍・シェアハウスのほか、営利を目的とした宿泊施設として、その専有部分を使用してはならない。
- 3 区分所有者は、前2項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

(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。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 区分所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠及び窓ガラス等（以下この条、第21条第1項及び別表第3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 占有者は、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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は、駐車場について、特定の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 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 駐車場使用料について、物価水準、近隣駐車場の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
- 5 駐車場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更すること

ができる。

(駐輪場の使用)

第15条の2 管理組合は、駐輪場について、特定の者に駐輪場使用申込により自転車置場を自転車の置場として、ミニバイク置場をミニバイクの置場として、バイク置場をバイクの置場として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、管理組合に自転車置場使用料、ミニバイク置場使用料又はバイク置場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者は駐輪場使用権を失う。
- 4 自転車置場使用料、ミニバイク置場使用料及びバイク置場使用料については、物価水準、近隣の相場、空区画の状況等を勘案した上で、管理者が変更することができる。
- 5 駐輪場の運用について、他に影響を与えない範囲で管理者の裁量で運用方法を変更することができる。

(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。

一 管理事務室、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、水道、ガス、電話、インターネット通信設備等 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、管理者にその旨を申請し、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管理者に提出しなければならない。
- 3 管理者は、第1項の規定による申請が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られる場合にはこれを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 管理者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、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、工事会社の立入り、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、管理者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には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合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。）等の反社会的勢力（以下「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共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。
- 3 区分所有者は、第1項ただし書の場合又はあらかじめ管理者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 管理者は、災害等の緊急時においては、総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。

(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、扉枠、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、あらかじめ管理者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、管理者は、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、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険及び管理組合が付保する個人賠償責任保険の契約を締結することを承認する。

- 2 管理者は、前項の契約に基づく保険金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

(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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第26条 管理費等及び管理組合が立て替えて支払いをした専有部分の水道その他の使用料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。

(管理費)

第27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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料及び管理組合が付保する個人賠償責任保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第28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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え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 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、

修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

- 3 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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 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、管理費とは区分して経理しなければならない。

（使用料）

第29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30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31条 組合員は、次の各号に掲げる場合において、管理組合の定める期日までに書面又は電磁的方法により管理組合に届け出若しくは承認を得なければならない。

- 一 専有部分内の内装工事等を行う場合及び補助錠を取付ける場合（別記様式1）
- 二 売買・交換・贈与・相続等の理由により区分所有者に変更があった場合（別記様式2）
- 三 専有部分を第三者に賃貸又は貸与する場合（別記様式3）
- 四 入居の場合の緊急連絡先及び家族の名簿、若しくは未入居の場合の緊急連絡先について変更があった場合（別記様式4）
- 五 長期間不在にする場合（別記様式5）
- 六 駐輪場の使用、若しくは使用中止を行う場合（別記様式7）
- 七 窓ガラス等の開口部改良工事を行う場合（別記様式8）
- 八 防犯カメラの記録映像を閲覧する場合（別記様式9）

第2節 管理組合の業務

（業務）

第32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。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第46条において「組合管理部分」

- という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びゴミ処理
- 二 組合管理部分の修繕
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務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及び管理組合が付保する個人賠償責任保険料に関する業務
 - 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
 - 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
 - 十 修繕積立金の運用
 - 十一 官公署、町内会等との渉外業務
 - 十二 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 管理組合の消滅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33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34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。

第3節 管理者及び監事

(管理者)

第35条 管理組合に管理者を置く。

- 2 管理者は総会の決議によって選任し、又は解任することができる。
- 3 前項にかかわらず、管理者が法人である場合、管理組合は、管理者が次の各号のいずれかに該当するときは解任することができる。
 - 一 管理者が銀行の取引を停止されたとき、若しくは破産、会社更生、民事再生の申し立てをしたとき、又は管理者が破産、会社更生、民事再生の申し立てをされたとき。
 - 二 管理者が合併又は破産以外の事由により解散したとき。

(管理者の任期)

第36条 管理者の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 任期の満了又は辞任によって退任する管理者は、後任の管理者が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

(管理者の誠実義務等)

第37条 管理者は、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 管理者は、総会の決議を得たときは、管理者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37条の2 管理者は、次に掲げる場合には、総会において、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 管理者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。
- 二 管理組合が管理者以外の者との間において管理組合と当該管理者との利益が相反する取引をしようとするとき。

(管理者の職務)

第38条 管理者は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は総会の決議により、管理者の職務として定められた事項
- 二 総会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 管理者は、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。
- 3 管理者は、法人にあっては、その使用人を事務執行者に指名し、その職務を行わせることができる。この場合、事務執行者がなした事務は、管理者がなした事務とみなす。
- 4 管理者は、第三者に、その職務の一部を委任することができる。

(監事)

第39条 管理組合は、監事を置くことができる。

- 2 監事は、総会において選任する。
- 3 前項にかかわらず、総会において監事の選任がなされない場合においては、管理者の指名により選任することができる。
- 4 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会にて報告しなければならない。
- 6 監事は、いつでも、第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 7 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。
- 8 監事は、法令、規約及び使用細則等並びに総会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を執行するものとする。

第4節 総会

(総会)

第40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 管理者は、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 管理者は、必要と認める場合には、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、管理者が務める。

(招集手続)

第41条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1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宛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宛に発するものとする。なお、海外居住の組合員については、届出のある日本国内の連絡場所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45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

- 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43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、管理者は、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42条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第44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、管理者は、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 管理者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40条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面、電磁的方法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43条 組合員のほか、管理者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、あらかじめ管理者にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

- 第44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管理者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。以下同じ。）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 第35条に定める管理者
 - 6 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を管理者に提出しなければならない。ただし、前項第一号及び第二号については、この限りでない。

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45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。

一 規約の制定、変更又は廃止（別に定める管理費等の額の変更は除く。）

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47条の管理組合法人の成立

六 その他総会において本項の方法により決議することとした事項

4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

5 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。

9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

10 総会においては、第41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46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 管理者、監事の選任及び解任並びに管理者、監事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 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28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 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28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
- 十七 区分所有法第47条の管理組合法人の成立
- 十八 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47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又は記名押印しなければならない。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（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 管理者は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 管理者は、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48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。

(専門委員会の設置)

- 第49条 管理者は、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管理者に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

- 第50条 管理組合の会計年度は、管理組合設立総会時に決定する。

(管理組合の収入及び支出)

- 第51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29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第52条 管理者は、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、管理者は、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 管理者は、第50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、管理者により、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 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 管理者は、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53条 管理者は、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54条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から管理組合が指定する口座振替の方法により第56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 管理組合は、第29条に定める使用料及び電気料、水道料について、占有者に対して直接、請求及び徴収できるものとする。

5 第4項に掲げる徴収については、本条の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのを「占有者」、同条第9項中「特定承継人」とあるのは「組合員」と読み替えるものとする。

6 管理者は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる。

7 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

8 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。

9 管理組合は、組合員又は包括承継人若しくは特定承継人等から未払金の一部の納付があった場合には、その収納金を、順次未払金の納付に充当するものとする。ただし、納入者より充当方法について指定があったときは、この限りでない。

(管理費等の過不足)

第55条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議により、その一部又は全部を修繕積立金として積み立てることができる。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第56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57条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類等の作成、保管)

第58条 管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を、書面又は電磁的

記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法による請求があったときは、これらを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 管理者は、第32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 管理者は、第47条第5項、本条第1項及び第2項並びに第66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、管理者は、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47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。

(消滅時の財産の清算)

第59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60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。

(管理者の勧告及び指示等)

第61条 区分所有者等が、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、管理者は、その区分所有者等に対し、その是正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、占有者が前項の行為を行った場合には、その是正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、管理者は、総会の決議を経て、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、管理者は、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27条に定める費用に充当する。

6 管理者は、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41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62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地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第46条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第63条 区分所有者は、管理組合が自治体又は近隣住民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。

(細則)

第64条 総会の運営、会計処理、管理組合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65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 規約及び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66条 この規約を証するため、管理者が書面に署名又は記名押印若しく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、管理者が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、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、管理者は、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、署名又は記名押印若しくは電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

4 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、管理者は、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及び第64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、管理者は、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 管理者は、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47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。

(ペット飼育の禁止)

第67条 区分所有者等は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育（預かりも含む。）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、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、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、この限りでない。

(防火管理者)

第68条 管理組合は、対象物件の消防法第8条第1項に定める防火管理者を選任する。

2 防火管理者について、第37条に定める規定を準用する。

附 貝

(規約の発効)

第1条 この規約は、最初に対象物件の専有部分の引渡しがあった日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、前条の規約の発効と同時に成立したものとす。

(管理費等)

第3条 各区分所有者の負担する当初の管理費等の額は、規約第46条第六号の規定にかかわらず、規約第25条第2項に規定する方法により算出された別に定めるタイプ別管理費等及び使用料一覧表の額とする。

2 対象物件の専有部分の引渡し、月の途中で引渡しとなり1か月に満たない場合、区分所有者は、1か月未満の管理費、修繕積立金等は日割り金額（1か月分の金額を当該月の暦日数で除し、引渡日を含む月末までの日数を乗じ、10円未満の端数を四捨五入したもの）を支払うものとする。

(経過措置)

第4条 この規約の効力が発生する日以前に、売主はその定める方法により区分所有者の中から当初の駐車場及び駐輪場の使用者を選出することができるものとし、またこの規約の効力が発生する日以前に当該区分所有者が管理会社との間で締結した駐車場使用契約は、この契約の効力が発生する日において管理組合と締結したものとみなす。

2 対象物件の専有部分の引渡しまでに、管理費および修繕積立金の各2か月分を管理者（管理受託者を含む、以下同様とする。）に、前納で預託（売主において代理受領すること）し、3か月目からは管理者が指定する自動振替の方法により納入するものとする。なお、引渡月の日割り金額については、別途管理者による請求に基づき支払うものとする。

(修繕積立一時基金)

第5条 区分所有者は、修繕積立一時基金を、専有部分の引渡しまでに管理組合に納入しなければならない。

2 修繕積立一時基金の額は、別に定めるタイプ別管理費等及び使用料一覧表のとおりとする。

3 修繕積立一時基金は、規約第28条に定める特別の管理に要する経費及び対象物件の共用部

分等に係る積立式マンション保険等に充当できるものとする。

(初年度の予算)

第6条 初年度の予算については、規約第46条第四号及び第52条第1項にかかわらず、管理会社が作成した初年度の収支予算を承認する。

(初年度の会計年度)

第7条 管理組合の初年度の会計年度は、管理組合設立総会時に決定する。

(特記事項)

第8条 区分所有者は、売主より受領した売買に係る重要事項説明書及び通知された変更事項を確認、遵守するものとする。また、その専有部分を第三者に譲渡、貸与する場合には、その第三者にも確認、遵守させるものとする。

2 管理組合は、売主が対象物件のために締結した各種契約及び協定書等を、売主より承継するものとする。

以 上