

# 「スペリア佐屋管理組合」管理規約

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この規約は、スペリア佐屋管理組合の管理又は使用に関する事項等について定めるところにより、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定義は、それぞれの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 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 共有部分等  | 共有部分及び附属施設をいう                                 |
| 八 専用使用権  | 敷地及び共有部分等一部について、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区分をいう                 |

### (規約の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び各細則を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対し、この規約及び各細則に定める事項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。

### (規約の効力)

第5条 この規約は、区分所有者の包括継承人及び特定継承人に対しても、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に基づいて負う義務と同一義務を負う。

### (管理組合)

第6条 区分所有者は、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ペリア佐屋管理組合（以下、「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を当該建物の所在地に置く。

3 管理組合の義務、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通りとする。

- 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用部分とする
- 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内、共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共有部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、「別表第2及び第5」に掲げる通りとする。

## 第3章 敷地及び共有部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地及び共有部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有部分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、重要事項説明書に添付されている「敷地権持分表」による。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共有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有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。

3 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してはならない。

(敷地及び共用部分等の用途)

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4」に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する専用庭（専用駐車場含む。）アルコープ及びトランクルーム（以下、この条、第21条第1項及び別表4に於いて、「バルコニー等」という。）について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することを承認する。

- 2 一階に面する専用庭及びトランクルーム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、管理組合に使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者から専有部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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は別添の図に示す駐車場について、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い、管理組合が管理する。
- 4 第1項にかかわらず、管理組合は、区分所有者及び占有者との三者契約により、占有者に駐車場を使用させることができる。この場合において、管理組合はいつでも区分所有者に対し駐車場使用料を請求することができる。

(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 管理室、機械室、ポンプ室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設、管理業務を受託し、又は請け負った者
- 二 電気設備 中部電力株式会社
- 三 ガス設備 プロパンガス供給会社
- 2 前項に掲げるものの他、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り付けもしくは取替え（以下、「修繕等」という。）を行おうとする時は、あらかじめ理事長（第36条に定める理事長をいう。以下、同じ。）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について承認しようとする時、又は不承認としようとする時は、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下、同じ。）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、区分所有者は、承認の範囲において、専有部分の修繕

等に関わ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、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。

(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、その貸与に関わる契約に、この規約及び各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各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。

## 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、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- 2 専有部分である設備のうち、共有部分と構造上一体となった部分の保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

(必要箇所への立入り等)

第22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内において、他の者が管理する専有部分若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

- 2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、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又は保存行為の実施をしなければ、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、自らその専有部分又は専用使用部分に入り、又は保存行

為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。

- 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。

(保険金等の請求及び受領等)

第23条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、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並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。
- 3 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者および旧区分所有者のため、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置を取ることができる。
- 4 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 5 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
- 6 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第28条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
- 7 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
- 8 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他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。
- 9 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

(損害賠償)

第24条 区分所有者又は区分所有者から占有を受けた者は、本人、その家族、使用人、若しくは来訪者が故意又は過失により「当該建物」又はその居住者に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い直ちに原状回復、もしくは損害を賠償しなければならない。

## 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。「別表第3表」）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
  - 三 専用使用料（トランクルーム使用料、専用庭内駐車場使用料）
  - 四 駐車場使用料
  - 五 水道使用料
  - 六 総会で決定した費用（集会室使用料、自転車置場登録料及びその使用料、その他、特別徴収金）
  - 七 コミュニティ費
  - 八 地上波デジタル放送対策費及び電波障害対策費
- 2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の持分に応じて算出するものとする。

（継承人に対する債権の行使）

第26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及び特定承継人に対しても行うことができる。

（管理費等の充当経費）

第27条 管理費等は、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 共用部分に関わる火災保険料、その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
- 八 管理委託費
- 九 管理組合の運営に要する費用（訴訟費用含む）
- 十 電波障害解消のための対策費用等
- 十一 第38条に定める役員報酬
- 十二 コミュニティ形成に要する費用
- 十三 自主防災に要する費用
- 十四 その他、敷地及び共用部分等の管理に要する費用
- 十五 地上波デジタル放送対策費及び電波障害対策費

（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理
  - 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 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とする管理
- 2 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借り入れをした時は、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 3 修繕積立金については、管理費等とは区別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に係わる使用料（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他、管理費として積み立てる。

(その他収入)

第30条 その他の収入は、各区分所有者に帰属し、その収入にかかわる費用に充てる他、管理費等に充当する。

## 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。

- 2 組合員は、日本国内に住所又は居所を有せず、又は有しないこととなる場合は、国内管理人を選任し、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。
- 3 組合員は前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

(届出義務)

第32条 新たな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により管理組合に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第33条 管理組合は、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50条において「管理部分」という。）の保安、保全、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
- 四 共用部分に係わる火災保険、その他の損害保険に関する業務
- 五 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
- 六 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 七 修繕積立金の運用
- 八 官公署、町内会等との交渉
- 九 風紀、秩序、及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務

- 十二 電波障害解消に関する業務
  - 十三 共用部分の使用に関する許認可並びに運營業務
  - 十四 共用部分のうち、駐車場、自転車置場に関する業務
  - 十五 地域コミュニティにも配慮した区分所有者間のコミュニティ形成
  - 十六 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
- 2 一 共用部分に関する会計業務
  - 二 管理費、修繕積立金、使用料等の収納、保管、運用、支払い等
  - 三 収支決算及び予算に関する業務
  - 四 共用部分に関わる固定資産税等租税公課の配分、並びに徴収業務

(業務の委託)

第34条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

(共同防火協議会)

第35条 管理組合は、消防法で定められた「共同防火協議会」を結成し、区分所有者の中から防火管理者を選出する。

## 第3節 役員

(役員)

第36条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 若干名
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 理事 15名以上21名以内（理事長、副理事長、会計担当理事、事務局長含む。）
  - 五 監事 2名
  - 六 事務局長 1名 （但し、必要に応じて）
- 2 役員は次の通りとする。
    - 一 スペリア佐屋に居住する組合員
    - 二 組合員と同居する配偶者もしくは二親等以内の成人者
  - 3 理事及び監事は総会で選任する。
  - 4 理事長、副理事長、会計担当理事、及び事務局長は理事の互選により選任する。
  - 5 監事が任期途中で辞任した場合は、理事会にて理事の中から新たに選任する。
  - 6 理事長は、理事会の決議により事務局員を置くことができる。

(役員任期)

第37条 役員任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。なお、継続する役員任期は1年とする。

- 2 補欠の役員任期は前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了、又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間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)の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約及び各細則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いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第39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。

一 管理規約、各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

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。

(副理事長)

第40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41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 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担当する。

(事務局長等)

第42条 事務局長は、理事長の指示に従い日常的な職務を責任をもって遂行する。

2 事務局長は、専従職とすることができる。

3 事務局長の勤務条件は理事会で決することができる。

4 理事長は、理事会の決議により事務局員をおくことができる。

(監事)

第43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、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総会を招集することができる。

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る。

## 第4節 総 会

(総会)

第44条 管理組合の総会は、組合員と次の者で組織する。

- 一 組合員と同居する二親等以内の成人者。但しこの場合は、区分所有者から委任を受けたものとみなす
  - 二 区分所有者から委任を受けた占有者
- 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、新会計年度開始後3ヶ月以内に召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指名する。

#### (招集手続)

- 第45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(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは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、組合員に通知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し、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第51条の3の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人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 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
  - 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。
    - 一 マンション再生等を必要とする理由
    - 二 マンション再生等をしないこと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
    - 五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由
  - 6 マンション再生等に係る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。
  - 7 第47条第2項の場合には、第1項の通知を発したあと遅延なく、その通知の内容を所定の掲示板に掲示しなければならない。
  - 8 第1項(会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときを除く。)に関わらず、緊急を要する場合には、理事長は理事会の承認を経て、1週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46条 組合員が組合員総数の5分の1以上、及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当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項により召集された臨時総会においては、第44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47条 組合員のほか、理事長が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

- 2 区分所有者の承認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48条 各組合員の議決権は、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つの組合員とみなす。
- 3 前項により、一の組合員とみなされる者は、議決権を有する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開催までに理事長に届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、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者、又はその組合員の住戸を借り受けた者でなければならない。

（総会の会議及び議事）

第49条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の過半数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し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項に関わらず、総会の出席した組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する。
  - 一 規約の変更
  - 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効果の著しい変更を伴わないものを除く。）
  - 三 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
  - 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 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 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
  - 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの

- イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
  - ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの
- 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
  - 三 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 マンション再生等に係る決議のうち、建て替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項に関わらず組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。
  - 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、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。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の各4分の3以上で行う。
  - 7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。
  - 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。
  - 9 第3項第一号において、規約の変更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なければ、これを拒否してはならない。
  - 10 第3項第二号及び第4項第一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。
  - 11 第3項第四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。
  - 12 総会においては、第44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。

(所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外)

- 第50条 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。
- 2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
  - 3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。

- 4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第45条第1項並びに第46条第1項及び第2項の通知を発することを要しない。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。
- 6 前項に定める費用の請求については、第64条第4項の規定を準用する。
- 7 第5項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した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。

(所有者不明専有部分管理命令)

第51条 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又は所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の2に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求をすることができる。
- 5 第1項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求をすることができる。
- 6 前2項に定める費用の請求については、第64条第4項の規定を準用する。
- 7 第4項及び第5項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した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。

(管理不全専有部分管理命令)

第52条 理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第46条の8に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第1項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分

の区分所有者に請求をすることができる。

- 5 前条第4項から第7項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分と読み替えるものとする。

(議決事項)

第53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 収支報告及び事業報告
- 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 規約の変更及び各細則の制定又は変更
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 第28条第2項に定める特別の管理の実施、並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 第21条第2項に定める管理の実施
- 八 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
- 九 建物の一部が滅した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十 区分所有法第62条第1項の場合の建て替え
- 十一 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 十二 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 十三 その他、管理組合の業務に関する重要事項

(集会の決議に代わる書面による合意)

第54条 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、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第55条 総会の議事録については、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理事が、これに署名捺印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があった時は、これ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、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

(議決事項の承認)

第56条 総会において議決した事項は、本マンションの居住者（占有者を含む。）及び継承者や訪問者に対しても効力を発する。

## 第5節 理事会

(理事会)

第57条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が指名した役員が務める。

(招集)

第58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 理事会の招集手続きについては、第45条(第4項及び第5項を除く。)の規定を準用する。

ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

4 理事が止むを得ない事情により理事会に出席できない場合は、議決権を成人の同居者又は議長に委任することができる。

(理事会の会議及び議事)

第59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 議事録については、第52条(第4項は除く。)の規定を準用する。

(議決事項)

第60条 理事会は、この規約に別に定めるものの他、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 規約の変更及び細則の制定又は変更に関する案

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案

四 防火管理者の選任

五 その他、総会提出議案

六 第17条に定める承認又は不承認

七 第71条に定める勧告又は指示等

八 管理費等の滞納者に対する訴訟提起

九 総会から付託された事項

## 第7章 会 計

(会計年度)

第61条 管理組合の会計年度は、毎年2月1日から翌年1月末日とする。

(管理組合の収入及び支出)

第62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、第28条に定める修繕積立金、第29条に定める使用料、及び第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63条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

2 収支予算を変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(会計報告)

第64条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第65条 管理組合は、第25条に定める管理費等、第28条に定める修繕積立金及び第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自動振り替えの方法により、第66条に定める口座に受け入れることとし、当月分は当月の27日まで一括納して徴収する。

ただし、臨時に要する費用として徴収する場合には、別に定めるところによる。なお、組合員は管理組合に対して代理納付願を提出することにより、占有者に限り前記使用料を組合員に代理して納付する者（以下、「代理納付占有者」という。）を指定することができる。

- 2 組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者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、管理組合は、その未払い金額について年利14%の遅滞損害金と、違約金としての弁護士・司法書士等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。なお、代理納付占有者が期日までに納付しなかった場合、管理組合は代理納付占有者の指定を解くことができる。
- 3 管理費等及び使用料に未納がある組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者が未納の一部を納付して場合、先に支払期限の到来している管理費等及び使用料から充当する。
- 4 管理組合は、納付すべき金額を納入しない組合員又はその組合員が指定した代理納付占有者に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 5 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、管理組合の代表として、訴訟その他法的措置を迫ることができる。ただし、その未納額が200万円未満である場合、理事長は理事会の決議なく、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士・司法書士等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。
- 7 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。
- 8 占有者が管理組合に対して納付すべき金額を滞納した場合、当該専有部分の組合員は、その滞納分について管理組合に納付義務を負う。

(管理費等の過不足)

第66条 収支決算の結果、管理費等に余剰が生じた場合には、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、管理組合は組合員に対し第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。

(賃借料等の取扱い)

第67条 敷地及び共用部分の一部を、第三者に使用させることで生じた賃借料等の収入（以下、「収入」という。）について、管理組合はその契約窓口とはなるが、収入は第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。

- 2 前項の収入は、各組合員の収入とした経理を行い、管理組合は収入と同額を特別管理

費として各組合員より徴収し、管理費に充当するほか、修繕積立金として積み立てる。  
なお、相殺勘定となるため現金の授受は行わないものとする。

(管理費等の改定)

第68条 管理費等が著しく不相当になったときは、総会の決議を経て第58条に定める会計年度をもって改定することができる。

(納付者)

第69条 管理費等は事由の如何を問わず、定められた期日に指定の口座に、現に区分所有権を有する者が納付しなければならない。

- 2 区分所有者が行方不明等により未納になっているにも関わらず、占有者が居住している場合は、管理費等は占有者が区分所有者の滞納分も含めて支払わなければならない。
- 3 区分所有者及び占有者が指定の期日までに管理費等を支払わない場合は、管理規約及び細則に従って、定められた措置を講ずることができる。
- 4 区分所有者所有者が管理費等を支払わない場合は、包括継承人、特定継承人が支払うものとする。

(預金口座の開設)

第70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下記に開設する。

- 一 金融機関名 　　いちい信用金庫 佐屋支店
- 二 預金の種類 　　普通預金
- 2 前項の口座のほか、理事会の決議に基づき預金口座を開設することができるものとする。

(借入れ)

第71条 管理組合は、第28条第2項に定める業務を行うため必要な範囲において、借入れをすることができる。

(帳簿類の作成、保管)

第72条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及び、その他の帳簿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、これらを一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、場所を指定することができる。

## 第8章 雑 則

(規約の継承)

- 第73条 本規約は、如何なる場合も区分所有者の特定承継人及び包括承継人に継承される。
- 2 前項の場合、区分所有者は承継人（占有者も含める。）に対して、本規約の遵守を徹底させる責任を負う。
  - 3 規約又は総会の決議に基づく債権、管理者又は管理組合の管理上の債権は先取り特権により担保され、かつ、承継人に対しても請求することができる。

(義務違反者に対する措置)

第74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恐れがある場合には、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75条 区分所有者、若しくはその同居人、又は専有部分の貸与（占有者を含む。）を受けた者、若しくはその同居人（以下、「区分所有者等」という。）が、法令、規約又は各細則に違反したとき、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時は、理事長は理事会の決議を経て区分所有者等に対して、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与（占有者を含む。）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 区分所有者がこの規約若しくは各細則に違反したとき、又は区分所有者若しくは区分所有者以外の第三者（占有者を含む。）が敷地及び共用部分等に置いて、不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、行為の差し止め、排除、若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還、若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

(合意管轄裁判所)

第76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、名古屋地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(自治体及び近隣住民との協定遵守)

第77条 区分所有者は、管理組合が愛西市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。

(規約外事項)

第78条 規約及び各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に定めるところによる。

2 規約、各細則又は法令の何れの定めにもない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第79条 この規約を証するため、理事長、副理事長、会計担当理事が記名捺印した規約を1通作成し、これを原本とする。

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時は、これ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 理事長は所定の場所に、規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

## 付 則

(規約の発効)

第1条 この規約は「別表第1」記載の物件の最初の所有権移転のあった日から効力を発

する。

(経過措置)

- 第2条 ガス供給設備は、供給会社と協定することにより使用を認めるものとする。
- 2 一 本物件の敷地東側線路沿いに、物件南側にある(株)荒井製作所が所有し使用する工業用の給水管が敷設されており、管理組合は先方と使用協定を締結することにより無償使用を認めるものとする
  - 二 本物件の南側道路沿いに沿って幅員2m、東側線路に沿って幅員2.5m、西側隣地境界線に沿って幅員2.5mの敷地内歩道が設置されているが、この部分は本物件の所有地であり、区分所有者全員で維持管理する
  - 三 前項の敷地内歩道は、第三者が歩行用として通行することを認めるが、管理規約又は細則を守ることを条件とする
  - 四 第二号の南側敷地内歩道は、あらかじめ文筆されており、将来、当該地を自治体が事業計画で買収等の申し入れがなされたときは、総会の決議を経て応ずるものとする
- 3 区分所有者が売却、販売代理店等が仲介業務のため共用部分の使用申し入れがあった場合は、これを認めるものとする。
  - 4 この規約の効力が発生する日以前に、区分所有者が光商事株式会社との間で締結した駐車場使用契約は、管理組合と締結したものとみなす。

|                  |      |
|------------------|------|
| 平成11年(1999)3月21日 | 制 定  |
| 平成12年(2000)4月23日 | 一部変更 |
| 平成13年(2001)4月22日 | 一部変更 |
| 平成14年(2002)4月21日 | 一部変更 |
| 平成15年(2003)3月30日 | 一部変更 |
| 平成16年(2004)3月28日 | 一部変更 |
| 平成17年(2005)3月26日 | 一部変更 |
| 平成18年(2006)3月25日 | 一部変更 |
| 平成19年(2007)3月31日 | 一部変更 |
| 平成20年(2008)3月30日 | 一部変更 |
| 平成21年(2009)3月29日 | 一部変更 |
| 平成22年(2010)3月28日 | 一部変更 |
| 平成24年(2012)3月25日 | 一部変更 |
| 平成25年(2013)3月31日 | 一部変更 |
| 平成27年(2015)3月29日 | 一部変更 |
| 平成30年(2018)3月25日 | 一部変更 |
| 令和4年(2022)3月27日  | 一部変更 |
| 令和8年(2026)3月29日  | 一部変更 |

**本規約は第79条に規定する規約原本とする。**

理事長 印

副理事長 印

会計担当理事 印