

日吉ロイヤルマンション 管 理 規 約

(前 文)

日吉ロイヤルマンションの各専有部分に関する区分所有者（以下「区分所有者」という。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（制定・昭和 37 年法律第 69 号、改正・昭和 58 年法律 51 号、改正・平成 14 年法律 140 号、以下「区分所有法」という。）、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（制定・平成 12 年法律 149 号、以下「適正化法」という。）に基づき、次の通り「日吉ロイヤルマンション管理規約」（以下「規約」という。）を定める。

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、日吉ロイヤルマンション(以下「本マンション」という。)に属する敷地、建物および附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の諸事項について定めることにより、共同の利益を維持し、良好な住環境を保持することを目的とすると共に敷地、建物の美観維持、老朽化防止、汚損修復、施設の機能維持増進をおこない、財産価値を守るものとする。

(定 義)

第 2 条 この規約において、次に掲げる用語は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- | | | |
|-----|---------|--|
| 1. | 区分所有権 | 区分所有法第 2 条第 1 項の区分所有権をいう。 |
| 2. | 区分所有者 | 区分所有法第 2 条第 2 項の区分所有者をいう。 |
| 3. | 専 有 部 分 | 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。 |
| 4. | 共 用 部 分 | 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。 |
| 5. | 規約共用部分 | 区分所有法第 4 条第 2 項の共用部分をいう。 |
| 6. | 建物の敷地 | 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。 |
| 7. | 敷地利用権 | 区分所有法第 2 条第 6 項の敷地に関する権利をいう。 |
| 8. | 敷 地 権 | 敷地利用権について、本マンションの敷地として登記された権利をいう。 |
| 9. | 専用使用権 | 敷地およ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。 |
| 10. | 専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。 |
| 11. | 占 有 者 | 専有部分を賃借その他の事由により占有する者をいう。 |

(規約および総会の決議の遵守義務)

第 3 条 各区分所有者は、円滑な共同生活を行うため、相互の理解と信頼のもとにこの規約および総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2. 各区分所有者は、同居する者または占有者に対してもこの規約および総会の決議を遵守させなければならない。

(規約の対象となる物件)

第 4 条 この規約の対象となる本マンションに属する敷地、建物および附属施設(以下「対象物件」という。)は、別表 1 記載の通りとする。

第 2 章 専有部分および敷地ならびに共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第 5 条 対象物件のうち、区分所有権の対象となる建物の専有部分は、次の通りとする。

(1) 住戸番号を付した住戸および当該住戸内付属専用設備 (以下「住戸部分」という。) とする。

(2) 店舗番号を付した店舗および当該店舗内付属専用設備 (以下「店舗部分」という。) とする。

(3) スポーツ施設および当該スポーツ施設内付属専用設備 (以下「スポーツ施設部分」という。) とする。

2. 専有部分を他から区分する構造物および専有部分を構成する設備の帰属については、次の通りとする。

(1) 天井については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(2) 床については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(3) 壁については、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

(4) 玄関扉については、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

(5) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等については、当該住戸部分の専用に供する部分を専有部分とする。

(6) 外気に面する窓枠および窓ガラスは、専有部分に含まれない。

(7) 店舗部分のシャッター、出入口扉およびその付属設備は専有部分とする。

(8) 網戸は専有部分とする。

3. 専有部分の床面積は、壁芯計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。) によるものとする。

（敷地および共用部分等の範囲；敷地利用権）

第 6 条 対象物件のうち、敷地および建物の共用部分ならびに付属施設（以下「敷地および共用部分等」という。）は、区分所有者の共有とし、当該利用権の及ぶ範囲は別表 1 記載のとおりとする。

（敷地および共用部分等の共有持分）

第 7 条 敷地および共用部分等に関する各区分所有者の共有持分は、建物の専有部分の総床面積に対して各区分所有者が所有する専有部分の床面積の割合による。

（別表 2 記載とおりとする。）

（敷地および共用部分等の分割ならびに単独処分の禁止）

第 8 条 区分所有者は、敷地および共用部分等の共有持分について分割請求することはできない。

2. 各区分所有者は、建物の専有部分と分離して敷地および共用部分等の共有持分を他の者に譲渡、賃貸、無償貸与または担保提供等の権利の移転または設定の処分をしてはならない。

第 3 章 用 法

（ 専有部分の用途 ）

第 9 条 各区分所有者は、専有部分である住戸部分、店舗部分およびスポーツ施設部分をその用途にしたがって使用するものとし、他の用法に供してはならない。

（ 敷地および共用部分等の用法 ）

第 10 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等については、それぞれの使用細則に従って使用しなければならない。

（ 公開空地等 ）

第 11 条 各区分所有者は敷地の一部が「横浜市市街地環境設計制度」により、確保された空地（以下「公開空地等」という。範囲は別添図面集のとおり。）に指定されているので、建物の建築ができないことはもちろん、公開空地等指定範囲は一般に開放し、歩行者および近隣居住者等の日常自由な通行または利用に供され、かつ他への用途変更はできないことを承認するものとする。

2. 各区分所有者は管理組合（以下第 30 条に定める「管理組合」をいう。）が敷地内に公開空地等である旨の標示板の掲示その他必要な措置を講ずることを承認するものとする。

3. 公開空地等は各区分所有者の共有に属し、管理組合が管理を行わなければならない。

（ 敷地および共用部分等の専用使用：専用使用权 ）

第 12 条 各区分所有者は、対象物件のうち 別表 3 に掲げる敷地および共用部分の一部（以下「専用使用部分」という。）について、同表に掲げる通り、一部の区分所有者およびその他の者が専用使用することを承認する。

2. 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別に定める駐車場使用規定並びに駐車場使用契約により使用させることができる。

3. 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、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

4. 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

5. スポーツ施設の区分所有者は、第 1 項に定める専用使用部分をスポーツ施設利用者の一時使用の目的とした駐車場にのみ使用する。

6. 住戸に付属するバルコニー、ルーフバルコニー、アルコープ等は当該区分所有者または占有者が無償もしくは有償にて専用使用するものとし、当該場所には建物その他の構築物（冷暖房用屋外ユニットを除く）等を築造設置することはできないものとする。

7. 窓枠、窓ガラスについては、当該区分所有者または占有者が無償にて専用使用するものとし、当該部分の清掃を行うこと。

ただし、嵌込み窓ガラスおよび当該区分所有者または占有者が手の届かない当該部分については管理組合が定期的な清掃を行うものとする。

（管理施設等の無償使用）

第13条 各区分所有者は、敷地および共用部分等のうち、管理事務室、その他対象物件の管理業務遂行上必要な施設および備品（以下「管理施設等」という。）については、第40条の規定により管理業務を受託または請負った者が無償で使用することを承認するものとする。

（共用部分使用上の容認事項および近隣協定等）

第14条 各区分所有者は共用部分の使用に関し、次の事項を承認するものとする。

1. 各区分所有者は、本マンションの影響により近隣居住者が電波障害を被る場合は、当該近隣居住者のために電波障害除去のための施設を設置し、当該近隣居住者がこれを無償使用することを承認するものとする。また、当該施設の維持管理等のため、理事長（第49条に定める理事長をいう。以下同じ。）の承認を得て、当該関係者が当該土地および建物内に立ち入ることをあらかじめ承認するものとする。尚、当該施設の維持管理費は各区分所有者の負担とすること、また、本マンション建設に起因したテレビ共同受信アンテナ設置のため締結した貸借物件のための「覚書」を継承するものとする。

（別添「覚書1」を参照）

2. 電気、ガス、水道等の共用施設の維持管理のため、当該事業者が共用施設および敷地の一部をその事業遂行に必要な期間無償にて使用すること。
また、それらの施設の保守管理および改修等の必要がある場合には本マンション内に立ち入り作業すること。また、電気室については本マンションの存する限り、東京電力株式会社が無償で使用する。

3. 本マンション敷地ならびに建物部分に管理上必要とする看板、案内板等が設置されること。

4. 屋上については、保守点検の場合を除き立ち入り禁止とすること。

5. 各区分所有者または占有者は共用部分に広告物を掲出してはならないこと。
但し、店舗およびスポーツ施設の占有者はあらかじめ定められた場所に看板・広告物を無償で設置することができる。

6. 各区分所有者は、専有部分から区分された躯体部分を設備、出入口等のために毀してはならない。

7. メーターボックス、パイプスペース内には共用の給排水管等が設置されており当該場所をそれ以外の用途に供してはならない。

8. 敷地内通路、隣接道路上の不法な駐停車を禁止すること。

9. 本マンションに「日吉ロイヤルマンション」が表示されること。
10. 各住戸のガスマイコンメーター(マイセーフ)は東京ガス株式会社との一括契約により設置されたものであるので、除去、変更する場合は規約第 63 条 1 項の定めにより行うこと。
11. 一階に面する庭は共用部分であり、管理組合が定期的に管理および除草を行うものとする。
12. 各区分所有者および占有者は、専有部分、共用部分のいかんを問わず、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、およ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、介助犬および聴導犬)を使用する場合は、この限りではない。

(諸規則の遵守)

第 15 条 各区分所有者または占有者は、対象物件の使用に当っては本章前条各号の規定によるほか別に定める諸規則を誠実に遵守しなければならない。

(専有部分の貸与)

第 16 条 各区分所有者は、その専有部分および専用使用部分を第三者に賃貸または無償貸与する場合、この規約に定める事項を当該区分所有者の責任において当該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、当該区分所有者は、所定の別表 5 の様式による使用届を当該第三者の署名押印を得て、使用開始前に理事長または管理組合に届けなければならない。
3. 第 1 項において、当該第三者の背任行為があったことにより生ずる損害賠償および紛争等の処理はすべて当該区分所有者が負うものとする。
4. 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の義務を負う。
5. 前 3 項の当該第三者の背任行為があったときは、区分所有法第 57 条以下の定めに従い、管理組合はこれに対し、必要な措置を執ることができる。

第 4 章 管 理

第 1 節 総 則

（ 区分所有者の管理義務 ）

第 17 条 区分所有者は、次条から第 23 条までに定めるところに従い、対象物件の保安、安全、保全、点検、運転、調整、植栽手入れ、清掃、除草、消毒、ゴミ処理、取替、修繕その他必要な行為（以下「管理」という。）を行い、対象物件の価値および機能の維持を図らなければならない。

（ 専有部分の管理 ）

第 18 条 対象物件の専有部分においては、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担において管理する。

2. 前項に係わらず、専有部分における法定により設置された防災、防火機器等については、管理組合が定期的な点検を実施し、当該機器の補修、取替等に要する費用については理事会（第 41 条 3 項に定める理事会をいう。以下同じ。）の承認を得たものに限り管理組合の負担とする。ただし、専有部分の区分所有者または占有者に起因もしくは自己都合による点検、補修および取替等については、自己の負担とする。
3. 各区分所有者は、その専有部分を長期に亘り（1 ヶ月以上）不在とする場合は、別表 10 の届出書を提出し専有部分および専用使用部分の管理を怠りなく行なうこと。

（ 専有部分の修繕等 ）

第 19 条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、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、仕様書および工程表を添付し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、他の居住者より調査の申立てがあった場合には、専門知識を有する者の意見を求め、或いは、審議の必要がある場合には、理事会の決議を得なければならない。理事長は、第 1 項の申請について、承認しようとするとき、または不承認しようとするときは、その旨を書面をもって区分所有者に通知すると同時に掲示板に掲示する。
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、専有部分の修繕およびそれに係わる共用部分の工事を行うことができる。
5. 理事長またはその指示を受けた者は、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。

6. 本規約に基づき、詳細は「専有部分の修繕等に係わる使用細則」に定めるものとする。

（専用使用部分の管理）

第 20 条 対象物件の敷地および共用部分等のうち専用使用部分については、当該部分の専用使用を認められた区分所有者が自己の責任と負担において管理する。
ただし、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理することが適当であると認められた場合にはこの限りではない。

2. 前項の管理を行うにあたって、当該区分所有者は対象物件の外観、形状等の変更ならびに構築物等の設置をしてはならない。

（組合管理部分の管理）

第 21 条 対象物件の敷地および共用部分等のうち、専用使用部分以外の部分（以下「組合管理部分」という。）については、組合が区分所有者全員の責任と負担において管理する。

（必要箇所への立入り）

第 22 条 第 18 条から前条までに定めるところにより専有部分、専用使用部分、組合管理部分の管理を行う者は必要最小限度の範囲において、必要箇所への立入りを当該部分に係わる区分所有者若しくは占有者または組合に請求することができる。

2. 前項の立入り請求を拒否した者は、拒否の結果生じた損害を賠償しなければならない。

（損害賠償）

第 23 条 各区分所有者または占有者は、本人、その家族、使用者もしくは来訪者が故意または過失により、対象物件またはその他の区分所有者もしくは他の居住者等に損害を与えた場合は、被害者の請求に従い、原状回復その他の方法により被害を償わなければならない。

2. 建物の維持、保存において瑕疵が発生し、第三者へ損害を与えた場合、その原因が専有部分もしくは共用部分の区分が不明確な場合は区分所有法第 9 条の定めに基づき共用部分にあたるものと推定する。
3. 前項における被害者の請求に従い、原状回復その他の方法による損害賠償は理事長が管理組合の費用をもって充当する。
4. 前項の補償のため、理事長は施設賠償責任保険に管理費をもって組合名義で加入するものとし、当該補償はその付保された支払限度内とする。

第 2 節 管理費等

（管理費等）

第 24 条 各区分所有者は、敷地および共用部分等の維持管理に要する費用（以下「管理費等」という。）として次条の費用を負担しなければならない。

2. 管理組成立時の区分所有者は、前項に定める管理費等のほか将来の大規模修繕に要する費用（以下「基金」という。）を別に定めるところにより物件引渡時に負担しなければならない。

3. 各区分所有者が負担する管理費等は第 7 条に定める共有持分に応じて算出する。

ただし、スポーツ施設の営繕積立金に関しては別管理とし、管理組合は、スポーツ施設区分所有者と別管理に関する「覚書」を締結する。

（「覚書 3」スポーツ施設の管理費等に係わる件。参照）

4. 第 14 条第 1 項のテレビ共同受信アンテナの施設維持管理の費用に充てるため分譲主が管理組合に拠出した 2,000 万円は、「電波障害対策基金」として、前 3 項の管理費等と分離して管理し、本項の目的以外に使用しないものとする。（「覚書 2」近隣住民との協定書 参照）

（管理費）

第 25 条 管理費は、敷地および共用部分等のうち、組合管理部分の通常の管理に要する費用で、次に掲げる費用に充当する。

(1) 委託業務費

(2) 植栽費

(3) 損害保険料

(4) 共用電気料

(5) 水道光熱費

(6) 通信費

(7) 銀行手数料

(8) 組合運営費

(9) 備品費、消耗品雑費

(10) リース料、レンタル費

(11) 町内会費

(12) マンション名等標識、看板等の取替費用

(13) 訴訟費用および弁護士費用ならびに専門知識を有する者を活用する費用

(14) 水質検査費

(15) 窓ガラス清掃費

(16) CATV 施設利用料

- (17) 蛍光灯取替・清掃
- (18) 排水管清掃費
- (19) 修繕費（経常的な補修費）
- (20) その他敷地および共用部分等の通常の維持管理に要する費用

（ 営繕積立金 ）

第 26 条 営繕積立金は、管理費等のうち前条に定める管理費以外の費用で、次に掲げる費用のために蓄積し充当する。

- (1) 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕に要する費用
 - (2) 不測の事故その他の事由により修繕及び故障または事故を未然に防止するために行う調査および修繕に要する費用
 - (3) 敷地および共用部分等の変更に要する費用
 - (4) 建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査に要する費用
 - (5) その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用
2. 前項に定める営繕積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。
3. 管理組合は、第 1 項 各号の経費に充当するために借入れしたときは、営繕積立金をもってその償還に充当することができる。

（ 営繕基金 ）

第 27 条 基金は前条の費用に充当する。

（ 使用料 ）

第 28 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は、それらの管理に要する費用に充てるほか、第 25 条に定める費用に充当する。

（ 先取特権 ）

- 第 29 条 理事長は区分所有法第 7 条の定めに基づき、他の区分所有者に対する債権について債務者の区分所有権および建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。
2. 前項に定める債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人および包括承継人に対しても行うことができる。

第 5 章 管 理 組 合

第 1 節 総 則

（ 組合の結成および法人の設立 ）

第 30 条 区分所有者は、建物およびその敷地ならびに付属施設の管理を行うため、区分所有法第 3 条の定めによる組合の構成員となる。

2. 各区分所有者は、第 36 条に定める組合の業務に関する行為を行うにあたっては、次条以下に定める組合の構成員（以下「組合員」という。）としてこれを行なうものとし、この組合の目的に違背する他の組織の結成またはこれへの加入をしてはならない。

3. 第 1 項に定める組合は区分所有法第 47 条の定めに従い、管理組合を法人とすることができる。尚、法人設立以降の本規約は、法人規約に移行する。

（ 名称および所在地 ）

第 31 条 前条の組合は「日吉ロイヤルマンション管理組合」と称し、事務所を本マンション内に置く。

（ 管 理 者 ）

第 32 条 組合の理事長は、区分所有法第 25 条に定める管理者となる。

第 2 節 組 合 員

（ 組合員の資格 ）

第 33 条 組合員の資格は、本マンションに区分所有権を有する者とする。

（ 組合への加入 ）

第 34 条 新たに組合員の資格を取得した者は、別表 6 に定める届出書を提出しなければならない。

（ 資格の喪失 ）

第 35 条 組合員は、組合を脱退することが明らかになったときはただちに理事長に別表 6 に定める届出書を提出しなければならない。

第 3 節 組合の業務

(業 務)

第 36 条 組合は次に掲げる業務を行う。

1. 日常管理業務 (1) 組合管理部分の保安、保全、保守、点検、運転、調整、
植栽手入れ、清掃、除草、消毒、ゴミ処理
(2) 組合管理部分の諸修繕、取替等
(3) 第 20 条第 1 項の規定により，専用使用部分について
組合が行なうことが適当であると認められた管理業務
(4) 官公署、町内会等の渉外業務
(5) 風紀、秩序、安全の維持
(6) 防災に関する業務
2. 敷地管理業務 (敷地および共用部分の変更、処分および運営)
(1) 敷地および共用部分等の新設、改造、改良または除去に關
する業務
(2) 敷地および共用部分等の使用に関する許認可および運営
3. 補償管理業務 (1) 組合管理部分の火災保険およびその他の損害保険に關
する区分所有者に代わる代行業務
4. 会計管理業務 (敷地および共用部分等の管理に関する会計業務)
(1) 管理費等および専用使用料の収納、保管、運用、支出等
に関する業務
(2) 収支予算および決算に関する業務
(3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務
(4) 営繕積立金の運用
5. その他の業務 (1) 第 41 条第 1 項に定める総会および同条第 3 項に定める
理事会において議決された事項に関する業務
(2) 機関紙等の発行その他の広報および連絡事項
(3) 円滑な共同生活を維持するために必要な業務
(4) 定期的な管理規約集・改訂版の編集・発行に関する業務
(5) 宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
(6) 修繕等の履歴情報の整理および管理
(7) 地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニテ
ィー形成
(8) 建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査
に関する業務
(9) 管理組合の消滅時における残余財産の清算

6. 第1項第2号に定める工事費用が10万円以下（緊急を要する場合はこの限りではない）の補修工事の場合は、理事長は善良なる管理者の注意義務をもって管理費を使用することができる。この場合、理事長はすみやかに区分所有者に対し所定の場所に掲示することをもって報告しなければならない。

（組合管理部分の保存行為）

第37条 理事長は組合管理部分について、その美観維持および老朽化防止、諸設備、諸施設の機能維持増進を図るための適切な時期に応じて修繕、取替、補充等の保存行為を実施することができる。

2. 法定検査ならびに所轄官庁の改善命令に伴う保存行為については、理事会の決議によって実施することができる。
3. 建物保存に関する諸法規に定める保存行為については、長期計画表の基準に準拠しておこなうものとする。

（損害保険）

第38条 各区分所有者は、理事長が区分所有者を代理して次の業務を行うことを承認するものとする。

（1）対象物件に対する損害保険の締結

（イ）共用部分火災保険

（ロ）施設賠償責任保険・個人賠償責任保険・ガラス保険

（ハ）その他総会の決議に基づく損害保険

（2）前号の損害保険契約に係わる保険証券の保管ならびに保険金の請求および受領（但し、個人賠償責任保険金の受領については組合員各自が行う。）

2. 理事長は、前項(2)号により受領した保険金を事故により損害が生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
3. 前項の規定に従い、保険事故発生後一定の期間各区分所有者は、保険金の取立て、または保険金の請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。
4. 各区分所有者は、自己の所有する専有部分について火災保険を締結するものとする。
5. 理事長は、損害が生じた場合、専有部分、共用部分の分界点を第5条第2項の範囲をもって定める。

（防火管理者）

第39条 理事長は組合員または居住者の中の一定の資格を有する者のうちから防火管理者を選定し、その者に消防計画の作成、消防訓練の実施、消防設備の維持管理その他防火管理に必要な業務を行わせなければならない。

(業務の委託)

第 40 条 組合は、第 36 条から第 38 条の定める業務の一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条 8 号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第 4 節 組織ならびに役員

(組 織)

第 41 条 総会は、本マンションの管理組合に関する事項を審議決定する機関として置かれる。

2. 総会は、本マンション管理組合の総組合員をもって構成される。
3. 理事会は、第 36 条に定める業務を執行する機関として置かれる。

(役員構成および選出)

第 42 条 組合の役員は 8 名の理事および 2 名の監事とし、総会で選出する。

2. 理事は互選により理事長 1 名、副理事長 1 名を選出する。
3. 理事に欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

(役員資格)

第 43 条 役員は、本マンションに現に居住する組合員でなければならない。

2. 理事に事故や不都合があり理事会に出席できない場合は、同居する配偶者または一親等の親族に限り、代理人として出席することができる。

(役員任期)

第 44 条 役員の任期は、定期総会終了後から翌年の定期総会の終結までとする。

ただし、再任を妨げない。

2. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまで引き続きその職務を行う。
3. 補充により新たに選任された役員の任期は現任者の残存期間とする。

(役員辞任)

第 45 条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員義務)

第 46 条 役員は、法令、規約および使用細則その他の諸規則ならびに総会および理事会の決議に従い、組合員のために、誠実にその職務を遂行するものとする。

(責 任)

第 47 条 理事長および理事会の執行した業務に関する責任は、組合員各々が別表 2（「専有部分の床面積」バルコニーならびに共有持分表）に記載された持分割合による。

（ 役員の報酬 ）

第 48 条 役員は総会の決議を得たときは、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

（ 理事長 ）

第 49 条 理事長は、組合を代表する。

2. 理事長は、次に挙げる業務を執行しなければならない。

（1）規約により理事長の職務として定められた事項

（2）総会または理事会により理事長の職務として定められた事項

（3）組合業務の総括

（ 理事長の報告義務 ）

第 50 条 理事長は、第 55 条に定める定期総会において組合員に対し第 74 条に定める会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。

（ 職務権限の委嘱 ）

第 51 条 理事長は、他の理事に対してその職務の一部または全部を委任することができる。

2. 理事長は、総会の決議によって、第 40 条の定めに基づきマンション管理者にその職務の一部を委任することができる。

（ 副理事長および理事 ）

第 52 条 副理事長は理事長を補佐し、または理事長に事故があった場合、その職務を代行する。

2. 理事は、理事会の運営に協力するとともに、組合の具体的業務を担当する。

（ 監 事 ）

第 53 条 監事は、組合の業務の執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。

2. 監事は、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る。

3. 監事は、理事会に出席し、意見を述べることができる。ただし、議決に参加することはできない。

（ 専門委員会の設置 ）

第 54 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、広く一般組合員を募り専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。

2. 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。

3. 専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合や、理事会活動に認められている経費以上の費用が専門委員会の検討に必要となる場合は、専門委員会の設置は総会の決議とするものとする。

第 5 節 総 会

(総 会)

第 55 条 総会は、定期総会および臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。

2. 定期総会は、毎年 1 回、新会計年度開始以降 2 ヶ月以内に、または臨時総会は必要のある場合に理事会の決議を得て理事長が招集する。
3. 総会の議長は、第 61 条第 3 項に定める場合を除いて理事長が務める。

(招集手続)

第 56 条 理事長は、総会開始日の 14 日前までに議案、日時、場所についての通知を当該組合員の届け出た場所（以下「通知受領場所」という。）に発しなければならない。

2. 本マンション内に前項の通知受領場所を届け出た区分所有者に対しては、その通知を配布すると同時に内容を所定の場所に掲示する。ただし、通知受領場所の届け出がなされ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に通知を発することをもって替えることができる。
3. 第 1 項の総会の目的事項が第 63 条第 2 項に該当する議決事項（ただし、第 6 号の場合は除く）であるときは、その議案の要領を通知しなければならない。
4. 第 57 条第 2 項の場合には、本条第 1 項の通知を発した後、遅滞なくその通知を所定の場所に掲示しなければならない。
5. 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は第 1 項の期間を 5 日間を下回らない範囲において短縮することができる。

(出席資格)

第 57 条 総会に出席する資格を有する者は、組合員および理事会が必要と認め承認した者とする。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき対象物件の使用方法に関し利害関係を有する場合は、あらかじめ理事長に通知し総会に出席して意見を述べることができる。ただし、議決権を有しない。
3. 組合員は、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
4. 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もしくはその組合員の住居を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならない。
5. 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。

（ 区分所有者数 ）

第 58 条 区分所有法により区分所有者数は次の通りとする。

- 1 つの区分所有権を 2 人以上の者が共有する場合、区分所有者数 1 とする。
2. 2 つ以上の区分所有権を 1 人のものが所有する場合は、区分所有者数は 1 とする。

（ 議決権数 ）

第 59 条 組合員は、専有部分である住戸 1 戸について 1 票の議決権を有する。

ただし、スポーツ施設の区分所有者は 6 票の議決権を有するものとする。

議決権総数は 260 票とする。

2. 専有部分である住戸 1 戸について、2 人以上の共有者が存在する場合は、1 票の議決権をその全体が共同して有するものとする。
3. 前項の場合、当事者は、あらかじめその議決権を行使する者 1 名を定めて総会開催日までに理事長に届け出なければならない。
4. 組合員が代理人による議決権を行使しようとする場合においては、第 57 条 4 項および 5 項の規定を準用する。

（ 総会の成立 ）

第 60 条 総会は、第 59 条の定める議決権総数の過半数の出席をもって成立する。

（ 組合員の総会招集権 ）

第 61 条 第 58 条および第 59 条に定める区分所有者数および議決権数の各 5 分の

- 1 以上を有する組合員から会議の目的を示して総会招集の請求があったときは、理事長は 2 週間以内に、その請求の日から 4 週間以内の日を会日とする臨時総会の招集通知をしなければならない。
2. 理事長が前項の通知をしない場合には、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. 前項の場合は、総会に出席した区分所有者数および議決権総数の各過半数で選任した組合員の 1 人が議長となる。

（ 議決事項の事前通知 ）

第 62 条 総会においては区分所有法第 37 条に定めるところによりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

（ 議決承認事項 ）

第 63 条 次に掲げる事項については総会の決議を要する。

1. 普通決議事項
 - (1) 収支決算および業務報告
 - (2) 収支予算および業務計画ならびに活動方針
 - (3) 管理費等の決定または変更および賦課徴収方法

- (4) 大規模修繕で営繕積立金以外に徴収を要する事項および資金の借入ならびに営繕積立金の取崩し
- (5) 役員の選任および解任ならびに役員報酬の額および支払方法
- (6) 管理委託契約の締結
- (7) 共同の利益に反する行為の停止等の請求（区分所有法第 57 条）
- (8) 営繕積立金の保管および運用
- (9) 使用細則および諸規則の制定、変更または廃止
- (10) 建物価格の 2 分の 1 以下が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (11) その他管理組合の業務に関する重要事項

2. 特別決議事項

- (1) 敷地および共用部分等の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）
- (2) 規約の制定、変更または廃止
- (3) 第 84 条第 1 項 2 号、第 3 号、第 4 号および第 4 項に定める訴訟追行事項（区分所有法第 58 条，第 59 条，第 60 条および第 26 条第 2 項）
- (4) 建物価格の 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) 建物の建替に関する事項（区分所有法第 62 条）
- (6) 法人の設立、解散（区分所有法第 47 条，第 55 条）

（決議方法）

第 64 条 普通決議事項は、総会に出席した組合員の議決権総数の過半数以上の決議により決定する。

- 2. 特別決議事項は、区分所有者数および議決権総数の各 4 分の 3 以上の決議により決定する。（ただし、前条第 2 項 5 号の場合は除く）
- 3. 前条第 2 項第 5 号に定める建物の建替に関する事項は、区分所有法第 62 条第 1 項に基づき区分所有者数および議決権総数の各 5 分の 4 以上の決議により決定する。
- 4. 第 1 項の決議において可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 5. 前条第 2 項第 1 号に定める敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分に特別な影響をおよぼすときは、当該専有部分を所有する組合員また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認を得なければならない。この場合、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否してはならない。
- 6. 前条第 2 項第 2 号に定める規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響をおよぼすときは、当該組合員の承諾を得なければならない。この場合、当該組合員は正当な理由なくしてこれを拒否できない。

7. 前条第2項第3号の決議を行う場合は、あらかじめ当該組合員または占有者に対し、弁明の機会をあたえなければならない。

（議事録の作成ならびに保管）

第65条 総会の議事録について議長もしくは、総会で選任された者は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、区分所有法第42条第2項の定めにより議長および総会に出席した区分所有者の2名がこれに署名押印しなければならない。
3. 議事録は、各区分所有者の通知受領場所宛に発するものとする。
4. 理事長は、組合員からの請求があったときは議事録を閲覧させるものとし、また、利害関係人からの請求に関しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。
5. 理事長は、所定の掲示場所に議事録および第67条第1項に定める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66条 総会において議決した事項については、組合員の特定承継人および包括承継人に対しても効力を生ずる。

（書面による総会および緊急処理）

第67条 総会において議決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ったときは総会の議決があったものとみなす。

2. 理事長は、次の各号に定める行為を実施できるものとする。
 - (1) 共用部分の改良、または修繕の必要を認めかつ緊急を要する場合
 - (2) 所轄官庁より設備、施設の改善等の勧告に基づく多額の費用を要しない改修、改良、修繕工事

第 6 節 理 事 会

（ 構 成 ）

第 68 条 理事会は、第 42 条に定めるところにより総会で選出される 8 名の理事をもって構成する。

（ 招 集 ）

第 69 条 理事会は、必要ある場合に理事長が招集し、かつその議長を務める。
ただし、2 名以上の理事の要請があるときは、理事長はすみやかに理事会を招集しなければならない。

（ 定足数および議決の方法 ）

第 70 条 理事会は、理事の 2 分の 1 以上の出席により成立し、その議事は出席者の過半数で決定する。

（ 議 事 録 ）

第 71 条 理事会の議事については、議長が議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する 2 名の理事会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
3. 議事録は、各区分所有者の通知受領場所宛に発するものとする。
4. 理事会の議事録は、理事長が保管する。
5. 理事長は、組合員から請求があったときは議事録を閲覧させるものとし、また、利害関係人からの請求に関しては、その必要があると認める場合に限り閲覧させることができる。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。

（ 決議事項の有効 ）

第 72 条 理事会の決議した事項の効力については、第 66 条の規定を準用する。
この場合、総会を理事会と読み替える。

（ 理事会の業務 ）

第 73 条 この規約で別に定めるもののほかに、次に掲げる事項は理事会の業務とする。

1. 収支決算案、収支予算案、業務計画案および活動方針案の作成
2. 長期修繕計画の作成または変更
3. 規約改正案の作成および諸規則の制定案、改廃案の作成
4. 総会に提出する議案の作成
5. 管理共有物の保存行為に関する適切な修理の実施および計画立案
6. 組合管理部分の管理委託契約締結に関する事項。ただし、決定・変更は総会の決議を要する。

7. 敷地および共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について第三者に一時使用させるとき。ただし、継続的使用は総会の決議を要する。
8. 総会の運営
9. 差止め請求および勧告
10. 管理費等の滞納者に対する支払いの催促および弁護士を選任および訴訟提起の手続きに関する事項
11. 第 38 条の基づく共用部分等に対する火災保険およびその他の損害保険の契約の締結、保険金の受領ならびに証券の保管
12. 第 84 条第 2 項に基づく弁護士を選任
13. 第 23 条第 2 項に定める損害発生の推定に関する損害賠償処理事項
14. 総会から付託された事項の審議、実施
15. 共用部分ならびに建物の敷地および附属施設について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受領
16. その他、理事会が必要と認めた事項の処理

第 7 節 組合の会計・経理

（会計年度）

第 74 条 組合の会計年度は、毎年 10 月 1 日から翌年の 9 月 30 日までの 1 年間とする。

（組合の収入ならびに支出）

第 75 条 組合会計における収入は、第 24 条に定める管理費等および第 28 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 25 条から第 26 条に定める諸費用に充当する。

（予算の作成ならびに変更）

第 76 条 理事長は、組合の会計に関して新会計年度の収支予算案を作成して、これを定期総会にはかりその承認を得なければならない。

2. 収支予算を変更する場合にあっては、臨時総会にはかりその承認を得なければならない。

（会計報告）

第 77 条 理事長は、組合の会計に関し、前会計年度収支決算案を作成して、監事の会計監査を得た後、これを報告し、その承認を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第 78 条 組合は、第 24 条に定める管理費等および第 28 条に定める使用料について、組合員が各自開設する管理組合の指定する金融機関の預金口座から自動引落

しの方法によりを第 82 条に定める口座に受け入れることとし、毎月 27 日までにその翌月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として臨時の管理費等を徴収する場合においては別に定めるところによる。

2. 管理費、営繕積立金および専用使用料等その他総会の決議で決した負担費用については事由のいかんを問わずそれぞれの納付日に現に区分所有権を有する組合員が納付することを原則とする。
3. 組合員は、事由のいかんを問わず管理費、営繕積立金、基金および専用使用料等の返還請求または分割請求をすることはできない。
4. 組合員が、第 1 項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合は、組合は当該未払金額について年利 18%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに催促およ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。上記の収納金は、第 25 条に定める管理費に充当する。
5. 管理費等の滞納者に対する催促等については以下の通りとする。
 - (1) 管理者は当該未払金について催告を行なった後、その事実を公示し、かつ当該区分所有者の共用部分等の利用制限を行なうことができる。
 - (2) 管理費等の未払いに関し訴訟を提起する場合の訴訟費用および弁護士費用は敗訴者負担とする。

(管理費等の過不足)

第 79 条 第 77 条に定める収支決算の結果、管理費および営繕積立金または専用使用料等にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における費用に充当する。

2. 管理費および営繕積立金等に不足を生じた場合は、組合員は第 24 条第 3 項定める負担割合に応じてその都度必要な金額を負担しなければならない。

(帳簿の作成ならびに保管)

第 80 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票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。

(管理組合消滅時の財産の清算)

第 81 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 7 条に定める各区分所有者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。

(預金口座)

第 82 条 組合は、第 36 条第 4 項に定める会計業務を遂行するため組合の預金口座を開設する。

第 6 章 補 則

（ 勧告および指示等 ）

第 83 条 各区分所有者もしくはその同居人または占有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、総会の決議または使用細則および諸規定に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示もしくは警告を行なうことができる。

2. 各区分所有者は、その同居人または占有者もしくはその同居人が前項の行為を行なった場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

（ 訴訟追行権 ）

第 84 条 前条各項の措置が相当の期間を経過しても違反行為が是正されない場合は理事長は総会の決議を経て、区分所有者に代わって以下の訴訟追行権を行使することができる。

- (1) 共同の利益に反する行為の停止等の請求（ 区分所有法第 57 条 ）
- (2) 使用禁止の請求（ 区分所有法第 58 条 ）
- (3) 区分所有権の競売の請求（ 区分所有法第 59 条 ）
- (4) 占有者に対する引渡し請求（ 区分所有法第 60 条 ）
2. 前項に定める事項については理事会の決議に基づき弁護士を選任し訴訟追行ができるものとする。
3. 区分所有法第 26 条第 4 項の定めにより理事長は、その職務に関し区分所有者のために原告または被告となった場合は、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。 本通知は所定の場所に掲示することをもって替えることができる。
4. 理事長は、理事会の決議を経て、共用部分等について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受領を行なうことができるものとする。尚、上記に係わる訴訟追行権の行使については、本条の各 1、2 および 3 項と同様とする。

（ 規約の承継 ）

第 85 条 この規約は、区分所有者の特定承継人および包括承継人に承継される。

2. 前項の場合、区分所有者は承継人に対し規約の遵守を徹底させなければならない。
3. 承継人は、この規約を承認し、その証として別表 6 の届出書に記名押印しなければならない。

（規約原本の保管および閲覧）

第 86 条 この規約を証するため、規約承認時の理事長及び 2 名の区分所有者が記名押印したものを規約原本とし、理事長がこれを保管しなければならない。

2. 前項の定めにより規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除き、この規約の閲覧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、場所を指定することができる。

3. 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は 1 通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本および規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管するものとする。

（合意管轄裁判所）

第 87 条 この規約に起因する紛争等に関して訴訟の必要が生じた場合は、横浜地方（簡易）裁判所を第一審管轄裁判所とする。

（規約外事項）

第 88 条 この規約に定めのない事項については、区分所有法およびその他の法令の定めるところに従う。

2. この規約、区分所有法およびその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議によって決することができる。

付 則

（規約の発効）

この規約は、平成 16 年 12 月 1 日から効力を発する。

改正 平成 20 年 12 月 1 日 第 42 条（役員の更正および選出）
第 68 条（理事会）