

大泉学園ノーブルスクエア

管 理 規 約

使 用 細 則

管 理 委 託 契 約 書

長期修繕計画書(案)

管理に関する承認書

私は大泉学園ノーブルスクエアの管理業務を開始するために、敷地及び建物の共用部分並びに付属施設（以下「本物件」という）の管理・使用等に関して以下の諸事項を承認致します。又、本承認書の個人情報が、管理業務遂行に必要となる区分所有者の確認に利用されることを併せて承認致します。

- 1 区分所有者全員をもって構成される大泉学園ノーブルスクエア管理組合（以下「管理組合」という）を結成し、組合員が互いに協力し合って管理組合の運営を行うこと。又、組合員の中から管理組合を代表する理事長を選任し、理事長は「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）の定める管理者となること。
- 2 別添内容の管理規約及び細則（以下「管理規約等」という）を遵守すること。又、初年度に限り別添内容の第1期予算案を予算書とすること。尚、管理規約等は、最初に住戸の引渡しがあった日から効力を有し、管理組合は成立すること。
- 3 第1期理事長が選任されるまでの間、組合員が納入する管理費・修繕積立金等の収納口座として「りそな銀行吉祥寺支店」に「大泉学園ノーブルスクエア管理組合 代表 飯田一樹」名義で「普通預金（決済用）口座」を開設すること、その他損害保険の付保、予算書に基づき相当と認められる範囲でのマンション管理に伴う諸手続き及び公共料金、施設利用料の支払い並びに備品等の購入、その他管理規約等で定められた業務については伏見管理サービス株式会社（以下「管理会社」という）が理事長代行として行えることとし第1期理事長選任後は管理組合が承継すること。
- 4 管理組合において最初に選任される第1期理事長と管理会社との間において別添内容の管理委託契約が締結されるとともに、同契約内容が前項に定める管理規約等の効力が有した日付に遡って効力が発生し、同日より管理会社が管理を開始すること。ただし、管理組合と管理会社で締結する管理委託契約書の契約期間の始期は設立総会開催の翌月1日となり、契約締結までの間は暫定契約となること。
- 5 マンション内、外において、レンタル契約及びリース契約にて設置されている設備等については一定期間契約を解除できないこと。万一解除した場合には違約金が発生すること。
- 6 区分所有権を譲渡する場合は譲受人に本物件の管理規約等を承諾させること。又、本物件を賃貸などにより第三者に使用させる場合には、その第三者に対しても管理規約等を承諾させること。

一 建設株式会社 御中
伏見管理サービス株式会社 御中

平成 年 月 日

大泉学園ノーブルスクエア _____ 号室

住所 _____

区分所有者 _____ 印

住所 _____

区分所有者 _____ 印

目 次

頁

管 理 規 約	3
使 用 細 則	33
専有部分の修繕に関する細則	37
宅配ボックス使用細則	41
駐 車 場 使 用 細 則	43
ミニバイク置場使用細則	47
自 転 車 置 場 使 用 細 則	51
ベ ッ ト 飼 育 細 則	53
管 理 委 託 契 約 書	57
長 期 修 繕 計 画 (案)	75

管 理 規 約

大泉学園ノーブルスクエア管理規約

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、大泉学園ノーブルスクエア（以下「当マンション」という。）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 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 共用部分及び付属施設をいう。
- 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。

(規約及び総会決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持する為、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、同居する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、建物及び付属施設（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、第1条に定める目的を達成する為、区分所有者全員をもって大泉学園ノーブルスクエア管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を当マンション内に置く。

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うち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。
(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 区分所有の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合とする。

(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居として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(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、バルコニー、玄関扉（錠及び内部塗装部分を除く）、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、テラス、ポーチ、アルコーブ、室外機置場、専用庭及びルーフバルコニー（以下本条、第21条第1項において「バルコニー等」という。）について、専用使用权を有することを承認する。

2 専用庭、専用駐車場、ルーフバルコニー等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、管理組合に専用使用料を納入しなければならない。又、これらの使用料の支払いが滞っている場合に所有権の移転が発生した場合には、債務者たる区分所有者の他に特定承継人若しくは包括承継人が滞っている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分の貸与を受けた者は、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、ミニバイク置場の使用)

第15条 管理組合は、駐車場、ミニバイク置場について、特定の区分所有者に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、ミニバイク置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、ミニバイク置場の使用契約は効力を失う。

(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

きる。

一 管理員室、階段下倉庫、防災備蓄庫、機械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 電気室、ガス施設等

当該供給事業者

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（専有部分を除く。）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。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35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、理事長は必要に応じて、設計図、仕様書及び工程表の提出を区分所有者に求めることができる。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第51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、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係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、本条の施行に必要な範囲において、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。

(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、その貸与に係わ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。

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為、常に適正な管理を行うよう務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。

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に付属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係わる改良工事であつて、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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、理事会で承認できるものとする。

(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、管理を行う為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 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額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 管理費及び管理準備金
- 二 修繕積立金
- 三 修繕積立基金

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。

(管理費及び管理準備金)

第27条 管理費及び管理準備金は、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 管理員兼日常清掃員の人件費
- 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 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 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に必要な費用

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金及び修繕積立基金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金及び修繕積立基金(以下「修繕積立金等」という。)を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金等は、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合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第9条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)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な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金等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等相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金等を取り崩すことができる。

3 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、修繕積立金等をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金等については、一般会計の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、剰余金は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、区分所有者に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 新たに組合員の資格を取得又は喪失した者は、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32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48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 長期修繕計画書の作成又は変更に関する業務
- 四 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
- 五 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
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 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 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 十七 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為に必要な業務

(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 役員

(役員)

第35条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
- 二 副理事長
- 三 理事(理事長、副理事長を含む。以下同じ。)
- 四 監事

- 2 理事及び監事は、当マンションに現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠の役員の任期は、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37条 役員は、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。)並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員の為、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38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 規約、使用細則等又は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、区分所有法に定める管理者とする。

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39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40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。

(監事)

第41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、臨時総会を招集することができる。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総会

(総会)

第42条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 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、理事長が務める。

(召集手続き)

第43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(会議の目的が建替え決議であるときは2ヶ月前)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、その内容を当マンション内掲示板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47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 建替え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ヶ月前までに、当該召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為の説明会を開催しなければならない。

7 第45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。

8 第1項（会議の目的が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。

（組合員の総会招集権）

第44条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第46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であるときは、2ヶ月と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項により召集された臨時総会においては、第42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45条 組合員のほか、理事会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専有する者は、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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第46条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき1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 組合員は、書面又は代理人によって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若しくはその組合員の住居を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

6 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。

（総会の会議及び議事）

第47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

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 建物の価額の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 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 前4項において、書面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。

6 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。

7 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時は、その専有部分を所有する組合員又はその専有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。

8 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。

9 総会においては、第43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48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為の資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

七 第28条第2項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等の経費の為の修繕積立金の取崩し

八 修繕積立金の保管及び運用方法

九 第21条第2項に定める管理の実施

十 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

十一 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

十二 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

十三 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

十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結

十五 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49条 総会の議事については、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組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録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、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

（書面による決議）

第50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、書面による決議をすることができる。

2 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、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

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の書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。

- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係わる書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第51条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(召集)

第52条 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 理事会の召集手続きについては、第43条(建替え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7項までを除く。)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。

(理事会の会議及び議事)

第53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49条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第49条第2項中「議長及び議長の指名する2名の総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した1名の役員」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第54条 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 その他の総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第67条に定める勧告又は指示等
- 七 総会から付託された事項
- 八 第22条第2項に定める承認又は不承認

(専門委員会の設置)

第55条 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、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会計

(会計年度)

第56条 管理組合の会計年度は、毎年 月 日から翌年 月 日までとする。

(管理組合の収入及び収支)

第57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58条 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。
(会計報告)

第59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、定期総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第60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自動振替の方法により、第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の13日までに一括して徴収する。振替不能の場合は、各個人が振り込み手数料を負担し、各月末日までに管理組合の指定口座へ振り込むものとする。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 組合員が滞納している管理費等及び使用料を納付した場合には、契約により使用権が発生する使用料より充当するものとする。

3 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には、管理組合は、その未払い額について、年利15%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。

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、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を進行することができる。

5 第3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。

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 管理費等について滞納期間が3ヶ月になった場合は、管理組合理事長名で内容証明郵便を発送することができる。滞納期間が6ヶ月になった場合は、弁護士による内容証明郵便を発送することができる。更に支払いがない場合は、支払督促の申立その他の法的措置をとる場合があるが、その場合は3項の遅延損害金及び措置費用を含め滞納者に請求することができる。

(管理費等の過不足)

第61条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰金は翌年度における管理費等に充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合には、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62条 管理組合は、会計業務を遂行する為、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第63条 管理組合は、第28条第1項に定める業務を行う為必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第64条 理事長は、会計帳簿、組合員名簿及びその他の帳票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 前項において、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による組合名簿の閲覧請求があった場合は、理事会による承認をもって閲覧させるものとする。こ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。又、閲覧させる場合は、理事長他複数名の理事の立会いの下に行うものとする。ただし、緊急時においては、理事長判断により実施するものとし、この場合は事後理事会に報告するものとする。

(消滅時の財産の清算)

第65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66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。

(理事長の勧告及び指示等)

第67条 区分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「区分所有者等」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区分所有者等に対し、その是正等の為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、その是正等の為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、理事長は、理事会の決議を経て、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為に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、区分所有者の為に訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置を進行すること

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27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、区分所有者の為に、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43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68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48条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 区分所有者は、管理組合が地方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。

(暴力団等の排除)

第70条 区分所有者は暴力団等の構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならない。

2 区分所有者は、自ら暴力団等の構成員となり、又はその専有部分を暴力団等事務所として使用してはならない。

3 区分所有者は、その専有部分に暴力団等の構成員を居住させ又は反復して出入りさせてはならない。

4 専有部分に暴力団等の構成員が居住し、又は反復して出入りするときは、他の区分所有者の全員は、総会の決議に

基づき、当該専用部分の区分所有者に対し、その専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。

5 前項の決議は、第47条第3項により決する。

(容認事項)

第71条 各区分所有者は、当マンションの売買契約に係わる「重要事項説明書」に記載された下記事項について承認するものとし、各区分所有者の包括・特定承継人及び各専有部分の占有者に対しても各区分所有者の責任においてこれを承継・遵守させるものとする。

一 住環境について

① 本物件の周囲の建物、電柱・電線等及び周辺環境並びに道路・交通状況等については現地に十分確認すること。

② 本物件隣接地等は第三者所有地の為、将来、「建築基準法」並びに関係法規に適合する建築物等が建築(又は再築)され、住環境(周辺環境・眺望・日照・風向風量等)に変更が生じる場合があること。

③ 都市計画の変更、行政上の措置等により本物件の住環境(周辺環境・眺望・日照・風向風量・車両通行量・騒音等)に変更が生じる場合があること。

④ 本物件敷地接面道路には電柱が設置されており、電柱及び架線により眺望等が制限される場合があること。又、位置・高さ等に関しては、現地に十分確認すること。

⑤ 入居後の改装等により、床材等が変更された場合、生活音が大きくなる場合があること。変更の場合、上下及び隣接住戸に影響がないよう、材質・工法に十分留意すること。

⑥ 建物完成後、補修等により一部工事を行う場合があること。

⑦ 本物件周辺は住宅街となっており、各住戸内での実生活において隣地住民と視線が合う場合があること。又、プライバシーを侵害しないように十分配慮すること。

⑧ 本物件周辺において、周辺隣接地所有の樹木及び草木の枝葉が本物件に越境する可能性があること。

二 騒音・振動・臭気等について

① 本物件の共用給排水衛生設備、電気設備、空調・換気設備、消防・消火設備、エレベーター設備及びその他の施設・設備等において、当該施設・設備等の稼働並びに点検等により騒音・振動・臭気が発生する場合があること。又、敷地地上面、屋上等に各施設の排気の為、排気塔が設置される場合があり、臭気・騒音が発生する場合があること。

② 本物件敷地内には平置駐車場・機械式3段駐車場・自転車置場・ミニバイク置場が設置されている為、機械作動の騒音・振動並びに車両の通行音・臭気等が発生する場合があること。

③ 本物件の建物構造上、他の住戸及び共用部分(専用使用部分を含む。)の生活音・歩行音・振動音等が伝播する場合があること。

④ 本物件各住戸の廊下、リビング・ダイニング、洋室等の床はフローリング仕上げとなっており、他の住戸からの騒音等が生じる場合があること。

⑤ 本物件の周辺に存在する、又は新たに建設される工場・運送会社及び倉庫等が、操業上発生する騒音・振動・煙・臭気等については、関係法令等の許容範囲内であればこれは容認すること。

⑥ 本物件の周辺道路について、車両の通行に際し、騒音・振動・煙・臭気等が発生すること。又、通学路として使用される場合があること。

三 専有部分の用途、その他の利用制限について

住戸部分は専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供することはできないこと。又、専有部分の模様替え(床の材質の変更を含む。)及び電話、電気、給排水設備の新設、増設、変更又は廃止、並びに大型金庫その他の重量物の搬入、据付、移転を行おうとする時は、書面(専有部分修繕等承認申請書)により事前に理事長に届出、その承認を得なければならないこと。尚、フローリング床材を異なるものへ変更する場合は、防音効果を保持する