
琵琶湖アーバンリゾート I 番館 管理規約

琵琶湖アーバンリゾート I 番館管理組合

琵琶湖アーバンリゾート I 番館

管理規約

琵琶湖アーバンリゾート I 番館の区分所有者は、その建物または敷地もしくは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、『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 30 条の規定により、次のとおり、管理規約（以下「本規約」という。）を定める。

第1章 総 則

第1条（目 的）

本規約は、琵琶湖アーバンリゾート I 番館（以下「本マンション」という。）の管理また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。

第2条（定 義）

本規約において、次の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。

- | | |
|---------------|--|
| (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) 占 有 者 | 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。 |
| (4) 区分所有者等 | 区分所有者、占有者およびそれらの同居人をいう。 |
| (5) 専 有 部 分 | 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。 |
| (6) 共 用 部 分 | 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。 |
| (7) 敷 地 | 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。 |
| (8) 共 用 部 分 等 | 共用部分および附属施設をいう。 |
| (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) 管 理 者 | 区分所有法第 25 条第 1 項の管理者をいう。 |

第3条（規約および総会の決議の遵守義務）

- 1 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本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 区分所有者は、同居する者に対して本規約および総会の決議を遵守させなければならない。

第4条（対象物件の範囲）

本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、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

第5条（規約および総会の決議の効力）

- 1 本規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、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、区分所有者が本規約および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条（管理組合）

- 1 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琵琶湖アーバンリゾート I 番館管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を本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 専有部分等の範囲

第7条（専有部分の範囲）

- 1 対象物件のうち、区分所有権の対象となる専有部分の範囲は、住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）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。
 - （1）天井、床、壁および柱は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
 - （2）給水設備、排水設備については、共用縦管と各専有部分の接合部から専有部分側の部分を専有部分とする。ただし、水道メーターおよびバルブ類（専有部分内にあるものを除く。以下同じ。）は専有部分から除くものとする。
 - （3）電気設備（電気メーター、その他の電気事業者所有のものを除く。）については、各専有部分用電気メーターから専有部分側の設備を専有部分とする。
 - （4）電話設備（ケーブル、その他通信事業者所有のものを除く。）については、専有部分から最も近い共用電話端子盤の接続端子までを専有部分とする。
 - （5）住宅情報盤設備（インターホン）およびこれに接続される住宅内セキュリティ警報装置機器については、住戸内設置応答機器から、最も近い共用配線接続端子から住戸内を専有部分とする。
 - （6）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。
 - （7）玄関扉（錠および内部塗装部分は除く。）、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸（内網戸は除く。）、門扉、門灯は、専有部分に含まれないものとする。
 - （8）パイプスペースは、専有部分に含まれるが、その内部に存する共用の配線、配管は専有部分に含まれないものとする。
 - （9）各専有部分のテレビアウトレットは、専有部分とする。
 - （10）集中給湯・暖房設備（対象物件全体で一体的かつ集中的に給湯および温水暖房を行う設備をいう。以下同じ。）については、各住戸の温水元バルブから先の配管を専有部分とする。ただし、熱交換器、給湯メーターおよびバルブ類（専有部分内にあるものを除く。以下同じ。）は専有部分から除くものとする。なお、各住戸の温水元バルブに至るまでの給湯・暖房用温水配管は、管理棟に所属する。
- 3 前2項に規定する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。

第8条（共用部分の範囲）

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 敷地および共用部分等の共有

第9条（共有）

対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者全員の共有とする。

第10条（共有持分）

各区分所有者の共有持分は、《別表第3》に掲げるとおりとする。

第11条（分割請求および単独処分の禁止）

- 1 区分所有者は、敷地また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、専有部分と敷地およ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

第12条（専有部分の用途）

- 1 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 区分所有者等は専有部分を、暴力団事務所、政治結社および宗教団体の事務所として使用してはならない。
また、他の区分所有者等に迷惑になるような営業形態、営業行為、風俗営業等を行ってはならない。
- 3 区分所有者はその専有部分を譲渡または貸与（地上権の設定を含む。以下「譲渡等」という。）する場合、次の事項を遵守しなければならない。
 - （1）暴力団事務所の用に供されることを知って、当該譲渡に係る契約をしてはならない。
 - （2）譲渡等に係る契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。
 - （3）譲渡等に係る契約において、契約の相手方は当該専有部分を暴力団事務所の用に供してはならない旨を定めなければならない。
- 4 区分所有者は、その専有部分を譲渡する場合、その譲受人が、次に掲げる団体およびその構成員等であることが判明した場合、何ら催告を要せずに当該売買契約を解除することができる旨を明記した売買契約書を取り交わさなければならない。
 - （1）「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第2号に定義される暴力団、その他構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他の団体
 - （2）「無差別大量殺人行為を行った団体の規定に関する法律」に基づき処分を受けた団体、その構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他の団体
 - （3）「組織的な犯罪の処罰および犯罪収益の規制等に関する法律」に定める犯罪収益等を隠匿・收受したり、それらの疑いのある団体、その構成員等が運営を支配する法人その他団体、もしくはこれらと取引のある法人その他の団体
- 5 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が、前項に記載された団体およびその構成員等であることが判明した場合、当該賃貸借契約は解除となり、借受人は本物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。

第13条（敷地および共用部分等の用法）

区分所有者は、敷地およ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。

第14条（バルコニー等の専用使用権）

- 1 区分所有者は、《別表第4》に掲げるバルコニー、玄関扉（錠および内部塗装部分は除く。）、窓枠、窓ガラスおよびルーフコート（以下この条、第23条第1項および《別表第4》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権を有することを承認する。
- 2 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権を有している玄関扉（錠および内部塗装部分を除く。）、窓枠、窓ガラス、バルコニー、ルーフコートを使用することができる。

第15条（駐車施設の使用）

- 1 《別表第4-1》に掲げる駐車場部分は、区分所有者等は、空いている区画を使用することができる。ただし、使用に際しては別に定める駐車場使用細則を遵守しなければならない。
- 2 前項の駐車施設における車両の保管責任は、それらを所有する区分所有者等が負う。
- 3 区分所有者等は、駐車施設を使用するにあたり、管理者から管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない。

第16条（駐輪施設の使用）

- 1 区分所有者等は、《別表第4-2》に掲げる自転車・ミニバイク置場（以下「駐輪施設」という。）を、自転車およびミニバイクの置場として使用することができる。
- 2 前項の駐輪施設における自転車およびミニバイクの保管責任は、それらを所有する区分所有者等が負う。

- 3 区分所有者等は、駐輪施設を使用するにあたり、管理者から管理上必要な指示がある場合には、これに従わなければならない

第17条（敷地および共用部分等の第三者の使用）

- 1 管理組合は、次に掲げる敷地および共用部分の一部を、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。
 - (1) 管理室、管理用倉庫、S K室、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、または請け負った者が無償にて使用する。
 - (2) 特別高圧電気室および電気室
電気供給のため、関西電力株式会社が無償にて設置・使用する。
 - (3) 給湯・暖房用膨張タンク
給湯・暖房供給のため、管理棟の所有者が無償にて設置・使用する。
 - (4) 給湯・暖房配管
給湯・暖房供給のため、管理棟の所有者が無償にて設置・使用する。
 - (5) 電話回線引込施設
琵琶湖アーバンリゾート管理棟（以下「管理棟」という。）、琵琶湖アーバンリゾートⅡ番館（以下「Ⅱ番館」という。）、琵琶湖アーバンリゾートⅢ番館（以下「Ⅲ番館」という。）の電話回線利用のため、管理棟の所有者およびⅡ番館・Ⅲ番館の区分所有者等が無償にて使用する。
 - (6) 埋設配管等（Ⅱ番館・Ⅲ番館店舗および管理棟排水配管、管理棟の水道引込配管、Ⅱ番館・Ⅲ番館および管理棟の散水用配管、警報、ロボットゲートの配管・配線）
それぞれの利用のため、管理棟の所有者およびⅡ番館・Ⅲ番館の区分所有者等が無償にて設置・使用する。
- 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使用させることができる。
- 3 公園（パドルを除く）および緑地部分について、守山市の行政指導により設けられたものであり、区分所有者は、当該部分を第三者が無償にて使用することを容認するとともに、その維持管理については、全区分所有者の負担となることを了承する。また、その転用・変更については、守山市との協議が必要であることを了承する。

第18条（専有部分の修繕等）

- 1 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。）を行おうとするときは、あらかじめ、管理者（第51条に定める管理者をいう。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、仕様書およ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について、承認しようとするときは、牽制会議に通知しなければならない。
- 4 第1項に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 管理者また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。

第19条（使用細則）

- 1 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。
- 2 総会および理事会の運営、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。

第20条（専有部分の貸与）

- 1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、管理組合に届け出るとともに、本規約およ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本規約およ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、契約の相手方に本規約およ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。

- 3 第12条第5項に掲げるもののほか、区分所有者は、その第三者の行為について他の区分所有者から苦情があった場合およびその第三者が本規約等の定めに違反して他の区分所有者等に損害を与えた場合には、それらの問題の解決に努めなければならない。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条（区分所有者の責務）

区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

第22条（敷地および共用部分等の管理）

- 1 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその負担と責任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。ただし、共用部分等の管理と一体して行う必要があるときは、通常の使用に伴うものについても管理組合がこれを行うことができる。
- 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 管理組合が公園用・散水用として所有する取水権に基づき、使用する河湖専用料・使用料および維持管理に要する費用は、全区分所有者で負担しなければならない。

第23条（窓ガラス等の改善）

- 1 共用部分のうち各戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音また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の負担において、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細則を定めるものとする。

第24条（建物の設置または保存の瑕疵に関する推定）

- 1 建物の設置または保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じ、その瑕疵の所在が不明な場合、または、その瑕疵が共用部分等であるか専有部分であるか判断が困難な場合は、その瑕疵は共用部分の設置または保存にあるものと推定する。
- 2 前項により、その瑕疵が共用部分の設置または保存にあることとなった場合の損害賠償は、管理組合の負担とする。

第25条（必要箇所への立入り）

- 1 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また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。
- 5 立入りが必要となった事態が、当該専有部分および当該専有部分の区分所有者に起因する場合は、立入りをした箇所を現状に復する費用は当該専有部分の区分所有者の負担とする。
- 6 第1項において、災害防止等の事由により、急迫の事態を避けるために立入りが必要な場合は、何ら請求を要せずに立入ることができるものとする。この場合において、立入りをした者は、事後すみやかにその経緯

および結果について当該区分所有者等に報告しなければならない。

第26条（損害保険）

- 1 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 管理者は、前項の契約に基づく保険金額の諸求およ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

第27条（管理費等）

- 1 区分所有者は、敷地およ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。
 - （1）管理費
 - （2）修繕積立金
 - （3）上下水道料
- 2 前項第1号および第2号の額については、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し、《別表第3》のとおりとする。
- 3 前項第1号および第2号について、前各号に基づき算定した金額は、1円未満は切り捨て、1円以上10円未満は切り上げとする。
- 4 前項第1号および第2号の額の算定および徴収にあたっては、専有部分、附属設備の使用頻度等その他の事情を一切勘案しない。

第28条（承継人に対する債権の行使）

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行うことができる。

第29条（管理費）

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。

- （1）管理員人件費
- （2）公租公課
- （3）共用設備の保守維持費および運転費
- （4）備品費、通信費その他の事務費
- （5）共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- （6）経常的な補修費
- （7）清掃費、消毒費およびごみ処理費
- （8）委託業務費
- （9）専門的知識を有する者の活用に関する費用
- （10）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要する費用
- （11）管理組合の運営に要する費用
- （12）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

第30条（修繕積立金）

- 1 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。
 - （1）一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - （2）不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - （3）敷地および共用部分等の変更
 - （4）建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
 - （5）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。）または建替えに

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「立替組合」という。）の設立の認可または円滑化法第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また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して修繕積立金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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 4 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。

第31条（使用料等）

専用使用料その他敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料等」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。

第32条（上下水道料）

- 1 管理組合は、所轄官庁の定めるところにより、対象物件に設置された水道親メーターの検針値に基づき、全専有部分および共用部分等に係る上・下水道料を一括して所轄官庁に支払う。
- 2 区分所有者は、管理組合が定める方法により、各専有部分に設置された水道子メーターの検針値に基づき、各専有部分に係る上・下水道料を管理組合に納入しなければならない。
- 3 管理組合は、各専有部分の上・下水道料の算定にあたり、所轄官庁の定めに準じて検針・徴収を行うものとし、所轄官庁により検針、徴収方法が変更された場合には、これに準じて変更できるものとする。
- 4 区分所有者は、専有部分の使用の有無にかかわらず、専有部分に係る上・下水道料を負担しなければならない。

第3節 保全・修繕

第33条（専有部分の保全および修繕）

- 1 区分所有者は、専有部分について、自らの責任と負担において、その保全または修繕を行わなければならない。また、バルコニー等の専用使用部分について、通常の使用に伴うものも同様とする。
- 2 前項により、保全または修繕を行おうとするときは、第18条に基づく申請を行わなければならない。
- 3 管理組合は、専有部分または専用使用部分のうち、上水道の個別メーター・専用配管等、全体に影響を及ぼすものについては、区分所有者に修繕等の指示を行うことができる。
- 4 管理組合は、専有部分または専用使用部分の設備のうち、共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の承認を経て、管理組合がこれを行うことができる。

第34条（共用部分等の保全および修繕）

- 1 管理組合は、敷地および共用部分等について、その保全または修繕を行わなければならない。また、バルコニー等の専用使用部分について、特別の管理に伴うものも同様とする。
- 2 前項により、保全または修繕を行おうとするときは、総会において予算の承認を得なければならない。
- 3 前項において、多額の費用を要する保全または修繕については、総会において、1つの議案として掲げたうえで、その承認を経なければならない。
- 4 前2項において、形状または効用の著しい変更を伴うものは、総会において、1つの議案として掲げたうえで、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以上の賛成を経て、その承認を得なければならない。

第35条（共用部分等の保全および修繕における誠実義務）

- 1 管理組合が行う敷地および共用部分等の保全または修繕の設計・施工・監理等の業者選定および保全または修繕において、区分所有者等は、これに関与してはならない。
- 2 前条第3項における業者選定においては、業界紙・インターネット等による公募を前提とする。

第6章 管理組合

第1節 組 合 員

第36条（組合員の資格）

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。

第37条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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

第38条（業 務）

管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地および共用部分等（以下本条および第48条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (5) 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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (7) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 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
- (9) 敷地および共用部分等の変更および運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報および連絡業務
- (15) 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
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) 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

第39条（業務の委託等）

管理組合は前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第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40条（専門的知識を有する者の活用）

管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5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 総 会

第41条（総会）

- 1 管理組合には、最高意思決定機関として、総会を置く。総会は、総組合員で構成する。
- 2 総会は、通常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。
- 3 管理者は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ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。

第42条（招集手続）

- 1 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、場所およ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、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発しなければならない。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住戸部分の所在地宛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およ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47条第3項第1号、第2号もしくは第4号に掲げる事項の決議また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。
 - （1）建替えを必要とする理由
 - （2）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および回復（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およびその内訳
 - （3）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
 - （4）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ための説明会を開催しなければならない。
- 7 第43条第2項の場合は、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、管理者は、5日間を下回らない範囲において、第1項に期間を短縮することができる。

第43条（組合員の総会招集権）

- 1 組合員が組合員総数の10分の1以上および第45条第1項に定める議決権総数の10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のあった日から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 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 前各項により招集された臨時総会においては、第41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組合員のなかから選任する。

第44条（出席資格）

- 1 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。

第45条（議決権）

- 1 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、議決権行使書また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、または他の組合員（ただし、管理組合の各機関役職者を除く）もしくはその組合員と同居する者でなければならない。なお、組合員が法人である場合においては、代理人は当該法人の役員、従業員または構成員でなければならない。
- 6 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。

第46条（議決事項）

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。

- (1) 収支決算および事業報告（滞納管理費等の損金処理を含む。）
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約、使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第31条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (7) 第31条第2項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管および運用方法
- (9) 第23条第2項に定める管理の実施
- (10) 区分所有法第57条第2項および第52条第3項第3号の訴えの提起ならびにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- (13) 管理者・委員・監事の選任および解任ならびに活動費の額および支払方法
- (14) 専門委員会または特別委員会の設立および解散
- (15) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (16) 専門的知識者との顧問契約等の締結
- (17) その他管理組合の業務に関する重要事項

第47条（総会の会議および議事）

- 1 総会の会議は、第45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。可否同数の場合は否決とみなす。なお、中途退席の場合は中途退席以降は棄権したものとみなす。
- 3 次の各号の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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 本規約の制定、変更または廃止（ただし、使用細則等を除く）
 - (2) 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。）
 - (3) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起
 - (4) 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) 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以上および議決権総数の5分の4以上で行う。
- 5 前4項の場合において、書面また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1号において、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2号において、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またはそ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3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または占有者に対し、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42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。

第48条（総会の決議に代わる書面による合意）

本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。

第49条（議事録の作成、保管等）

- 1 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 管理者は、議事録および前条の書面を保管し、組合員または利害関係人の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、相当の目時、場所等を指定することができる。
- 4 管理者は、所定の掲示場所に、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第50条（書面による決議）

- 1 本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 本規約により総会において決議をすべきものとされた事項については、書面による決議があったものとみなす。
- 3 本規約により総会において決議を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項および第4項の規定は、書面による決議に係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4節 管理者・常設委員・監事

第51条（管理者）

- 1 管理組合には、執行機関として、区分所有法に定める管理者を置く。
- 2 管理者は、組合員、弁護士、マンション管理士、マンション管理業者のうち、総会の決議によって選任し、解任することができる。
- 3 前項にかかわらず、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、委託を解除することができる。
 - (1) 管理者が銀行の取引を停止されたとき、もしくは、破産、会社整理、民事再生の申立てをしたとき、または、管理者が破産、会社整理、民事再生の申立てをされたとき
 - (2) 管理者が合併または破産以外の事由により解散したとき
 - (3) 管理者が、弁護士、マンション管理士、マンション管理業者の場合、その登録の取消しの処分を受けたとき
 - (4) 管理者が組合員の場合、管理費等を滞納したとき、または、組合員でなくなったとき
 - (5) 管理者が自然人の場合、法令に違反し起訴されたとき、または、死亡したとき
- 4 管理者の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

第52条（管理者の誠実義務等）

- 1 管理者は、法令、本規約および使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）ならびに総会の決議に従い、管理組合のため、誠実にその職務を遂行しなければならない。
- 2 管理者は、総会の決議を経て、管理者としての職務に応ずる必要経費の支払と報酬を受け取ることができる。

第53条（管理者の職務）

- 1 管理者は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、本規約、使用細則等また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を遂行する。

- 2 管理者は、監事の監査を経て、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（管理者の職務の執行を含む。）に関する報告をしなければならない。
- 3 管理者は、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1項の職務の一部を第三者に委託し、または請け負わせて執行することができる。

第54条（常設委員）

- 1 管理組合には、執行協同機関として、7名の委員を置く。
- 2 委員は、原則、輪番制とし、組合員またはその組合員の配偶者、組合員が法人の場合は、当該法人の代表者または従業員のうちから、総会で選任する。
- 3 前項において、委員7名のうち、4名は非居住利用組合員のうちから、3名は居住利用組合員のうちから、それぞれ選任する。
- 4 前項の場合において、非居住と居住の区分は、原則、住民票によるものとし、居住の実態を加味するものとする。
- 5 委員の担当は、別に定めるものとし、委員の互選により選任する。
- 6 第2項にかかわらず、総会における委員の選任が困難である場合において、管理者は、3ヶ月以内に、委員を指名することができる。

第55条（委員の任期）

- 1 委員の任期は、通常総会から翌年の通常総会までとする。連続しての再任はできない。
- 2 委員に欠員が生じたときは、前条第2項後段の規定にかかわらず、管理者が指名することができるものとし、その選任された委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了または辞任によって退任する委員は、後任の委員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 委員が組合員でなくなった場合、その委員はその地位を失う。

第56条（委員の誠実義務等）

- 1 委員は、法令、本規約および使用細則等ならびに総会および牽制会議の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。
- 2 委員は、別に定めるところにより、委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。
- 3 牽制会議において、任期中に誠実義務違反があったと認定された委員については、その事実を記録し、相当の期間の再任を妨げるものとする。

第57条（牽制会議）

- 1 管理組合には、牽制機関として、牽制会議を置く。牽制会議は、管理者および委員をもって構成する。
- 2 牽制会議の議長は、管理者が務める。

第58条（招集）

- 1 牽制会議は、管理者が招集する。
- 2 委員が3分の1以上の委員の同意を得て牽制会議の招集を請求した場合は、管理者は速やかに牽制会議を招集しなければならない。
- 3 牽制会議の招集手続については、第42条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項および第4項から第7項を除く。）の規定を準用する。ただし、牽制会議において別段の定めをすることができる。

第59条（牽制会議の会議および議事）

- 1 牽制会議の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席委員の過半数で決する。なお、代理人によって出席することはできない。
- 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「総会に出席した組合員」とあるのは「牽制会議に出席した委員」と読み替えるものとする。

第60条（審議事項）

牽制会議は、本規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を審議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 本規約および使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 第18条に定める承認または不承認
- (6) 第65条第3項に定める承認または不承認
- (7) 第67条第3項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- (8) 第74条に定める勧告または指示等
- (9) 総会から付託された事項

第61条（専門委員会または特別委員会の設置）

- 1 管理者は、総会の承認を経て、諮問機関としての専門委員会または解決機関としての特別委員会を設置し、特定の課題について、調査または検討させることができる。
- 2 専門委員会または特別委員会は、調査または検討した結果を管理者に具申する。

第5節 監 事

第62条（監 事）

- 1 管理組合には、監査機関として、監事3名を置く。
- 2 監事は、それぞれ独立して、管理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しなければならない。
- 3 監事は、それぞれ独立して、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る。
- 4 監事は、牽制会議に出席し、意見を述べることができる。
- 5 総会における監事の選任が困難である場合において、管理者は、3ヶ月以内に、監事を指名することができる。

第7章 会 計

第63条（会計年度）

管理組合の会計年度は、毎年6月1日から翌年5月31日までとする。

第64条（管理組合の収入および支出）

- 1 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等および第31条に定める使用料等によるものとし、その支出は第27条から第32条に定める諸費用に充当する。
- 2 管理組合の会計は、次のとおりとする。
 - (1) 管理費会計
 - (2) 修繕積立金会計

第65条（収支予算の作成および変更）

- 1 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63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、牽制会議に通知のうえ、その支出を行うことができる。
 - (1) 第22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

- (2) 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 管理者は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

第66条（会計報告

)

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。

第67条（管理費等の徴収）

- 1 管理組合は、第27条に定める管理費等および第32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69条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては、別に定めるところによる。
- 2 前項の金融機関に支払う自動振替手数料は、管理組合が負担する。
- 3 組合員は自動振替のために必要な口座の開設および金融機関との間で自動振替契約のための所定の手続きをすみやかにし、振替日において確実に引落としされるに足る金額を、引き落とし口座に準備しなければならない。
- 4 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ならびに督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。
- 5 管理者は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、牽制会議に通知のうえ、管理組合を代表して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、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第29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ない。

第68条（管理費等の過不足）

- 1 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当するものとし、総会の決議を経た場合は、その余剰金を修繕積立金会計に移管することができる。
- 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27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。

第69条（預金口座の開設）

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。

第70条（借入れ）

管理組合は、第30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。

第71条（帳票類の作成、保管）

管理者は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿（部屋番号・氏名）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、これらを閲覧および謄写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。

第72条（消滅時の財産の清算）

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

第73条（義務違反者に対する措置）

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関し区分所有者の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。

第74条（管理者の勧告および指示等）

- 1 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の借与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または使用細則に違反したとき、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ったときは、管理者は、牽制会議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うことができる。
- 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貸与を受けた者も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 区分所有者等が本規約もしくは使用細則等に違反した、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地およ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、牽制会議の決議を経て次の措置を講ずることができる。
 - （1）行為の差止め、排除また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
 - （2）敷地および共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29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、原告また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42条第2項および第3項の規定を準用する。

第75条（合意管轄裁判所）

- 1 本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大津地方裁判所をもって第一審管轄裁判所とする。
- 2 第46条（10）に関する訴訟についても前項と同様とする。

第76条（市および近隣住民との協定の遵守）

- 1 区分所有者は、管理組合が守山市または近隣住民と締結した協定等についてこれを誠実に遵守しなければならない。
- 2 区分所有者は、管理棟の運営および利用に関し、管理棟の所有者と「琵琶湖アーバンリゾート管理棟の運営に関する協定」を締結するものとし、これを誠実に遵守しなければならない。

第77条（規約外事項）

- 1 規約およ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、使用細則または法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議より定める。

第78条（規約原本等）

- 1 本規約を証するため、規約原本1通を作成する。
- 2 規約原本は、管理者が保管し、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。
- 4 区分所有者または利害関係人の書面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

総会の議事録およ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らない。

- 5 第2項およ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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条（管理組合の成立）

管理組合は、平成元年12月1日に成立したものとする。

第2条（規約の発効）

本規約は、次の各号の日から制定または改正の効力を発する。

- （1）平成 元年（1989年）12月 1日制定
- （2）平成12年（2000年）12月17日改正
- （3）平成13年（2001年） 8月26日改正
- （4）平成18年（2006年） 8月27日改正
- （5）平成25年（2013年） 3月20日改正

以上

《別表第1》 対象物件の表示

物 件 名		琵琶湖アーバンリゾート I 番館
敷地	所 在 地	滋賀県守山市今浜町字七番 2 6 2 0 番 9 9
	面 積	6, 1 7 5. 7 5 m ²
	権利関係	区分所有者全員の共有
建物	構 造 等	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 1 5 階、搭屋 1 階 共同住宅 建築面積 1, 9 3 0. 0 5 m ² (建築確認申請表示面積) 延べ面積 2 2, 3 5 4. 5 1 m ² (建築確認申請表示面積)
	専有部分	住戸戸数 3 8 3 戸 総専有面積 2 0, 1 5 4. 4 3 m ²
附属施設		上記敷地・建物に附属する施設

《別表第2》 共用部分の範囲

区分	部位
(イ) 専有部分に属さない建物の部分	基礎部分、建物躯体（構造柱・構造壁・梁・スラブ等）、屋上、搭屋、エントランスホール・ロビー・共用廊下、階段、エレベーターホール、エレベーターシャフト、エレベーター機械室、バルコニー、ルーフコート、風除室、共用便所、アルコーブ、電気室、特別高圧電気室、ポンプ室、S・K室（管理用）、受水槽、地下消火水槽、高架水槽等、専有部分に属さない建物の部分。
(ロ) 専有部分に属さない建物の付属物	エレベーター、電気、給排水衛生、散水用配管、避雷、共用電灯、テレビ共同視聴、オートロック、電話通信、火災通報、消火等のための諸設備等、専有部分に属さない建物の付属物。 なお、搭屋に設置されている膨張タンクは、管理棟に所属する。
(ハ) 附属施設	駐車場施設、車路、消防活動空地、ゴミ置場、 <u>ロッカールーム</u> （旧地下浄化槽跡）、地下排水ピット、地下雨水ピット、外灯設備、フェンス、中庭、庭園、 <u>パドル</u> 、 <u>公園</u> （ <u>パドルを除く</u> ）、緑地、排気ガラリ、給気ガラリ、 <u>取水施設</u> 等、建物の付属施設。
(ニ) 規約共用部分	管理室、 <u>会議室</u> （旧ホビールーム）、 <u>自転車置場</u> （旧ロッカールーム）等、「区分所有法」第4条第2項に基づき本規約により共用部分と定める付属の建物の部分。

《別表第3》敷地及び共用部分等の共有持分割合

タイプ	専有部分面積 (㎡)	共用部分等専用使用箇所 (㎡)		敷地・共用部分等 所有権共有持分 分子 分母：2,015,443
		バルコニー	ルーフコート	
A1 A'1 A2 A'2	48.50	10.21		4,850
B	53.00	11.15		5,300
C	60.75	11.15		6,075
D1 D2	59.46	18.88		5,946
E1 E'1 E2 E3	40.40	8.33		4,040
F1 F'1 F2 F3 F'3	57.50	12.08		5,750
G1 G'1	67.54	12.08		6,754
H1 H'1 H2 H3	28.25	6.04		2,825
I I'	29.07	9.44		2,907
Ib I'b	29.07	11.85		2,907
Am1 Am2 Am3	81.50	8.25	24.75	8,150
Bm	86.21	9.00	20.79	8,621
Cm	105.30	9.00	18.45	10,530
Dm1	120.25	15.08	5.18	12,025
Dm2	105.31	15.08	20.11	10,531
Em1 E'm1 Em2 Em3 Em4	73.52	6.90	15.18	7,352
Fm1 Fm4	93.25	9.75	28.60	9,325
Fm2 Fm3	104.10	9.75	17.75	10,410
Fm5	104.10	9.75	21.65	10,410
Gm G'm	110.85	8.97	15.71	11,085

《別表第4》バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	専用使用者	条件
玄関扉(錠および内部塗装部分を除く)、窓枠、窓ガラス、バルコニー、ルーフコート	当該専有部分の区分所有者または、貸与を受けた者	無償

使 用 細 則

管理規約第19条による本マンションの使用細則を次の通り定める。

第1条（防災・防犯）

- 1 区分所有者等は、相互に協力して本マンションにおける事故、火災などの災害や盗難などの予防に努める。
- 2 災害や犯罪のおそれがある場合には、速やかに管理員に通報し、その指示ある場合にはこれに従う。
- 3 災害や犯罪が発生した場合には、速やかに消防署ないしは警察署および管理員に通報し、その要請ある場合には必要な協力を行う。

第2条（防火・避難）

- 1 防火のために平時から消火器具・避難施設などの位置・使用方法を熟知するとともに、各戸にも消火器を備え付け、また消火訓練が行われる場合にこれに協力する。
- 2 共用部分には消火および避難の妨げになる物品を放置してはならない。
- 3 火災発見の場合には、直ちに非常ベルを押すとともに、相互に協力して初期消火や消防署への通報などの必要な応急措置を行う。
- 4 火災避難の際には、窓および扉を閉じ延焼の防止に努める。

第3条（清掃・ゴミ処理）

- 1 区分所有者等は、共用部分といえども廊下などの各戸周辺の清掃をはじめ清潔保持に協力する。
- 2 ゴミは他の区分所有者等および近隣に迷惑がかからないように処理して管理者の指示に従い、所定のゴミ収集日にゴミ置場に出すこととし、ガラス製品エアゾールなどの危険物および不燃物は定められた方法により処理する。

第4条（施設の利用）

- 1 （1）エレベーターは、ボックス内の指示に従って運転使用する。
（2）制限重量以上での使用は絶対禁止する。
（3）幼い子だけでは使用させないように注意する。
（4）エレベーターボックス内では禁煙とする。
- 2 共用部分にある施設の利用については、規約により疑義がある場合は、総会の決議による。

第5条（届出事項）

区分所有者等は、次の各号の場合、管理者に対しあらかじめ書面にて届出をしなければならない。

- （1）区分所有権の売買、譲渡、相続等の理由により組合員に変更が生じた場合
- （2）専有部分を第三者と賃貸借、または使用貸借契約した場合。
- （3）入居者名簿の記載事項に変更があった場合。
- （4）専有部分の内装工事等を行う場合。

第6条（禁止事項）

次に記載するような他の区分所有者等に迷惑を及ぼし、または本マンションの環境および品位を損う行為は一切禁止する。

- （1）バルコニー・ルーフコートの手すりに洗濯物寝具等美観を損うものをかけること。
- （2）バルコニー・ルーフコートの手すりの外側にフラワーポット等を設けること。
- （3）バルコニー・ルーフコートに工作物を築造したり、増改築、出窓の新設等原状を変更をすること、また、据置型倉庫を設置すること。
- （4）専有部分の外部に面するガラス、バルコニー・ルーフコート間の隔板等外観にかかわるものの原状を変更すること。
- （5）共用部分等の原状を変更したり、破損、汚損すること。
- （6）建物の基本構造、外観または電気、給排水設備を変更したり、それらに影響を及ぼすおそれのある行為。

る変更をすること。

- (7) 専有部分内を法的規制をこえる改造をしたり、他に迷惑を及ぼすおそれのある床材に変更したりすること。
- (8) 専有部分内に㎡当たり 180Kg をこえる荷重が加わる重量物を搬入すること。
- (9) 消火器、その他防災用設備等非常用機器を必要時以外に使用もしくは移動いたずらをする事。
- (10) 塵芥を管理者の指定する日時および場所以外に放棄すること。
- (11) 午後9時以降にステレオ、ピアノ等近隣に及ぼすような音を発すること。
- (12) 駐車場以外の敷地内に自動車を駐車すること。
- (13) 共用部分等の不法占有および共用部分等に、物品を放置すること。特に自転車を廊下に放置すること。
- (14) バルコニー・ルーフコートに土砂を搬入して花壇を設置すること。
- (15) 広告、看板等の設置、貼紙、落書等をする事。
- (16) 区分所有者の共同の利益のために行う管理者の指導、勧告、禁止に反すること。
- (17) 発火、爆発のおそれのある危険物または不潔、悪臭のある物品を持込むこと。
- (18) 外部に面するサッシュ、面格子等の改造に伴うようなウインド型冷暖房器具を設置すること。また、バルコニー壁面および天井部へエアコン室外機を設置すること。
- (19) 冷暖房配管のため、指定箇所（スリーブ）以外に壁等を貫通すること。
- (20) 厨房排水にディスポーザーを設置すること。
- (21) その他、他の居住者ならびに近隣住民に迷惑を及ぼしたり、不快の念を抱かせる行為をなすこと。

第7条（住居の居住環境の保全）

- 1 ねまき・下着姿で廊下など住居外に出歩くなど不体裁な行為は自粛し、居住環境・品位の保持に努める。
- 2 住戸の専有部分において、ピアノ・エレクトーン教室など長時間音を発生した学習塾など多数の子供が出入りするなど居住環境を損う活動は行ってはならない。

以上