

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規約は、グランドコート江古田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（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。
- 十 マンション マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「管理適性化法」という。）第2条第1項のマンションをいう。
- 十一 マンション管理士 管理適性化法第2条第5項のマンション管理士をいう。

(規約等の遵守義務)

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、使用細則等の諸規則及び総会の決議（以下合わせて「規約等」という。）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等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。

(規約等の効力)

第5条 規約等は、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、区分所有者が規約等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ため、区分所有者全員をもって、グランド

コート江古田管理組合（以下「管理組合」という。）を結成する。

- 2 管理組合は、事務所をグランドコート江古田内に置く。
- 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

（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帰属については、次のとおりとする。

- 一 電気・水道・ガス設備については、取引メーター以降の専有部分側を専有部分とする。
- 二 下水道設備については、配管シャフト内配管継ぎ手以降の専有部分側を専有部分とする。
- 三 テレビ・電話・インターネット設備については、各室集合情報盤以降の専有部分側を専有部分とする。
- 四 火災報知器・ガス漏れ警報機その他の防災機器は専有部分に含まないものとする。

（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、その所有する専有部分の床面積の割合によるものとし各住戸45分の1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。ただし、区分所有者が行う事業でかつ他の区分所有者及び占有者の迷惑とならない場合で理事会の承認を得たときは、この限りではない。
- 2 区分所有者は、その専用部分を、次の各号の行為をしてはならない。
- 一 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に供すること。
 - 二 住宅部分の区分所有者は、シェアハウス、ウィークリーマンション、マンスリーマンション等の短期賃貸住宅の用に供すること。
 - 三 前二号のほか、対価を得るための宿泊施設または、一時的に滞在もしくは出入りする場所として特定の者の用に供する事
 - 四 事務所の区分所有者は、託児所、グループホーム、介護ハウスの用に供すること。
 - 五 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(以下「暴力団対策法」という。)第2条第六号に定める者又はそれに準じる物等を居住及び事務所使用させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせること。更に、暴力団対策法第2条第二号に定める団体の組織、名称、活動に関する看板、名札、写真、絵画、ちょうちん、代紋、その他これに類する物件を掲示、若しくは搬入すること。
- 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
- 4 区分所有者が第2項各号に抵触する行為をしていると理事会が認めたときは、理事長またはその指定を受けた者は、必要な範囲において専用部分に立入ることができる。この場合において、当該区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

(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、対象物件のうち別表第3に掲げるバルコニー・集合郵便受け・玄関扉・窓枠及び窓ガラス(以下この条、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 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。

(自転車置場の使用)

- 第15条 全専有住戸の各1戸の区分所有者が、それぞれ各1区画を使用することができる。
- 2 前号の各区分所有者は、その同居する家族及びその所有する専有住戸の占有者に限

り、自己の責任と負担において自転車置場を使用させることができる。

- 3 自転車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。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 区分所有者は、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、その他対象物件の管理運営の執行上必要な施設 管理業務（マンション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「管理事務」をいう。）を受託し又は請負った者。

二 電気室……

- 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。）を行おうとするときは、次の第17条の2に規定する軽微な修繕等を除き、あらかじめ理事長（第36条に定める理事長を言う。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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第52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 理事長は、第3項の承認または不承認しようとするときは、マンション管理士または建築士等の専門家に対して意見を聞くことができる。

(専有部分の修繕等)

第17条の2 区分所有者は、その専有部分について、次の各号に掲げる軽微な修繕等を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

- 一 壁紙の貼替え、壁の塗替え及び床カーペットの張替え
- 二 エアコンの取替え及び新設で壁の貫通を伴わないもの
- 三 台所、浴室、洗面所及びトイレの改修並びにボイラーの取替えで共用部分の外観及び基本性能の変更を伴わないもの

(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求め管理組合に提出しなければならない。

3 賃貸借契約は1専用部分につき1つまでとしなければならない。第12条第3項各号を目的とする者に貸与してはならない。また、賃貸人は、転貸をしてはならない。

4 当該区分所有者は、当該第三者の義務違反行為および本条各項に違反する行為によって生じる損害賠償および紛争の処理に関し、当該第三者と連帯してその責めを負うものとし、次の各号の責任を負わなければならない。

一 賃貸借契約の解除

二 迷惑行為の排除ならびに被害者への損害賠償および慰謝料

三 管理組合の行った法的処理に要した費用の負担

5 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。）ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約すること。

二 契約の相手方が暴力団員であることが判明した場合には、何らの催告を要せず市で、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。

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る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の向上等に資するものについては、管理組合がその責任において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 各区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合に当該工事を各自の責任と負担において実施したいときは、理事長に申請し承認を得るものとする。

(必要箇所への立ち入り)

第23条 前2条により管理を行う者は、その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ち入りを請求することができる。

- 2 前項により立ち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、正当な理由なく立ち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 立ち入りをした者は、速やかに立ち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。
- 3 区分所有者は、自己の所有する専有部分について、火災保険契約を締結するものとする。

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及び組合運営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
- 三 組合費

- 2 管理費等の額については、各区分所有者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及び使用料（第30条に定める使用料をいう。）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)

第27条 管理費は、次に各号掲げる通常管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 共用設備の保守維持費及び運転費
- 三 備品費、通信費その他の事務費
- 四 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 七 委託業務費
- 八 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 九 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(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管理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又は処分
 - 四 建物の立替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が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、修繕積立金を廃止することができる。この場合、管理組合は建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を建替え不参加者に返還しなければならない。
- 3 管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、特別修繕費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、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

(組合費)

第29条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合の運営に必要な経費に充当する。

- 一 会議費

- 二 広報及び連絡業務に要する費用
- 三 役員活動費及び役員報酬
- 四 その他管理組合の運営に要する費用

(使用料)

第30条 駐輪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当てるほか、修繕積立金として積み立てる。

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。

(届出義務)

第32条 新たに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49条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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 建物の建替え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、処分及び運営
- 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 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- 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

(業務の委託等)

第34条 管理組合は、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35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 1名
 - 三 理事（理事長、副理事長を含む。以下同じ。） 3名
 - 四 監事 1名
- 2 理事及び監事は、以下の各号に該当する者のうちから総会で選任する。ただし、区分所有法57条から第60条の該当者及び規約に定める規定の義務違反者は、被選資格を有しない。
- 一 組合員
 - 二 組合員と同居する配偶者
- 3 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

- 第37条 役員任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 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おいては、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

- 第38条 役員は、法令、規約及び使用細則（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、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとし、その職務に関して知ることができた個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。
- 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を受けるものとし、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 規約、使用細則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。
- 三 災害、事故等により人命の安全確保、共有財産の保全に関して緊急を要する場合の対応。
- 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、第1項第三号の対応を執ったときは、速やかに理事会を招集し、その旨を報告しなければならない。
- 5 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。

- 2 監事が欠けるきは、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。

(監事)

第42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、その結果を通常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43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 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヶ月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。

- 5 総会の議長は、理事長が努める。

(招集手続)

- 第44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(会議の目的が立替え決議であるときには2ヶ月前)までに会議の日時、場所及び目的及び議案の要領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。
 - 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 会議の目的が建替え決議であるときは、第1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
 - 5 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。
 - 6 第46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。
 - 7 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おいては、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45条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第45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召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、組合員のなかから選任する。

(出席資格)

第46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、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第47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若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、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 法人の代表者が代理人により議決権を行使しようとするときは、その代理人は次の各号に掲げる者でなければならない。
 - 一 その法人の役員
 - 二 その法人の従業員
 - 三 他の組合員若しくは、その組合員と同居する者
- 7 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48条 総会の会議は、前条第1項と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。）又は処分
 - 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
 - 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 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項の場合において、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又は処分が、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。
- 8 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。
- 9 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。

(議決事項)

第49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（修繕積立金積み立て計画を含む。）
- 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ため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る計画又は設計等の経費のため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項第四号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 第48条第4項の建替え決議により行う建物の立替え
- 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50条 総会の議事については、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、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。ただし、総会に出席した組合員が3人を超える時は、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51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52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。

(招集)

- 第53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 理事会の招集手続については、第44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54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50条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第50条第2項中「総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第55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（修繕積立金積み立て計画を含む）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68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61条に定める請求、訴訟及びその他法的措置の進行

（専門委員会の設置）

第56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57条 管理組合の会計年度は、毎年11月1日から翌年10月31日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第58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30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59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。ただし、予備費の枠内の場合は、その限りでない。

（会計報告）

第60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61条 第25条に定める管理費等について組合員は、第63条に定める口座に当月分を前月の末日までに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おいて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おいて、管理組合は、

その未払金額について遅延開始日から納付日まで年利14%の遅延損害金及び次項に定める督促徴収に要する諸費用を加算して、その組合員に対して請求することが出来る。

- 3 前項に定める督促徴収に要する諸費用の内訳は、以下の各号に定めるものを指す。
 - 一 配達証明付内容証明郵便による督促は、郵便代実費及び事務手数料
 - 二 支払督促その他の法的措置については、それに伴う印紙代、予納切手代その他の実費及び違約金としての弁護士費用又は手続従事者日当相当額の未収金回収費用
 - 三 その他督促徴収に要した費用
- 4 第2項の納付の遅延が6ヵ月を超え、督促にも応じない場合には、理事長は、支払督促申立手続等の法的措置の他、以下の各号の措置をとることができる。
 - 一 当該組合員が区分所有する専有部分の賃借人から賃料の全額又は一部を未納管理費等に充当するために、賃料差し押さえの法的措置をとること
 - 二 当該組合員が区分所有する専有部分の使用借人に未納管理費等を立て替えて納付させること
- 5 第2項の納付の遅延する組合員に対して、理事長は、総会の決議を経ることなく理事会決議をもって管理費等支払請求等の訴訟を提起することができる。
- 6 理事長は、前項の規定に基づき、原告となったときは、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45条第2項及び第3項の規定を準用する。
- 7 第2項の遅延損害金及び督促徴収諸費用は、第27条に定める費用に充当する。ただし、第28条第1項第五号により取り崩した弁護士費用等相当額は、第28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。

(管理費等の過不足)

- 第62条 収支決算の結果、管理費又は組合費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。
- 2 管理費等に不足を生じた場合にあっては、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応じて、そのつど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63条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合理事長名義の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

- 第64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。

(帳票類の作成、保管)

第65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、場所を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第66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67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68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を受けた者若しくは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迫行すること
 - 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、理事長は、区分所有者に対し、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4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69条 この規約に関する管理組合と区分所有者等間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方（簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第49条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(区及び近隣住民との協定等の遵守)

第70条 区分所有者等は、管理組合が練馬区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71条 総会及び理事会の運営、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。

(規約外事項)

第72条 規約及び使用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の定めるところによる。

2 規約、使用細則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。

(特記容認事項)

第73条 本物件に起因する近隣住戸への電波障害についてその対策用設備（電波障害用アンテナ及びこれに付帯する配線、配管等）についてその維持管理は区分所有者が行い、それに要する管理費及び補修費は区分所有者が負担するものとする。

(情報技術の活用)

第74条 第44条に定める総会の召集手続きの通知、第45条第1項に定める臨時総会の召集手続きの通知、第46条に定める総会への出席通知について、情報技術（ファックス、電子メール等）を活用した通知方法に代えることができる。

2 第17条の2に定める修繕等についての届出、第31条に定める組合員資格についての届出、第47条に定める議決権を行使する者の届出について、情報技術（ファックス、電子メール等）を活用した通知方法に代えることができる。

附 則

この規約は、2004年12月25日から効力を発する。

別表第1 対象物件の表示

物 件 名		グランドコート江古田	
敷 地	所 在 地	(登記簿上) 東京都練馬区旭丘一丁目15-5, 6(地番)	
		(住居表示) 東京都練馬区旭丘一丁目15-11	
	面 積	439.08㎡ (登記簿面積)	
		459.29㎡ (建築確認対象面積)	
	権利関係	所有権	
建 物	構 造	鉄筋コンクリート造、地上4階建1棟 (共同住宅1棟)	
		建築面積 239.12㎡	
		延床面積 862.58㎡	
付 属 施 設		駐輪場、受水槽、給水ポンプ、ポリバケツ置場、塀、植込及び その他上記施設に付属する構築物設備一切。	

別表第2 共用部分の範囲

1	エントランスホール、内廊下、外階段、エレベーターホール、電気室、機械室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）内外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」。
2	電気設備、給排水衛生設備、散水栓設備、テレビ共同視聴アンテナ設備、防犯カメラ設備、避雷針、エレベータ、集合郵便受け、宅配ボックス、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑配水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の付属物」。
3	管理室及びその付属物。
4	駐輪場、受水槽、給水ポンプ、ポリバケツ置場、塀、植込及びその他上記施設に付属する構築物設備一切。

別表第3 バルコニー等の使用权

	位置	用法	期間	条件	使用者
玄関扉・窓枠・窓ガラス	各戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	区分所有権存続中	無償	区分所有者又は占有者
集合郵便受け	1階エントランスホール	通常の郵便受けとしての用法	同上	無償	同上
バルコニー	当該住居に直接するバルコニー、	通常のバルコニーとしての用法	同上	無償	同上
自転車置場	1階駐輪場	自転車置場使用細則による	自転車置場使用細則による	有償	同上
管理室	1階管理室	通常管理室としての用法	管理委託契約書による	無償	業務委託を受けた者
電気室	1階電気室	通常電気室としての用法	電力供給事業遂行期間中	無償	供給事業者

使 用 細 則

第1条（目的）

グランドコート江古田管理組合（以下「組合」という）は、区分所有者およびその区分所有者が所有する住宅に居住する者（以下「組合員等」という）の利益を守り快適な共同生活を維持するため管理規約（以下「規約」という）第18条に基づき次の通り使用細則（以下「本細則」という）を定める。

第2条（禁止事項）

組合員等は次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅を他の用途に使用すること。
- 二 各階エントランスホール、階段等共用部分及び敷地内に私物を置くこと。
- 三 物品類や看板等を窓やバルコニーに掛ること。
- 四 建物内に次のものを持ち込み、又は製造、格納或は取り扱うこと。
 - イ) 小鳥および魚類以外の動物を飼育すること。
 - ロ) 悪臭を発する物品を持ち込むこと。
 - ハ) 火薬類や揮発性の油類等、爆発、引火のおそれのある物品を持ち込むこと。
 - ニ) 適法に所持を許可されない鉄砲、刀剣等を持つこと。
- 五 建物内及び建物内外等に於いて、高声、放歌、放吟、罵声を発し、或は喧騒な行為を行い、組合員等及び近隣住民に迷惑を及ぼすこと。
- 六 建物内において、タバコ及び風紀を乱すような行為、その他法律に違反するような一切の行為をすること。
- 七 建物内において、足音を必要以上に響かせること。
- 八 建物の内外を問わず共用部分の壁面、床、手摺等に傷をつけたり落書したりすること。
- 九 各階エレベーターホール、階段等において歩行中喫煙すること。
- 十 建物内を下駄等の木製履物等での歩行や、寝間着、ステテコ等下着姿で歩行すること。
- 十一 給水栓を開放すること。
- 十二 排水管に布、綿、又はこれに類するもの、或いはビニール、ゴム製品等不溶性の物質を流すこと。
- 十三 機械室、屋上その他立入禁止区域に立入ること。（万一立入りして人身事故等が起きても管理等には一切責任はないものとする）
- 十四 昼夜を問わず、ステレオ、ラジオ、テレビ等を高音で視聴したり楽器等を高音で演奏したりすること。
- 十五 外出時にテレビ、ラジオ、冷暖房空調機、キッチン用コンロ、室内照明等電気機器をつけ放しのままにすること。（火災予防のため）
- 十六 建物内で組合の許可なくして広告物を配布したり、物品の販売をしたり、勧誘行為をしたりすること。
- 十七 窓から物品やびん、かん、ごみ等を敷地及び隣地に投棄すること。
- 十八 各住戸の窓に貼紙、広告等を行うこと。
- 十九 火災報知器、消火器等をみだりに使用又は位置を変更すること。
- 二十 バルコニーに物置等、これに類する一切の建物を構築又は設置すること。
- 二十一 敷地内及び建物共用部分に定められた以外の標識等を設置すること。

二十二 駐輪場以外の当該敷地及び本物件東側、北側に接する道路部分へ自動車、自動二輪、自転車を不法駐車すること。

二十三 組合の許可なく屋上に電波受信設備（共聴設備・近隣電波障害除去施設を除く）等を設置すること。

二十四 バルコニーに土砂を搬入し花壇等を作ること。

二十五 午後9時より午前7時までの間に楽器類の演奏をなすこと。

＊使用者或いはそこへ出入者が故意又は過失により上記各号を犯し、他の専有部分、或いは共用部分に損害を与えた場合、当該区分所有者はその損害賠償の責任を負う。

第3条（注意事項）

組合員等は次に掲げる事項について注意するものとする。

- 1 バルコニーの清掃時にはゴミ等が落下しない様にする。
- 2 バス、キッチン等の溢水は階下に漏洩し損害を与えるので注意すること。この場合、損害についての賠償は当事者間で解決すること。
- 3 バルコニーに設置の暖房機室外機は低騒音型を使用し発生音を出来るだけ少なくすること。
- 4 給湯器から騒音をださないこと。（長年使用していると大音量の低音が発生しやすくなる。室内にいとわからないので、時々使用時に外に出て確認する）
- 5 組合員等は所定の表札板に記名すること。
- 6 その他組合員が注意事項として定めた事項。

第4条（組合の承諾事項）

次の行為をする場合は事前に届出、その承諾を受なければならない。

- 1 重量物搬入
- 2 他の組合員等に影響を及ぼす恐れのある行為をすること。
- 3 その他組合員等の利益に反する行為をすること。

第5条（組合への届出事項）

次の場合は組合に届出なければならない。

- 1 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、賃借人に対して規約第19条第2項に基づく誓約書及び賃借人の住民票を提出すること。

第6条（ゴミ処理）

- 1 管理組合等が指定するゴミ置場まで持参し廊下には絶対置かないこと。
- 2 ゴミの投棄方法及び区分については管理組合等の定めに従うこと。
- 3 大量の廃棄物がある場合はあらかじめ都清掃局に連絡しその指示に従うこと。

第7条（造作及び設備の変更等）

組合員等は造作及び設備の変更等を行う場合は次の各号にかかげる行為をしてはならない。

- 1 バルコニーの形状を変更すること。
- 2 建物の主要構造部（建物の構造上の不可欠な柱、壁、をいう）に影響を及ぼす行為。
- 3 電気・給排水・給湯冷暖房等の諸設備に影響を及ぼす設備器具等、増設又は変更すること。

第1条（附則）

本細則は平成13年12月27日から施行する。