

ベイステージ元町 管理規約集

管 理 規 約	P1
使 用 細 則	P34
寺有部分の修繕等に関する細則	P42
防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則	P50
自 転 車 置 場 使 用 細 則	P54
パ ネ ル ハ ウ ス 使 用 細 則	P56

ベイステージ元町管理組合

2016 年 11 月

ベイステージ元町管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、ベイステージ元町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（昭和37年法律第69号。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 共用部分及び附属施設をいう。
- 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。

(規約及び総会の決議等の遵守義務)

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、使用細則及び総会の決議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、別表第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。

(規約及び総会の決議等の効力)

第5条 この規約、使用細則及び総会の決議は、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、使用細則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、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、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ベ이스テージ元町管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所をベ이스テージ元町内に置く。

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

(専有部分等の範囲)

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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）
- 二 事務所番号を付した事務所（以下「事務所部分」という。）
- 三 店舗番号を付した店舗（以下「店舗部分」という。）
- 四 駐車場（以下「駐車場部分」という。）

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以下の設備については、その専有部分の範囲は、次の通りとする。

- 一 電気、ガス、給水の各設備については、各戸の各メーターより先の2次側
- 二 排水設備については、各戸の各排水口より床スラブに接するまでの配管及び附属設備（床スラブ貫通部から堅主管に至るまでの配管は、共用部分とみなす）

4 前項の各設備は、専有部分とみなされる部分も、共用設備の一体的維持管理の必要から、管理組合が一括して清掃又は修繕若しくは撤去を決議した場合には、区分所有者はその決議を遵守しなければならない。

(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範囲

(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。

- 2 前項の床面積の計算は、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。

第4章 用法

（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、住戸部分、事務所部分、店舗部分及び駐車場部分のみを他の区分所有者又は第三者に貸与する場合を除き、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

（専有部分の用途）

- 第12条 区分所有者及び占有者は、その専有部分を次の用途にしがたって使用するものとする。
- 一 住戸部分⇒住戸及び事務所
 - 二 事務所部分⇒事務所
 - 三 店舗部分⇒店舗
 - 四 駐車場部分⇒駐車場
- 2 前項にかかわらず、居住環境を阻害しない程度の用途を新たに供するときは、当該区分所有者はあらかじめ理事長（第34条に定める理事長をいう。以下同じ。）に申請し、その許可を得て転用することができる。
- 3 前項にかかわらず、以下の各号に掲げる用途に供することは許されない。虚偽の申請で理事長の許可を得た場合にも、その許可は無効であることを全区分所有者はあらかじめ承認する。
- 一 消費者金融、手形割引等の金融事務所
 - 二 暴力団組事務所
 - 三 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団又は政治結社の事務所、又は施設、集会所等
 - 四 宗教団体の事務所又は施設、集会所等
 - 五 短期賃貸住宅（ウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）
 - 六 休憩・宿泊施設（民泊等、対価を得て専有部分の全部又は一部を休憩所・宿泊施設として使用させるもの）
 - 七 風俗営業、その他良好な住環境を阻害し、他の居住者の日常生活に迷惑を及ぼし、又は及ぼす恐れのある用途
- 4 区分所有者は、その専有部分に暴力団又は暴力団員（第17条の2に定める暴力団員をいう。以下同じ。）、暴力団関係者及びその他条例で規制する者（以下「暴力団関係者等」という。）を居住させ、又はその者を反復して当マンションに出入させてはならない。
- 5 第3項第五号又は第六号のために広告及びインターネットを介したウェブサイト等へ

の登録はできないものとする。

- 6 専有部分の用途について、第3項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立ち入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否できない。

(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、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、ピロティ、店舗部分入口（以下この条、第19条及び別表第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。

3 ピロティ部分において専用使用权を有する者は、他の区分所有者等がゴミ置場に入るとき又は管理を請負った者が共用トイレを使用するときに限り通行できるものとする。

4 ピロティ部分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。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第15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が使用することを承認する。

一 管理事務室、管理用倉庫、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（平成12年法律第149号。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 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

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。

(使用細則)

第16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。

(専有部分の修繕等)

第16条の2 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。）であって共用部分又は他の専

有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第34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、理事会（第47条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

（専有部分の譲渡・貸与）

第17条 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡・貸与する場合は、この規約、使用細則及び総会の決議をその第三者に遵守させるとともに、入居時、退去時は書面（様式1）によりその旨を管理組合に届け出なければならない。また、前条に定める事項を売買契約書又は賃貸借契約書等に記載し、譲渡又は貸与の相手方に当該専有部分の使用方法を徹底しなければならない。

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、使用細則に定める事項及び総会等の決議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、使用細則に定める事項及び総会等の決議を遵守する旨の誓約書1通（様式2）を管理組合に提出させなければならない。又、管理組合の指示に従って、区分所有者の変更、入退去及び貸与に係る届を管理組合に提出しなければならない。これが履行されない場合、管理組合は催告をした後、当該専有部分の給水及び給湯の停止措置を行うことができる。

3 区分所有者は、その専有部分を貸与した第三者の行為について、理事長又は他の区分所有者等から苦情の申し出があるときは、区分所有者の責任において処理解決しなければならない。又、その第三者がこの規約、使用細則等及び総会等の決議の定めに違反する等して、他の区分所有者等に損害を与えた場合には、当該区分所有者は、その第三者と連帯して損害賠償の責任を負うものとする。

4 区分所有者が専有部分を第三者に貸与（転貸を含む。）した場合で区分所有者が第22条に定める管理費等を滞納したときは、管理組合は、次の各号に定める権利を任意に行使することができるものとし、区分所有者はその権利行使に異議を述べることができないものとする。

一 管理組合からその第三者に対して区分所有者に支払う家賃を当該区分所有者の滞納管理費等に直接充当することを求めること

二 管理組合からその第三者に対して区分所有者に支払う家賃を差押さえる等の為の賃貸借契約書その他の関係書類の閲覧を求めること

5 区分所有者は、暴力団関係者等、反社会的行為を行う組織及び個人、又、それらの組織に属する者に専有部分を譲渡又は貸与することはできない。

6 外国国籍者への譲渡又は貸与は、日本政府発行の外国人登録票又は6ヵ月以上の滞在許可若しくは再入国許可証を有する者に限る。

7 前項に違反した場合、又、当該使用者、同室者及び来訪者が、他の入居者に迷惑を与えたり公序良俗に反する行為を行ったり、使用料（水道料、ゴミ処理費。以下「使用料等」

という。)の未払いを生じたり、その他、本規約に違反したときは、総会の決議に基づき管理組合は当該区分所有者又は占有者に対し、区分所有権の競売請求、貸与の中止又は占有者に対する引き渡し請求を申し入れることができる。なお、総会の決議については、第43条第3項第三号及び同条第9項を準用する。

8 当該使用者の使用した使用料等が、原則として通常の請求及び督促にもかかわらず支払われない場合は、区分所有者が支払い義務を負う。

9 区分所有者は、上記の違反により生じた損害について全責任を負い、管理組合が請求する損害賠償及び損害排除のための経費の負担に応じなければならない。

10 第5項及び第7項の法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、違約金として当該専有部分の区分所有者又は占有者が負担しなければならない。なお、管理組合は、当該違約金を第24条に定める費用に充当する。

（暴力団員の排除）

第17条の2 区分所有者は、その専有部分を第三者に譲渡又は貸与する場合には、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30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して、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。

2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員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18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務めなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担）

第19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、以下の各号の場合には、それぞれの使用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。

一 バルコニー等の保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。

以下同じ。)のうち、専用使用部分の通常の使用に伴う破損、不具合等については、それを専用使用する者

二 第7条第3項第二号に定める共用部分とみなされる配管からの故意又は過失による漏水については、それを使用する者

- 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及び修繕を、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 第7条第3項の各号に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の現状復旧は、当該専有部分の所有者又は占有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、管理組合が付保する損害保険が適用される場合には、その受領保険金の金額を当該復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。
- 4 前項の現状復旧を当該専有部分の区分所有者又は占有者がすみやかに完了しない場合には、理事長は、理事会の決議により、区分所有者に代わって現状復旧し、その費用を当該区分所有者又は占有者に負担させることができる。
- 5 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の瑕疵にあるものと推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行うものとする。ただし、原因が第1項第二号又は第3項に該当すると判明した場合には、当該区分所有者又は占有者は、その責任に任じなければならない。
- 6 区分所有者は、第1項第一号の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。
- 7 前項の申請及び承認の手続については、第16条の2第2項及び第3項の規定を準用する。
- 8 第6項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った区分所有者が負担する。
- 9 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

- 第19条の2 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、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 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は、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
 - 3 前項の申請及び承認の手続については、第16条の2第2項及び第3項の規定を準用する。

(必要箇所への立入り)

第20条 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 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、緊急に立ち入らないと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、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

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。

(損害保険)

第21条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険、地震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22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

二 修繕積立金

三 有線放送使用料

2 管理費は、各区分所有者の共用部分等の使用頻度及び各専有部分における共有持分に応じて算出するものとする。

3 修繕積立金は、各専有部分における共有持分に応じて算出するものとする。

4 管理費等の負担割合については、別紙1のとおりとし、負担金額及び賦課徴収方法については総会（第38条に定める総会をいう。）において普通決議で決する。

(承継人に対する債権の行使)

第23条 管理組合が前条に定める管理費等及び第26条に定める使用料等（有線放送使用料等の専用使用料及び管理組合が区分所有者又は占有者に立替払いをした専有部分の水道料等）について有する債権は、区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第24条 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。

- 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 共用部分等に係わる火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 五 経常的な補修費
- 六 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 七 管理委託費
- 八 管理組合運営費
- 九 公租公課
- 十 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十一 その他第29条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

（修繕積立金）

第25条 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 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
- 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となる管理。

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（平成14年法律第78号。以下「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として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議の（以下「マンション敷地売却決議」という。）後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画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、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却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として、修繕積立金を取り崩すことができる。

4 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。

5 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。

(使用料)

第26条 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当するほか、修繕積立金として積み立てるものとする。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第27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28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29条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、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44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 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 四 建替え等に係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条第1項に定める、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、地震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、町内会との渉外業務
- 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務
- 十三 広報及び連絡業務

十四 管理組合の消滅時における残余財産の清算

十五 その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第30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。

第3節 役員

(役員)

第31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 会計担当理事1名
- 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ）5名以上
- 五 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。

- 一 組合員
- 二 組合員と同居する配偶者又は成年に達した親族
- 三 組合員が法人である場合の法人役員又はそれと同等の権限を有する社員

3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、以下の各号に該当する理事のうちから、理事会で選任する。

- 一 原則として当マンションに現に居住する理事もしくは事務所を構える理事
- 二 前号の理事と同居する配偶者又は成年に達した親族

4 第2項にかかわらず、自己都合等により役員就任を免れる組合員に対しては、管理組合は、総会の決議により免除金等を賦課することができる。

5 管理組合は管理組合運営業務に携わった役員に対し、その都度報酬を支払うものとする。尚、報酬額については理事会にて決議するものとする。

(役員任期)

第32条 役員任期は2年とする。ただし、再任をさまたげない。

2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とし、前条第2項にかかわらず理事会が選任する。

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、又は役員が代理している組合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。

(役員の欠格条項)

第32条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、役員となることができない。

- 一 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 三 暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。）

(役員の誠実義務等)

第33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。

(利益相反取引の防止)

第33条の2 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 一 役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。
- 二 管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。

(理事長)

第34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 理事会の承諾を得て、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。
- 5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第35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36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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

3 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行う。

(監事)

第37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、いつでも、理事及び第34条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。

3 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。

4 監事は、理事会に出席して、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。

5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。

6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。

7 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 総会

(総会)

第38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3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、理事長が務める。

(招集手続)

第39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又はマンション敷地売却決議であるときは2か月前）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 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第43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若しくはマンション敷地売却決議であるときは、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 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、第4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 売却を必要とする理由
 - 二 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）又はマンションの建替えをしない理由
 - 三 耐震改修に要する費用の概算額
- 7 建替え決議又はマンション敷地売却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。
- 8 第41条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅延なく、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。
- 9 第1項（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却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40条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第42条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあ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か月と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項により招集された臨時総会においては、第38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41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42条 組合員は、その所有する専有部分1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 専有部分1戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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、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専有部分を借り受けた者でなければならない。
- 6 前項に掲げるもののほか、駐車場部分において代理人により議決権を行使する場合、駐車場部分全体を借受けたものでなければ議決権を行使できない。
- 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43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及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）
 - 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
 - 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 マンション敷地売却決議は、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。
- 6 前5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。
- 7 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。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 総会においては、第39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44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25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25条第2項及び第3項に定める建替え等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19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項の場合の建替え及び円滑化法第108条第1項の場合のマンション敷地売却
- 十三 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及びに支払方法
- 十四 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
- 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45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46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47条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - 一 規約若しくは使用細則等又は総会の議決により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - 二 理事の職務の執行の監督
 - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
 - 3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

- 第48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 前項の規定による請求があった日から1週間以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。
 - 4 理事会の招集手続については、第39条（建替え決議又はマンション敷地売却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8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「理事及び監事」と、同条第9項中「理

事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。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49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 次条第1項第5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

3 前2項の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。

4 議事録については、第45条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第45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。

5 理事に事故があり理事会に出席できない場合は、その配偶者または一親等の親族（理事が、組合員である法人の職務命令により理事となった者である場合は、法人が推挙する者）に限り、代理出席を認める。

(議決事項)

第50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16条の2、第19条及び第19条の2に定める承認又は不承認

六 第53条第3項に定める承認又は不承認

七 第55条第4項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行

八 第61条に定める勧告又は指示等

九 総会から付託された事項

十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

2 第44条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置等)

第50条の2 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。

3 理事会は、理事会の決議により、組合員の中から顧問を選任し、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。

4 顧問は、理事会の決議により、顧問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。

第7章 会計

(会計年度)

第51条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第52条 管理組合の会計における収入は、第22条に定める管理費等及び第26条に定める使用料によるものとし、その支出は第24条及び第26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53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。

3 理事長は、第51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、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

一 第24条に定める通常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

二 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つて、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 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。

5 理事会が第50条第1項第十号の決議をした場合には、理事長は、同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。

6 理事長は、第19条第9項の規定に基づき、敷地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのために必要な支出を行うことができる。

(会計報告)

第54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55条 管理組合は、第22条に定める管理費等及び第26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57条に定める口座又は、管理組合が指定する口座に受け入れることとし、当月分は前月の27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 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年利18%の遅延損害金と違約金としての管理組合が負担することになる一切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ものとする。

3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。

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、訴訟その他法的措置を迫ることができる。また、弁護士の選任並びに弁護士費用及び督促、徴収に要する費用の支出は理事会の決議によるものとする。

5 第2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24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専用使用料について、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56条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。ただし、総会の決議により、その余剰の一部もしくは全部を修繕積立金として繰り入れることができる。

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22条第2項及び第3項に定める管理費等の負担割合に応じて、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57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開設するものとする。

(借入れ)

第58条 管理組合は、第25条第1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。

(帳票類等の作成、保管)

第59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、場所等を指

定することができる。

2 理事長は、第29条第三号の長期修繕計画書、同条第五号の設計図書及び同条第六号の修繕等の履歴情報を保管し、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。

3 理事長は、第45条第3項（第49条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項並びに第66条第2項及び第3項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

（消滅時の財産の清算）

第59条の2 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60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61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、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、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

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、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24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39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62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横浜地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第44条第十号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第63条 区分所有者は、管理組合が横浜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。

(細則)

第63条の2 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。

(有線放送使用料)

第64条 住戸部分・事務所部分に有線放送の供給を受けるため、有線放送事業者と一括加入契約書を取り交わすものとする。区分所有者は、有線放送の供給を受けるのに必要な費用を使用の有無にかかわらず第55条の方法により支払うものとする。

- 2 有線放送使用料に余剰が生じた場合には、第56条第1項を準用する。また、不足が生じた場合においては戸数割合に応じて負担するものとする。

- 3 有線放送使用料は、第24条の管理費と合わせて会計する。

(規約外事項)

第65条 規約及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、使用細則等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。

(規約原本)

第66条 この規約を証するため、規約承認時の総会議事録を添付した規約を1通作成し、

これを規約原本とする。

- 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ときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及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。）並びに現に有効な第16条に基づく使用細則及び第63条の2に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。
- 4 前項の場合において、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。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成28年6月18日から発効を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、平成3年 月 日に成立したものとする。

別表第1

対象物件の表示

物 件 名		ベ イ ス テ ー ジ 元 町		
敷 地	所 在 地	神奈川県横浜市中区石川町1丁目45他 山手町27-5他		
	面 積	934.65㎡		
	権 利 関 係	区分所有者全員による共有		
建 物	構 造 等	鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階建 1棟		
		住 宅	44戸	
		事 務 所	6戸	
		店 舗	1戸	
		駐 車 場	1戸	
		計	52戸	
		建築面積	: 793.63㎡	
		建築延面積	{	: 4,592.80㎡ (施工床面積)
				: 4,547.46㎡ (法定床面積)
		専 有 部 分	延床面積 : 3,447.39㎡	
附 属 施 設		自転車置場、給排水設備、外灯施設、植栽物		

別表第2

共用部分の範囲

1. エントランスホール、エントランスアプローチ、風除室、外壁、境界壁、躯体部分、パイプスペース、メーターボックス、バルコニー、ピロティー、屋上、E L V機械室、電気室、共用廊下、階段室、ポンプ室、ゴミ置場、その他専有部分以外の建物の部分
2. 給排水衛生設備、ガス設備、電気設備、排気設備、配線・配管設備、テレビ共同視聴設備、非常警報設備、防火・防災等の設備、E L V設備、避雷針、その他専有部分に属さない建物の附属物
3. 管理事務室、共用トイレ

別表第3

バルコニー等の専用使用権

	玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス	バ ル コ ニ ー	ピ ロ テ ィ ー	店 舗 部 分 入 口
位 置	各専有部分 に接する	各住戸及び事務所 に接する	本物件 1F 部分	本物件 1F 部分
用 法	通常の使用法として 但し、玄関扉 外側に会社名 等の名称を掲 げる場合は、 理事長に申し 入れ可否を問 い合わせの上、 実施すること ができるもの とする。	同 左	駐車場部分の車輛 の出入の為（一時 的な駐車を含む） の通路として 他の区分所有 者等が、ゴミ 置場へ出入り するとき、及 び管理を請負 った者が共用 トイレを使用 するときにお いては通行で きるものとし る。	通常の使用法として
期 間	区分所有権存続中	同 左	同 左	同 左
専 用 使 用 者	当該専有部分 の区分所有者	同 左	駐車場部分 の区分所有者	店舗部分 の区分所有者
条 件	無 償	無 償	月額 2,000 円	無 償

別紙1

タイプ別管理費等

(単位：円)

タイプ	数	専有面積 (m ²)	管 理 費	修 繕 積 立 金	有線放送 使 用 料	合 計	修繕積立 一 時 金
A	2	72.24	23,000	14,450	1,200	38,650	101,500
B	10	42.41	14,700	8,490	1,200	24,390	59,600
C	2	55.80	18,500	11,160	1,200	30,860	78,400
D	2	54.39	18,100	10,880	1,200	30,180	76,400
E・E'	4	32.79	12,100	6,560	1,200	19,860	46,100
F	4	42.32	14,700	8,460	1,200	24,360	59,500
G	4	52.72	17,600	10,540	1,200	29,340	74,100
H	4	59.50	19,500	11,900	1,200	32,600	83,600
I	4	54.79	18,200	10,960	1,200	30,360	77,000
J	4	37.74	13,500	7,550	1,200	1,200	53,000
K	4	43.57	15,100	8,710	1,200	25,010	61,200
L	1	86.48	27,000	17,300	1,200	45,500	121,500
M	1	66.26	21,400	13,250	1,200	35,850	93,100
N	2	55.80	18,500	11,160	1,200	30,860	78,400
O	2	54.53	18,100	10,960	1,200	30,260	76,600
店 舗	1	379.73	118,000	122,320	0	240,320	533,500
駐車場	1	611.58	76,600	75,950	0	152,550	859,300

関連する法律

■ 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）

（定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（区分所有者の権利義務等）

第六条 区分所有者は、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てはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

（共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(共同の利益に反する行為の停止等の請求)

第五十七条 区分所有者が第六条第一項に規定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、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第一項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

4 前三項の規定は、占有者が第六条第三項において準用する同条第一項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

(使用禁止の請求)

第五十八条 前条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第一項に規定する請求によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数です。

3 第一項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

4 前条第三項の規定は、第一項の訴えの提起に準用する。

(区分所有権の競売の請求)

第五十九条 第五十七条第一項に規定する場合において、第六条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

2 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、前条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。

3 第一項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から六月を経過したときは、することができない。

4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

(占有者に対する引渡し請求)

第六十条 第五十七条第四項に規定する場合において、第六条第三項において準用する同条第一項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつ

てはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

2 第五十七条第三項の規定は前項の訴えの提起に、第五十八条第二項及び第三項の規定は前項の決議に準用する。

3 第一項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

(建替え決議)

第六十二条 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 新たに建築する建物（以下この項において「再建建物」という。）の設計の概要

二 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額

三 前号に規定する費用の分担に関する事項

四 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

3 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

4 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも二个月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

5 前項に規定する場合において、第三十五条第一項の通知をするときは、同条第五項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも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又は回復（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 第四項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者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 第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

8 前条第六項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

■ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

（中略）

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

（中略）

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

（設計図書の交付等）

第百三条 宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（信託業務を兼営する金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。）を含む。以下同じ。）

は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物（新たに建設された建物で人の居住の用に供したことがないものに限る。以下同じ。）を分譲した場合においては、国土交通省令で定める期間内に当該建物又はその附属施設の管理を行う管理組合の管理者等が選任されたときは、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書で国土交通省令で定めるものを交付しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、宅地建物取引業者は、自ら売主として人の居住の用に供する独立部分がある建物を分譲する場合においては、当該建物の管理が管理組合に円滑に引き継がれるよう努めなければならない。

■ 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）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号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 暴力的不法行為等 別表に掲げる罪のうち国家公安委員会規則で定めるものに当たる違法な行為をいう。

二 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

三 指定暴力団 次条の規定により指定された暴力団をいう。

四 指定暴力団連合 第四条の規定により指定された暴力団をいう。

五 指定暴力団等 指定暴力団又は指定暴力団連合をいう。

六 暴力団員 暴力団の構成員をいう。

七 暴力的要求行為 第九条の規定に違反する行為をいう。

八 準暴力的要求行為 一の指定暴力団等の暴力団員以外の者が当該指定暴力団等又はそ

の第九条に規定する系列上位指定暴力団等の威力を示して同条各号に掲げる行為をすることをいう。

■ マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成14年法律第78号）

（設立の認可）

第九条 区分所有法第六十四条の規定により区分所有法第六十二条第一項に規定する建替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとする建替え合意者は、組合の設立について、建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

3 区分所有法第七十条第四項において準用する区分所有法第六十四条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。

4 第一項の規定による認可を申請しようとする一括建替え合意者は、組合の設立について、一括建替え合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第七十条第二項において準用する区分所有法第六十九条第二項の議決権の合計が、一括建替え合意者の同項の議決権の合計の四分の三以上となる場合に限る。）及び一括建替え決議マンション群（一括建替え決議に係る団地内の二以上のマンションをいう。以下同じ。）を構成する各マンションごとのその区分所有権を有する一括建替え合意者の三分の二以上の同意（各マンションごとに、同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計が、それぞれその区分所有権を有する一括建替え合意者の同条の議決権の合計の三分の二以上となる場合に限る。）を得なければならない。

5 前各項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の建替え合意者又は一括建替え合意者（以下「建替え合意者等」という。）とみなす。

6 二以上の建替え決議マンション（建替え決議に係るマンションであって一括建替え決議マンション群に属さないものをいう。以下同じ。）若しくは一括建替え決議マンション群又は一以上の建替え決議マンション及び一括建替え決議マンション群に係る建替え合意者等は、五人以上共同して、第一項の規定による認可を申請することができる。この場

合において、第二項の規定は建替え決議マンションごとに、第四項の規定は一括建替え決議マンション群ごとに、適用する。

- 7 第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地が町村の区域内にあるときは、当該町村の長を経由して行わなければならない。

(施行の認可)

第四十五条 第五条第二項の規定によりマンション建替事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、そのマンション建替事業について都道府県知事等の認可を受けなければならない。

- 2 前項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもって認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

- 3 前項の場合において、施行マンションとなるべきマンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。以下この項において同じ。）について権利を有する者のうち、区分所有権、敷地利用権、敷地の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利（以下「区分所有権等以外の権利」という。）を有する者から同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項の規定による認可を申請することができる。

- 4 第九条第七項の規定は、第一項の規定による認可について準用する。

(マンション敷地売却決議)

第百八条 第百二条第一項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人で有する所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地（当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権）を売却する旨の決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）をすることができる。

(以下略)

(設立の認可)

第百二十条 第百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十四条の規定によりマンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。）は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

- 2 前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立

について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意（同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。）を得なければならない。

- 3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。

■ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）

（定義）

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

- 2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

- 3 この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項 又は第九十七条の三第一項 の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項 に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項 の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条 の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項 の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

- 2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

- 3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項 に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項 の規定の適用については、同項 中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項 ただし書の規定は、適用しない。