

# ソフィア・ガーデンズ川崎 管理規約

令和4年4月1日

## ソフィア・ガーデンズ川崎 管理組合

### 規約改定履歴

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 1. 平成23年版「標準管理規約」に基づき改訂。  | 第17期通常総会    |
| 2. 第12条第2項及び第3項（民泊禁止）の追加。 | 第19期通常総会    |
| 3. 「別表」を「別に定める表」として分離。    | 第22期12月臨時総会 |
| 4. 令和3年版「標準管理規約」に基づき改訂。   | 第23期通常総会    |

# 目次

第1章 総則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)	1
第4条 (対象物件の範囲)	1
第5条 (規約及び総会の決議の効力)	1
第6条 (管理組合)	2
第2章 専有部分等の範囲	2
第7条 (専有部分の範囲)	2
第8条 (共用部の範囲)	2
第3章 敷地および共用部分等の共有	2
第9条 (共有)	2
第10条 (共有持分)	2
第11条 (分割請求および単独処分禁止)	2
第4章 用法	2
第12条 (専有部分の用途)	2
第13条 (敷地及び共用部分等の用法)	3
第14条 (バルコニー等の専用使用権)	3
第15条 (駐車場の使用)	3
第16条 (敷地及び共用部分等の第三者の使用)	3
第17条 (専有部分の修繕等)	3
第18条 (基本使用規則および各細則)	4
第19条 (専有部分の貸与)	4
第19条の2 (暴力団員の排除)	4
第5章 管理	4
第1節 総則	4
第20条 (区分所有者の責務)	4
第21条 (敷地及び共用部分等の管理)	4
第22条 (窓ガラス等の改良)	5
第23条 (必要箇所への立入り)	5
第24条 (損害保険)	5
第2節 費用の負担	5
第25条 (管理費等)	5
第26条 (承継人に対する債権の行使)	6
第27条 (管理費および全体利用施設維持費)	6
第28条 (修繕積立金)	6
第29条 (使用料)	7
第6章 管理組合	7
第1節 組合員	7
第30条 (組合員の資格)	7
第31条 (届出義務)	7
第2節 管理組合の業務	7
第32条 (業務)	7
第33条 (業務の委託等)	8
第34条 (専門知識を有する者の活用)	8
第3節 役員	8
第35条 (役員)	8

第36条（役員の任期）	8
第36条の2（役員の欠格条項）	8
第37条（役員の誠実義務等）	8
第37条の2（利益相反取引の防止）	9
第38条（理事長）	9
第39条（副理事長）	9
第40条（理事）	9
第41条（監事）	9
第4節 総会	10
第42条（総会）	10
第43条（招集手続）	10
第44条（組合員の総会招集権）	11
第45条（出席資格）	11
第46条（議決権）	11
第47条（総会の会議及び議事）	11
第48条（議決事項）	12
第49条（議事録の作成、保管等）	13
第50条（書面による決議）	13
第5節 理事会	13
第51条（理事会）	13
第52条（招集）	13
第53条（理事会の会議及び議事）	14
第54条（議決事項）	14
第55条（専門委員会の設置）	14
第7章 会計	14
第56条（会計年度）	14
第57条（管理組合の収入及び支出）	14
第58条（収支予算の作成及び変更）	15
第59条（会計報告）	15
第60条（管理費等の徴収）	15
第61条（管理費等の過不足）	15
第62条（預金口座の開設）	15
第63条（借入れ）	16
第64条（帳票類の作成、保管）	16
第65条（消滅時の財産の清算）	16
第8章 雑則	16
第66条（義務違反者に対する措置）	16
第67条（理事長の勧告及び指示等）	16
第68条（暴力団、不良入居者等の排除責任）	17
第69条（合意管轄裁判所）	17
第70条（市及び近隣住民との協定の遵守）	17
第71条（細則）	17
第72条（規約外事項）	17
第73条（規約原本等）	18
附則	18
第1条（規約の発効）	18
第2条（容認事項）	18

# 第1章 総則

## 第1条 (目的)

この規約は、ソフィア・ガーデンズ川崎マンション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。

## 第2条 (定義)

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。

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
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
占有者	区分所有法第6条第3項の占有者をいう
専有部分	区分所有法第2条第3項の専有部分をいう
共用部分	区分所有法第2条第4項の共用部分をいう
敷地	区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう
共用部分等	共用部分及び附属施設をいう
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
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
規約原本	管理組合設立時に承認された規約をいう
WEB 会議等	電気通信回線を介して、即時性及び双方向性を備えた映像及び音声の通信を行うことができる会議システム等をいう
電磁的方法	電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって次に定めるものをいう

- (1) 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの
- (2) 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法

## 第3条 (規約及び総会の決議の遵守義務)

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、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。

## 第4条 (対象物件の範囲)

この規約の対象となる物件の範囲は、別に定める表に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

## 第5条 (規約及び総会の決議の効力)

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。

#### **第6条（管理組合）**

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「ソフィア・ガーデンズ川崎管理組合」（以下「管理組合」という。）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。
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）**

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。
  - (1) 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - (2) 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - (3) 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、次に掲げる部分以外のものは専有部分とする。給排水設備、火災警報設備、テレビ視聴設備、インターホン設備および換気ダクト設備は専有部分に含まれないものとする。ただし、これらの設備のうち専有部分内にある設備の管理については、通常の使用に伴うものは、当該専有部分の区分所有者の責任と負担において行わなければならない。

#### **第8条（共用部の範囲）**

対象物件のうち共用部分の範囲は、別に定める表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、別に定める表に掲げるとおりとする。

#### **第11条（分割請求および単独処分禁止）**

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**

#### **第12条（専有部分の用途）**

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. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法3条第1項の届け出を行なって営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
3. 当該区分所有者が第12条第1項及び第2項及び第2項に違反し、対象物件の区分所有者又は居住者その他第三者から意義の申し出がある場合は、当該区分者はその責任と負担においてこれを解決するものとする。

### 第13条（敷地及び共用部分等の用法）

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。

### 第14条（バルコニー等の専用使用权）

区分所有者は、別に定める表に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、一階に面する庭（以下この条、第21条第1項及び別に定める表において「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. 一階に面する庭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。
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。

### 第15条（駐車場の使用）

管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者およびその同居する親族又は住戸の賃借人に駐車場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、管理組合に駐車場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使用契約は効力を失う。

### 第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

管理組合は、別に定める表に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれの者にその目的に応じて使用させることができる。

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、敷地及び共用部分等（駐車場及び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。

### 第17条（専有部分の修繕等）

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38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別に定める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、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
6. 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響を及ぼすおそれがあるときは、理事長は、当該工事の完了後、当該工事の影響の有無を確認する必要がある。

響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。

7. 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項等詳細については、基本使用規則および各細則に別途定める。

#### **第18条（基本使用規則および各細則）**

対象物件の使用については、別に基本使用規則および各細則を定める。

#### **第19条（専有部分の貸与）**

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、この規約及び基本使用規則、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管理組合に提出させなければならない。

#### **第19条の2（暴力団員の排除）**

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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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(3)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**

#### **第20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。

#### **第21条（敷地及び共用部分等の管理）**

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、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. 区分所有者は、第1項ただし書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。

4. 前項の申請及び承認の手続については、第17条第2項、第3項、第5項及び第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第21条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。

5. 第3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。

6. 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。

## 第22条（窓ガラス等の改良）

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、「窓ガラス等の改良細則」に則って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。

## 第23条（必要箇所への立入り）

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。

## 第24条（損害保険）

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（第38条に定める理事長をいう。）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

### 第25条（管理費等）

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。

- (1) 管理費
- (2) 修繕積立金
- (3) 全体利用施設維持費（自主管理緑地遊園施設費）

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。
3. 第1項各号の額は別に定める。

## 第26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及び特定承継人に対しても行うことができる。

## 第27条（管理費および全体利用施設維持費）

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) 管理員人件費および管理委託費
- (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、消毒費及びゴミ処理費
- (8) 共用の水道料、電気料等の光熱費
- (9) 管理組合の運営に要する費用
- (10) 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
- (11) 専門知識を有する者の活用に必要な費用
- (12) その他第32条に定める業務に必要な費用

2. 全体利用施設維持費は隣接する自主管理緑地遊園施設の通常の管理に要する経費に充当する。

## 第28条（修繕積立金）

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の変更
- (4) 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。）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等の円滑化に関する法律（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（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、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マンション敷地売却

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。

## 第29条（使用料）

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、修繕積立金として積み立てる。

2. 駐車場使用料は管理費及び修繕積立金とは区分して経理する。

# 第6章 管理組合

## 第1節 組合員

### 第30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31条（届出義務）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を別に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

2. 専有部分を法人で所有する組合員は、あらかじめ通常連絡可能な者1名を選任し、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32条（業務）

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。

- (1) 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、消毒及びごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 建物の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
- (5) 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
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (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) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (10) 修繕積立金の運用
- (11) 官公署、町内会等との渉外業務
- (12) 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
- (13) 広報及び連絡業務

- (14) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (15) その他建物並びにその敷地及び付属施設の管理に関する業務

2. 前項といえども、自主管理緑地遊園施設に関する協定書および全体利用施設協議会運営規則に基づき、全体利用施設の維持、管理に関しては全体利用施設協議会が行う。

### 第33条（業務の委託等）

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34条（専門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

### 第35条（役員）

管理組合に次の役員を置くものとし、定員については別に定める細則による。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長
- (3) 会計担当理事
- (4) 全体利用施設協議会担当理事
- (5) 監事

2. 理事及び監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。

3. 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事会の決議によって、理事のうちから選任し、又は解任する。

4. 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。

### 第36条（役員の任期）

役員の任期については細則で定める。

### 第36条の2（役員の欠格条項）

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。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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。）
- (4) 期末（12月末）時点において、管理費等の滞納が6ヶ月以上継続している組合員及びその組合員の本マンションに現に居住する二親等内の成年親族。

### 第37条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約ならびに基本使用規則及び使用細則のほか、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、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬をうけることができる。

### 第37条の2（利益相反取引の防止）

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。

- (1) 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。
- (2) 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。

### 第38条（理事長）

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。

- (1) 規約、基本使用規則および各細則ならびに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。
- (2) 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、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、2か月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に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。

6. 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。

### 第39条（副理事長）

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。

### 第40条（理事）

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。

4. 全体利用施設協議会担当理事は、他の管理組合役員と協力し、全体利用施設協議会運営規則に則り業務を行う。

### 第41条（監事）

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38条第1項(2)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、必要があると認める時は、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

### 第42条（総会）

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。

### 第43条（招集手続）

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）号若しくは第（4）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。

- (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
- (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. 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。

- (1) 売却を必要とする理由
- (2) 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
- (3) 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。

9. 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。

#### 第44条（組合員の総会招集権）

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。

#### 第45条（出席資格）

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。

#### 第46条（議決権）

各組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。著しく住戸の面積が異なる場合は、「共用部分の共有持分の割合」による。

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（議決行使権等）又は代理人によって議決権を行使することができる。ただし第68条第2項に規定する暴力団の構成員又は準構成員は、代理人となる資格を有しない。

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、以下の各号に掲げる者でなければならない。

- (1) その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は二親等の成年親族
- (2) その組合員の住戸に同居する成年親族
- (3) 他の組合員

6. 組合員又は代理人は、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。

#### 第47条（総会の会議及び議事）

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。

- (1) 規約の制定、変更又は廃止（基本使用規則および各細則の制定、変更又は廃止は第2項による。）
- (2) 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。）
- (3) 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

- (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(1)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(2)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(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。

#### 第48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) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- (2) 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- (3) 収支決算及び事業報告
- (4) 収支予算及び事業計画
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- (7) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (8) 適正化法第5条の3第1項に基づく管理計画の認定の申請、同法第5条の6第1項に基づく管理計画の認定の更新の申請及び同法第5条の7第1項に基づく管理計画の変更の認定の申請
- (9) 第21条第2項に定める管理の実施
- (10) 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
- (11) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項(3)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
- (12) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (13) 円滑化法第102条第1項に基づく除却の必要性に係る認定の申請
- (14) 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
- (15) 第28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
- (16) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (17) その他管理組合の業務に関する重要事項

#### 第49条（議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、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、又は記録しなければならない。
3. 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、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しなければならない。
4. 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、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電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律（平成12年法律第102号）第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
5. 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面又は電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）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。
6. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### 第50条（書面による決議）

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

#### 第51条（理事会）

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。
3. 理事会は、次に掲げる職務を行う。
  - (1) 規約若しくは使用細則等又は総会の決議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
  - (2) 理事の職務の執行の監督
  - (3) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

#### 第52条（招集）

理事会は理事長が招集する。

2. 理事が半数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5日以内に、その請求があった日から14日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 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 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。

### 第 5 3 条 (理事会の会議及び議事)

理事会の会議 (WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。) 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 (5) 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 49 条 (第 6 項を除く。) の規定を準用する。ただし、第 49 条第 3 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。

### 第 5 4 条 (議決事項)

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。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約ならびに基本使用規則および使用細則の制定、変更又は廃止に関する案
- (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 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認又は不承認
- (6) 第 58 条第 3 項に定める承認又は不承認
- (7) 第 60 条第 3 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
- (8) 第 67 条に定める勧告又は指示等
- (9) 総会から付託された事項
- (10) 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
- (11) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任

2. 第 48 条の規定にかかわらず、理事会は、前項 (10) 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。

### 第 5 5 条 (専門委員会の設置)

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

### 第 5 6 条 (会計年度)

管理組合の会計年度は、毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までとする。

### 第 5 7 条 (管理組合の収入及び支出)

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。

## 第58条（収支予算の作成及び変更）

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56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。

(1) 第27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. 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54条第1項(10)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21条第6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。

## 第59条（会計報告）

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。

## 第60条（管理費等の徴収）

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、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。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。

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。

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。

## 第61条（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費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。

2. 管理費等に不足が生じた場合、管理組合は組合員に対して第25条第2項に定める負担割合に応じて、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

## 第62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63条（借入れ）

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。

### 第64条（帳票類の作成、保管）

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書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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32条(3)の長期修繕計画書、同条(5)の設計図書及び同条(6)の修繕等の履歴情報を、書面又は電磁的記録により保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面又は電磁的方法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49条第5項(第53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73条第2項及び第4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又は電磁的方法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し、又は当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができる。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。

4. 電磁的記録により作成された書類等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

### 第65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66条（義務違反者に対する措置）

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。

### 第67条（理事長の勧告及び指示等）

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、規約ならびに基本使用規則及び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基本使用規則、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。

(1) 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

- (2) 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 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 43 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

#### **第 68 条（暴力団、不良入居者等の排除責任）**

区分所有者は、共同生活環境が侵害される恐れがある者または暴力団もしくはその構成員にその専有部を譲渡または貸与してはならない。

2. 本マンションに居住する区分所有者は、自ら暴力団（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第 2 条第二号に定める暴力団、第三号に定める指定暴力団及び第四号に定める指定暴力団連合をいう。以下同じ。）の構成員（準構成員を含む。以下同じ。）となり、又はその専有部分を暴力団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の構成員若しくは親交者を居住させ、又は反復して出入りさせてはならない。
4. 専有部分に暴力団の構成員若しくは親交者が居住し、又は反復して出入りするときは、他の区分所有者は、総会の決議に基づき、当該専有部分の区分所有者又は占有者に対し、その専有部分の全面使用禁止若しくは区分所有権の競売請求又は占有者に対する引渡し請求を行うことができる。
5. 前項の決議は、当該専有部分の区分所有者又は占有者に弁明する機会を与えた後に行い、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数で決する。
6. 第 4 項の法的手続きに要する費用（弁護士費用を含む。）は、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。

#### **第 69 条（合意管轄裁判所）**

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川崎支部をもって、第一審管轄裁判所とする。

2. 第 48 条第（10）号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

#### **第 70 条（市及び近隣住民との協定の遵守）**

区分所有者は、管理組合が川崎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。

#### **第 71 条（細則）**

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。

#### **第 72 条（規約外事項）**

この規約ならびに基本使用規則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. この規約ならびに基本使用規則及び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による。

### 第73条（規約原本等）

この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名又は電磁的記録に電子署名した規約を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又は電磁的方法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、理事長は、1通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及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又は記録し、署名又は電子署名した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。

4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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又は記録した電磁的記録（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第18条に基づく使用細則及び第70条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面又は記録した電磁的記録（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5. 第2項及び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。

7. 電磁的記録により作成された規約原本等及び使用細則等の閲覧については、第49条第5項に定める議事録の閲覧に関する規定を準用する。

## 附則

### 第1条（規約の発効）

この規約は、令和4年4月1日から効力を発する。

### 第2条（容認事項）

区分所有者は、対象物件購入にあたり、下記事項を容認するものとし、また、専有部分を譲渡または貸与する場合には、当該第三者に対し、これを承継させるものとする。

#### 1. 土地および共用部分等の使用について

- (1) バルコニー・サービスバルコニー・室外機置場・テラス・ポーチ・専用庭等の共用部分には、設置型物置その他これらに類する構築物等の築造または設置することはできないこと〔区分所有者（または占有者）が指定された場所に設置する冷暖房室外機は除く〕。また、共用部分には、避難の障害になるものを置かないこと。
- (2) 土地およ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、専用使用部分の管理のうち、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うこと。
- (3) 土地および共用部分等の使用にあたって別途定める管理規約、基本使用規則および使用細則等の内容を遵守すること。

#### 2. 施設・設備について

- (1) 機械式駐車場・エレベータ。電気室・受水槽・ポンプ等附属施設・設備について、通常の使用・稼働に伴い騒音・振動が発生する可能性があること。
- (2) 住戸に設置された住宅情報機器については、以下の通り集中管理されること。
  - (a) 各住戸より発報される情報（火災、非常通報、ガス漏れ）は管理事務室を經由し指定警備会社に送信されること。

- (b) 以上発生の場合、指定警備会社が一次対応し、二次対応は管理受託者が行うものとする。
  - (c) 前記 (a)・(b) 対応のため区分所有者は入居時に別に定めた事項を記載した緊急時連絡表（居住者名簿）を記入のうえ、管理組合に提出すること。
  - (d) 各住戸の住宅情報機器は一括集中管理されるため、取り外しはできないこと。
- (3) 本物件敷地内雨水排水において1時間あたり40mmを超える降雨の場合は、敷地内駐車場および車路の一部にて一時的に雨水が貯留される構造となっていること。

### 3. 行政指導等について

- (1) 建築基準法の規定により12階以上の住戸の開放廊下に面するサッシの外側に甲種防火シャッターが設置され、また、11階以上の住戸の壁・天井のクロスは準不燃クロスとなること。
- (2) 11階以上の住戸の区分所有者（または占有者）は、消防法第8条の3に基づき同法政令で定める基準以上の防災性能を有するカーテン等を使用すること。
- (3) 建築基準法および消防法の規定により延焼のおそれのある部分に含まれる窓ガラスは、網入りガラス仕様となること。なお、当該部分については、将来ともこの形状を維持すること。
- (4) 建築基準法の規定により12階以上の住戸の開放廊下に面するサッシの外側に甲種防火シャッターが設置され、また11階以上の住戸の壁・天井のクロスは準不燃クロスとなること。
- (5) 敷地内の緑地および自主管理緑地遊園については、「川崎市住宅・宅地事業調整要綱」に基づき川崎市と協議のうえ設置されるため、将来とも当該施設の維持管理に努めるとともに用途転用はできないこと。

### 3. その他

- (1) 専有部分は住居以外の用途に供してはならないこと。
- (2) 住戸に附設されたトランクルームについては、住戸と分離して譲渡、賃貸、無償貸与することおよび一切の権利を設定することができないこと。
- (3) 管理受託者またはその指定する者は、維持管理・点検等のため必要最小限度の範囲内において専有部分またはバルコニー等専用使用部分への立入を請求出来るものとし、区分所有者（または占有者）は正当な理由がない限りこれを拒否してはならないこと。
- (4) 電気・電話・ガス・水道・防火施設等の維持管理のため、当該施設の関係者等が本物件に立ち入ること。
- (5) 一部の住戸（1階住戸および201・202号室）内に共用の給排水管の点検口が設置されること。
- (6) 住戸内の廊下・リビングダイニングはフローリング仕上げとなっていること。なお、フローリングは軽量床衝撃音等級LL-45（最下階を除く）の部材となり、下階への音の伝わり方に違いがあること。また、アイセルコを選択により、洋室、和室部分等がフローリングになる住戸が存在し、その場合、軽量床衝撃音遮音等級LL-40以上の部材となること。
- (7) 区分所有者（または占有者）は、自己の専有部分であっても大規模改築・改修工事を行う場合は、計画書・仕様書をあらかじめ管理組合に届け出て承認を得ること。なお、当該工事は、他の専有部分に影響をおよぼさず、かつ建築基準法・消防法等関連法規に適合したものであること。また、当該工事により他の区分所有者（または占有者）が被る一切の損害は、自己の責任と負担において処理すること。
- (8) 本物件建物に本物件の名称の表示がされること。
- (9) フェアロージュ・ガーデンズ川崎およびヴィルヌーブ・ガーデンズ川崎の北側に東西道路（仮称）（事業主体：川崎市）の構想があること。なお、都市計画は未決定であるため、変更になる場合があること（「ザ・ユナイテッド・シティ」全体概略図参照）。
- (10) 本物件西側に接する川崎市道塚越63号線は、一方通行となる場合があること。

- (11) フェアロージュ・ガーデンズ川崎およびヴィルヌーブ・ガーデンズ川崎の敷地の一部および北側の東西道路（仮称）の地下に自動車専用道路：川崎縦貫道路（II期）計画の構想があり、これにより本物件敷地の一部に塚越出入路（仮称）、ヴィルヌーブ・ガーデンズ川崎の敷地に換気所、アルティフ・ガーデンズ川崎の敷地に料金所が建設される構想があること。なお、都市計画は未決定であるため、変更となる場合があること（「ザ・ユナイテッド・シティ」全体概略図参照）。
- (12) 本物件建設竣工後、関係官庁の都市計画事業の実施、建築基準法等関係法規の改正等により、本物件の土地上に本物件建物と同一規模の建物を再建築することが法的に許容されなくなっても買主は売主に対し異議苦情を申し出ることにはできないものとする。
- (13) 本物件およびフェアロージュ・ガーデンズ川崎、アルティフ・ガーデンズ川崎、ヴィルヌーブ・ガーデンズ川崎（以下「ザ・ユナイテッド・シティ」という）の区分所有者（以下「全区分所有者」という）は、「ザ・ユナイテッド・シティ」の自主管理緑地遊園施設（以下「全体利用施設」という）の維持管理に関して、以下の内容を承認すること。
- イ) 全区分所有者は、全体利用施設に関する事項を決議する機関として、全体利用施設協議会（以下「協議会」という）を設置すること。
  - ロ) 別に定める全体利用施設に関する協定書、全体利用施設協議会運営規則および全体利用施設管理委託契約書の内容を承認すること。
  - ハ) 協議会は全棟の管理組合が設置されると同時に発足すること。
- (14) 本物件敷地内で部分的に検出された川崎市の基準値を超えた重金属（水銀）について、前土地所有者（日本酸素株式会社）は、川崎市水質環境保全局の定める汚染土壌処理基準に従ってこの土壌を敷地外に搬出処理したこと。