

ソフィア・ガーデンズ川崎 管理規約

2026 年 5 月 10 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 |
| 5. 令和 7 年版「標準管理規約」に基づき改訂。 | 第 28 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）	2
第4条（対象物件の範囲）	2
第5条（規約及び総会の決議の効力）	2
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）	3
第3章 敷地及び共用部分等の共有	3
第9条（共有）	3
第10条（共有持分）	3
第11条（分割請求及び単独処分 of 禁止）	3
第4章 用法	3
第12条（専有部分の用途）	3
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）	4
第16条（敷地及び共用部分等の第三者の使用）	4
第17条（専有部分の修繕等）	4
第18条（基本使用規則及び各細則）	5
第19条（専有部分の貸与）	5
第19条の2（暴力団員の排除）	5
第19条の3（共同生活秩序の維持）	5
第5章 管理	6
第1節 総則	6
第20条（区分所有者の責務）	6
第21条（敷地及び共用部分等の管理）	6
第22条（窓ガラス等の改良）	6
第23条（必要箇所への立入り）	6
第24条（損害保険契約の締結）	7
第24条の2（保険金等の請求及び受領）	7
第2節 費用の負担	8
第25条（管理費等）	8
第26条（承継人に対する債権の行使）	8
第27条（管理費及び全体利用施設維持費）	8
第28条（修繕積立金）	8
第29条（使用料）	9
第6章 管理組合	9
第1節 組合員	9
第30条（組合員の資格）	9
第31条（届出義務）	9
第31条の2（組合員名簿等の作成、保管）	10

第 31 条の 3（国内管理人）	10
第 2 節 管理組合の業務	10
第 32 条（業務）	10
第 32 条の 2（防火管理者）	11
第 33 条（業務の委託等）	11
第 34 条（専門知識を有する者の活用）	11
第 3 節 役員	11
第 35 条（役員）	11
第 36 条（役員の任期）	12
第 36 条の 2（役員の欠格条項）	12
第 37 条（役員の誠実義務等）	12
第 37 条の 2（利益相反取引の防止）	12
第 38 条（理事長）	12
第 39 条（副理事長）	13
第 40 条（理事）	13
第 41 条（監事）	13
第 4 節 総会	13
第 42 条（総会）	13
第 43 条（招集手続）	13
第 44 条（組合員の総会招集権）	14
第 45 条（出席資格）	15
第 46 条（議決権）	15
第 47 条（総会の会議及び議事）	15
第 48 条（議決事項）	17
第 49 条（議事録の作成、保管等）	17
第 49 条の 2（総会資料の保管等）	18
第 50 条（書面による決議）	18
第 5 節 理事会	18
第 51 条（理事会）	18
第 52 条（招集）	18
第 53 条（理事会の会議及び議事）	19
第 54 条（議決事項）	19
第 55 条（専門委員会の設置）	20
第 7 章 会計	20
第 56 条（会計年度）	20
第 57 条（管理組合の収入及び支出）	20
第 58 条（収支予算の作成及び変更）	20
第 59 条（会計報告）	20
第 60 条（管理費等の徴収）	20
第 61 条（管理費等の過不足）	21
第 62 条（預金口座の開設）	21
第 63 条（借入れ）	21
第 64 条（帳票類の作成、保管）	21
第 65 条（消滅時の財産の清算）	22
第 8 章 雑則	22
第 66 条（義務違反者に対する措置）	22
第 67 条（理事長の勧告及び指示等）	22

第 67 条の 2（区分所有者の所在等の探索）	22
第 67 条の 3（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）	23
第 67 条の 4（所有者不明専有部分管理命令）	23
第 67 条の 5（管理不全専有部分管理命令）	24
第 68 条（合意管轄裁判所）	24
第 69 条（市及び近隣住民との協定の遵守）	24
第 70 条（細則）	24
第 71 条（規約外事項）	24
第 72 条（規約原本等）	24
附則	25
第 1 条（規約の発効）	25
第 2 条（容認事項）	25

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。

- 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。
- 十 電磁的記録 電子計算機に備えられたファイル又は電磁的記録媒体（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって電子計算機による情報処理の用に供されるものに係る記録媒体をいう。次号ロにおいて同じ。）をもって調製するファイルに情報を記録したものをいう。
- 十一 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。
 - イ. 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの
 - (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接続する電気通信回線を通じて送信し、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記録する方法
 - (2) 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける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を記録する方法
 - ロ. 電磁的記録媒体をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法
- 十二 WEB 会議システム等 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。
- 十三 国内管理人 区分所有法第 6 条の 2 の国内管理人をいう。
- 十四 所有者不明専有部分管理人 区分所有法第 46 条の 2 第 4 項の所有者不明専有部分管理人をいう。

十五 管理不全専有部分管理人 区分所有法第 46 条の 8 第 3 項の管理不全専有部分管理人をいう。

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。

- 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、次に掲げる部分以外のものは専有部分とする。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。

- (1) 共用の縦排水管
- (2) 火災警報設備
- (3) インターホン設備

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 敷地及び共用部分等の共有

第9条（共有）

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。

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（分割請求及び単独処分の禁止）

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第3条第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異議等の申し出がある場合には、当該区分所有者は自己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権）

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、専用使用権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権を有している者は、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権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、特定の区分所有者及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、その区分所有者又はその同居する親族若しくは当該専有部の賃借人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、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
 - 三 ガスガバナ－・NTT 室 当該設備を維持し、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（駐車場及び専用使用部分を除く。ただし、管理組合が行う修繕等を行う又は緊急を要する場合はこの限りではない。）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、理事会（第 51 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。
- 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 区分所有者は、第 1 項の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるもの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。

- 8 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、基本使用規則及び各細則に別途定める。

第 18 条（基本使用規則及び各細則）

対象物件の使用については、別に基本使用規則及び各細則を定める。

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。
- 3 第 1 項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出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。

- 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 19 条の 3（共同生活秩序の維持）

区分所有者及び占有者は、専有部分を暴力団事務所その他共同生活秩序を著しく害する用途に供してはならない。

- 2 区分所有者及び占有者は、暴力団員、暴力団関係者その他の反社会的勢力（以下「暴力団員等」という。）を専有部分に居住させ、又は反復継続して出入りさせることにより、共同生活秩序を害してはならない。
- 3 区分所有者又は占有者が前各項の規定に違反し、他の区分所有者の共同生活に重大な支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、管理組合は、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき、必要な措置を講ずることができる。

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、管理組合の構成員として相互に協力し、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、常に適正かつ円滑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保存行為等（区分所有法第17条第3項の「専有部分の保存行為等」をいう。以下同じ。）を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、総会の決議を経て、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等）

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若しくは専用使用部分への立入り又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

- 2 前項により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、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又は保存行為の実施をしなければ、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、自らその専有部分又は専用使用部分に立ち入り、又は保存行為を実施することができる。この場合において、理事長は、委任した者にこれを行わせることもできる。
- 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（損害保険契約の締結）

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。

第24条の2（保険金等の請求及び受領）

理事長は、前条の契約に基づく保険金並びに敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、区分所有者及び区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）を代理する。

- 2 理事長は、理事会の決議を経て、保険金等の請求及び受領に関し、区分所有者及び旧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ができる。
- 3 保険金等の請求及び受領は、前2項の規定によらなければ、これを行うことができない。
- 4 区分所有者は、区分所有権を譲渡した場合において、区分所有法第26条第2項の別段の意思表示を行わない。
- 5 保険金等は、これが生じた原因となる敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕のために必要な費用に充当する。ただし、当該費用に充当してなお残余があるとき、敷地及び共用部分等の瑕疵の修繕を要しないとき、又は理事長が保険金等を受領した時に既に修繕を終えているときは、管理組合は、当該保険金等を第27条に定める費用に充当し、若しくは修繕積立金に組み入れ、又は既にした修繕のために費用を負担した者に対する償還に充てることができる。
- 6 第1項及び第2項の規定に基づき区分所有者を相手方として敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求をする場合、理事長は、当該区分所有者に対し、違約金としての弁護士費用その他の諸費用を請求することができる。
- 7 前項の規定に基づき請求した弁護士費用その他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。
- 8 理事長は、第2項の規定に基づき区分所有者及び旧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、区分所有者及び旧区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合において、第43条第2項及び第3項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

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。

- 一 管理費
 - 二 修繕積立金
 - 三 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（管理費及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。

- 一 管理員人件費
 - 二 公租公課
 - 三 共用設備の保守維持費及び運転費
 - 四 備品費、通信費その他の事務費
 - 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
 - 六 経常的な補修費
 - 七 清掃費、消毒費及びゴミ処理費
 - 八 委託業務費
 - 九 専門知識を有する者の活用に要する費用
 - 十 管理組合の運営に要する費用
 - 十一 その他第32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。）
- 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。

- 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 敷地及び共用部分の改良又は変更
 - 四 建物の建替え、建物の更新、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し（以下「マンション再生等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
 - 五 修繕積立金の管理及び運用
 - 六 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、区分所有法第 64 条の 5 第 1 項の建物更新決議、区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の建物敷地売却決議、区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の建物取壊し敷地売却決議又は区分所有法第 64 条の 8 第 1 項の取壊し決議（以下「マンション再生等に係る決議」という。）を経て、マンションの再生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 条第 1 項のマンション再生組合の設立の認可、円滑化法第 45 条第 1 項に基づく事業の施行認可、円滑化法第 113 条第 1 項に基づくマンション等売却組合の設立の認可又は円滑化法第 163 条の 6 第 1 項に基づくマンション除却組合の設立の認可を得るまでの間においては、マンション再生等に係る決議の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な経費がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。同様に、マンション再生等に係る区分所有者の全員の合意の後であっても、その事業に係る計画又は設計等に必要な経費がある場合には、管理組合は、その経費に充当するため、修繕積立金を取り崩すことができる。ただし、取壊し以外のマンション再生等に係る計画又は設計等に必要な経費に充当するために修繕積立金を取り崩す場合は、管理組合の消滅時にその事業に参加しない区分所有者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする。
- 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 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 組合員は、前項で届け出た内容に変更がある場合には、直ちにその旨を書面により届け出なければならない。

第 31 条の 2（組合員名簿等の作成、保管）

理事長は、組合員名簿及び居住者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を、書面又は電磁的記録により作成して保管し、組合員の相当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、前項の規定により閲覧の対象とされる組合員名簿等に関する情報については、組合員の相当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。
- 3 電磁的記録により作成された組合員名簿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及び提供に関する規定を準用する。
- 4 理事長は、第 19 条第 3 項又は前条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿等を更新しなければならない。
- 5 理事長は、毎年 1 回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければならない。

第 31 条の 3（国内管理人）

組合員が国内管理人を選任した場合は、直ちにその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所を書面により理事長に届け出なければならない。

- 2 組合員は、前項の規定により届け出た国内管理人の選任を終了させた場合又は届け出た内容に変更があった場合には、直ちにその旨を書面により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。

- 一 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第 48 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 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及び長期修繕計画書の管理
- 四 マンション再生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その他の損害保険に関する業務
- 八 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 修繕積立金の運用

十一 官公署、町内会等との渉外業務

十二 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及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 32 条の 2（防火管理者）

理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

2 防火管理者は、主に次の各号に掲げる防火管理上必要な業務について、消防計画を作成し、消防署に届け出るほか、当該消防計画に基づいた業務を行う。

一 消火、通報及び避難の訓練の実施

二 避難経路の確保及び点検

三 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

3 理事長は、前項の業務において防火管理者が改善を申し入れたときは、必要な措置を講じなければならない。

第 33 条（業務の委託等）

管理組合は、第 32 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。

2 専門的知識を有する者については、資格に係る身分証明書等で本人確認を行う。

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、選任・定員については別に定める細則による。

一 理事長

二 副理事長

三 会計担当理事

四 全体利用施設協議会担当理事

五 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。

- 一 破産者で復権を得ない者
- 二 拘禁刑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。）

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。

- 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。

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。

- 一 規約、基本使用規則及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。
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、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、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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用い

て会議を開催するときは、その開催方法)、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発し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し、組合員から第31条の3第1項の届出があったときは、その届出がされた国内管理人あてに、第67条の4第3項の届出があったときは、その届出がされた所有者不明専有部分管理人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 会議の目的が敷地及び共用部分等の変更又はこれに伴って必要となる専有部分の保存行為等の実施に係る決議である場合において、区分所有法第17条第5項の規定に基づき、第47条第4項の規定により議事を決しようとするときは、第1項に定める事項のほか、その旨及び同条第4項第一号イ又はロに該当する理由をも通知しなければならない。
- 5 会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、第1項に定める事項のほか、次の事項をも通知しなければならない。

一 マンション再生等を必要とする理由

二 マンション再生等をしないこと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

五 建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当し、第47条第5項ただし書又は第6項ただし書の規定により決議を行おうとするときは、その旨及びその事由

- 6 マンション再生等に係る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。
- 7 第45条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項（会議の目的がマンション再生等に係る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、1週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及び第46条第1項に定める議決権総数の各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（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは、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。

- 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 議決権は、書面（議決行使権等）又は代理人によって行使することができる。ただし第 19 条の 2 第 1 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。
 - 一 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。）又は一親等の成年親族
 - 二 その組合員の住戸に同居する成年親族
 - 三 他の組合員
 - 四 国内管理人
- 6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、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。
- 7 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。この場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写し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（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第 1 項に定める議決権総数の過半数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 2 項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各 4 分の 3 以上で決する。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止（基本使用規則及び各細則の制定、変更又は廃止は第 2 項による。）
 - 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（平成7年法律第123号）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 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 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 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。
- 一 敷地及び共用部分等の変更のうち、次に掲げるもの
 - イ. 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの
 - ロ. 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの
 - 二 前号の敷地及び共用部分等の変更に伴って必要となる専有部分の保存行為等
 - 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
- 5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。
- 6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、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。ただし、建物が区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、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4分の3以上で行う。
- 7 前6項の場合において、組合員が書面又は代理人によって議決権を行使したときは、当該組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。
- 8 前7項の適用については、所有者不明専有部分管理人は、組合員とみなす。
- 9 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。
- 10 第3項第二号及び第4項第一号において、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。
- 11 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。
- 12 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。

- 一 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 二 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払い方法
- 三 収支決算及び事業報告
- 四 収支予算及び事業計画
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 七 修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 第 16 条第 2 項に定める敷地及び共用部分等の第三者の使用
- 九 第 21 条第 2 項に定める管理の実施
- 十 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
- 十一 区分所有法第 57 条第 2 項及び前条第 3 項第四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
- 十二 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 十三 円滑化法第 163 条の 56 第 1 項に基づく除却等の必要性に係る認定の申請
- 十四 区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え、区分所有法第 64 条の 5 第 1 項の場合の建物の更新、区分所有法第 64 条の 6 第 1 項の場合の建物敷地売却、区分所有法第 64 条の 7 第 1 項の場合の建物取壊し敷地売却及び区分所有法第 64 条の 8 第 1 項の場合の取壊し
- 十五 第 28 条第 2 項に定めるマンション再生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
- 十六 適正化法に基づく管理計画の認定、認定の更新及び変更の認定の申請
- 十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十八 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。ただし、議事録が電磁的記録で作成

されているときには、組合員又は利害関係人からの求めがある場合に閲覧に代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。

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 49 条の 2（総会資料の保管等）

理事長は、議案書及び付随する資料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、議案書及び付随する資料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。

2 電磁的記録により作成された議案書及び付随する資料の閲覧については、前条第 5 項に定める議事録の閲覧及び提供に関する規定を準用する。

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 第 49 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
- 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及び解任

3 理事会の議長は、理事長が務める。

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（マンション再生等に係る決議を会議の目的とする

場合の第1項及び第5項から第7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8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53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項第五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項及び第4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 理事会で使用した資料については、第49条の2の規定を準用する。

第54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。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約ならびに基本使用規則及び使用細則の制定、変更又は廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 四 その他の総会提出議案
 - 五 第17条、第21条及び第22条に定める承認又は不承認
 - 六 第24条の2第2項、第60条第4項及び第67条第3項に定める訴訟その他法的措置の追行
 - 七 第37条の2に定める承認又は不承認
 - 八 第42条第4項に定める臨時総会の招集
 - 九 第58条第3項に定める承認又は不承認
 - 十 第60条第5項に定める弁済の充当の順序の設定
 - 十一 第67条第1項に定める勧告又は指示等
 - 十二 第67条の2第1項に定める区分所有者の所在等の探索
 - 十三 第67条の3第1項、第67条の4第1項及び第2項並びに第67条の5第1項及び第2項に定める裁判所に対する請求
 - 十四 総会から付託された事項
 - 十五 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
 - 十六 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、前項第十五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。

第 55 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 56 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 57 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。
 - 一 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
 - 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 項第十五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 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等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行することができる。
- 5 収納金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当の順序に従い、その弁済を充当することができる。
- 6 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用等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。
- 7 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。

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、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。）、第 49 条の 2 第 1 項（第 53 条第 5 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 72 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、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進行することができる。
- 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 前項の規定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。この場合において、第 43 条第 2 項及び第 3 項の規定は、区分所有者への通知について準用する。

第 67 条の 2（区分所有者の所在等の探索）

区分所有者が第 31 条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。

- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
- 3 前項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。

- 4 第 2 項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した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。

第 67 条の 3（所在等不明区分所有者の総会の決議等からの除外）

- 理事長は、ある専有部分の区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、理事会の決議を経て、裁判所に対し、その区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者により総会の決議を行うことができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外の裁判」という。）を請求することができる。
- 2 理事長以外の区分所有者は、裁判所に対し、所在等不明区分所有者の除外の裁判を請求したときは、遅滞なく、理事長にその旨を通知しなければならない。
 - 3 所在等不明区分所有者の除外の裁判が確定したときは、それ以降に開く総会において、所在等不明区分所有者は、議決権を有しない。この場合において、当該所在等不明区分所有者、その有していた議決権及びその有する敷地利用権の持分については、それぞれ組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の総数から除外する。
 - 4 前項の規定により総会の決議から除外する所在等不明区分所有者に対しては、第 43 条第 1 項並びに第 44 条第 1 項及び第 2 項の通知を発することを要しない。
 - 5 第 1 項の裁判所への請求を行うこととなる場合は、理事長は、当該請求に要した経費について、弁護士費用等を加算して、当該所在等不明区分所有者に請求することができる。
 - 6 前項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。
 - 7 第 5 項の規定に基づき請求した弁護士費用等及び請求に要した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。

第 67 条の 4（所有者不明専有部分管理命令）

- 理事長は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 46 条の 2 に基づく所有者不明専有部分管理命令を求める請求をすることができる。
- 2 理事長は、専有部分を管理する所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、所有者不明専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
 - 3 所有者不明専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である所有者不明専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
 - 4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 5 第 1 項の裁判所への請求を行うこととなる場合において、理事長は、前項の経費のほか、当該請求に要した費用について、弁護士費用等を加算して、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
 - 6 前 2 項に定める費用の請求については、第 60 条第 4 項の規定を準用する。
 - 7 第 4 項及び第 5 項に基づき請求した所有者不明専有部分の管理に必要な経費、弁護士費用等及び裁判所への請求に要した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。

第 67 条の 5（管理不全専有部分管理命令）

理事長は、区分所有者による管理が適切に行われていない専有部分について、理事会の決議を経て、裁判所に対し、区分所有法第 46 条の 8 に基づく管理不全専有部分管理命令を求める請求をすることができる。

- 2 理事長は、対象物件内の専有部分を管理する管理不全専有部分管理人が管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由がある場合には、理事会の決議を経て、裁判所に対し、管理不全専有部分管理人の解任を求める請求をすることができる。
- 3 管理不全専有部分管理人は、自らの氏名又は名称、住所又は居所及び裁判所の命令を受けてその対象である管理不全専有部分を管理する旨を遅滞なく理事長に届け出なければならない。
- 4 理事長は、第 1 項の請求に基づき選任された管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分の管理に必要な経費として管理組合が負担した費用について、当該専有部分の区分所有者に請求することができる。
- 5 前条第 4 項から第 7 項の規定は、前項の費用の請求について準用する。この場合において、「所有者不明専有部分管理人」とあるのは「管理不全専有部分管理人」と、「所有者不明専有部分」とあるのは「管理不全専有部分」と読み替えるものとする。

第 68 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 条第十一号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

第 69 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 70 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 71 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る。

第 72 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、専有部分を譲渡又は貸与する場合においては、当該第三者に対し、これを承継させるものとする。

1. 土地及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又は設置することはできないこと〔区分所有者（又は占有者）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、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) 土地及び共用部分等の使用にあたって別途定める管理規約、基本使用規則及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・振動が発生する場合があること。
- (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）は管理事務室を経由し指定警備会社に送信されること。
 - (b) 異常発生の場合、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、敷地内駐車場及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（又は占有者）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) 建築基準法及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) 敷地内の緑地及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。

4. 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、無償貸与すること及び一切の権利を設定することができないこと。
- (3) 管理受託者又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又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（又は占有者）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 階住戸及び 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、アイセルコの選択により、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（又は占有者）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（又は占有者）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・ガーデンズ川崎及びヴィルヌーブ・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・ガーデンズ川崎及びヴィルヌーブ・ガーデンズ川崎の敷地の一部及び北側の東西道路（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はできないものとする。
- (13) 本物件及びフェアロージュ・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。
 - ① 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。各住戸より発報される情報（火災、非常通報、ガス漏れ）は管理事務室を経由し指定警備会社に送信されること。
 - ② 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及び全体利用施設管理委託契約書の内容を承認すること。
 - ③ 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。