

グランシエロ志木アールコート

管理規約集

グランシエロ志木アールコート 管理組合

管理規約変更一覧表

MNo. 2614

マンション名 グランシエロ志木アールコート

	変更日	変更項目	変更内容
1	2009.8.30	承継人に対する債権の行使	管理組合が使用料及び立替金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行うことができる。
2	2009.8.30	キッズルーム・キッズテラス使用細則変更	理事会その他管理組合の業務の為に使用する場合、又は理事長が認めた場合は、無償使用できる。
3	2011.8.28	修繕維持積立金改定	修繕維持積立金を1.32倍に改定。別表5を改定。
4	2017.8.6	修繕維持積立金改定	修繕維持積立金を2.0倍に改定。別表5を改定。
5	2017.8.6	駐車場使用料改定	駐車場使用料を改定。別表3-2を改定。
6	2018.8.26	民泊・違法シェアハウス禁止	第12条・第20条・第21条の条文追加。使用細則第3条を一部変更、入居届の運用開始、第三者使用（賃貸借）に関する届出：（兼）誓約書を変更。
7	2018.8.26	駐車場明け渡し条件の明文化、契約解除の追加	駐車場使用細則第4条3項を変更、第12条（契約の解除）を追加。
8	2021.8.22 第15期通常総会	修繕維持積立金改定	修繕維持積立金を1.45倍に改定。別表5を改定。
9	2021.8.22 第15期通常総会	駐車場使用細則変更	車止めの移動を個人の責任と負担で実施することを認める。
10			
11			
12			
13			
14			

目 次

1. 規約	
第1章 総 則	1
第2章 専有部分等の範囲	2
第3章 敷地及び共用部分等の共有	2
第4章 用 法	3
第5章 管 理	7
第6章 管理組合	10
第7章 会 計	18
第8章 雑 則	20
2. 使用細則	34
3. 住宅等の模様替え及び修繕に関する細則	45
4. 駐車場使用細則	48
5. 駐車場使用契約書	52
6. 来客者用駐車場使用細則	54
7. 洗車スペース使用細則	56
8. 自転車置場使用細則	57
9. バイク・ミニバイク置場使用細則	61
10. バイク・ミニバイク置場使用契約書	63
11. 動物飼育細則	65
12. 防犯カメラ運用細則	72
13. 宅配ボックス使用細則	75
14. キッズルーム・キッズテラス使用細則	77

グランシエロ志木アールコート 管理規約

グランシエロ志木アールコートの各専有部分を所有する区分所有者（以下「区分所有者」という）は、「建物の区分所有等に関する法律」法律第30条、以下「区分所有法」という）に基づき、次のとおり、「グランシエロ志木アールコート」管理規約（以下「規約」という）を定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、グランシエロ志木アールコート（以下「本マンション」という）の管理又は使用に関する事項等について定めるところにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- | | |
|-----------|--|
| （1）区分所有権 | 区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。 |
| （2）区分所有者 | 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。 |
| （3）占有者 | 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。 |
| （4）専有部分 | 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。 |
| （5）共用部分 | 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。 |
| （6）敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| （7）共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| （8）専用使用権 | 建物の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。 |
| （9）専用使用部分 | 専用使用権の対象となっている建物の敷地及び共用部分等の部分をいう。 |

（規約及び総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び使用細則を誠実に遵守しなければならない。

2. この規約の他、総会の決議事項を誠実に遵守しなければならない。
3. 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び使用細則等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1・2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の効力)

第5条 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。

(管理組合)

第6条 各区分所有者は、区分所有法第3条前段に基づき、この規約の第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってグランシエロ志木アールコート管理組合（以下「管理組合」という）を構成する。

2. 管理組合は、事務所を本マンション内に置く。

3. 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2. 本マンションにおいて専有部分の範囲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) 外部廊下またはバルコニー等に設置されている「給湯器」。

(4) 上記(3)以外で設備機能が特定住戸専用に使されている設備。

(5) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管（配線）から分岐し、特定住戸専用に使される部分。

(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2に掲げるとおりとする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち建物の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、別表4に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 区分所有者は、その専有部分については、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. 区分所有者は、前項の他、その専有部分については、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
4. 区分所有者は、前3項に違反する用途で使用する内容を内容とする広告掲載その他募集又は勧誘を行ってはならない。
5. 区分所有者は、営利、非営利を問わず、不特定又は多数の区分所有者以外の者を専有部分に宿泊させる行為、また、不特定又は多数の者に専有部分を貸し出す行為をしてはならない。本規約において「不特定」とは、常時かつ明確に住所、氏名、連絡先を把握していない者をいう。また「多数」とは、専有部分の室数（キッチン、トイレ及び風呂を除く）を超える人数をいう。
6. 理事長は、専有部分が第12条第1項から第5項に反していると認めたときは、当該専有部分の区分所有者に、専有部分を宿泊に供することを中止するよう請求することができる。
7. 理事長は、専有部分が第12条第1項から第5項に反しているかどうかの事実を確認するため、随時、任意の区分所有者に対し専有部分の利用状況について口頭または書面で照会をすることができる。
8. 前項の照会の結果、専有部分の外観、近隣住戸の居住者または専有部分に出入りする者等から任意に聴取した事項、各種媒体上で見分した賃貸情報などから合理的に判断して専有部分が第12条第1項から第5項に反していると推認した場合、理事長は、理由を告げて、当該専有部分の区分所有者または占有者に対し、専有部分が条項に反しているかどうか実地に見分するため理事長及び理事複数名が専有部分に立ち入るのを認

めるよう協力を求めることができる。

9. 区分所有者が、第12条第1項から第5項の規定に違反した場合には、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、必要な措置をとることができる。なお、その法的手続きを要する費用（弁護士費用・司法書士費用を含む）は、違約金として当該区分所有者が負担するものとする。

10. 区分所有者は、専有部分でホームステイを行う場合には、第12条第1項から第5項までに反していないことを証する為に、事前に入居届を理事会に提出し、承認を得ること。本規約において「ホームステイ」とは、文化交流等の為に来日する外国人を滞在させることをいう。

（建物の敷地及び共用部分等の用法）

- 第13条 区分所有者は、建物の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3-1に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、ポーチ、テラス、専用庭、室外機置場、玄関扉枠、窓枠、窓ガラス、網戸、面格子、メールボックス等、（以下この条、第22条第1項及び別表3-1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. 専用使用权を有している者は、別表3-1に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

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。

（駐車場の使用）

- 第15条 管理組合は本マンション内駐車場について、管理組合が特定の区分所有者又は占有者に対し、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、別表3-2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。尚、会計初年度の当初において駐車場を使用している者は、駐車場使用契約書の取り交わしの有無にかかわらず管理費起算日からの駐車場使用料を納入しなければならない。

3. 区分所有者はその所有する住戸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。

4. 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は当該駐車場を使用することができる。

（自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場の使用）

第16条 管理組合は、自転車置場について、使用申込みのあった特定の区分所有者・占有者に対し、自転車置場使用承諾書により使用させることができる。

(1) 前項により、自転車置場を使用している者は、別表3-2に定めるところにより、管理組合に自転車置場使用料を納入しなければならない。

(2) 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、その区分所有者の自転車置場使用承諾書は効力を失う。

2. 管理組合は、バイク置場について、特定の区分所有者・占有者とバイク置場使用契約を締結することにより使用させることができる。

(1) 前項により、バイク置場を使用している者は、管理組合にバイク置場使用料を納入しなければならない。

(2) 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、その区分所有者のバイク置場使用契約は効力を失う。

3. 管理組合は、ミニバイク置場について、特定の区分所有者・占有者とミニバイク置場使用契約を締結することにより使用させることができる。

(1) 前項により、ミニバイク置場を使用している者は、管理組合にミニバイク置場使用料を納入しなければならない。

(2) 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、その区分所有者のミニバイク置場使用契約は効力を失う。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第17条 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無償にて使用させることができる。

(1) 管理事務室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設
………管理業務を受託し、又は請け負った者。

(2) 電気設備、電話設備、ガス管・給排水管等の設置場所
………東京電力株式会社等の各公共事業者及び富士見市等。

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、自転車置場、バイク置場、ミニバイク置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。

(専有部分の修繕等)

第18条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という）を行お

- うとするときは、あらかじめ理事長（第 40 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、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 53 条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。
 4. 第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
 5. 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、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。

（使用細則）

第19条 対象物件の使用及び具体的事項を定める必要のある規定は細則として定めるものとする。

使用細則、住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則、駐車場使用細則、来客者用駐車場使用細則、自転車置場使用細則、バイク置場・ミニバイク置場使用細則、動物飼育細則、防犯カメラ運用細則、宅配ボックス使用細則、キッズルーム・キッズテラス使用細則、洗車スペース使用細則等

（専有部分の貸与）

第20条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約及び使用細則等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等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等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 項における第三者が第 12 条第 1 項から第 5 項に反する行為をした場合、該当専有部分の区分所有者は速やかに賃貸借契約等を解除し、立ち退きをさせること。また、管理組合に対して損害が発生した場合の責任は区分所有者も負わなければならない。

（暴力団員の排除）

第20条の2 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等（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6号に規定する暴力団員及びこれに準じる者又は暴力団関係者等をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において暴力団員等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等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、前項第（3）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等ではないこと及び契約後において暴力団員等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21条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2. 前項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を譲渡又は貸与する時は、共同生活環境が侵害される恐れのある者及び暴力団構成員これらに準ずる者（以下「暴力団構成員」という）又は暴力団関係者等に譲渡又は貸与してはならない。
- 3. 区分所有者は、自ら暴力団構成員となり、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。
- 4. 区分所有者は、その専有部分に暴力団構成員又は暴力団関係者等を居住させ又は出入りさせてはならない。
- 5. 1項にいう管理の実行を充実させるため、区分所有者は、その専有部分を貸与するときは、管理規約第12条第5項に規定する不特定又は多数の者を専有部分に宿泊させ、又は貸し出したりする者に貸与してはならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

第22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

においてこれを行うものとする。但し、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权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。

(窓ガラス等の改良)

第23条 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ことができるものとする。

2. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において外観を著しく変更しない範囲において実施することが出来るものとする。
3. 前項の場合は、第18条の規定に準ずる。

(必要箇所への立入り)

第24条 第22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. 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25条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

2. 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26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。

- (1) 管理費
- (2) 修繕維持積立金
- (3) 修繕維持積立基金
- (4) 管理準備金
- (5) 駐車場使用料
- (6) バイク置場使用料
- (7) ミニバイク置場使用料
- (8) 自転車置場使用料
- (9) ルーフバルコニー使用料
- (10) 専用庭使用料
- (11) キッズルーム・キッズテラス使用料
- (12) 洗車スペース使用料

2. 管理費・修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の額については、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。管理費等は別表5に定め、使用料は別表3-1及び別表3-2の定めによる。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等並びに使用料及び立替金について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費)

第28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。

- (1) 公租公課
- (2) 共用設備の保守維持費及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (5) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- (7) 委託業務費
- (8) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (9) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- (10) 管理組合の運営に要する費用
- (11) その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用 等

(修繕維持積立金)

第29条 管理組合は修繕維持積立金として積み立てるものとする。

2. 修繕維持積立金は、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) 敷地及び共用部分等の変更
 - (4) 建物の立替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - (5) 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
3. 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕維持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維持積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕維持積立金を取り崩すことができる。
4. 管理組合は、第2項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
5. 修繕維持積立金については、管理費とは区別して経理しなければならない。

（修繕維持積立基金）

第30条 本マンションを最初に購入するものは、修繕維持積立基金として別表5に定める金額を本マンション引渡日迄に管理組合に納付するものとする。

2. 修繕維持積立基金について、管理組合は区分所有者の譲渡ありたる場合といえどもこれを返還しない。
3. 修繕維持積立基金は前条と同様の扱いとするものとする。

（使用料）

第31条 駐車場使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という）は、管理に要する費用に充てるほか、修繕維持積立金として積み立てる。但し、駐車場使用料については管理費に優先して充当するものとする。

2. 前項の定めにかかわらず使用料の取り扱いについては、総会で別の定めをすることができる。

第6章 管 理 組 合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32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33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出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業 務)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 管理組合が管理する敷地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- (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
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- (5) 適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- (6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (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、処分及び運営
- (10) 修繕維持積立金及び修繕維持積立基金の運用
- (11) 官公署、町内会費等との渉外業務
- (12) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (13) 防災に関する業務
- (14) 広報及び連絡業務
- (15) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) その他組合の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、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。

(専門的知識を有する者の活用)

第36条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第5号の「マンション管理士」という。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

第3節 役員

(役員)

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- | | |
|------------|----|
| (1) 理事長 | 1名 |
| (2) 副理事長 | 1名 |
| (3) 会計担当理事 | 1名 |
| (4) 書記担当理事 | 2名 |
| (5) 理事 | 6名 |
| (6) 監事 | 1名 |

2. 役員は、本マンションの組合員のうちから、総会で選任するものとする。但し、欠員が生じたときは、理事会で補充できるものとする。

3. 役員は、本マンションの組合員でなければならない。但し、当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって充てることができる。

4. 理事長、副理事長 会計担当理事 書記担当理事及び監事は、役員の互選により選任する。

(役員の任期)

第38条 役員の任期は1年とする。但し、再任を妨げないが最長3年までとする。

2. 前項の規定は、任期中の決算期に関する通常総会の終結に至るまでその任期を延長することができる。

3. 役員に欠員が生じたときは、前条第2項の規定により、第53条に定める理事会で補充できるものとし、その役員等の任期は前任者の残任期間とする。

4. 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。

5. 役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。

(役員の誠実義務等)

第39条 役員は、法令、規約及び使用細則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、総会の決議に基づき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。

(理事長)

第40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。

- (1) 規約、使用細則等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
- (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、前項により原告又は被告となったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には第45条第2項及び第3項までの規定を準用する。
4. 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。
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. 理事長の勧告及び指示等については、第8章 雑則に定めるものとする。

(副理事長)

第41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。

(担当理事)

第42条 会計担当理事は、管理費等その他管理組合が取り扱うべき金銭の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

2. 書記担当理事は、理事会及び総会等の議事録作成のため書記業務を行う。
3. 各理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

(監 事)

第43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、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
3. 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

第4節 総 会

(総 会)

第44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、区分所有法第34条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、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、第46条第3項の場合を除き理事長が務める。

(招集手続)

第45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であるときは2ヶ月前）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宛先に発するものとする。但し、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、その内容を所定の提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49条第3項第1号又は第2号 同条第4号（建替え決議）に掲げる事項の決議であるときは、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) 建物につき修繕維持積立金として積み立てられている金額
6. 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該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47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（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合においては、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の総会招集権）

第46条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第48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ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 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44条第5項に係わらず、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47条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる。

2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

（議決権）

第48条 各組合員の議決権の割合は、別表第4に掲げるとおりとする。

2. 住戸1戸につき2以上の共有者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住戸を借り受けた者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を総会開会までに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49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、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（管理費、修繕維持積立金、使用料等の金額を除く。）
 - (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、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. 区分所有法第62条第1項の建替決議は、第2項にかかわらず組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
5. 前4項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
6. 第3項第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ときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第3項第2号において、敷地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ときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
8. 第3項第3号に掲げる事項の決議を行う場合には、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
9. 総会においては、第45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50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。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画

- (3) 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - (4) 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止
 - (5) 長期修繕計画の作成又は変更
 - (6) 第29条第2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維持積立金（修繕維持積立基金も含む）の取崩し
 - (7) 第29条第3項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕維持積立金の取崩し
 - (8) 修繕維持積立金の保管及び運用方法
 - (9) 第22条第2項に定める管理の実施
 - (10) 区分所有法第57条第2項及び前条第3項第3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
 - (11) 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
 - (12) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
 - (13) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
 - (14) 組合管理部分に関する新規の管理業務委託契約の締結
 - (15) 組合管理部分に関する契約条件の変更を伴う、更新時の管理業務委託契約の締結
 - (16) その他管理組合の業務に関する重要事項
- （総会の決議に代わる書面による合意）
- 第51条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。
- （議事録の作成、保管）
- 第52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、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
 - 4. 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第5節 理 事 会