

(案)

ライフコア東林間
管理組合規約

制 定 昭和51年7月24日

改 訂 平成6年8月28日

改 訂 平成25年9月29日

ライフコア東林間管理組合

目 次

ライフコア東林間管理組合規約

第1章 総 則

第 1 条	名 称	1
第 2 条	目 的	1
第 3 条	定 義	1
第 4 条	規約及び総会の決議の遵守義務	1
第 5 条	対象物件の範囲	2
第 6 条	規約及び総会の決議の効力	2
第 7 条	管理組合	2

第2章 専有部分の範囲

第 8 条	専有部分の範囲	2
第 9 条	共用部分の範囲	3

第3章 敷地および共用部分等の共用

第10条	共 有	3
第11条	共有持分	3
第12条	分割請求および単独処分 of 禁止	3

第4章 用 法

第13条	専有部分の用途	3
第14条	敷地および共用部分等の用法	4
第15条	敷地および共用部分等の専用使用权	4
第16条	看板等の設置	4
第17条	ピロティの専用使用权	4
第18条	敷地および共用部分等の第三者の使用	5
第19条	付属規程	5
第20条	専有部分の貸与	5
第21条	禁止事項	5

第5章 管 理

第1節 総 則

第22条	区分所有者の責務	6
第23条	敷地および共用部分等の管理に関する責任と負担	6
第24条	窓ガラス等の改良	6
第25条	必要個所への立入り	6
第26条	損害保険	7

第2節 費用の負担

第27条	管理組合費等	7
第28条	承継人に対する債権の行使	7
第29条	管理組合費	8
第30条	修繕積立金	8
第31条	使用料	9

第6章 管理組合

第1節 管理組合の組合員

第32条	組合員の資格	9
第33条	組合加入	9
第34条	届出義務	9

第2節 管理組合の業務

第35条	業 務	9
第36条	業務の委託等	10
第37条	専門的知識を有する者の活用	10

第3節 管理組合の役員

第38条	役 員	10
第39条	役員任期	11
第40条	役員誠実義務	11
第41条	理事長	11
第42条	副理事長	12
第43条	理 事	12
第44条	監 事	12
第45条	顧 問	12

第4節 総 会

第46条	総 会	12
第47条	招集手続	12
第48条	組合員の総会招集権	13
第49条	出席資格	14
第50条	議決権	14
第51条	総会の会議および議事	14
第52条	議決事項	15
第53条	書面による決議	16
第54条	議事録の作成、保管等	16

第5節 理事会

第55条	理事会	16
第56条	招集	16
第57条	理事会の会議および議事	17
第58条	議決事項	17
第59条	専門委員会の設置	17

第7章 会 計

第60条	会計年度	17
第61条	管理組合の収入および支出ならびに会計区分	18
第62条	収支予算の作成および変更	18
第63条	会計報告	18
第64条	管理組合費等の徴収	18
第65条	管理組合費の過不足	19
第66条	預金口座の開設	19
第67条	借入れ	19
第68条	帳票類の作成、保管	19
第69条	消滅時の財産の清算	19

第8章 雑 則

第70条	住宅管理組合	20
第71条	細則の設定	20
第72条	義務違反者に対する措置	20
第73条	理事長の勧告および指示等	20
第74条	合意管轄裁判所	21
第75条	市および近隣住民との協定の順守	21
第76条	規定外事項	21
第77条	防火管理者	21
第78条	規約原本等	21

付 則

第1条	規約の発効	22
第2条	管理組合の成立	22
別表1	対象物件の表示	23
別表2-1	建物の部分たる共用部分の区分	24
別表2-2	建物の付属物及び付属施設たる共用部分の区分	24
別表3	共用部分の持分	25
別表4	敷地及び共用部分等の専用使用权	26
別表5-1	修繕費用負担比率	27
別表5-2	その他の費用の負担比率	28
別添図1		
別添図3		

管理組合建築協定

第 1 条	総 則	2 9
第 2 条	目 的	2 9
第 3 条	新区分所有者等の当然加入	2 9
第 4 条	協定の遵守義務	2 9
第 5 条	範 囲	2 9
第 6 条	建物の改修および手続	3 0
第 7 条	共用部分等の修理	3 0
第 8 条	勧 告	3 0
第 9 条	手続および承認	3 0
第 1 0 条	禁止事項	3 0
第 1 1 条	注意事項および弁償	3 1
第 1 2 条	警告および原型への復旧	3 1
第 1 3 条	審 査	3 1
第 1 4 条	協定外の事項	3 1
第 1 5 条	協定の改廃	3 1
第 1 6 条	施行期日	3 1
別表 6	建物の改修等の区分	3 2

細 則

1. 住宅部分組合員の役員選出細則 3 3
2. 修繕委員会運営細則 3 5

別途改訂、または制定すべき細則

3. ライフコア東林間管理組合運営細則
4. 集会室使用細則
5. 有料駐車場運営細則
6. バイク駐車場運営細則
7. 浴室改造基準（未制定）
8. 自転車置場使用細則（未制定）
9. 窓ガラス等の改良工事実施細則（未制定）

ライフコア東林間管理組合規約

第1章 総 則

(名称)

第1条 本管理組合は、ライフコア東林間管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。

(目的)

第2条 この規約は、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の定めるところに従い、ライフコア東林間の管理または使用に関する事項等について定め、もって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3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) 一部共用部分 | 区分所有法第3条後段の一部の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな共用部分をいう。 |
| (7) 敷地 | 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。 |
| (8) 共用部分等 | 共用部分及び附属施設をいう。 |
| (9) 一部共用部分等 | 一部共用部分及び一部の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな附属施設をいう。 |
| (10) 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。 |
| (11) 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の遵守義務)

第4条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会（第46条に定める総会をいう。以下同じ。）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、同居する者及び店舗等に勤務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。

(対象物件の範囲)

第5条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載された敷地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

第6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7条 区分所有者は、第2条に定める目的を達成するため、管理組合を構成する。

- 2 管理組合は区分所有者全員をもって構成する。
3 管理組合は、事務所をライフコア東林間建物（以下「本件建物」という。）内に置く。
4 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8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。

- (1) 住戸番号を付した住宅（以下「住宅部分」という。）
(2) 非住宅部分
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物及び設備の帰属については、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) 給排水管、ガス管のうち主管及び電気の幹線は共用部分、支管及び分岐線は専有部分とし、その他接合部は共用部分とする。
(4) テレビ共視聴に必要なアンテナ、分配器、配管及び配線は共用部分、各戸の整合器（接続個所）は専有部分とする。
(5) 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項または前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある

部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分の範囲)

第9条 対象物件のうち共用部分等を次のとおり区分し、その範囲は別表2-1及び別表2-2に掲げるとおりとする。

- (1) 全体共用部分等（共用部分等のうち、次号に規定する部分以外の部分をいう。）
- (2) 住宅一部共用部分等（共用部分等のうち、住宅部分の区分所有者のみの共用に供せられるべきことが明らかな部分をいう。）

第3章 敷地及び共用部分等の共用

(共有)

第10条 対象物件のうち敷地及び全体共用部分等は区分所有者の共有とする。

2 住宅一部共用部分等は、住宅部分の区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第11条 各区分所有者の全体共用部分等及び住宅一部共用部分等に係るそれぞれの共有持分は、別表3に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第12条 区分所有者は、敷地また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及び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13条 住宅部分の区分所有者は、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 非住宅部分の区分所有者は、その専有部分を店舗、食堂、事務所等の用途に供するものとし、風俗営業あるいは深夜営業等の、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為をしてはならない。

3 非住宅部分の区分所有者は、その専有部分の管理または使用に関し、騒音、臭気振動等により住宅部分の区分所有者の住宅の良好な居住環境を害しないよう注意しなければならない。

(敷地及び共用部分等の用法)

第14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。

(敷地及び共用部分等の専用使用权)

第15条 区分所有者は、対象物件のうち別表4に掲げる敷地及び共用部分等の一部（以下「別表4に掲げる専用使用部分」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別表4に掲げる専用使用部分を使用することができる。

(看板等の設置)

第16条 非住宅部分の区分所有者及びその占有者は、営業上必要な看板等を別表4に掲げる共用部分等の一部に設置することができる。

2 当該看板等の設置にあたっては、建物の美観、調和等に十分配慮をなものとし、取付け、掲出または除去にあたっては、管理組合への届出を必要とする。

3 当該看板等の日常の維持管理、修繕、除去等は当該非住宅部分の区分所有者及びその占有者がその責任と負担においてこれを行う。

4 理事長（第41条に定める理事長をいう。以下同じ。）は、管理組合が当該看板等の取付け等が建物の美観を損ねると認めるときは、当該非住宅部分の区分所有者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更を求めることができる。

5 前4項の事項については、別に看板等設置規定を定めるものとする。

(ピロティの専用使用权)

第17条 管理組合は、本件建物内ピロティ部分について、別表4に掲げるとおり、特定の区分所有者に駐車場及び駐輪場として使用させることができる。

2 前項に掲げる駐車場の使用者は住宅部分の区分所有者でなければならない。ただし、駐輪場についてはこの限りではない。

3 第1項に掲げる駐車場及び駐輪場の使用者は、理由の如何にかかわらずその権利を第三者に転貸、または譲渡してはならない。

4 第1項に掲げる駐車場及び駐輪場の使用者は、別に定めるところにより、管理組合に使用料を納入しなければならない。

5 駐車場及び駐輪場の使用に関する事項の詳細については、それぞれの使用細則を別途定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第18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使用させることができる。

(1) 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 管理業務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条第六号の「管理事務」をいう。）を受託し、または請負った者

(2) 住宅専用電気室 東京電力株式会社

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。

（付属規程）

第19条 対象物件の使用については、別に使用細則等の付属規程を定めるものとする。

（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、この規約及び付属規程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付属規程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付属規程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。

（禁止事項）

第21条 区分所有者は、あらかじめ書面による管理組合の承認を得ずに、次に掲げる行為をしてはならない。

(1) 共用部分等に対する修理、改造、改築、その他原状を変更すること

(2) 建物の外観及び構造を変更すること

(3) バルコニーに物置を設置すること、ならびにバルコニーに造園のための土量を搬入すること。ただし、搬出入の容易な植木鉢またはフラワーボックスの持込みはこの限りではない。

(4) 共用部分等に看板、掲示板、広告、標識の設置等工作物を築造し、または窓ガラスに文字等を書込むこと

(5) 電気、ガス、給排水の設備の容量に影響を及ぼす諸機械器具を新設、付加、除去または変更すること

(6) 大型の金庫その他の重量物を建物内に搬入すること

(7) 多量の爆発性、引火性のある物品または危険、不潔、悪臭等のある物品

を建物内に搬入すること

- (8) 振動、騒音、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為をすること
- (9) 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること
- (10) 駐車場及び駐輪場以外の場所に駐車または駐輪すること
- (11) 階段室、その他、管理組合が禁止する共用の場所へ私物を置くこと
- (12) ごみ等を投棄、または放置すること
- (13) その他共用部分等の使用または保存に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をすること

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第22条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第23条 敷地及び全体共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体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24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、防音また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 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実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要個所への立入り)

第25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において、

他の者が管理する専有部分また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個所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第26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

(管理組合費等)

第27条 区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充当するため、次の費用（以下「管理組合費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

(1) 管理組合費

(2) 修繕積立金

- 2 管理組合費の額については別に定める。
- 3 住宅部分の区分所有者が納入する修繕積立金の額は別に定める。
- 4 非住宅部分の区分所有者が納入する修繕積立金の額は別表5-1に定める共用部分等に係る修繕費用の負担比率に基づいて算出する。
- 5 大規模な修繕等（資本的支出を含む）により多額の費用を必要とする場合で第1項第2号の修繕積立金を充当しても費用の不足を来す場合は、当該不足額について、住宅部分区分所有者は住宅部分の共有持分の割合に従って計算した額を、また非住宅部分区分所有者は第4項と同様に計算した額を、それぞれ負担するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 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使することができる。

(管理組合費)

第29条 管理組合費は、敷地及び全体共用部分等の次の各号に掲げる管理に要する経費に充当する。

- (1) 管理要員人件費
- (2) 共用設備の保守維持及び運転費
- (3) 備品費、通信費その他の事務費
- (4) 全体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) 管理組合の運営費
- (9) 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- (10) 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必要な費用
- (11) 公租公課
- (12) その他敷地及び全体共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第30条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別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) 敷地及び全体共用部分等の変更または処分
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査
- (5) その他敷地及び全体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。）また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。）の設立の認可または円滑化法第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また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 管理組合は、第1項各号の経費にあ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あてることができる。

4 修繕積立金については、管理組合費とは区別して経理しなければならない。

(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、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。

第6章 管理組合

第1節 管理組合の組合員

(組合員の資格)

第32条 管理組合の組合員（以下この章において「組合員」という。）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。

(組合加入)

第33条 組合員の資格を有する者は、事由の如何を問わず組合に当然加入するものとする。

(届出義務)

第34条 新たに組合員の資格を取得しまたは喪失した者は、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35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52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（第23条第1項により専用使用权を有する者が、当該専用使用部分について、その責任と負担において行う行為を除く。）
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 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
- (4) 区分所有者が管理する専有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

- (5) 敷地及び全体共用部分等の変更、処分及び運営
- (6) 管理費等の徴収、保管、経理等の会計
- (7) 修繕積立金の運用
- (8) 官公署、町内会等との渉外業務
- (9) 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- (10) 防災に関する業務
- (11) 広報及び連絡業務
- (12) 長期修繕計画書の作成または変更に関する業務、及び長期修繕計画書の管理
- (13) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- (14) 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
- (15) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- (16) 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
- (17) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (18) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、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、または請負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第37条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に、管理組合の運営その他マンション管理に関して助言、指導その他の協力を求めることができる。

第3節 管理組合の役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長 1名
- (3) 会計担当理事 2名
- (4) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）

10名

(5) 監事 1名

(6) 顧問 1名

- 2 前項に掲げる役員は、管理組合の総会（以下「総会」という。）において、住宅部分組合員より10名（含む監事1名）、非住宅部分組合員より1名をもってこれを選任する。
- 3 住宅部分組合員の理事の議決権は各1個とし非住宅部分組合員の理事の議決権は4個とする。
- 4 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選出する。
- 5 顧問は、前任の理事長がその任にあたる。
- 6 第2項に掲げる住宅部分組合員の役員選出方法については、細則に定める。

（役員の任期）

- 第39条 役員の任期は、毎年10月1日から翌年9月30日までとする。ただし、再任を妨げない。
- 2 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。
 - 4 役員が組合員でなくなった場合においては、その役員はその地位を失う。

（役員の誠実義務等）

- 第40条 役員は、法令、規約、付属規程、なら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しなければならない。
- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に应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41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、付属規程、または総会も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、または解雇すること
- 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、第46条に定める総会において、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行わなければならない。
 - 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。

(副理事長)

第42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43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 会計担当理事は、管理組合費等及び第31条に定める使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第44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、第46条に定める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。

(顧問)

第45条 顧問は、理事長の求めを得て理事会へ出席し、管理組合の運営ならびに業務執行のうえで必要な助言を与えるものとする。

第4節 総会

(総会)

第46条 総会は全組合員で組織する。

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回新会計年度開始後2ヶ月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合においては、理事会の決議を経て、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。

(招集手続)

第47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宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の住宅部分または非住宅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51条第3項第1号、第2号もしくは第4号に掲げる事項の決議または同条第5項の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 建替え決議を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7 第49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48条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第50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の日から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46条第5項にかかわらず、議長は、総会に出席した組合員（書面また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。

(出席資格)

第49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 区分所有者の承認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50条 組合員は、その所有する住宅部分1戸につき各1個及び非住宅部分につき50個の議決権を有する。総議決権数は185個とする。

- 2 住宅部分または非住宅部分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1の組合員とみなす。
- 3 前項により1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、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員または代理人は、代理権を証明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51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5分の3以上で決する。
- 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、変更または廃止

(2) 敷地及び全体共用部分等の変更（その形状また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、または第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 前項1号にかかわらず、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者またはその議決権の4分の1を超える議決権を有する者

が反対したときはすることができない。

- 5 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。
- 6 前5項の場合において、書面また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、規約の変更が一部の組合員の権利に特別な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。
- 8 第3項第2号において、敷地及び全体共用部分等の変更が、専有部分また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また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または占有者に対し、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47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52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) 管理組合費等及び専用使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約及び付属規程の制定、変更または廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第30条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれにあてるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (7) 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画または設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- (8) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (9) 第23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号の訴えの提起なら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) 役員の解任ならびに役員活動費の額及び支払方法
- (14) 管理組合の行う組合管理部分に関する管理委託契約の締結

(15) 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53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理事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、組合員または利害関係人の書面による請求があったときは、これ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。

(書面による決議)

第54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。

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55条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第56条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が4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おいては、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続きについては、第47条（建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第7項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第57条 理事会は、理事の半数以上の出席をもって成立し、その議事は出席理事の3分の2以上で決する。

2 議事録については、第54条(第4項を除く)の規定を準用する。ただし、第54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。

3 理事長は、会議の都度議事録作成のため、理事の中から書記を指名することができる。

4 理事は、その都合により、配偶者または一親等の親族を理事会に代理出席させることができる。

5 前項の代理出席者は、当該理事会における会議において、理事としての資格を有する。

(議決事項)

第58条 理事会は、この規約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) 規約及び付属規程等の制定、変更または廃止に関する案
- (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16条に定める承認または不承認
- (6) 第62条第3項に定める承認または不承認
- (7) 第64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の法的措置
- (8) 第73条に定める勧告または指示等
- (9) 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第59条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査または検討させることができる。

2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。

第7章 会 計

(会計年度)

第60条 管理組合の会計年度は、毎年8月1日から翌年7月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出ならびに会計区分)

第61条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理組合費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条、第30条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。

2 第1項の管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

(1) 一般会計（管理組合費、及び第31条に定める使用料に関する会計をいう。以下同じ。）

(2) 修繕積立金会計（修繕積立金に関する会計をいう。以下同じ。）

(収支予算の作成及び変更)

第62条 理事長は、一般会計及び修繕積立金会計の毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を受けなければならない。

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、その承認を受けなければならない。

3 理事長は、第60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、経常的であつて、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 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとする。

(会計報告)

第63条 理事長は、一般会計及び修繕積立金会計の毎会計年度の収支決算案を管理組合の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。

(管理組合費等の徴収)

第64条 管理組合は、第27条に定める管理組合費等及び第31条に定める使用料について、区分所有者が各自開設する管理組合指定の預金口座から自動引落しの方法により第66条に定める口座に受け入れることとし、当月分を当月

の27日までに一括して徴収する。ただし非住宅部分の区分所有者については、管理組合は別途請求書を発行し、所定の期日までに徴収しなければならない。

2 前項以外に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。

3 区分所有者が所定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その期日の翌日から起算して支払日まで年利12%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用を加算して、その区分所有者に対して請求することができる。

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講ずることができる。

5 前項の遅延損害金は、第29条に定める費用に充当する。

6 区分所有者は、納付した管理組合費等及び第31条に定める使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

(管理組合費等の過不足)

第65条 収支決算の結果、管理組合費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理組合費に充当する。

2 管理組合費等に不足を生じた場合には、管理組合は区分所有者に対し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66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67条 管理組合は、第29条及び第30条第1項に定める業務を行なうため必要な範囲内において、借り入れをすることができる。

(帳票類の作成、保管)

第68条 理事長は、管理組合の会計帳簿、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、区分所有者また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。

(消滅時の財産の清算)

第69条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第11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

(住宅管理組合)

第70条 住宅部分区分所有者は、第10条第2号に定める住宅一部共用部分等を管理し、かつこれらの共同使用にともなう共同利益を維持する上で必要な協議及び業務を行なうために、区分所有法第3条の定めるところにより、住宅部分区分所有者のみによる住宅管理組合を結成することができる。

2 当該住宅管理組合の役員は、第38条第1項により住宅部分組合員の中から選出された役員が兼務するものとする。

3 前項において、役員の職務、任期等及び理事会ならびに総会については第6章を準用する。

4 当該住宅管理組合において審議される事項が本件建物全体に係るものであるときは、事前に非住宅部分区分所有者と協議するものとする。

(細則の設定)

第71条 この規約に定めるもののほか、管理組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定める。

(義務違反者に対する措置)

第72条 区分所有者または占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理また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また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講ずることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第73条 区分所有者もしくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約または付属規程に違反したとき、または対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行なったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のため必要な勧告または指示もしくは警告を行なうことができる。

2 区分所有者は、その同居人またはその所有する専有部分の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為を行なった場合は、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 区分所有者が、この規約もしくは付属規程に違反したときまたは区分所有者もしくは区分所有者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

なったときには、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講ずること

(2) 敷地及び共用部分等について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告または被告となること、その他法的措置を講ずること

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29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、原告また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47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74条 この規約に関する管理組合と管理組合の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。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第75条 区分所有者は、管理組合が相模原市また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。

(規約外事項)

第76条 規約及び付属規程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、付属規程または法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(防火管理者)

第77条 理事長は、消防法所定の防火管理者を選任する。

2 消防庁から防火管理者に指示された事項は、理事長が理事会または総会にはかり、これを処理する。

(規約原本等)

第78条 この規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を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、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧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し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者また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。）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の保管場所を掲示しなければならない。

付 則

（規約の発効）

第1条 この規約は平成25年9月29日から効力を発する。

（管理組合の成立）

第2条 管理組合は、昭和51年7月24日の設立総会において成立したものである。

別表 1 対象物件の表示

物件名		ライフコア東林間	
敷 地	所在地	(登記簿) 神奈川県相模原市上鶴間 7 丁目 5 8 4 5 番地 - 6 0	
		(住居表示) 神奈川県相模原市南区上鶴間 7 丁目 8 番 1 号	
	面積	5,589.24㎡(建築確認上の面積は7,006.74㎡)	
	権利関係	所有権	
建 物	構造等	鉄筋コンクリート造 地上 6 階塔屋 1 階建共同住宅・非住宅 床面積 13,938.75㎡ 建築面積 3,949.86㎡	
	専有部分 (公簿)	延床面積 住宅部分 7,650.95㎡	延床面積 非住宅部分 2871.14㎡
付 属 施 設	駐車場施設、外灯設備、案内板、共用水栓及び屋外給水配管設備、汚水本管 雨水排水管及び排水溝、樹木その他の植栽物、屋外の電気配線、電話配線 住宅用自転車置場、非住宅用自転車置場、広告塔等建物の付属する施設		

別表 2-1 建物の部分たる共用部分の区分

区 分		建物の部位及び付属施設等
共 用 部 分	全体 共用部分	躯体、基礎部分、内外壁、界壁、床スラブ、屋上、自家用電気室 その他住宅一部共用部分に属さない建物の部分、管理室、管理用 倉庫及びそれらの付属物、集会室
	住宅一部 共用部分	住宅用受水槽室、住宅用ポンプ室、玄関ホール、エレベーターホ ール、エレベーター室、住宅用ごみ置場、中廊下(2階～6階) 階段、住宅専用電気室、バルコニー

別表 2-2 建物の付属物及び付属施設たる共用部分の区分

区 分		付属施設等
共 用 部 分	全体 共用部分	避雷針、テレビ共聴施設、各種配線設備、各種配管設備、散水栓 消防設備、浄化槽跡、その他住宅一部共用部分に属さない建物の 付属物 駐車場施設（ピロティ内駐車場施設を除く）、外灯設備、案内板 共用水栓及び屋外付給水配管設備、汚水本管、雨水排水管及び排 水溝、樹木その他の植栽物、屋外の電気配線、電話配線及びこれ に付属する施設
	住宅一部 共用部分	ピロティ内駐車場施設、住宅用受水槽設備、住宅用給水ポンプ、 住宅用電気設備、エレベーター設備、住宅用ガス設備、住宅一部 共用部分の共用灯設備、掲示板、住宅用集合郵便受箱、住宅用自 転車置場

(注) 下記の付属設備及び付属施設は、非住宅部分区分所有者の専有部分、専有施設とする。

非住宅用受水槽、高架水槽、非住宅用揚水ポンプ、冷暖房設備、クーリング
タワー、非住宅用照明設備、広告灯、外灯、案内モニュメント、非住宅用パ
イプスペース、空調設備、空調・冷凍機械室、発電機室、スプリンクラー、
スプリンクラー用送水口、消火栓ポンプ、パラソル等一式

別表 3 共用部分の持分

区 分	持分 %	
	住宅部分	非住宅部分
全体共用部分等のうち 自家用電気室及び受変電設備を除く部分	73	27
全体共用部分等のうち 自家用電気室及び受変電設備	5	95
住宅一部共用部分等	100	—
非住宅部分	—	100
浄化槽跡	50	50
(注) 住宅部分の持分について、住宅各戸の持分はそれぞれの専有面積割合による。		

別表 4 敷地及び共用部分等の専用使用権

専用 使用部分 区 分	位 置	専用使用権者	用 法	期 間	条 件
バルコニー	各専有部分に接するバルコニー	当該専有部分の区分所有者	通常のバルコニーとしての用法	区分所有権存続中	無償
パイプスペース	各専有部分に接するパイプスペース	同上	パイプスペースとしての用法	同上	同上
玄関扉 窓枠、窓ガラス シャッター	各専有部分に付属する玄関、窓	同上	それぞれの通常の用法	同上	同上
敷地	別図3(A)の部分	住宅部分の区分所有者	通路としての用法	同上	同上
敷地	別図3(B)の部分	同上	駐車場、自転車置場としての用法	同上	有償
敷地	別図3(C)の部分	非住宅部分の区分所有者	通路、自転車・乳母車等の置場としての用法	同上	無償
敷地	別図3(D)のうち◎と●の部分	同上	外灯及びモニュメントの設置場所としての用法	同上	同上
非住宅用ダクト・煙突	西側エレベーター塔屋内	同上	通常のダクト・煙突としての用法	同上	同上
1階屋上		住宅部分の区分所有者	屋上広場としての通常の用法	同上	同上
1階屋上	1階屋上南側	同上	自転車置場としての用法	同上	有償
住宅用倉庫室及び倉庫	3階～6階の倉庫室内	当該倉庫扉表示番号と同じ住戸番号の区分所有者	倉庫としての通常の用法	同上	無償
住宅用高置水槽設置跡	6階屋上	住宅部分の区分所有者	追って定める	同左	同左
住宅用共同アンテナ設置場所	6階屋上	同上	共同アンテナ設置場所としての用法	同上	無償
非住宅用クーリングタワー等の設置場所	6階屋上及び別図(1)に示す部分	非住宅部分の区分所有者	クーリングタワー送風機及び接続配管の設置場所としての用法	同上	同上
非住宅用高架水槽設置場所	6階屋上	同上	高架水槽設置場所としての用法	同上	同上

注1) 別図3(C)部分は、非住宅部分区分所有者の専用使用部分とし、特に歩道部分は店舗等への来客の通路及び自転車、乳母車等の置場として来客のサービスの用に供するものとする。非住宅部分区分所有者が同部分を販売活動の目的に使用する場合はあらかじめ管理組合に届け出なければならない。

2) 別図3(B)部分の使用に係る使用料収入は、第31条に定めるところにより管理組合費に充当し、住宅部分区分所有者に帰属する。

別表 5-1 修繕費用負担比率

名 称	基 準	負担比率 %	
		住宅	非住宅
建物躯体	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
外壁	同上	73	27
1階屋上防水工事	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
1階屋上塗装工事	住宅部分の専有面積比	100	—
6階屋上	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
防火水槽	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
避雷針	同上	73	27
火災報知設備	1階部分 非住宅の専有面積持分比	—	100
	2～6階部分 住宅部分の専有面積比	100	—
バルコニー	住宅部分の専有面積比	100	—
住宅用駐車場設備	同上	100	—
自家用受変電設備	住宅・非住宅の設備負荷容量比	5	95
集会室	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
管理員室および 管理事務室	同上	73	27
パイプスペース	同上	73	27
給水管引込設備	同上	73	27
ガス管引込設備	同上	73	27
雨水管設備	同上	73	27
電気幹線引込設備	同上	73	27
電話配線引込設備	同上	73	27
排水管敷地内末端 設備	同上	73	27
浄化槽跡諸設備		50	50

- 注 1) 上記一覧表に記載されていない共用部分等については、住宅・非住宅の専有面積持分比に基づくものとする。
- 2) 上記一覧表に記載されている各設備に付属する一切の設備は、当該設備の負担比率に基づくものとする。
- 3) 住宅一部共有部分等については、住宅部分の専有面積比に基づき住宅部分区分所有者が負担するものとする。
- 4) 非住宅部分等については、非住宅部分区分所有者の負担とする。
- 5) その他の事項については、その都度管理組合において協議の上決定するものとする。

別表5-2 その他の費用の負担比率

項 目	基 準	負担比率 %	
		住 宅	非住宅
保険料・火災保険	住宅・非住宅の専有面積持分比	73	27
管理組合運営に必要な会議連絡費用	同 上	73	27

注1) 管理組合全体に必要な管理組合費で、上記の表に記載されていない項目については、住宅・非住宅部分の専有面積持分比に基づくものとする。

2) 住宅部分区分所有者にとってのみ必要な費用は、住宅部分管理組合員の積立てる管理組合費より取り崩すものとする。

制定 平成6年8月28日

改訂 平成25年9月29日

管理組合建築協定

(総則)

第1条 管理組合建築協定（以下「本協定」という。）は、ライフコア東林間内の建物（以下「本件建物」という。）及び土地、その他の工作物の使用及び改修等について、区分所有者及び居住者の守るべき事項を定める。

2 本協定は、ライフコア東林間管理組合規約（以下「管理組合規約」という。）の付属規程として同規約を構成する。

(目的)

第2条 本協定は、本件建物の使用等に関して一定の基準を定めることにより、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。

(新区分所有者等の当然加入)

第3条 新たに区分所有者となった者及び居住者は、管理組合規約第33条により、区分所有権の新譲受人または特定承継人としてこの協定に加入しなければならない。

(協定の遵守義務)

第4条 区分所有者及び居住者は、第2条の目的を理解し、本協定を誠実に遵守しなければならない。

(範囲)

第5条 本協定において、建物の改修及び土地の使用等に関し定める事項は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 本件建物の改造及び大修理。ただし、木部造作及びこれと同程度の軽易な改築、原状回復のための修理及び模様替を除く。
- (2) 共用部分及び付属施設（以下「共用部分等」という。）の改築、修理及び塗装
- (3) アンテナ、小禽舎、その他近隣の住宅及び環境に影響を及ぼすものの設置等
- (4) 本件建物内の敷地及び建物の共用部分の使用
- (5) 管理組合規約第24条第2項で行う工事

(建物の改修及び手続)

第6条 各区分所有者が行う建物の改築及び修理は、建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床及び梁をいう。）に影響を及ぼさない範囲内にとどめなければならない、その区分及び手続は別表6に定めるところによる。

2 前項の改築及び修理において、主要構造部の穿孔及び切欠き等はその規模の如何によらず行なってはならない。

(共用部分の修理等)

第7条 共用部分及び共用施設の修理については、次の各号に定めるところによる。

(1) 住宅部分区分所有者は、管理組合同規約第11条に定めた住宅部分共用部分、共用施設の持分比例により、修繕費を共同で負担する。ただし、全体共用部分、共用施設の修繕費用については管理組合同規約別表5-1に定める負担比率に基づき、住宅部分区分所有者と非住宅部分区分所有者はそれぞれの負担額を共同で負担するものとする。

(2) 建物の外周壁、階段室の壁及び手摺ならびに各住宅の玄関扉及びバルコニー、メーターボックス等の鉄部塗装は、建物の調和を損なわない範囲において、統一色彩とし、区分所有者で協議して実施し、その費用は共同で負担する。

(勧告)

第8条 理事長は、本件建物内の環境を維持改善するためにその必要を認めるときは、前条に定める共用部分の修理等の実施について、関係区分所有者に勧告することができるものとし、勧告を受けた区分所有者は、勧告を受けた日から1カ月以内に必要な修理等に着手しなければならない。

(手続及び承認)

第9条 区分所有者は、この協定に基づく住宅及び非住宅の改修工事等を実施しようとする場合には、別表6の区分にしたがって所定の届出を行ない、管理組合の承認を得なければならない。

(禁止事項)

第10条 この協定において、次の各号に掲げる事項は禁止する。

(1) 増築

(2) 主要構造に悪影響を及ぼす行為

(3) 出窓の新設

(4) 敷地の個人使用

(注意事項及び弁償)

第11条 改築その他工事の施工にあたって、区分所有者及び居住者は次の各号に掲げる事項に注意し、事故があったときは責任をもって復旧し、または弁償しなければならない。

(1) 材料及び残材の運搬等により共用部分及び共用物を毀損または汚損しないこと。

(2) 敷地内に材料及び残材を放置しないこと。

(3) 他の区分所有者及び居住者に迷惑を及ぼさないように工事人等の言動を規制すること。

(警告及び原型への復旧)

第12条 理事長は、区分所有者が本協定に違反した場合は、次の規定によりそれぞれ警告または撤去、原型への復旧を求めるものとする。

(1) 第9条の手続きを怠り、無断で工事を実施したときは警告する。

(2) 本協定に違反したときは本協定の基準に従いその施工を変更させる。

(3) 第10条の禁止事項を犯したときは、理由の如何を問わず一定の期間内に原型に復旧させる。

(4) 前項の原型復旧または施工の変更等にもなう費用は、すべて違反した者の負担とする。

(審査)

第13条 第9条の手続きにより理事会の承諾を得た工事等であっても、その工事等の実施中または完了後において、理事長が必要と認めたときは、それらの工事について審査することがある。

(協定外の事項)

第14条 本協定に疑義を生じたとき、または本協定に定めない事項については理事会の決議によるものとする。

(協定の改廃)

第15条 この協定の改廃は、管理組合総会の決議により行なう。

(施行期日)

第16条 本協定は、平成25年9月29日より施行する。

別表6 建物の改修等の区分

項 目	内 容	実施手続
改造・大修理等	リビングルーム、居間等の移動(間仕切り撤去)及びこれに準じるもの	下記に示す「手続及び承認」に従うこと
改修・修理・改変等	浴室・床等の改修・改変及びシステムキッチンの導入またはそれに準じるもの	浴室の改修は別に定める「浴室改造基準」に従うこと その他の個所の改修等を行なう場合は改修・改変届出書を提出すること
模様替等	現状回復のための軽易な内装替等	届出不要

手続及び承認

上記の改造または大修理等に該当する工事を行なう場合は、次に定める書類を作成し、原則として当該工事等の実施3週間前までに管理組合に提出の上、書面による理事長の承認を得なければならない。

(1) 理由書 2通

(2) 設計図 2通

縮図は50分の1または100分の1、配置図は平面に記入のこと。

(3) 仕様書 2通

(4) 承諾書 2通

隣接(両隣及び上下)または理事長が指定する関係区分所有者及び居住者の承諾書

別添図 1



