

目 次

びゅうパーク南仙台管理規約

第1章 総則（第1条～第6条）	1
第2章 専有部分等の範囲（第7条、第8条）	2
第3章 敷地及び共用部分等の共用（第9条～第11条）	3
第4章 用法（第12条～第21条）	3
第5章 管理	
第1節 総則（第22条～第26条）	7
第2節 費用の負担（第27条～第32条）	8
第6章 管理組合	
第1節 組合員（第33条、第34条）	10
第2節 管理組合の業務（第35条～第37条）	11
第3節 役員（第38条～第44条）	12
第4節 総会（第45条～第53条）	14
第5節 理事会（第54条～第58条）	19
第7章 会計（第59条～第68条）	20
第8章 雑則（第69条～第76条）	22
附則.....	25

びゅうパーク南仙台管理規約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、びゅうパーク南仙台（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。

(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 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。
- (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 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敷地及び共用部分等の部分をいう。
- (10) 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。
 - ア 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
 - イ 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
- (11) 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。

(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に定める事項を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び総会の決議の効力)

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 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって「びゅうパルク南仙台管理組合」（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 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) 出窓、窓枠、窓ガラス、網戸及び面格子は、専有部分に含まれないものとする。

(4) 1階住戸の床下収納庫及び堀ごたつは、専有部分とする。

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。

(共用部分等の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

2 前項のうち、管理事務室、管理員休憩室、管理用倉庫、集会室（キッズルーム含む）、塵芥集積所、トランクルーム、設備棟（受水槽室、ポンプ室、発電機室、配電盤室、自家用電気室、電気室）及び防災用備蓄庫を規約共用部分とする。

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、別表第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、区分所有者から専有部分の貸与を受けた者、区分所有者から専有部分の管理又は使用収益を受託した者及びその他の関係人は、その専有部分を次の各号に定める用途に供してはならない。

- (1) 宿泊料その他の対価を受けて不特定多数の人の宿泊の用（いわゆる「民泊」）に供すること。
- (2) その専有部分の居室に、親族に該当しない複数の他人同士の住居、宿泊又は滞在の用（いわゆる「シェアハウス」）に供すること。
- (3) 週単位又は月単位の短期の賃貸借契約により、いわゆる「ウィークリーマンション・マンスリーマンション」の用に供すること。

- 3 理事長は、専有部分の用途につき前項各号の疑いがある場合には当該専有部分に立ち入りを請求し、その他必要な調査を行うことができる。
- 4 前項により立ち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。
- 5 理事長は、専有部分の用途が第2項に違反すると認めるときは、理事会の決議を経て、その是正のための指示、勧告その他法的措置を含む必要な措置をとることができる。
- 6 理事長は、前項の措置に要した費用（弁護士費用を含む）を当該区分所有者に請求できる。

(敷地及び共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第 14 条 区分所有者は、別表第 4 に掲げるバルコニー、室外機置場、ルーフバルコニー、1 階住戸専用庭、窓枠、窓ガラス、面格子、網戸、玄関扉、出窓、門扉、ポーチ、集合郵便受、トランクルーム、1 階住戸専用駐車場（以下この条、第 23 条及び別表第 4 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 前項のうちルーフバルコニー、1 階住戸専用庭、トランクルーム、1 階住戸専用駐車場については、これらの使用の有無にかかわらず、別表第 5 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。

(駐車場の専用使用権)

第 15 条 管理組合は、駐車場（1 階住戸専用駐車場は除く）について、特定の区分所有者に対し駐車場使用契約により専用使用権を設定することができる。

- 2 駐車場について専用使用権を有している者は、別表第 5 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い専用使用権も消滅する。
- 4 前項にかかわらず、当該譲渡又は貸与の相手方がその専有部分に居住する親族であるときは、当該親族は、当該駐車場を専用使用することができる。

(駐輪場及びバイク置場の使用)

第 16 条 管理組合は、駐輪場及びバイク置場について、特定の区分所有者又は占有者に対し、駐輪場及びバイク置場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐輪場及びバイク置場を使用する者は、別表第 5 に定めるところにより、管理組合に専用使用料を納入しなければならない

(敷地及び共用部分等の第三者の使用)

第 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で使用させることができる。

- (1) 管理事務室、集会室（キッズルーム）内倉庫、地下 1 階倉庫、その他対象物件の管理の執行上必要な施設及び備品等 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
- (2) 電気室、配管配線埋設部分の敷地 対象物件に電気を供給する設備を維持し、及び運用する事業者

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地及び共用部分等（専用使用部分を除く。）の一部について、第三者に使用させることができる。

（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。）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 54 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、修繕等の箇所に立ち入り、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 区分所有者は、その専有部分を第 12 条第 2 項に定める用途に使用する目的で、修繕等をしてはならない。

（使用細則）

第 19 条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

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（第 19 条に基づき制定されたすべての細則をいう。以下同じ。）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 区分所有者は、その専有部分を第 12 条第 2 項に定める用途として使用する者又は同時に複数の者に貸与してはならない。
- 4 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、第 2 項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) 契約の相手方が反社会的勢力（暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人（「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」（平成 19 年 6 月 19 日 犯罪対策閣僚会議）をいう。以下同じ。）ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約すること。
 - (2) 契約の相手方が反社会的勢力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。
- 5 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の提出をするとともに、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力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。
- 6 第 1 項の第三者が使用した水道使用料金は、貸与した区分所有者の預金口座より第 63 条で定めた管理費等の徴収方法によるものとする。
- 7 前項の水道使用料金は、管理組合に対し区分所有者の債務とする。

（反社会的勢力の排除責任）

第 21 条 区分所有者は、反社会的勢力にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら反社会的勢力となり、その専有部分を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点として使用し、もしくは次の各号に列挙する行為をし、又はさせてはならない。

- (1) 本マンション内への反社会的勢力の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、代紋、提灯、その他これに類する物件の掲示又は搬入。
 - (2) 本マンション内に反社会的勢力を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
 - (3) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物破損、逮捕監禁、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は占有者におけるこれらの行為の実行。
 - (4) 本マンション内又は本マンションに近接する場所における、粗野又は乱暴な言動により、他の居住者、管理者、出入者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為又は占有者におけるこれらの行為。
- 2 区分所有者が前項の規定に違反したとき又は前条第 1 項から第 5 項の違反により第三者に被害を及ぼしたときは、当該区分所有者は、当該行為の排除と被害者に対する賠償の責を負わな

ればならない。

- 3 区分所有者が第1項の規定に違反したときは、総会の決議に基づき、当該区分所有者に対してその全面的使用禁止を請求することができる。

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 前項に基づき行う、専有部分の給排水管・給湯管・ガス管又は各種配線の更新工事については、総会の決議を経て、管理組合がその責任と負担において、劣化診断調査を含め計画修繕としてこれを実施することができる。
- 4 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。
- 5 前項の申請及び承認の手続については、第18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23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。
- 6 第4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。
- 7 理事長は、災害等の緊急時においては、総会又は理事会の決議によらずに、敷地及び共用部分等の必要な保存行為を行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第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、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合が

その責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2 区分所有者は、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該区分所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3 前項の申請及び承認の手続については、第 18 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「第 24 条第 2 項の工事」と、同条第 6 項中「第 1 項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第 24 条第 2 項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

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内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。
- 5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 26 条 区分所有者は、管理組合が対象物件に対する次の損害保険契約を締結することを承認する。

- (1) 共用部分等の火災保険
 - (2) 施設賠償責任保険
 - (3) 個人賠償責任保険 (第 1 号に掲げる火災保険の特約として付保する場合に限る)
 - (4) 地震保険
 - (5) 共用部分等に係るその他の損害保険
- 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 27 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) 修繕積立金

(3) 組合費

2 管理費及び修繕積立金の額については、各区分所有者の共有持分に応じて算出し、組合費の額については、各区分所有者が所有する住戸の数に応じて算出するものとする。

(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及び第 32 条に定める使用料は、区分所有者の特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第 29 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) 管理員人件費

(2) 公租公課

(3) 共用設備の保守維持費及び運転費

(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、消毒費及び塵芥処理費

(8) 管理委託費

(9) 専門的知識を有する者の活用に要する経費

(10) 管理組合の運営に要する費用

(11) その他第 35 条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

第 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立てるものとする。

2 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) 敷地及び共用部分等の変更

(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となる事項の調査

(5) 第 23 条第 3 項による修繕

(6) 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場合

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。

- 4 第 2 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、修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 5 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。
- 6 第 2 項にかかわらず、管理組合が第 23 条第 3 項に基づき行う修繕において、区分所有者が、専有部分の修繕を先行して実施した場合、理事会の決議に基づき、修繕積立金を当該区分所有者への補償に充てることことができる。ただし、間取り変更など区分所有者の都合による修繕に関してはこの限りでない。
- 7 修繕積立金については、管理費及び組合費とは区分して経理しなければならない。

（組合費）

第 31 条 組合費は、次の各号に掲げる管理組合及び自治会等の運営に要する経費に充当する。

- (1) 理事会及び総会に要する費用
- (2) 自治会活動費等

（使用料等）

第 32 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料並びにその他収益（以下「使用料等」という。）は、第 27 条に定める管理費に充当するほか、修繕積立金として積立てることができる。

第 6 章 管理組合

第 1 節 組合員

（組合員の資格）

第 33 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 34 条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に

届け出なければならない。

第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。

- (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51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及び長期修繕計画書の管理
- (4) 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、地震保険その他の損害保険に関する業務
- (8) 備蓄物の保管及び管理

- (9) 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
- (10) 敷地及び共用部分等の変更及び運営
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
- (13) 官公署、自治会等との渉外業務
- (14) 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
- (15) 広報及び連絡業務
- (16) 管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (17) 収益業務
- (18) その他建物並びにその敷地及び附属施設の管理に関する業務

(業務の委託等)

第36条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第8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。

(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5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、助言、指導その他の援助を求めることができる。

第3節 役員

(役員)

第38条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長 1名
- (2) 副理事長 2名以内
- (3) 会計担当理事 2名以内
- (4) 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。) 6名以上10名以内
- (5) 監事 1名

2 理事及び監事は、総会の決議によって、次に掲げる資格を有する者のうちから選任し、又は解任する。

(1) 理事 現に居住する区分所有者又は現に居住する配偶者(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。以下同じ。)もしくは現に居住する1親等以内の親族

(2) 監事 区分所有者

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、次に掲げる資格を有する理事のうちから選任し、又は解任する。

(1) 理事長 現に居住する区分所有者で、理事経験1年以上の者

(2) 副理事長 現に居住する区分所有者

(3) 会計担当理事 現に居住する区分所有者又は現に居住する配偶者もしくは現に居住する1親等以内の親族

ただし、1名は、現に居住する区分所有者に限る

4 理事会は、必要に応じて顧問及び防火管理者を置くことができる。

5 顧問及び防火管理者は、理事会の決議によって、指名した者とする。

6 理事と監事は兼任することができない。

(役員等の任期)

第39条 役員等の任期は、選任された通常総会の翌日から翌々年の通常総会の日までの2年間とする。ただし、再任を妨げない。

2 補充の役員等の任期は、前任者の残任期間とする。

3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

4 役員が第38条第2項各号に定める資格を失ったときは、その役員はその地位を失う。

5 顧問、防火管理者及び第58条に定める専門委員会委員の任期は、指名の都度、1年を超えな

い範囲で理事会の決議に基づきこれを定めるものとする。

(役員等の誠実義務等)

第 40 条 役員、顧問、防火管理者及び第 58 条に定める専門委員会委員（以下「役員等」という。）は、法令、規約、第 19 条に基づく使用細則及び第 73 条に基づく内規（以下「使用細則等」という。）並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員等は、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) 役員等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) 管理組合が役員等以外の者との間において管理組合と当該役員等との利益が相反する取引をしようとするとき。

3 役員等は、業務上知り得た個人情報を、本人の同意なく第三者に開示又は漏洩してはならない。

4 役員等は、別に定めるところにより、役員等としての活動に応ずる必要経費の支払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、使用細則又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、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、1 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。

(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にはその職務を行う。

(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 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。
- 3 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第 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、いつでも、理事及び第 41 条第 1 項第 2 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ときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければならない。
- 6 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 7 前項の規定による請求があった日から 5 日以内に、その請求があった日から 2 週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第 4 節 総会

(総会)

第 45 条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を、毎年 1 回新会計年度開始以後 3 か月以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、何時でも臨時総会を招集することができる。
- 5 総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

第 46 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の 2 週間前（会議の目的が建替え決議又はマンション敷地売却決議であるときは 2 か月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対して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、対象物件内の専有部分の所在地宛に発するものとする。

- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を、所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第50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同条第4項の建替え決議若しくは同条第5項のマンション敷地売却決議であるときは、その議案の要項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) 次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める事項
 - ア マンションが円滑化法第102条第2項第1号に該当するとして同条第1項の認定（以下「特定要除却認定」という。）を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 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。以下「耐震改修促進法」という。）第2条第2項に規定する耐震改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア)の耐震改修に要する費用の概算額
 - イ マンションが円滑化法第102条第2項第2号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 火災に対する安全性の向上を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア)の改修に要する費用の概算額
 - ウ マンションが円滑化法第102条第2項第3号に該当するとして特定要除却認定を受けている場合 次に掲げる事項
 - (ア) 外壁等の剝離及び落下の防止を目的とした改修又はマンションの建替えをしない理由
 - (イ) (ア)の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48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又はマンション敷地売却決議であるときを除く。）にかかわ

らず、緊急を要する場合においては、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47条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第49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又はマンション敷地売却決議であるときは、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45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。

(出席資格)

第48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49条 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戸につき2以上の組合員が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、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又は一親等の親族
 - (2) その組合員の住戸に同居する親族
 - (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。

(総会の会議及び議事)

第 50 条 総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更又は廃止
 - (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 46 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 51 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) 規約及び使用細則の制定、変更又は廃止
- (2) 役員を選任及び解任並びに役員等報酬額、役員活動に伴う日当及び必要経費の額
- (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23条第2項及び第3項に定める管理の実施
- (10) 第30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
- (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30条第3項及び第4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

(議事録の作成、保管等)

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しなければならない。
- 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、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53条 規約により総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3 規約により総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、総会の決議と同一の効力を有する。
- 4 前条第3項及び第4項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5 総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第54条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- (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

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招集)

第55条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が他の2名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7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46条（建替え決議又はマンション敷地売却決議を会議の目的とする場合の第1項及び第4項から第8項までを除く。）の規定を準用する。この場合において、同条中「組合員」とあるのは「役員等」と、同条第9項中「理事会の承認」とあるのは「理事及び監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議及び議事)

第56条 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5号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議によることができる。

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

4 議事録については、第52条（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第52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。

(議決事項)

第57条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (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又は変更に関する案
 - (4) その他の総会提出議案
 - (5) 第 18 条、第 23 条及び第 24 条に定める承認又は不承認
 - (6) 第 61 条第 3 項に定める承認又は不承認
 - (7) 第 63 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
 - (8) 第 70 条に定める勧告又は指示等
 - (9) 共用部分等の管理に関する事項
 - (10) 総会から付託された事項
 - (11) 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
 - (12) 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任
 - (13) 第 73 条に定める内規の制定、変更又は廃止
- 2 第 51 条の規定にかかわらず、理事会は、前項第 11 号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第 58 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、特定の課題を調査又は検討させることができる。
- 2 専門委員会の委員は、公募を原則とし、理事会の決議によって選任した者とする。
 - 3 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。
 - 4 専門委員会の委員は、別に定めるところにより、委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。
 - 5 専門委員会の業務に要する費用は、管理組合がこれを負担する。

第 7 章 会計

(会計年度)

第 59 条 管理組合の会計年度は、毎年 2 月 1 日から翌年 1 月 31 日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第 60 条 管理組合の会計における収入は、第 27 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料等によるものとし、その支出は第 29 条から第 32 条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

第 61 条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

- 2 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 理事長は、第 59 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 29 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 57 条第 1 項第 11 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 23 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。

(会計報告)

第 62 条 理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 63 条 管理組合は、第 27 条に定める管理費等及び第 32 条に定める使用料等について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第 65 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に一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合においては別に定めるところによる。

- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合において、管理組合は、その未払金額について年利 14%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 29 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等について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

(管理費等の過不足)

第 64 条 収支決算の結果、管理費又は組合費にその余剰が生じた場合、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。ただし、総会の決議を経て修繕積立金に振り替えることができる。

2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は組合員に対して第 27 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。

(預金口座の開設)

第 65 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 66 条 管理組合は、第 30 条第 2 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。

(帳票類の作成、保管)

第 67 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿、居住者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 35 条第 3 号の長期修繕計画書、同条第 5 号の設計図書及び同条第 6 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 52 条第 3 項 (第 56 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 75 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。

(消滅時の財産の清算)

第 68 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 10 条に定める各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雑則

(義務違反者に対する措置)

第 69 条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分

所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第 57 条から第 60 条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示等)

第 70 条 区分所有者若しくはその同居人、又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人(以下「区分所有者等」という。)が、法令、規約又は使用細則に違反したとき、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 区分所有者が、この規約若しくは使用細則に違反したとき又は区分所有者若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 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 46 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 71 条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する仙台地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第 51 条第 11 号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第 72 条 区分所有者は、管理組合が仙台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。

(内規)

第 73 条 総会及び理事会の運営、会計処理等については、別に内規を定めることができる。

(規約外事項)

第 74 条 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

(規約原本)

第 75 条 この規約を証するため、理事長並びにこの規約を承認した総会の議長及び議事録署名人が署名した規約 1 通を作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面(以下「規約原本等」という。)並びに現に有効な使用細則等の内容を記載した書面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。

(確認事項)

第 76 条 区分所有者は次の各号を確認するものとする。

(1) びゅうパーク南仙台の居住者は、びゅうパーク南仙台自治会会則に基づき、自治会を結成すること。

(2) 敷地内の防災用井戸が、近隣家屋の火災発生時に無償にて使用される場合があること。又この井戸は飲用のためではないこと。

(3) 敷地内の消防車活動用地に、車輛・物品等を放置してはならないこと。

(4) 敷地内の駐車場は全戸数分確保されていないこと。

(5) トランクルーム等の地下室には、地下水を汲上げる設備があるが、天災地変等の予想を越える降水等により、雨水等が入る可能性があること。

(6) 敷地内北端に設置された空地は、周辺住民等も利用できるものであること。又維持管理等については区分所有者全員の責任と費用負担により行うこと。

附 則

(規約の設定並びに効力発生)

第1条 この規約は平成13年2月18日の臨時総会の決議をもって旧規約にかわり、効力を発するものとする。

(役員を選任)

第2条 平成13年度期においては第37条の任期に係わらず、前年度より再任された役員に関してはその任期は1年とする。

(規約の修正)

第3条 区分所有者は、法改正、行政指導等により共用部分及び敷地の利用、管理等につき変更が生じたときは、この規約の一部を変更することを容認する。

(修繕積立一時金)

第4条 修繕積立一時金は、規約第29条第2項に定める費用に充当するため積立てることとし、修繕積立金に繰り入れる。

附 則

1. この規約は平成23年5月15日をもって旧規約にかわり、効力を発するものとする。

但し、平成23年度期においては第37条の任期に係わらず、前年度より再任された役員に関してはその任期は1年とする。

2. 平成29年4月16日、第12条(専有部分の用途)一部改正、即日施行。

附 則 (2022年4月24日変更)

この規約は2022年4月24日より施行する。

附 則 (2023年4月16日変更)

この規約は2023年4月16日より施行する。