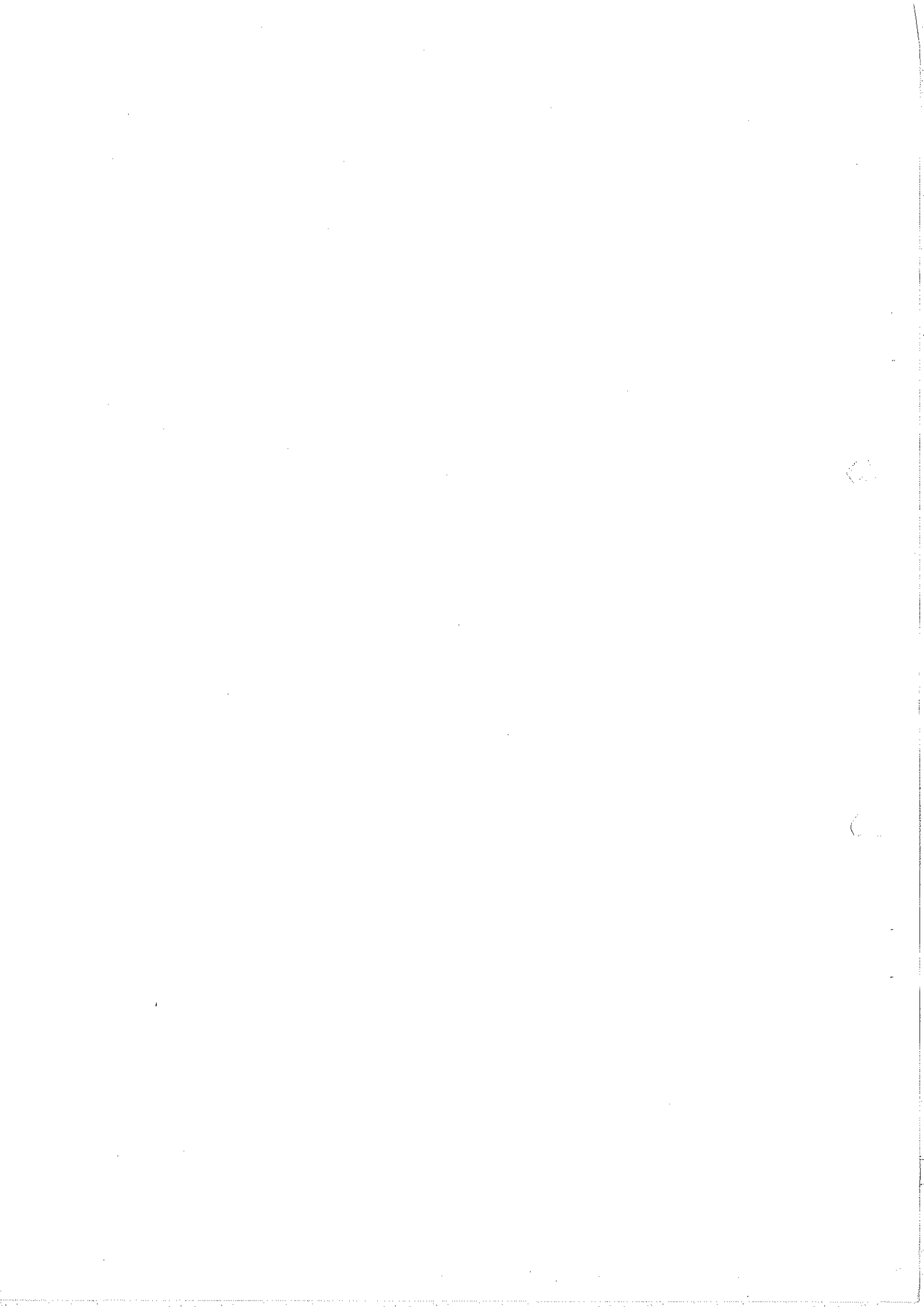


管 理 規 約



第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、ライオンズマンション元住吉第 5 の管理また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（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……………共用部分および附属施設をいう。
- (8) 規約共用部分……………区分所有法第 4 条第 2 項の共用部分をいう。
- (9) 専用使用権……………敷地およ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。
- (10) 専用使用部分……………専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう。

(規約および使用細則等ならびに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、この規約および使用細則その他細則（以下「使用細則等」という。）ならびに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および使用細則等ならびに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 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、建物および附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約および使用細則等ならびに総会の決議の効力)

第 5 条 この規約および使用細則等ならびに総会の決議は、区分所有者の包括承継人およ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および使用細則等ならびに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、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ライオンズマンション元住吉第 5 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

(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、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- (2) 玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。
- (3) 窓枠および窓ガラスは、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8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第1に掲げるとおりとする。

第3章 敷地および共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち敷地および共用部分等は、区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合により別表第2に掲げるとおりとする。

2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。）によるものとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11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、専有部分と敷地およ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。

(敷地および共用部分等の用法)

第13条 区分所有者は、敷地およ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3に掲げるバルコニー、ルーフバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、集合郵便受および専用庭（以下この条、第22条および別表第3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 前項により専用使用権を有し、使用条件が有償となる場合は、専用使用料を管理組合に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。

(駐車場の使用)

第15条 管理組合は対象物件内の駐車場について、駐車場使用細則に従って、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、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場の使用契約は、効力を失う。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、敷地および共用部分等のうち別表第4の部分を同表に掲げる者に使用させることができる。

2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（駐車場およ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17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物件の取付けもしくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、「専有部分修繕等工事実施細則」に従い、あらかじめ、理事長（第36条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請しなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書およ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 区分所有者は、申請の範囲内において、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。

4 理事長また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18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19条 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、この規約および使用細則等ならびに総会の決議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および使用細則等ならびに総会の決議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および使用細則等ならびに総会の決議を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

第 5 章 管 理

第 1 節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値およ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。

(専有部分の管理)

第21条 専有部分は、当該専有部分を所有する区分所有者が自己の責任と負担にて管理しなければならない。

(敷地および共用部分等の管理)

第22条 敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、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 前条にかかわらず、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。

(必要箇所への立入り)

第24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および受領について、区分所有者を代理する。
- 3 各区分所有者は、保険事故発生後、理事長が前項の処理を行うまでの期間は、保険金を取り立ててはならず、保険金請求権の譲渡その他の処分をしてはならない。

第 2 節 費用の負担

(管理費等)

第26条 区分所有者は、敷地およ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

- 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。

(承継人に対する債権の行使)

第27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およ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) 管理員人件費
- (2) 公租公課
- (3) 共用設備の保守維持費および運転費
- (4) 備品費、通信費その他の事務費
- (5) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- (6) 経常的な補修費
- (7) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (8) 管理委託費
- (9) 専門的知識を有する者（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等）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) 管理組合の運営に必要な費用
- (12) その他敷地および共用部分等の通常の管理に必要な費用

(修繕積立金)

第29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) 敷地および共用部分等の変更
- (4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
- (5) 管理組合が加入する損害保険の保険料
- (6) その他敷地および共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。

3 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。

（使用料）

第30条 駐車場使用料その他の敷地および共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第 28 条に定める管理費に充当するほか、その一部または全部を修繕積立金として積み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31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32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33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および共用部分等（以下本条および第 49 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 組合管理部分の修繕
- (3) 長期修繕計画の作成また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) 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 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および管理等
- (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) 敷地および共用部分等の変更および運営
- (10) 管理組合の会計に関する業務
- (11) 修繕積立金の運用
- (12) 官公署、町内会等との渉外業務
- (13) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
- (14) 防災に関する業務
- (15) 広報および連絡業務
- (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、良好な住環境を確保するために必要な業務

（業務の委託等）

第34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 8 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35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（弁護士、司法書士、建築士、行政書士、公認会計士、税理士、マンションリフォームマネジャーおよび区分所有管理士等）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36条 管理組合に次の役員を置く。

- (1) 理事長
- (2) 副理事長
- (3) 会計担当理事
- (4) 書記担当理事
- (5) 理事（理事長、副理事長、会計担当理事、書記担当理事を含む。以下同じ。）
- (6) 監事

2 理事および監事は原則として対象物件に現に居住する組合員のうちから、総会で選任する。

3 理事長、副理事長、会計担当理事および書記担当理事は、理事の互選により選任する。

(役員任期)

第37条 役員任期は、原則として1年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の役員任期は、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は、その役員はその地位を失う。

(役員誠実義務等)

第38条 役員は、法令、規約および使用細則等ならびに総会およ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、総会の決議により、役員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39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) 法令、規約および使用細則等ならびに総会および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、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、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40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41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、管理費等および使用料の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 書記担当理事は、総会および理事会等の議事を記録する。

(監 事)

第42条 監事は、管理組合の業務の執行およ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およ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43条 管理組合の総会は、総組合員で組織する。

- 2 総会は、通常総会および臨時総会とし、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ヵ月以内に開催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。

(招集手続)

第44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ヵ月前）までに、会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に居住する組合員およ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48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および回復（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およびその内訳
 - (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ヵ月前までに、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46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45条 組合員が組合員総数の5分の1以上および第47条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示して総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日(会議の目的が建替え決議であるときは、2ヵ月と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項および第42条第2項により招集された臨時総会においては、第43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46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47条 各組合員の議決権の割合は、その所有する住戸1戸につき各1個とする。
- 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 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もしくはその組合員の住戸を借り受けた者、または他の組合員もしくはその組合員と同居する者でなければならない。
 - 6 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。

(総会の会議および議事)

- 第48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以上および議決権総数の4分の3以上で決する。
 - (1) 規約の制定、変更または廃止
 - (2) 敷地および共用部分等の変更(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 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以上および議決権総数の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。
- 6 第3項第1号において、規約の制定、変更また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。
- 7 第3項第2号において、敷地および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。
- 8 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。
- 9 総会においては、第44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49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) 収支決算および事業報告
- (2) 収支予算および事業計画
- (3) 管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 規約および使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第29条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるための資金の借入れおよび修繕積立金の取崩し
- (7) 第29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) 修繕積立金の保管および運用方法
- (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 項および前条第 3 項第 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) 役員の選任および解任ならびに役員活動費の額および支払方法
- (14) 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50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、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する 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、議事録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。
- 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51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 項および第 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52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53条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が 2 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 理事会の招集手続については、第 44 条（建替え決議を会議の目的とする場合の第 1 項および第 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。

(理事会の会議および議事)

第54条 理事会の会議は、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 議事録については、第50条(第4項を除く。)の規定を準用する。ただし、第50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55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、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約および使用細則等の制定、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23条に定める承認または不承認
- (6) 第68条に定める勧告または指示等
- (7) 第59条第1項の承認が得られない間の第28条に規定する経費の支出
- (8) 総会から付託された事項

(専門委員会の設置)

第56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57条 管理組合の会計年度は、毎年9月1日から翌年8月31日までとする。

(管理組合の収入および支出)

第58条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等および第30条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成および変更)

第59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。

(会計報告)

第60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61条 管理組合は、第26条に定める管理費等および第30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口座振替の方法等により翌月分を毎月末日までに一括して受け入れる方法により徴収するものとする。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、総会の決議を経て遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促およ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 理事長は、未納の管理費等およ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進行することができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等および使用料について、その返還請求または分割請求をすることができない。

6 第1項に係らず、管理費等及び使用料の滞納がある組合員については、(特段の事情がない限り)徴収した金額を新規発生分に優先して滞納分に充当するものとする。

(管理費等の過不足)

第62条 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。ただし、総会の決議によりその一部または全部を修繕積立金として積立てることことができる。

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第26条第2項に定める管理費等の負担割合により、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63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64条 管理組合は、第29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。

(帳票類の作成、保管)

第65条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿およびその他の帳票類を作成して保管し、組合員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66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67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とることができる。

- 2 前項および法令、規約または使用細則等の違反者に対し、訴訟等の法的措置によることとした場合、その者に対して弁護士費用その他の法的措置に要する費用について実費相当額を請求することができる。

(理事長の勧告および指示等)

第68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、規約および使用細則等に違反したとき、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または指示も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、法令、規約または使用細則等に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者等以外の第三者が敷地および共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

(1) 行為の差止め、排除また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

(2) 敷地およ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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、第 28 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 44 条第 2 項および第 3 項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第69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横浜地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第 49 条第 10 号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市および近隣住民との協定の遵守)

第70条 区分所有者は、管理組合が川崎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。

(細 則)

第71条 総会および理事会の運営、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。

(規約外事項)

第72条 規約およ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 規約および使用細則等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。

(規約原本等)

第73条 この規約を証するため、総会の決議を経て理事長が署名押印した規約を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通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本およ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、署名押印したうえで、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およ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項およ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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成17年12月1日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、最初の住戸の引渡しがあった時に成立したものとする。

(容認事項)

第3条 区分所有者は次の事項を容認するものとし、対象物件を第三者に譲渡または貸与する場合には、その第三者に対しても各事項を継承するものとする。

- (1) 近隣居住者用に設置する電波障害対策用アンテナ設備の維持管理を管理組合が行うこと。
- (2) 対象物件周辺（隣接地を含む）で、今後建築基準法その他法令の許認可を得て、中高層建物が建築され、これに伴い日影等環境の変化がある場合があること。
- (3) 対象物件の名称を表示するため、対象物件玄関入口部分外壁面の一部に「ライオンズマンション元住吉第5」の標識板等を設置すること。なお、維持管理については管理組合が行うこと。
- (4) 対象物件周辺道路への車両の違法な駐停車および自転車等の放置はしないこと。なお、対象物件への来訪者についても同様とすること。

別表第1. 規約の対象となる物件の表示

名 称		ライオンズマンション元住吉第5		
敷 地	所 在	神奈川県川崎市中原区井田三舞町12番1、12番3、13番4 (登記簿)		
	面 積	798.83 m ² (登記簿)	敷地に関する権利	所有権
建 物	所 在 地	神奈川県川崎市中原区井田三舞町7番26号 (住居表示)		
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、陸屋根、地上5階建		
		建築面積	381.87 m ²	延べ面積
	専 有 部 分	住 戸	戸 数	60 戸
			延べ面積	1,360.36 m ²
共 用 部 分	<p>1. 建物共用部分（専有部分以外の建物の部分） ポーチ、エントランスホール、エレベーターホール、外廊下、外階段、管理事務室、電気室、ポンプ室、エレベーター機械室、バルコニー、ルーフバルコニー、屋上、ゴミ置場、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、パイプスペース、メーターボックス</p> <p>2. 建物附属設備（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属する設備） エレベーター設備、給排水衛生設備、電気・ガス供給設備、防犯・防災設備、共同視聴用アンテナ設備、衛星放送受信(BS)設備、集合郵便受、案内板、掲示板、電波障害対策用アンテナ設備、防犯カメラ、配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管および污水管については、配管継手および立て管）</p> <p>3. 附属施設（専有部分に属さない建物の附属物で建物に直接附属しない施設） 屋外駐車場、屋外自転車置場、粗大ゴミ置場、専用庭、塀、フェンス、植込、水道引込管、排水施設、植栽</p> <p>4. 規約共用部分（規約により共用部分となる部分） ゴミ置場、管理用倉庫</p>			

別表第2. 敷地および共用部分等の共有持分割合 (分母 136,036)

持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	共用部分 (分 子)	持分割合 住戸番号	敷地および 附属施設 (分 子)	共用部分 (分 子)
101号室	2, 295	2, 295	307号室	2, 295	2, 295
102号室	2, 295	2, 295	308号室	2, 295	2, 295
103号室	2, 295	2, 295	309号室	2, 295	2, 295
104号室	2, 295	2, 295	310号室	2, 295	2, 295
105号室	2, 295	2, 295	311号室	2, 295	2, 295
106号室	2, 295	2, 295	312号室	2, 295	2, 295
107号室	2, 295	2, 295	313号室	2, 295	2, 295
108号室	2, 295	2, 295	314号室	2, 295	2, 295
109号室	2, 295	2, 295	401号室	2, 097	2, 097
110号室	2, 295	2, 295	402号室	1, 737	1, 737
111号室	2, 295	2, 295	403号室	2, 295	2, 295
201号室	2, 512	2, 512	404号室	2, 295	2, 295
202号室	2, 097	2, 097	405号室	2, 295	2, 295
203号室	1, 737	1, 737	406号室	2, 295	2, 295
204号室	2, 295	2, 295	407号室	2, 295	2, 295
205号室	2, 295	2, 295	408号室	2, 295	2, 295
206号室	2, 295	2, 295	409号室	2, 295	2, 295
207号室	2, 295	2, 295	410号室	2, 295	2, 295
208号室	2, 295	2, 295	411号室	2, 295	2, 295
209号室	2, 295	2, 295	412号室	2, 295	2, 295
210号室	2, 295	2, 295	413号室	2, 295	2, 295
211号室	2, 295	2, 295	501号室	2, 465	2, 465
212号室	2, 295	2, 295	502号室	2, 295	2, 295
213号室	2, 295	2, 295	503号室	2, 295	2, 295
214号室	2, 295	2, 295	504号室	2, 295	2, 295
301号室	2, 512	2, 512	505号室	2, 295	2, 295
302号室	2, 097	2, 097	506号室	2, 295	2, 295
303号室	1, 737	1, 737	507号室	2, 295	2, 295
304号室	2, 295	2, 295	508号室	2, 295	2, 295
305号室	2, 295	2, 295			
306号室	2, 295	2, 295	合 計	136, 036	136, 036

別表第3. バルコニー等の専用使用部分の表示

専用 使用部分	区分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
玄 関 扉 窓 枠 窓 ガ ラ ス		各住戸に附属する玄関扉、窓枠、窓ガラス	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラスとしての用法	区分所有権 存 続 中	無 償	当該住戸の 区分所有者 (賃借人等 も含む)
集 合 郵 便 受		1 階	通常の郵便受としての用法	同 上	同 上	同 上
バルコニー、ルーフバルコニー		各住戸に直接するバルコニー、ルーフバルコニー	通常のバルコニー、ルーフバルコニーとしての用法。ただし、建造物等を構築または設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと	同 上	バルコニーは無償 ルーフバルコニーは有償	当該部分に直接する住戸の区分所有者(賃借人等も含む)
専 用 庭		104号室、105号室、106号室、107号室、108号室、109号室、110号室、111号室に直接する庭	通常の専用庭としての用法。ただし、建造物等を構築または設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと	同 上	有 償	同 上

別表第4. 敷地および共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

専用 使用部分	区 分	位 置	用 法	期 間	条 件	使 用 者
管 理 事 務 室 管 理 用 倉 庫		1 階	通常の管理 事務室、管理用倉 庫としての用 法	管理委託契約書 による	無 償	業務委託を受 けた者
電 気 室		1 階	通常の電気室 としての用法	電力供給事業遂 行期間中	同 上	供 給 事 業 者
電波障害対策用ア ンテナ設備設置部 分		屋 上	通常の受信用 アンテナとし ての用法	電波障害がある 期間中	同 上	対象物件のため、電波障害を 受けている近 隣居住者
インターネット設 備設置部分		エントラン ス壁面	通常のインタ ーネット設備 設置場所とし ての用法	インターネット 設備設置期間中	インターネット ト設備設置に 関する確認書 契約書による	株式会社NT Tサービス神 奈川 ㈱東京電力
防犯カメラ設備設 置部分		1 階	通常の防犯カ メラ設備設置 場所としての 用法	防犯カメラ設備 設置に関するレ ンタル契約書に 定める期間	防犯カメラ設 備設置に関す る契約による	管理組合から 設備設置につ いて契約を受 けた者

