

管 理 規 約 集 案

管理に関する承認書
管 理 規 約
別 別
使 用 細 则
細 別
申 請 ・ 届 出 書 類
管 理 委 託 契 約 書
遠 隔 管 理 業 務 契 約 書

ライブゲート瀬谷施設管理組合

管 理 に 関 す る 承 認 書

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷施設（以下「対象物件」という。）の号室（以下「施設部分」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添施設管理規約および施設使用細則等を承認し、建物が竣工し施設部分の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の対象物件の専有部分の取得者全員と対象物件の施設管理組合（以下「施設管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、施設管理組合の運営を行うため他の対象物件の専有部分の取得者と協議のうえ、施設管理組合の代表である施設理事長を選任する。
- 2 施設理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の条件をもつて、対象物件の専有部分の取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約および遠隔管理業務契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、施設管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず施設理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 施設管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷施設管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、施設部分の鍵の引渡しを受けた日より施設管理規約第28条に定める施設管理費等および第32条に定める使用料のうち施設管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添施設管理規約、使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書は、施設部分の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添施設管理規約、施設使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。
- 第7条 瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京が第三者と締結する契約書および協定書等を施設管理組合が継承することを私は承認する。

以 上

管 理 に 関 す る 承 認 書

(施設管理組合控え)

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷施設（以下「対象物件」という。）の 号室（以下「施設部分」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添施設管理規約および施設使用細則等を承認し、建物が竣工し施設部分の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の対象物件の専有部分の取得者全員と対象物件の施設管理組合（以下「施設管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、施設管理組合の運営を行うため他の対象物件の専有部分の取得者と協議のうえ、施設管理組合の代表である施設理事長を選任する。
- 2 施設理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の条件をもつて、対象物件の専有部分の取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約および遠隔管理業務契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、施設管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず施設理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 施設管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷施設管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、施設部分の鍵の引渡しを受けた日より施設管理規約第28条に定める施設管理費等および第32条に定める使用料のうち施設管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添施設管理規約、使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書は、施設部分の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添施設管理規約、施設使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。
- 第7条 瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京が第三者と締結する契約書および協定書等を施設管理組合が継承することを私は承認する。

以 上

管 理 に 関 す る 承 認 書

(お 客 様 控 え)

年 月 日

瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合

株 式 会 社 大 京 殿

株式会社大京アステージ

住 所

フリガナ

氏 名

印

住 所

フリガナ

氏 名

印

私は、ライブゲート瀬谷施設（以下「対象物件」という。）の 号室（以下「施設部分」という。）の取得にあたり、対象物件の建物ならびにその敷地および附属施設の管理に関し、下記事項を承認します。

記

- 第1条 私は、別添施設管理規約および施設使用細則等を承認し、建物が竣工し施設部分の引渡しと同時に建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うため、他の対象物件の専有部分の取得者全員と対象物件の施設管理組合（以下「施設管理組合」という。）を構成する。
- 第2条 私は、施設管理組合の運営を行うため他の対象物件の専有部分の取得者と協議のうえ、施設管理組合の代表である施設理事長を選任する。
- 2 施設理事長は、「建物の区分所有等に関する法律」に定める管理者とする。
- 第3条 私は、対象物件の維持管理につき別添管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の条件をもつて、対象物件の専有部分の取得者の中から選任する管理者と瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京の指定する株式会社大京アステージ（以下「管理受託者」という。）との間で管理委託契約および遠隔管理業務契約を締結することを予め承認する。
- 第4条 私は、以下に掲げる各号について、施設管理規約および管理委託契約書の定めにかかわらず施設理事長選任までの間について次のとおりとなることを予め承認する。
- (1) 施設管理組合の収納口座および保管口座の開設を管理受託者が行うこと。また、口座名義は以下のとおりとする。
「ライブゲート瀬谷施設管理組合代行 株式会社大京アステージ」
- 第5条 私は、施設部分の鍵の引渡しを受けた日より施設管理規約第28条に定める施設管理費等および第32条に定める使用料のうち施設管理規約別表第3において条件が有償となる専用使用料を負担するものとする。
- 第6条 別添施設管理規約、使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書は、施設部分の引渡し日をもって効力を発するものとし、第2条の管理者選任までの間、管理受託者が管理者となり、対象物件の管理を別添施設管理規約、施設使用細則等、管理委託契約書および遠隔管理業務契約書の諸条件をもって行うことを私は承認する。
- 第7条 瀬谷駅南口第1地区市街地再開発組合および株式会社大京が第三者と締結する契約書および協定書等を施設管理組合が継承することを私は承認する。

以 上

施設管理規約 目次

第 1 章 総 則	1
第 1 条 目 的	1
第 2 条 定 義	1
第 3 条 施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議の遵守義務	3
第 4 条 対象物件の範囲	3
第 5 条 施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議の効力	3
第 6 条 施設管理組合	3
第 2 章 専有部分等の範囲	3
第 7 条 専有部分の範囲	3
第 8 条 施設共用部分の範囲	4
第 3 章 施設共用部分等の共有	4
第 9 条 共 有	4
第 10 条 共有持分	4
第 11 条 分割請求および単独処分の禁止	4
第 4 章 用 法	4
第 12 条 専有部分の用途	4
第 13 条 施設共用部分等の用法	4
第 14 条 専用使用権	4
第 15 条 施設共用部分等の第三者の使用	5
第 16 条 専有部分の修繕等	5
第 17 条 使用細則	5
第 18 条 専有部分の貸与	5
第 5 章 管 理	6
第 1 節 総 則	6
第 19 条 施設区分所有者の責務	6
第 20 条 専有部分の管理	6
第 21 条 施設共用部分等の管理	6

第 22 条	窓ガラス等の改良	7
第 23 条	必要箇所への立入り	7
第 2 節	費用の負担	7
第 24 条	施設管理費等	7
第 25 条	承継人に対する債権の行使	7
第 26 条	施設管理費	8
第 27 条	施設修繕積立金	8
第 28 条	区分経理	8
第 29 条	使 用 料	8
第 6 章	施設管理組合	9
第 1 節	施設管理組合の組合員	9
第 30 条	組合員の資格	9
第 31 条	届出義務	9
第 2 節	施設管理組合の業務	9
第 32 条	業 務	9
第 33 条	業務の委託等	9
第 34 条	専門的知識を有する者の活用	9
第 3 節	施設管理組合の役員	10
第 35 条	役 員	10
第 36 条	役員の任期	10
第 37 条	役員の欠格条項	10
第 38 条	役員の誠実義務等	10
第 39 条	利益相反取引の防止	11
第 40 条	施設理事長	11
第 41 条	施設副理事長	11
第 42 条	施設理事	11
第 43 条	施設監事	12
第 4 節	施設総会	12
第 44 条	施設総会	12
第 45 条	招集手続	12
第 46 条	施設組合員の施設総会招集権	13
第 47 条	出席資格	13
第 48 条	議 決 権	13
第 49 条	施設総会の会議および議事	14
第 50 条	議決事項	14

第 51 条	議事録の作成、保管等	15
第 52 条	書面による決議	15
第 5 節	施設理事会	15
第 53 条	施設理事会	15
第 54 条	招 集	16
第 55 条	施設理事会の会議および議事	16
第 56 条	議決事項	16
第 57 条	専門委員会の設置	17
第 7 章	会 計	17
第 58 条	会計年度	17
第 59 条	施設管理組合の収入および支出	17
第 60 条	収支予算の作成および変更	17
第 61 条	会計報告	18
第 62 条	施設管理費等の徴収	18
第 63 条	施設管理費等の過不足	18
第 64 条	預金口座の開設	18
第 65 条	借 入 れ	18
第 66 条	帳票類等の作成、保管	18
第 67 条	消滅時の財産の清算	19
第 8 章	雜 則	19
第 68 条	施設理事長の勧告および指示等	19
第 69 条	合意管轄裁判所	20
第 70 条	市および近隣住民との協定の遵守	20
第 71 条	細 則	20
第 72 条	施設管理規約外事項	20
第 73 条	施設管理規約原本等	20
附 則		21
第 1 条	施設管理規約の発効	21
第 2 条	施設管理組合の成立	21
第 3 条	初年度の施設管理費等	21
第 4 条	施設修繕積立基金	21
第 5 条	施設管理準備金	21
第 6 条	初年度の会計期間	21

第 7 条	施設用駐輪場および施設用バイク置場の経過措置	2 1
第 8 条	専有部分の修繕等の経過措置	2 1
第 9 条	防犯カメラ運用の経過措置	2 2
第 10 条	管理者による施設総会招集	2 2
第 11 条	容認事項	2 2
別表第 1.	施設管理規約の対象となる物件の表示	2 3
別表第 2.	施設共用部分等の共有持分割合	2 5
別表第 3.	専用使用部分の表示	2 6
別表第 4.	施設共用部分等の第三者の専用使用部分の表示	2 7
別表第 5.	議決権割合	2 8

使 用 細 則 目 次

建物使用細則（施設用）	1
施設部分使用細則	4
店舗用ゴミ置場および粗大ごみ・再利用対象ごみ置場使用細則	6

細 則 目 次

専有部分修繕等工事実施細則（施設用）	1
窓ガラス等改良工事に関する細則（施設用）	4
施設理事会運営細則	7
広告・看板等設置細則（施設用）	8
施設管理組合届出細則	11
文書管理細則（施設用）	13
防犯カメラ運用細則（施設用）	18
個人情報取扱細則（施設用）	21

別 紙 目 次

別紙 1 施設管理費等負担額表	1
別紙 2 施設修繕積立基金負担額表	2
別紙 3 施設管理準備金負担額表	3

申請・届出書類例 目 次

誓約書	1
住所・電話番号等変更届	2
住所等確認票ご提出のお願い	3
区分所有者変更届	4
入居届（緊急連絡カード）	5
転居届	6
長期不在届	7
出席票・議決権行使書・委任状	9
帳票類の閲覧請求書	10
帳票類の閲覧台帳	11
保管場所使用承諾証明書発行依頼書	12
支払者変更届	13
駐車場使用契約申込書	14
駐車場使用契約解約届	15
駐車場不使用届	16
駐車場使用契約変更届（車種・登録番号変更）	17
バイク置場使用契約申込書	20
バイク置場使用契約解約届	21
バイク置場不使用届	22
自転車置場使用申込書	23
自転車置場使用終了届	24
専有部分修繕等工事申請書	25
専有部分修繕等工事承認書	26
専有部分修繕等工事完了報告書	27

専有部分内工事のお知らせ	28
窓ガラス等改良工事申請書	31
窓ガラス等改良工事承認書	32
窓ガラス等改良工事完了報告書	33
引継書（施設理事長用）	34
通知受領場所届	36
防犯カメラ録画記録閲覧申請書	37
防犯カメラ録画記録【貸出・提出】申請書	38
防犯カメラ録画記録閲覧に関する誓約書	39
個人情報開示等請求書	40
個人情報削除完了報告書	41
個人情報開示等請求の台帳	42
個人情報の取扱いについて	43

※卷末

管理委託契約書

遠隔管理業務契約書

施設管理規約

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 この施設管理規約は、ライブゲート瀬谷の建物〔ライブゲート瀬谷全体管理規約（以下「全体管理規約」という。）第8条第1項第2号に規定する施設部分および同規約第9条第3号に規定する施設共用部分および附属施設（以下「施設共用部分等」という。）に限る。〕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、施設部分の区分所有者（以下「施設区分所有者」という。）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2条 この施設管理規約において、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) ライブゲート瀬谷 …瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業（以下「事業」という。）により整備された敷地、建物、附属施設および附属工作物の総称をいう。
- (2) 住戸部分 ………………ライブゲート瀬谷のうち、住戸番号を付した住戸をいう。
- (3) 施設部分 ………………ライブゲート瀬谷のうち、施設番号を付した店舗および公益施設をいう。
- (4) 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。
- (5) 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。なお、特段の定めがない場合は本条第6号および第7号の区分所有者をいう。
- (6) 住宅区分所有者 ……住戸部分の区分所有者をいう。
- (7) 施設区分所有者 ……施設部分の区分所有者をいう。
- (8) 全体管理組合 ……ライブゲート瀬谷の区分所有者全員で構成する区分所有法第3条の区分所有者の団体をいう。
- (9) 施設管理組合 ……施設区分所有者全員で構成する区分所有法第3条後段の一部の区分所有者の団体をいう。
- (10) 施設総会 ………………施設管理組合の総会をいう。
- (11) 施設理事長 ………………第35条に定める施設理事長をいう。
- (12) 施設理事会 ………………第53条に定める施設理事会をいう。
- (13) 施設組合員 ………………施設管理組合を構成する区分所有者をいう。
- (14) 占有者 ………………区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- (15) 専有部分 ………………区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

- (16) 共用部分 ……区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- (17) 一部共用部分 ……区分所有法第3条後段の一部共用部分をいう。
- (18) 敷地 ……区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- (19) 附属施設 ……区分所有法第2条第4項の専有部分に属さない建物の附属物をいう。
- (20) 附属工作物 ……敷地に定着する建物以外の附属工作物およびその附属物をいう。
- (21) 法定共用部分 ……区分所有法第4条第1項の共用部分で、その構造上、性質上当然に共用部分とされる部分をいう。
- (22) 規約共用部分 ……区分所有法第4条第2項の共用部分で、区分所有権の目的となり得る部分で、この施設管理規約により共用部分とする部分をいう。
- (23) 全体共用部分 ……共用部分のうち、区分所有者全員の共用に供される部分としてこの施設管理規約に定められた部分をいう。
- (24) 全体共用部分等 ……全体共用部分および附属工作物をいう。
- (25) 施設共用部分 ……共用部分のうち、施設区分所有者のみの共用に供される一部共用部分としてこの施設管理規約に定められた部分をいう。
- (26) 施設共用部分等 ……施設共用部分およびその附属工作物
- (27) 専用使用権 ……施設共用部分等の一部について、特定の施設区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (28) 専用使用部分 ……専用使用権の対象となっている施設共用部分等の部分をいう。
- (29) 保存行為 ……区分所有法第18条第1項但書の保存行為をいう。
- (30) 施設管理組合特定管理 ……区分所有法第18条第2項に基づき、敷地および全体共用部分等の一部について、施設共用部分と一体として管理することが合理的であって、本条第9号に規定する施設管理組合がその責任と負担において行う管理をいう。
- (31) 施設管理組合特定管理部分 ……施設管理組合特定管理の対象となっている施設共用部分をいう。
- (32) 全体管理規約 ……区分所有法第30条第1項の規定の基づき、ライブゲート瀬谷（施設共用部分等を除く。）の管理または使用に関して定める管理規約をいう。
- (33) 全体使用細則等 ……全体管理規約に定める使用細則その他細則をいう。
- (34) 施設使用細則等 ……第17条に定める使用細則その他第71条に定める細則をいう。
- (35) 施設管理費等 ……第24条第1項に掲げる費用をいう。
- (36) 使用料 ……施設共用部分等に係る使用料をいう。

- (37) マンション管理業者 ……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条第八号のマンション管理業者をいう。
- (38) 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。
- (39) 施設勤務者 ……施設部分または公益施設に勤務する従業員、職員または被雇用者もしくはそれらの関係者をいう。
- (40) 施設区分所有者等 …施設区分所有者もしくは施設勤務者または施設部分の貸与を受けた者もしくは施設勤務者をいう。
- (41) 施設管理規約原本等 ……第73条第1項に定める施設管理規約原本、施設管理規約変更を決議した施設総会の議事録および現に有効な施設管理規約の内容を記載した書面をいう。

(施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議の遵守義務)

第3条 施設区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 施設区分所有者は、施設勤務者に対してこの施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設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 この施設管理規約の対象となる物件の範囲は、別表第1および別図3に記載された建物、附属施設および施設特定部分（以下「対象物件」という。）とする。

(施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議の効力)

第5条 この施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議は、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、施設区分所有者がこの施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(施設管理組合)

第6条 施設区分所有者は、区分所有法第3条後段に定める施設共用部分等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、施設区分所有者全員をもって施設管理組合を構成する。

2 施設管理組合は、事務所をライブゲート瀬谷内に置く。

3 施設管理組合の業務、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 専有部分を他から区分する構造物の帰属については、全体管理規約に定めるところに

よる。

(施設共用部分の範囲)

第8条 施設共用部分の範囲については、全体管理規約に定めるところによる。

第 3 章 施設共用部分等の共有

(共 有)

第9条 対象物件のうち施設共用部分等は、施設区分所有者の共有とする。

(共有持分)

第10条 各施設区分所有者の施設共用部分等に係る共有持分は、別表第2に掲げるとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 施設区分所有者は、敷地または施設共用部分等の分割を請求することはできない。

2 施設区分所有者は、専有部分と敷地および施設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 施設区分所有者は、その専有部分を次の各号のとおり使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- (1) 店舗は、店舗として使用するものとする。
- (2) 公益施設は、公益施設として使用するものとする。

2 施設区分所有者は、その専有部分を暴力団の活動に供する等、他の区分所有者の迷惑となるような業務形態、営業行為等をしてはならない。

(施設共用部分等の用法)

第13条 施設区分所有者は、施設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。

(専用使用権)

第14条 施設区分所有者は、施設共用部分等のうち別表第3に掲げる部分について、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、施設管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
- 3 施設区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その施設区分所有者が専用使用権

を有している部分を使用することができる。

(施設共用部分等の第三者の使用)

第15条 施設管理組合は、施設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、施設管理組合は、施設総会の決議を経て、施設共用部分等（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16条 施設区分所有者は、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。）であって共用部分また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、別に定める内装設計指針を遵守のうえで「専有部分修繕等工事実施細則（施設用）」に従い、あらかじめ、施設理事長にその旨を申請し、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、施設区分所有者は、設計図、仕様書および工程表を添付した申請書を施設理事長に提出しなければならない。

3 施設理事長は、第1項の規定による申請について、施設理事会の決議により、その承認または不承認を決定しなければならない。

4 前項の場合であって、第1項の申請に係る修繕等が、全体管理規約第10条に規定する全体共用部分等または住宅共用部分等へ影響する場合は、施設理事長は、あらかじめ全体理事長と協議しなければならない。

5 第1項の承認があったときは、施設区分所有者は、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。

6 施設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、修繕等の箇所に立入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、施設区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

7 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また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施設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。

8 施設区分所有者は、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または他の専有部分への影響について施設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、施設理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第17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18条 施設区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設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、施設区分所有者は、その貸与に係る契約にこの施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設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施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会の決議を遵守する旨の誓約書を施設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

(施設区分所有者の責務)

第19条 施設区分所有者は、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20条 専有部分は、当該専有部分を所有する施設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。

(施設共用部分等の管理)

第21条 施設共用部分等の管理については、施設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、別表第3に掲げる部分の保存行為のうち、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 前条にかかわらず、専有部分である設備のうち施設共用部分と構造上一体となった部分の管理を施設共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、施設管理組合がこれを行うことができる。
- 3 施設区分所有者は、第1項但書の場合またはあらかじめ施設理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、施設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施設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 前項の申請および承認の手続については、第16条第2項、第3項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第7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施設区分所有者が負担する。
- 6 施設理事長は、災害等の緊急時においては、施設総会または施設理事会の決議によらずに、施設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22条 施設共用部分のうち各施設に附属する窓枠、窓ガラス、出入口扉、オートドア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建物の性能の向上等に資するものについては、施設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 施設区分所有者は、施設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、「窓ガラス等改良工事に関する細則（施設用）」に従い、あらかじめ施設理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該施設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 前項の申請および承認の手続については、第16条第2項、第3項、第6項および第7項の規定を準用する。ただし、同条第6項中「修繕等」とあるのは「第22条第2項の工事」と、同条第7項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第22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23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、他の者が管理する共用部分等、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 前3項の規定にかかわらず、施設理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立入らないと共用部分等または他の専有部分に対して物理的に、または機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立入り、または委任した者に立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。

第 2 節 費 用 の 負 担

(施設管理費等)

第24条 施設区分所有者は、施設共用部分の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「施設管理費等」という。）を施設管理組合に納入しなければならない。

- (1) 施設管理費
 - (2) 施設修繕積立金
- 2 施設管理費等の額については、施設区分所有者の施設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25条 施設管理組合が施設管理費等について有する債権は、施設区分所有者の特定承継人に

対しても行うことができる。

(施設管理費)

第26条 施設管理費は、施設共用部分の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) 施設共用部分の管理に係る人件費
- (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) 経常的な補修費
- (6) 清掃費、消毒費およびごみ処理費
- (7) 管理委託費
- (8) 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マンション管理士等）の活用に要する費用
- (10) 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。）

(施設修繕積立金)

第27条 施設管理組合は、各施設区分所有者が納入する施設修繕積立金を積み立てるものとする。

2 施設修繕積立金は、施設共用部分の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) 施設共用部分の変更
- (4) その他施設共用部分の管理に関し、施設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 施設管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、施設修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(区分経理)

第28条 施設管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- (1) 施設管理費
- (2) 施設修繕積立金

(使用料)

第29条 使用料は、第26条に定める施設管理費に充当するほか、その一部または全部を施設修繕積立金として積み立てることができる。

第 6 章 施設管理組合

第 1 節 施設管理組合の組合員

(組合員の資格)

第30条 施設組合員の資格は、施設区分所有者となったときに取得し、施設区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第31条 新たに施設組合員の資格を取得した者は、直ちにその旨を書面により施設管理組合に届け出なければならない。

第 2 節 施設管理組合の業務

(業務)

第32条 施設管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 施設管理組合が管理する施設共用部分等（以下本条および第 50 条において「施設管理組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒およびごみ処理
- (2) 施設管理組合管理部分の修繕
- (3) 施設共用部分等に係る長期修繕計画の作成または変更に関する業務および長期修繕計画書の管理
- (4) 施設共用部分等に係る修繕等の履歴情報の整理および管理等
- (5) 施設区分所有者が管理する専用使用部分について施設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
- (6) 施設共用部分等の変更および運営
- (7) 施設管理組合の会計に関する業務
- (8) 施設修繕積立金の運用
- (9) 施設共用部分等に係る官公署、町内会等との渉外業務
- (10) 対象物件および周辺の風紀、秩序および安全の維持、防災ならびに環境の維持および向上に関する業務
- (11) 施設共用部分等に係る広報および連絡業務
- (12) 施設管理組合の消滅時における残余財産の清算
- (13) その他建物および附属施設の管理に関する業務
- (14) 全体管理組合から委託された業務

(業務の委託等)

第33条 施設管理組合は、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34条 施設管理組合は、マンション管理士その他区分所有建物の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、施設管理組合の運営その他対象物件の管理に関し、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 施設管理組合の役員

(役 員)

第35条 施設管理組合に次の役員を置く。

- (1) 施設理事長 1名
- (2) 施設副理事長 1名
- (3) 施設会計担当理事 1名
- (4) 施設理事（施設理事長、施設副理事長、施設会計担当理事を含む。以下同じ。）
3名
- (5) 施設監事 1名

2 施設理事および施設監事は施設組合員のうちから、施設総会で選任する。

3 施設理事が法人の場合には、当該法人の役員またはその者からその権限について委任を受けた従業員が役員としての行為を行う。

4 施設理事が官公署の場合には、当該官公署からその権限について委任を受けた職員が役員としての行為を行う。

5 施設理事長、施設副理事長および施設会計担当理事は、施設理事のうちから、施設理事会で選任する。

(役員の任期)

第36条 役員の任期は、原則として2年とする。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 役員が施設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。

(役員の欠格条項)

第37条 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。

- (1) 成年被後見人もしくは被保佐人または破産者で復権を得ないもの
- (2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、また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
- (3) 暴力団員等（暴力団員また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。）

(役員の誠実義務等)

第38条 役員は、法令、施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会および施設理事

会の決議に従い、施設組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、施設総会の決議により、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。

(利益相反取引の防止)

第39条 役員は、次に掲げる場合には、施設理事会において、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) 役員が自己または第三者のために施設管理組合と取引をしようとするとき。
- (2) 施設管理組合が役員以外の者との間において施設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。

(施設理事長)

第40条 施設理事長は、施設管理組合を代表し、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、施設管理規約および施設使用細則等ならびに施設総会および施設理事会の決議により、施設理事長の職務として定められた事項。
- (2) 施設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 施設理事長は、この施設管理規約において、施設理事長が行うこととされた業務について、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 施設理事長は、通常施設総会において、施設組合員に対し、前会計年度における施設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 施設理事長は、年1回以上、職務の執行の状況を施設理事会に報告しなければならない。
- 5 施設理事長は、施設理事会の承認を受けて、他の施設理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 6 施設管理組合と施設理事長との利益が相反する事項については、施設理事長は、代表権を有しない。この場合においては、施設監事または施設理事長以外の施設理事が施設管理組合を代表する。

(施設副理事長)

第41条 施設副理事長は、施設理事長を補佐し、施設理事長に事故があるときは、その職務を代理し、施設理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(施設理事)

第42条 施設理事は、施設理事会を構成し、施設理事会の定めるところに従い、施設管理組合の業務を担当する。

- 2 施設理事は、施設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、当該事実を施設監事に報告しなければならない。
- 3 施設会計担当理事は、施設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。

(施設監事)

第43条 施設監事は、施設管理組合の業務の執行および財産の状況を監査し、その結果を施設総会に報告しなければならない。

- 2 施設監事は、いつでも、施設理事および第40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、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 3 施設監事は、施設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ときは、臨時施設総会を招集することができる。
- 4 施設監事は、施設理事会に出席し、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 施設監事は、施設理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、施設管理規約、施設使用細則等、施設総会の決議もしくは施設理事会の決議に違反する事実も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、その旨を施設理事会に報告しなければならない。
- 6 施設監事は、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、施設理事長に対し、施設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週間以内の日を施設理事会の日とする施設理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした施設監事は、施設理事会を招集することができる。

第4節 施設総会

(施設総会)

第44条 施設総会は、総施設組合員で組織する。

- 2 施設総会は、通常施設総会および臨時施設総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 施設理事長は、通常施設総会を、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 施設理事長は、必要と認める場合には、施設理事会の決議を経て、いつでも臨時施設総会を招集することができる。
- 5 施設総会の議長は、施設理事長が務める。

(招集手続)

第45条 施設総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所および目的を示して、施設組合員に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、施設管理組合に対し施設組合員が届出をしたて先に発するものとする。ただし、その届出のない施設組合員に対しては、対象物件内の当該施設組合員の所有する専有部分の所在地にてに発するものとする。
- 3 第1項の通知は、対象物件内に勤務する施設組合員および前項の届出のない施設組合員に対しては、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49条第3項第1号および第2号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 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。
- 6 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、施設理事長は、施設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。

(施設組合員の施設総会招集権)

第46条 施設組合員が施設組合員総数の5分の1以上および第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる施設組合員の同意を得て、会議の目的を示して施設総会の招集を請求した場合には、施設理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時施設総会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 施設理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした施設組合員は、臨時施設総会を招集することができる。
- 3 前2項および第43条第3項により招集された臨時施設総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は、臨時施設総会に出席した施設組合員（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、施設組合員の中から選任する。

(出席資格)

第47条 施設組合員のほか、施設理事会が必要と認めた者は、施設総会に出席することができる。

- 2 施設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、施設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、施設総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ施設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 各施設組合員の議決権の割合は、別表第5に掲げるとおりとする。

- 2 一つの専有部分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施設組合員とみなす。
- 3 前項により一の施設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施設総会開会までに施設理事長に届け出なければならない。
- 4 施設組合員は、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 施設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。なお、暴力団員を代理人とすることはできない。
 - (1) その施設組合員の配偶者（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。) または一親等の親族

- (2) その施設組合員の施設に勤務する親族
- (3) 他の施設組合員
- (4) 施設組合員が法人の場合においては、その役員もしくはその者からその権限について委任を受けた従業員

6 施設組合員または代理人は、代理権を証する書面を施設理事長に提出しなければならない。

(施設総会の会議および議事)

第49条 施設総会の会議は、施設組合員総数の半数以上および前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する施設組合員が出席しなければならない。

2 施設総会の議事は、出席施設組合員数および出席施設組合員の議決権の各過半数で決する。

3 次の各号に掲げる事項に関する施設総会の議事は、前項にかかわらず、施設組合員総数の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) 施設管理規約の制定、変更または廃止
- (2) 施設共用部分等の変更(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) その他施設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3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、出席施設組合員とみなす。

5 第3項第1号において、施設管理規約の制定、変更または廃止が一部の施設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、その施設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。

6 第3項第2号において、施設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施設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施設組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その施設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 施設総会においては、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、施設総会の決議を経なければならない。

- (1) 施設管理組合の収支決算および事業報告
- (2) 施設管理組合の収支予算および事業計画
- (3) 施設管理費等および使用料の額ならびに賦課徴収方法
- (4) 施設管理規約および施設使用細則等の制定、変更または廃止
- (5) 施設共用部分等に係る長期修繕計画の作成または変更
- (6) 第27条第2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

入れならびに施設修繕積立金の取崩し

- (7) 施設修繕積立金の保管および運用方法
- (8) 第21条第2項に定める管理の実施
- (9) 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した施設共用部分の復旧
- (10) 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
- (11) 施設管理組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (12) 第三者との契約に関する事項
- (13) その他施設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51条 施設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名の施設総会に出席した施設組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 3 施設理事長は、議事録を保管し、施設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 施設理事長は、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52条 施設管理規約により施設総会において決議をすべき場合において、施設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 施設管理規約により施設総会において決議すべきものとされた事項については、施設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つたものとみなす。
- 3 施設管理規約により施設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、施設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 施設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 施 設 理 事 会

(施設理事会)

第53条 施設理事会は、施設理事をもって構成する。

- 2 施設理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - (1) 施設管理規約もしくは施設使用細則等または施設総会の決議により施設理事会の権限として定められた施設管理組合の業務執行の決定
 - (2) 施設理事の職務の執行の監督
 - (3) 施設理事長、施設副理事長および施設会計担当理事の選任
- 3 施設理事会の議長は、施設理事長が務める。

(招 集)

第54条 施設理事会は、施設理事長が招集する。

- 2 施設理事が 2 分の 1 以上の施設理事の同意を得て施設理事会の招集を請求した場合は、施設理事長は速やかに施設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 2 週間以内に、その請求があった日から 4 週間以内の日を施設理事会の日とする施設理事会の招集の通知が発せられない場合には、その請求をした施設理事は、施設理事会を招集することができる。
- 4 施設理事会の招集手続については、第 45 条の規定を準用する。この場合において、同条中「施設組合員」とあるのは「施設理事および施設監事」と、同条第 6 項中「施設理事会の承認」とあるのは「施設理事および施設監事の全員の同意」と読み替えるものとする。ただし、施設理事会において別段の定めをすることができる。

(施設理事会の会議および議事)

第55条 施設理事会の会議は、施設理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席施設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、施設理事の過半数の承諾があるときは、書面また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施設理事は、議決に加わることができない。
- 4 議事録については、第 51 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 51 条第 2 項中「施設総会に出席した施設組合員」とあるのは「施設理事会に出席した施設理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第56条 施設理事会は、この施設管理規約に別に定めるものほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 施設管理組合の業務に係る収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 施設管理規約および施設使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 施設共用部分に係る長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の施設総会提出議案
- (5) 第 16 条、第 21 条および第 22 条に定める承認または不承認
- (6) 第 60 条第 3 項に定める承認または不承認
- (7) 第 62 条第 4 項に定める未納の管理費等および使用料の請求に関する訴訟その他の法的措置の追行
- (8) 第 68 条に定める勧告または指示等
- (9) 施設総会から付託された事項
- (10) 災害等により施設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

- 2 第50条の規定にかかわらず、施設理事会は、前項第10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および施設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57条 施設理事会は、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施設理事会に具申する。

第 7 章 会 計

(会計年度)

第58条 施設管理組合の会計年度は、毎年○月○日から翌年○月○日までとする。

(施設管理組合の収入および支出)

第59条 施設管理組合の会計における収入は、第24条に定める施設管理費等および第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第26条、第27条および第29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60条 施設理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常施設総会に提出し、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、施設理事長は、その案を臨時施設総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 施設理事長は、第58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、施設理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- (1) 第26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) 施設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 施設理事会が第56条第1項第10号の決議をした場合には、施設理事長は、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 施設理事長は、第21条第6項の規定に基づき、施設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61条 施設理事長は、毎会計年度の収支決算案を施設監事の会計監査を経て、通常施設総会に報告し、その承認を得なければならない。

(施設管理費等の徴収)

第62条 施設管理組合は、第24条に定める施設管理費等および第29条に定める使用料について、施設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。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 施設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、施設管理組合は、その未払金額について、施設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、その施設組合員に対して請求することができる。
- 3 施設管理組合は、納付すべき金額を納付しない施設組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 施設理事長は、未納の管理費等および使用料の請求に関して、施設理事会の決議により、施設管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行することができる。
- 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26条に定める費用に充当する。
- 6 施設組合員は、納付した施設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。

(施設管理費等の過不足)

第63条 収支決算の結果、施設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費用に充当する。ただし、施設総会の決議によりその一部または全部を施設修繕積立金として積立てることができる。

- 2 施設管理費等に不足を生じた場合には、施設管理組合は施設組合員に対し第24条第2項に定める施設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64条 施設管理組合は、会計業務を遂行するため、施設管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 施設管理組合は、第27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。

(帳票類等の作成、保管)

第66条 施設理事長は、施設管理組合の会計帳簿、什器備品台帳、施設組合員名簿およびその他の帳票類を、書面または電磁的記録により作成して保管し、施設組合員または利害関

係人の理由を付した書面また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 施設理事長は、第32条第3号の長期修繕計画書および同条第4号の修繕等の履歴情報、書面または電磁的記録により保管し、施設組合員または利害関係人の理由を付した書面また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 施設理事長は、第51条第5項（第55条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項および第2項ならびに第73条第2項および第4項の規定により閲覧の対象とされる施設管理組合の財務・管理に関する情報については、施設組合員または利害関係人の理由を付した書面また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、また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、施設理事長は、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67条 施設管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第10条に定める施設共用部分の共有持分割合に応じて各施設区分所有者に帰属するものとする。

第 8 章 雜 則

（施設理事長の勧告および指示等）

第68条 施設区分所有者等が、法令、施設管理規約または施設使用細則等もしくは施設総会の決議に違反したとき、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、施設理事長は、施設理事会の決議を経てその施設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 施設区分所有者は、その施設勤務者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施設勤務者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 施設区分所有者等が、法令、施設管理規約または施設使用細則等もしくは施設総会の決議に違反したとき、または施設区分所有者等もしくは施設区分所有者等以外の第三者が施設共用部分等において不法行為を行ったときは、施設理事長は、施設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、施設管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追行すること
 - (2) 施設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、施設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、施設理事長は、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26条に定める費用に充当する。
- 6 施設理事長は、第3項の規定に基づき、施設区分所有者のために、原告または被告となつたときは、遅滞なく、施設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45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 この施設管理規約に関する施設管理組合と施設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。

(市および近隣住民との協定の遵守)

第70条 施設区分所有者は、施設管理組合が横浜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 施設総会および施設理事会の運営、会計処理、施設管理組合への届出事項、文書の整理・保管および保存ならびに廃棄等については、別に細則を定めることができる。

(施設管理規約外事項)

第72条 施設管理規約および施設使用細則等に定めのない事項については、全体管理規約、全体使用細則等および区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 施設管理規約および施設使用細則等または全体管理規約、全体使用細則等および法令のいずれにも定めのない事項については、施設総会の決議により定める。

(施設管理規約原本等)

第73条 この施設管理規約を証するため、専有部分の売買契約時に付随する施設組合員全員の「管理に関する承認書」を添付した施設管理規約を作成し、これを施設管理規約原本とする。

- 2 施設管理規約原本は、施設理事長が保管し、施設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施設管理規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 施設管理規約が施設管理規約原本の内容から施設総会決議により変更されているときは、施設理事長は、1通の書面に、現に有効な施設管理規約の内容と、その内容が施設管理規約原本および施設管理規約変更を決議した施設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 施設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、施設理事長は、施設管理規約原本等ならびに現に有効な第17条に基づく使用細則および第71条に基づく細則その他の細則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項および前項の場合において、施設理事長は、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 施設理事長は、所定の掲示場所に、施設管理規約原本等ならびに現に有効な第17条に基づく使用細則および第71条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(施設管理規約の発効)

第1条 この施設管理規約は、最初の専有部分の引渡しがあった時から効力を発する。

(施設管理組合の成立)

第2条 施設管理組合は、最初の専有部分の引渡しがあった時に成立したものとする。

(初年度の施設管理費等)

第3条 各施設区分所有者が負担する初年度の施設管理費等は、第24条第2項に規定する方法により算出された管理規約集別紙1の額とする。

(施設修繕積立基金)

第4条 専有部分を最初に取得した施設区分所有者は、施設修繕積立基金として管理規約集別紙2に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で施設管理組合に納入しなければならない。

- 2 施設管理組合は、施設修繕積立基金を施設修繕積立金として積み立てるものとする。
- 3 施設修繕積立基金の経理処理は第28条に準じる。

(施設管理準備金)

第5条 専有部分を最初に取得した施設区分所有者は、施設管理準備金として管理規約集別紙3に掲げる額を対象物件引渡時までに一括で施設管理組合に納入しなければならない。

- 2 施設管理準備金は、管理を開始するにあたり必要とされる備品等購入費用に充当し、余剰金が生じた場合は施設管理費に充当する。

(初年度の会計期間)

第6条 施設管理組合の初年度の会計の期間は、第58条の定めにかかわらず、第24条に定める施設管理費等の最初の負担額の起算日から翌年の○月○日までとする。

(施設用駐輪場および施設用バイク置場の経過措置)

第7条 この施設管理規約の効力の発生する日以前に、株式会社大京（以下「売主」という。）が定めた抽選方法により決定された者を、当時の施設用駐輪場および施設用バイク置場の使用者とする。

(専有部分の修繕等の経過措置)

第8条 専有部分を売主もしくは施設区分所有者が、この施設管理規約の効力が発生し、施設理事長が選任される日以前に、第16条に定める修繕工事を行う場合は、第16条および

「専有部分修繕等工事実施細則（施設用）」の定めにかかわらず、下記のとおりとする。

- (1) 売主もしくは施設区分所有者は、工事を行おうとする場合は、工事を行う2週間前までに「専有部分修繕等工事申請書」を管理者に申請し、書面による承認を得なければならない。
- (2) 売主もしくは施設区分所有者は、前号の申請書を提出するときには設計図、仕様書および工程表を添付しなければならない。
- (3) 売主もしくは施設区分所有者は当該工事が完了した場合、速やかに「専有部分修繕等工事完了届出書」を管理者に提出しなければならない。

（防犯カメラ運用の経過措置）

第9条 この施設管理規約の効力が発生し、施設理事長が選任される日以前の防犯カメラの運用について、「防犯カメラ運用細則（施設用）」の定めにかかわらず、下記のとおりとする。

- (1) 管理者が録画記録管理者となり〇〇〇〇より発行されるID・パスワードを管理する権限を保有するものとする。
- (2) 施設理事長が選任され、新たに録画記録管理者が選任された場合、管理者が保有しているID・パスワードを管理する権限は無効になるものとする。

（管理者による施設総会招集）

第11条 第44条の規定にかかわらず、施設理事長が選任されるまでの間は、管理者が施設総会を招集し、議長を務める。

（容認事項）

第12条 施設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。

別表第1. 施設管理規約の対象となる物件の表示

名 称		ライブゲート瀬谷		
敷 地	所 在 在	神奈川県横浜市瀬谷区瀬谷4丁目 (登記記録)		
	面 積	5, 289.18 m ² (登記記録)	敷地に関する権利	所 有 権
	所 在 地	神奈川県横浜市瀬谷区瀬谷4丁目以下未定 (住居表示)		
	構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地下1階、地上10階建、陸屋根、共同住宅、店舗、公共施設		
		建築面積 4, 174 m ²	延べ面積 24, 037 m ²	
建 物	専 有 部 分	店 舗	戸 数	7戸
			延べ面積	○, ○○○. ○○ m ²
	公 益 施 設		戸 数	1戸
			延べ面積	○, ○○○. ○○ m ²
	共 用 部 分	1. 建物共用部分 スロープ、アプローチ、風除室、エントランスホール、メールコーナー、エレベーターホール、管理事務室、バルコニー、サービスバルコニー、ルーフバルコニー、テラス、専用ポーチ、アルコープ、空調用室外機置場、エレベーター室、内廊下、外廊下、内階段、外階段、車路、屋上、屋根、塔屋、外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、自家用電気室、ポンプ室、受水槽室、パイプスペース、メーターボックス等専有部分に属さない「建物の部分」		
		2. 建物附属設備 エレベーター設備、給水設備、排水設備、電気・ガス供給設備、防災・防犯設備（インターホン設備等を含む。）、テレビ共同受信設備、衛星放送受信アンテナ設備、有線放送設備、CATV受信設備、インターネット設備、集合郵便受、宅配ボックス（留守番ロッカー）、各種の配線配管（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）等専有部分に属さない「建物の附属物」		
		3. 規約共用部分 管理用倉庫、清掃員控室、屋内自転車置場、屋内駐車場、管理員室、ゴミ置場、集会室、トランクルーム		

附 屬 施 設	2段式自転車置場、集合住宅用変圧器置場（パットマウント置場）、屋外平地式駐車場、屋外機械式3段駐車場、退避スペース、ゴミ集積所、地上型受水槽、浄化槽、浄化槽プロアー、専用庭（避難通路）、車路、避難通路、歩道状空地、植栽、フェンス、排水溝、排水口、プレイロット、水道引込管、排水施設等建物に附属する施設
---------	--

別表第2. 施設共用部分等の共有持分割合（分母 1, 000, 000）

持分割合 施設番号	施設共用 部分① (分 子)	施設共用 部分② (分 子)	施設共用 部分③ (分 子)
店舗A 1	0	411, 239	285, 768
店舗A 2	0	45, 781	31, 811
店舗A 3	551, 379	299, 423	208, 070
店舗A 4	217, 006	117, 829	81, 885
店舗A 5	176, 543	95, 854	66, 609
店舗A 6	35, 128	19, 050	13, 242
店舗A 7	19, 944	10, 824	7, 520
公益B	0	0	305, 095
合 計	1, 000, 000	1, 000, 000	1, 000, 000

別表第3. 専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	専 用 使 用 権 者
扉 オートドア 窓 枠 窓ガラス	各住戸に附属 する扉、オートドア、 窓枠、窓ガラス	通常の扉、オートドア、 窓枠、窓ガラス、網戸と しての用法	区分所有権 存続中	無 償	当該施設区 分所有者 (占有者も 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
空調用室外機 置場	各住戸に接す る空調用室外 機置場	通常の空調用室外機置 場としての用法	同 上	無 償	当該部分に 接する施設 区分所有者 (占有者も 含む)

別表第4. 施設共用部分等の第三者の専用使用部分の表示

区分 専用 使用部分	位 置	用 法	期 間	条 件	専用使用権者
施 設 管 理 室	1 階	通常の施設管理室および全体管理事務室としての用法	管理委託契約書による	無 償	業務委託を受けた者
清 掃 員 控 室	同 上	通常の清掃員控室としての用法	同 上	同 上	同 上
電 気 室	同 上	通常の電気室としての用法	電気供給事業遂行期間中	同 上	供給事業者
光アクセス装置設置部分	同 上	通常の光アクセス装置設置場所としての用法	光アクセス装置等の設置に関する覚書による	同 上	東日本電信電話株式会社

別表第5. 議決権割合 (分母 1, 000, 000)

施設番号	議決権割合 (分 子)	施設番号	議決権割合 (分 子)
店舗A 1	285, 768	店舗A 6	13, 242
店舗A 2	31, 811	店舗A 7	7, 520
店舗A 3	208, 070	公益B	305, 095
店舗A 4	81, 885		
店舗A 5	66, 609	合 計	1, 000, 000