改訂版３

グリフィン横浜・桜木町

管　理　規　約　集

✧ 管　　理　　規　　約

✧ 使　　用　　細　　則

➢ 自 転 車 置 場 使 用 細 則

➢ 宅 配 ロ ッ カ ー 細 則

➢ 組合員名簿等作成・運用・保管細則

➢ 防 犯 カ メ ラ 運 用 細 則

✓ 届　出　書　等　様　式

※本書は、マンションを将来売却、又は貸与される場合、その相手方に必ず継承していただきますので、大切に保管して下さい。

発行：　グリフィン横浜・桜木町　管理組合

改定日付：　2023 年 10 月　　（第 22 期総会承認）

理事長（確認）：

グリフィン横浜桜木町
管理組合理事長
2023/10/30
承認

目　　次

管理規約

第１章　総　則

第 １ 条（目的）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ２ 条（定義）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ３ 条（規約等の遵守義務）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ４ 条（対象物件の範囲）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ５ 条（規約等の効力）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ６ 条（管理組合）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

第２章　専有部分等の範囲

第 ７ 条（専有部分の範囲）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ８ 条（共用部分の範囲）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

第３章　敷地および共用部分等の共有

第 ９ 条（共有）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１０条（共用持分）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１１条（分割請求および単独処分の禁止）　・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

第４章　用　法

第１２条（専有部分の用途）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１３条（敷地および共用部分等の用法）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１４条（バルコニー等の専用使用権）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１５条（自転車置場の使用）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１６条（敷地および共用部分等の第三者の使用）　・・・・・・・・・・・・・・　3
第１７条（専有部分の修繕等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１８条（使用細則）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１９条（専有部分の貸与）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

第５章　管　理

第１節　総則

第２０条（区分所有者の責務）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4
第２１条（敷地および共用部分等の管理）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4
第２２条（窓ガラス等の改良）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4
第２３条（必要箇所への立ち入り）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
第２４条（損害保険）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

第２節　費用の負担

第２５条（管理費等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
第２６条（承継人に対する債権の行使）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
第２７条（管理費）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
第２８条（修繕積立金）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
第２９条（使用料）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

第６章　管理組合

第１節　組合員

第３０条（組合員の資格）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
第３１条（届出義務）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

第２節　管理組合の義務

第３２条（業務）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
第３３条（業務の委託等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
第３４条（専門知識を有する者の活用）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

第３節　役員

第３５条（役員）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
第３６条（役員の任期）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
第３７条（役員の誠実義務等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
第３８条（理事長）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
第３９条（副理事長）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
第４０条（理事）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
第４１条（監事）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８

第４節　総会

第４２条（総会）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　８
第４３条（招集手続き）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
第４４条（組合員の総会招集権）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
第４５条（出席資格）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
第４６条（議決権）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９
第４７条（総会の会議および議事）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
第４８条（議決事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
第４９条（議事録の作成、保管等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
第５０条（書面又は電磁的方法による決議）　・・・・・・・・・・・・・・・・　１１

第５節　理事会

第５１条（理事会）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
第５２条（招集）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
第５３条（理事会の会議および議事）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１１
第５４条（議決事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
第５５条（専門委員会の設置）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

第７章　会　計

第５６条（会計年度）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
第５７条（管理組合の収入および支出）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
第５８条（収支予算の作成および変更）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
第５９条（会計報告）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
第６０条（管理費等の徴収）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
第６１条（管理費等の過不足）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
第６２条（預金口座の開設）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
第６３条（借入れと債権の処理　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
第６４条（帳簿類の作成、保管）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３
第６５条（消滅時の財産の精算）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４

第８章　雑　則

第６６条（義務違反者に対する措置）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
第６７条（理事長の勧告および指示等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
第６８条（合意管轄裁判所）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
第６９条（官公庁および近隣住民との協定の遵守）　・・・・・・・・・・・・・　１４
第７０条（規約外事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
第７１条（細則）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４
第７２条（規約原本保管および閲覧）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１５
第７３条（暴力団排除規定）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１５

附　則

第 １ 条（規約の発効）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
第 ２ 条（変更規約の施工期日）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６
第 ３ 条（経過措置）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６

別表第１　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７
別表第２　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
別表第３　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１９～２１

使用細則

第 １ 条（専有部分及び専用使用部分の禁止行為）　・・・・・・・・・・・・・　1
第 ２ 条（敷地及び共用部分等の禁止行為）　・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ３ 条（ゴミ処理）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ４ 条（災害防止）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ５ 条（事前承認並びに連絡事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ６ 条（届出事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ７ 条（注意事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ８ 条（その他の事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第 ９ 条（組合員名簿と届出事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１０条（細則外事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
第１１条（細則の改廃等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

自転車置場使用細則

第 １ 条（自転車置場の使用者）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ２ 条（使用の条件）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ３ 条（使用料）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ４ 条（遵守事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ５ 条（管理者への通知）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ６ 条（免責事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
第 ７ 条（空きの区分設定）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ８ 条（損害賠償）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第 ９ 条（細則の周知）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１０条（細則外事項）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
第１１条（細則の改廃等）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

宅配ロッカー使用細則

第 1 条（使用目的） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 2 条（保管の制約） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 3 条（保管できないものを入れた場合の措置） ・・・・・・・・・・・・・ 1
第 4 条（保管期間） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 5 条（経過後の処置） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 6 条（清掃のための開扉） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 7 条（破棄等による損害賠償） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 8 条（事故による責任） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 9 条（細則外事項） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第１０条（細則の改廃等） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

組合員名簿等作成・運用・保管細則

第 1 条（名簿の作成、利用の目的） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 2 条（定義） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 3 条（名簿掲載情報） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 4 条（名簿情報の取得） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 5 条（名簿の作成、更新） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 6 条（名簿の管理、保管） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 7 条（名簿の閲覧） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 8 条（使用細則の効力及び遵守義務） ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第 9 条（細則外事項） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
第１０条（細則の改廃） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

防犯カメラ運用細則

第 1 条（使用目的） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 2 条（映像の閲覧・開示） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 3 条（警察の閲覧及び提出） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 4 条（映像の第三者貸与） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 5 条（秘密保持義務） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 6 条（本システム運用についての委託） ・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 7 条（使用細則の効力及び遵守義務） ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 8 条（細則外事項） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
第 9 条（細則の改廃） ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

届出書等様式１　専有部分修繕等工事届出書
届出書等様式２　管理組合加入の届出書
届出書等様式３　長期不在の届出書
届出書等様式４　組合員名簿

管理規約

第1章　総則

第1条　（目的）

この規約は、グリフィン横浜・桜木町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。

第2条　（定義）

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

(1)・区分所有権・・・・　区分所有法第2条第1項の区分所有権をいう。
(2)・区分所有者・・・・・・　区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
(3)・占　有　者・・・・・・　区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
(4)・専　有　部　分・・・・　区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
(5)・共　用　部　分・・・・　区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
(6)・敷　　地・・・・　区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
(7)・共用部分等・・・・　共用部分および付属施設をいう。
(8)・専用部分等・・・・・・　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。
(9)・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。
(10) 電磁的方法　・・・・・・　電磁的方法とは次に掲げる方法をいう。
いずれも受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものとする。
（イ）　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を通じて送信し、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記録する方法、例えば電子メールによる伝達の方法がある。
（ロ）送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を、電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける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を記録する方法、例えば、WEBサイトの閲覧による伝達の方法がある。
（ハ）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。

第3条　（規約等の遵守義務）

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用規則およびその他の規則ならびに総会および理事会の決議事項(以下「規約等」という。)を誠実に遵守しなければならない。

2. 区分所有者は、同居する者または占有者に対してこの規約等に定める事項を遵守させなければならない。

第4条　（対象物件の範囲）

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、建物および付属施設(以下「本物件」という。）とする。

第5条　（規約等の効力）

この規約等は、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、本物件の使用方法につき、区分所有者が規約等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第6条　（管理組合）

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グリフィン横浜・桜木町管理組合(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

第7条　（専有部分の範囲）

本物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、室番号を付した住居(以下「住居部分」という。）、敷地内駐車場（以下「駐車場」という）をいう。

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) 外気に面する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。

第8条　（共用部分の範囲）

本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

第9条　（共有）

本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。

第10条　（共有持分）

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３に掲げるとおりとする。

2. 前項の床面積の計算は、第７条第２項の定めに係わらず、壁芯計算(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。

第11条　（分割請求および単独処分の禁止）

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ものとする。

第4章　用法

第12条　（専有部分の用途）

区分所有者は、その専有部分のうち室番号を付した住居は住宅として、駐車場は駐車場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. 次の各号に定める用途は専ら住宅としての使用にはあたらないものとする。
   (1) シェアハウス(賃貸借契約等により１住戸に１世帯を超える世帯が居住する使用形態を言い、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む)
   (2) 短期賃貸住宅（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等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）
   (3) グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、認知症高齢者若しくは障害者等が集団で生活するもの）
   (4) 休憩・宿泊施設（対価を得て、専有部分の全部又は一部を休憩所又は宿泊施設として使用させるもの）
3. 前項各号に定める用途の使用者を募集するために一切の広告及びインターネットを介したウェブサイト等への登録、掲出等の行為をしてはならない。
4. 専有部分の用途について、第２項に抵触する疑いがあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。この場合において当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
5. 第２項の規定にかかわらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

第13条 （敷地および共用部分等の用法）

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。

第14条 （バルコニー等の専用使用権）

区分所有者は、別表第 2 に掲げるバルコニー、空調室外機置場、玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子、メールボックス等(以下この条および第 21 条第 1 項において「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. 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。
3. 区分所有者は、共用部分等の特定箇所を専用使用するにあたり、管理者より管理上必要な指示があった場合には、これに従わなければならない。

第15条 （自転車置場の使用）

管理組合は、敷地内にある自転車置場について、特定の区分所有者（または占有者）に対し自転車置場契約書の取り交しにより使用させることができる。

2. 前項により自転車置場を使用できる者は、「自転車置場使用細則」の定めるところによる。
3. その他自転車置場の使用については、「自転車置場使用細則」の定めるところによるものとする。

第16条 （敷地および共用部分等の第三者の使用）

区分所有者は別表第 2 に掲げる敷地および共用部分等について、同表に定める者が使用することを承認する。

2. 前項に掲げるものの他、区分所有者は、管理組合が総会の決議を経て、敷地および共用部分等(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を承認する。

第17条 （専有部分の修繕等）

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の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ理事長（第 37 条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法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. 理事長は、第 1 項の規定による申請について承認しようとするとき、または不承認としようとするときは、理事会(第 51 条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経なければならない。
4. 第 1 項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係わる共用部分の工事を行うことができる。
5. 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、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. 本条の承認を受けないで専有部分の修繕等の工事を行った場合には、その結果生じた損害を賠償し、速やかに原状に復さなければならない。

第18条 （使用細則）

本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。

第19条 （専有部分の貸与）

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、次の各号に掲げる事項を遵守するとともに、その第三者にこの規約及び使用細則等に定める事項並びに総会の決議を遵守させなければならない。

(1) 第 12 条第 2 項第一号の使用等を目的として、1 住戸について 1 世帯を超える世帯が入居する賃貸借契約等を締結しないこと及び第 12 条第 2 項各号の用途での使用を目的とした転貸借契約を締結させないこと。

(2)貸与の相手方に対し、第１２条第２項各号に掲げる用途に使用させないこと。

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等にこの規約及び使用細則に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの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。

第 19 条の２（暴力団の排除）

区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、 前条に定めるもののほか、第 73 条(暴力団排除条項）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。

第5章　管理

第1節　総則

第20条 （区分所有者の責務）

区分所有者は、本物件について、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。

2. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
3. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
4. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
5. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
6. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
7. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
8. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
9. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除
10. 第 73 条暴力団排除規定新設のため削除

第21条　(敷地および共用部分等の管理)

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. 区分所有者は、第 1 項ただし書きの場合又はあらかじめ理事長に申請して書面又は電磁的方法による承認を受けた場合を除き、敷地及び共有部分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。

4. 前項の申請及び承認の手続きについては第 17 条 2，3，5，6 項の規定を準用する。

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区分所有者が負担する。

6. 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。

第22条　(窓ガラス等の改良)

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１７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２２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。

第23条　（必要箇所への立入り）

前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、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、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。

第24条（損害保険）

区分所有者は、管理組合が共用部分等の火災保険、その他の損害保険契約の締結の業務を行うことを承認する。

2. 理事長（第 38 条に定める理事長をいう。）は、前項の契約に基づく保険金の請求および受領について区分所有者を代理する。尚、当該保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用または被害者の損害賠償金に充当するものとする。

第2節　費用の負担

第25条（管理費等）

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. 前項の管理費・修繕積立金の金額は別表第 3 に記載のとおりとする。
3. 管理費、修繕積立金の額は前項のとおりとし、使用頻度その他の事情を一切勘案しないものとする。
4. 第 1 項の管理費等は、貸与により第三者が住居部分を占有する場合にも、区分所有者が納入しなければならない。

第26条（承継人に対する債権の行使）

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。

第27条（管理費）

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) 委託業務費
(2) 前号に含まれない共用設備の保守維持費
(3) 公租公課
(4) 共用部分等の使用、運転、点灯等に必要な水道光熱費
(5) 備品費、通信費その他事務費
(6) 共用部分等に係わる火災保険料その他の損害保険料
(7) 経常的な補修費
(8) テレビ電波受信障害対策施設維持管理費
(9) その他敷地および共用部分等の通常の管理に要する費用
(10) 専門知識を有する者の活用に要する費用
(11) 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
(12) 清掃費、消毒費及びごみ処理費
(13) 管理組合の運営に要する費用

第28条（修繕積立金）

管理組合は、修繕積立金を積み立てるものとし、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、共用部分及び付属施設の変更または処分
(4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
(5) その他敷地、共用部分及び付属施設の管理に関し、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。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法 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である場合には、その費用に充当するため、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、管理費等とは区分して経理しなければならない。

第29条 （使用料）

自転車置場使用料その他敷地及び共用部分等にかかる使用料（以下「使用料」という。）は、第 25 条の通常の管理に要する費用に充てる。

第6章　管理組合

第1節　組合員

第30条 （組合員の資格）

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。

第31条 （届出義務）

新たに組合員の資格を取得または喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届出なければならない。

第2節　管理組合の業務

第32条 （業務）

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 8 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒および塵芥処理
(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となる事項の調査に関する業務
(5) 適正化法 103 条に定める、宅地建物取引主任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) 共用部分等に係わ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、処分および運営
(10) 修繕積立金の運用
(11) 官公署、町内会等との渉外業務
(12) 風紀、秩序および安全の維持に関する業務
(13) 防災に関する業務
(14) 広報および連絡業務
(15) 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
(16) 管理組合消滅時における残余財産の精算
(17) 管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務
(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

第33条 （業務の委託等）

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、または請け負わせて執行することができる。

第34条 （専門知識を有する者の活用）

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対し、管理組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言、指導その他援助を求めたりすることができる。

第3節　役員

第35条 （役員）

管理組合に次の役員を置く。

(1) 理　事　長‥‥‥ １名
(2) 副 理 事 長‥‥‥ 数名
(3) 理　　事‥‥‥ 数名（理事長、副理事長を含む）
(4) 監　　事‥‥‥ 数名

2. 理事および監事は、総会の決議により組合員のうちから、選任し、又は解任する。
3. 理事長、副理事長は、理事の互選又は理事会の決議により、理事のうちから選任し、又は解任する。

第36条 （役員の任期）

役員の任期は、就任後１年内の決算期に関する通常総会終結のときまでとする。ただし、再任を妨げない。

2. 補欠として選任された役員の任期は、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。
5. 役員の辞任または前項による退任により欠員が生じた場合、理事会において補欠の役員を選任することができる。

第 36 条の２ （役員の欠格条項）

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) 精神の機能の障害により役員の職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者又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、又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（暴力団員又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。）

第37条 （役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約および使用細則その他細則（以下使用細則等）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. 役員は別に定めるところにより、役員としての活動に応じる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

第 37 条の２ （利益相反取引の防止）

役員は、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) 管理組合が役員以外の者との間において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。

第38条 （理事長）

理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括する他規約、使用細則等又は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を遂行する。

2. 理事長は、理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇することができる。
3. 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
4. 理事長は、その職務に関し区分所有者全員(訴訟の相手方が区分所有者であるときは、その者を除いた他の区分所有者全員とする。）の為に、原告または被告となることができる。
5. 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執行に関する報告をしなければならない。
6. 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。
7. 理事長は、理事会の承認を経て、予算成立の日まで前年度予算に準じて執行することができる。
8. 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。

第39条 （副理事長）

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。

第40条 （理事）

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。

第41条 （監事）

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、その結果を総会で報告しなければならない。

2. 監事は、いつでも、理事及び第 37 条第 2 項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および財産の状況について不正があると認められたときは、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

第42条 （総会）

管理組合の総会は、組合員全員で組織する。

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 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、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。

第43条 （招集手続き）

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（会議の目的が建替えに決議であるときは 2 ヶ月前）に、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは。その開催方法）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、本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、本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 47 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または、同条第 4 項の建替え決議であるときには、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、前項に定める要項のほか、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）
   (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 ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明のための説明会を開催しなければならない。
7. 第 44 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あるときを除く）に係わらず、緊急を要する場合においては、理事長は、建替え決議を除いて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。

第44条 （組合員の総会招集権）

組合員が組合員総数の 5 分の 1 以上および第 46 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おいて、理事長は、2 週間以内にその請求があった日から 4 週間以内の日（会議の目的が建替え決議であるときは、2 ヶ月と 2 週間以内の日）を会日とする臨時総会の招集の通知を発しなければならない。

2. 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。
3. 前 2 項により招集された臨時総会においては、第 42 条第 5 項に係わらず、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。

第45条 （出席資格）

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に専有する者は、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。

第 46 条 （議決権）

組合員は、その所有する専有部分である住居各 1 区分につき 1 の議決権を有する。

2. 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、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当該総会の招集権者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、組合員が法

人にあってはその構成員、個人にあってはその組合員と同居する者、またはその組合員の専有部分を借り受けた者および他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

6. 組合員又は代理人は、代理権を証する書面を招集権者に提出しなければならない。
7. 組合員は、第4項の書面による議決権の行使に代えて、招集権者が提示した電磁的方法によって議決権を行使することができる。

第47条（総会の会議および議事）

総会の会議（WEB会議システム等を用いて開催する会議を含む）は、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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
3. 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項に係わらず、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、変更又は廃止
   (2) 敷地およ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。）または処分
   (3) 区分所有法第58条第1項の義務違反者に対する専有部分の使用禁止、区分所有法第59条第1項の区分所有権の競売または区分所有法第60条第1項の占有に係わる専有部分の引渡し請求に関する訴えの提起
   (4) 建物の価格の2分の1を越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. 区分所有法第62条第1項の建替え決議は、第2項に係わらず、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（電磁的方法含む）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、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
7. 第3項第2号において、敷地および共用部分等の変更または処分が、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43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。

第48条（議決事項）

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) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止
(5) 長期修繕計画の作成または変更
(6) 第28条第1項に定める特別の管理の実施およびそれに充てるための資金の借入れならびに修繕積立金の取崩し
(7) 第28条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等のための修繕積立金の取崩し
(8) 修繕積立金の保管及び管理
(9) 第21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)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
(13)区分所有法第 62 条第 1 項の場合の建替え
(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
(16)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
(17)マンション管理適正評価制度への登録申請および情報開示

第 49 条 （議事録の作成、保管等）

総会の議事については、議長は書面（電磁的記録含む）により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総会に出席した理事または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、組合員または利害関係人の書面（電磁的記録含む）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、議事録および前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

第 50 条 （書面又は電磁的方法による決議）

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、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。

ただし、電磁的方法による決議に係る組合員の承諾については、あらかじめ、組合員に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法のいずれかを選択できるものとする。

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、組合員の全員による書面又は電磁的方法による合意があったときは、総会の決議があったものとみなす。

第5節　理事会

第 51 条 （理事会）

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。
3. 理事会全員の承諾あるときは、通常の（集会型）理事会を開催せず、書面または電磁的方法によりネット理事会を開催できる。

第 52 条 （招集）

理事会は、理事長が招集する。

2. 理事が半数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. 通常の理事会の招集手続きについては、第 42 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 6 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。

第 53 条 （理事会の会議および議事）

理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ成立せず、その議事は出席理事の過半数で決する。

2. 通常の理事会議事録については、第 48 条(第 4 項を除く。）の規定を準用する。
3. ネット理事会の決議・議事録等手続きについては、理事会が別途定める「理事会運用細則」による。
4. 前項決議にお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。

第 54 条　（議決事項）

理事会は、この規約に別に定めるものの他、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) 規約および使用規則等の制定、変更又は廃止に関する案
(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 17 条、第 21 条及び第 22 条に定める承認または不承認
(6) 第 58 条第 3 項に定める承認または不承認
(7) 第 67 条に定める勧告または指示等
(8) 総会から付託された事項
(9) 使用規則およびその他の規則において理事会で定めることとされた事項
(10) 事故その他の事由により、緊急に行う必要がある事項、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
(11) 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
(12) 理事長、副理事長の選任及び解任

第 55 条　（専門委員会の設置）

理事会は、その責任と権限の範囲において、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. 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第7章　会計

第 56 条　（会計年度）

管理組合の会計年度は、第 25 条に定める管理費等の最初の負担額の起算日が属する月の 1 日に開始し、これより向う 1 年間で終了する。また、以後もこれに準ずる。なお、初年度の会計の期間は、前述の起算日から開始する。

第 57 条　（管理組合の収入および支出）

管理組合の会計における収入は、第 25 条に定める管理費等および第 29 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 27 条並びに第 28 条に定めるところにより諸費用に充当する。

第 58 条　（収支予算の作成および変更）

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 56 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 54 条第 1 項第(10)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 21 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

第 59 条　（会計報告）

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。

第 60 条　（管理費等の徴収）

第 25 条に定める管理費等および第 29 条に定める使用料の徴収については、組合員が各自開設する金融機関の預金口座から自動振替の方法、または金融機関が実施している振込の方法により、当月分を当月の 1 日迄に一括して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い金額について年利 14%の遅延損害金と、違約金として弁護士費用ならびに督促および徴収諸経費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
3. 前項の遅延損害金は、第 25 条および第 26 条に定める費用に充当する。
4. 組合員は、納付した管理費等および第 29 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。
5. 理事長は、未納の管理費等および第 29 条に定める使用料に係わる請求に関して、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追行することができる。
6. 前項により理事長が支払い命令の申立てまたは訴えを提起したときは、遅滞なくその旨を第 1 項に違反する組合員に通知しなければならない。この場合、その内容を所定の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。

第 61 条　（管理費等の過不足）

収支決算の結果、管理費等にその余剰を生じた場合、その余剰は次の各号の定めにより翌年度に充当する。

(1) 管理費の余剰は、総会の決議により、翌年度の管理費若しくは修繕積立金に充当する。
(2) 修繕積立金の余剰は、翌年度の修繕積立金に充当する。

2. 管理費および修繕積立金に不足を生じた場合、管理組合は組合員に対し第 24 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。

第 62 条　（預金口座の開設）

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。

第 63 条　（借入れ）

管理組合は、第 27 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。

第 63 条の 2　（債権の処理）

管理組合は、管理費等ならびに使用料その他管理組合が区分所有者ならびに占有者に対して有する債権について著しく回収困難と判断した場合、総会の決議を経てその債権の雑損失処理を行うことができる。

第 64 条　（帳票類の作成、保管）

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、書面（電磁的記録含む）により作成して保管し、組合員または利害関係人の理由を付した書面（電磁的方法含む）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 32 条の長期修繕計画書、設計図書及びの修繕等の履歴情報を、書面（電磁的記録含む）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（電磁的方法含む）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 49 条第 3 項（第 53 条第 2 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 72 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（電磁的方法含む）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、又は 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。

第 65 条　（消滅時の財産の精算）

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

第 66 条　（義務違反者に対する措置）

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恐れがある場合には、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。

第 67 条　（理事長の勧告および指示等）

区分所有者若しくはその同居人（法人にあってはその構成員）または専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（法人にあってはその構成員）（以下「区分所有者等」という。）が、法令、規約等に違反したとき、または本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に対し、その是正等のため必要な勧告また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、その同居人また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. 区分所有者等がこの規約若しくは使用規則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等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追行すること

(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 27 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 42 条第 2 項及び第 3 項の規定を準用する。

第 68 条　（合意管轄裁判所）

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、本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。

第 69 条　（官公庁および近隣住民との協定の遵守）

区分所有者は、管理組合が、官公庁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。

第 70 条　（規約外事項）

規約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ものとする。

2. 規約等または法令のいずれか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ものとする。

第 71 条　（細則）

総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項に等については、別に細則を定めることができる。

第 72 条　（規約原本保管および閲覧）

この規約を証するため、総会の決議経て承認された規約に理事長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、区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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通の書面又は電磁的記録に、現に有効な規約の内容と、相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面又は電磁的記録を保管する。
4. 区分所有者又は利害関係人の書面又は電磁的方法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（電磁的記録含む）（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第 18 条に基づく使用細則及び第 70 条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（電磁的記録含む）（以下「使用細則等」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、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

第 73 条（暴力団排除規定）

区分所有者は、その専有部分を譲渡または貸与するときは、共同生活環境が侵害される恐れのある者、暴力団構成員およびこれらに準ずる者(以下「暴力団関係者等」という。）に譲渡および貸与してはならない。

2. 区分所有者は、自ら暴力団関係者となり、またはその専有部分を暴力団事務所として使用してはならない。
3. 区分所有者は、その専有部分に暴力団関係者等を居住させまたは反覆して出入りさせてはならない。
4. 区分所有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
   (1) 本対象物件への暴力団組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件掲示又は搬入。
   (2) 対象物件内又は本物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、覚せい剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係のある者のこれらの犯罪行為の実行。
   (3) 本対象物件内又は近隣する場所において風俗営業等に関する業務を行い、他の居住者、管理者、出入業者等に迷惑、不安感、不快感を与える等、理事会が判断した行為。
5. 区分所有者は、契約の相手方が暴力団員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、当該契約を解約することができること。
6. 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。
7. 前項の場合において、区分所有者は、前第 6 項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、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員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。
8. 第 6 項の訴訟手続きに要する費用(弁護士費用を含む。）は、当該専有部分の区分所有者の負担とする。
9. 区分所有者は、管理組合が円滑な管理運営を行うため、専有部分の譲渡、または貸与をするときは、管理組合が作成した所定の書面に、各々署名捺印し、管理組合宛に届出なければならない。
10. 前項の規定を遵守しないことによって他に迷惑または損害を与えたときは、その区分所有者は、この排除と賠償の責に任じなければならない。
11. 区分所有者は、第三者に使用させ、万一使用者が撤去の際管理組合に損害を与えた場合は、区分所有者の責任において賠償するものとする。

附　　則

第1条　（規約の発効）

この規約は、平成 18 年 6 月 4 日から効力を発する。

第２条（変更規約の施行期日）

この規約の変更は、令和５年１０月１日から施行する。

第３条（経過措置）

この変更規約の施行日以前から居住している住戸については本規約の施行日から 6 ヵ月間は本規約の施行を猶予するものとする。

《変更履歴：》

2006 平成 18 年 6 月 4 日　初版発行

2017 平成 29 年 1 月 14 日 改定　第 16 期臨時総会で承認(第 12 条、19 条、73 条)
「シェアハウス対策、暴力団排除条項追加」

2019 令和元年 7 月 20 日　改定　第 18 期通常総会で承認(第 50 条～52 条)
理事会・・「ネット理事会への対応」　理事会運用細則

2020 令和 2 年 7 月 26 日　改定　第 19 期通常総会で承認(第 36 条)
「役員としての活動に応じる必要経費、役員報酬について追加」

2023 令和 5 年 9 月 30 日　改定 第 22 期通常総会で承認
国交省）標準管理規約改定（令和 3 年 6 月）への対応
・マンション管理計画認定制度への対応
・マンション管理評価制度への対応
＃災害時の立ち入り及び管理組合の意思決定
＃暴力団等の排除規定見直し　#役員欠格条件追加
＃利益相反取引の禁止　＃監事の権限の明確化
＃議事録の押印省略可
＃点検補修等の記録作成・保存　＃長期修繕計画作成・保守
＃総会 WEB 会議対応　＃電磁的手段による議決権行使等

別表第１　規約の対象となる物件の表示

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">グリフィン横浜・桜木町</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地</td><td>所 在 地</td><td colspan="5">神奈川県横浜市中区花咲町１－８－１</td></tr>
<tr><td>面　　積</td><td>２８０．０４㎡
(実測)</td><td colspan="2">敷地に関する権利</td><td>所有権(敷地利用権)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建物</td><td>所 在 地</td><td colspan="5">神奈川県横浜市中区花咲町１丁目８番地１号</td></tr>
<tr><td rowspan="2">構造･規模</td><td colspan="5">鉄骨鉄筋コンクリート構造、地上１１階　地下１階建</td></tr>
<tr><td colspan="5">建築面積　２２９．５９㎡、建築延床面積　１，４１３．４１㎡</td></tr>
<tr><td>専　有　部　分</td><td>住居部分</td><td>６５戸</td><td>駐車場１</td><td>延床面積</td><td>１，４１３．４１㎡</td></tr>
<tr><td>建物共用部分</td><td colspan="5">（専有部分以外の部分）
主体構造部、ポーチ、エントランスホール、ＥＶホール、ＥＶシャフト、廊下、階段、バルコニー、メーターボックス、ゴミ置場、パイプスペース、　電気室、屋根、外壁、界壁、床スラブ、基礎部分、庇等専有部分に属さない建物部分</td></tr>
<tr><td>建物付属設備</td><td colspan="5">（非専有部分で建物に直接付属する設備）
エレベーター設備、給排水衛生設備、電気供給設備、防災・防犯・防火設備、TV共同視聴用アンテナ、BS･CS アンテナ視聴設備、インターネット設備、メールボックス、オートロックドア、避難ハッチ、避難はしご、宅配ボックス、窓枠、窓ガラス、面格子、玄関扉（鍵および内部塗装部分は除く）、管理用扉、非常警報設備、自動火災報知設備、消火器、屋内消火栓設備、その他各種配線、配管（専有部分に属するものを除く）等専有部分に属さない付属設備</td></tr>
<tr><td>付　属　施　設</td><td colspan="5">植栽、自転車置場　等</td></tr>
<tr><td>規約共用部分</td><td colspan="5">管理人室</td></tr>
</table>

別表第２　敷地および共用部分等における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	使用者
玄関扉、窓枠窓ガラス、面格子	各住戸に付属する玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子	通常の玄関扉、窓枠、窓ガラス、面格子としての用法	区分所有権存続中	無償	当該住居の区分所有者（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
水道･電気等の共用施設	各階	通常の共用施設として用法	同上	同上	東京電力株式会社等の当該事業者
バルコニー	各住戸に付属するバルコニー	通常のバルコニーとしての用法。ただし、建造物を構築又は設置しないこと。避難の障害となるものを置かないこと。	同上	同上	当該部分に接する住戸の区分所有者（賃借人等も含む）
管理人室	１階	通常の管理人室としての用法	管理委託契約書による	無償	業務委託を受けた者
自転車置場	同上	通常の自転車置場としての用法	自転車置場使用細則による	有償（自転車置場使用細則による）	当該住居の区分所有者（賃借人等も含む）

別表第３　専有部分及び共用部分等の共用持分割合

室番号・タイプ		専有面積	共用持分比率 (共用持分 1,402,600)	管理費 (月額) @413	修繕積立金 第17期～ @225	修繕積立金 第22期～ @375
駐車場		99,125	99,125	40,900	22,300	37,100
２０１	A	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
２０２	B	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
２０３	C	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
２０４	D	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
２０５	E	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
３０１	A	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
３０２	B	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
３０３	C	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
３０４	D	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
３０５	E	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
４０１	A	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
４０２	B	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
４０３	C	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
４０４	D	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
４０５	E	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
５０１	A	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
５０２	B	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
５０３	C	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
５０４	D	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
５０５	E	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
６０１	A	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
６０２	B	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
６０３	C	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
６０４	D	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500
６０５	E	20.075	20.075	8,300	4,500	7,500

室番号・タイプ		専有面積	共用持分比率 (共用持分 1,402,600)	管理費 (月額)	修繕積立金 (月額) 第17期～	修繕積立金 (月額) 第22期～
７０１	A	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０２	B	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０３	C	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０４	D	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０５	E	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０６	F	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０７	G	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
７０８	H	19.795	19,795	8,200	4,400	7,500
８０１	A	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０２	B	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０３	C	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０４	D	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０５	E	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０６	F	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０７	G	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
８０８	H	19.795	19,795	8,200	4,400	7,400
９０１	A	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０２	B	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０３	C	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０４	D	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０５	E	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０６	F	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０７	G	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
９０８	H	19.795	19,795	8,200	4,400	7,400

室番号・タイプ		専有面積	共用持分比率 （共用持分 1,402,600）	管理費 （月額）	修繕積立金 （月額） 第17期～	修繕積立金 （月額） 第22期～
１００１	A	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００２	B	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００３	C	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００４	D	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００５	E	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００６	F	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００７	G	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１００８	H	19.795	19,795	8,200	4,400	7,400
１１０１	A	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０２	B	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０３	C	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０４	D	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０５	E	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０６	F	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０７	G	20.075	20,075	8,300	4,500	7,500
１１０８	H	19.795	19,795	8,200	4,400	7,400

使用細則

規約第 18 条に基づき本物件に属する敷地、建物の使用並びに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ため次のとおり使用細則を定める。

第１条（専有部分及び専用使用部分の禁止行為）

区分所有者及び占有者並びにその家族（以下「区分所有者等」という。）は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

(1) 規約に定められた用途以外の用に供すること。
(2) 共用部分等建物の躯体、その他に影響を及ぼす変更をすること。
(3) ペットの持ち込み、又は飼育すること。
(4) 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込み、保管、製造すること。
(5) 他の区分所有者等に迷惑を及ぼす騒音、振動、又は電波等を発すること。
(6) 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
(7) 建物の躯体を損傷する恐れのある重量物を持ち込むこと。
(8) 体育用具等の重量物等を室内で投てき、落下させること。
(9) バルコニー等に設置型物置等これらに類する建造物の建築又は設置をすること。
(10) バルコニー等から物を投げ捨てること。
(11) バルコニー等に土砂を搬入すること。又、大量の水を流すこと。
(12) バルコニー等の手すりに寝具、敷物、洗濯物を干すこと。
(13) 出窓を新設すること。
(14) 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと。
(15) 住居部分において、ピアノ教室など長時間音を発生し、又学習塾など多数の子供が出入りするなど、住環境を損なう活動。
(16) 専有部分を暴力団その他反社会的団体の事務所等として使用すること。
(17) その他公序良俗に反する行為及び他の区分所有者等に迷惑、危害を及ぼす行為をすること。

第２条（敷地及び共用部分等の禁止行為）

区分所有者等は、敷地及び共用部分等を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

(1) 立ち入り禁止場所及び危険な場所へ入ること。
(2) 屋上等非歩行部分を歩行すること。
(3) 敷地又は建物の外周その他の共用部分等に看板、広告、標識等の工作物の築造、設置をすること。
(4) 共用部分等を不法に占有したり物品、塵芥等を放置すること。
(5) 敷地内通路での不法駐車並びに所定の駐車場・自転車置場以外に自動車・自転車等を放置すること。
(6) 階段、火災発生等緊急時の避難用通路となる場所へ物品を放置すること。
(7) 廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
(8) 冷暖房用室外機の壁面取付け、又は吊り下げること。
(9) 他の区分所有者等に迷惑及び危険を感じられる行為をすること。
(10) その他、理事会が禁止した行為を行うこと。

第３条（ゴミ処理）

区分所有者等は、ゴミの区分及び収集日等については所轄の清掃事務所の指示事項に基づき各自協力しなければならない。

(1) 台所の残物(食物、果物類等)、生花類等の生ゴミは、十分水気を切って指定の袋に入れ、ヒモで結んで決められた日時に所定の場所へ出すこと。
(2) 紙くず、掃除機くず、削りくず等は指定の袋に入れ、ヒモで結んで出すこと。
(3) 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。

(4)　ガラス類、空き瓶、空き缶、電球等は指定の日時以外には絶対に出さないこと。
(5)　ゴミ置場を含め敷地内の美観の維持管理に努めること。

第４条（災害防止）

区分所有者は災害防止のため、平素から備付けの消火器具、避難器具の位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止めるように各自協力しなければならない。

(1)　自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
(2)　階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
(3)　出火発見の場合は、直ちに非常ベルを押すと共に１１９番へ出火場所を通報すること。
(4)　避難するときは、必ず窓、玄関扉を閉めて延焼を防ぐこと。
(5)　万一に備えて避難方法を調べておくこと。
(6)　カーテン、ジュータン、人工芝等は極力防炎性のものを使用すること。
(7)　防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
(8)　各住居においては家庭用消火器を備えること。

第５条（事前承認並びに連絡事項）

区分所有者等は、建物の保全及び当マンションの秩序を維持するため、次の事項については事前に管理組合の承認を得なければならない。

(1)　専有部分の改修・改造、営繕工事をする場合。（大規模な模様替え又は大規模な修繕の場合は、工事実施の 4 週間前までに「専有部分修繕等工事届出書」（届出書等様式 1）を管理組合に提出するものとし、理事会の承認を得て、工事を開始すること。
(2)　電気、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合。
(3)　大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合。
(4)　上記(1)の工事により共用部分を損傷、汚損した場合には、原状復旧又は損害賠償をすること。

第６条（届出事項）

区分所有者等は、次の行為をする場合は事前に管理組合に届け出なければならない。

(1)　入居、転居、売却する場合。（届出書等様式２または届出書等様式４）
(2)　長期（１ヶ月以上）不在となる場合。（届出書等様式３）

第７条（注意事項）

区分所有者等は、次の事項について注意協力して共同生活を行わなければならない。

(1)　住居においては必ず施錠又はドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
(2)　各住居前廊下の清潔保持については、各自協力して行うこと（特に出前の空容器は室内に置くこと）。
(3)　木造家屋に比べて気密性が非常に高く造られているので結露しやすいため、室内の換気には十分注意すること。
(4)　エレベーターは、自動運転となっているため、過重の場合はブザーが鳴るので、無理な乗り込みは避けること。又、異常の場合は機内に備付けのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
(5)　重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、あらかじめ管理組合もしくは管理員に申し出てその指示に従うこと。
(6)　エレベーター内での喫煙は、絶対にしないこと。
(7)　バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水管が詰まり専有部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自随時清掃すること。
(8)　キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には十分注意すること。
(9)　トイレは、水溶性以外の紙を使用しないこと。又、衛生用品等は絶対に流さないこと。
(10)　天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。
(11)　共用部分は、できるだけ騒音の発生しないように使用すること。
(12)　自転車置場における自転車等の損傷については各自注意すること。

第８条（その他の事項）

(1)　盗難防止及び共用施設保持のため不審な人を見かけたときは、管理組合又は管理員に連絡すること。

(2)　管理員に私的雑用を依頼しないこと。

(3)　区分所有者等を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は備品を破損した場合は、その区分所有者が賠償すること。

(4)　火災報知器、防犯設備等の防災設備を非常時以外に使用しないこと。

第９条（組合員名簿と届出事項）

区分所有者等は、入居後速やかに「組合員名簿」（届出書等様式４）を管理組合に提出しなければならない。

2. 区分所有者等は、居住者名簿の記載内容に変更があったときは、速やかに「組合員名簿」を書き換えて管理組合に再提出しなければならない。

第 10 条（細則外事項）

この規則に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによるほか、理事会の決定するところによる。

第 11 条（細則の改廃等）

本使用細則の変更及び廃止は、総会の決議を経なければならない。

附　　則

この細則は、平成 18 年６月４日から効力を発する。

自転車置場使用細則

グリフィン横浜・桜木町管理組合管理規約第 18 条に基づき、自転車置場の使用に関して次のとおり自転車置場使用細則を定める。

第１条（自転車置場の使用者）

自転車置場の使用者は、グリフィン横浜・桜木町管理組合と自転車置場使用登録同意書を締結した占有者（区分所有者及び賃借者以下、「使用者」という。）に限る。

(1) 上記の使用者以外の第三者またはその住居部分を譲渡した場合は自転車置場の専用使用権は消滅する。

第２条（使用の条件）

自転車置場を使用するものは、管理組合と所定の使用契約書（自転車置場使用登録同意書）を締結し、自転車には必ず交付されたシールを貼付しておくこと。管理組合及び理事会は「シール未貼付の自転車」が自転車置場に駐輪されている場合、放置自転車として、その持ち主に撤去を要請する等必要な措置講じることができる。

シール未貼付により、管理組合及び理事会より撤去等の措置を取られた場合も、使用者は管理組合及び理事会に対して一切の責任を問うことはできないものとする。

第３条（使用料）

本自転車置場の使用は有償とし、その使用料・納入方法は使用契約書記載のとおりとする。また、契約時 6 ヶ月/12 ヶ月/24 ヶ月分の一括支払いとし、解約時未経過使用月数を清算する。ただし、解約時の使用期間が 1 ヶ月に満たない場合でも、当該使用料は月割計算とする。

尚、支払に伴う手数料等は使用者負担とする。

第４条（遵守事項）

自転車置場を利用する者は、以下の項目を遵守すること。

1) 自転車置場の使用者は、車路及び敷地内は徐行運転を遵守し指定されている区画に整然と自転車を駐輪すること。

2) 敷地内及び自転車置場内に表示されている指示に従い、また周囲の状況をよく把握するなどの安全面での注意を怠らないこと。

3) 火災・爆発等の恐れがあるもの及び危険物や悪臭を発する物などを積載した自転車は駐輪してはならない。

(4) 自転車置場には、自転車以外のいかなる物品も放置してはならないこと。

(5) 他の人に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。

(6) 自転車を離れる時は、鎖錠等の施錠を確認し盗難及び損傷防止に注意すること。

(7) 敷地内においては、歩行者並びに退場車を最優先すること。

(8) 前各号に掲げる他、管理者の指示に従うこと。

第５条（管理者への通知）

自転車置場内の施設器具並びに他の自転車等を破損した時は、直ちに管理者に連絡し、その旨の指示に従うこと。

第６条（免責事項）

敷地内での衝突・接触事故あるいは盗難事故等に関する責任は、使用者が負うものとし、管理者及び管理会社は一切の責任を負わない。

第７条（空きの区分設定）

自転車置場に空き区画が発生した場合、速やかに利用希望者を公募する。管理組合は本細則に基づき自転車置場の専用使用権を次の優先順位により設定することができる。

この場合、公募し申し込み順により決定する。

(1)　新たに使用（１台目）を希望する区分所有者等。

(2)　２台目以上を使用する区分所有者等。

第８条（損害賠償）

使用者が故意又は過失により自転車置場、他の者の自動車に損害を与えたとき又は人間に傷害を与えたときは、その損害･傷害を賠償しなければならない。

第９条(細則の周知)

住居部分を第三者に譲渡（贈与も含む）または賃貸する場合には、前条１条から８条までの事項を譲受人または賃貸人に対して周知継承させるものとする。

第10条（細則外事項）

この細則に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによるほか、理事会の決定するところによる。

第11条（細則の改廃等）

本自転車置場使用細則の変更及び廃止は、総会の決議を経なければならない。

附　　則

この細則は平成21年11月21日より効力を発する。

改定履歴：

2019年7月21日　（第３条、７条）改定　駐輪場の活用・使い勝手向上のため

宅配ロッカー使用細則

グリフィン横浜・桜木町規約第 18 条に基づき、本物件内に設置する宅配ロッカー（以下「ロッカー」という。）の使用については、次のとおり使用規則を定める。

第１条（使用目的）

ロッカーは区分所有者並びに占有者（以下「組合員等」という。）が不在時に各種配達小荷物を組合員等に代わって受取、一時保管するためのものであるため、組合員等が在宅の場合は使用できないものとする。

第２条（保管の制約）

次に掲げるものはロッカーに保管することはできないものとする。

(1)　定寸法及び重量を上回る物品。
(2)　動物。
(3)　発火・引火・爆発等の危険物、劇薬、及び悪臭を発する不潔な物品。
(4)　現金及び株券・債権等の有価証券類、宝石貴金属類。
(5)　犯罪の用に供される恐れのあるもの、その他公序良俗に反するもの。
(6)　生鮮食料品、その他腐敗変質しやすいもの。
(7)　封書・葉書類。
(8)　販売サンプル品等受取人の不特定なもの。
(9)　ロッカーを汚損又は破損する恐れのあるもの。
(10)　その他保管に適さないと認められるもの。

第３条（保管できないものを入れた場合の措置）

保管品が前項に該当する疑いのあるときは、本物件管理者（管理受託者を含む。）がロッカーを開扉のうえ、実情に応じ保管品を開抜、破棄する等適当な処置をとることができる。

第４条（保管期間）

保管開始の日から７日間とする。

第５条（経過後の処置）

保管期間が経過したにもかかわらず、保管品の引取がない場合は、本物件管理者（管理受託者を含む。）がロッカーを開扉のうえ、保管品を保管、破棄する等適当な処置をとることができる。

第６条（清掃のための開扉）

本物件管理者（管理受託者を含む。）が一定期間ごとにロッカーを開扉のうえ、清掃を行なうことができる。

第７条（破棄等による損害賠償）

第３条および第５条により保管品を破棄された場合、当該保管品の受取人は管理組合（管理受託者を含む）に対して一切の責任を問うことは出来ないものとする。

また、組合員等が故意又は過失によりロッカーを破損した場合は、当該組合員等はその損害を賠償しなければならない。

第８条（事故による責任）

ロッカー内の保管品が盗難、破損等の損害を生じても本物件管理者（管理受託者を含む。）はその責任を負わないものとする。

第９条（細則外事項）

この細則に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによるほか、理事会の決定すると

ころによる。

第 10 条（細則の改廃等）

本宅配ロッカー使用細則の変更及び廃止は、総会の決議を経なければならない。

附　　則

この細則は、平成 18 年 6 月 4 日より効力を発する。

組合員名簿等作成・運用・保管細則

この細則は、グリフィン横浜・桜木町管理規約（以下「規約」という。）第63条（帳票類の作成、保管）の規定に基づき、組合員名簿等（以下「名簿」という。）の作成、運用、保管に関し、必要な事項を定めるものとする。

第1条（名簿の作成、利用の目的）

理事長は、名簿を次の各号に掲げる目的のために利用するものとし、他の目的に供してはならない。

(1)　総会の通知（開催、決議事項等）
(2)　理事会の通知（開催、決議事項等）
(3)　規約第31条（業務）に定める管理組合の業務遂行
(4)　規約第32条（業務の委託等）に定める管理組合業務の全部又は一部をマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせる場合
(5)　その他理事会が必要と判断した業務

第2条（定義）

本細則における用語の定義は管理規約第2条の規定に準ずる。

第3条（名簿掲載情報）

名簿に掲載する情報は、次の各号に掲げるものとする。

(1)　部屋番号
(2)　組合員及び占有者の氏名
(3)　組合員及び占有者の同居人氏名
(4)　組合員及び占有者の住所
(5)　組合員及び占有者の連絡先（電話番号、電子メール等）
(6)　組合員及び占有者の緊急連絡先
(7)　組合員及び占有者の転出先住所、電話番号
(8)　銀行口座番号及び管理費等の額
(9)　各専用部分使用契約書記載事項
(10)　その他、管理組合で取り決めた情報

第4条（名簿情報の取得）

名簿に掲載する情報は、規約第30条（届出義務）に基づく届出のほか、管理組合の定める届出等様式によるものとする。

第5条（名簿の作成、更新）

理事長は、前条により取得された情報を基に名簿を作成又は更新することができる。

2　前項にかかわらず、理事長は、名簿を更新する必要性があると判断した場合は、理事会の決議を経て、調査し更新することができるものとする。

第6条（名簿の管理、保管）

理事長は、名簿原本を管理事務室に厳重に管理するものとする、ただし、理事長は理事会の了承を得、規約第32条により委託するマンション管理業者へその保管を委託することができる。

この場合、機密保持のため写しは作成しないものとする。

第7条（名簿の閲覧）

理事長は、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧請求があった場合は、請求内容が正当な場合は閲覧を許可する。この場合において、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。

2　前項により名簿を閲覧する者は、閲覧した情報について閲覧の目的以外にこれを利用してはならない。

第8条（使用細則の効力及び遵守義務）

この細則は、組合員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、組合員がこの細則に基づいて負う義務と同一の義務を負うものとし、同居する者に対してもこの細則に定める事項を遵守させなければならない。

第9条（細則外事項）

この細則に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによるほか、理事会の決定するところによる。

第10条（細則の改廃）

この細則の変更又は廃止は、総会の決議を経なければならない。

附　則

この細則は、平成 18 年 6 月 4 日より効力を発する。

防犯カメラ運用細則

この細則は、グリフィン横浜・桜木町管理規約（以下「規約」という）第 18 条に基づき防犯カメラの運用に関し、必要な事項を下記の通り定めるものとする。

第１条（使用目的）

防犯カメラシステム（以下「本システム」という）は、グリフィン横浜・桜木町の共用部分及び来訪者等を録画装置により録画するとともに常時監視することにより、安全で快適な共同生活を維持し犯罪を抑制することを目的とする。なお本細則の運用に当たってはプライバシーの保護を十分に配慮するものとする。

第２条（映像の閲覧・開示）

記録装置に記録された映像の閲覧は、防犯カメラ並びにシステム機器調整・点検、または、事件・事故が発生した場合のみとする。個人に対する閲覧は、事件・事故の関係者のみとし、記録の閲覧は、事件・事故の関係者、理事会役員、管理規約第 32 条により委託するマンション管理業者、理事会が必要と認めた者の複数人で行うこととする。また、刑事事件として扱われる可能性がある等、緊急性が高い場合は、管理規約第 32 条により委託するマンション管理業者の判断により閲覧が可能なものとする。ただし、この場合、事後管理組合へ書面をもって報告をする。

なお、マンション共用の利益にかかわる事件が発生し、開示の必要が生じた場合は、居住者のプライバシーの保護に配慮し、理事会の承認の上開示することができる。

第３条（警察の閲覧及び提出）

事件解決のため、警察への本システムにより記録された映像の閲覧及び提出を警察から依頼があった場合、その閲覧及び提出を理事会承認の上許可する。ただし、緊急を要する場合、理事長が許可をする。

第４条（映像の第三者貸与）

やむを得ず警察以外の第三者に映像等を貸与しなければならない場合、理事会の承認により貸与できるものとする。その場合、貸与する者の氏名・住所・連絡先・閲覧目的・貸与期間・本貸与により知り得た情報が万が一漏洩した場合の念書等を書面にて提出させる事とする。

第５条（秘密保持義務）

本システムにより知り得た情報等を他に漏らしてはならない。故意または過失により、情報を第三者に提供した場合、この事象による被害相当額を漏洩者に請求する。

第６条（本システム運用についての委託）

本システムの運用について、理事長は、理事会の承認を得、規約第 32 条により委託するマンション管理業者へ、その運用を委託することができる。

第７条（使用細則の効力及び遵守義務）

この細則は、組合員の包括承継人及び特定継承人対してもその効力を有する。また、占有者は組合員が本細則に基づき負う義務と同一の義務を負うものとする。なお、同居する者に対しても本規約を遵守させるものとする。

第８条（細則外事項）

この細則に定めのない事項は、法令及び管理規約の定めるところによるほか、理事会の決定するところによる。

第９条（細則の改廃）

この細則の変更及び廃止は、総会の決議を経なければならない。

附則

この細則は、平成18年6月4日より効力を発する。