

2025. 11. 28時点

現在、A地区建物管理準備組合理事会で検討中
※令和7年11月28日時点

管 理 規 約 (案)

〇〇〇管理組合

目次

第1章：総則

- 第1条 目的
- 第2条 対象物件の範囲
- 第3条 対象物件の名称
- 第4条 定義
- 第5条 管理組合
- 第6条 規約等の遵守義務
- 第7条 区分所有者の権利義務等
- 第8条 関係法令の遵守
- 第9条 区分所有者の届出義務
- 第10条 規約等の効力

第2章：専有部分及び共用部分等の範囲

- 第11条 専有部分の範囲
- 第12条 共用部分等の範囲

第3章：敷地及び共用部分等の共有

- 第13条 共有持分
- 第14条 分割請求の禁止

第4章：用法

第1節：専有部分

- 第15条 専有部分の用途
- 第16条 優先譲渡
- 第17条 貸与

第2節：敷地及び共用部分等

- 第18条 用法
- 第19条 専有部分と一体となった共用部分の専用使用権
- 第20条 特定部分の専用使用権

第 21 条 第三者の使用

第 22 条 一時使用等

第 23 条 対象物件の用法についての使用規則

第5章：管理

第1節：総則

第 24 条 区分所有者の責務

第 25 条 専有部分の管理に関する責任と負担

第 26 条 専有部分に関する工事

第 27 条 敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担

第 28 条 必要箇所への立入り

第 29 条 損害保険

第2節：費用の負担

第 30 条 管理費等

第 31 条 個別負担金

第 32 条 承継人に対する債権の行使

第 33 条 代理納入

第 34 条 管理費

第 35 条 損害保険料

第 36 条 特別修繕費

第 37 条 使用料等

第6章：管理組合

第1節：管理組合の法的性質

第 38 条 管理組合の法的性質

第2節：組合員

第 39 条 組合員の資格の得喪

第 40 条 組合員の資格得喪の届出義務

第 41 条 共有床の代表者の選任届

第3節：管理組合の業務

第 42 条 管理組合の業務

第 43 条 業務の委託等

第 44 条 免責事項

第 45 条 規則等への委任

第4節：役員

第 46 条 役員の種類等

第 47 条 役員の選任

第 48 条 役員の任期等

第 49 条 役員の誠実義務等

第 50 条 理事長

第 51 条 理事

第 52 条 監事

第5節：総会

第 53 条 総会

第 54 条 招集手続

第 55 条 組合員の総会招集権

第 56 条 出席資格

第 57 条 議決権

第 58 条 議決事項

第 59 条 総会の会議及び議事

第 60 条 議事録の作成、保管等

第 61 条 書面による合意

第6節：理事会

第 62 条 理事会

第 63 条 招集

第 64 条 理事会の会議及び議事並びに実務協議会の設置

第 65 条 議決事項

第7章：会計

第 66 条 会計年度

- 第 67 条 管理組合の収入及び支出
- 第 68 条 会計区
- 第 69 条 収支予算の作成及び変更
- 第 70 条 会計報告
- 第 71 条 管理費等の徴収
- 第 72 条 管理費等の過不足
- 第 73 条 預金口座の開設
- 第 74 条 借入れ
- 第 75 条 帳票類の作成、保管
- 第 76 条 会計についての規則への委任

第8章：雑則

- 第 77 条 義務違反者に対する措置
- 第 78 条 理事長の勧告及び指示等
- 第 79 条 合意管轄裁判所
- 第 80 条 地方公共団体及び近隣住民等との協定等の遵守
- 第 81 条 規約外事項
- 第 82 条 規約原本

附則

- 第1条 管理規約の発効
- 第2条 管理組合の成立
- 第3条 初代役員の任期
- 第4条 会計年度の特例

〇〇〇管理組合
管理規約

「建物の区分所有等に関する法律」(昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号。以下「区分所有法」という。)に基づき、次のとおり管理規約(以下「規約」という。)を定める。

第 1 章 : 総 則

(目的)

第 1 条 本規約は、管理又は使用の対象となる物件(以下「対象物件」という。)について、用法、管理、組織及び会計等に関する事項を定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な業務環境を確保し、施設全体の繁栄に寄与することを目的とする。

(対象物件の範囲)

第 2 条 本規約の対象となる物件の範囲は、別表 1 に掲げる敷地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

(対象物件の名称)

第 3 条 本規約の対象物件の名称は、「〇〇〇」とする。

(定義)

第 4 条 本規約において、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。

- 一 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。
- 二 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。

三 占有者

区分所有法第6条第3項の占有者をいう。

四 専有部分

区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。

五 共用部分

区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。

六 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。

七 敷地

区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。

八 共用部分等

共用部分及び附属施設をいう。

九 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。

十 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。

十一 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。

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

ロ 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

十二 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。

十三 国内管理人

区分所有法第6条の2の国内管理人をいう。

十四 所有者不明専有部分管理人

区分所有法第46条の2第4項の所有者不明専有部分管理人をいう。

十五 管理不全専有部分管理人

区分所有法第46条の8第3項の管理不全専有部分管理人をいう。

(管理組合)

第5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〇〇〇管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所を〇〇〇内に置く。

3 管理組合の業務及び組織等については、第6章に定めるところによる

(規約等の遵守義務)

第6条 区分所有者は、対象物件の円滑な共同運営を維持するために本規約、規則及び細則(以下「規約等」という。)並びに総会の決議及び第6章第6節に定める理事会の決議(以下「総会等の決議」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、その従業員又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその従業員に対して、規約等に定める事項及び総会等の決議を遵守させなければならない。

(区分所有者の権利義務等)

第7条 区分所有者は、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てはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、若しくは改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害

を受けたときは、その賠償をしなければならない。

3 区分所有者は、対象物件を常に良好な環境に保ち、区分所有者全員の繁栄のため相互に協力しなければならない。

4 区分所有者は、公序良俗に反する行為をしてはならない。

5 区分所有者は、規約等に違反した場合には、本規約等から生ずる一切の責任を負わなければならない。

6 第1項、第3項及び第4項の規定は、占有者に準用する。

(関係法令の遵守)

第8条 区分所有者は、建物の管理又は使用に関して関係法令等に定められた事項を遵守しなければならない。

(区分所有者の届出義務)

第9条 区分所有者は、次の各号の一に該当する場合には、規則で定めるところにより理事長へ届け出なければならない。

- 一 区分所有権を譲渡しようとするとき
- 二 区分所有権を取得したとき又は喪失したとき
- 三 専有部分を貸与するとき
- 四 専有部分の用途又は業種を変更しようとするとき
- 五 その他規則で定める事項

2 前項(第一号及び第二号を除く。)の規定は、占有者に準用する。

(規約等の効力)

第10条 本規約等及び総会等の決議は、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、対象物件の管理又は使用につき、区分所有者が本規約等又は総会等の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第2章：専有部分及び共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第11条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、別図1に表示する床番号を付した床とする。

2 専有部分の範囲は、原則として天井、床、壁及びその他の障壁で囲まれた部分とする。ただし、天井未設置部分その他これらに類する部分については、共用設備の設置に必要な部分を除く部分とし、理事会で定めるものとする。

3 前二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、次の各号に掲げるとおりとする。なお、専有部分内にある間仕切壁(構造壁となるものを除く。以下同じ。)は、専有部分とし、並びに、専有部分と専有部分との間の間仕切壁及び専有部分を新たに区分した場合の間仕切壁は、両区分所有者の共有とする。

一 天井及び床は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 壁及びその他の障壁のうち、躯体部分となるものは、専有部分に含まれないものとする。

三 共用部分及び屋外に面する窓枠、窓ガラス、出入口の扉その他これらに類する部分は、専有部分に含まれないものとする。ただし、別図5に示される部分については、この限りではない。

4 建物の附属施設についての専有部分の範囲は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 専有部分内部に設置された設備は、原則として専有部分とする。

二 共用部分に設置されたものであっても特定の専有部分の専用に供される設備は、専有部分とする。

三 電気、給排水衛生、空気調和及びガス等の設備の配管、配線等については、特定の専有部分での専用使用を目的として本管から分岐した支管及び幹線から分岐した分岐線は、専有部分とする。

5 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げるものは、専有部分に含まれないものとする。

- 一 法令により各区分所有者が専有部分に設置することが義務づけられている消火設備、火災報知設備等の防災関係の設備のうち共用部分と一体となった設備
- 二 共用部分から専有部分に分岐される電気、ガス、水道等の専用計量器、個別計量器及びバルブ

(共用部分等の範囲)

第 12 条 対象物件のうち共用部分等を共用部分及び共用部分に属さない附属施設に区分し、共用部分の範囲は別表 2 及び別図 2 に、共用部分に属さない附属施設の範囲は別表 3 に掲げるとおりとする。

第3章：敷地及び共用部分等の共有

（共有持分）

第13条 各区分所有者の敷地、共用部分等に係るそれぞれの共有持分は、別表5及び別表6に掲げるとおりとする。

2 専有部分を新たに区分した場合の敷地、共用部分等の共有持分は、区分後の専有部分の登記床面積（壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。）の割合で按分する。この場合の区分後の共有持分の合計は、区分前の共有持分と等しくなるよう定めなければならない。

3 専有部分を合併した場合の共有持分は、合併前のそれぞれの共有持分の合計とする。

（分割請求及び分離処分禁止）

第14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、専有部分のみを貸与する場合を除き、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、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。但し、「且過地区土地区画整理事業」の実施に伴う換地処分等の手続によるものは除く。

第4章：用法

第1節：専有部分

（専有部分の用途）

第15条 区分所有者は、その専有部分を規則に定める用途又はそれに関連若しくは類似する用途（以下「指定用途」という。）として使用するものとする。

2 専有部分の用途が前項に規定する指定用途の範囲内であっても、建物の保存に有害であると認められる場合若しくは共用部分又は他の専有部分並びに専用使用部分の使用に支障があると認められる場合には、理事長は、理事会の決議を経て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。

3 区分所有者は、その専有部分を他の区分所有者の迷惑となるような用途に供してはならない。

4 前各項の規定は、占有者に準用する。

（優先譲渡）

第16条 区分所有者は、区分所有権の全部又は一部を譲渡する場合は、他の区分所有者に対し、第三者に優先して譲渡の申出を行うものとする。

2 前項の優先譲渡に関する必要な事項は、規則で定めるものとする。

（貸与）

第17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、本規約等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本規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約等に定める事項を遵守する旨を規則に定める書式に従って管理組合に提出させなければならない。

第2節：敷地及び共用部分等

（用法）

第18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。

（専有部分と一体となった共用部分の専用使用権）

第19条 区分所有者は、専有部分と一体となった窓枠、窓ガラス、出入口等の共用部分について、当該専有部分の区分所有者に無償で専用使用権を設定するものとする。

2 前項の専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する区分所有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。

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第1項の専用使用部分を使用することができる。

（特定部分の専用使用権）

第20条 区分所有者は、対象物件のうち、別表4及び別図3に掲げる敷地並びに共用部分等の一部について、同表に掲げる用途を内容とする専用使用権を設定することを承認する。

2 前項に掲げる専用使用部分のうち、専用使用料が有償となっている部分について専用使用権を有している者は、規則で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 区分所有者が専有部分を貸与する場合において、その区分所有者が専用使用権を有している場合には第1項に掲げる専用使用部分を専有部分とともに貸与することができる。貸与を受けた者が転貸する場合も同様とする。

4 専用使用権は、原則として譲渡することができない。ただし、別表4.1.8に示す密接不可分な床を譲渡する場合には、これに附随して、当該専用使用

権を譲渡することができる。

(第三者の使用)

第 21 条 区分所有者は、理事長が理事会の承認を得て、対象物件の管理の執行上又は機能維持に必要な施設等のため、敷地及び共用部分等の一部を第三者に使用させることを承認する。

(一時使用等)

第 22 条 区分所有者は、次の各号の一に該当する場合には、理事長が規則で定めるところにより、敷地及び共用部分等の一部を区分所有者又は第三者に一時使用等をさせることを承認する。

- 一 使用期間が短期であること
- 二 使用方法が敷地及び共用部分等並びに他の区分所有者の専有部分及び専用使用部分への影響が少ないものであること
- 三 その他理事会の承認を受けたものであること

(対象物件の用法についての使用規則)

第 23 条 本規約に定めるもののほか、対象物件の用法に関する必要な事項は、規則又は細則で定めるものとする。

第5章：管理

第1節：総則

（区分所有者の責務）

第24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。

（専有部分の管理に関する責任と負担）

第25条 専有部分の管理については、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おいて、保安、安全、点検、調整、清掃、消毒、ゴミ処理、修繕その他の管理を行わなければならない。

2 専有部分における防災・防火機器その他災害防止のための機器等については、管理組合が点検し、必要に応じ、管理費から費用を支出して補修、取替等ができるものとする。

3 前項の場合において、管理組合は当該区分所有者より、要した費用を徴収するものとする。

（専有部分に関する工事）

第26条 区分所有者は、その専有部分の内部造作並びに電気、給排水衛生、空気調和及びガス等の設備の工事を行う場合には、規則で定めるところにより管理組合に届け出なければならない。

2 前項の場合において、管理組合は、工事の内容が共用部分若しくは他の専有部分に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合又は他の区分所有者の共同の利益に反すると認められる場合には、その是正等のため必要な措置を講ずることができる。

3 前二項の規定は、占有者が工事等を行う場合に準用する。

4 前三項に定めるもののほか、工事の実施に関する必要な事項は、規則又は細則で定めるものとする。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第 27 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。

2 前項の規定にかかわらず、第 19 条及び第 20 条に定める専用使用部分の保存行為(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。

3 専用使用权を有するものが、前項の保存行為を行うにあたっては、外観や形状等の変更若しくは許可無く工作物の設置等をしてはならない。

4 共用部分等に設置した専有物件の管理は、当該専有物件の所有者が、その責任と負担においてこれを行わなければならない。

5 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、総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

6 区分所有者等、その店舗勤務者又は専有部分の貸与を受けた者、その店舗勤務者(以下「区分所有者等」という)は、自己の責に帰すべき事由により共用部分等を損傷したときは、その補修費用を負担しなければならない。

7 避難階段等緊急の必要のある共用部分に物の設置等が行われた場合には管理組合は自己の判断でこれらの物を廃棄することができる。これによって損害が生じた場合、物の所有者は裁判上の請求を行う権利を放棄することに同意したものとする。

(必要箇所への立入り等)

第 28 条 前条の規定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又は自らこれに保存行為を実施することを請求することができる。

2 前項の規定により立入り又は保存行為の実施を請求された者は、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又は保存行為の実施を拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 第1項の規定に基づき立入りをした者は、事後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。

5 第1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つて、近況に他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立ち入り又は保存行為の実施をしなければ、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、その専有部分又は専用使用部分に立入り又は保存行為を実施することができる。なお、理事長は、委任した者にこれを行わせることができる。この場合、立入りをした者は、事後速やかに当該専有部分の区分所有者等又は専用使用部分の専用使用权を有する者に経過を報告しなければならない。

(損害保険)

第29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(以下「損害保険」という。)の契約を締結することを承認する。

2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

3 管理組合は、前項の規定により受領した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に充当するものとする。

4 専有部分に係る損害保険の契約は、各専有部分の区分所有者が自己の責任と負担において行うものとする。

第2節：費用の負担

(管理費等)

第30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、次の各号に掲げる費用(以下「管理費等」という。)を負担しなければならない。

一 管理費

二 修繕積立金

2 各区分所有者は、その所有する専有部分の用途区分に応じて、一号に

については別表7に掲げるところにより、それぞれ負担すべき管理費等を管理組合に納入しなければならない。

3 管理費等の負担額の算定等については、規則で定める。

(個別負担金)

第31条 専有部分に係る費用のうち、水道光熱費等管理組合が一括受給し、区分所有者に供給するものについては、その区分所有者は、管理組合が算定した費用(以下「個別負担金」という。)を管理組合に納入しなければならない。

なお、専有部分につき管理組合に管理を委任された部分についても同様とする。

(承継人に対する債権の行使)

第32条 管理組合が管理費等について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(代理納入)

第33条 第30条及び第31条の規定にかかわらず、管理組合の承認を得た場合は、区分所有者から委任を受けた者(以下「代理納入者」という。)が、個別負担金及び管理費等を納入することができるものとする。この場合においても、区分所有者は、当該個別負担金及び管理費等について管理組合に納入する義務を負うものとする。

(管理費)

第34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。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 経常的な補修費

- 五 清掃費、消毒費及び塵芥処理費
- 六 備品費、通信費その他の事務費
- 七 警備費その他の管理業務委託費
- 八 管理組合の運営に要する費用
- 九 損害保険料
- 十 その他敷地及び共用部分等の通常管理に要する費用

(使用料等)

第 35 条 専用使用料その他敷地及び共用部分等に係る使用料収入は、管理費に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。

第6章：管理組合

第1節：管理組合の法的性質

（管理組合の法的性質）

第36条 管理組合は、区分所有法第47条に定める法人格を有し、権利義務の直接の帰属主体となり、また、民事訴訟法第28条に定める当事者能力及び訴訟能力を有する。

第2節：組合員

（組合員の資格の得喪）

第37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。

2 専有部分が複数の共有に属することとなったときは、共有者全員で一つの組合員資格を取得するものとする。

（組合員の資格得喪の届出義務）

第38条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を規則に定める書面により理事長に届け出なければならない。

（共有床の代表者の選任届）

第39条 専有部分が第37条第2項の共有に属する場合においては、代表者（以下「共有床の代表者」という。）一人を定めて、規則で定める書面により理事長に届け出なければならない。共有床の代表者を変更する場合も同様とする。

第3節：管理組合の業務

(管理組合の業務)

第40条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 一 敷地の維持保全
- 二 共用部分等の清掃、塵芥処理、衛生管理、植栽管理
- 三 共用部分等の電気、給排水、空調、防災等の設備の維持、運転、操作、保守、点検等の業務
- 四 共用部分等に係る防犯、防災に関する業務
- 五 共用部分等の修繕、経常的な補修、部品交換などの保全管理
- 六 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 七 専用使用部分について、管理組合が管理することが適当であると認められる管理業務
- 八 専有部分について、各区分所有者より委任された業務
- 九 共用部分に係る官公庁、町内会等との渉外業務
- 十 共用部分(専用使用部分を除く。)の使用承認及び関連事務
- 十一 共用部分の不法占拠、その他有害行為に対する措置
- 十二 共用部分の運営
- 十三 総会及び理事会の運営並びに議事録作成に関する業務
- 十四 総会及び理事会の議事録並びに規約原本の保管、閲覧に関する業務
- 十五 管理費等及び使用料の徴収、保管、運用、支出等に関する会計業務
- 十六 管理組合の事業報告及び収支決算並びに事業計画及び予算に関する業務
- 十七 管理組合の広報及び連絡業務
- 十八 共用部分等及び区分所有者の委託を受けた専有部分に係る損害保険の契約の締結、保険金の請求及び受け取り業務
- 十九 共用部分等の新設、改造、改良又は除去に関する業務
- 二十 電力の供給に関する業務
- 二十一 役員を選任及び解任
- 二十二 管理組合の取扱い金融機関の選定及び変更

二十三 管理組合の業務委託契約の締結及び当該契約に係る業務の監督

二十四 管理組合で決議された事項の処理

二十五 前各号に規定するもののほか、管理組合の組織及び運営に関する事項

(業務の委託等)

第 41 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を管理組合が選定する管理会社に委託するものとする。

(免責事項)

第 42 条 管理会社は、天災地変その他自己の責に帰すことができない事由により、区分所有者又は占有者の受けた損害については、その責を負わない。

(規則等への委任)

第 43 条 規約第 40 条に規定する管理組合の業務に関する事項の詳細については、規則等に定めるものとする。

第4節：役員

(役員の種類等)

第 44 条 管理組合に、次の役員を置く。

一 理事長

二 副理事長 ○名

三 会計担当理事 ○名

四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) ○名

五 監事 ○名

2 監事は理事を兼ねることはできない。

3 監事は、管理組合と取引をすることができない。ただし、総会の承認を得

た場合には、この限りでない。

(役員を選任)

第 45 条 理事及び監事は、総会の決議によって組合員のうちから選任し又は解任する。

2 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、理事のうちから選任し、又は解任する。

(役員の任期等)

第 46 条 役員の任期は、4月1日から翌々年3月31日までの2年間とする。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 役員は、辞任しようとするときは、理事会の承認を得なければならない。

4 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。

5 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。

(役員の誠実義務等)

第 47 条 役員は、法令、規約等及び総会等の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 役員の職務に対する報酬は無償とする。ただし、総会の承認を得た場合は、この限りでない。

3 前項の規定にかかわらず、役員は、旅費その他役員としての活動に相応する必要経費の支払いを受けることができる。

(理事長)

第 48 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。

一 規約等又は総会等の決議により、理事長の職務として定められた事項

二 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、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。
- 3 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。
- 4 理事長印は、理事会の決定により、これを定めるものとし、理事長が保管するものとする。

(理事)

第 49 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、理事長を補佐する。

(監事)

第 50 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 前項の規定により招集された臨時総会においては、第 53 条第 5 項の規定にかかわらず、議長は、臨時総会を招集した監事が務めるものとする。
- 4 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。ただし、決議に加わることはできない。

第 5 節 : 総会

(総会)

第 51 条 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、毎年一回新会計年度開始以後二箇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、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 52 条 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の二週間前までに、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 専有部分が複数の共有に属するときは、前項の通知は、第 41 条の共有床の代表者に発する。

3 第 1 項の通知は、組合員が管理組合に対し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。

4 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的が第 59 条第 3 項第一号、第二号若しくは第四号に掲げる事項の決議又は同条第 4 項の建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第 1 項の規定にかかわらず、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、五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。

6 第 52 条第 2 項の規定に基づき監事が臨時総会を招集する場合において、緊急を要するときは、監事は、五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 53 条 組合員が組合員総数の五分の一以上及び第 57 条第 1 項に定める議決権総数の五分の一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、二週間以内にその請求があった日から四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 前二項の規定に基づき招集された臨時総会における議長は、第 53 条第 5 項の規定にかかわらず、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、組合員のうちから選任する。

（出席資格）

第 54 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 55 条 各組合員の議決権は、別表 9 に掲げるとおりとする。

2 組合員は、議決権を分割して行使してはならない。

3 専有部分が複数の共有に属する場合のこれらの者の議決権の行使については、第 41 条に規定する共有床の代表者がこれを行行使する。

4 議決権は、書面又は代理人によって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行使しようとする場合において、その代理人は、成年に達した者で次の各号の一に該当する者でなければならない。

一 他の組合員

二 組合員の専有部分を貸与された者

三 組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員又は職員

四 国内管理人

6 代理人により議決権を行行使しようとする場合において、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。

7 専有部分を新たに区分又は合併した場合の議決権は、第 13 条の規定に基づき求められた区分又は合併後の共有持分に基づいて求めるものとする。

る。

8 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。その場合において、所有者不明 専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の 写しを理事長に提出しなければならない。

9 議決権の行使は、第4項の書面による議決権の行使方法に代えて、電磁的方法によって議決権を行使することができる。

10 組合員又は代理人は、第6項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

11 所有者不明専有部分管理人は、第7項の書面の提出に代えて、電磁的方法によって提出することができる。

(議決事項)

第 56 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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 規約並びに規則の設定・変更及び廃止
- 四 敷地及び共用部分等の変更又は処分
- 五 共用部分等に係る損害保険契約
- 六 共用部分等の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借り入れ及び修繕積立金の取り崩し
- 七 区分所有法第 57 条第2項(同条第4項において準用する場合を含む。)、第 58 条第1項、第 59 条第1項又は第 60 条第1項の訴えの提起並びにこれらの訴えを提起すべき者の選任
- 八 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 九 区分所有法第 62 条第1項の場合の建替え
- 十 役員の選任及び解任
- 十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

(総会の会議及び議事)

第 57 条 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、第 55 条第 1 項に定める議決権総数の過半数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 2 項の規定にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各四分の三以上で決する。

一 規約の変更

二 敷地及び共用部分等の変更（形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理

三 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

四 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 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前 3 項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各三分の二以上で決する。

一 敷地及び共用部分等の変更並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 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 建物の再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、本条第 2 項の規定にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各五分の四以上で行う。ただし、建物再生等を必要とする理由が、区分所有法第 62 条第 2 項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組

合員総数及び議決権総数の各四分の三以上で行う。

6 建物再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議は、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五分の四以上で行う。ただし、建物再生等を必要とする理由が、区分所有法第62条第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、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四分の三以上で行う。

7 前6項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使した場合は、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使した組合員の数は出席した組合員の数に、当該議決権の数は出席した組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。

8 所有者不明専有部分管理人が組合員に代わって議決権を行使した場合は、所有者不明専有部分管理人の数は組合員の数に、当該議決権の数は組合員の議決権の数に、それぞれ算入する。所有者不明専有部分管理人が書面又は電磁的方法によって議決権を行使した場合も同様とする。

9 第3項第一号において、規約の変更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。

10 第3項第一号において、一部共用部分に関する事項で組合員全員の利害に関係しないものについての規約の変更は、当該一部共用部分を共用すべき組合員の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

11 第3項第二号及び第4項第一号において、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べきときは、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使用を認められている者の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員又は専用使用部分の使用を認められている者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

12 第3項第三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。

13 総会においては、第 52 条第 1 項の規定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。

(議事録の作成、保管等)

第 58 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押印しなければならない。

3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、規則で定める掲示場所に、議事録及び前条の書面の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

第 59 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、書面又は電磁的方法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、総会を組織する組合員全員の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。

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又は電磁的方法による決議は、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、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

5 総会に関する規定は、書面又は電磁的方法による決議について準用する。

第6節：理事会

(理事会)

第 60 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。

3 理事のほか、理事会が必要と認めた者は、理事会に出席することができる。

(招集)

第 61 条 理事会は、理事長が招集する。

2 3名以上の理事が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、理事会において定めるものとする。

(理事会の会議及び議事並びに実務協議会の設置)

第 62 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。ただし、可否同数の場合には議長の決するところによる。

2 議事録については、第 58 条(第4項を除く。)の規定を準用する。

3 理事会は、その円滑な運営のために実務協議会を設置することができる。

(議決事項)

第 63 条 理事会は、本規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算及び事業報告に関する案並びに収支予算及び事業計画に関する案
- 二 規約の設定・変更及び廃止に関する案
- 三 規則の設定・変更及び廃止に関する案
- 四 細則の設定・変更及び廃止
- 五 その他総会提出議案

六 第 78 条に定める理事長の勧告又は指示等

七 総会から付託された事項並びに規約等で委任された事項

第7章：会計

(会計年度)

第64条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第65条 管理組合の会計における収入は、第30条に定める管理費等及び第35条に定める使用料等によるものとし、その支出は第34条各号に定めるところにより諸費用に充当する。

(会計区分)

第66条 前条の管理組合の会計は、次の各号に掲げる会計に区分する。

- 一 一般会計(管理費、損害保険料及び使用料等に関する会計をいう。以下同じ。)
 - 二 組合修繕積立金会計(全体共用部分等に係る修繕積立金に関する会計をいう。以下同じ。)
- 2 前項各号に掲げるもののほか、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、特別の目的のための会計を設けることができる。

(収支予算の作成及び変更)

第67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66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、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。

4 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 68 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、通常総会に提出し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第 69 条 管理組合は、第 30 条に定める管理費等、第 31 条に定める個別負担金及び第 35 条に定める使用料等、並びに臨時に要する費用で特別に徴収することが必要となるものについて、規則で定めるところにより、指定する口座に受け入れるものとする。

2 組合員又は第 33 条の規定による代理納入者が、規則で定める納入期限までに個別負担金及び管理費等の納入すべき金額を納入しない場合において、管理組合は、その未払金額について、規則で定めるところにより、年 14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用等並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員及び代理納入者に対して請求するものとする。

3 管理組合は、納入すべき金額を納入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個別負担金並びに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追行することができる。

5 第二項の遅延損害金は、第 30 条に定める管理費等に充当する。

6 組合員及び代理納入者並びに専用使用权を有する者は、納入した管理費等及び個別負担金並びに使用料について、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 70 条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合は、その余剰は翌年度における費用又は修繕積立金に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合は、管理組合は組合員に対して第 30 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 71 条 理事長は、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 72 条 理事長は、第 42 条及び大規模修繕に係る業務を行うため、総会の決議を経て、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 73 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又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。

（会計についての規則への委任）

第 74 条 本章に定めるもののほか、管理組合の会計に関する必要な事項は、規則で定めるものとする。

（消滅時の財産の清算）

第 75 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産については、第 13 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76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77条 区分所有者等が法令、規約等に違反したとき、又は対象物件内における施設運営の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、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、その従業員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従業員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、本規約等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、その差止め、排除若しくは原状回復のための必要な措置又は費用償還若しくは損害賠償の請求を行うことができる。

4 理事長は、前項により訴訟を提起したときは、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。

(合意管轄裁判所)

第78条 本規約等に関する管理組合と組合員又は占有者との間における訴訟については、対象物件所在地を管轄する福岡地方裁判所小倉支部(又は小倉簡易裁判所)をもって第一審管轄裁判所とする。

(地方公共団体及び近隣住民等との協定等の遵守)

第 79 条 区分所有者は、管理組合が地方公共団体又は近隣住民等と締結した協定等について、これを誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、自己の専有部分における占有者に対しても前項の規定を順守させなければならない。

(規約外事項)

第 80 条 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。

2 規約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 81 条 本規約を証するため、区分所有者全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 本規約原本は、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。)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、規則で定める掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

(管理規約の発効)

第1条 本規約は、管理組合の成立した日から効力を発する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、管理組合の設立総会(以下「設立総会」という。)の日において成立したものとする。

(初代役員の任期)

第3条 第48条第1項の規定にかかわらず、初代役員の任期は、令和〇年〇月〇日までとする。

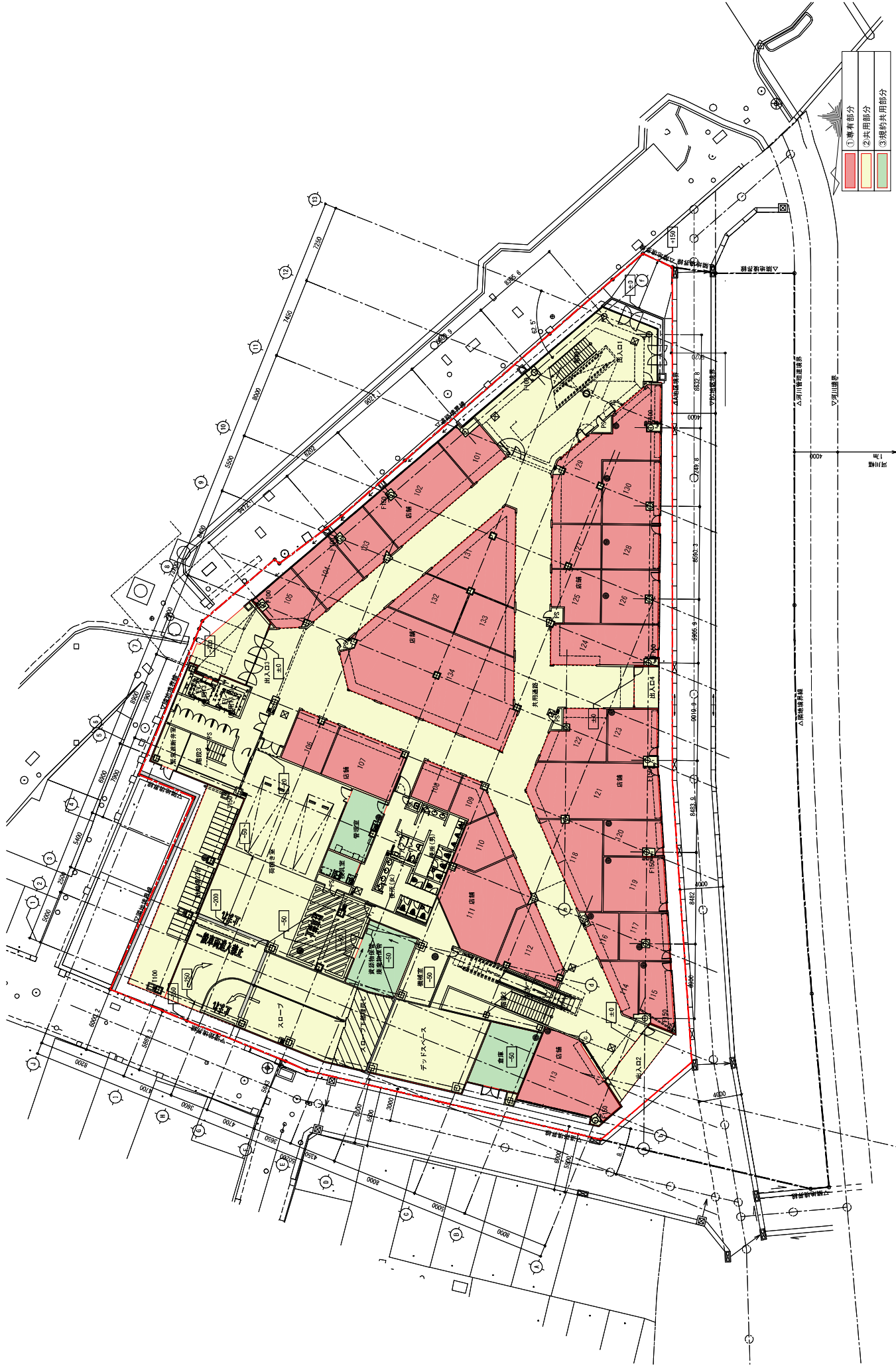
(会計年度の特例)

第4条 第66条の規定にかかわらず、初年度の会計年度は、設立総会の日から令和〇年〇月〇日までとする。

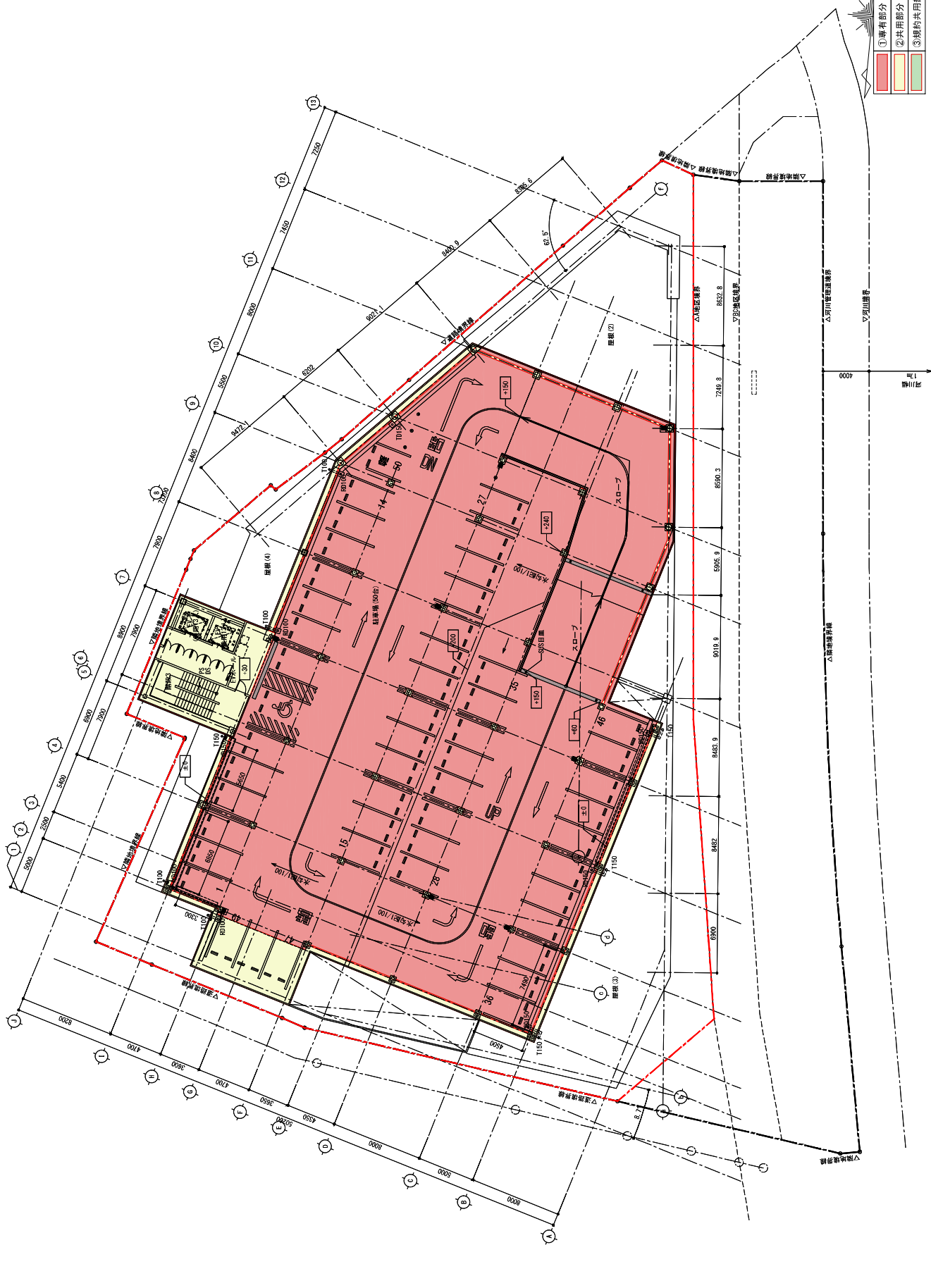
別表1

〇〇〇管理組合 総会議決権割合一覧

区画番号	階層	面積㎡	格差率	効用積	議決権割合 (全階) (%)
101	1 F	18.15	1.07	19.4205	0.584
102		45.95	1.05	48.2475	1.450
103		20.64	1.05	21.6720	0.651
104		22.97	1.05	24.1185	0.725
105		20.67	1.07	22.1169	0.665
106		18.81	1.03	19.3743	0.582
107		32.11	1.03	33.0733	0.994
108		13.60	1.01	13.7360	0.413
109		11.28	1.01	11.3928	0.342
110		19.08	1.00	19.0800	0.573
111		52.99	0.97	51.4003	1.544
112		27.34	1.03	28.1602	0.846
113		46.19	1.02	47.1138	1.416
114		12.80	1.01	12.9280	0.388
115		17.28	1.05	18.1440	0.545
116		11.53	0.98	11.2994	0.340
117		19.89	1.02	20.2878	0.610
118		34.95	1.00	34.9500	1.050
119		29.56	1.02	30.1512	0.906
120		17.42	1.02	17.7684	0.534
121		61.33	1.03	63.1699	1.898
122		24.96	1.00	24.9600	0.750
123		21.97	1.05	23.0685	0.693
124		36.63	1.07	39.1941	1.178
125		21.37	1.00	21.3700	0.642
126		26.09	1.02	26.6118	0.800
127		18.91	1.00	18.9100	0.568
128		22.09	1.02	22.5318	0.677
129		60.00	1.02	61.2000	1.839
130		30.60	1.02	31.2120	0.938
131		41.48	1.00	41.4800	1.246
132		23.12	1.00	23.1200	0.695
133		21.76	1.00	21.7600	0.654
134		130.65	1.00	130.6500	3.926
1 F面積		1,034.17		1,053.67	31.662
201	2F	757.18	0.80	605.7440	18.201
		721.62	0.80	577.2960	17.346
2 F面積		1,478.80		1,183.04	35.547
301	3F	774.65	0.35	271.1275	8.147
		716.70	0.35	250.8450	7.537
3 F面積		1,491.35		521.97	15.684
33	4F	852.54	0.35	298.3890	8.966
		774.18	0.35	270.9630	8.142
4 F面積		1,626.72		569.35	17.108
総面積		5,631.04		3,328.04	100.00

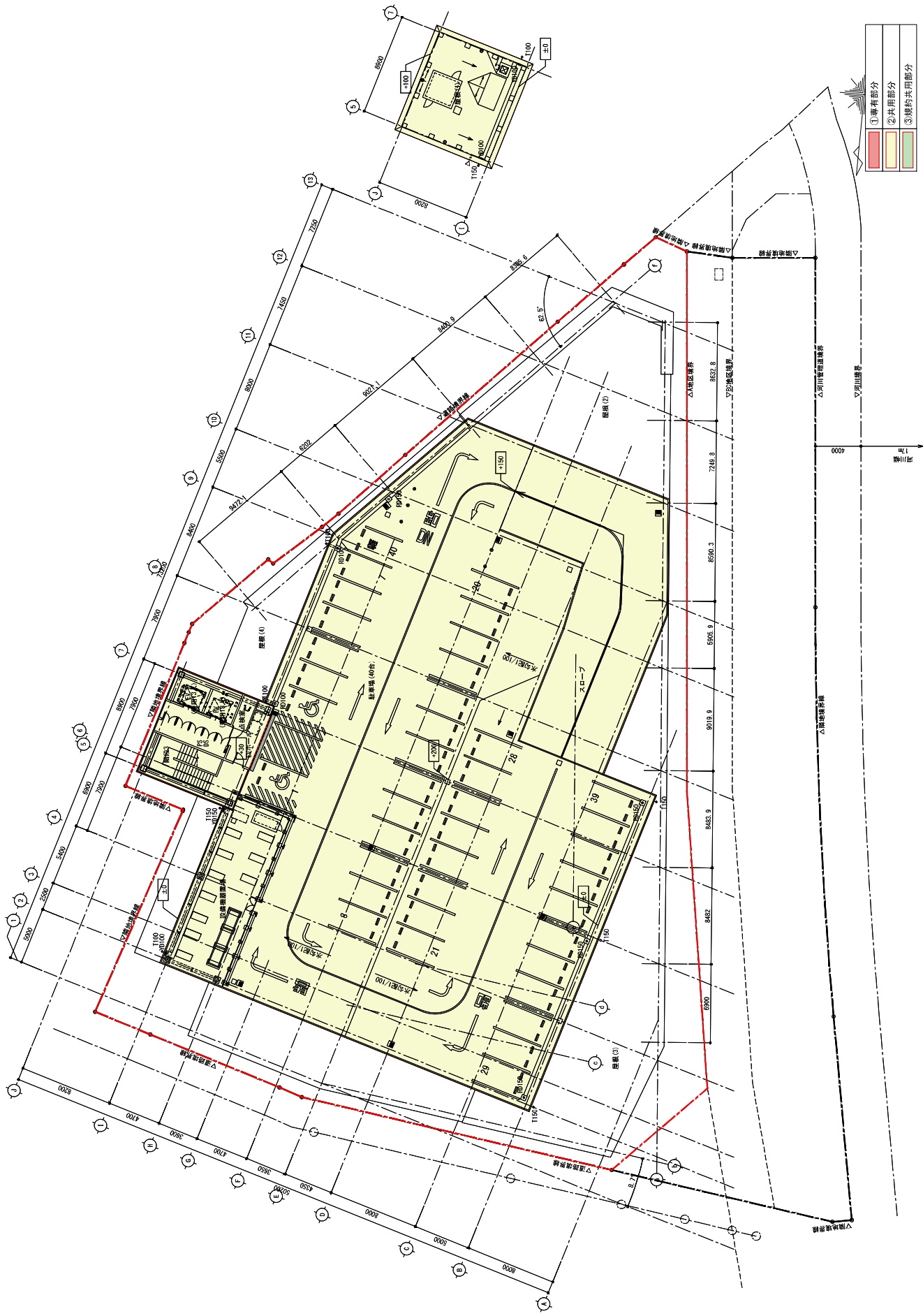


設計事務所	北九州市都市整備局神蔵川旦過地区整備室	株式会社大建設設計 北九州支所	工事名	旦過地区立体地建物新築工事	作成年月
設計者	設計事務所 九洲事務所 福岡県知事委託 第1-11520号	株式会社大建設設計 北九州支所 福岡県知事委託 第1-20004号	図面名	1階平面図	令和 7年 3月
設計者	設計事務所 九洲事務所 福岡県知事委託 第1-11520号	株式会社大建設設計 北九州支所 福岡県知事委託 第1-20004号	図面番号	1-20004-1	図面番号
設計者	設計事務所 九洲事務所 福岡県知事委託 第1-11520号	株式会社大建設設計 北九州支所 福岡県知事委託 第1-20004号	図面番号	1-20004-1	図面番号

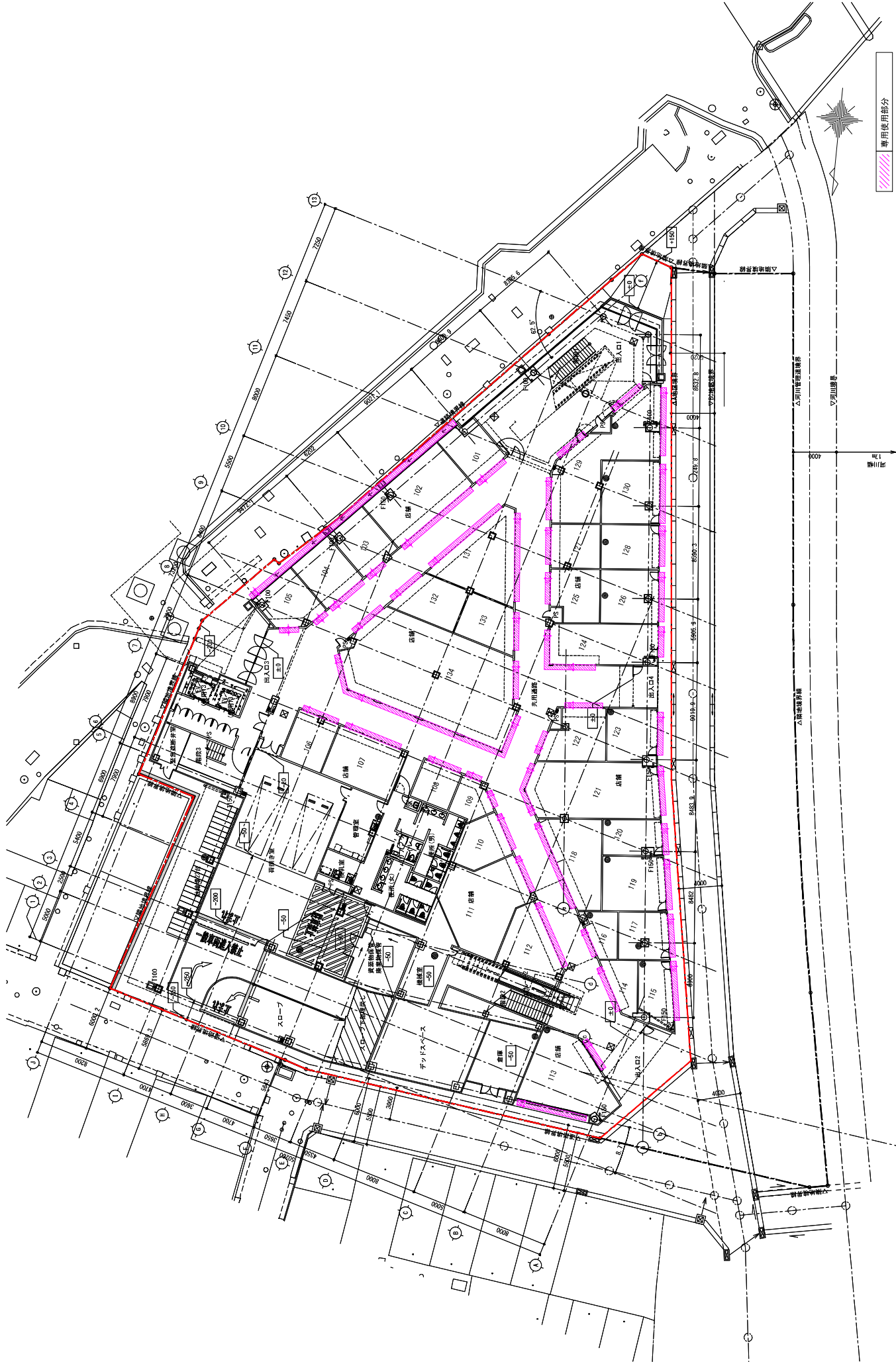


- ① 事業部分
- ② 共用部分
- ③ 隣接部分

設計者	北九州市都市整備局	設計事務所	株式会社大建設計	北九州支所	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県東条郡 第1-2055号 一般建築士登録 第 320073 号 福田 博樹	工事名	旦道地区立体地盤整備新築工事	図面名	4階平面図	作成年月	平成24年 令和 7年 3月
設計者	北九州市都市整備局	設計事務所	株式会社大建設計	北九州支所	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県東条郡 第1-2055号 一般建築士登録 第 320073 号 福田 博樹	工事名	旦道地区立体地盤整備新築工事	図面名	4階平面図	縮尺	1/500(A1) 1/200(A3)



設計事務所	北九州市都市整備局神楽川旦過地区整備室	株式会社大建設設計 北九州支所	株式会社大建設設計 北九州支所 福岡県単独第 第1-20050号	工事名	旦過地区立地地盤整備新築工事	工事年度	令和7年 3月
設計者	一級建築士登録 第 320073号 福田 博樹	一級建築士登録 第 320073号 福田 博樹	一級建築士登録 第 320073号 福田 博樹	図面名	R面平面図	縮尺	1/200(A3)



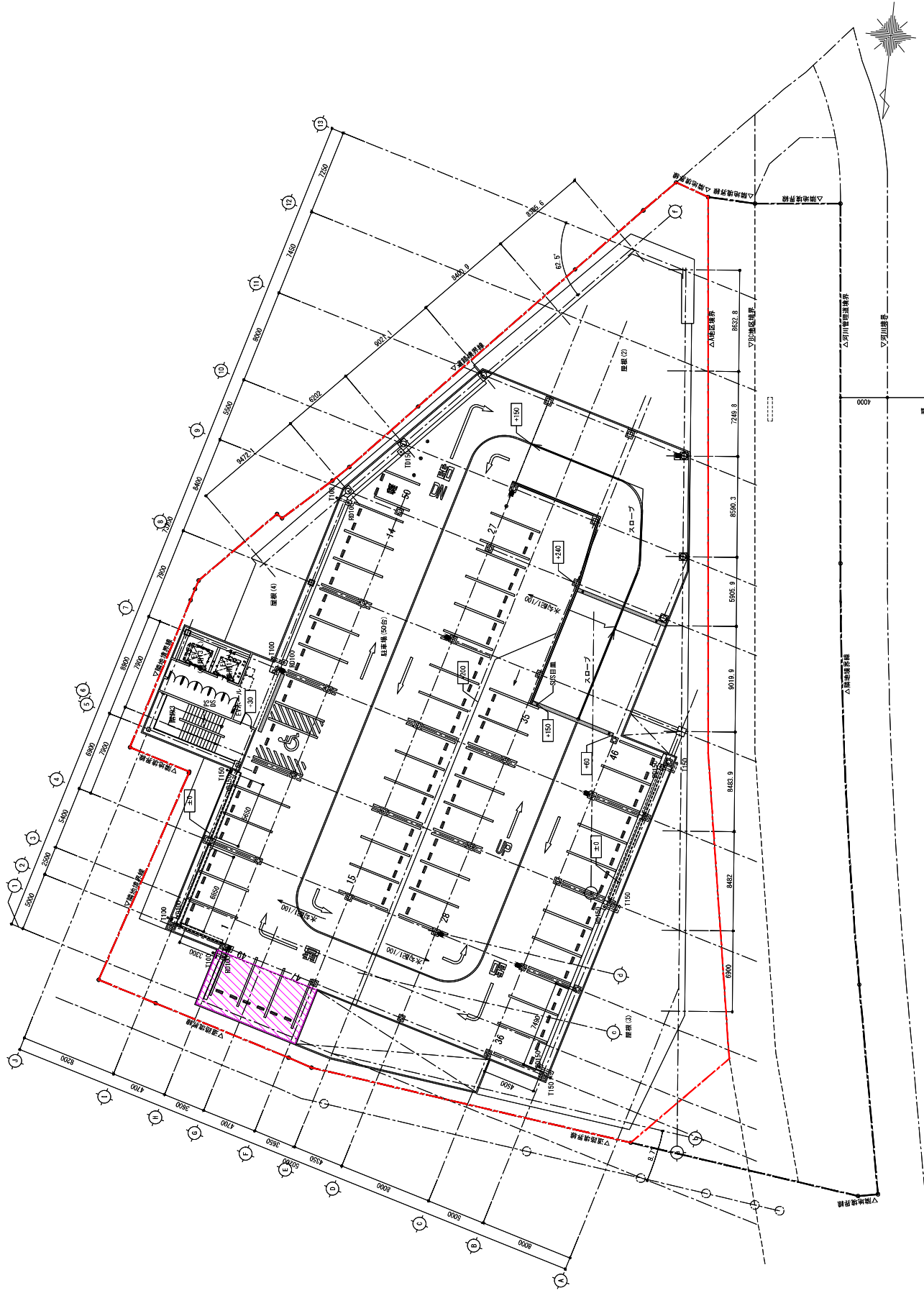
専用使用部分

設計者	北九州市都市整備局神楽川旦過地区整備室	設計事務所	株式会社大建設計 九州支所 福岡県加東郡 第1-1525号 一般建築士登録 第 320873 号 桂田 博樹
工事名	旦過地区立体換地建築物新築工事	図面名	1階平面図
作成年月	令和 7年 3月	図面番号	1/200(A3)

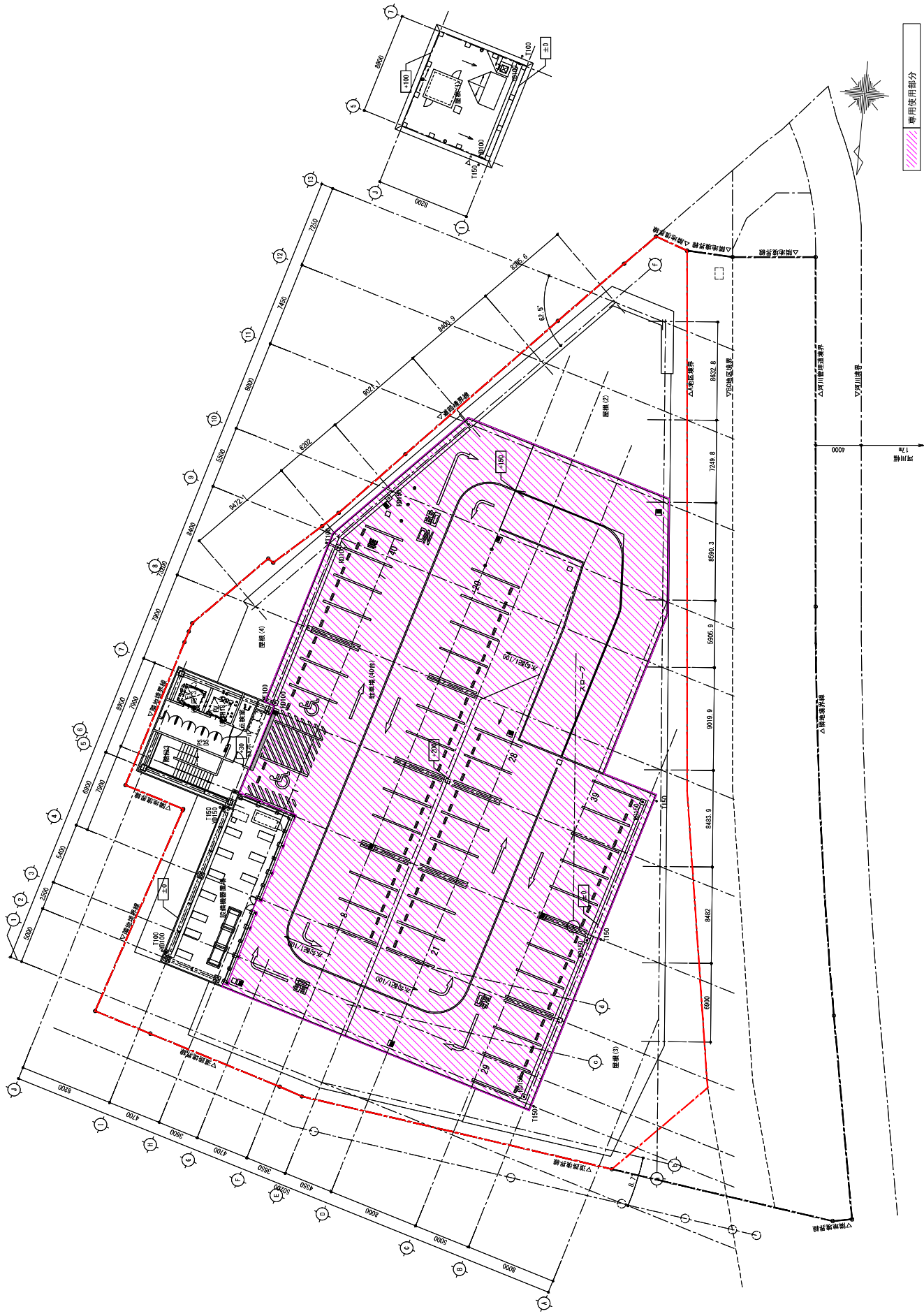


専用使用部分

設計者	北九州市都市整備局神蔵川旦過地区整備室	設計事務所	株式会社大建設 九州事務所 福岡県加東郡 第1-1152号 一般建築士登録 第 320873 号 桂田 博樹
監理者	株式会社大建設 北九州支所	工事名	旦過地区立休地建物新築工事
図面名	3階平面図	図面番号	3階平面図
作成年月	令和 7 年 3 月	図面枚数	1/200 (A3)



設計基準		北九州市都市整備局神楽川旦過地区整備室		図	紙	面	第 1 図	株式会社大建設 九州事務所 福岡県加東支店 第 1-1525号	株式会社大建設 九州支所 北九州市 福岡県加東支店 第 1-2050号	株式会社大建設 九州支所 福岡県加東支店 第 1-2050号	工事名	旦過地区立体地盤整備新築工事	作成年月	平成 30 年 6 月 7 日
設計事務所		株式会社大建設 九州事務所 福岡県加東支店 第 1-1525号		図	紙	面	第 1 図	株式会社大建設 九州支所 北九州市 福岡県加東支店 第 1-2050号	株式会社大建設 九州支所 福岡県加東支店 第 1-2050号	株式会社大建設 九州支所 福岡県加東支店 第 1-2050号	図面名	4階平面図	図面番号	66-2024-17050A3
設計者		株式会社大建設 九州事務所 福岡県加東支店 第 1-1525号		図	紙	面	第 1 図	株式会社大建設 九州支所 北九州市 福岡県加東支店 第 1-2050号	株式会社大建設 九州支所 福岡県加東支店 第 1-2050号	株式会社大建設 九州支所 福岡県加東支店 第 1-2050号	図面名	4階平面図	図面番号	66-2024-17050A3



専用使用部分

北九州市都市整備局神楽川旦過地区整備室	株式会社大建設計 北九州支所	工事名	旦過地区立体換地建築物新築工事	作成年月	平成27年
設計事務所 一般建築士事務所 第 320873 号 福田 博樹	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県建築士会 第 1-15255 号	図面名	R階平面図	令和 7 年 3 月	66 (2024)
	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県建築士会 第 1-15255 号			図面番号	66 (2024)
	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県建築士会 第 1-15255 号			縮尺	1/50 (A1)
	株式会社大建設計 北九州支所 福岡県建築士会 第 1-15255 号			縮尺	1/200 (A3)

○○管理組合
施設管理規則（案）

目的

施設管理規則（以下、「本規則」という）は、本施設内の営業および管理に必要な事項を定め、協調のうえ遵守することにより、本施設の秩序の維持ならびに営業の繁栄と健全な発展を図ることを目的とする。

第1章 総則

（施設の目的）

第1条

〇〇〇（以下、「本施設」という）は、次の各号を実現することを目的として管理・運営を行う。

一 地域の賑わい創出

本施設を、地域住民、観光客、働く人々が自然に集い、世代や立場を超えて交流できる場として機能させ、且過市場全体の発展に寄与すること

二 安全で快適な商環境の提供

建築基準法、消防法などの法令遵守を徹底し、安全で快適な施設環境を提供すること

三 持続可能な運営

環境への配慮、持続的な修繕と投資、社会的責任を果たすことにより、長期的なブランド価値を構築すること

（管理運営の基本理念）

第2条

本施設の管理運営は、公平性、透明性、法令遵守、地域連携の原則に基づき行われるものとする。

（適用範囲）

第3条

本規則は、区分所有者及び占有権原に基づき営業を行う者（以下、「営業者等」という）に対して適用される。

- 2 営業者等は、その所属する従業員および取引業者に対しても、本規則を遵守させなければならないものとする。
- 3 区分所有者が専有部分を賃貸借等により貸し出す場合には、契約書において本規則及び管理規約等を遵守するよう定めるものとする。
- 4 本規則の定めにかかわらず、災害、事故等が発生した場合には消防官、警察官等関係当局の指示を優先するものとする。

（組織構造と役割分担）

第4条

本施設の管理運営における各組織とその役割分担は以下の通りとする。

一 管理組合

建物の最終意思決定主体として、大規模修繕や基本方針の決定を行う。

二 理事会

管理組合規約で定める議事事項のほか、日常的な運営業務のうち管理会社に委託した部分を除くすべての判断および実務を行いる。

会議は、週次または月次に開催し、運営上の課題を共有・決定する。必要に応じて管理会社テナント代表者も参加して意見を述べることができる。

三 管理会社

管理組合からの委託を受けて、施設の維持管理を実務的に担い、日常業務を統括する。

（緊急時の体制）

第5条

緊急時の指揮系統は以下の通りとする。

- 一 火災、地震、停電が発生した場合

統括防火管理者が統括指揮し、防火管理者と連携して初動対応を実施する。

二 事件、事故などが発生した場合

理事長（理事長不在の場合は副理事長）が統括指揮し、管理会社と連携して初動対応を実施する。

2 緊急時の連絡網は、「防火細則」及び「施設管理細則」で連絡体制を構築する。

（円滑な管理運営の実施）

第6条

管理組合は、防災訓練、営業者に対する規則等の周知を通じて、管理運営を円滑に実施するよう努める。

（禁止事項）

第7条

営業者は、規約等に定めるもののほか、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 敷地及び共用部分において無断で営業行為をすること
- 二 エチケットエリアを超えて通路幅を塞ぐ什器・商品・看板・POPを設置すること
- 三 管理組合に無断で、修繕、改装、原状回復等の工事をすること
- 四 共用部分での呼び込み・客引き・ビラ配布をすること
- 五 他の店舗への営業妨害行為
- 六 法令違反商品・模造品の販売
- 七 搬入出スペース以外の場所で荷捌きをし又は駐車禁止区域で駐車をすること
- 八 北九州市が定める投棄方法、区分等によらないでごみを処理すること
- 九 物品、ごみ、段ボール等を一時的に共用部分及び敷地に置くこと
- 十 無断で建物内において宿泊し、又は宿直すること

- 十一 火災報知器、非常口その他の機能を低下させ、又は妨げること
- 十二 指定の喫煙所以外の場所で喫煙すること
- 十三 爆発性、引火性のある物品を館内へ無断で搬入すること
- 十四 窓、出入口、シャッター等の施錠及び業務終了後の消灯、火気の後始末を怠ること
- 十五 その他建物の保全上又は管理上有害とみられる行為

第2章 専有部分の管理

(営業時間及び費用負担)

第8条

標準的な営業時間を以下の通りとする。なお、施設情報及び市場情報の発信に使用されることを考慮し、各店舗で通常想定される営業時間、定休日を管理組合に申告することとする。

標準営業時間外の営業に際し、共用部の空調は稼働しない。

標準営業時間外の施設出入口解放箇所については、事前に理事会が承認した箇所のみとする。

階	場所	標準営業時間	休業日	時間外の対応
屋上	駐車場		なし	—
4階				
3階				
2階	商業施設		フリー	一部早朝営業
1階	市場施設		フリー	一部早朝営業
	飲食施設		フリー	一部早朝営業

2 共用部の水光熱費について

共用部の電気料金及び水道使用料金は、管理組合の請求に基づき共益費として「管理費等負担規則」に定める割合で営業者が負担する。

3 管理費等について

清掃・点検・修繕・警備等の管理費及び修繕積立金については、「管理費等負担規則」に定める割合で各区分所有者が負担する。

4 改装・原状回復について

店舗改装は管理組合の承認を必須とし、防火・電気容量・内装監理指針規制を遵守する。

退店時において、営業者に専用使用権が設定されている共用部分についてはすべて原状回復することを義務とする。

原状回復の確認は、管理会社が行うこととする。

(店舗運営ルール)

第9条

店舗の運営に当たり、営業者は以下の各号を遵守するものとする。

一 音・光・匂いの管理について

BGMや呼び込みの音、照明については、他の店舗の営業や来街者の往来に支障のないよう音量、照度、方向等に留意するものとする。

店舗から発生する匂いについては、換気設備等を活用し、他の店舗の営業に影響を与えることのないよう留意するものとする。

二 衛生管理について

飲食店舗は食品衛生法を遵守し、定期的な衛生点検・検便を義務化する。調理排気・油脂の処理方法を統一する。

三 緊急時対応について

火災・停電・地震発生時は管理会社の指揮に従い、年1回以上の防災訓練への参加を義務とする。

四 廃棄物・環境管理について

指定時間・場所に分別して排出する。廃油・生ごみ・ダンボールは専用ルートで回収する。

(指定用途)

第10条

規約第 15 条に定める指定用途は、もっぱら以下の用途とする。

① 1 階及び 2 階

物販店舗、飲食店舗その他これに類する営業活動を目的とするものとする。但し以下の業種を除く。

- ・ 接待を伴う飲食店
- ・ 古物商（金券ショップ等）
- ・ 質屋
- ・ ペットショップ
- ・ 貸金業

② 3 階及び 4 階

駐車場

2 前項の規定にかかわらず、理事会の決議により個別に用途を認めることができる。

（優先譲渡の手続）

第 11 条

専有部分の譲渡を行おうとする者は、規約第 16 条第 2 項の定めに従い、他の区分所有者に対し、1 カ月以上の期間を定めて、当該区分所有建物の購入を希望するか否かを、書面により回答すべき旨を通知しなければならない。

2 購入を希望する旨の通知が当該期間内にあった場合は、まずその区分所有者と売買の交渉を行わなければならない。

第 3 章 共用部分等の管理

（共用部分の範囲）

第 12 条

本施設における共用部分は、「管理規約別図○」に示す範囲とする。

(イベント利用)

第 13 条

共用部分等におけるイベントの利用については、以下の通りとする。

ア 利用可能スペース

イベント等の利用が可能なスペースは以下の場所とする。

① エントランス前広場

② 吹き抜けイベントスペース

イ 費用負担

利用に伴って発生する費用はその実費を利用者が負担するものとし、広告宣伝を伴う場合は細則に基づく負担金が発生する場合がある。

ウ 制限事項

騒音・危険物・火気の使用は禁止とし、公序良俗に反するイベントは不可とする。

エ 申請手続き

使用希望日の 1 か月以上前に申請書を提出し、内容（物販/展示/パフォーマンスなど）、音響使用、来場者規模を記載する。

(掲示物の設置)

第 14 条

施設における掲示物の設置については、「看板等設置細則」の規定によるものとする。

(搬入出スペース)

第 15 条

1 階の搬入出スペースの使用方法については、「施設管理細則」に定めるものとする。

(衛生環境の維持)

第 16 条

共用部分の清掃は原則として管理組合が委託した清掃業者が実施する。ただし、エチケットエリア等の専用使用権が設定された共用部分については、専用使用権を有する各店舗の営業者が日常的に清掃を行い、衛生環境を維持するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、特定の営業者による汚損で特別の費用を要する場合にはその営業者が清掃費用を負担するものとする。

（鍵の管理）

第 17 条

専有部分の鍵は区分所有者が管理する。

- 2 共用部分等の鍵は理事長又は委託を受けた管理会社が管理する。

（合鍵の保管）

第 18 条

管理組合が、規約第 28 条の規定に基づく専有部分への立入りをを行うため、区分所有者等は専有部分毎に所有する合鍵を理事長又は委託を受けた管理会社へ預けなければならない。専有部分内を施錠可能な方法で分割した場合の合鍵についても同様とする。

- 2 理事長又は管理会社は、管理室において共用部分等の鍵及び専有部分に関して預かった合鍵を管理するものとする。なお、預かった専有部分の合鍵は管理上立入る必要がある場合以外には、いかなる者も一切使用できないものとする。

第 4 章 届出・承認等

（専有部分の工事に関する届出事項）

第 19 条

営業者等は、規約第 26 条に規定する専有部分に関する工事を行うにあたり、以下の事項に該当する場合は、その 2 週間前までに理事会にその旨を書面により届け出るものとする。

ただし、緊急の場合にあってはこの限りでなく、営業者等は工事施工後すみやかに理事会に対して工事内容等を届け出るものとする。

- 一 専有部分内の修繕、模様替え、用途変更等（以下「修繕等」という。）の工事
- 二 設備機器の新設、増設、移転又は改修等
- 三 工事に伴う共用部分又は敷地の一時的な占有

（工事に関する承認事項）

第 20 条

前条の規定にかかわらず、共用部分等又は他の専有部分に少なからず影響を及ぼすと理事会が認める工事については、理事会は必要な指示、条件を付すことができ、営業者等はこれに従うものとする。

2 理事会は、工事予定の 1 週間前までに前項の指示又は条件の付与をするように努力しなければならない。

3 専有部分の工事において共用部分等に変更を生じるような場合には、規約第 26 条に基づき総会の承認を経なければならない。

（業務に関する届出事項）

第 21 条

営業者等は、その業務を行うにあたり、以下の事項に該当する場合は、事前または事後に理事会に届け出るものとする。

- 一 事前の届出を要するもの
 - ア 専有部分の譲渡又は貸与
 - イ 共有床の代表者の選任
 - ウ 専有部分の管理に関する責任者及び緊急時における連絡先並びにこれらの変更
 - エ 名称、屋号、代表者氏名等の変更
 - オ 休業日・営業時間の設定および変更

- カ 引越、その他多量の荷物の搬入または搬出
- 二 事後の届出を要するもの
 - ア 金品の盗難、拾得若しくは遺失
 - イ 災害、事故、または応急の措置
 - ウ 区分所有権（組合員資格）の取得又は喪失

（イベントに関する承認事項）

第 22 条

理事会は、第 11 条に定める共用部分等のイベント利用について、申請内容を審査し承認又は不承認の判断を行う。

2 前項において理事会は条件を付して承認することができるものとする。

（その他事項）

第 23 条

前 2 条の規定にかかわらず、理事会は他の区分所有者や共用部分に重大な影響を及ぼすと認めた業務について営業者等に対し、書面による申請又は届出を要求することができる。

第 5 章 付 則

（施行日）

第 24 条

この施設管理規則は、総会の承認を得た日から施行する。

（補足事項）

第 25 条

本規則に定めのない事項については、管理規約等の各種規定・法令・行政指導・社会通念に従って運用する。

○○管理組合
看板等設置細則(案)

第 1 章 総 則

(目的)

第1条 本看板等設置細則(以下「細則」という)は、管理規約第23条の規定に基づき、管理組合が管理する敷地又は建物等の共用部分等の一部における看板等の設置及び管理に関して必要な事項を定めることを目的とする。

(看板等)

第2条 本細則において対象とする営業上又は業務上必要な看板等は、次の各号の通りとする。

- 一 壁面に付着して設置する看板等
- 二 ガラスに付着して設置する看板等
- 三 床に設置する看板等
- 四 その他これらに類するもので別に定める「看板等設置基準」において指定したもの

第 2 章

建物引渡時における看板等の設置及び専用使用権の承認並びに看板等の設置基準の承認

(建物引渡時における看板等の設置及び専用使用権の承認)

第3条 建物引渡時における看板等の設置は別表1の通りとし、各区分所有者はこれを承認し並びにその存立の根拠となる専用使用権の設定を承認するものとする。

- 2 当該専用使用権は建物の区分所有権と分離してこれを譲渡することはできないものとする。

(看板等設置基準の承認)

第4条 建物引渡時における看板等の設置に関して定められた「看板等設置基

準」を各区分所有者は承認するものとする。

2 理事会は、理事会の承認を得て、「看板等設置基準」を修正、変更、付加することができる。

第3章 新規看板等設置許可の手続

(新規看板等の設置許可)

第5条 建物引渡時以後において新規に看板等の設置を希望するときは、当該希望者は所定の許可申請書に設置場所、形状、寸法、色彩等を記入した図面等を添付して、理事会に申請し、その許可を得なければならない。

第4章 看板等の変更許可の手続

(看板等の変更許可の手続)

第6条 設置された看板等の変更をしようとする者は、所定の変更許可申請書に従前及び従後の形状、寸法、色彩等を記入した図面等を添付して、理事会に申請し、その許可を得なければならない。

2 理事会は、第4条に規定する「看板等設置基準」に鑑み建物の美観、周辺環境との調和等を総合的に衡量し、変更の許可、不許可、条件付き変更許可等の措置及び変更後の使用料を決定し、その結果を書面に明記して変更申請者に交付するものとする。

第5章 許可更新の手続

(許可更新の手続)

第7条 看板等の設置期間の更新をしようとする者は、所定の更新許可申請書に設置場所、形状、寸法、色彩等を記入した図面等を添付して、理事会に申請し、その許可を得なければならない。

2 理事会は、第4条に規定する「看板等設置基準」に鑑み建物の美観、周辺環境との調和等を総合的に衡量し、更新の許可、不許可、条件付き許可

等の措置及び更新後の使用料を決定し、理事会の承認を得て、その結果を
書面に明記して更新申請者に交付するものとする。

第 6 章 既設看板等の廃止

(既設看板等の廃止)

第 8 条 既設の看板等を廃止しようとする者は、事前に理事会に届出てその承認を受けなければならない。

2 既設看板等の廃止許可と同時に、当該看板等の設置のために設定された専用使用権は消滅するものとする。

第 7 章 看板等の維持管理の方法等

(看板等の所有権)

第 9 条 敷地内に存する看板等の所有権は、その設置者(包括承継人及び特定承継人を含む)に属し、その者の責任と負担で維持管理を行う。

(看板等の設置料金)

第 10 条 看板等の設置については、特例で定めるもの以外は有償とする。

2 看板等の有償・無償の区分については別表 1 に定めるとおりとする。

(看板等の取付等)

第 11 条 区分所有者等が、看板等の取り付け、掲出または除去に伴い工事を行うときは、理事会への届け出を必要とする。

(看板等の撤去処分)

第 12 条 理事会は、当該看板等の取り付け等が無許可で行われた場合又は許可条件に反し著しく建物の美観を損ねると認められる場合には、当該看板等の設置者に対し、当該看板等の寸法、形状、配色等の変更若しくは撤去

を求めることができる。

(原状回復義務)

第 13 条 看板等を設置した者は、許可期間終了と同時に当該看板等を撤去し、原状に回復しなければならない。

第 8 章 その他

(用語の意義)

第 14 条 本細則において用いられる用語の意義は、規約における意義と同一とする。

(規定外事項)

第 15 条 本細則に定めのない事項又は疑義のある事項については、理事会の決定するところによる。

附 則

本細則は、総会の承認を得た日から施行する。