

酒田駅前 光の湊 A棟 管理規約

酒田駅前地区第一種市街地再開発事業により整備された施設「酒田駅前光の湊A棟」建築物及び施設建築敷地の管理又は使用に関し、「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「法」という。）第30条の規定に基づく管理規約を法第31条の規定により定める。

第1章 総 則

（目 的）

第1条 この規約は、施設建築物（附属施設を除く。以下「建物」という。）、施設建築敷地（以下「敷地」という。）及び附属施設の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区 分 所 有 権 法第2条第1項に定める、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で、それぞれが独立して図書館、店舗、宿泊施設、宴会場の用途に供される建物の部分を目的とする所有権をいう。
- 二 区 分 所 有 者 法第2条第2項に定める、区分所有権を有する者をいう。
- 三 占 有 者 法第6条第3項に定める、区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 四 専 有 部 分 法第2条第3項に定める、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 五 共 用 部 分 法第2条第4項に定める、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物をいう。
- 六 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べき部分をいう。
- 七 一部共用部分 法第3条後段に定める、共用部分のうち一部の区分所有者のみの共用に供されるべき部分をいう。
- 八 法定共用部分 法第4条第1項に定める、数個の専有部分に通じる廊下又は階段室、その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分をいう。
- 九 規約共用部分 法第4条第2項に定める、この規約で共用部分とした建物の部分を

いう。

十 敷 地 法第2条第5項に定める、建物が所在する土地をいう。

十一 敷地利用権 法第2条第6項に定める、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

十二 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。

十三 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者又は特定の第三者が一定の目的のために排他的に使用できる権利をいう。

十四 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。

(対象物件の範囲)

第3条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約の遵守義務)

第4条 区分所有者は、対象物件の管理又は使用にあたっては、この規約及び別に定める使用規則等（以下「規約等」という。）及び規約等に基づく総会等の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、その専有部分の占有者に対し、規約等に定める事項を遵守させなければならない。

(規約等の効力)

第5条 この規約等及び規約等に基づく総会等の決議は、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、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約等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

(専有部分の範囲)

第6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に次のとおり表示した部分とする。

イ 公共施設（以下「公共施設部分」という。）

ロ 店舗（以下「店舗部分」という。）

ハ ホテル（以下「ホテル部分」という。）

ニ 宴会場（以下「宴会場部分」という。）

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、次の各号のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分及び天井下地を除く部分を専有部分とする。
- 二 外部に接する開口部の扉及びシャッターは、錠及び塗装部分を専有部分とする。
- 三 外部に接する開口部の窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。ただし、窓枠および窓ガラスの内側面については専用使用権を設定するものとする。
- 3 第1項又は前項の専有部分内部に設置された設備は専有部分に属する設備とする。ただし、スプリンクラー設備、火災報知器等、法令等により専有部分に設置が義務付けられ、又はその設置目的ないし使用形態が当該専有部分のみにとどまらないものを除く。
- 4 給水設備、排水設備、衛生設備、空調設備、電気設備等の配管および配線設備等で、幹線又は本管から専用使用の目的で分岐された支線および支管は専有設備とする。

(共用部分の範囲)

第7条 共用部分の範囲は、次の各号のとおりとする。

- 一 別表2-1に示す建物の根幹的構造部分
(柱、梁、間仕切り壁、耐力壁、床、屋上、屋根、庇、ピット等)
- 二 別図1及び別表2-1に示す建物の部分たる共用部分
- 三 別図1及び別表2-1に示すこの規約により共用とした建物の部分
- 四 別表2-2に示す共用部分たる附属物
- 五 その他一切の工作物(但し、区分所有者又は占有者の設置したものは除く。)
- 2 対象物件のうち共用部分を次の各号のとおり区分し、その位置は別図1に示す。
 - 一 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
 - 二 公共施設・宴会場共用部分 共用部分のうち公共施設部分及び宴会場部分の区分所有者のみの共用に供される部分
 - 三 店舗・ホテル共用部分 共用部分のうち店舗部分及びホテル部分の区分所有者のみの共用に供される部分
 - 四 店舗・宴会場共用部分 共用部分のうち店舗部分及び宴会場部分の区分所有者のみの共用に供される部分
 - 五 店舗・ホテル・宴会場共用 共用部分のうち店舗部分、ホテル部分及び宴会場の区分所有者のみの共用に供される部分
- 3 共用部分たる附属施設のうち、法令上及び防災上の必要性から設置されたものについては、全体共用部分とする。

第3章 敷地及び共用部分等の共有

(共有)

第8条 対象物件のうち、次の各号に定める敷地及び共用部分については、当該各号の区分所有者の共有とする。

- 一 敷地、全体共用部分及び附属施設 区分所有者全員
- 二 公共施設・宴会場共用部分 公共施設部分・宴会場部分の区分所有者
- 三 店舗・ホテル共用部分 店舗部分・ホテル部分の区分所有者
- 四 店舗・宴会場共用部分 店舗部分・宴会場部分の区分所有者
- 五 店舗・ホテル・宴会場共用 店舗部分・ホテル部分・宴会場部分の区分所有者

(共有持分)

第9条 各区分所有者の敷地及び共用部分のそれぞれの共有持分は、別表4-2に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分禁止)

第10条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第4章 用 法

(専有部分の用途)

第11条 公共施設部分の区分所有者は、別表4-1に掲げるとおり、その専有部分を公共施設ならびに当該公共施設に付随する施設として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為を伴う用途又は公序良俗に反する用途に供してはならない。

2 店舗部分の区分所有者は、別表4-1に掲げるとおり、その専有部分を店舗または事務所等ならびに店舗または事務所等に附随する施設として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為を伴う用途又は公序良俗に反する用途に供してはならない。

3 ホテル部分の区分所有者は、別表4-1に掲げるとおり、その専有部分をホテルならびに当該ホテルに付随する施設として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような用途又は公序良俗に反する用途に供してはならない。

5 宴会場部分の区分所有者は、別表4-1に掲げるとおり、その専有部分を宴会場ならびに当該宴会場に附随する施設として使用するものとし、他の区分所有者の迷惑となるような営業形態、営業行為を伴う用途又は公序良俗に反する用途に供してはならない。

6 区分所有者等は、次の各号に掲げる場合には所定の届出書を理事長宛に提出し、理事会による承認を得なければならない。

- 一 用途を変更する場合
- 二 営む業種を変更する場合

三 その他理事会で定めた業種に供する場合

- 7 前項にかかわらず、区分所有者等は、その専有部分を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号および同条第5項に規定する業種に供することはできないものとする。

（敷地及び共用部分等の用法）

- 第12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。

（敷地及び共用部分等の専用使用权）

- 第13条 対象物件のうち別表5及び別図2に掲げる敷地及び共用部分等の一部（以下「専用使用部分」という。）について、同表に掲げるとおり専用使用权を設定する。

- 2 前項の専用使用权が、別表5に定める専有部分に付従する専用使用权である場合は、その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权を有している専用使用部分を使用することができる。
- 3 前2項により専用使用を認められた者は、専用使用部分を定められた用途以外に使用してはならない。

（その他の専用的使用）

- 第14条 第13条に定めるもののほか、第38条に定める管理組合（以下「管理組合」という。）は、敷地及び共用部分等（第13条に定める専用使用部分を除く）の一部について、この規約等の定め又は全体総会の決議により、特定の者に用途を限って使用させることができる。
- 2 前項に定める共用部分等が一部共用部分の場合には、前項に定める全体総会の決議は、その一部共用部分を管理する部会総会の決議とする。
- 3 前2項により専用的使用を認められた者は、定められた用途以外に使用し、またはその権利を他人に譲渡してはならない。

（敷地及び共用部分等の第三者の使用）

- 第15条 管理組合は、次に掲げる敷地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。
- 一 警備管理室、機械室その他対象物件の管理の執行上必要な施設 管理業務を受託し、又は請け負った者
 - 二 電気室 対象物件に電気を供給する施設を維持し、及び運用する事業者
 - 三 ガスガバナ― 当該施設を維持し、及び運用する事業者
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、この規約等の定め又は全体総会の決議により、敷地及び共用部分等の一部について、特定の第三者に使用させることができる。
- 3 第14条第2項の定めは、前項の場合に準用する。

(専有部分の増築・修繕等)

第16条 区分所有者は、その専有部分について、増築を行うことはできない。

- 2 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、申請書をもって理事長にその旨を申請し、理事会の決議を経て書面による承認を受けなければならない。
- 3 前項の申請は、区分所有者が、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長へ提出することによりなすものとする。
- 4 理事長は、本条の施工に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 5 理事長は、第2項の申請内容が、規約等ならびに区分所有法その他法令に抵触するものでない限り、その承認を拒むことはできない。
- 6 外部に接する開口部の窓枠及びガラス等の、特定の専有部分のみが使用する全体共用部分または一部共用部分について、その形状又は効用の著しい変更を伴わず、面積の増減を生じない変更をおこなおうとする場合は、全体共用部分にあつては総会、一部共用部分にあつては部会の過半数の決議を経て、当該専有部分の区分所有者の責任においておこなう専有部分の改修工事とみなす。
- 7 前項の改修工事をおこなおうとするときは、第2項に規定する申請・承認手続きを要する。

(使用細則)

第17条 対象物件の使用については、別に使用規則等を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約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この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、契約の相手方に対し、契約書の写しまたはこの規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書に署名捺印したものを管理組合に提出させなければならない。
 - 3 第1項の場合において、区分所有者は、貸与を受けた者がこの規約等の定めに違背したことにより生じた損害の賠償について、貸与を受けた者と連帯してその責めを負う。

(暴力団員の排除)

第18条の2 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、次に掲げる内容を含む条項をその貸与に係る契約に定めなければならない。

- 一 契約の相手方が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第六号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）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こと。
 - 二 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、区分所有者は当該契約を解約することができること。
 - 三 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。
- 2 前項の場合において、区分所有者は、前項第三号による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、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。

第5章 管 理

第1節 総 則

（区分所有者の責務）

- 第19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。
- 2 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他管理又は使用に関し、区分所有者の共同の利益に反してはならない。

（専有部分の管理）

- 第20条 区分所有者は、その専有部分について、その責任と負担において管理しなければならない。

（敷地及び共用部分等の管理）

- 第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合が、第42条に定める業務の区分に応じてこれを行うものとする。
- 2 専有部分である場合でも、法令上の管理又は共用部分等と構造上一体となった部分の管理を、共用部分等の管理と一体で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項ただし書の場合又はあらかじめ理事長に申請して書面による承認を受けた場合を除き、敷地及び共用部分等の保存行為を行うことができない。ただし、専有部分の使用に支障が生じている場合に、当該専有部分を所有する区分所有者が行う保存行為の実施が、緊急を要するものであるときは、この限りでない。

5 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。

(専用使用部分の管理)

第22条 前条の規定に拘らず、第13条第1項の規定に基づく専用使用部分の通常の使用に伴う管理については、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。

(統括防火管理者)

第23条 管理組合は、区分所有者又は占有者の中から、「消防法施行規則」(昭和36年自治省令第6号)第4条の2第三号に規定する統括防火管理者を選任する。

2 管理組合は、別表4-1に掲げる各区分毎に当該区分の区分所有者又は占有者から消防法第8条に定める防火管理者を選任する。

(防災への協力)

第24条 前条により選任された統括防火管理者および防火管理者は、消防法第8条に定める業務の遂行のため必要な組織体を組織すると共に、各種計画・訓練・点検・整備等の実施にあたって必要な協力を行うものとする。

2 前項の他、建物の防災上その必要が生じた組織体の組織、各種訓練・点検・整備等の実施にあたっては、区分所有者および占有者は必要な協力を行うものとする。

(必要箇所への立入り)

第25条 理事長及び第21条により管理をおこなう者は、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分又は専用使用部分への立入りを、その専有部分の区分所有者又は占有者に請求することができる。

2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

4 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であって、緊急に立ち入らないと共用部分等又は他の専有部分に対して物理的に又は機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分又は専用使用部分に自ら立ち入り、又は委任した者に立ち入らせることができる。

5 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第26条 区分所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 共用部分等に損害が生じた場合、管理組合が保険金請求権を行使し、その保険金をもって損害の生じた箇所の原状回復に要する費用に充当する。
- 3 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(全体管理費等)

第27条 区分所有者は、敷地、全体共用部分及び附属施設の管理並びに全体に共通する業務に要する経費に充てるため、次の費用（以下「全体管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理組合費
- 二 全体管理費
- 三 全体特別修繕費

- 2 前項の費用の負担は、別表2-1、2-2に掲げる項目毎に、第6条に定める各専有部分が負担すべき費用をあらかじめ按分した上で、別表4-5に掲げる各部分の負担割合により、各専有部分の区分所有者ごとに算出するものとする。

(一部管理費等)

第28条 第8条第1項第2号および第3号ならびに第4号に定める一部共用部分を共有する区分所有者は、一部共用部分の管理に要する経費に充てるため、次の各号に定める費用を、それぞれ管理組合に納入しなければならない。

- 一 一部共用部分管理費（以下「一部管理費」という。）
- 二 一部共用部分特別修繕費（以下「一部特別修繕費」という。）

- 2 前項各号に掲げる費用（以下「一部管理費等」という。）の負担割合は、第27条第2項の定めを準用する。

(承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が全体管理費等及び一部管理費等（以下「管理費等」という。）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。

(管理組合費)

第30条 管理組合費は、次の各号に掲げるものに充当する。

- 一 全体総会、理事会、部会その他会議等に要する費用
- 二 広報及び連絡業務に要する費用
- 三 その他、管理組合の運営に要する事務費等一切の費用

(全体管理費)

第31条 全体管理費は、次の各号に掲げる敷地、全体共用部分及び附属施設の通常の管理並びに全体に共通する通常の業務に要する経費に充当する。

- 一 事務管理に要する費用
- 二 清掃、消毒及び塵芥処理等衛生管理に要する費用
- 三 植栽の管理に要する費用
- 四 警備業務に要する費用
- 五 設備運転管理に要する費用
- 六 設備等の保守・整備・点検・検査等に要する費用
- 七 経常的な補修に要する費用
- 八 消耗品、備品、通信等に要する費用
- 九 光熱水に要する費用
- 十 火災保険料その他の損害保険料
- 十一 その他日常的な管理に要する費用
- 十二 公租公課

2 一部管理費は各一部共用部分のそれぞれ通常の管理に要する前項各号の経費に充当する。

(全体修繕積立金)

第32条 管理組合は、全体特別修繕費を全体修繕積立金として積み立てるものとする。

ただし、全体総会で、特別の事情によると認められた場合には、積み立て以外の方法により納付することができる。

2 全体修繕積立金は、敷地、全体共用部分及び附属施設の、次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。ただし、第7条第2項に定める各部分の一部修繕積立金の不足が生じた場合は、当該部分の全体修繕積立金を、全体修繕積立金に不足を生じない範囲において、一時的に流用するときは、この限りではない。

- 一 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕に要する費用
- 二 不測の事故その他特別の事由による修繕に要する費用
- 三 故障及び事故を未然に防止するために要する費用
- 四 敷地、全体共用部分及び附属施設の変更に要する費用
- 五 その他敷地、全体共用部分及び附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

3 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、全体特別修繕費をもってその償還に充てることができる。

- 4 管理組合は第2項に準ずる修繕等に充てるための一時負担金として全体修繕積立負担金を徴収することができるものとし、そのうち、全体特別修繕費に相当するとされた額は、全体修繕積立金に充当する。
- 5 区分所有者は、区分所有権を失ったことを理由に、既に管理組合に納付した全体特別修繕費すなわち全体修繕積立金ならびに全体修繕積立負担金（利息を含む。）の返還を請求することはできない。

（一部修繕積立金）

- 第33条 管理組合は、一部共用部分特別修繕費を一部修繕積立金として、それぞれ積み立てるものとする。ただし、部会総会で、特別の事情によると認められた場合には、積み立て以外の方法により納付することができる。
- 2 一部修繕積立金は各一部共用部分の、それぞれ次の各号に掲げる経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。ただし、一部修繕積立金の流用については、前条第2項但し書きを準用する。
 - 一 一定年数の経過ごとに定期的、計画的に行う修繕に要する費用
 - 二 不測の事故その他特別の事由による修繕に要する費用
 - 三 故障及び事故を未然に防止するために要する費用
 - 四 一部共用部分の変更に要する費用
 - 五 その他一部共用部分の管理に関し、当該一部共用部分を共用すべき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 前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、前条第3項を準用する。
 - 4 修繕積立負担金を徴収するときは、前条第4項を準用する。
 - 5 区分所有者は、区分所有権を失ったことを理由に、既に管理組合に納付した一部特別修繕費すなわち一部修繕積立金ならびに一部修繕積立負担金（利息を含む。）の返還を請求することはできない。

（使用料）

- 第34条 管理組合は、この規約等又は全体総会の決議により、敷地又は共用部分等の使用料を徴収することができる。
- 2 第14条第2項の定めは、前項の場合に準用する。

（管理費等の負担）

- 第35条 管理費等は、原則として区分所有者が負担する。

（延滞損害金）

- 第36条 管理組合は、管理費等及び使用料を、納入義務者が期日までに納入しない場合には、管理費等取扱規則第18条に規定する延滞損害金を請求することができる。

(利益処分)

第37条 敷地及び共用部分等から生じる利益については、原則として、それらの管理に要する費用に充てるほか、全体修繕積立金として積み立てる。

2 前項に定める共用部分等が一部共用部分の場合、一部共用部分から生じる利益については原則として、それらの管理に要する費用に充てるほか、その一部共用部分管理費等に充当する。

第6章 管理組合

第1節 総 則

(管理組合)

第38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法第3条に定める団体として「〇〇〇〇管理組合」(以下、「管理組合」という)を構成する。

2 管理組合は、事務所を酒田市幸町一丁目〇〇番〇〇号に置く。

(組合の部会等)

第39条 管理組合は、第7条第2項第2号及び第3号ならびに第4号に定める一部共用部分の区分所有者に係る事項の協議及び業務を行う組織として次の各号に掲げる部会を置く。

- 一 公共施設・宴会場部会
- 二 店舗・ホテル部会
- 三 店舗・宴会場部会
- 四 店舗・ホテル・宴会場部会

2 前項に定める各部会は、次の各号に掲げる構成とする。

- 一 公共施設・宴会場部会は、公共施設部分及び宴会場部分の区分所有者(以下「公共施設・宴会場部会員」という。)をもって構成する。
- 二 店舗・ホテル部会は、店舗部分・ホテル部分の区分所有者(以下「店舗・ホテル部会員」という。)をもって構成する。
- 三 店舗・宴会場部会は、店舗部分・宴会場部分の区分所有者(以下「店舗・宴会場部会員」という。)をもって構成する。
- 四 店舗・ホテル・宴会場部会は、店舗部分・ホテル部分・宴会場部分の区分所有者(以下「店舗・ホテル・宴会場部会員」という。)をもって構成する。

第2節 組 合 員

(組合員の資格)

第40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 新たに区分所有権を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により理事長へ届け出なければならない。

3 区分所有者は、総会の通知その他、管理組合から発送される文書の送付先をあらかじめ理事長へ届け出なければならない。

(代表者の選任)

第41条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者間で代表者一人を選任し、代表者の氏名、名称等を理事長へ届け出なければならない。

第3節 管理組合の業務

(業 務)

第42条 管理組合の行う業務の種類を、次の各号に掲げるとおり区分する。

一 共通業務

共通業務は、敷地、全体共用部分（以下「共通管理部分」という。）にかかる第2項に掲げる業務とする。

二 部会業務

イ 公共施設・宴会場部会業務

公共施設・宴会場部会業務は、第7条第2項第2号に定める公共施設・宴会場共用部分にかかる第3項に掲げる業務とする。

ロ 店舗・ホテル部会業務

店舗・ホテル部会業務は、第7条第2項第3号に定める店舗・ホテル共用部分にかかる第3項に掲げる業務とする。

ハ 店舗・宴会場部会業務

店舗・宴会場部会業務は、第7条第2項第4号に定める店舗・宴会場共用部分にかかる第3項に掲げる業務とする。

二 店舗・ホテル・宴会場部会業務

店舗・ホテル・宴会場部会業務は、第7条第2項第5号に定める店舗・ホテル・宴会場共用部分にかかる第3項に掲げる業務とする。

2 共通業務は、次の各号に掲げる業務とする。

- 一 敷地、共用部分の維持、保全、保安、保守、清掃、消毒、ゴミ処理及び植栽維持管理等に関する事
 - 二 専用使用部分を除く共用部分の動力、電力、冷暖房、光熱、給水、排水、防火、昇降機等の設備の維持、運転、操作、保守、点検等に関する事
 - 三 組合管理部分の修繕に関する事
 - 四 火災保険その他の損害保険の締結ならびに保険金の請求及び受取に関する事
 - 五 敷地、全体共用部分等の変更に関する事
 - 六 敷地及び共用部分の専用使用承認その他管理運営・使用に関する事
 - 七 第93条に定める会計(共用部分各部分ごとに区分)に関する事
 - 八 専用使用部分の管理に関する事
 - 九 長期修繕計画の作成、変更及び長期修繕計画書の管理に関する事
 - 十 管理費および修繕積立金等及び使用料の徴収、保管、運用、支出等の会計事務に関する事
 - 十一 管理業務委託等の契約に関する事
 - 十二 防災に関する事
 - 十三 敷地及び共用部分の風紀、秩序及び安全の維持に関する事ならびに敷地及び共用部分の不法占拠その他の有害行為に対する措置
 - 十四 この規約等の原本、総会議事録等の保管等に関する事
 - 十五 広報及び連絡に関する事
 - 十六 各部会相互の連絡調整に関する事
 - 十七 官公庁署、商店会等との渉外に関する事
 - 十八 第104条に定める協定等に関する事
 - 十九 第56条に定める全体総会又は第67条に定める理事会において決議された事項に関する事
 - 二十 前各号に掲げるもののほか、建物全体、管理組合として必要な総括的な業務又は管理組合の組織運営に関する事
- 3 部会業務は、次の各号に掲げる業務とする。
- 一 一部共用部分の管理と変更に関する事
 - 二 広報及び連絡に関する事
 - 三 各部会相互の連絡調整に関する事
 - 四 第80条に定める部会において決議された事項に関する事
 - 五 前各号に掲げるもののほか、部会として必要な総括的な業務及び部会の組織運営に関する事

(業務の委託等)

第42条の2 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者(適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。)等第三者に委託し、又は請け負

わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第42条の3 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4節 全体総会及び理事会

第1款 全体役員

(役員)

第43条 管理組合に役員として、理事3名及び監事1名を置き、理事のうち1名を理事長、1名を副理事長、1名を会計担当理事とする

2 理事長は、法第25条に規定する管理者とする。

(役員を選任)

第44条 理事は、組合員のうちから全体総会の決議を得て選出する。

2 理事長、副理事長および会計担当理事は、理事の互選により選任する。

3 監事は、組合員との関係は問わず、全体総会の決議を得て選出する。

4 組合員が法人である場合は、その法人の代表権を有する者、又はその者からその権限につき委任を受けた者を役員とする。

5 前4項にかかわらず、次の各号に該当する場合は、全体総会において、組合員2名以上の推薦を得て組合員以外の者を役員に選任することができる。

一 組合員である法人等の役員又は従業員

二 組合員の配偶者、親又は子

(役員の新職禁止)

第45条 理事または管理組合の使用人は監事を兼ねることができない。

(役員の新期)

第46条 役員の新期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 新期の満了又は辞任によって退任する役員は、新たな役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

3 組合員の資格を喪失又は解任された役員は、資格の喪失又は解任と同時にその地位を

失う。

4 役員に欠員が生じたときは遅滞なく補充し、その役員の任期は前任者の残存期間とする。

5 第44条第1項の定めにかかわらず、前項の場合には、理事会の承認を得て、理事長が新たな役員を選任することができる。ただし、その任期の間に、全体総会が開かれた場合には、全体総会の承認を得なければならない。

(役員の辞任)

第47条 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならない。

(役員の誠実義務)

第48条 役員は、法令、この規約等、全体総会及び理事会の決議を遵守し、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

(役員の報酬)

第49条 役員は、全体総会の決議を得たときは、管理組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

(理事長の職務)

第50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 敷地及び共用部分等の保存行為

二 全体総会及び理事会により決議された事項

三 各部会総会及び各部会委員会により決議された事項

四 管理組合業務に係る事務処理

五 前各号に掲げるもののほか、この規約等により理事長の職務として定められた事項

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、理事会の承認を得て、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長の職務)

第51条 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故があるときは、その職務を代理し、理事長が欠けたときは、その職務を行う。

(会計担当理事の職務)

第52条 会計担当理事は、管理組合の会計業務を担当する。

(理事の職務)

第53条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、共通業務を担当する。

(監事の職務)

第54条 監事は、共通業務の執行状況及び財産の状況を監査し、その結果を通常全体総会に報告する。

2 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。

3 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時全体総会を招集することができる。

4 前項に定める臨時全体総会の議長は、第56条第6項にかかわらず、監事が務める。

5 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、監事が管理組合を代表する。

(役員の自己契約)

第55条 役員（監事を除く。）は、全体総会の決議を得た場合に限り、組合と契約することができる。

第2款 全体総会

(全体総会)

第56条 共通業務に関する事項を審議、決定する機関として全体総会を設け、これを法第34条以下に規定する集会とする。

2 全体総会は、組合員全員で構成する。

3 全体総会は、通常全体総会及び臨時全体総会とする。

4 通常全体総会は、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に開催しなければならない。臨時全体総会は、必要ある場合に開催する。

5 全体総会の招集は、第54条第3項及び第58条第2項に定める場合を除いて、理事会の決議に基づき、理事長が招集する。

6 全体総会の議長は、第54条第4項及び第58条第3項に定める場合を除いて、理事長または理事長の指名する理事が務める。

(招集手続)

第57条 全体総会を招集するには、全体総会会議開催日の7日前までに、組合員に対し、全体総会の議案、日時及び場所を示した通知を発しなければならない。ただし、特別の事情により緊急を要すると理事会が認めたときは、2日間を下回らない範囲において、この期間を短縮することができる。

2 前項の通知は、管理組合に対し組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただ

し、その届出のない組合員に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

- 3 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第62条第2項第一号から第四号まで若しくは第62条第3項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。
- 4 第59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、所定の場所に掲示しなければならない。

(組合員の全体総会招集権)

第58条 組合員総数の5分の1以上の者から、書面により会議の目的を示して全体総会の招集の請求があった場合は、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日を開催日とする臨時全体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、臨時全体総会を招集することができる。
- 3 前2項の臨時全体総会の議長は、第56条第6項にかかわらず、その臨時全体総会の招集を請求した組合員の中から互選により選任する。

(出席資格)

第59条 組合員のほか、全体総会の議長が必要と認めた者は、全体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、全体総会に出席して意見を述べることができる。
- 3 前項の場合において、全体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60条 全体総会における議決権は、別表4-5に掲げるとおりとする。

- 2 専有部分が数人の共有に属する場合は、第41条に定める代表者が議決権を行使する。この場合、あわせて一の組合員とみなす。
- 3 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 4 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、次の各号に掲げる者とする。
 - 一 その組合員と同居する成年に達した者
 - 二 同じ部会に所属する他の組合員
 - 三 組合員が法人の場合においては、その役員又は従業員
- 5 代理人は、代理権を証する書面を全体総会の議長に提出しなければならない。

(定足数)

第61条 全体総会は、組合員総数及び議決権総数の各過半数の出席により成立する。

2 前項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなし、その議決権数は出席議決権数に算入する。

(決議方法)

第62条 全体総会の議事は、出席組合員及び出席組合員の議決権の各過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

2 次の各号に掲げる事項に関する全体総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 規約の制定、変更又は廃止

二 敷地及び共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

三 敷地及び区分所有者全員の共有に属する附属施設の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）

四 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全体共用部分の復旧

五 義務違反者に対する、法第58条第1項（使用禁止の請求）、法第59条第1項（区分所有等の競売の請求）又は法第60条第1項（占有者に対する引き渡し請求）の訴えの提起

3 法第62条第1項の建替え決議は、第1項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権数の5分の4以上で決する。

4 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。

5 第2項第一号において、この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。

6 第2項第二号又は第三号の定めによる変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている専用使用権者の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員又はその専用使用権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2項第三号において、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。

8 第3項第五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。

(決議事項)

第63条 次の各号に掲げる事項については、全体総会の決議を得なければならない。

- 一 この規約の変更及び全体総会の決議によるとされた規約等の設定又は改廃
- 二 第62条第2項第四号に規定する共用部分の復旧の決議
- 三 第62条第2項第五号に規定する義務違反者に対する訴えの提起
- 四 法第62条第1項の建替え決議
- 五 理事及び監事の選任及び解任並びに報酬の決定
- 六 収支決算(共用部分各部分ごとに区分)及び事業報告
- 七 収支予算(共用部分各部分ごとに区分)及び事業計画
- 八 共通業務にかかる敷地又は全体共用部分の変更又は大規模な修繕
- 九 共通業務にかかる管理費等及び使用料の額の決定又は変更
- 十 長期修繕計画(共用部分各部分ごとに区分)の作成又は変更
- 十一 資金の調達及び運用(共用部分各部分ごとに区分)
- 十二 この規約等の定めるところにより、全体総会の決議をえなければならないとされている事項
- 十三 前各号に掲げるもののほか、建物全体、共通業務、管理組合の業務又は組織、運営に関する重要事項

(決議事項の制限)

第64条 全体総会においては、第57条の定め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。

(全体総会の決議に代わる書面による合意)

第65条 この規約により全体総会において決議すべきものとされた事項について、議決権を有する組合員全員の書面による合意があるときは、全体総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成及び保管等)

第66条 全体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全体総会に出席した2名の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、全体総会の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理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第3款 理 事 会

(理事会)

第67条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第68条 理事会は、必要がある場合に、理事長が招集する。

2 5分の1以上の理事の請求があるときは、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、第57条第1項の定めを準用する。ただし、特別の事情により理事会の招集が緊急を要する場合において、理事長は同項の期間を短縮することができる。

(定足数及び決議方法)

第69条 理事会は、理事の過半数の出席により成立し、その議事は出席理事の過半数で決する。

2 議事録については、第66条の定めを準用する。

(決議事項)

第70条 理事会は、この規約等に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 この規約の変更及び全体総会の決議によるとされた使用規則等諸規則の設定又は改廃に関する案
- 二 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の全体総会提出議案
- 五 全体総会から付託された事項
- 六 理事長、副理事長および会計担当理事の選任及び解任
- 七 この規約等に定めるところにより行う承認
- 八 この規約等に定めるところにより理事会の決議を要するとされている事項又は理事会が定めることとされている事項
- 九 共通業務に関して緊急を要する事項（第63条第八号に定める大規模な修繕に係る緊急執行を含む。）
- 十 前各号に掲げるもののほか、建物全体、共通業務、管理組合の業務又は組織、運営

に関する重要事項

- 2 法第52条第1項前段の規定にかかわらず、第63条に定める総会の決議事項を除く、管理組合の運営上生じる事務は、理事その他の役員が決するものとする。

第5節 部会及び部会委員会

第1款 部会役員

(部会役員)

第71条 各部会に、次の各号に定めるとおり部会役員を置く。

- 一 公益施設・宴会場部会に部会役員として、部会委員1名及び監査委員1名を置き、部会委員のうち1名を部会長とする。
- 二 店舗・ホテル部会に部会役員として、部会委員1名及び監査委員1名を置き、部会委員のうち1名を部会長とする。
- 三 店舗・ホテル・宴会場部会に部会役員として、部会委員1名及び監査委員1名を置き、部会委員のうち1名を部会長とする。

(部会役員の選任)

第72条 部会役員は、部会員のうちから、部会の決議を得て選出する。

- 2 部会員が法人である場合は、その法人の代表権を有する者、又はその者からその権限につき委任を受けた者を部会役員とする。
- 3 前2項にかかわらず、次の各号に該当する場合は、各部会において、部会員2名以上の推薦を得て部会員以外の者を役員に選任することができる。
 - 一 部会員である法人等の役員又は従業員
 - 二 部会員の配偶者、親又は子
 - 三 監事に限り、部会員との関係は問わない

(部会役員の兼職禁止)

第73条 部会委員は、監査委員を兼ねることができない。

(部会役員の任期)

第74条 部会役員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 任期の満了又は辞任によって退任する部会役員は、新たな部会役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 3 部会員の資格を喪失又は解任された部会役員は、資格の喪失又は解任と同時にその地位を失う。

4 部会役員に欠員が生じたときは遅滞なく補充し、その部会役員の任期は前任者の残存期間とする。

5 第72条第1項の定めに係わらず、前項の場合には、部会の承認を得て、部会長が新たな部会役員を選任する事が出来る。但し、その任期の間に、部会が開かれた場合には、部会の承認を得なければならない

(部会役員の辞任)

第75条 部会役員が辞任するときは、部会の承認を得なければならない。

(部会役員の誠実義務)

第76条 部会役員は法令、この規約等、部会の決議を遵守し、部会員のために誠実にその職務を遂行するものとする。

(部会長の職務)

第77条 部会長は、次の各号に掲げる職務を行う。

- 一 この規約等により部会長の職務として定められた事項
- 二 部会及び部会委員会により決議された事項
- 三 管理組合との連絡及び調整
- 四 部会における決議事項の理事長への報告

2 部会長は、部会の承認を得て、他の部会委員に、その職務の一部を委任することができる。

(部会監査委員の職務)

第78条 監査委員は、部会業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を部会に報告する。

2 監査委員は、部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。

3 監査委員は、部会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、臨時部会を招集することができる。

4 前項に定める臨時部会の議長は、第80条第6項にかかわらず監査委員がつとめる。

(部会役員の自己契約)

第79条 部会委員（監査委員を除く。）は、部会の決議を得た場合に限り、管理組合と契約することができる。

第2款 部 会

(部 会)

第80条 部会業務に関する事項を審議、決定する機関として部会を設ける。

- 2 部会は、部会員全員で構成する。
- 3 部会は、通常部会及び臨時部会とする。
- 4 通常部会は、毎年1回新会計年度開始以後3ヶ月以内に開催しなければならない。臨時部会は必要ある場合に開催する。
- 5 部会の招集は、第78条第3項及び第82条第2項に定める場合を除いて、部会の決議に基づき、部会長が招集する。
- 6 部会の議長は、第78条第4項及び第82条第3項に定める場合を除いて、部会長が務める。

(招集手続)

第81条 部会を招集するには、部会開催日の7日前までに、部会員に対し、部会の議案、日時及び場所を示した通知を発しなければならない。ただし、特別の事情により緊急を要すると部会長が認めたときは、2日間を下回らない範囲において、この期間を短縮することができる。

- 2 前項の通知は、第57条第2項に定めるあて先に発するものとする。
- 3 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第86条第2項第一号及び第二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。
- 4 第83条第2項に規定する場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の場所に掲示しなければならない。

(部会員の部会招集請求権)

第82条 部会員総数の5分の1以上の者から、書面により会議の目的を示して部会の招集の請求があった場合は、部会長は、2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を開催日とする臨時部会の招集の通知を発しなければならない。

- 2 部会長が前項の通知をしない場合には、前項の請求をした部会員は、臨時部会を招集することができる。
- 3 前2項の臨時部会の議長は、第80条第6項にかかわらず、その臨時部会の招集の請求をした部会員の中から互選により選任する。

(出席資格)

第83条 部会員のほか、部会の議長が必要と認めた者は、部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、部会に出席して意見を述べることができる。
- 3 前項の場合において、部会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ部会長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第84条 部会における議決権は、別表4-2に掲げるとおりとする。

2 専有部分が数人の共有に属する場合は、第41条に定める代表者が議決権を行使する。

この場合、あわせて一の部会員とみなす。

3 部会員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

4 部会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、その代理人は次の各号に掲げる者とする。

一 その部会員と同居する成年に達した者

二 他の部会員

三 部会員が法人の場合においては、その役員又は従業員

5 代理人は、代理権を証する書面を部会の議長に提出しなければならない。

(部会の定足数)

第85条 部会は、部会員総数及び議決権総数の各過半数の出席により成立する。

2 前項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席部会員とみなし、その議決権数は出席議決権数に算入する。

(決議方法)

第86条 部会の議事は出席部会員及び出席部会員の議決権の各過半数で決し、可否同数の場合には、議長の決するところによる。

2 次の各号に掲げる事項に関する部会の議事は、前項にかかわらず、部会員総数4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

一 一部共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

二 部会員たる区分所有者全員の共有に属する附属施設の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）

三 部会業務に係る義務違反者について、第62条第2項第五号に定める訴えの提起を求める事項

3 前項第一号及び第二号の定めによる変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する部会員又はその専用使用部分の専用使用を認められている専用使用権者の承諾を得なければならない。この場合において、その部会員又はその専用使用権者は正当な理由がなければ、これを拒否してはならない。

(決議事項)

第87条 次の各号に掲げる事項については、部会の決議を得なければならない。

一 部会の決議によるとされた諸規則の設定又は改廃

二 部会委員及び監査委員の選任及び解任並びに報酬

三 部会業務にかかる共用部分の変更又は大規模な修繕

四 部会業務にかかる管理費等及び使用料の額

五 この規約等の定めるところにより、部会の決議をえなければならないとされている事項

六 前各号に掲げるもののほか、部会業務又は部会の組織、運営に関する重要事項

(決議事項の制限)

第88条 部会においては、第81条の定め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。

(部会の決議に代わる書面による合意)

第89条 この規約により、部会において決議すべきものとされた事項について、議決権を有する部会員全員の書面による合意があったときは、部会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成及び保管)

第90条 部会の議事については、部会の議長は、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、部会の議長及び議長の指名する部会に出席した1名の部会員がこれに署名押印しなければならない。この場合、第84条第4項に定める代理人は部会員とみなす。

3 理事長は、部会の議事録及び前条の書面を保管し、部会員又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、これを拒否してはならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

4 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第7章 会 計

(会計年度)

第91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。

(会計の種類)

第92条 会計の種類は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 一般会計（修繕積立金特別会計と区分して行う）

イ 共通会計 第31条第1項に規定する敷地、全体共用部分及び附属施設の管理並びに全体の共通する業務にかかる会計とする

ロ 一部共用部分会計 第31条第2項に規定する（共用部分ごとに共通会計と区分して行う）一部共用部分の管理にかかる会計とする

二 修繕積立金特別会計（一般会計と区分して行う）

イ 共通会計 第32条に規定する共通修繕積立金ならびに共通修繕積立負担金にかかる会計とする

ロ 一部共用部分会計 第33条に規定する一部修繕積立金ならびに一部修繕積立負担金にかかる会計とする

（収入及び支出）

第93条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める共通管理費等、第28条に定める一部管理費等及び第34条に定める使用料ならびにその他収入とし、その支出は第30条から第33条までに定める規定に定めるところならびに別に定める管理費等取扱規則による。

（収支予算の作成及び変更）

第94条 理事長は、毎会計年度の収支予算案(共用部分各部分ごとに区分)を作成し、理事会の承認を得て、通常全体総会に提出し、その決議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、その案を理事会の承認を得て、臨時全体総会又は臨時部会に提出し、その決議を得なければならない。

（会計報告）

第95条 理事長は、毎会計年度の収支決算（案）(共用部分各部分ごとに区分)を作成し、理事会の承認及び監事の会計監査を得て、通常全体総会に報告し、その決議を得なければならない。

（管理費等の徴収）

第96条 管理費等及び使用料並びにその他の費用の徴収方法等の取扱いについては、別に定める管理費等取扱規則による。

（管理費等の過不足）

第97条 収支決算の結果、共通管理費等、一部管理費等に余剰金を生じた場合には、原則として、その余剰金は翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。

2 管理費等に不足を生じた場合には、組合員は、第27条第2項並びに、第28条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な額を負担しなければならない。

（借入れ）

第98条 管理組合は、第31条第1項及び第32条第2項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成及び保管)

第99条 理事長は、組合員名簿、会計帳簿、什器備品台帳及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員（部会の帳票類については、その部会に属する部会員）の理由を付した書面による閲覧の請求があったときは、これを拒否してはならない。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。

(会計規則)

第100条 第7章に定めるもののほか、会計に必要な事項は、別に定める会計規則による。

第8章 義務違反者に対する措置等

(義務違反者に対する措置)

第101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。

(勧告及び指示等)

第102条 区分所有者、その従業員等又は専有部分の賃借人等の占有者、若しくはその従業員等（以下「区分所有者等」という。）が、区分所有法その他の法令、この規約等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を得てその区分所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、従業員等又はその所有する専有部分の賃借人等の占有者、若しくはその従業員等が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者がこの規約等に違反したとき、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は、理事長は、全体総会又は部会の決議を得て、その差止め、排除若しくは原状回復のために提訴等の必要な措置をとることができるとともに、その違反行為に対する必要な措置のために費用が生じたとき又はその違反行為による損害が生じたときは、費用償還又は損害賠償の請求を行うことができる。

第9章 補 則

(合意管轄裁判所)

第103条 この規約等に関する訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(協定等の遵守)

第104条 区分所有者は、酒田駅前地区管理協議会規約及び管理組合が関係行政機関又は近隣住民ならびに近隣組織・法人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。

(規約外事項)

第105条 この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 この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、全体総会又は部会の決議により定めることができる。

(規約原本)

第106条 設立総会の議決を経て各区分所有者の押印のあるものを管理規約原本とする。

2 管理規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の理由を付した書面による閲覧の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いては、これを拒否してはならない。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、所定の掲示場所に、管理規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

第1条 この規約は、区分所有者となるべき者の4分の3以上の多数の決議を受けた日より施行し、建物引き渡しの日より効力を発する。

第2条 最初に開催する全体総会及び各部会は、酒田駅前地区第一種市街地再開発事業個人施行者が招集する。

第3条 附則第2条に定める招集日をもって、管理組合が設立されたものとする。

第4条 最初に招集される全体総会及び各部会は、第56条第3項に定める通常全体総会及び第80条第3項に定める通常部会とみなす。

第5条 第46条第1項及び第74条第1項の定めにかかわらず、初年度の役員の任期は次の通常総会の招集される日までとする。

第6条 第91条にかかわらず、初年度の会計期間は、第1条に定める管理組合設立の日よりその日以後最初の3月31日までとする。

第7条 第70条第1項第2号にかかわらず、初年度の収支予算案および事業計画案は、最初に召集される全体総会によって決議するものとする。

第8条 区分所有者は、建物の引渡しの日から管理費等を負担し、最初の月分は日割り計算により翌月分とともに支払う。

第9条 第32条第1項及び第33条第1項の定めにより、酒田市は、公共施設部分に対する共通修繕積立金及び一部修繕積立金の毎月負担は行わず、当該費用負担が発生した時点でそれぞれ公共施設に対する割り当て分を負担するものとする。

別表 1 対象物件の表示

物 件 名		酒田駅前 光の湊 A棟
敷 地	所 在 地 番	酒田市幸町一丁目 1 0 1 番
	面 積	5, 2 5 4. 6 4 m ²
	権 利 関 係	区分所有者全員による敷地利用権の共有
建 物	所 在 地	酒田市幸町一丁目 1 0 1 番
	住 居 表 示	酒田市幸町一丁目 1 0 番 2 0 号
	構 造	鉄骨造
		地上 8 階建
	建 築 面 積	4, 1 6 7. 9 6 m ²
	延 床 面 積	1 1, 3 6 4. 8 8 m ²
	用 途	公益施設、店舗、ホテル、宴会場
	権 利 関 係	区 分 所 有 権
附 属 施 設		外 構 施 設 外 灯 設 備 融 雪 施 設 植 栽 施 設 サ イ ン 看 板 そ の 他 工 作 物 一 切

別表2-1 建物の部分たる共用部分（１）

全 体 共 用 部 分		全体共用部分	
建物の 根幹的 部 分	・外壁 ・柱 ・梁 ・ＲＣ間仕切壁 ・耐力壁 ・床（スラブ） ・屋上、屋根、庇		
1 F	・風除室1-2 ・風除室1-3 ・ロビー１階部分（光の湊ロビー） ・階段４ ・車寄せ ・駐車場 ・駐輪場 ・消火ポンプ室 ・MDF室 ・通路 ・バルクタンク置場 ・男性トイレ1-2 ・女性トイレ1-2 ・多目的トイレ1-2 ・喫煙スペース ・階段１ ・E V (7) ・E P S ・P S		
2 F	・ロビー２階部分（光の湊ロビー） ・階段４ ・レストラン前デッキ ・ブライズ前テラス ・D S ・階段１ ・E V (7) ・電気室 ・管理室 ・清掃員控室 ・自家発電機室 ・機械室前廊下及びEVホール2-1		
3 F	・展望デッキ ・階段１ ・E V (7)		
4 F	・階段１ ・E V (7)		
5 F	・階段１ ・E V (7)		
		6 F	・階段１ ・E V (7)
		7 F	・階段１ ・E V (7)
		8 F	・階段１ ・E V (7)

別表2-1 建物の部分たる共用部分（2）

公益施設・宴会場共用部分		店舗・宴会場共用	
1 F	・ E V (6)	1 F	ゴミ置場1-2
2 F	・ E V (6)		
店舗・ホテル共用		店舗・ホテル・宴会場共用	
1 F	・ ガスガバナー室	2 F	・ 受水槽室

別表2-2 建物の附属物たる共用部分（１）

	給水設備	排水設備	消防設備	ガス設備
全 体 共 用	・給水引込管 (各専用系統量水器まで) ・量水器以降、下記系統給排水設備まで 1F 便所(MWC1-2、WWC1-2、HWC1-2)、消火ポンプ室 ・外構用散水栓 (広場用を除く) ・広場用散水栓 (協定による管理対象)	・屋外排水設備 (敷地内桝から公設桝まで) ・地下湧水ピット内 湧水ポンプ及び排水系統 ・全体共用系統排水 1F 便所(MWC1-2、WWC1-2、HWC1-2)、消火ポンプ室	・連結送水管設備 ・屋内消火栓設備 ・スプリンクラー ・補助散水栓 ・消火器 ・自動火災報知設備 (防災監視盤含む) ・非常照明・誘導灯設備 ・階段通路誘導灯 ・非常用放送設備	
公 益 施 設 ・ 宴 会 場 共 用				
店 舗 ・ ホ テ ル 共 用				・ガス引込管 (各系統計量器まで)
店 舗 ・ 宴 会 場 共 用	・量水器以降、下記系統給排水設備まで 1F ゴミ置場1-2	・店舗・ホテル共用 系統排水 1F ゴミ置場1-2		
店 舗 ・ ホ テ ル 宴 会 場 共 用				

別表2-2 建物の附属物たる共用部分（2）

	空気調和設備	換気設備	機械排煙設備	昇降機設備
全 体 共 用	・ 空冷ヒートポンプパッケージ 1F、2F 光の湊ビーム系統 ・ 空冷ヒートポンプパッケージ 2F 管理室系統 ・ 空冷パッケージ 2F 電気室系統 ・ 電気ヒーター 1F 消火ポンプ室	・ 給気ファン 2F 受水槽室、 2F 自家発電機室(2台) ・ 排気ファン 1F 便所(MWC1-2、WWC1-2、 HWC1-2) 消火ポンプ室、MDF室 2F 受水槽室、自家発電機室 ・ 全熱交換器 1F、2F 光の湊ビーム系統 2F 管理室、清掃員控室	・ 機械排煙設備	・ E V (7)
公 益 施 設 ・ 宴 会 場 共 用		・ 排気ファン EV (6) 用		・ E V (6)
店 舗 ・ ホ テ ル 共 用				
店 舗 ・ 宴 会 場 共 用				
店 舗 ・ ホ テ ル 宴 会 場 共 用				

別表2-2 建物の附属物たる共用部分（3）

	電話・LAN設備	TV・CATV受信設備	受変電・発電設備	電気設備
全 体 共 用	・通信引込管 ・MDF（主配線盤） ・電話配管設備 （各系統端子盤まで） ・通信配管・配線・機器 MDF以降、 1F、2F光の湊のロビー-AP まで ・通信配管・配線・機器 1Fバルクタンク置場、 2F管理室 情報アトリウムまで ・インターホン EV(1)(2)(3)(4)(5) 風除室1-2、1-3	・テレビ共聴設備 （地上波/BS/CS110用 各系統端子盤まで）	・電力引込柱 ・電力引込管路 ・受変電設備 高圧受電盤、高圧SC盤1・2 低圧電灯盤1・2・3、 低圧動力盤1・2・3、 非常保安動力盤 保安電灯盤 ・幹線設備 各階EPS内分電盤まで ・非常用発電設備	・外灯設備 （一部協定による管理対象） ・広場照明設備 （協定による管理対象） ・サイン用電気設備 （一部協定による管理対象） ・全体共用部分内 電気設備 風除室1-2、1-3、 光の湊のロビー、階段4、 車寄せ、駐車場、駐輪場、 消火ポンプ室、MDF室、 通路、トイレ1-2(M/W/H)、 喫煙スペース、階段1、 EV(7)、レストランデッキ、 ブライズ前テラス、電気室、 管理室、清掃員控室、 自家発電機室、廊下、 EVホール2-1、展望デッキ、
公 益 施 設 ・ 宴 会 場 共 用				・公益施設・宴会場共用 部分内電気設備 EV(6)
店 舗 ・ ホ テ ル 共 用				・店舗・ホテル共用 部分内電気設備 ガスカバナー室
店 舗 ・ 宴 会 場 共 用				・店舗・宴会場共用部分 内電気設備 ゴミ置場1-2
店 舗 ・ ホ テ ル 宴 会 場 共 用				・店舗・ホテル・宴会場 共用部分内電気設備 受水槽室

別表2-2 建物の附属物たる共用部分（４）

	中央監視設備	その他の設備	その他建物に附属する工作物等
全 体 共 用	・ 集中検針設備一式	・ I T V 設備 風除室1-2、1-3、 光の湊のロビー、 EV(6)前、駐輪場、車寄せ 駐車場(2箇所)、広場 に設置するカメラ及び 管路・配線 (広場対応施設は協定に による管理対象物) (ITV架、ITVワゴンは個別 管理) ・ 避雷設備 ・ 融雪設備(外構) (協定等による管理対象物)	・ 外構 ・ 庇（協定等による管理対象物） ・ 敷地内の植栽（協定等による管理対象物） ・ 施設案内サイン (一部協定による管理対象)
公 益 施 設 ・ 宴 会 場 共 用			
店 舗 ・ ホ テ ル 共 用			
店 舗 ・ 宴 会 場 共 用			
店 舗 ・ ホ テ ル 宴 会 場 共 用			

別表 3 規約共用部分の範囲

階数	共用部の名称	共 用 区 分
1階	駐輪場	全体共用
1階	ガスガバナー室	店舗・ホテル共用
1階	ゴミ置場1-2	店舗・宴会場共用
2階	管理室	全体共用
2階	清掃員控室	全体共用

(※ 本表に表示する部分については、規約共用として登記するものとする。)

別表4-1 組 合 員

	区 分	用 途	組 合 員
1	区 分 1	公益施設	酒 田 市
2	区 分 2	店 舗	株 式 会 社 月 見
	区 分 3	ホ テ ル	株 式 会 社 月 見
3	区 分 4	宴 会 場	日 新 開 発 株 式 会 社
	組合員総数		3

別表4-2 公益施設・宴会場部会

	区 分	用 途	部 会 員
1	区 分 1	公益施設	酒 田 市
2	区 分 4	宴 会 場	日 新 開 発 株 式 会 社
	部会員総数		2

別表4-3 店舗・ホテル部会

	区 分	用 途	部 会 員
1	区 分 2	店 舗	株 式 会 社 月 見
	区 分 3	ホ テ ル	株 式 会 社 月 見
	部会員総数		1

別表4-4 店舗・宴会場部会

	区 分	用 途	部 会 員
1	区 分 2	店 舗	株 式 会 社 月 見
2	区 分 4	宴 会 場	日 新 開 発 株 式 会 社
	部会員総数		2

別表4-5 店舗・ホテル・宴会場部会員

	区 分	用 途	部 会 員
1	区 分 2	店 舗	株 式 会 社 月 見
	区 分 3	ホ テ ル	株 式 会 社 月 見
2	区 分 4	宴 会 場	日 新 開 発 株 式 会 社
	部会員総数		2

別表4-6 敷地及び共用部分等の共有持分及び議決権

用 途	区 分	専有面積 (㎡)	敷地権の 共有持分 (分子／百万)	共用部分の共有持分					議決権
				全体共用部分 (分子／百万)	公益施設・宴会 場 共用 (分子／百万)	店舗・ホテル 共用 (分子／百万)	店舗・宴会場 共用 (分子／百万)	店舗・ホテル・ 宴会場共用 (分子／百万)	
公益施設	区 分 1	3,476.08	433,731	363,468	678,922	—	—	—	363,468
店 舗	区 分 2	521.66	68,074	54,546	—	117,394	240,887	85,693	54,546
ホ テ ル	区 分 3	3,922.00	315,057	410,094	—	882,606	—	644,262	410,094
宴会場	区 分 4	1,643.92	183,138	171,892	321,078	—	759,113	270,045	171,892
合計		9,563.66	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

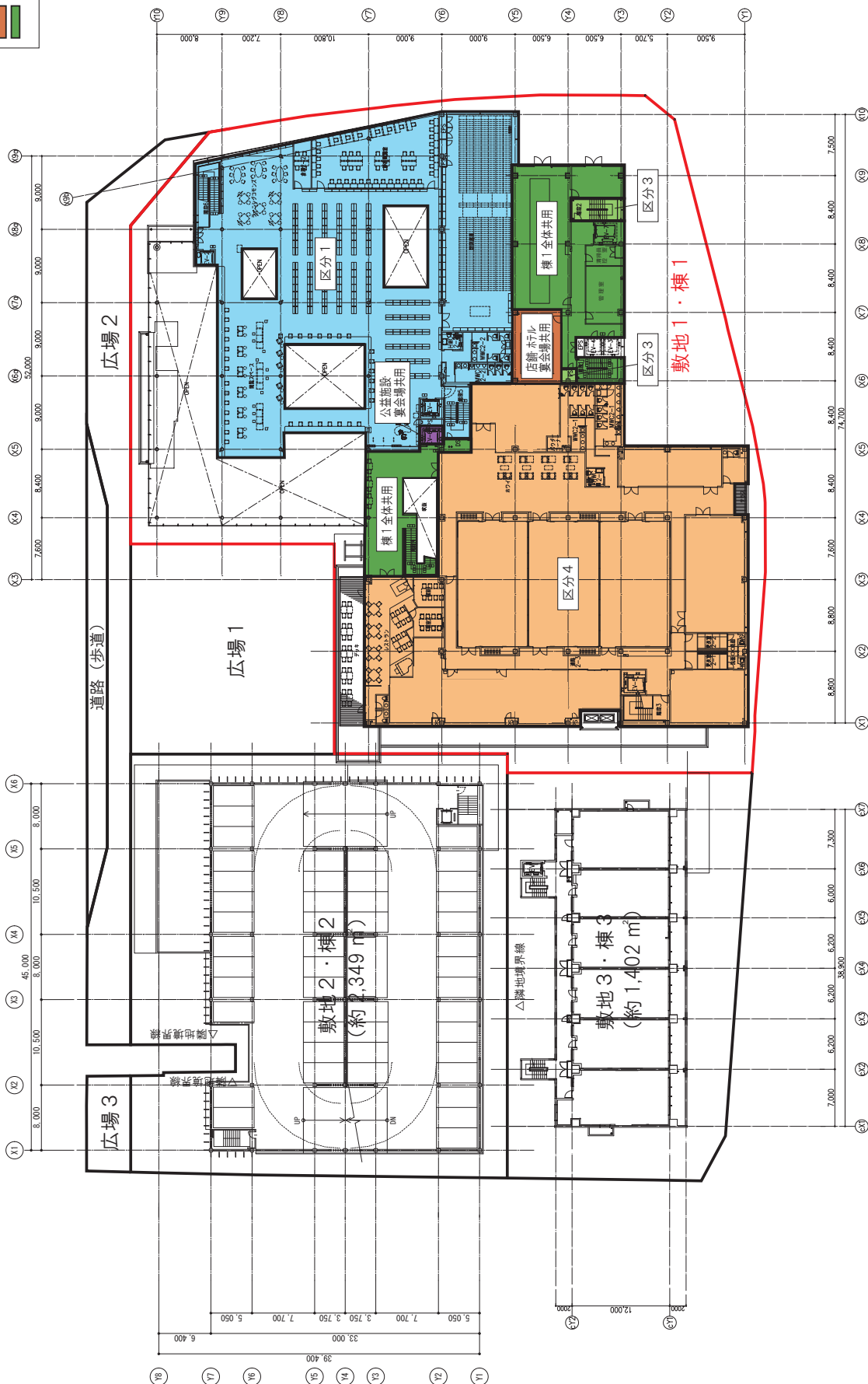
別表5 敷地及び共用部分等の専用使用部分及び使用承認対象施設の範囲

階数	区 分 専用使用部分	区分	専用使用者	目的または用法	期 間	条 件	別図2に おける 表示番号
1F	公 益 施 設 北 側 エントランス 前 面	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	公益施設エントランス としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1-1
	公 益 施 設 北 側 カ フ ェ 前 面	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	公益施設としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1-2
	公 益 施 設 西 側 カ フ ェ 前 面	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	公益施設としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1-3
	公 益 施 設 南 側 エントランス 前 面	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	公益施設としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I1-1
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 ブ ッ ク ポ ス ト 前	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	公益施設としての用法 (ブックポスト置台)	区分所有権 存 続 中	無償	I1-2
	店 舗 西 側 前 面	専用使用	区 分 2 の 所 有 者	商業施設エントランス 及び客席としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E2-1
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 階 段	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場案内設置 スペースとしての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I4-1
	店 舗 エントランス 前 面	専用使用	区 分 2 の 所 有 者	商業施設エントランス としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I2-1 I2-2
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 壁 面 部 分	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	ブックポストとしての 用法 (サイン含む)	区分所有権 存 続 中	無償	F1-1
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 壁 面 部 分	専用使用	区 分 2 の 所 有 者	店舗ファサードとしての 用法 (サイン含む)	区分所有権 存 続 中	無償	F2-1・2・3
	ホテルエントランス ラ ウ ン ジ 前	専用使用	区 分 3 の 所 有 者	ホテルエントランス としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I3-1
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 壁 面 部 分	専用使用	区 分 3 の 所 有 者	ホテルファサードとしての 用法 (サイン含む)	区分所有権 存 続 中	無償	F3-1
	南 側 駐 車 場	専用使用	区 分 3 ・ 区 分 4 の 所 有 者	来客用駐車場 としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	P3・4-1
	バルクタンク置場	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	バルクタンク置場 としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	P4-1
	北 側 車 輦 出 入 口	専用使用	区 分 1 ・ 区 分 3 の 所 有 者	荷捌き車路 としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1・3-1
2F	宴会場(レストラン) エ ン ト ラ ン ス 前	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場(レストラン) エントランスとしての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I4-2
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 壁 面 部 分	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場(レストラン)ファサード としての用法(サイン含む)	区分所有権 存 続 中	無償	F4-1
	宴会場(レストラン) 前 デ ッ キ	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場(レストラン) 客席としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E4-1
	公 益 施 設 エ ン ト ラ ン ス 前	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場(レストラン) エントランスとしての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I1-2
	宴会場エントランス前	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場エントランス としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	I4-3
	光 の 湊 の ロ ビ ー 内 壁 面 部 分	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場ファサード としての用法(サイン含む)	区分所有権 存 続 中	無償	F4-2
	ブ ラ イ ズ 前 テ ラ ス	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	宴会場休憩スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E4-2
屋上	天 望 デ ッ キ	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	展望デッキとしての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1-4
	公 益 施 設 屋 上	専用使用	区 分 1 ・ 区 分 3 の 共 用	設備機械 置場としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	M1
	宴 会 場 設 屋 上	専用使用	区 分 2 ・ 区 分 4 の 共 用	設備機械 置場としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	M2
外壁	公 益 施 設 北 側 外 壁	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	サイン掲示スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-1
	公 益 施 設 東 側 外 壁	専用使用	区 分 1 の 所 有 者	サイン掲示スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-2
	ホテル北側外壁上部	専用使用	区 分 3 の 所 有 者	サイン掲示スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S3-1
	ホテル南側外壁上部	専用使用	区 分 3 の 所 有 者	サイン掲示スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S3-2
	宴会場(レストラン)北側外壁	専用使用	区 分 4 の 所 有 者	サイン掲示スペース としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S4-1

— 余 白 —

凡例

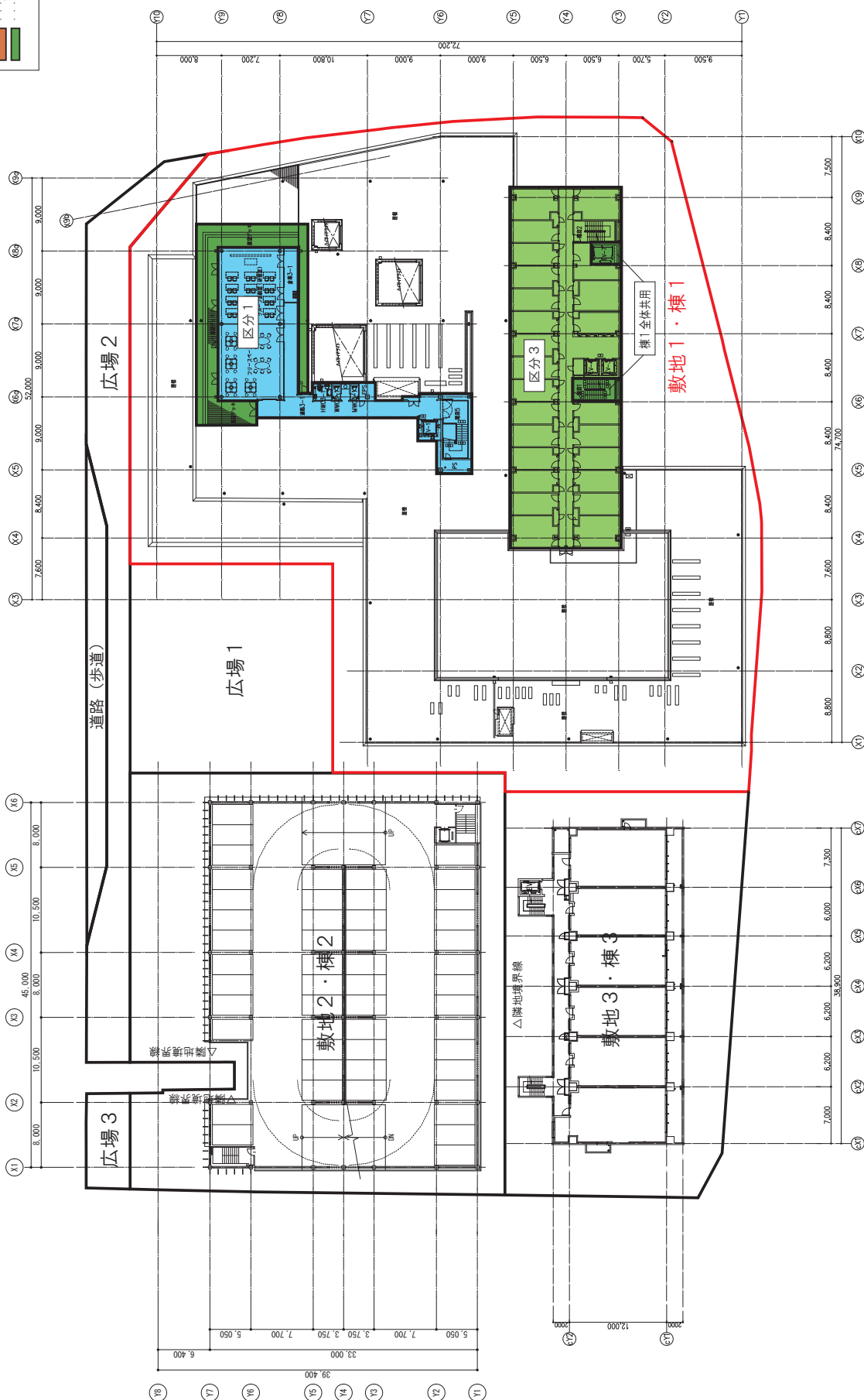
- 敷地 1・棟 1
- 区分 1 : 公共施設
 - 区分 2 : 店舗
 - 区分 3 : ホテル
 - 区分 4 : 宴会場
 - 公共施設 (区分 1) 宴会場 (区分 4) 共用
 - 店舗 (区分 2) ホテル (区分 3) 共用
 - 店舗 (区分 2) 宴会場 (区分 4) 共用
 - 店舗 (区分 3) ホテル (区分 4) 宴会場 (区分 5) 共用
 - 棟 1 全体共用



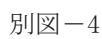
別図-2

凡例

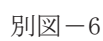
敷地 1・棟 1	
・ ・ ・ 区分 1 : 公共施設	
・ ・ ・ 区分 2 : 店舗	
・ ・ ・ 区分 3 : ホテル	
・ ・ ・ 区分 4 : 集合棟	
・ ・ ・ 公共施設 (区分 1) 集合棟 (区分 4) 共用	
・ ・ ・ 店舗 (区分 2) ホテル (区分 3) 共用	
・ ・ ・ 店舗 (区分 2) 集合棟 (区分 4) 共用	
・ ・ ・ 店舗 (区分 3) ホテル (区分 4) 集合棟 (区分 5) 共用	
・ ・ ・ 棟 1 全体共用	

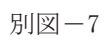


別図-3



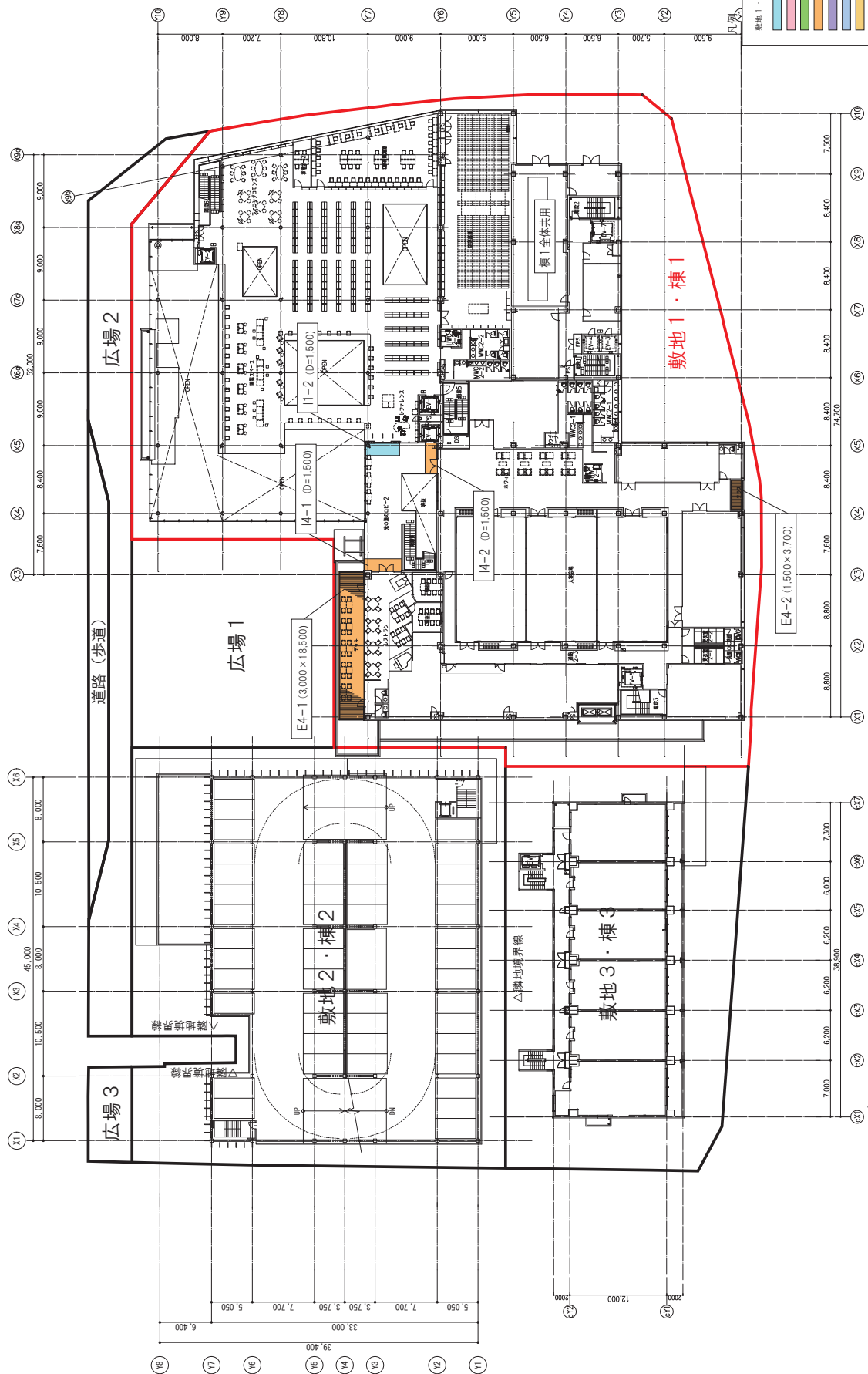


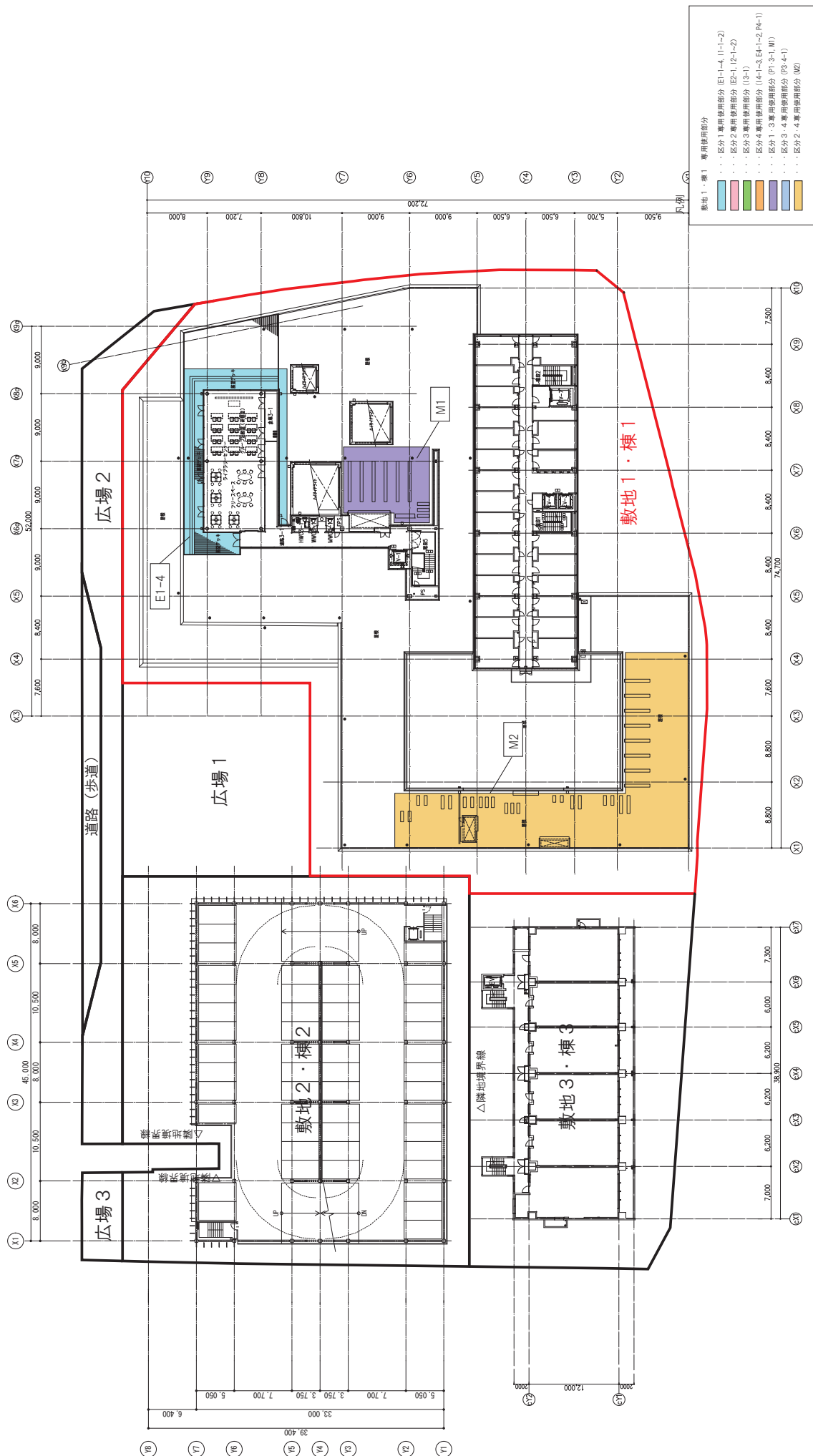




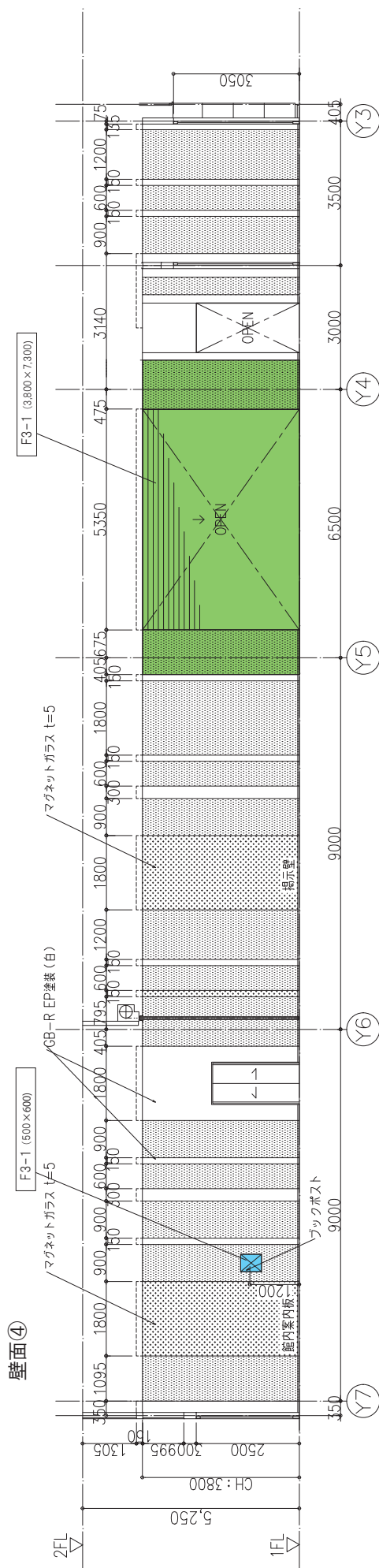
別図－8



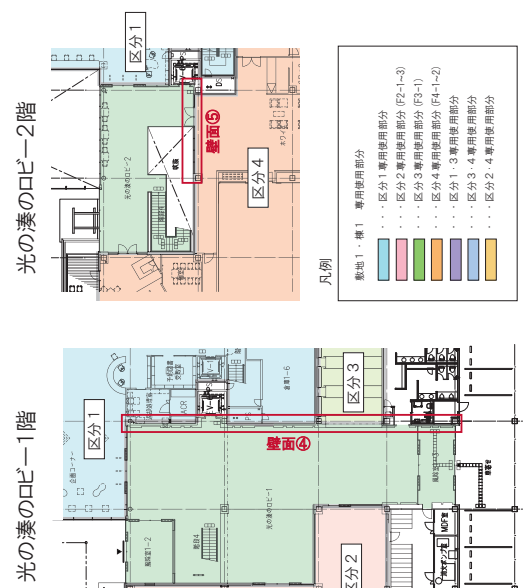
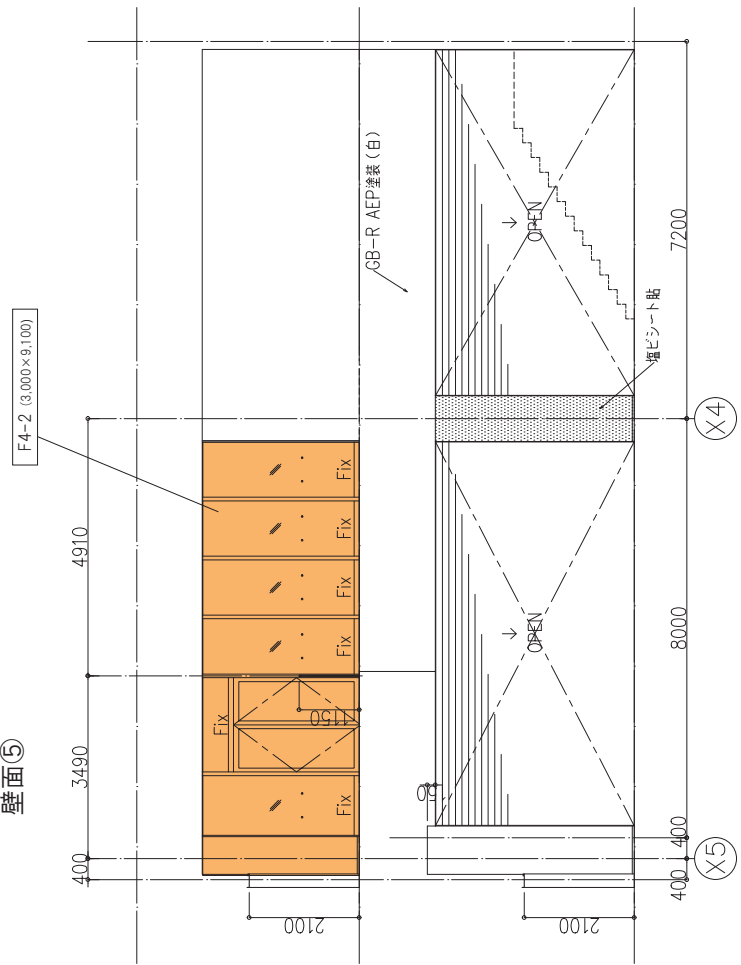




別図-11



⑤ 壁面



凡例

- 築地1・棟1 専用使用部分
-区分1 専用使用部分 (S1-1, S1-2)
 -区分2 専用使用部分
 -区分3 専用使用部分 (S3-1, S3-2)
 -区分4 専用使用部分 (S4-1)
 -区分1・3 専用使用部分
 -区分3・4 専用使用部分
 -区分2・4 専用使用部分

北側立面図



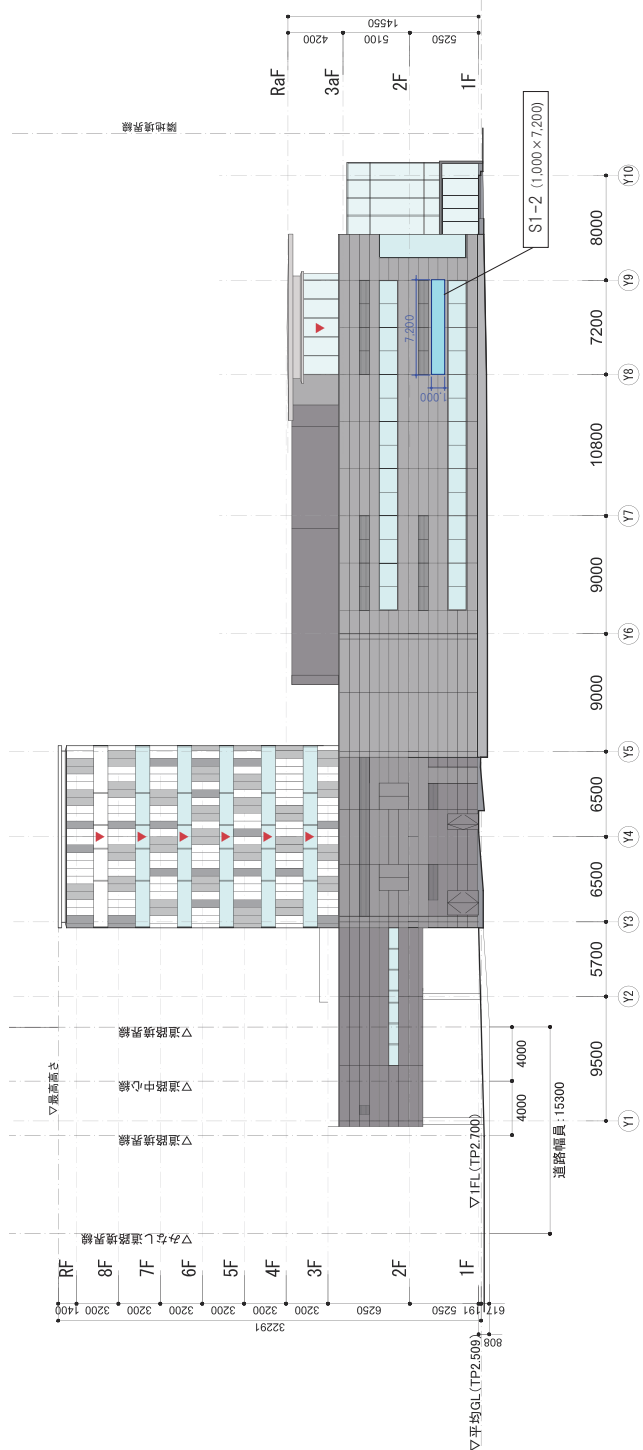
南側立面図



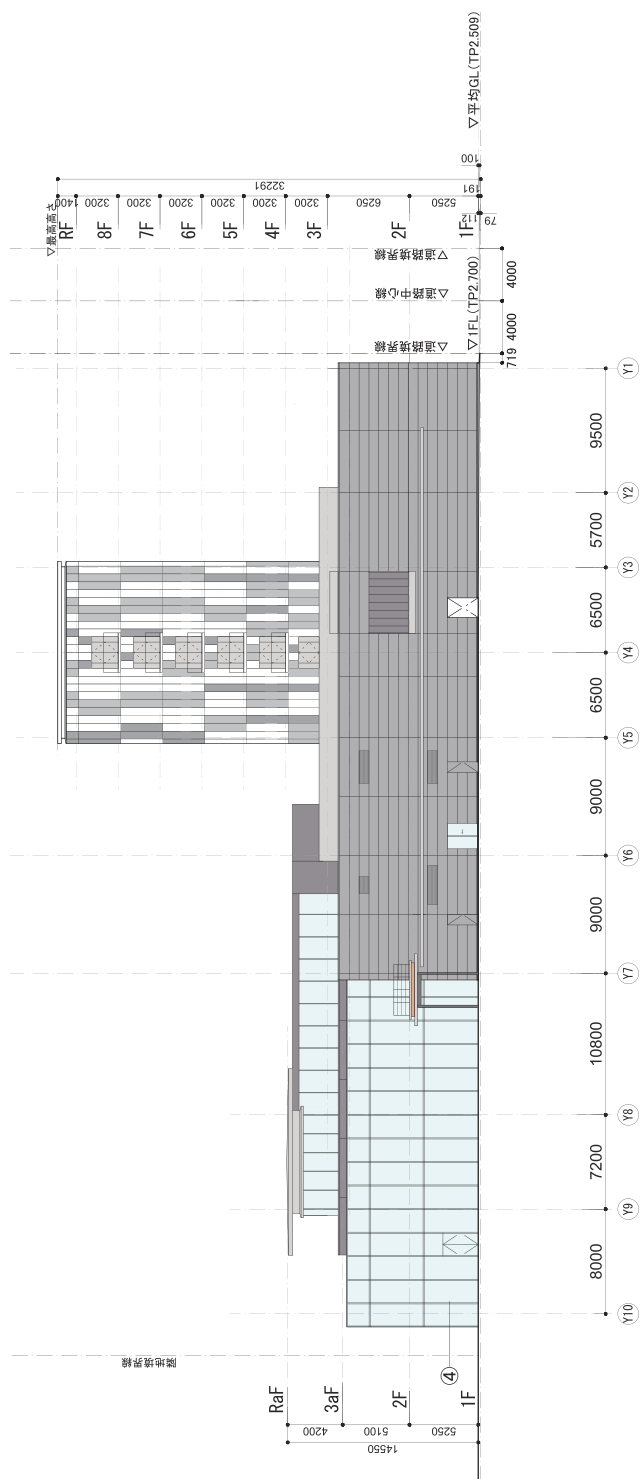
凡例

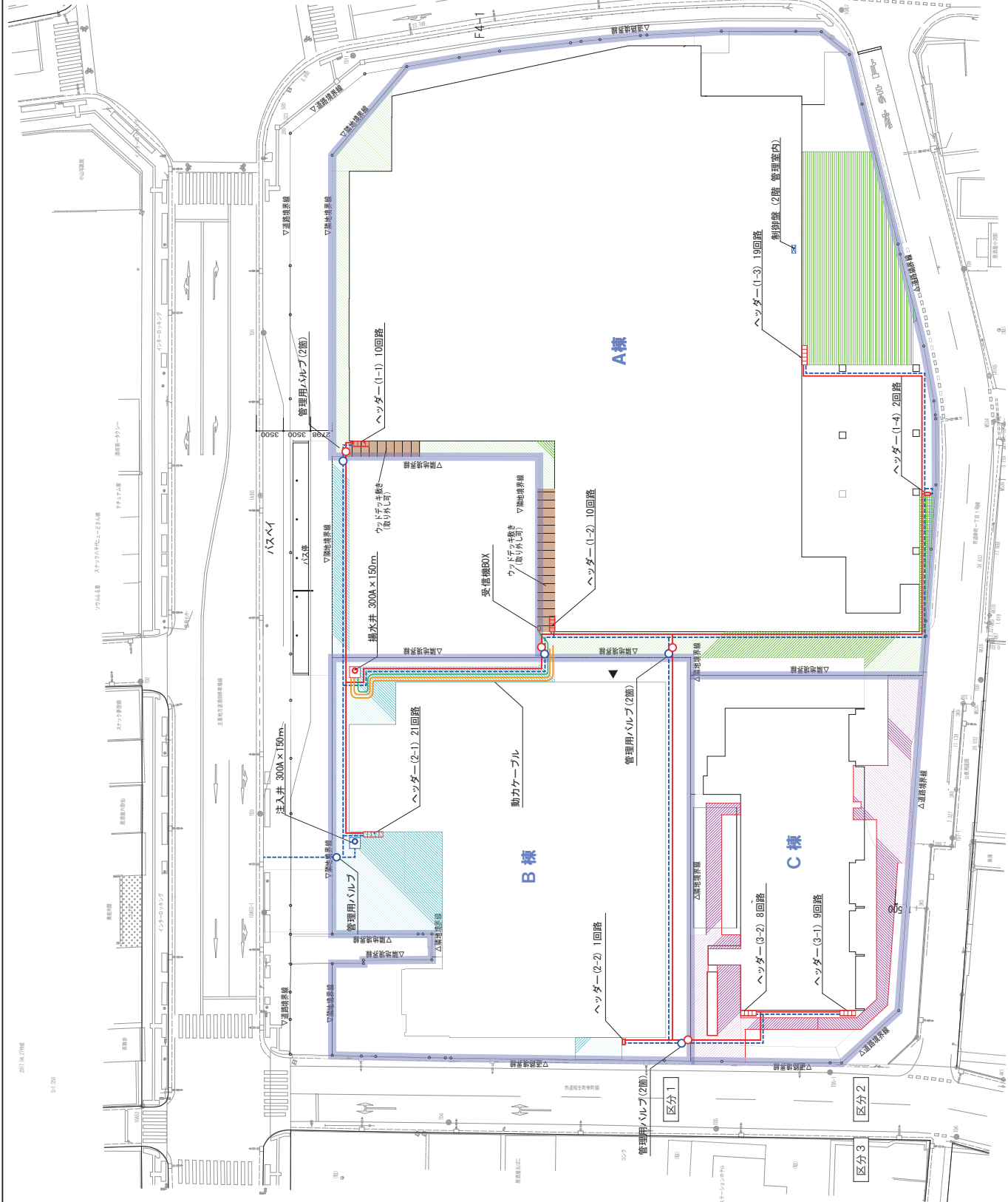
- 敷地1・棟1 専用使用部分
-区分1 専用使用部分 (S1-1, S1-2)
 -区分2 専用使用部分
 -区分3 専用使用部分 (S3-1, S3-2)
 -区分4 専用使用部分 (S4-1)
 -区分1・3 専用使用部分
 -区分3・4 専用使用部分
 -区分2・4 専用使用部分

東側立面図



西側立面図





A棟

ヘッダー番号	消費面積 [m ²]	回路数
ヘッダー(1-1)	176	10
ヘッダー(1-2)	186	10
ヘッダー(1-3)	347	19
ヘッダー(1-4)	24	2
合計	733	

B棟

ヘッダー番号	消費面積 [m ²]	回路数
ヘッダー(2-1)	383	21
ヘッダー(2-2)	17	1
合計	400	

C棟

ヘッダー番号	消費面積 [m ²]	回路数
ヘッダー(3-1)	168	9
ヘッダー(3-2)	144	8
合計	312	

消費面積合計	1,445 [m ²]
--------	-------------------------

融雪設備については、揚水井、注入井から各敷地内ヘッダーに至る(管理用バルブを含む)配管類と、各敷地内のヘッダー、受信器及び制御盤、動力ケーブル、受信器専用ケーブルを受信器専用ケーブルを協定による管理対象部分とする。

ヘッダー以降、各敷地内の融雪エリア内の配管は各棟の管理組合による管理対象部分とする。

凡例

敷地境界

ヘッダーBOX
U型側溝

量水計BOX
ヘッダー(2-2) (1-4)

..... 送水本管

..... 集水本管

..... 動力ケーブル

..... 受信器専用ケーブル

..... 管理用バルブ

図面-16

協定管理部分の管理費・修繕費の按分方法

敷地内の工作物・設備等のうち、酒田駅前地区管理協議会による管理とするものについては別図16～17に記載の内容のとおりとし、その費用の負担方法については下表のとおりとする。

酒田駅前地区管理協議会による管理対象物の管理費用の按分方法

施設名	系統	管理費・修繕費の 按分・負担方法(案)
融 雪	揚水井、注入井から各敷地内ヘッダーに至る（管理用バルブを含む）配管類と、各敷地内のヘッダー、受信機及び制御盤、動力ケーブル	各区分所有建物の各敷地内における融雪面積の比率により按分した費用を各管理組合の区分所有者による負担額とする。
	ヘッダー以降、各敷地内の融雪エリア内の配管	協定管理の対象外 （各棟の管理組合による管理）
地中配管	広場系統（青）	広場取得者（酒田市）負担
	B棟－A棟 I T V 配線（緑）	酒田市負担
	B棟－バス停（黄緑）	バス事業者・市
	融雪ポンプ用系統（橙）	上記「融雪」欄による
	各棟共用ハンドホール	A棟、B棟、C棟均等割
庇	A棟庇（青）	A棟（越境のみ協定に記載）
	B棟庇（緑）	協定管理の対象外 （越境していない）
	C棟庇（黄）	協定管理の対象外 （越境していない）