

ミライニパークビル管理組合規約

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B棟」名称「ミライニパークビル」の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。

- （1）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店舗、駐車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。
- （2）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。
- （3）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。
- （4）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。
- （5）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。
- （6）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。
- （7）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。
- （8）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。
- （9）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。
- （10）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。
- （11）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。
- （12）共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- （13）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。
- （14）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 専用部分及び共用部分

(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。

(1) 店舗1（以下「店舗1部分」という。）

(2) 店舗2（以下「店舗2部分」という。）

(3) 駐車場（以下「駐車場部分」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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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权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、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。

- (1) 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)
 - (2) 別図 1 及び別表 2－1 に示す建物の部分たる共用部分
 - (3) 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
 - (4) 別表 2－2 に示す共用部分たる附属物
 - (5) 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。
- (1) 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
 - (2) 一部共用部分 共用部分のうち店舗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 敷地及び共用部分の棟の共有

(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。

- (1) 敷地、全体共用部分及び附属施設 区分所有者全員
- (2) 店舗共用部分 店舗棟の共施設部分の区分所有者

(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 3-2 に掲げるとおりとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

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 区分 1 部分の区分所有者は、別表 3-1 に掲げるとおり、その専有部分をバス待合、店舗または事務所ならびに当該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 区分 2 部分の区分所有者は、別表 3-1 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当該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。

- 3 区分3部分の区分所有者は、別表3-1に掲げるとおり、その専有部分を自動車駐車場、自動二輪駐車場ならびに当該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用途又は公序良俗に反する用途に供してはならない。
- 4 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、総会による承認を得なければならない。
 - (1) 用途を変更する場合
 - (2) 営む業種を変更する場合
 - (3) その他総会で定めた業種に供する場合
- 5 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4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4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37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。
- (1) 管理室、機械室、設備置場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
 - (2) 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

- 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、総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、総会の決議を経て、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 対象物件の改修等の手続については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第18条 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19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、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。

- (1) 契約の相手方またはその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役、顧問またはこれらに準ずる者という。）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第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと及び契約後において反社会的勢力にならないことを確約すること。
 - (2) 契約の相手方が反社会的勢力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。
 - (3) 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3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、契約の相手方に反社会的勢力ではないこと及び契約後において反社会的勢力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

（区分所有者の責務）

- 第20条 区分所有者は、対象物件についてその価値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21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22条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合が、第40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。
- 4 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。
- 5 理事長は、災害等の緊急時においては、総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23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。

(統括防火管理者)

第24条 管理組合は、建物の用途が統括防火管理者の設置が必要な防火対象物に該当する場合は、消防法施行規則第4条の2に規定する統括防火管理者を区分所有者又は占有者の中から選任する。

(防災への協力)

第25条 前条により選任された統括防火管理者および区分ごとに選任された防火管理者は、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26条 理事長及び第22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27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。

(全体管理費等)

第28条 区分所有者は、敷地、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。

- (1) 管理組合費
- (2) 全体管理費

(3) 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3-2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。

(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（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。

- (1) 総会その他会議等に要する費用
- (2) 広報及び連絡業務に要する費用
- (3) 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、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。

- (1) 事務管理に要する費用
- (2) 清掃、消毒及び塵芥処理等衛生管理に要する費用
- (3) 植栽の管理に要する費用
- (4) 警備業務に要する費用
- (5) 設備運転管理に要する費用
- (6) 設備等の保守・整備・点検・検査等に要する費用
- (7) 経常的な補修に要する費用
- (8) 消耗品、備品、通信等に要する費用
- (9) 光熱水に要する費用
- (10) 火災保険料その他の損害保険料
- (11) その他日常的な管理に要する費用
- (12) 公租公課

(修繕積立金)

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

(1) 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

(2) 不測の事故その他特別の事由による修繕に要する費用

(3) 故障及び事故を未然に防止するために要する費用

(4) 敷地、共用部分及び附属施設の変更に要する費用

(5) その他敷地、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な管理

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、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、特別修繕費に相当するとされた額は、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特別修繕費すなわち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。

(使用料)

第33条 管理組合は、この規約等又は総会の決議により、敷地又は共用部分等の使用料を徴収することができる。

(管理費等の負担)

第34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35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36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、修繕積立金として積み立てる。

第6章 管理組合

(管理組合)

第37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ミライニパークビル管理組合（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10番1号に置く。

(組合員の資格)

- 第38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39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。

(管理組合の業務)

第40条 管理組合の行う共通業務は、敷地、全体共用部分（以下「共通管理部分」という。）にかかる次の各号に掲げる業務とする。

- (1) 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こと
- (2) 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、排水及び防火設備等の維持、運転、操作、保守、点検等に関すること
- (3) 組合管理部分の修繕に関すること
- (4) 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こと
- (5) 敷地、全体共用部分等の変更に関すること
- (6) 敷地及び共用部分の専用使用承認その他管理運営・使用に関すること
- (7) 第66条に定める会計(共用部分各部分ごとに区分)に関すること
- (8) 専用使用部分の管理に関すること
- (9) 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こと
- (10) 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こと
- (11) 管理業務委託等の契約に関すること
- (12) 防災に関すること
- (13) 敷地及び共用部分の風紀、秩序及び安全の維持に関すること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
- (14) この規約等の原本、総会議事録等の保管等に関すること
- (15) 広報及び連絡に関すること
- (16) 官公庁署、商店会等との渉外に関すること
- (17) 第77条に定める協定等に関すること
- (18) 第52条に定める総会において決議された事項に関すること
- (19) 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こと

(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、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 管理組合は、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施設の管理に関し、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。

(役員)

第43条 管理組合の役員（以下「役員」という。）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し、それぞれ次の各号のとおりとする。なお、各団体の代表が変更となった場合は、同日付けで、新しくなった代表が役員に就任するものとする。

(1) 理事長は、酒田市代表とする。

(2) 副理事長は、株式会社庄交コーポレーション(商業区分その①)代表とする。

(3) 会計担当理事は、株式会社庄交コーポレーション(商業区分その②)代表とする。

(4) 監事は、庄内交通株式会社酒田営業所長とする。

2 理事長は、法第26条に規定する管理者とする。

(役員の誠実義務)

第44条 役員は、法令、この規約等、並びに総会の決議を遵守し、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45条 役員は、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46条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

(1) 敷地及び共用部分等の保存行為

(2) 総会により決議された事項

(3) 管理組合業務に係る事務処理

(4) 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、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47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48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49条 理事は、総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50条 監事は、共通業務の執行状況及び財産の状況を監査し、その結果を通常総会に報告する。

2 監事は、総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、臨時総会を招集することができる。

4 前項に定める臨時総会の議長は、第52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51条 役員（監事を除く。）は、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。

(会議)

第52条 共通業務に関する事項を審議、決定する機関として総会を設け、これを法第34条以下に規定する集会とする。また、実務的な内容を協議するため幹事会を設ける。

2 総会は、組合員全員で構成する。

3 総会は、通常総会及び臨時総会とする。

4 通常総会は、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。臨時総会は、必要ある場合に開催する。

5 総会の招集は、理事長が招集する。

6 総会の議長は、理事長または理事長の指名する理事者が務める。

7 幹事会は、組合員の担当者及び協議に必要な関係者で構成する。

8 幹事会は、会長の命を受け事務局が招集し、会議を進行する。

(招集手続)

第53条 総会を招集するには、組合員に対し総会の議案、日時及び場所を示した通知を発しなければならない。なお、通知は電子的な方法によることができる。

(組合員の総会招集権)

第54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項の臨時総会の議長は、第52条第6項にかかわらず、その臨時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55条 組合員のほか、総会の議長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。

3 前項の場合において、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56条 総会における議決権は、別表3-2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39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。

(1) その組合員と同居する成年に達した者

(2) 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総会の議長に提出しなければならない。

(定足数)

第57条 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58条 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。

(1) 規約の制定、変更又は廃止

(2) 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。）

(3) 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。）

(4) 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した全体共用部分の復旧

(5) 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以上及び議決件数の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1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2号又は第3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3項第5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59条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を得なければならない。

(1) この規約の変更及び総会の決議によるとされた規約等の設定又は改廃

(2) 第58条第2項第4号に規定する共用部分の復旧の決議

(3) 第58条第2項第5号に規定する義務違反者に対する訴えの提起

(4) 法第62条第1項の建替え決議

(5) 理事及び監事の選任及び解任並びに報酬の決定

(6) 収支決算（共用部分各部分ごとに区分）及び事業報告

(7) 収支予算（共用部分各部分ごとに区分）及び事業計画

(8) 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

(9) 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

(10) 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

- (11) 資金の調達及び運用(共用部分各部分ごとに区分)
- (12) この規約等の定めるところにより、総会の決議をえなければならないとされている事項
- (13) 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60条 総会においては、第53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。ただし、総会出席者全員の同意がある場合はこの限りでない。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第61条 この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、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、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62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総会に出席した1名の組合員がこれに署名又は記名押印しなければならない。

3 理事長は、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。

(幹事会の役割)

第63条 幹事会で協議した内容については、出席者は各組合員の合意形成を図るよう努めるものとする。しかし、合意が得られない場合や修正を希望する場合は、速やかに事務局に報告するものとする。

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。

2 前項の規定にかかわらず、会計年度終了後2か月間を出納整理期間として、前年度の出納を行うことができる。

(会計の種類)

第65条 会計の種類は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 一般会計(修繕積立金特別会計と区分して行う)

共通会計 第31条に規定する敷地、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

(2) 修繕積立金特別会計（一般会計と区分して行う）

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

(収入及び支出)

第66条 管理組合の会計における収入は、第28条に定める共通管理費等及び第33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32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、決議を得なければならない。

2 理事長は、収支予算を変更しようとするときは、その案を総会に提出し、決議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書を作成し、監事の会計監査を得て通常総会に提出し、承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第69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70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、組員は、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71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72条 理事長は、組員名簿、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73条 この規約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74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54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75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、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、総会の決議を得て、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76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77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78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、総会の決議により定めることができる。

附 則

- 1 この規約は、令和4年4月21日から施行する。
- 2 最初に開催する総会は、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。
- 3 最初に招集される総会は、第52条第3項に定める通常総会とみなす。
- 4 第45条第1項の定めにかかわらず、初年度の役員の任期は、就任後2年目に開催される最後の通常総会において新役員が選任された日までとする。
- 5 第64条にかかわらず、初年度の会計期間は、1に定める日よりその日以後最初の3月31日までとする。
- 6 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。
- 7 第32条第1項の定めにより、酒田市は、倉庫部分及び駐車場部分に対する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倉庫部分及び駐車場部分に対する割り当て分を負担するものとする。

附 則

この規約は、令和5年7月6日から施行する。

別表 1 対象物件の表示

物 件 名		酒田駅前 光の湊 B棟
敷 地	所在地番	酒田市幸町一丁目 1 0 2 番
	面積	2, 3 4 9. 0 5 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 2 番
	住居表示	酒田市幸町一丁目 1 0 番 1 号
	構造	鉄骨造 地上 5 階建 (塔屋付)
	建築面積	1, 7 2 1. 5 6 m ²
	延床面積	7, 4 4 5. 0 7 m ²
	用途	店舗、駐車場
	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

全 体 共 用 部 分	
建物の 根幹的 部分	・外壁 ・柱 ・梁 ・区分間仕切壁 ・耐力壁
1 F	・床 (スラブ) ・屋上、屋根、庇 ・管理室 ・駐輪場 ・北側スラブ下設備置場
2 F	なし
3 F	なし
4 F	なし
5 F	なし
R F	(屋上部分)

別表 2-2 建物の附属物たる共用部分

	給水設備	排水設備	消防設備	換気設備
全体共用	- 給水引込管 (各専用系統量水器まで) - 量水器以降、各区分内立ち上がりまで - 外構用水栓	屋外排水設備 (敷地内桝から公設桝まで)	- 移動式粉末消火設備 - 連結送水管設備 - 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 - 煙感知器連動センサー 区分 3 SS-1 - 感知器連動扉 区分 3 SD8 4 箇所 (2 階～5 階) - 特定防火扉 区分 3 倉庫 SD-5 備蓄倉庫 SD-4	天井扇 1F 管理室
店舗共用		地下湧水ピット内 (湧水ポンプ及び排水系統)		

	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 (各区分内端子盤まで) - 通信配管・配線・機器 MDF 以降、各区分内端子盤まで - 通信配管・配線・機器 1F 管理室 - インターホン EV 用インターホン	テレビ共聴設備 (地上波各系統端子盤まで)	- 電力引込柱 - 電力引込管路 - 受変電設備 高圧受電盤 コンデンサー盤 低圧電灯盤 低圧動力盤 - 幹線設備 (各階区分内分電盤まで)	- 軒下灯 SP-7 10 基 - 駐車場屋上照明 SP-3 6 基 SP-4 2 基 - 屋上底スポット照明 SP-6 4 基 - 全体共用部分内電気設備 管理室電気設備

	その他の設備	その他建物に附属する工作物等
全体共用	区分 1 自動扉 (外壁部 2 箇所) 区分 2 自動扉 - 避雷設備 - ルーフトレインヒーター - 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)

別表 3-1 組 合 員

番号	区 分	用 途	組 合 員
1	区 分 1	店 舗	株式会社庄交コーポレーション(商業区分その①)
2	区 分 2	店 舗	株式会社庄交コーポレーション(商業区分その②)
3	区 分 3	駐車場	酒田市
組合員総数			3

別表 3-2 敷地及び共用部分等の共有持分及び議決権

番号	区 分	用 途	専有面積 (㎡)	敷地権の 共有持分 (分子／百万)	全体共用部分 の共有持分 (分子／百万)	議決権
1	区 分 1	店 舗	252.97	48,551	34,764	34,764
2	区 分 2	店 舗	275.62	52,898	37,877	37,877
3	区 分 3	駐車場	6748.13	898,551	927,359	927,359
合計			7276.72	1,000,000	1,000,000	1,000,000

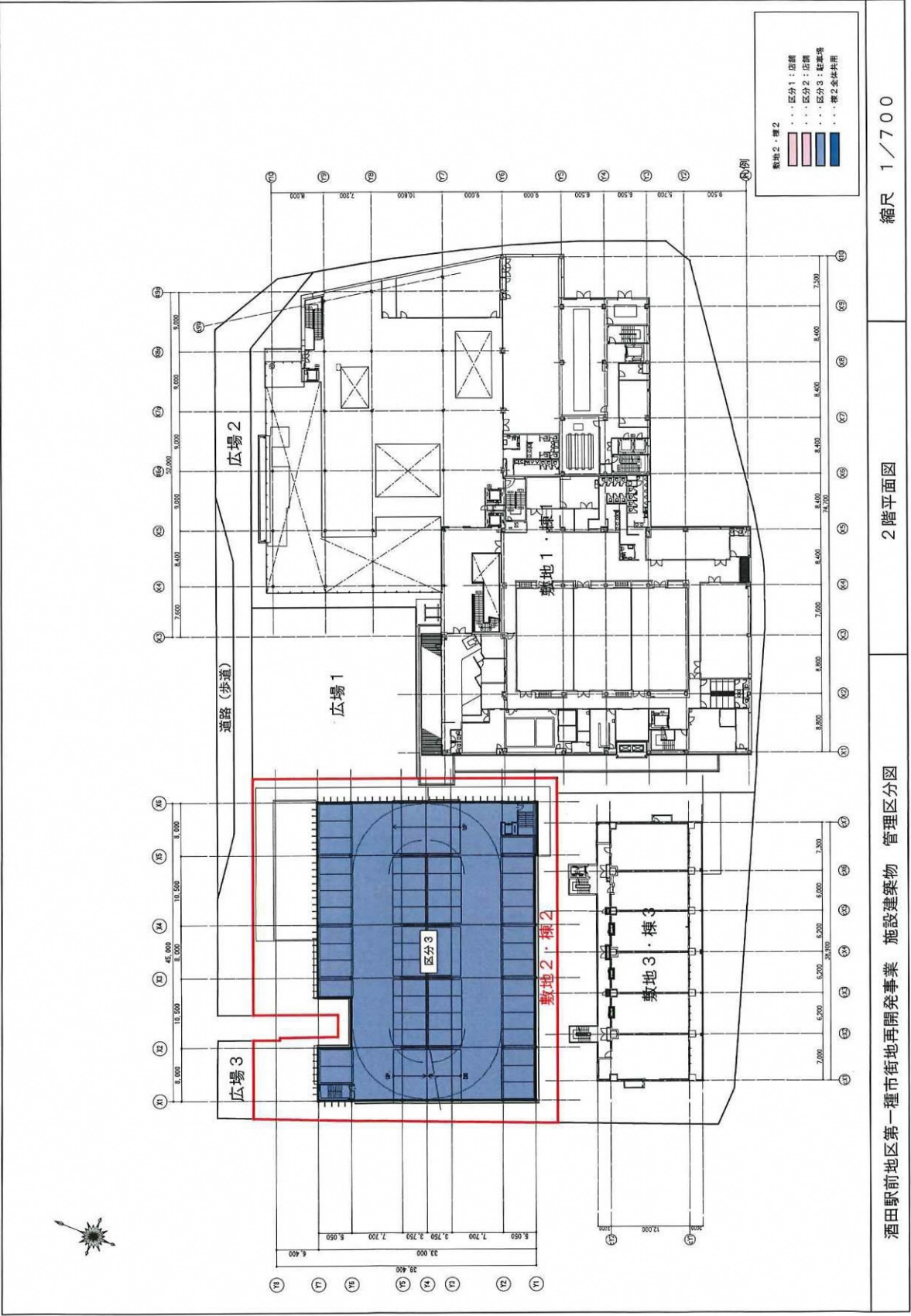
別表4 敷地及び共用部分等の専用使用部分の範囲

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	区分図 における表示番号
1F 外 構	店舗前面の外構	専用 使用	区分1の所有者	店舗エントランス等としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E1
	店舗前面の外構	専用 使用	区分2の所有者	店舗エントランス等としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	E2
	西側外構の一部平置駐車場部分	専用 使用	区分2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	P2
	駐車場車輛出入口脇の外構	専用 使用	区分3の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S3-1
外 壁 又 は 開 口 部 分	店舗入口上部カーテンウォールの一部	専用 使用	区分1の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-1
	店舗入口上部カーテンウォールの一部	専用 使用	区分1の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-4
	店舗入口上部カーテンウォールの一部	専用 使用	区分2の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S2-1
	広場側駐車場利用者出入口脇の壁面	専用 使用	区分3の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S3-2
	駐車場車輛出入口上部壁面	専用 使用	区分3の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S3-3
庇 の 上 部	店舗上の庇先端上部	専用 使用	区分1の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-2
	店舗上の庇先端上部	専用 使用	区分1の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S1-3
	店舗上の庇先端上部	専用 使用	区分2の所有者	駐車場案内サイン設置場所としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	S2-2
	店舗上の庇先端上部	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	S2-3
屋 上	屋上	専用 使用	区分3の所有者	公共駐車場としての用法	区分所有権 存 続 中	無償	P3

別図1



別図2

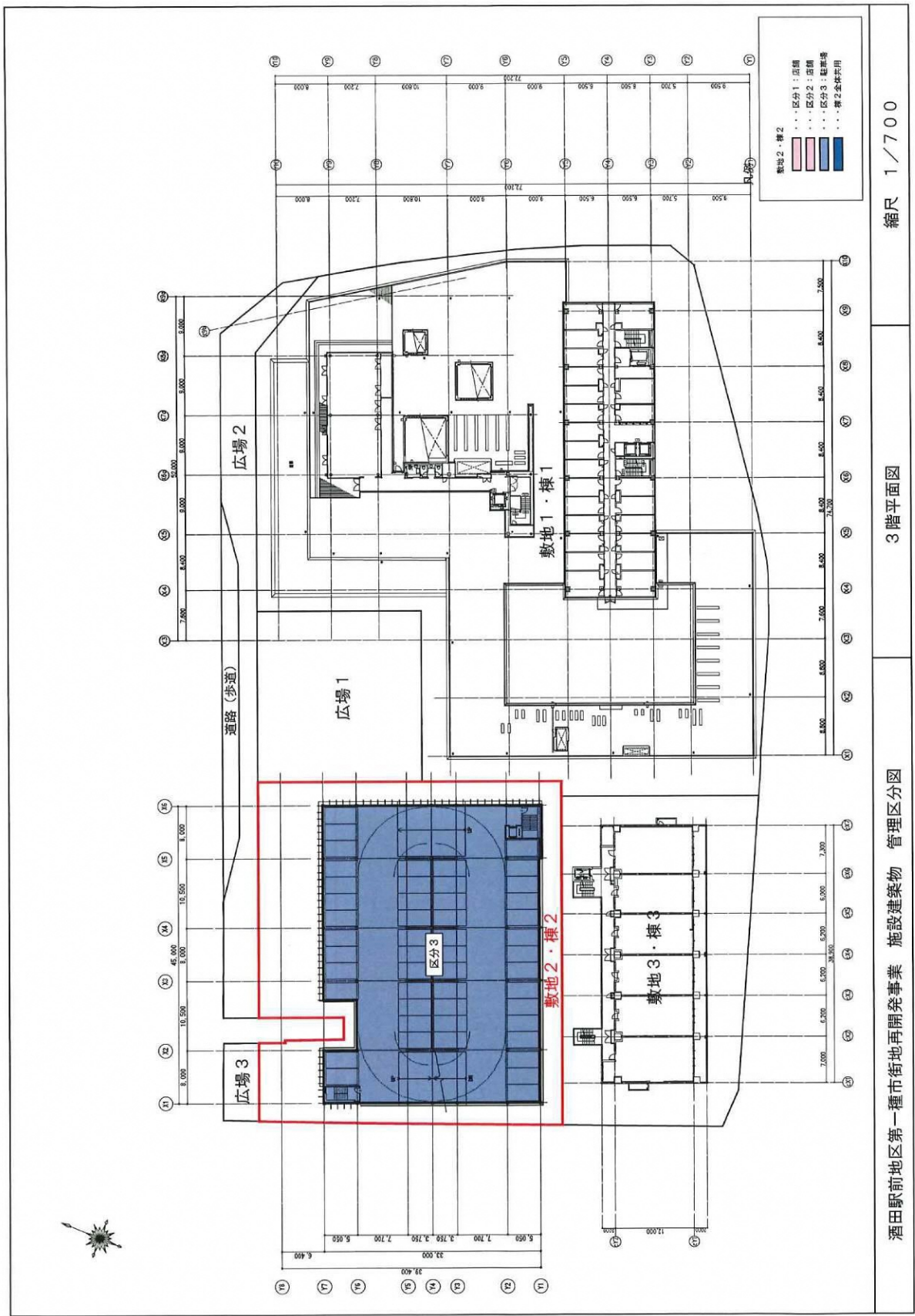


縮尺 1/700

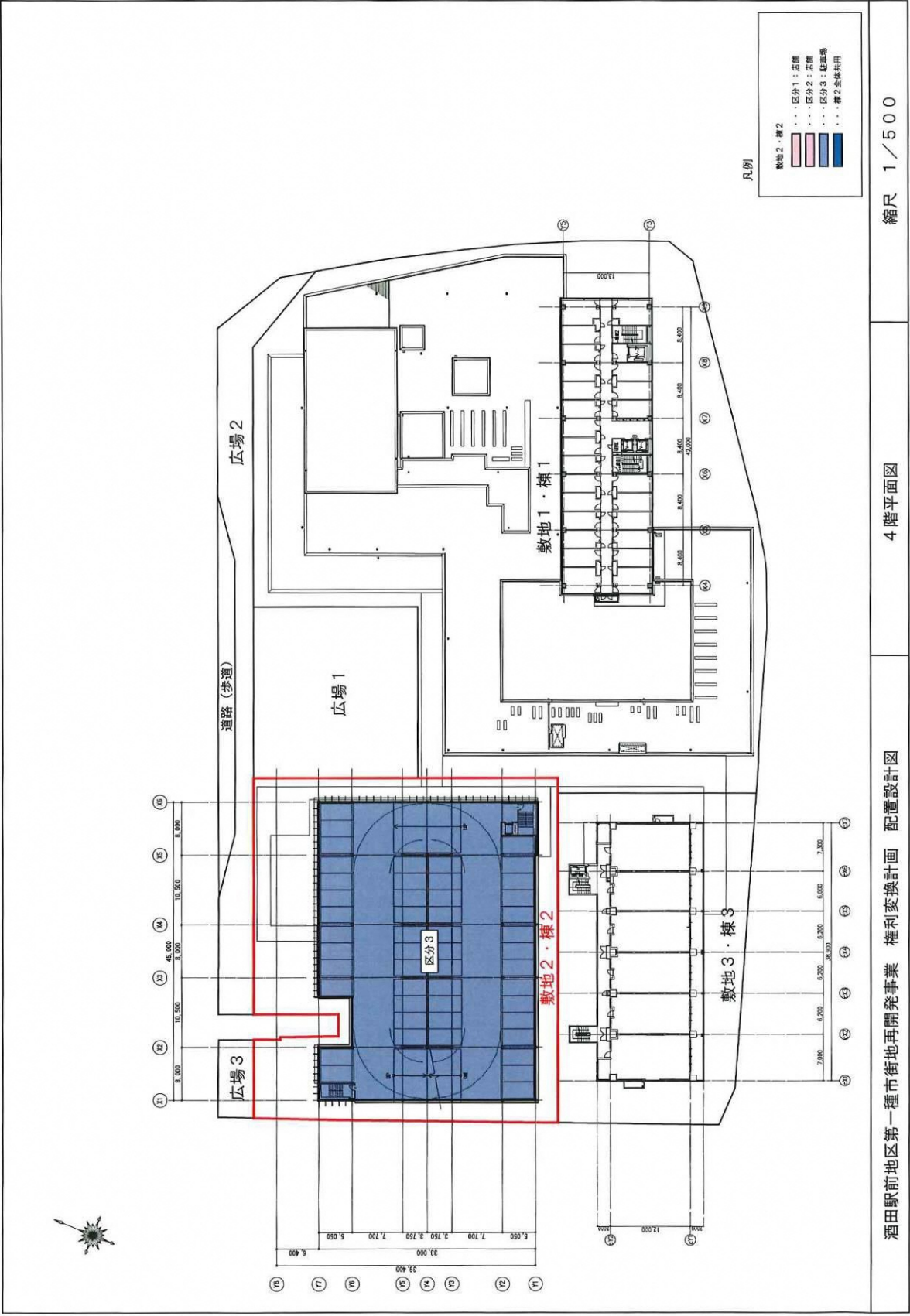
2階平面図

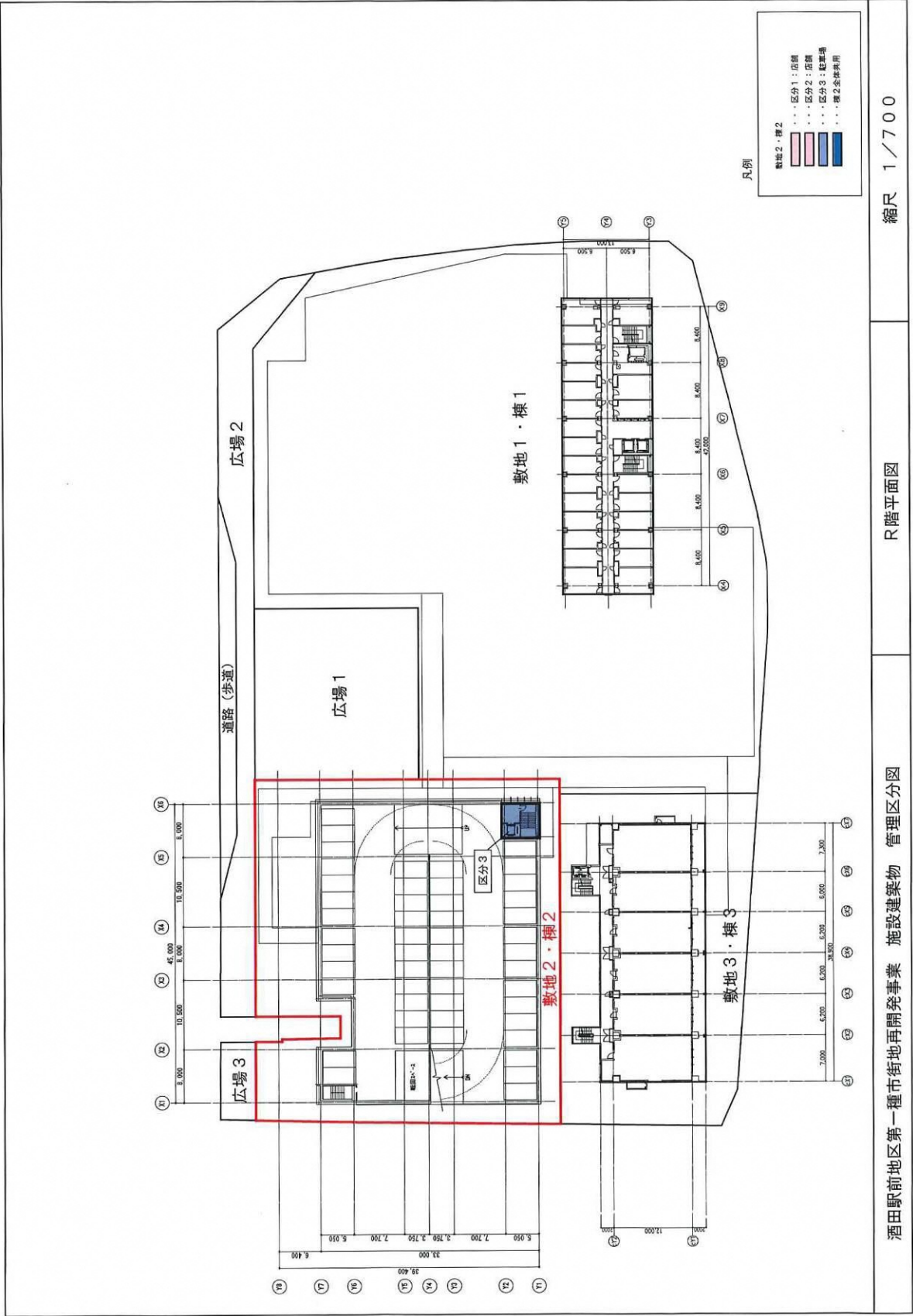
酒田駅前地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 管理区分図

別図3



別図4

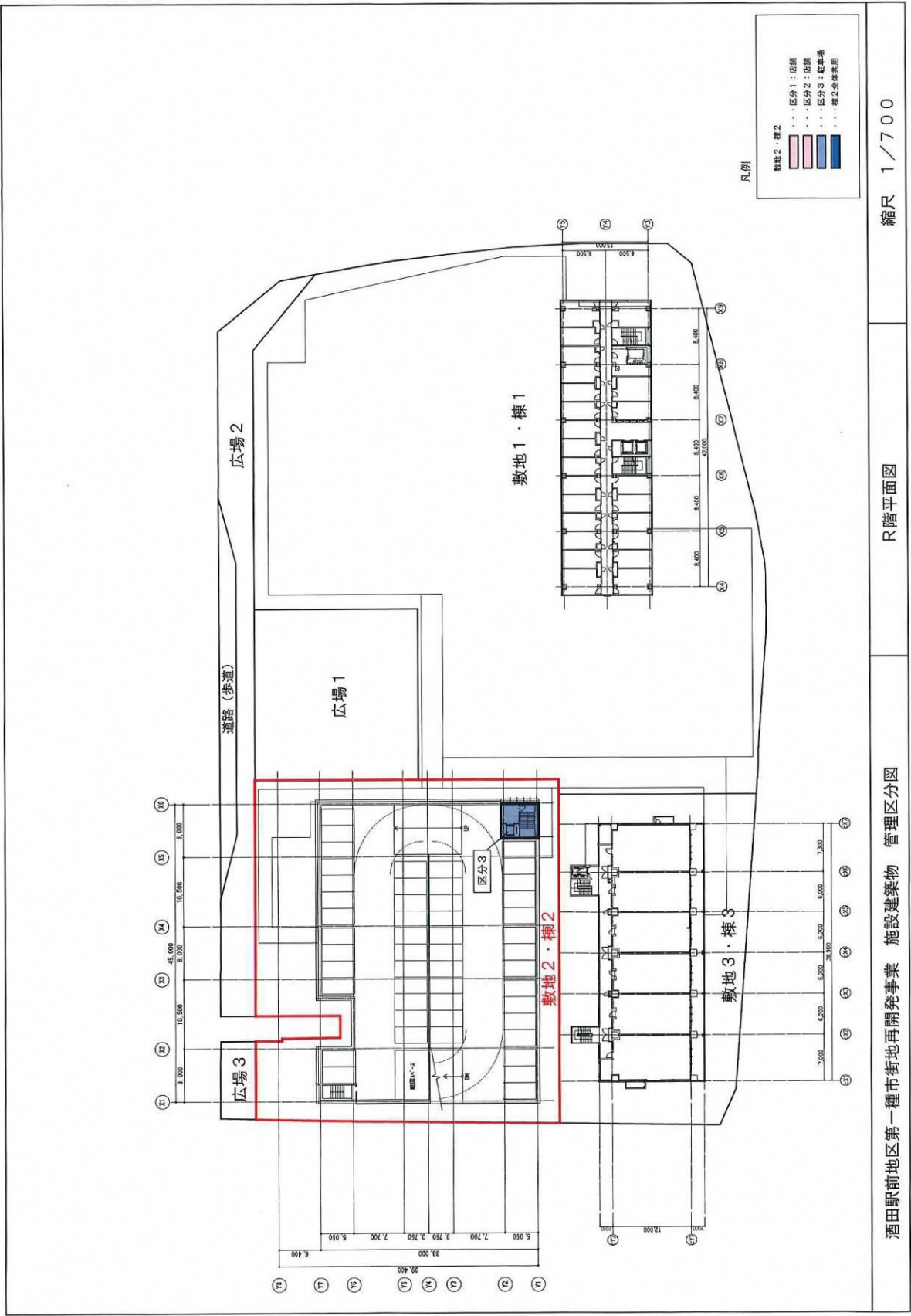




酒田駅前地区第一種市街地再開発事業 施設建築物 管理区分図

R階平面図

縮尺 1/700



別図7

