

ローレルコート真美ヶ丘 号棟管理規約

第 1 章 総 則

(目 的)

第 1 条 この規約は、別に定めるローレルコート真美ヶ丘団地管理規約（以下「団地管理規約」という。）とともに、ローレルコート真美ヶ丘 号棟の管理、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。

(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 建物の区分所有等に関する法律（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。
- (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) 団地建物所有者 区分所有法第 65 条の団地建物所有者をいう。
- (4) 占 有 者 区分所有法第 6 条第 3 項の占有者をいう。
- (5) 専 有 部 分 区分所有法第 2 条第 3 項の専有部分をいう。
- (6) 共 用 部 分 区分所有法第 2 条第 4 項の共用部分をいう。
(団地管理規約において棟別共用部分という。)
- (7) 敷 地 区分所有法第 2 条第 5 項の建物の敷地をいう。
- (8) 共 用 部 分 等 共用部分および付属施設をいう。
- (9) 専 用 使 用 権 敷地および共用部分の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- (10) 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。
- (11) 団 地 管 理 組 合 区分所有法第 65 条の団地建物所有者の団体をいう。

02 団地共用部分 区分所有法第67条第1項の団地共用部分および団地建物所有者全員が共有する付属施設をいう。

03 ローレルコート真美ヶ丘 ローレルコート真美ヶ丘住戸棟（1～5号棟）、コミュニティ棟および駐車場棟Ⅰ・Ⅱの各建物で構成する団地をいう。

（規約の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、団地管理規約および使用細則を誠実に遵守しなければならない。

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

（対象物件の範囲）

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1記載の建物および付属施設等（以下「対象物件」という。）とする。

（規約の効力）

第5条 この規約は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有する。

2. 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約にもとづいて負う義務と同一の義務を負う。

（棟管理組合）

第6条 号棟の区分所有者は、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ローレルコート真美ヶ丘 号棟管理組合（以下「号棟管理組合」という。）を構成する。

2. 棟管理組合の業務、組織等については、第8章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分等の範囲

（専有部分の範囲）

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、次のとおりとする。

(1) 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という。）

なお、各戸のメーターボックスは1・2・3号棟の住戸については、専有部分に含まれるが、4・5号棟の住戸については、専有部分に含まれないものとする。

(2) 駐車場番号（4号棟にあつてはP4-101～P4-404、5号棟にあつてはP5-101～P5-210）を付した専有駐車場（以下「専有駐車場部分」という。）

(3) 住戸（5号棟、5-201～5-205）の付属建物である物置（以下「物置部分」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) 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。

（共用部分等の範囲）

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 共用部分等および団地共用部分の共有

（共有）

第9条 (1) 対象物件のうち棟別共用部分等は、当該棟の区分所有者全員の共有とする。

(2) 対象物件のうち団地共用部分は、団地建物所有者全員の共有とする。

（共有持分）

第10条 各区分所有者の共有持分は、団地管理規約別表第5のとおりとする。

(分割請求および単独処分の禁止)

第11条 区分所有者は、敷地、共用部分等および団地共用部分の分割を請求することはできない。

2. 区分所有者は、専有駐車場部分のみを当該棟の他の区分所有者に賃貸・貸与する場合を除き、住戸部分と専有駐車場部分または物置部分とを分離しまたは専有部分と共用部分等および団地共用部分の共有持分とを分離して賃貸、貸与、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

第 4 章 用 法

(専有部分の用途)

第12条 団地建物所有者は、その専有部分を専ら住宅として、専有駐車場部分所有者は、その専有部分を専ら駐車場として、また物置部分所有者はその専有部分を専ら物置として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(共用部分等の用法)

第13条 団地建物所有者は、共用部分等および団地共用部分をそれぞれの通常の用法に従って、使用し用途変更、増築を行ってはならない。

2. 植栽を保全し緑化に努め、フェンス、生け垣等の改廃を行ってはならない。
3. 水利消防施設およびその用地について改廃あるいは構築物の築造・工作物の設置・車輛の停車等の消防活動に支障をきたす恐れのある行為をしてはならない。

(バルコニー等の専用使用権)

第14条 区分所有者は、団地管理規約別表第4に掲げるバルコニー、ルーフテラス(植栽スペースを含む。)、花台、玄関扉(錠は除く。)、窓枠、窓ガラスおよび玄関ポーチ(以下この条、第18条において「バルコニー等」という。)について、専用使用権を有することを承認する。

2. 住戸付設の庭（テラスを含む。）について専用使用権を有している者は、団地管理規約別表第6に定めるところにより、またルーフテラスについて専用使用権を有している者は、団地管理規約別表第7に定めるところにより、団地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。

（賃貸駐車場の専用使用権）

第15条 区分所有者は、賃貸駐車場について団地管理組合が特定の団地建物所有者に対し賃貸駐車場契約により専用使用権を設定することを承認する。

2. 賃貸駐車場について専用使用権を有している者は、団地管理規約別表第8に定めるところにより、団地管理組合に専用使用料を納入しなければならない。
3. 区分所有者がその所有する住戸部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の賃貸駐車場の専用使用権は消滅する。
4. 前項にかかわらず、当該譲渡または貸与の相手方が同居人であるときは、当該同居人は、当該駐車場を専用使用することができる。
5. 第3項にかかわらず、当該貸与の期間が、3年未満であるときは、当該駐車場の専用使用権は消滅しない。ただし、団地管理組合は、当該期間中、他の区分所有者に当該駐車場を使用させることができる。

（専有部分の貸与）

第16条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、この規約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、その貸与にかかる契約にこの規約に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、貸与の相手方にこの規約に定める事項を遵守する旨の誓約書を団地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17条 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう務めなければならない。

（共用部分等の管理に関する責任と負担）

第18条 敷地、共用部分等および団地共用部分の通常管理については、ローレルコート真美ヶ丘団地管理組合がその責任と負担において行うものとする。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行わなければならない。

（必要箇所への立入り）

第19条 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、他の者が管理する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. 立入りをした者は、すみやかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第 2 節 費 用 の 負 担

（修繕維持積立金等）

第20条 区分所有者は、共用部分等および団地共用部分の修繕変更に要する経費に充てるため、次の費用（以下「修繕維持積立金等」という。）を団地管理組合に納入しなければならない。

- (1) 修繕維持積立金
 - (2) 修繕維持積立一時金
2. 前項各号の額については、団地管理規約別表第5の各団地建物所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(修繕維持積立金および修繕維持積立一時金)

第21条 修繕維持積立金は、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。また、この積立金は、区分所有者が自己の区分所有権を転売等により譲渡した場合、返還しないものとするが、譲り受けた新たな区分所有者からは徴収するものとする。

- (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理由により必要となる修繕
 - (3) 共用部分等および団地共用部分の変更または処分
 - (4) その他、共用部分等および団地共用部分の管理に関し、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. 棟管理組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕維持積立金をもってその償還に充てることができる。
3. 修繕維持積立一時金は次の各号による。
- (1) 区分所有者は、別に定める修繕維持積立一時金（以下「一時金」という。）を積立金の基金として負担しなければならない。
 - (2) この一時金は第1項の費用に充当する。
4. この一時金は、区分所有者が自己の区分所有権を転売等により譲渡した場合、返還しないものとし、譲り受けた新たな区分所有者からは徴収しないものとする。
5. 第1項において団地共用部分にかかる修繕・変更等に要する費用については団地管理規約別表第5に定める割合により支出する。

第 8 章 棟 管 理 組 合

第 1 節 棟 組 合 員

(棟組合員の資格)

第22条 棟組合員の資格は、区分所有者となった時に取得し、区分所有者でなくなった時に喪失する。

第 2 節 棟 管 理 組 合 の 業 務

(業 務)

第23条 棟管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- (1) 棟別共用部分等の修繕
- (2) 団地建物所有者が管理する専用使用部分について棟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
- (3) 棟別共用部分等の変更、処分および運営
- (4) 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

2. 日常管理については、団地管理組合がこれを行うものとする。

(業務の委託等)

第26条 棟管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、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 3 節 棟 役 員

(棟 役 員)

第27条 棟管理組合に次の役員を置く。

- (1) 棟 理 事 長
- (2) 棟 副 理 事 長 1 名
- (3) 棟 理 事 (理事長、副理事長を含む。以下同じ。) 3 名以上

2. 棟理事は、ローレルコート真美ヶ丘各棟に現に居住する組合員のうちから、棟総会で選任する。

3. 棟理事長、棟副理事長は、棟理事の互選により選任する。

4. 理事長および副理事長は、団地管理組合の役員を兼任する。

(棟役員の任期)

第28条 棟役員の任期は1年とする。ただし、再任をさまたげない。

2. 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。

3. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間引き続きその職務を行う。

4. 棟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。

(棟役員の誠実義務等)

第29条 棟役員は、法令、規約および使用細則ならびに棟総会および棟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. 棟役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に必ず必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(棟理事長)

第30条 棟理事長は、棟管理組合を代表し、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) 規約、使用細則または棟総会若しくは棟理事会の決議により、棟理事長の職務として定められた事項

(2) 棟理事会の承認を得て、職員を採用し、または解雇すること。

2. 棟理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

3. 棟理事長は、棟理事会の承認を受けて、他の棟理事に、その職務の一部を委任することができる。

(棟副理事長)

第31条 棟副理事長は、棟理事長を補佐し、棟理事長に事故があるときは、その職務を代理し、棟理事長が欠けたときはその職務を行う。

(棟理事)

第32条 棟理事は、理事会を構成し、棟理事会の定めるところに従い、棟管理組合の業務を担当する。

第 4 節 棟 総 会

(棟 総 会)

第33条 棟総会は、ローレルコート真美ヶ丘団地内の各棟毎に、当該棟の区分所有者全員で組織する。

- 2 棟総会は、当該棟の区分所有者の5分の1以上で第36条第1項に定める議決権の5分の1以上を有するものが招集する。
- 3 棟理事長は、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。
- 4 棟総会の議長は、棟理事長が務める。

(招 集 手 続)

第34条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所、会議の目的たる事項および議案の要領を示して、当該棟の各区分所有者に通知を発しなければならない。

- 2 前項の通知は、当該棟内の住戸部分の所在地宛に発するものとする。
- 3 棟総会を招集する者は、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 4 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、棟理事長は、棟理事会の承認を得て5日間を下廻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。

(出 席 資 格)

第35条 棟組合員のほか、棟理事会が必要と認めた者は、棟総会に出席することができる。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、棟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、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、

あらかじめ棟総会を招集する若きはその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第36条 区分所有者は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

2. 住戸1戸につき2以上の区分所有者が存在する場合のこれらの者の議決権の行使については、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棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。
4. 区分所有者は、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. 区分所有者が代理人によって議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者、他の当該棟の区分所有者もしくはその区分所有者と同居する者、またはその区分所有者の住戸を借り受けた者でなければならない。
6. 代理人は、代理権を証する書面を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

(議 決 事 項)

第37条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

ただし使用上、他の棟または団地全体にかかわる事項については、それぞれ当該棟総会または団地総会の決議を経なければならない。

- (1) 区分所有法上団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の変更
- (2) 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起およびこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (3) 棟別建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- (4) 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

(棟総会の会議および議事)

第38条 棟総会の会議は、第36条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する棟組合員が出席しなければならない。

2. 棟総会の議事は、当該棟の区分所有者の4分の3以上および議決権の4分の3以上で決する。

3. 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、当該棟の区分所有者および議決権の各過半数で決する。

(1) 区分所有法第57条第2項の訴えの提起および前条第2号の訴えを提起すべき者の選任

(2) 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

4. 前条第4号の建替えについては、第1項にかかわらず、当該棟の区分所有者の5分の4以上および議決権の5分の4以上で決する。

5. 前条第1号において、規約の変更が当該棟の一部の区分所有者の権利の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。

(棟総会の決議に代わる書面による合意)

第39条 第37条により棟総会において決議すべきものとされた事項について、当該棟の区分所有者全員の書面による合意のある時は、棟総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成、保管等)

第40条 棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2. 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および議長の指名する2名の出席した理事がこれに署名押印しなければならない。

3. 議長は、前項の手続き終了後速やかに、議事録を棟理事長に引き渡さなければならない。

4. 棟理事長は、議事録および前条の書面を保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、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。
5. 棟理事長は、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 5 節 棟 理 事 会

(理 事 会)

第41条 棟理事会は、棟理事をもって構成する。

2. 棟理事会の議長は、棟理事長が務める。

(招 集)

第42条 棟理事会は、棟理事長が招集する。

2. 棟理事が2分の1以上の棟理事の同意を得て棟理事会の招集を請求した場合においては、棟理事長は速やかに棟理事会を招集しなければならない。
3. 棟理事会の招集手続については、第34条の規定を準用する。ただし、棟理事会において別段の定めをすることができる。

(棟理事会の会議及び議事)

第43条 棟理事会の会議は、棟理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席棟理事の過半数で決する。

2. 議事録については、第40条（第5項を除く。）の規定を準用する。

(議 決 事 項)

第44条 棟理事会は、この規約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。

- (1) 棟総会提出議案
- (2) 棟総会から付記された事項

第 7 章 会 計

(会 計 業 務)

第45条 棟管理組合の会計業務は、団地管理組合に委託するものとする。

第 8 章 維 則

(義務違反者に対する措置)

第46条 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条までの規定にもとづき必要な措置をとることができる。

(管轄裁判所)

第47条 この規約に関する棟管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所を合意をもって第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第48条 規約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. 規約または法令のいずれにも定めのない事項については、棟総会の決議により定める。

(規 約 原 本)

第49条 この規約を証するため、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. 規約原本は、棟理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、これ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. 棟理事長は、所定の掲示場所に規約原本の保管場所を掲示しなければならない。

ない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、最初に住戸の引渡しがあった日から効力を発する。

（棟管理組合の成立）

第2条 棟管理組合は、前条の日をもって成立したものとす。

（初 代 役 員）

第3条 第27条にかかわらず、初代役員の選任は、管理者の職務を代行している管理会社（近畿ビルサービス株式会社）に一任する。

（販売および引渡し未了の住戸、専有駐車場の管理費等の負担について）

第4条 引渡し開始日以降、近鉄不動産株式会社の販売および引渡し未了の住戸もしくは専有駐車場がある場合、管理組合は近鉄不動産株式会社に対し、これらにかかる管理費、修繕維持積立金、ルーフテラス使用料および専用庭使用料については請求するが賃貸駐車場使用料および修繕維持積立一時金については請求しない。

別表第1 対象物件の表示

名称	ローレルコート真美ヶ丘	
敷地	所在	奈良県北葛城郡広陵町馬見中1丁目
	地番	4番5
	面積	12,157.71 m ²
	権利関係	団地建物所有者全員による共有（別表第3による持分割合による。）
建物および付属施設等	構造	住戸棟 鉄筋コンクリート造 地上5階建3棟、4階建1棟、3階建1棟 コミュニティ棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地上3階建1棟 駐車場棟 鉄筋コンクリート造 1階建2棟 その他の付属施設
	規模	建築面積 4,679.93 m ² 延べ面積 12,988.93 m ²
	専有部分	住戸部分 専有面積 10,190.91 m ² （物置部分面積含む。） 専有駐車場部分 専有面積 459.94 m ²
	共用部分	別表第2「共用部分の範囲」に記載

別表第2 共用部分の範囲
 【棟別共用部分】（1～5号棟）

専用使用部分	バルコニー、花台、玄関ポーチ、玄関扉（錠は除く。）、ルーフトラス（植栽スペースを含む。）、窓枠、窓ガラス
規約による共用部分	2号棟用自転車置場、3号棟用自転車置場
専用部分に属さない建物部分	外壁、界壁、屋根、床スラブ、階段、廊下、ホール、エレベーター機械室（1、2、3号棟）、消化ポンプ室（5号棟）、消化水槽（5号棟）
専用部分に属さない建物の付属物	エレベーター（1、2、3号棟）・電気・給水・汚水排水・雨水排水・ガス・CATV・非常通報・非常警報（1、2、3号棟）・自動火災報知（4、5号棟）・非常照明・電話配管等の各設備、その他建物の付属物のうち団地共用部分または専有部分に属さない部分

【棟別共用部分】（駐車場棟Ⅰ、Ⅱ）

専用部分に属さない建物部分	外壁、界壁、屋根、床スラブ
専用部分に属さない建物の付属物	電気設備、その他建物の付属物のうち団地共用部分または専有部分に属さない部分

【団地共用部分】

専用使用部分	賃貸駐車場、専用庭（テラスを含む。）、自転車置場（1号棟用）、光庭
規約による共用部分	コミュニティ棟、賃貸駐車場、ポンプ室、ファンルーム（ポンプ室換気用）
専用部分に属さない建物部分	受水槽、ゴミ置場
専用部分に属さない建物の付属物	電気・給水・汚水排水・雨水排水・散水栓、ガス・電気幹線・動力・電話配管・CATV・非常通報・非常警報・自動火災報知等の各設備、その他建物の付属物のうち棟別共用部分または専有部分に属さない部分
屋外の付属施設	プレイロット、バーベキューコーナー、ウォーターロット、ゴミ置場、粗大ゴミ置場、通路、屋外電灯設備、境界壁、フェンス、植栽、生垣、パーゴラ、ドライエリア、専有部分に属さない建物の付属物のうち電気・給水・汚水排水・雨水排水・散水栓・ガス・電気幹線・動力・電話幹線・CATV等の各設備の一部