

団 地 管 理 規 約 集

パ ー ク 上 尾 団 地 管 理 組 合

目 次

1 団 地 管 理 組 合 規 約	ページ
第 1 章 (総 則)	1
第 2 章 (専有部分及び共用部分等の範囲) .	3
第 3 章 (土地及び共用部分等の共有) . . .	3
第 4 章 (用 法)	4
第 5 章 (管 理)	8
第 6 章 (管理組合)	13
第 7 章 (会 計)	25
第 8 章 (棟総会)	28
第 9 章 (雑 則)	33
別 表 第 1 (対象物件の表示)	36
別 表 第 2 (共用部分の範囲等)	37
別 表 第 3 (バルコニー等の専用使用)	37
別 表 第 4－1 (壱番館タイプ別専有面積等)	38
別 表 第 4－2 (式番館タイプ別専有面積等)	39
別 表 第 4－3 (参番館タイプ別専有面積等)	39
別 表 第 5 (使用料等一覧表)	40
別 紙 第 1 (承認が必要な専有部分の修繕・模様替え等)	41

別紙第2	41
(届出が必要な専有部分の修繕・模様替え等)	
別紙第3	41
(理事就任の慰労金及び役員活動費に関する事項)	
2 パーク上尾団地使用細則	42
3 パーク上尾団地集会室使用細則	45
4 パーク上尾団地多目的室使用細則	47
5 防犯カメラシステム運用細則	50
6 専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則	53
7 フローリング等施行細則	59
8 監事監査細則	65
9 委員会規則	67
10 ペット飼育細則	71
11 駐車場使用細則	77
12 駐車場使用契約書	80
13 長期修繕計画業務に関する規則	82
14 会計処理細則	85
15 組合員・入居者名簿作成・運用・保管細則	91
16 パーク上尾団地自主防災会規約	97
17 パーク上尾団地専用庭使用細則	105
18 駐輪場使用細則（自転車）	107
19 バイク専用駐輪場使用細則	109
20 バイク専用駐輪場契約書	112
21 書類管理規則	114
22 輪番理事制度運用細則	116
23 パーク上尾ホームページ運営規定	123
24 滞納に関する理事会の指針	125

パーク上尾団地管理組合規約

「パーク上尾」（壱番館、貳番館及び参番館によって構成される。以下「本団地」という。）の団地建物所有者（第2条第3号に定める団地建物所有者をいう。）は、「建物の区分所有等に関する法律」（制定・昭和37年法律第69号、改正・昭和58年5月21日法律第51号・昭和63年12月30日法律第108号・平成14年12月11日法律第140号）（以下「区分所有法」という。）に基づき、次のとおりパーク上尾団地管理組合規約（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、本団地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、団地建物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・・・ 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる部分を目的とする所有権をいう。
- 2) 区 分 所 有 者・・・ 区分所有権を有する者をいう。
- 3) 団地建物所有者・・・ 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合のそれらの所有者をいう。
- 4) 組 合 員・・・ 前号の団地建物所有者全員をもって構成される、団地管理組合の構成員をいう。
（団地建物所有者が組合員となるが、団地建物所有者は建物の共有者としての側面、組合員は管理組合の構成員としての側面を強調する場合に用いる。）

- 5) 占 有 者・・・ 区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 6) 専 有 部 分・・・ 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 7) 共 用 部 分・・・ 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の付属物（以下「棟の共用部分」という。）及び本規約によって団地共用部分としたもの（以下「団地共用部分」という。）をいう。
- 8) 土 地・・・ 団地内の土地をいう。
- 9) 共 用 部 分 等・・・ 共用部分及び団地建物所有者全員の共有に属する付属施設をいう。
- 10) 専 用 使 用 権・・・ 土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 11) 専 用 使 用 部 分・・・ 専用使用権の対象となっている土地及び共用部分等の部分をいう。

（規約、使用細則等及び団地総会の決議の遵守義務）

第 3 条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則等及び区分所有法第65条の集会（以下「団地総会」という。）の決議を誠実に遵守しなければならない。

- 2、 団地建物所有者は、同居する者に対してこの規約、使用細則及び団地総会の決議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に記載された土地、建物及び付属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約および団地総会の決議の効力）

第 5 条 この規約及び団地総会の決議は、団地建物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、団地建物所有者がこの規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第 6 条 団地建物所有者は、第1条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって、団地管理組合を結成し、構成員となる。

- 2、 団地管理組合の名称は、パーク上尾団地管理組合（以下「管理組合」という。）と称する。
- 3、 管理組合は、事務所を本団地内に置く。

- 4、 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第 2 章 専有部分及び共用部分等の範囲

(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、住戸番号を付した住戸とする。

2、 本団地において専有部分の範囲は、次のとおりとする。

- 1) 躯体部分を除く天井、床及び壁。
- 2) 玄関扉の錠及び内部塗装部分。
- 3) 共用廊下またはバルコニー等に配置されている「給湯器」。
- 4) 配線、配管、ダクト、パイプシャフト等の設備のうち、共用配管(配線)から分岐し、特定の専有部分の専用に使用される部分。ただし、電気、水道、ガス設備は各戸別メーターからとし、メーターは専有部分に含まれないものとする。

(共用部分等の範囲)

第 8 条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

第 3 章 土地及び共用部分等の共有

(共 有)

第 9 条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び付属施設は団地建物所有者全員の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共用とする。

(共有持分)

第 10 条 各団地建物所有者の共有持分は、全棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合に一部戸数割合を併用して、棟の共用部分の各区分所有者の共有持分は、各棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとし、その内容は別表第4に掲げるとおりとする。

2、 前項の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう。)によるものとする。

(分割請求及び単独処分の禁止)

第 11 条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2、 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土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 12 条 団地建物所有者は、その専有部分をその本来の用途たる住宅としてのみ使用し、他の目的に使用してはならない。
- 2、 次の各号に定める用途は、住宅としての使用に当たらないものとする。
- 1) シェアハウス（本規約にて「シェアハウス」とは、縁故者を含む複数による居住、宿泊又は滞在で、直接・間接を問わず、複数の者から居住、宿泊または滞在对価を徴収すること。
 - 2) ウィークリーマンション（本規約にて「ウィークリーマンション」とは、不特定の者と短期間の賃貸契約を結び対価を徴収すること。いわゆる短期賃貸住宅を言う）
 - 3) その他、管理組合（理事会）へ届け出ることなく、対価を徴収して専有部分の全部または一部を使用すること。
- 3、 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 4、 専有部分の用途について、前項に抵触する疑いのあるときは、理事長又はその指定を受けた者は、必要な範囲において専有部分に立入り、調査を行うことが出来る。当該専有部分の区分所有者及び占有者は、正当な理由なしにこれを拒否してはならない。

(土地及び共用部分等の用法)

- 第 13 条 団地建物所有者は、土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。

(バルコニー等の専用使用権)

- 第 14 条 団地建物所有者は、別表第3に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、専用庭等（以下この条、第23条第1項及び別表第3において「バルコニー等」という。）について、同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認する。
- 2、 専用使用部分について有償の定めがある場合において、専用使用権を有している者は、別に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、 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物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。
- 4、 専用使用権を有している団地建物所有者は、その専用使用権を専有部分と分離して第三者に譲渡、貸与してはならない。
- 5、 団地建物所有者等は、共有部分等のバルコニー等を専用使用するにあたり理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）より管理上必要な指示がある場合にはこれに従わなければならない。

- 6、 団地建物所有者等は、共用部分等のバルコニー等を専用使用するにあたり、団地総会の決議等を経て理事長が承認した場合、または本規約、使用細則等に別段の定めがある場合を除き、建築物の築造その他共用部分等の構造及び性質を変更する行為を行ってはならない。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

第 15 条 管理組合は、次に掲げる土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無償使用させることができる。

- 1) 管理事務所、管理用倉庫、多目的室、その他対象物件の管理の執行上必要な施設…管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という。）第2条6号の「管理事務」をいう。）を受託し、又は請け負った者。
 - 2) 電気、水道、ガス、電話、インターネット通信設備等の共用施設については、当該事業供給者。
- 2、 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等（専用使用部分を除く）の一部について、第三者に使用させることができる。なお、一時使用が明らかな場合に限り、理事長の承認により第三者に土地及び共用部分を使用させることができる。

(駐車場の使用)

第 16 条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場について、特定の団地建物所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2、 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3、 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4、 前項にかかわらず、譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、同居人は、駐車場を使用することができる。ただし、同居人とは団地建物所有者と生計を共にしている者に限る。

(専有部分の修繕等)

第 17 条 団地建物所有者は、その専有部分について、別紙第1に掲げる修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取り付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）および棟の共用部分または他の専有部分に影響を与える恐れがあるものを行おうとするときは、あらかじめ理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。また、別紙第2に該当する場合は理事長に届けなければならない。

- 2、 前項の場合において、団地建物所有者は、管理組合所定の書面を理事長に提出しなければならない。この場合、設計図、仕様書及び工程

表を添付し提出しなければならない。

- 3、 理事長は、第1項の規定による申請について理事会（第53条に定める理事会をいう。以下同じ）の決議を経なければならない。
- 4、 第1項の承認又は届出があったときは、団地建物所有者は、承認又は届出の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 5、 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。修繕工事中に他の専有部分に騒音、振動等大きく影響を与える場合は、理事長は改善勧告を行うことができる。同勧告にても改善しない場合は、修繕工事を停止させることができる。団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6、 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により棟の共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した団地建物所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 7、 団地建物所有者は、別に定める「専用部分の模様替え及び修繕等に関する細則」及び「フローリング等施工細則」を遵守しなければならない。

（使用細則等）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則及び理事会で決議された規則（以下「使用細則等」という。）を定めるものとする。

（ペットの飼育）

第18条の2 ペットの飼育を希望する団地建物所有者は、使用細則等及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の団地建物所有者及び占有者から苦情申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

（容認事項）

第19条 団地建物所有者及び占有者は下記各号に定める事項を容認し、本規約を定める。

- 1) 本団地内の土地等及び共用部分に管理上必要とする看板・案内板が設置されること。
- 2) 本団地内の通路は、非常時の消防用通路となるので、通路上に不法な駐輪、駐車をしないこと及び、緊急時に除去されても異議を申し立てないこと。
- 3) 本団地内の植栽は、開発許可に基づくものであり、かつ近隣居住者の風害防止、プライバシー保護を兼ねて植栽されるものであるから

、将来ともこの目的に必要な形状を維持すること。

- 4) 本団地内に設置される多目的広場（調整池）は開発行為の工事により設置されたものであり、その使用权は上尾市に附属すること。ただし、当該施設の維持管理は本団地建物所有者全員の責任と負担において行うものとする。
- 5) 上尾市との協議により本団地内の通路・緑地・プレイロット及び広場等は近隣住民等の第三者も利用することができること。
- 6) 本団地内に電柱・電信柱が設置されること。
- 7) 各住戸に帰属するアルコープ、玄関ポーチを無償にて当該団地建物所有者がその区分所有権存続中専用使用すること。ただし、当該部分は通路として使用されるため、建物（物置等）その他の構築物を築造及び設置する等、通路としての用途以外に供してはならないものとし、修繕費その他の費用は当該団地、その他の費用は当該団地建物所有者が負担すること。
- 8) 建物の専有面積は、MB（メーターボックス）、PS（パイプスペース）を含んだ壁芯計算により算出したものであり、内法計算による登記面積とは相違すること。なお、MB, PS内には共用の給排水管が設置されており、当該場所をそれ以外の用途に供してはならないこと。
- 9) 電気室については、本物件建物の存する限り当該事業会社が無償使用すること。また水道・電気・ガス・防火施設等の共用施設の維持管理のため、当該事業者が共用部分及び敷地の一部をその事業遂行のために必要な期間、無償にて使用すること。また、それらの施設の保守管理および改修の必要がある場合には本物件に立入作業すること。
- 10) 管理組合が管理する共用部分において、特定の政治・思想・宗教活動、営利を目的として物品の販売、チラシ配布、ビラの掲示等、その他これらに類する行為をしてはならないこと。ただし、理事会の承認を得た場合は、この限りではない。

（専有部分の貸与）

第 20 条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、本規約および使用細則等に定める事項を、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、団地建物所有者は、その貸与に係る契約にこの規約、使用細則、ならびに団地総会において決議された事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約、使用細則、ならびに団地総会において決議された事項を遵守する旨を記載した管理組合所定の書面を遅滞なく管理組合へ提出させなければならない。
- 3、 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、当該第三者の義務違反行為によって生ずる損害賠償および紛争処理等

については連帯してその責任を負わなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第 20 条の 2 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合、前条第 3 項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) 契約の相手方が反社会的勢力（暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下「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、または契約後に相手方が反社会的勢力となった場合には、なんらの催告を要せずして、団地建物所有者は当該契約を解約することができること。
 - 3) 団地建物所有者が前号の解約権を行使しないときは、管理組合は団地建物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団地建物所有者は、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管理組合に提出しなければならない。代理行使にかかる費用は団地建物所有者が負担するものとする。
- 3、 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与した場合において、相手方に反社会的勢力でないこと、およ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

第 1 節 総 則

(団地建物所有者の責務)

第 21 条 団地建物所有者は、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)

第 22 条 専有部分については、当該専有部分を所有する団地建物所有者が自己の責任と負担において管理する。

- 2、 第 7 条第 2 項の各号に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕および被害箇所の現状復旧は、当該専有部分の団地建物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。

(土地及び共用部分等の管理)

- 第 23 条 土地及び共用部分の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、別表第3に掲げる専用使用部分の保存行為（区分所有法第18条（共用部分の管理）第1項ただし書きの「保存行為」をいう。以下同じ。）のうち、通常の使用に伴う破損・不具合等については、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。また、団地建物所有者は、占有者が故意または過失により共用部分等に損害を与えた場合には、占有者と連帯して修繕の責任を負わなければならない。
- 2、 専有部分である設備のうち、棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要がある時は、管理組合がこれを行うことができる。
 - 3、 団地建物所有者は、第1項ただし書きの場合、また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、土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団地建物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場合は、このかぎりではない。
 - 4、 前項の申請及び承認の手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項、および第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「保存行為」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事」とあるのは「第23条第3項の承認を受けた保存行為後に、当該保存行為」と読み替えるものとする。
 - 5、 第3項の規定に違反して保存行為を行った場合には、当該保存行為に要した費用は、当該保存行為を行った団地建物所有者が負担するものとする。
 - 6、 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会または理事会の決議によらずに、土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。
 - 7、 漏水等の事故の原因が不明の場合には、その原因が共用部分の設置または保存に瑕疵があると推定し、理事長は、理事会の決議により管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行うものとする。

(窓ガラス等の改良)

- 第 24 条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

- 2、 団地建物所有者は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、理事長に申請して書面による承認を受けることにより、当該工事を当該団地建物所有者の責任と負担において実施することができる。
- 3、 第2項の申請および承認の手続きについては、第17条第2項、第3項、第5項、および第6項の規定を準用する。ただし、同条第5項中「修繕等」とあるのは「第24条第2項の工事」と、同条第6項中「第1項の承認を受けた修繕等の工事」とあるのは「第24条第2項の承認を受けた工事」と読み替えるものとする。

(必要箇所への立入り)

- 第25条 第23条および第24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又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2、 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
 - 3、 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
 - 4、 前3項の規定にかかわらず、理事長は、災害、事故等が発生した場合であつて、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または機能上重大な影響を与えるおそれがあるときは、専有部分または専用使用部分に自ら立入り、または委任した者に立入りさせることができる。
 - 5、 立入りした者は、速やかに立入り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 団地建物所有者は、共有部分等に関し、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、 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、団地建物所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第27条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に関する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。
- 1) 管理費
 - 2) 団地修繕積立金

- 3) 各棟修繕積立金
 - 4) 第14条第2項に定める専用使用料
 - 5) 第16条第2項に定める駐車場の使用料
 - 6) その他規約及び使用細則にて定められた費用
- 2、 前項の管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金の額については、各団地建物所有者の専有面積割合に応じて別途定められた金額を負担する。
- 3、 外部オーナーについては、事務諸経費として毎月1,000円を追加徴収する。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第29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てる。

- 1) 公租公課
 - 2) 共用設備の保守維持費及び運転費
 - 3) 備品費、通信費その他の事務費
 - 4) 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
 - 5) 経常的な補修費
 - 6) 清掃費、消毒費、植栽管理費及びごみ処理費
 - 7) 委託業務費（管理員人件費含む）
 - 8) 専門的知識を有する者の活用に要する費用
 - 9) 防災に関わる費用
 - 10) 管理組合の運営に要する費用
 - 11) その他第35条に定める業務に要する費用（次条及び第30条の2に規定する経費を除く。）
- 2、 管理費については、団地修繕積立金及び各棟修繕積立金と区分して経理しなければならない。

(団地修繕積立金)

第30条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限り取り崩すことができる。

- 1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 3) 土地、附属施設及び団地共用部分等の変更

- 4) 長期修繕計画業務の調査・診断及び建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 5) 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 6) その他土地及び共用部分等の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために必要となる管理
- 2、 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議（以下「建替え決議」という。）、区分所有法第70条第1項の一括建替え決議（以下「一括建替え決議」という。）、建替えに関する区分所有者全員の合意又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3、 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4、 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、団地修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（各棟修繕積立金）

第30条の2 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する各棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた各棟積立金は、それぞれの棟の共用部分の次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充てる場合に限って取り崩すことができる。

- 1) 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 2) 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 3) 棟の共用部分の変更
- 4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

- 5) その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 2、 前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議、一括建替え決議又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は、各棟修繕積立金から建物の取崩し時に建替え不参加に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3、 第1項にかかわらず、円滑化法第108条第1項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第120条のマンション敷地売却組合（以下「マンション敷地売却組合」という。）の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計測等に必要な場合には、その経費に充当するため、管理組合は各棟修繕積立金から管理組合の消滅時にマンション敷地売却不参加者に帰属する各棟修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、各棟修繕積立金を取り崩すことができる。
- 4、 管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、各棟修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（使 用 料）

- 第31条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第29条に定める費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。
- 2、 前項の定めにかかわらず、使用料の取り扱いについて、団地総会の決議をもって別の定めをすることができる。

第 6 章 管 理 組 合

第1節 組 合 員

（組合員の資格）

- 第32条 管理組合の組合員たる資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

（届出義務）

- 第33条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、遅滞なくその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

2、 組合員は次の場合、あらかじめ書面にて管理組合に届け出なければならない。

- 1) 入居者氏名、緊急連絡先および居住する住所に変更があった場合
- 2) 専有部分を第三者に貸与する場合
- 3) 長期（2週間以上）不在をする場合、および長期不在を終了する場合
- 4) その他、使用細則およびその他の規則等で規定されている事項に該当する場合

第2節 管理組合の業務

（業 務）

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

- 1) 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第50条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 2) 組合管理部分の修繕
- 3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理
- 4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
- 5) 適正化法第103条（設計図書の交付等）に定める宅地建物から交付を受けた設計図書の管理
- 6) 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 7) 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 8) 団地建物所有者が管理する専用使用部分について、管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 9) 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 10) 管理組合運営に係る会計業務
- 11) 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
- 12) 官公署、町内会等との渉外業務
- 13) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務（防火管理者の選任等を含む）
- 14) 広報及び連絡業務
- 15) 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係わる残余財産の清算

- 16) その他団地内の土地、付属施設および専有部分のある建物の管理に関する業務
- 17) 管理組合の業務に関する書類、情報の整理及び管理等
- 18) その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

(業務の委託等)

第 35 条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第 8 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 36 条 管理組合は、マンション管理士（適正化法第 2 条第 5 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 3 節 理 事 及 び 監 事

(理事及び監事)

第 37 条 管理組合に次の理事及び監事を置く。

- 1) 理事長 1 名
 - 2) 理事長代行 1 名
 - 3) 副理事長 3 名以上（番館担当理事 3 名及び委員会担当理事）
 - 4) 理事 25 名以上（理事長、理事長代行、副理事長、総務委員会理事、財務経理委員会理事、長期修繕委員会理事、営繕委員会理事、環境衛生委員会理事、防災委員会理事、駐車駐輪委員会理事、広報委員会理事含む。）理事は各番館から選出する。
 - 5) 監事 2 名
- 2、 理事は、組合員、組合員の配偶者及び二親等内の親族の中から輪番、推薦及び立候補により団地総会で選任する。理事就任辞退等については、別途定める輪番理事制度運用細則による。また、理事就任の慰労金及び役員活動費について別紙 3 に定める。
- 3、 理事候補者のうち 3 名は、組合員、組合員の配偶者及び二等親内の親族の中から自治会で選出するものとする。
- 4、 第 2 項にかかわらず、当該組合員が法人である場合は、その法人の代表者が指定する使用人をもって団地総会で選任することができる。

- 5、 理事長、理事長代行、副理事長、前第1項第4号で定める各委員会理事は理事のうちから、理事会で選任する。
- 6、 番館担当理事は番館理事長を兼務する。
- 7、 監事は組合員、組合員の配偶者及び二親等内の親族の中から推薦及び立候補により団地総会で選任する。

(理事及び監事の任期)

第38条 理事及び監事の任期は、その就任後の2回目の会計年度に関する通常総会の終結時に満了し、理事及び監事の半数を基本の数とし、毎年改選する。ただし、再任をさまたげない。ただし、理事長の任期は連続3年を超えることはできない。また、理事長、副理事長の任期を通算して連続6年を超えることはできない。

- 2、 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、理事会決議にて理事を選任できる。
- 3、 任期の満了又は辞任によって退任する理事及び監事は、後任の理事及び監事が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4、 補欠の理事及び監事の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5、 理事及び監事が、前条第2項、第3項及び第4項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その理事及び監事の地位を失う。

(理事及び監事の欠格条項)

第38条の2 次の各号のいずれかに該当する者は、理事及び監事となることができない。

- 1) 成年被後見人もしくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者
- 2) 禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又はその執行を受けなくなった日から5年を経過しない者
- 3) 反社会的勢力（暴力団員でなくなった日から5年経過しない者を含む。）

(理事及び監事の誠実義務等)

第39条 理事及び監事は、法令、規約及び使用細則等、並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。また任期終了後は後任に引継ぎを誠実に行わなければならない。

- 2、 理事及び監事は、第50条第1項第14号に定めるところにより、理事及び監事としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受け取ることができる。

(利益相反取引の防止)

第39条の2 理事及び監事は、次に掲げる場合には、理事会に於いて、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

- 1) 理事及び監事が自己または第三者のために管理組合と取引をしようとするとき
- 2) 管理組合が理事及び監事以外の者との間に於いて、管理組合と当該理事及び監事との利益が相反する取引をしようとするとき

(理事長)

第 40 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) 本規約、使用細則等又は団地総会もしくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
- 2) 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、区分所有法に定める管理者とする。
- 3、 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遂行に関する報告をしなければならない。
- 4、 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。
- 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、理事長は、代表権を有しないものとする。この場合においては、監事または理事長以外の理事が管理組合を代表するものとする。

(理事長代行・副理事長)

第 41 条 理事長代行及び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、理事長代行、副理事長の順にその職務を行う。

(理事)

第 42 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、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれがある事実があることを知った時は、ただちに当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第 43 条 監事は、管理組合の業務の遂行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2、 監事は、いつでも理事及び第 40 条第 1 項第 2 号に規定する職員に対して業務の報告を求め、または業務および財産の状況の調査をすることができる。
- 3、 監事は、管理組合の業務の執行及び財産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、 前項による臨時総会の議長は第 44 条第 5 項にかかわらず監事が務める。

- 5、 監事は、理事会に出席し、必要と認められるときは、意見を述べなければならない。
- 6、 監事は、理事が不正の行為をし、もしくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、または法令、本規約、使用細則及びその他の規則等、団地総会の決議もしくは理事会の決議に違反する事実、もしくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なくその旨を理事会に報告しなければならない。
- 7、 監事は、前項に該当する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 8、 前項の規定による請求があった日から5日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第 4 節 団 地 総 会

(団地総会)

第 4 4 条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2、 団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。
- 3、 理事長は、通常総会を毎年1回、新会計年度開始以後3カ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は、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5、 団地総会の議長は、理事長が務める。

(招集手続)

- 第 4 5 条 団地総会を招集するには、すくなくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的が区分所有法第69条第1項の建替え承認決議（以下「建替え承認決議」という。）又は一括建替え決議であるときは2カ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、各組合員に通知を発しなければならない。
- 2、 前項の通知は、管理組合に対して組合員が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、本団地内の専有部分が所在する場所に発するものとする。
 - 3、 第1項の通知は、本団地に住所を有する組合員及び前項の届出のない組合員に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。

- 4、 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第49条第3項第1号、第2号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括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、 会議の目的が建替え承認決議であるときは、前項に定める議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）を通知しなければならない。
- 6、 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第4項に定める議案の要領のほか、次の事項を通知しなければならない。
 - 1) 建替えを必要とする理由
 - 2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 4) 建物につき団地積立金及び各棟積立金として積み立てられる金額
- 7、 一括建替えを目的とする団地総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 8、 第47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、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 9、 第1項（会議の目的が建替え承認又は一括建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の団地総会招集権）

- 第46条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第48条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当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（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは2ヶ月と2週間以内の日）を会日とする臨時総会の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、 第1項、第2項により招集された臨時総会においては、第44条第5項にかかわらず、議長は団地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

組合員の中から選任する。

(出席資格及び占有者の意見陳述権)

第 47 条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。

- 2、 団地建物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、団地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、団地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 48 条 組合員は、その所有する住戸 1 戸につき各 1 の議決権を有する。

- 2、 住戸 1 戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者を合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団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4、 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。
- 5、 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 1) その組合員の配偶者または二親等内の親族
 - 2) 他の組合員
 - 3) 組合員が法人の場合は、その法人の役員または従業員
 - 4) 組合員の住戸を借り受けた者
- 6、 組合員又は代理人は、代理権を証する書面（委任状）を団地総会開会までに理事長に提出しなければならない。

(団地総会の会議及び議事)

第 49 条 団地総会の会議は、前条第 1 項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2、 団地総会の議事は、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団地総会の議事は、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（第 72 条第 1 号の場合を除く。）
 - 2) 土地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものは除く。）
 - 3) 区分所有法第 47 条（成立等）の管理組合法人の成立
 - 4) その他団地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、 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第48条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の所在する土地（これに関する権利を含む。）の持分の割合による。第6項において同じ。）総数の4分の3以上で行う。
- 5、 当該特定建物の建替え決議又はその区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
- 6、 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7、 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権（第48条第1項にかかわらず、当該団地建物の敷地の持分の割合による。）総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第48条第1項に基づく議決権割合による。）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8、 前7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、出席組合委員とみなす。
- 9、 第3項第1号において、規約の制定、変更又は廃止が、一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、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2号において、土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専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 11、 団地総会においては、第45条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

（決議事項）

第50条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- 1) 収支決算及び事業報告
- 2) 収支予算及び事業計画

- 3) 管理費等の額並びに賦課徴収方法
- 4) 規約（第72条第1号の場合は除く。）及び使用細則等の制定、変更または廃止
- 5) 長期修繕計画の作成または変更
- 6) 第30条第1項及び第30条の2第1項に定める特別の管理の実施（第72条第3号及び第4号の場合は除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩し
- 7) 第30条第2項及び第30条の2第2項及び第3項に定める建物の建替えに係わる計画又は設計等の経費のための団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩し
- 8) 第20条の2に定める解約権の代理行使に係る承認、不承認
- 9) 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管方法並びに運用商品の選定及び変更
- 10) 第23条2項に定める管理の実施
- 11) 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 12) 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 13) 管理組合法人の成立
- 14) 理事及び監事の選任及び解任並びに理事及び監事活動費の額及び支払い方法
- 15) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結、解約、適正化法第72条（重要事項の説明等）第1項に定める重要事項の説明会の開催を要する契約の変更
- 16) 第63条第1項に定める管理費剰余金の処分
- 17) その他管理組合の業務に関する重要事項

（議事録の作成・保管）

第51条 団地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名の団地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、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において 閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 4、 理事長は、所定の掲示場所に議事録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 52 条 規約により団地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、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3、規約により団地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による決議は、団地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、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5、団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第 53 条 理事会は、理事をもって構成する。

- 2、理事会は、次に掲げる職務を行う。
 - 1) 本規約、使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
 - 2) 理事の職務の執行の監督
- 3、理事会は委員会を設置する。
- 4、理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第 54 条 理事会は理事長が招集する。

- 2、理事会を招集するには、少なくとも会議を開く日の5日前までに、会議の日時及び場所を示して、理事及び監事に通知しなければならない。
- 3、理事会の招集手続については、第45条（建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項、第5項から第9項までを除く。）の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。
- 4、理事5名以上の同意を得て、理事が臨時理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに臨時理事会を招集しなければならない。
- 5、前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から14日以内の日を臨時理事会の日とする臨時理事会の招集の

通知が発せられない場合には、その請求をした理事は、臨時理事会を招集することができる。

(理事会の会議及び議事)

第 55 条 理事会の会議及び議事は次に掲げるとおりとする。

- 1) 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。
 - 2) 理事が事故等によりやむを得ず理事会に出席できない場合についてはその理事の配偶者又は二親等内の親族に限り代理人としての出席を認める。
 - 3) 第 56 条第 1 項第 6 号に掲げる事項については、理事の過半数の承諾があるときは、書面による決議によることができる。
 - 4) 理事会の決議について特別の利害関係を有する理事は、議決に加わることができない。
- 2、 議事録については、第 51 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。
ただし、第 51 条第 2 項中「団地総会に出席した組合員」とあるのは「理事会に出席した理事」と読み替えるものとする。

(議決事項)

第 56 条 理事会は、本規約、使用細則等に定めるもののほか、次に掲げる事項を決議する。

- 1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 2) 規約（第 72 条第 1 号の場合を除く。）、使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 4) 管理組合法人成立案
- 5) その他の団地総会提出議案
- 6) 第 17 条、第 23 条及び第 24 条に定める承認又は不承認
- 7) 第 38 条第 2 項に定める理事の補充
- 8) 第 60 条第 3 項に定める承認又は不承認
- 9) 第 62 条第 6 項に定める遅延損害金等の賦課
- 10) 第 62 条第 7 項に定める未納の管理費及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 11) 第 17 条第 5 項及び第 78 条に定められる勧告又は指示等
- 12) 第 77 条第 4 項に定める承認又は不承認
- 13) 緊急を要する修繕又は当面必要な応急保全措置の実施及び第 23 条第 3 項の追認
- 14) 管理組合所定の書面の制定、変更又は廃止
- 15) 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

- 16) 理事の各委員会への配属及び各委員会の委員長選出
 - 17) 団地総会から付託された事項
 - 18) 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施及び第23条第6項の追認
- 2、 第50条の規定にかかわらず、理事会は、第1項第18号の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の取崩しについて決議することができる。

(専門委員会の設置)

- 第57条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討することができる。
- 2、 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

第 7 章 会 計

(会計年度)

- 第58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59条 管理組合の会計における収入は、第27条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第29条から第31条に定めるところにより諸費用に充てる。

(収支予算の作成及び変更)

- 第60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58条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる支出が必要になった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
- 1) 第29条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
 - 2) 団地総会の承認を得て実施している長期の施行期間を要する工事に係る計費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの

- 4、 前項の規定に基づき行った支出は、第1項の規定により収支予算案の承認を得たときは、当該収支予算案による支出とみなす。
- 5、 理事会が第56条第1項第18号の決議をした場合には、理事長は同条第2項の決議に基づき、その支出を行うことができる。
- 6、 理事長は、第23条第6項の規定に基づき、土地及び共用部分等の保存行為を行う場合には、そのための支出を行うことができる。

(会計報告)

第61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、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(管理費等の徴収)

第62条 管理組合は、第27条に定める管理費等（第27条第1項第6号を除く）について管理組合が定める金融機関にて組合員が各自開設する預金口座から管理組合が定める方法により第64条に定める口座に受け入れることとし、毎月6日までに当月分を一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2、 管理組合は、組合員及び組合員以外の者が、組合員以外の者からの支払いを希望し、組合員から管理組合へ管理組合所定の書面提示があった場合には、これを認めるものとし、前項に定める方法により、組合員以外の者から管理費等（第27条第1項第6号を除く）を徴収することができる。
- 3、 管理組合が管理費等（第27条第1項第6号を除く）を徴収する場合の口座振替にかかる事務手数料は管理組合の負担とする。
- 4、 管理組合は、組合員が振込による支払いを希望した場合、これを認めるものとする。この場合には、組合員が管理組合へ所定の書面を提出することにより、これを認めるものとする。なお、この場合の振込手数料は前項の定めにかかわらず、当該組合員又は組合員以外の者の負担とする。
- 5、 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行う等、必要な措置を講ずるものとする。
- 6、 組合員及び組合員以外の者が第1項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その支払金額について、年利14.6%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員及び組合員以外の者に対して請求することができる。
- 7、 理事長は、未納の管理費等及び別途徴収する費用に関して、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迫行する

ことができる。ただし、理事長が未納の当事者の場合には、理事長代行が代行するものとする。

- 8、 第6項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する
- 9、 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、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63条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は団地総会の決議により翌年度における繰越金及び修繕積立金に充てる。

- 2、 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て、組合員に対して第27条第2項に定める管理費等の負担割合により、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64条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第65条 管理組合は、第30条第1項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成・保管)

第66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。

- 2、 理事長は、第34条第3号の長期修繕計画書、同条第5号の設計図書及び同条第6号の修繕等の履歴情報を保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があった時は、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧に付き、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3、 理事長は、第51条第3項（第55条第2項において準拠される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第74条第4項並びに第83条第2項及び第4項の規定により閲覧の対象とされる管理組合の財産・管理に関する情報については、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求に基づき、当該請求をした者が求める情報を記入した書面を交付することができる。この場合において、理事長は、交付の相手方にその費用を負担させることができる。

(消滅時の財産の清算)

第 67 条 管理組合が消滅する場合、その残余財産について、団地に係る部分については、第 10 条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第 10 条に定める各区分所有者の棟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 棟 総 会

(棟 総 会)

第 68 条 棟総会は、区分所有者法第 3 条に定める集会とし、本団地内の棟ごとに、その棟の区分所有者全員で組織する。

- 2、 棟総会は、次のいずれかの場合により、招集できるものとする。
 - 1) 理事会により選任された理事長、もしくは番館理事長が招集する場合
 - 2) その棟の区分所有者が当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上及び第 71 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる区分所有者の同意を得た者が招集する場合
- 3、 棟総会の議長は、次の通りとする。
 - 1) 前項第 1 号による場合には、番館理事長
 - 2) 前項第 2 号による場合には、棟総会に出席した区分所有者（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、当該棟の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第 69 条 棟総会を招集するには、すくなくとも会議を開く日の 2 週間前（会議の目的が建替え決議であるときは 2 ヶ月前）までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の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、管理組合に対して区分所有者が届出をした宛先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、本団地内の専有部分の所在地宛に発するものとする。
- 3、 第 1 項の通知は、本団地に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。
- 4、 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

- 1) 建替えを必要とする理由
 - 2) 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳
 - 3) 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容
 - 4) 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられる金額のうち、団地総会決議により、当該棟に割り当てられた金額
- 5、 会議の目的がマンション敷地売却決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。
- 1) 売却を必要とする理由
 - 2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条（定義）第2項に規定する耐震改修（以下単に「耐震改修」という。）またはマンションの建替えをしない理由
 - 3) 耐震改修に要する費用の概算額
- 6、 建替え決議またはマンション敷地売却決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 7、 第70条の場合には、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。
- 8、 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第71条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（出席資格）

- 第70条 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者にその旨を通知しなければならない。

（議 決 権）

- 第71条 各区分所有者は、棟総会において、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。ただし、建替え決議を行う場合の議決権は、棟の共用部分の共用持分割合（別表第4に掲げるとおり）によるものとする。

- 2、 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者を合わせて一の区分所有者とみなす。
- 3、 前項により一の区分所有者とみなされる者は、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、書面又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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
 - 1) 組合員の配偶者又は二親等内の親族
 - 2) その組合員の住戸に同居する親族
 - 3) 他の組合員
 - 4) 組合員が法人の場合は、その法人の役員又は従業員
 - 5) 組合員の住戸を借り受けた者
- 6、 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を棟総会開会までに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 7 2 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。
- 1) 区分所有法で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制定、変更又は廃止
 - 2) 区分所有法第 5 7 条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第 2 項、第 5 8 条（使用禁止の請求）第 1 項、第 5 9 条（区分所有権の競売の請求）第 1 項又は第 6 0 条（占有者に対する引渡し請求）第 1 項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任
 - 3) 建物の一部が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
 - 4) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟の修繕積立金の取崩し
 - 5) 区分所有法第 6 2 条（建替え決議）第 1 項の場合の棟建替え
 - 6) 区分所有法第 6 9 条（団地内の建物の建替え承認決議）第 7 項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

（棟総会の会議及び議事）

- 第 7 3 条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の 4 分の 3 以上及び第 7 1 条第 1 項に定める議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
- 2、 次の各号掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、

出席区分所有者の議決権の過半数で決する。

- 1) 区分所有者法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項の提起及び前条第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棟の共用部分の復旧
- 3) 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施及びその経費に充当する場合の各棟の修繕積立金の取崩し
- 3、 前条第5号の建替え決議及び第6号の団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付す旨の決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。
- 4、 マンション敷地売却決議は、第1項にかかわらず、その棟の区分所有者総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の5分の4以上で行う。
- 5、 前4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、出席区分所有者とみなす。
- 6、 前条第1号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承認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。
- 7、 区分所有法第58条（使用禁止の請求）第1項、第59条（区分所有権の競売の請求）第1項又は第60条（占有者に対する引渡し請求）第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対して、弁明する機会をあたえなければならない。
- 8、 棟総会においては、第69条第1項によりあらかじめ通知した事項についてののみ、決議することができる。

（議事録の作成・保管等）

第74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、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。
- 3、 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
- 4、 理事長は、議事録を保管し、その棟の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、議事録の閲覧をさせなければならない。

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、 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。

（書面による決議）

第 75 条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

- 2、 規約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は、その区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。
- 3、 規約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の書面による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。
- 4、 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。
- 5、 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

（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恐れがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

（暴力団、不良入居者の排除責任）

第 77 条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害される恐れのある者又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはならないとともに、自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 1) 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。
- 2) 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
- 3) 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
- 4) 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者、管理者、出入り者等に迷惑、不安感、不

快感等を与える行為。

- 2、 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明した時又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃貸契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなければならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
- 3、 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反した時は、当該区分所有者等はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 4、 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該棟の棟総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
- 5、 前項の決議は、当該棟の区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
- 6、 第4項に基づき、訴えを提起する場合、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 7、 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。

第 9 章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

第 78 条 団地建物所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、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経てその団地建物所有者等に対し、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、 団地建物所有者は、その同居人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同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3、 団地建物所有者等が、本規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土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、次の措置を講ずることができる。

- 1) 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
- 2) 土地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること
- 4、 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5、 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第29条に定める費用に充当する。
- 6、 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第45条第2項から第4項までの規定を準用する。ただし、プライバシーの問題に配慮し、氏名を直接公表することは避けるものとする。

(合意管轄裁判所)

第79条 この規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続きについては、対象物件所在地を管轄する地方（簡易）裁判所をもって、管轄裁判所とする。

- 2、 第72条第2号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(近隣住民との協定の遵守)

第80条 団地建物所有者は、管理組合が近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(細則)

第81条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第82条 規約及び使用細則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、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

第83条 この規約を証するため、本規約が承認された総会開催時の理事長が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2、 規約原本は理事長が管理責任者として、管理事務所内に保管し、団地建物所有者または利害関係者の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。

- 3、 規約原本の内容が、団地総会決議又は棟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団地総会又は棟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、 団地建物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団地総会又は棟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、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

（防災委員会）

第 8 4 条 管理組合は、防災委員会を結成し、消防法所定の防火管理者を選出する。

附 則

（規約の発効）

第 1 条 本規約は、2025年6月1日から効力を生じる。

（改正経過）

第 2 条 旧規約は、1992年4月1日発行

改訂 2013年5月26日

改訂 2014年5月26日

改訂 2015年6月1日

改訂 2017年5月28日

改訂 2018年5月27日

改訂 2020年6月1日

改訂 2022年6月1日

改訂 2024年9月29日

（経過措置）

第 3 条 第27条第1項、第29条第2項、第30条及び第30条の2の規定にかかわらず本規約が発効後半年以内に修繕積立金の区分管理を実行する。