

団地管理組合規約集

パーク上尾団地管理組合

目 次

ページ

1 団 地 管 理 組 合 規 約

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)	7
第 6 章	(管理組合)	10
第 7 章	(会 計)	19
第 8 章	(棟 総 会)	20
第 9 章	(雑 則)	25
別 表 第 1		29
別 表 第 2		30
別 表 第 3		32
別 表 第 4		33
別 表 第 5		38
別 紙 第 1		40
別 紙 第 2		40

2	使用細則	41
3	ペット飼育細則	45
4	集会室使用細則	51
5	専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則	53
6	パーク上尾団地専用庭使用細則	59
7	フローリング等施工細則	61
8	駐車場使用細則	67
9	駐車場使用契約書	71
10	駐輪場使用細則【自転車】	73
11	バイク専用駐輪場使用細則・契約書	75
12	長期修繕計画業務に関する規則	79
13	会計処理細則	83
14	監事監査細則	89
15	防災委員会規約	91
16	組合員・入居者名簿作成・運用・保管細則	97
	・別記様式	

パーク上尾団地管理組合規約

「パーク上尾」（壺番館、式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条第三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 この規約は、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。

一 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。

二 区 分 所 有 者…区分所有権を有する者をいう。

三 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附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。

四 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。）

五 占 有 者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。

六 専 有 部 分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

- 七 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附属物（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。
- 八 土地…団地内の土地をいう。
- 九 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附属施設をいう。
- 十 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。
- 十一 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、使用細則等及び団地総会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、使用細則等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、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

（規約及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 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。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠、窓ガラス及び網戸は、専有部分に含まれないものとする。

3 第 1 項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち棟の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、団地共用部分及び附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有とする。

(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 1 2 条 団地建物所有者は、その専有部分をも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。
- 一 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、宿泊または滞在で、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。）
 - 二 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。）
 - 三 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ち入り、調査を行うことができる。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 1 3 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 1 4 条 団地建物所有者は、別表第 3 に掲げられた各部分（以下本条、第 2 3 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 ルーフバルコニー及び専用庭につ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 第 1 項に定めた専用使用権は専有部分の処分に従うものとする。
- 4 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。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

- 第 1 5 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。
- 一 管理センター、老番館管理員室、管理事務室、管理用倉庫、管理員室、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条第六号の「管理事務」をいう。)を
受託し、又は請け負った者

二 電気室……東京電力株式会社

三 水道・ガス等の共用施設……当該事業者

- 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（駐車場及び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。

（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、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、別紙第1に該当する場合は理事長（第37条に定める理事長をいう。以下同じ。）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出なければならない。

- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請・届出書を理事長に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、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、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立ち、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。
- 6 団地建物所有者は、別に定める「専有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

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、別に使用細則等を定めるものとする。
(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・案内板等が設置されること。
- 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防火水槽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帰属すること。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・プレイロットおよ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 本団地の影響により近隣居住者が電波障害を被る場合は、当該近隣居住者のために建物屋上に電波障害除去のための施設が設置され当該近隣居住者がこれを無償使用すること。また、当該施設の維持管理等のため、管理者の承認を得て当該関係者が当該土地および建物内に立ち入ることをあらかじめ承認するものとする。なお、本団地土地内に設置された当該施設の維持管理費は、団地建物所有者の負担とすること。
- ⑧ 各住戸に附属するアルコープ、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および設置する等、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建物所有者が負担すること。
- ⑨ 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等が設置されており、当該場所をそれ以外の用途に供してはならない

こと。

⑩ 電気室については、本物件建物の存する限り東京電力株式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およ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。

⑪ 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。但し、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、この規約及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及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則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。

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。

但し、11階専有部分に設置の自動火災報知設備の感知器は、管理組合の責任と負担において管理する。

(土地及び共用部分等の管理)

第 23 条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。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。

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ときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 2 4 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 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 2 5 条 前 3 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、他の団地建物所有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 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。又、立入箇所には損害が生じた場合には、その損害を賠償しなければならない。

(損害保険)

第 2 6 条 団地建物所有者は、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 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 2 7 条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各団地建物所有者の専有面積割合に応じて別表第 4 の金額を負担する。

但し、理事に就任できない外部オーナーは、一律月額 2,000 円を別

途追加徴収する。

なお、理事等に就任し、その期間、出席率が70%以上の場合はこの限りではない。

- 3 団地建物所有者が管理費等を滞納した場合、管理組合は団地建物所有者の承諾を得て、占有者に管理費等の支払の請求ができる。この場合において、管理組合が団地建物所有者にその承諾を求めたときは、団地建物所有者はそれに応じなければならない。

(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、団地建物所有者の包括承継人及び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管理に要する経費に充てる。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用施設の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に必要な費用
- 十一 防災に関わる費用
- 十二 管理組合の運営に必要な費用
- 十三 その他土地及び共用部分等の通常管理に必要な費用

(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修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、土地及び共用部分等の、次の各号に掲げる特別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。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 土地及び共用部分等の変更
 - 四 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な事項の調査
 - 五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な管理及び棟の共用部分に関し、各棟の区分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がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、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修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

3 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

4 修繕積立金については、管理費と区分して各番館ごとに経理しなければならない。

（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、直ちに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。

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。

- 一 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
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 四 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に関する業務
- 五 宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
- 六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 七 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
- 八 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
- 九 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び使用料の収納、保管、運用、支払い等に関する業務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
- 十六 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る残余財産の清算
- 十七 管理組合の業務に関する書類、情報の整理及び管理等
- 十八 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36条 管理組合は、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。

- 一 理事長 1名
 - 二 副理事長 5名以上
- 但し、理事長代行1名、番館担当理事3名（各番館より1

名)、会計担当理事1名、長期修繕計画担当理事1名を含む。

三 理 事 25名以上

(理事長、副理事長を含む。以下同じ)

壱番館 11名以上

弐番館 11名以上

参番館 3名以上

四 監 事 2名

- 2 理事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から輪番、推薦及び立候補により区分所有法に定める集会(以下「団地総会」という。)で選任する。
- 3 理事候補者のうち3名は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から自治会で選出するものとする。
- 4 前項にかかわらず、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 監事は、組合員、組合員の配偶者及び一親等内の親族の中から、区分所有法に定める集会(以下「団地総会」という。)で選任する。
- 6 理事長、副理事長は、理事の互選により選任する。ただし、原則として理事の任務を1年以上経験した者とする。

(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は毎年改選する。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年を越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年を越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、団地総会による欠員理事の補充をせず、他の理事が職務を兼ねることができる。
 - 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、その理事及び監事はその地位を失う。

(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。
- 2 理事及び監事は、団地総会の決議に基づき、理事及び監事としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(理事長)

第 4 0 条 理事長は、管理組合を代表し、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 規約、使用細則等又は団地総会若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
 - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。
- 3 理事長は、管理者として、理事会の決議に基づき、その職務に関し、組合員のために訴訟その他の裁判手続をとることができる。
- 4 理事長は前項により裁判手続をとったときは、遅滞なく各組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 4 5 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。
- 5 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。
- 6 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。

(理事長代行)

第 4 1 条 理事長代行は、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。

(理事)

第 4 2 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 会計担当理事は、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の出納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第 4 3 条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

- 2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

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 2 ヶ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、少なくとも会議を開く日の 1 週間前（会議の目的が区分所有法第 6 9 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 ヶ月前）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 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は第 4 8 条第 3 項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。

3 第 1 項の通知は、組合員が理事長に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは組合員の専有部分が所在する場所に発するものとする。

4 第 1 項の通知は、建物内に住所を有する組合員及び前項の通知を受けるべき場所を通知し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。この場合には、同項の通知は、その掲示をしたときに到達したものとみなす。

5 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 4 9 条第 3 項第一号、第二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。

6 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。

7 会議の目的が一括建替え決議であるときは、第 5 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。

一 建替えを必要とする理由

二 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

三 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

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

8 一括建替え決議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。

9 第 4 7 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。

10 第1項（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。

11 団地総会は、組合員全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

（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 前項の場合、団地総会を招集する者は、招集の通知を発した後、遅滞なく団地総会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の掲示板に掲示しなければならない。

4 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個の議決権を有する。

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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。
- 6 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 4 9 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。
 - 一 規約の制定、変更又は廃止（第 7 2 条第一号の場合を除く。）
 - 二 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を除く。）
 - 三 団地管理組合法人設立の同意
 - 四 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 4 8 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 4 8 条第 1 項にかかわらず、当該団地内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、出席組合員とみなす。
- 9 第3項第一号において、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項第二号において、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。

（議決事項）

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。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第72条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成・変更
- 六 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の実施
- 七 第30条第1項に定める特別の管理の実施（第72条第三号及び第四号の場合を除く。）並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- 八 第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための修繕積立金の取崩し
- 九 修繕積立金の保管及び運用方法
- 十 第23条第2項に定める管理の実施
- 十一 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十二 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十三 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方法
- 十四 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十五 第63条第1項に定める管理費剰余金の処分
- 十六 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 5 1 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 5 2 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 5 3 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 5 4 条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事2名以上が理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。

3 理事会の招集手続については、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。

(理事会の会議及び議事)

第 5 5 条 理事会の会議は、8 名以上の理事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 議事録については、第 5 1 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。

ただし、第 5 1 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 5 6 条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更（第 7 2 条第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の団地総会提出議案
- 五 第 1 7 条に定める承認又は不承認
- 六 第 7 8 条に定める勧告又は指示等
- 七 団地総会から付託された事項

（専門委員会）

第 5 7 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させることができる。

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 5 8 条 管理組合の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 3 1 日までとする。

（管理組合の収入及び支出）

第 5 9 条 管理組合の会計における収入は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料によるものとし、その支出は第 2 9 条から第 3 1 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 6 0 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 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出については、前年度の収支予算を基準に理事会で審議し暫定的に執行し、通常総会の承認を得る。

（会計報告）

第 6 1 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 6 2 条 管理組合は、第 2 7 条に定める管理費等及び第 3 1 条に定める使用料について、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 6 4 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 組合員が前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、その未払金額について、年利 1 4 % (年 3 6 5 日の日割計算による) の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。

4 第 2 項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第 2 9 条に定める費用に充当する。

5 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 6 3 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 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て、組合員に対して第 2 7 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 6 4 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 6 5 条 管理組合は、第 3 0 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 6 6 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。

(消滅時の財産の清算)

第 6 7 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 1 0 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 6 8 条 棟総会は、区分所有法第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、理事長又はその棟の区分所有者で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。

3 棟総会の議長は、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 6 9 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（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、当該棟の各区分所有者に通知を発しなければならない。

2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は第71条第3項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。

3 第1項の通知は、区分所有者が棟総会を招集する者に対して通知を受けべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の専有部分が所在する場所に発するものとする。

4 第1項の通知は、建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けべき場所を通知し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。この場合には、同項の通知は、その掲示をしたときに到達したものとみなす。

5 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。

- 一 建替えを必要とする理由
- 二 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
- 三 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

四 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額のうち、団地総会決議により、当該棟について、割り当てられた金額

- 6 建替え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ヶ月前までに、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、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 8 第1項にかかわらず、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（会議の目的が建替え決議であるときを除く。）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。
- 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、これらの共有者をあ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、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、又は同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者又は区分所有者が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。
 - 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72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。

- 一 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
- 二 区分所有法第57条第2項、第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起及びこれらの訴えを提起すべき者の選任（第77条第4項に定める専有部分の使用禁止の請求を含む）
- 三 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
- 四 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
- 五 区分所有法第62条第1項の場合の建替え
- 六 区分所有法第69条第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73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71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、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。
 - 一 区分所有法第57条第2項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
 - 二 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
 - 三 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
 - 3 前条第五号の建替え決議及び第六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る旨の決議は、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 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、出席区分所有者とみなす。
 - 5 前条第一号において、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。
 - 6 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。
 - 7 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

についてのみ、決議することができる。

(議事録の作成・保管等)

第 7 4 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。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 7 5 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 7 6 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 5 7 条から第 6 0 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 7 7 条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれが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。

- 一 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。
 - 二 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。
 - 三 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。
 - 四 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とき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借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ときは、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 7 8 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、この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。

一 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

二 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条第二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 団地建物所有者等は、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 規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

- 2 規約、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 8 3 条 本規約 1 通と本規約承認の団地総会議事録 1 通とを編綴したものを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、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、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、平成 1 8 年 5 月 2 8 日から効力を生じる。

改定 平成 2 6 年 5 月 2 6 日

改定 平成 2 7 年 6 月 1 日

改定 平成 2 9 年 5 月 2 9 日

改定 平成 3 0 年 5 月 2 8 日

(改正経過)

第 2 条 旧規約は、平成 4 年 4 月 1 日発効。

(経過措置)

第 3 条 第 3 8 条第 1 項の規定にかかわらず、平成 1 8 年 5 月に選任される役員の半数の任期は、その就任後の会計年度に関する通常総

会の終結時に満了するものとする。