

シーボニアマンション  
団地管理規約  
使用細則  
実施細則

シーボニアマンション団地管理組合

2018年(平成30年)6月30日改正版

シーボニアマンション

団地管理規約

——— 目 次 ———

第 1 章	総 則	1
第 2 章	専有部分等の範囲	2
第 3 章	共用部分等の共有	2
第 4 章	用 法	3
第 5 章	管 理	4
	第 1 節 総 則	4
	第 2 節 費用の負担	5
第 6 章	管 理 組 合	6
	第 1 節 組 合 員	6
	第 2 節 管理組合の業務	6
	第 3 節 役 員	7
	第 4 節 団 地 総 会	9
	第 5 節 理 事 会	11
第 7 章	会 計	12
第 8 章	棟 総 会	14
第 9 章	雑 則	16
附 則		17

——— 細 則 目 次 ———

使 用 細 則	①
実 施 細 則	⑤

# シーボニアマンション団地管理規約

平成3年4月1日

最終改正:平成30年6月30日

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、シーボニアマンション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 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 四 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 五 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 六 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 七 専用使用権 敷地、建物の共用部分及び付属設備の一部について、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。
- 八 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地、建物の共用部分及び付属施設の部分をいう。
- 九 団地総会 区分所有法第65条の集会をいう。
- 十 棟総会 区分所有法第3条の集会をいう。

### (規約の遵守義務)

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、この規約及び使用細則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及び使用細則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に記載された敷地、建物及び付属施設（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、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、対象物件の使用法につき、団地建物所有者がこの規約の基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6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シーボニアマンション団地管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を三浦市三崎町小網代字鷺野1286番地60所在 管理事務所(家屋番号1286番60の巻)内に置く。
- 3 管理組合の義務、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(以下「住戸部分」という。)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、つぎのとおりとする。
  - 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 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 3 第1項又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 共用部分等の共有

(共有)

第9条 対象物件のうち、敷地及び建物の共用部分は各棟毎の区分所有者の共有とし、付属施設は団地建物所有者の共有又は共同使用とする。

(共有持分)

第10条 各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。

- 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 団地建物所有者は、敷地、建物の共有部分及び付属施設（以下「共用部分等」という。）の分割を請求することはできない。
- 2 団地建物所有者は、専有部分と共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、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、リゾートマンションとして使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 団地建物所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届け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。

(共用部分等の用途)

- 第13条 団地建物所有者は、共用部分等をそれぞれの通常の用途に従って使用しなければならない。

(バルコニーの専用使用权)

- 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、窓ガラス及び1階に面する庭（以下この条、第19条及び別表第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、専用使用权を有することを承認する。
- 2 1階に面する庭については、1階住戸部分の所有者全員の共有とし、各住戸部分の前面の庭部分につき、各々が専用使用权を有する。
- 3 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けたものは、その団地建物所有者が専用使用权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(共用部分等の第三者の使用)

- 第15条 団地建物所有者は、次に掲げる共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者が使用することを承認する。
- 一 管理事務室、管理用倉庫、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 XXXXXXXXXX
  - 三 ガスガバナー XXXXXXXXXX
- 2 前項に掲げるもののほか、団地建物所有者は、管理組合が団地総会の決議を経て、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を承認する。

(使用細則)

- 第16条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

- 第17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は、この規約及び使用細則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。

(暴力団員の排除)

- 第17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、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。
- 三 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

(団地建物所有者の責務)

- 第18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。

(共用部分等の管理)

- 第19条 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もの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有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。
- 3 団地建物所有者は、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、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ときは、この限りでない。
- 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団地建物所有者が負担する。

- 5 理事長は、災害等の緊急時においては、団地総会又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。

(窓ガラス等の改良)

- 第19条の2 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つて、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、管理組合が前項の工事を速やかに実施できない場合には、あらかじめ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。

(必要箇所への立入り)

- 第20条 前2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21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(第30条に定める理事長をいう。)は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領を行う。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

- 第22条 団地建物所有者は、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 修繕積立費
- 2 管理費及び修繕積立費の額については、団地建物所有者の専有部分の床面積に応じて算出するものとする。
  - 3 専有部分を共有する者は、当該専有部分に係る管理費等について連帯して負担する。

(承継人に対する債権の行使)

- 第23条 管理組合が管理費等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。

(管理費)

第24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。

- 一 管理人人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備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、消毒費及び塵芥処理費
- 八 管理委託費
- 九 その他共用部分等の通常の管理に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用

(修繕積立金)

第25条 管理組合は、修繕積立金を積み立てるものとする。

- 2 修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要す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な事由により必要となる修繕
  - 三 共用部分等の変更又は処分
  - 四 その他共有部分等の管理に関し、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、修繕積立費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、各号毎に、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第26条 組合員の資格は、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27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28条 管理組合は次の各号掲げる業務を行う。

- 一 管理組合が管理する共用部分等（以下本条及び第43条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及び塵芥処理
- 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 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
- 五 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
- 六 共用部分等の変更、処分及び運営
- 七 修繕積立金の収納、保管、運用、支出等に関する業務
- 八 官公署、又は外部団体等との渉外業務
- 九 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十 防災に関する業務
- 十一 広報及び連絡業務
- 十二 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為に必要な業務

(業務の委託)

第29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（マンションの管理の適正化の推進に関する法律 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。

第3節 役 員

(役 員)

第30条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長
  - 二 副理事長 3名
  - 三 会計担当理事 2名以上4名以内
  - 四 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。） 10名以上30名以内とする。
  - 五 監事 2名以上4名以内
- 2 理事及び監事は、総会で選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については実施細則で定める。

(役員任期)

第31条 役員任期は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年とする。ただし、再任をさまたげない。

- 2 補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 任期の満了又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 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。

(役員)の誠実義務等)

第32条 役員は、法令、規約及び使用細則その他細則（以下「使用細則等」と言う。）並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと報酬を受けることができる。

(理事長)

第33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、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執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。

(副理事長)

第34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。

(理事)

第35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、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第36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、いつでも、理事及び第33条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及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 監事は、理事会に出席し、必要があると認めるときは、意見を述べなければならない。
- 5 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若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。

- 6 監事は、前項に規定する場合において、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。
- 7 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37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し、区分所有法に定める集会とする。
- 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。
- 5 団地総会の議長は、理事長が務める。

##### (招集手続)

第38条 団地総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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、対象物件内の住戸部分の所在宛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42条第3項第一号、又は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40条第2項の場合には、理事長は遅滞なく、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。
- 5 第1項にかかわらず、緊急を要する場合においては、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39条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第41条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合において、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2項により招集された臨時総会においては、第37条第5項にかかわらず、議長は、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、組合員のなかから選任する。

##### (出席資格)

第40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書面で通知しなければならない。

(議決権)

- 第41条 組合員の議決権は、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以上の組合員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、あわせて一人の組合員とみなす。
  - 3 前項により一人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書面で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、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員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42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し、可否同数の場合においては、議長の決するところによる。
  - 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 規約の変更(第63条第1項第一号の場合は除く。)
    - 二 共用部分等の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)又は処分
  - 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3項第一号において、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3項第二号において、共用部分等の変更又は処分が、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。
  - 7 団地総会においては、第38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43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 管理費等の額（第55条の「必要な金額の負担」を含む）及び賦課徴収方法
  - 四 規約の変更（第63条第1項第一号の場合を除く。）及び使用細則等の制定又は変更
  - 五 長期修繕計画の作成又は変更
  - 六 第25条第2項に定める特別の管理の実施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
  - 七 第19条2項に定める管理の実施
  - 八 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
  - 九 組合管理部分に関する管理業務委託契約の締結
  - 十 その他管理組合の業務に関する重要事項
- 2 第63条各号に掲げる事項については、団地総会で決議することができない。

（団地総会の決議に代わる書面による合意）

第44条 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、組合員4分の3以上の書面による合意があるときは、団地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45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名の総会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長は、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。
- 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5節 理事会

（理事会）

第46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。
  - 一 規約若しくは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
  - 二 理事の職務の執行の監督
  - 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。

（招集）

第47条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て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 前項の規定による請求があった日から10日以内に、その請求があった日から20日以

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には、その請求をした理事は、理事会を招集することができる。

- 4 理事会の招集手続については、第38条（第3項及び第4項を除く。）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48条 理事会の会議は、理事の3分の1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 理事に事故があり、理事会に出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り、これを代理出席させることができる。
- 3 次条第1項第五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 前2項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。
- 5 議事録については、第45条の規定を準用する。

（議決事項）

第49条 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。

- 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（第63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19条及び19条の2に定める承認又は不承認
  - 六 第52条第3項に定める承認又は不承認
  - 七 第54条第4項に定める未納の管理費等の請求に関する訴訟その他法的措置の進行
  - 八 第67条に定める勧告又は指示等
  - 九 団地総会から付託された事項
  - 十 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等
- 2 第43条の規定にかかわらず、理事会は、前項第十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。

## 第7章 会 計

（会計年度）

第50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51条 管理組合の会計における収入は、第22条に定める管理費等によるものとし、その支出は第24条及び第25条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第52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には、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50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経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
    - 一 第24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
    - 二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、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49条第1項第十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。

(会計報告)

- 第53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54条 管理組合は、第22条に定める管理費等について、組合員が各自指定する預金口座から毎月自動振替の方法により受け入れることとし、当月分は当月の末日までに一括して徴収する。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14%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 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
  - 4 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進行することができる。
  - 5 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24条に定める費用に充当する。
  - 6 組合員は、納付した管理費等について、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55条 収支決算の結果、管理費にその余剰を生じた場合、その余剰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あつては、管理組合は組合員に対して第22条第2項に定める管理費等の負担割合に応じて、そのつど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56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57条 管理組合は、第25条第2項に定める業務を行な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58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つたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、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28条第三号の長期修繕計画書を保管し、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つたときは、これらを開覧させなければならない。この場合において、開覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

- 3 理事長は、第45条第3項（第48条第4項において準用される場合を含む。）、本条第1項及び第2項、第66条第4項並びに第71条第2項の規定により開覧の対象とされる管理組合の財務・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。

## 第8章 棟総会

(棟総会)

第59条 棟総会は、シーボニアマンション団地内の各棟毎に、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62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 棟総会は、棟総会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

(招集手続)

第60条 棟総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前までに、会議の日時、場所、会議の目的たる事項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 前項の通知は、組合員が届出をした宛先に発するものとする。



- 3 棟総会を招集するものは、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に提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は、棟総会を招集する者は、当該棟の区分所有者の5分の1以上及び第62条第1項に定める議決権の5分の1以上にあたる区分所有者の同意を得て、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61条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものは、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62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催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、その区分所有者と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、他の当該棟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63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
  - 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
  - 三 建物の一部が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
  - 四 区分所有法第62条第1項の場合の建替え

(棟総会の議事)

- 第64条 棟総会の議事は、当該棟の区分所有者の4分の3以上及び議決権の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、当該棟の区分所有者及び議決権の各過半数で決する。
    - 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共用部分の復

旧

- 3 前条第四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以上及び議決権総数の5分の4以上で行なう。
- 4 前条第一号において、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。

(棟総会の決議に代わる書面による合意)

第65条 第63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5分の4以上の書面による合意があるときは、棟総会の決議があったものとみなす。

(議事録の作成)

第66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、前項の手続き終了後速やかに、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、議事録及び前条の書面を保管し、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、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。

(義務違反者に対する措置)

第66条の2 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。

## 第9章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第67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区分所有者に対し、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若しくは団地建物所有者以外の第三者が共用部分等において不法行為を行ったときには、理

理事長は、理事会の決議を経て、その差止め又は排除のための必要な措置をとることができる。

(合意管轄裁判所)

第68条 この規約に関する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横浜地方裁判所横須賀支部又は横須賀簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。  
2 第63条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(市及び近隣住民との協定の遵守)

第69条 団地建物所有者は、管理組合が三浦市又は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。

(規約外事項)

第70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)

第71条 この規約を証するため、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数4分の3以上を有する者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、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 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。

## 附 則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成3年4月1日から効力を発する。従前の規約は前同日失効する。

(管理組合の成立)

第2条 管理組合は、平成2年3月23日に成立したものとする。

(初代役員)

第3条 第30条にかかわらず理事 名、監事 名とし、理事長、副理事長  
会計担当理事、理事及び監事の氏名は別紙のとおりとする。

2 前項の役員の任期は、第31条第1項にかかわらず平成3年3月31日までとする。

(管理費)

第4条 各団地建物所有者の負担する管理費は、総会においてその額が決定されるまでは、各団地建物所有者と ██████████ との間の従前の管理規約により算出された金額とする。

(駐車場使用契約)

第5条 この規約の効力が発生する日以前に区分所有者が ██████████ との間で締結した

駐車場使用契約は、従前通りとする。

附 則（平成11年6月12日改正）

第22条3項、第43条3号及び第54条1項の改正規約は、平成11年6月13日より発効する。

附 則（平成14年6月8日改正）

第19条2項、第28条1項3号、第30条1項4号、第43条1項5号及び7号、第48条2項、第49条3号並びに第66条の2の改正規約は、平成14年6月8日より発効する。

附 則（平成21年6月27日改正）

第54条第1項の改正規約は、平成22年4月1日より発効する。

附 則（平成25年6月22日改正）

第37条第3項、第54条第2項、第3項、第4項及び第5項の改正規約は、平成25年7月1日より発効する。

附 則（平成29年6月24日改正）

第17条の2、第19条第3項、第4項、第5項及び第19条の2並びに第20条第1項、第4項及び第29条並びに第30条3号、5号及び第36条第2項、第4項乃至第7項並びに第45条第4項、第46条第2項及び第47条第3項並びに第48条第3項、第4項及び第49条第5号、第6号、第7号、第10号並びに第2項及び第52条第3項乃至第5項並びに第54条第3項及び第58条第2項、第3項並びに第68条第1項、第2項の改正規約は、平成29年7月1日より発効する。

附 則（平成30年6月30日改正）

第17条及び第30条の改正規約は、平成30年6月30日より発効する。



別表第2. (第8条関係)

## 共用部分の範囲

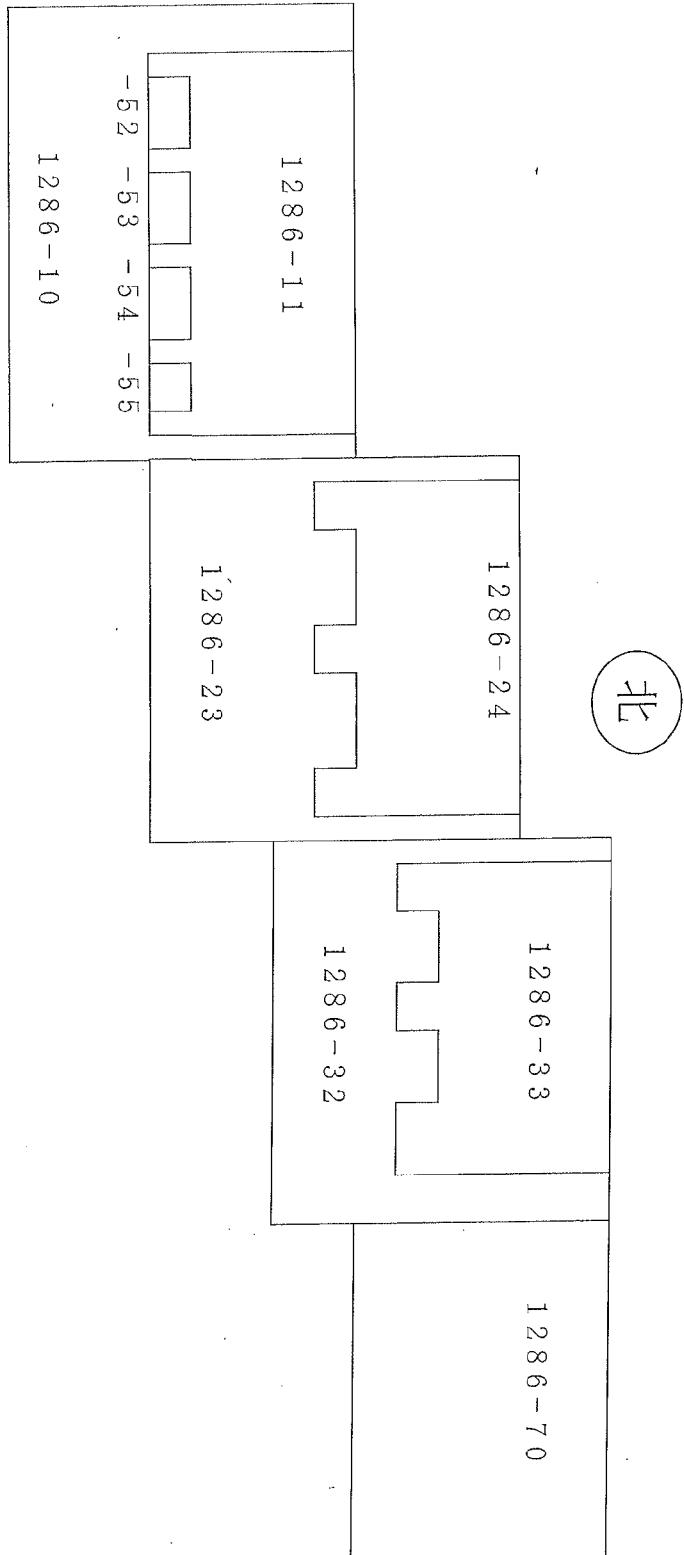
1. 玄関ホール、廊下、階段、屋上、エレベーター室、電気室、パイプスペース、内外壁、界壁、床スラブ、柱、基礎部分、塔屋、バルコニー等専有部分属さない「建物の部分」
2. エレベーター設備、電気施設、給排水衛生設備、プロパンガス配管設備、避雷設備、集合郵便受箱、消火栓、配線配管等専有部分に属さない「建物の付属物」

別表第3. (第14条関係)

## バルコニー等の専用使用権

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓ガラス	1階に面する庭
1. 位置	各住戸に接する バルコニー	各住戸に付属する 玄関扉、窓枠、 窓ガラス	各棟1階の前面 (北側)
2. 専用使用 権者	各住戸の区分 所有者	同 左	前面の庭部分に対応する 1階専有部分の区分所有 者

(敷地区)



# 使用細則

平成3年4月1日

最終改正:平成30年6月30日

## (前文)

シーボニアマンション団地管理規約（以下「管理規約」という。）第16条に基づき、区分所有者及び使用者（以下「区分所有者等」という。）の共同の利益を守り快適な生活を維持するため、次の通り本マンションの使用細則を定める。

## 第1条（専有部分および専用使用部分の使用）

各区分所有者等は、専有部分および専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

1. 専らリゾートマンションとしての用途以外の用に供すること。
2. 建物構造上不可欠な壁、柱等に影響をおよぼす穿孔、切欠その他共用部分に影響をおよぼす変更をすること。
3. 構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
4. 専用使用部分の外観、形状を変更すること。
5. 発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、および悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類の持込、保管、製造すること。
6. 他の使用者に迷惑をおよぼす雑音、高音、振動を継続的に発すること。
7. テレビ、ラジオ、ステレオ、カラオケ、ピアノ等の音量を著しくあげること。
8. 小鳥、魚類以外の動物を飼育すること。
9. 体育用具等重量物を室内に投てき、落下させたり、居室内で跳びはねる運動等をする事。
10. バルコニー及び1階の専用庭にサンルーム、物置その他工作物等を構築または設置し、または、土砂を搬入すること。
11. 窓、バルコニー等から物を投げ捨てること。
12. バルコニーの手摺に洗濯物等を干し、美観をそこなう行為。
13. 窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込んだり、装飾したり、その他現在の使用を変えること
14. その他、他の使用者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

## 第2条（共用部分等の使用）

各区分所有者等は、敷地、建物の共用部分及び付属施設（以下「共用部分等」という）を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

1. 電気室、ポンプ室その他立入禁止場所および危険な場所へ立入ること。
2. 屋上の物干し場以外の場所に立入ること。



3. 共用部分等に無断で看板、広告、標識等の工作物の構築や設置をすること
4. 共用部分等に、破損、落書、または物品や塵芥等を放置すること。
5. 駐車場に不法駐車をすること。また玄関出口や廊下等に單車、自転車等を放置すること。
6. エントランスホール、エレベーター内、階段、廊下等を子供の遊び場とすること。
7. 冷暖房用屋外機（ユニット）を指定の場所以外の壁面に取付けまたは吊下げること、および共用部分等への設置。
8. 廊下、階段に於いて騒音等を発すること。
9. その他、他の使用者に不快感、迷惑、危害をおよぼす行為をすること。

### 第3条 （ゴミの分別処理）

各区分所有者等は、ゴミの区分（一般ごみ、埋立ごみ、有価物、粗大ごみ）および収集日等については清掃局等の指示事項に基づき各自協力し、収集日時、搬出方法は厳守しなければならない。

1. 台所の残物（食物、果物類など）、生花類等の生ゴミは、充分水気を切って透明ビニール袋に入れ、ヒモで結んで所定の場所へ出すこと。
2. 割れたガラス等危険物は、厚紙か厚袋に入れて「危険」と表示すること。
3. 古新聞、古雑誌はヒモで結んで出すこと。
4. ガラス類、空ビン、空カン、電球、乾電池などは分別して出すこと。
5. 家電製品は買い替えるときは、業者に引き取ってもらい、その他粗大又は廃油・劇薬若しくは危険物等の廃棄物がある場合はあらかじめ市役所に申し出てその指示に従うこと。

### 第4条 （災害防止）

各区分所有者等は、災害防止のため、平素から備えつけ消火器具、避難施設的位置、使用方法を熟知すると共に万一の場合は被害を最小限に止どめるよう各自協力しなければならない。

1. 自然発火、引火爆発の恐れのあるものは持ち込まないこと。
2. 階段、消防隊専用栓、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
3. バルコニーは、開放廊下と同様に緊急時の避難通路ともなるため、物置などは絶対に設置しないこと。
4. 出火発見の場合は、直ちに廊下の非常ベルを押すと共に119番へ出火場所を通報すること。
5. 避難するときは必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。また、万一にそなえて避難方法を調べておくこと。
6. カーテン、ジュータン、人工芝等については防火性のものを使用すること。
7. ガス器具の持ち込みをする場合は、必ずガス会社の点検を受けること。
8. 各戸においては家庭用消火器を備えること。

第5条 (専有部分の修繕等の事前届出)

1. 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、理事長（管理規約第30条に定める理事長を言う。以下同じ。）にその旨を修繕等の着工の10日前までに書面で届出なければならない。
2. 前項の届出書には、団地建物所有者は、新旧の図面、仕様書、及び工程表を添付しなければならない。
3. 理事長は、前2項の規定による届出の内容について、区分所有者の共同の利益を守るために、意見を述べるができる。
4. 第1項の届出から10日経過した後に、団地建物所有者は、届出の範囲内において、専有部分の修繕等を行うことができる。
5. 理事長又はその指定を受けたものは、第3項の意見を述べるために、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。
6. 第1項の届出は、修繕等の工事に係る団地建物所有者のいかなる責任も免除するものではない。

第6条 (通知事項)

各区分所有者等は、次の行為をする場合は事前に管理者に通知しなければならない。

1. 専有部分を第三者に長期に亘り占有させる場合。
2. 売却若しくは、区分所有者を変更する場合。

第7条 (注意事項)

各区分所有者等は、次の事項について注意協力し共同生活を行わなければならない。

1. 正面玄関は施錠しているが、各戸においても必ず施錠またはドアチェーンを装着し、防犯に留意すること。
2. エレベーターは、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。また異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡し、その指示に従うこと。
3. 重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入し、搬出する場合は、あらかじめ管理事務所の管理員に申し出て、その指示に従うこと。
4. 幼児および小学校低学年児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付きそうこと、また危険若しくは他人に迷惑をかける行為をさせないこと。
5. 共用部分内での喫煙は絶対にしないこと。
6. 各戸前廊下の清潔保持については各自協力すること。

7. バルコニー等の排水口にゴミが溜まると、強降雨時に雨水が詰まり専用部分へ浸水して損害を招く原因となることがあるため各自が随時清掃すること。
8. キッチン、洗面室、トイレ等の溢水、洗濯時の給水、排水には充分注意すること。
9. トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。また紙オムツ、オシメ、下着、衛生用品などは絶対に流さないこと。
10. 天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てると排水管の詰まりの原因となるので絶対に流さないこと。
11. 駐車場における自動車の損傷、単車、自転車の盗難については各自注意すること（管理組合の責任はないものとする）。
12. 各共用部分、または専有部分に設置済の火災感知器、および消防設備等を子供のいたずら等による誤報のないよう充分注意すること。
13. バルコニーの洗濯物は目隠しの範囲に干すこと。
14. 外部に面する窓に使用するレースは成る可く白色とすること。
15. 屋上の洗濯機および物干場は清潔に使用すること。

#### 第8条 （その他）

1. 盗難防止および共用施設保全のため、不審な人を見かけたときは声をかけるか、管理員に連絡すること。
2. 来訪者には、インターホンまたはドアチェーンをかけて対応すること。
3. 区分所有者等を訪問した来客が廊下・ホール等の共用部分または付属用品を破損した場合は、その区分所有者等が賠償すること。
4. 各区分所有者は、賠償責任保証付きの保険に加入すること。
5. 火災報知器、防犯設備等の非常器具類をみだりに使用しないこと。
6. 他の区分所有者および近隣住民への注意、批判などは窓口である管理者に申し出てその指示に従うこと。
7. 管理規約の諸規定に基づき組合役員より注意を受けた場合は、その指示に従うこと。

#### 第9条 （ 附 則 ）

本使用細則は管理規約の発効の日から適用する。従前の使用細則は前同日失効する。

#### 附 則 （平成14年6月8日改正）

第5条の改正細則は、平成14年6月8日より発効する。

#### 附 則 （平成30年6月30日改正）

全文見直し、平成30年6月30日より発効する。

# 実 施 細 則

平成 30 年 6 月 30 日

( 前 文 )

シーボニアマンション団地管理規約（以下「管理規約」という。）第 30 条に基づき、次の通り本マンションの実施細則を定める。

## 第 1 条 （役員を選任）

管理規約第 30 条第 4 項の選任方法について、以下のとおり定める。

- 一 組合員の配偶者又は一親等の成人は、理事及び監事になることが出来る。また組合員が法人の場合、その役員も同様とする。
- 二 理事及び監事の各候補者は、理事会において選定し総会で選任する。
- 三 理事会は、選定にあたり必要に応じて調査機関へ選定者の調査依頼が出来る。

附 則

本実施細則は、平成 30 年 6 月 30 日より発効する。