

第8章 組織及び役員

第42条（組合の機関）

1. 総会は組合員に関わる事項（以下全体事項という）を審議決定する機関としておかれるものとします。
2. 総会は組合員全員をもって構成するものとします。
3. 理事会は全体事項を執行する機関としておかれるものとします。

第43条（役員構成）

1. 前条の総会は役員として4名の理事ならびに1名の監事を選出するものとします。
2. 理事は互選により理事長1名、副理事長1名、理事1名及び会計担当理事1名を選出するものとします。

第44条（役員任期）

1. 役員任期は総会から総会までの1年間とします。但し、再任は妨げないものとします。
2. 任期の満了または辞任によって退任する役員は、新たに選任される役員が就任するまで引続きその職務を行うものとします。但し、第35条の組合員の資格を喪失した役員はその喪失と同時に当然退任するものとし、理事会は欠員を速やかに補充しなければならないものとします。
3. 補充または増員により、新たに選任された役員任期は、現任者の残存期間とします。

第45条（役員辞任）

1. 役員が辞任するときは、理事会の承認を得なければならないものとします。

第46条（役員職務）

1. 役員は諸法律・本規約及び総会の議決を遵守し、忠実にその職務を遂行する義務を負うものとします。

第47条（責任）

1. 理事長及び理事会の執行した業務に関する責任は組合員全員が負うものとします。但し、故意または重大な過失による場合についてはこの限りでないものとします。

第 48 条 (理事長)

1. 理事長は組合員全員を代表するものとします。
2. 理事長は理事会を代表するものとします。
3. 理事長は次の各号の業務を執行するものとします。
 - (1) 本規約により、理事長の職務として定められた事項
 - (2) 総会・理事会により理事長の職務として議決された事項
 - (3) 全体事項に関する業務の総括

第 49 条 (理事長の報告義務)

1. 理事長は組合員に対し、年度末に理事会の業務執行に関する報告をしなければならないものとします。

第 50 条 (職務権限の委嘱)

1. 理事長は他の理事に対し、職務の一部を委嘱することができるものとします。

第 51 条 (副理事長及び理事)

1. 副理事長は理事長を補佐し、理事長に事故あるときはその職務を代行するものとします。
2. 理事は理事会の運営に協力すると共に、全体事項に関する具体的業務を担当するものとします。

第 52 条 (監事)

1. 監事は全体事項に関する会計を監査し、その結果を総会に報告するものとします。

第9章 総 会

第53条（総会）

1. 総会は定期総会及び臨時総会とします。
2. 定期総会は毎年1回、6月に招集するものとします。
3. 臨時総会は必要の都度、理事会の議決を得て理事長が招集するものとします。
4. 総会の議長は理事長が務めるものとします。

第54条（出席資格）

1. 総会に出席する資格を有する者は、組合員又は組合員と同居する成年に達した家族及び理事会が必要と認めた者とします。
2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有するものが、会議の目的につき利害関係を有する場合には総会に出席して意見を述べることが出来るものとします。この場合において総会に出席して意見を述べようとするものは、予め理事長にその旨文書にて通知し了承を得なければならないものとします。

第55条（議決権）

1. 区分所有者である組合員は1戸につき1箇の議決権を有するものとします。
2. 区分所有者である組合員は、書面または代理人（組合員に限る）によって議決権を行使することが出来るものとします。
3. 代理人（組合員に限る）が議決権を行使する場合には、代理権を証する書面を開会3日前までに理事長に提出しなければならないものとします。
4. 1戸につき2名以上の区分所有者が存在する場合は、その保有する議決権をその全員が共同で有するものとします。
5. 前項の場合、その議決権を行使する者1名を予め理事長に届け出なければならないものとします。

第56条（招集手続）

1. 理事長は総会開催日の10日前迄に、議案及び日時場所につき組合員に通知しなければならないものとします。
2. 前項の通知はその内容を所定の提示場所に提示することを以てかえることが出来るものとします。
3. 特別な事情により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、第1項の期間を短縮することもできるものとします。

第 57 条 (運営)

1. 総会は、理事会が運営します。

第 58 条 (議決事項の事前通知)

1. 総会においては、第 56 条によりあらかじめ通知した事項についてのみ議決することが出来るものとします。但し、理事会が緊急と認めた場合については、この限りではないものとします。

第 59 条 (成立)

1. 総会は総議決権数の過半数（委任状を含む）の出席を以て成立します。

第 60 条 (組合員の総会招集権)

1. 組合員総数の 5 分の 1 以上及び総議決権の 5 分の 1 以上から、会議の目的を示して請求があったときは、理事長は理事会の議決を要せずに、4 週間以内に臨時総会を開催しなければならないものとします。但し、請求者から格別の申し出がない限り理事長は第 65 条の文書総会をもって臨時総会に代えることが出来るものとします。
2. 前項前段の場合、出席議決権数の過半数で選任した組合員の 1 人が議長を務めるものとします。

第 61 条 (議決方法)

1. 総会の議事は次項に掲げる場合を除き出席議決権数の過半数を以て決するものとします。但し可否同数の場合は、議長の決するところによります。
2. 共用部分の変更（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）の場合は組合員総数及び総議決権の 4 分の 3 以上（委任状を含む）の合意を要し、又本規約の改廃は組合員総数及び総議決権の過半数の合意により決するものとします。
3. 前項において共用部分の変更が専有部分及び専用使用部分の使用に特別な影響をおよぼすときは、その専有部分の所有者及び専用使用者の承諾を得なければならないものとします。

第 62 条 (議決承認事項)

1. 次の各号に掲げる事項については、総会の議決承認を要するものとします。
 - (1) 管理費・修理積立金・組合費の収支決算、ならびに業務報告の承認
 - (2) 年度予算・事業計画及び活動方針の決定や変更
 - (3) 本規約その他規則等の改廃
 - (4) 役員を選任及び解任
 - (5) 共用部分の変更処分ならびに大規模な修繕に係る決定
 - (6) 役員報酬の決定及び変更
 - (7) 管理部分の管理業務委託契約締結に関する決定や変更
 - (8) その他組合員の共同の利益に係わる基本的な重要事項として理事会が認めた事項の決定及び変更

第 63 条 (議事録の作成・保管)

1. 総会の議事は議事録に記録し、理事長が保管するものとします。
2. 議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び出席理事がこれに署名押印しなければならないものとします。
3. 理事長は、組合員より請求があったときは、議事録を閲覧させなければならないものとします。

第 64 条 (議決事項の承継)

1. 総会において議決した事項については、組合員の承継人に対しても効力を生ずるものとします。

第 65 条 (総会の議決に代る書面による合意)

1. 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組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなします。

第10章 理事会

第66条 (構成)

1. 理事会は、総会で選出される4名の理事ならびに1名の監事を以て構成するものとします。

第67条 (招集)

1. 理事会は必要の都度、理事長が招集しその議長を務めるものとします。

第68条 (定足数ならびに議決の方法)

1. 理事会は理事ならびに監事の過半数の出席により成立し、議事は出席者の過半数で決するものとします。

第69条 (議事録)

1. 理事会の議事については、議事録を作成し議長及び出席理事1名がこれに署名押印しなければならないものとします。
2. 理事会の議事録は、理事長が保管するものとします。
3. 理事長は組合員から請求があったときは、議事録を閲覧させなければならないものとします。

第70条 (決定事項の承継)

1. 理事会において決定した事項については、組合員の承継人に対しても効果を生ずるものとします。

第71条 (業務)

1. 本規約に別に定めるものゝほか、次に掲げる事項は理事会の業務とします。
 - (1) 管理費・修理積立金・組合費・使用料等の収支決算案、事業計画案及び予算案の作成
 - (2) 総会の議案の決定
 - (3) 総会の運営
 - (4) 全体事項に関する差止め請求及び勧告
 - (5) 管理部分に対する火災保険及び損害保険の付保ならびにその証券の保管
 - (6) その他理事会が必要と認めた事項の審議決定

第 11 章 会 計

第 72 条 (会計年度)

1. 会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとします。

第 73 条 (会計報告)

1. 理事会は会計に関し、前会計年度収支決算案を作成したうえ監事の会計監査を得た後、これを総会に報告し承認を得なければならないものとします。

第 74 条 (予算案の作成)

1. 理事会は会計に関し、新会計年度の予算案を作成しこれを定期総会に諮り、その承認を得なければならないものとします。

第 75 条 (会計帳簿)

1. 理事会は会計帳簿を作成し、組合員から請求があったときは閲覧させなければならないものとします。

第 12 章 補 則

第 76 条 (規則の承継)

1. 本規約は区分所有者の特定承継人及び包括承継人に承継されるものとします。
2. 前項の場合、区分所有者は本規約の遵守を徹底させなければならないものとします。

第 77 条 (規約違反の提訴)

1. 区分所有者は、法律及び本規約に定める事項に違背する区分所有者やその特定承継人又は包括承継人もしくは建物専有部分の占有者に対して、違背行為の是正や停止若しくは排除の要求・その損害の賠償を裁判所に提訴することが出来ます。
2. 前項の提訴による管轄裁判所は「八景坂マンション」所在地所轄裁判所とします。

第 78 条 (規約条項)

1. 本規約に定めのない事項については、法律及びその他の法令の定めるところに従うものとします。
2. 本規約・法律及びその他の法令のいずれにも定めのない事項については、総会の議決により決することが出来るものとします。

本規約は平成8年における「八景坂マンション」管理組合臨時総会の決議を以って設定され発効するものとします。

第13章 用法に関する補則

第79条 〔民泊等の禁止〕

1. 区分所有者は、その専有部分を以下の用途に使用してはならない。
 - (1) シェアハウス（賃貸借契約等により1住戸に3世帯を超える世帯が居住する使用形態をいい、企業・団体・学校等の寮、寄宿舎としての使用を含む）
 - (2) 短期賃貸住宅（ウィークリーマンション、マンスリーマンション等、不特定の者と短期間の賃貸借契約を繰り返すもの）
 - (3) グループホーム（社会福祉法人や介護サービス事業者等の支援を受けながら、共同で暮らすもの）
 - (4) 休憩・宿泊施設（民泊など、対価を得て専有部分を休憩や宿泊に使用させるもの）
2. 前項各号に定める用途の使用者を募集するために、一切の広告及びウェブサイト等への登録、掲出等手段の如何を問わずその行為をしてはならない
3. 専有部分の用途について、第1項に抵触する疑いがあるときは理事長またはその指定を受けた者は、必要な範囲内において専有部分に立入り、調査を行うことができる。
この場合において当該専有部分の区分所有者および占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
4. 第1項の規定に関わらず、理事長が特段の事由があると認めた場合には、理事会の決議により一定期間当該用途による使用を許可することができる。

本補則は2018年における「八景坂マンション」管理組合定時総会の決議を以って設定され発効するものとします。

第14章 ペット飼育

第80条 [種類および頭数など]

1. 小型犬および猫は、2頭までとする。
(ここでの小型犬とは体重8kg未満、体高30cm未満)
2. 小鳥(鳩は除く)その他籠や容器の中で飼育され、且つ法律で飼育が認められている小動物は、3匹までとする
3. 室内観賞用の小魚は、飼育容器内に収容可能な数とする。
飼育容器の大きさは、3辺(縦、横、高さ)の合計が150cm以内とする。
4. 身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬、及び聴導犬)については、必要とされる頭数とする。
5. 特定動物(政令で飼育に許可がある動物)は、これを認めない。
前項の定め以外の動物(鳩・猛獣・爬虫類を含む)の飼育は認めない。
6. 販売を目的とした飼育や、金品を伴う預かり飼育は認めない。

第81条 [飼育管理]

1. 「動物の愛護および管理に関する法律」「狂犬病予防法」東京都および大田区の条例に規定する飼育者の義務を遵守すること。
2. ペットの習性の理解、終生飼養、動物に起因する感染性の疾病についての知識の保持と予防については、これに努めなければならない。
3. 自己の所有を明らかにし、室外では係留の義務を果たさなければならない。
特に猫については室内からの脱出防止に努めなければならない。
4. ペットを室外に連れ出す時はリードを短く持ち、近隣住民に不安を与えないように努めなければならない。
5. 糞尿の始末は適切におこない、近隣に不快感を与えないように努めなければならない。
6. 鳴き声の大きさなどにも注意を払い、近隣に不快感を与えないように努めなければならない。
7. ペットが死亡した際は、速やかに適切な機関に措置を依頼し、室内に留めないよう努めなければならない。

第 82 条 〔飼育の停止〕

1. 前項に違反して飼育を続ける者に対しては、自治会決議によりその飼育を停止させることができる。
2. 緊急に停止の必要性がある場合は、自治会長の判断により同等の停止要請をおこなうことができるものとする。

第 83 条 〔賠償責任〕

1. ペットが原因で発生した事故・汚損・破損等は、その飼育者が自己の責任において一切の処理・解決をしなければならない。

第 84 条 〔その他〕

1. 前項に定めのない事項および解釈・運用に疑義が生じた時は、自治会により協議の上、これを定める。

本章は 2019 年における「八景坂マンション」管理組合定時総会の決議を以って設定され発効するものとします。

〔 規約対象物件の表示 〕

1. 敷地 所在地 / 東京都大田区山王3丁目
地番 / 1500番6, 1500番36
地目 / 宅地
地積 / 314.70平方メートル
所有者 / XXXXXXXXXX
2. 建物 所在地 / 東京都大田区山王3丁目
構造 / 鉄筋コンクリート造
規模 / 地下1階付4階建
延床面積 / 822.32平方メートル
種類 / 共同住宅
3. 付属物及び付属施設 ポリバケツ置場, (駐車場)
4. 前各項に記載の敷地及び建物に付属する構築物、その他付属施設及び設備等

〔 共用部分 〕

1. 建物共用部分
階段室、廊下、受水槽室、ポンプ室、塵芥集積所
塔屋、外壁、屋上、戸界壁等
2. 建物の付属物及び付属設備等共用施設
給排水設備、受配電設備、衛生設備、消防設備、火災報知設備等の付帯する設備一切
その他、各種配管配線、照明器具等専有部分に属さない付属物
3. その他専有部分に属さない建物、工作物等