

# 規約集

令和3年5月17日改訂版

エステート永山－3住宅管理組合

# 多摩ニュータウン エステート永山ー3 住宅管理組合同規約

## 令和3年5月17日改訂版

### 目次

#### 第1章 総則

第1条	目的	5
第2条	定義	5
第3条	規約の遵守義務	6
第4条	対象物件の範囲	6
第5条	規約等の効力	6
第6条	管理組合	6

#### 第2章 専有部分等の範囲

第7条	専有部分の範囲	7
第8条	共用部分の範囲	7

#### 第3章 土地、共用部分及び附属施設の共有

第9条	共有	7
第10条	共有持分	7
第11条	分割請求及び単独処分	7

#### 第4章 用法

第12条	専有部分の用途及び 住宅宿泊事業等の禁止	8
第13条	土地、共用部分及び附属施設 の用法	8
第14条	バルコニー等の専用使用権	9
第15条	駐車場の使用	9
第16条	土地、共用部分及び附属施設 の第三者の使用	10
第17条	専有部分の修繕等	10
第18条	ペット飼育の禁止	11
第19条	使用細則	11
第20条	専有部分の貸与等	12

#### 第5章 管理

##### 第1節 総則

第21条	団地建物所有者の責務	12
第22条	対象物件の管理	12
第23条	専有部分の特別管理	13
第24条	窓ガラス等の改良	14
第25条	必要箇所への立入り	14

第26条	事故等の調査	15
第27条	損害保険	15
第2節	費用の負担	
第28条	管理費等	15
第29条	承継人に対する債権の行使	16
第30条	団地管理費	17
第31条	団地修繕積立金	17
第32条	各棟修繕積立金	18
第33条	区分経理	19
第34条	使用料	19

#### 第6章 管理組合

##### 第1節 組合員

第35条	組合員の資格	19
第36条	届出義務等	20

##### 第2節 管理組合の業務

第37条	業務	20
第38条	業務の委託等	21
第39条	専門的知識を有する者の活用	21

##### 第3節 役員

第40条	役員	21
第41条	役員の任期	22
第42条	役員の実義務等	22
第43条	理事長	22
第44条	副理事長	23
第45条	理事	24
第46条	監事	24

##### 第4節 団地総会

第47条	団地総会	24
第48条	団地総会の招集手続	24
第49条	組合員の団地総会招集権等	25
第50条	団地総会の出席資格	26
第51条	団地総会の議決権	26
第52条	団地総会の会議及び議事	27
第53条	団地総会の議決事項	28
第54条	団地総会議事録の作成、保管等	29
第55条	書面による決議	29

第5節 理事会	
第56条 理事会	30
第57条 理事会の招集手続	30
第58条 理事会の会議及び議事	30
第59条 理事会の議決事項	30
第60条 専門委員会の設置	31
第6節 評議会	
第61条 評議会	31
第7節 懇談会	
第61条の2 懇談会	32
第7章 会計	
第62条 会計年度	32
第63条 管理組合の収入、支出及び 会計区分	32
第64条 支出予算の作成及び変更	33
第65条 会計報告	33
第66条 管理費等の徴収	33
第67条 管理費等の過不足	34
第68条 預金口座の開設	34
第69条 借入れ	34
第70条 帳票類の作成、保管	34
第71条 消滅時の財産の清算	35
第8章 棟総会	
第72条 棟総会	35
第73条 棟総会の招集手続	35
第74条 棟総会の出席資格	36
第75条 棟総会の議決権	36
第76条 棟総会の議決事項	37
第77条 棟総会の会議及び議事	37
第78条 棟総会議事録の作成、保管等	38
第79条 書面による決議	38
第80条 義務違反者に対する措置	39

第9章 雑則	
第81条 理事長の勧告及び指示等	39
第82条 防火管理者	40
第83条 合意管轄裁判所	40
第84条 地方自治体及び近隣住民との 協定の遵守	40
第85条 細則	40
第86条 規約外事項	40
第87条 規約原本等	40

#### 附則

第1条 管理組合の成立	41
第2条 規約の発効	41
第3条 規約の全面改定	41
別表第1 対象物件の表示	42
別表第2 専有部分、共用部分及び専用使用 部分の範囲と区分	43
別表第3 土地、共用部分及び付属施設の共有 関係	44
別表第4 共用部分及び付属施設の共有持分 の割合	44
別表第5 各棟修繕積立金の取り崩しの区分	45

改訂履歴

改訂年月日		改訂概要
昭和55年3月19日	制定	—
昭和59年6月3日	改訂	<p>改訂趣旨：建物の区分所有等に関する法律の改正（昭和58年）に基づく改訂</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第5条（管理者） 区分所有法の条番号に整合</li> <li>・第6条（規約） 同上</li> <li>・第21条（召集） 総会までの召集期間他の改訂</li> <li>・第24条（組合員の総会召集権） 総会の召集が成立する組合員の請求者の割合及び理事長が召集しない場合の改訂</li> <li>・第28条（議決の方法） 議決成立の割合他の改訂</li> <li>・第29条（議事録の作成及び保管） 総会議事録に署名押印する者の変更</li> <li>・第35条（理事会）第5項 理事会議事録に署名押印する者の整合（第29条の改正に伴う条文の整合）</li> <li>・第46条（規約等の保管） 議事録保管場所の掲示方法（第29条第4項）を規約及び細則に準用の改訂</li> </ul>
平成4年4月19日	改訂	<p>改訂趣旨：理事会構成員の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第30条（役員） 役員構成数の変更及び事務局長の新設</li> <li>・第35条（理事会） 事務局長の新設</li> <li>・第36条（理事長及び副理事長）第6項 同上</li> </ul>
平成20年4月27日	全面改定	<p>改定趣旨：建物の区分所有等に関する法律の改正（平成14年）に基づく改定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・標準管理規約に準拠</li> <li>・建築協定、共同生活の秩序維持に関する協定、専用庭の使用に関する協定、役員選任細則、評議会細則の主条文を規約条文化</li> </ul>
平成21年4月26日	改訂	<p>改訂趣旨：平成20年改定の継続審議（附則第3条）事項の改訂、懇談会の明記及び細則の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第13条（土地、共用部分及び附属施設の用法）第3項ただし書きに原状復帰可能かつ軽微な改修行為を禁止事項から除外</li> <li>・第40条（役員） 役員の数、選任方法、任期他の変更</li> <li>・第44条（副理事長及び事務局長）第3項 所属棟に棟総会があるときの必要な業務の遂行を明記</li> <li>・第45条（担当理事） 同上他</li> <li>・第46条（監事） 監査を月ごとに改訂</li> <li>・第61条（評議会） 評議会の業務他を改訂</li> <li>・第61条の2（懇談会） 新設し懇談会を明記</li> <li>・別表第2（専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分）</li> </ul>
平成24年4月30日	改訂	<p>改訂趣旨：会計業務実態との整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第31条（団地修繕積立金）第2項を新設（旧項番繰り下げ）</li> <li>・第32条（各棟修繕積立金）第2項及び別表第5を新設（旧項番同上）</li> </ul>

改訂年月日		改訂概要
平成 28 年 4 月 18 日	改訂	<p>改訂趣旨：会計業務実態との整合及び土地の共有持ち分の割合の修正</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第 23 条 (専有部分の特別管理) 「専有部分の躯体等に係る特別管理」を追記し、費用の充当に団地修繕積立金を追記</li> <li>・第 31 条 (団地修繕積立金) 第 2 項 部分的かつ軽微な補修の制限と、限られた棟のみで実施する場合の制限を削除</li> <li>・第 51 条 (団地総会の議決権) 第 5 項 組合員が代理人により議決権を行使する場合のその代理人の範囲の変更、および第 6 項 組合員が書面により議決権を行使しようとする場合の規定の追加</li> <li>・第 53 条 (団地総会の議決事項) 十二号 第六号とある記載を抹消</li> <li>・第 66 条 (管理費等の徴収) 第 1 項 管理業務受託者が指定する方法を追記</li> <li>・別表第 3 (土地、共用部分及び付属施設の共有関係) 土地の共有持分を登記の表記に整合</li> <li>・別表第 4 (共用部分及び付属施設の共有持分の割合) 土地の記載を削除</li> </ul>
平成 29 年 5 月 1 日	改訂	<p>改訂趣旨：規定の整合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第 34 条 (使用料) 第 1 項 「それらの管理のための」とあったものを「それらの管理のために要する費用を除き」として整合</li> <li>・第 63 条 (管理組合の収入、支出及び会計区分) 一号 駐車場使用料にかかわる文言を削除して整合</li> <li>・第 63 条 (管理組合の収入、支出及び会計区分) 四号 支出は「駐車場の管理のための費用、団地管理費及び団地修繕積立金に充当する」記述とし整合</li> </ul>
平成 30 年 4 月 30 日	改訂	<p>改訂趣旨：住宅宿泊事業の禁止及び浴室防水層の所有区分の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第 12 条 (専有部分の用途) を (専有部分の用途及び住宅宿泊事業等の禁止) とし、第 2 項から第 4 項 専有部分を住宅宿泊事業に使用してはならないこと及び広告の掲載等を行ってはならないことを追記</li> <li>・別表第 2 (専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分) 各棟共用部分専用使用部分の住戸内浴室防水を削除し、専有部分に移行</li> </ul>
平成 31 年 4 月 29 日 (令和元年)	改訂	<p>改訂趣旨：規約事項の明確化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第 15 条 (駐車場の使用) 第 5 項 第 28 条に定める管理費等は本条文の対象であること及び解約することができる催促の期間を 3 ヶ月と明記</li> <li>・第 51 条 (団地総会の議決権) 第 5 項 第二号として現に本団地に居住する他の組合員を追記し、旧第二号を第三号に改訂</li> <li>・第 66 条 (管理費等の徴収) 第 4 項 訴訟その他法的措置を進行することができる催促の期間を 6 ヶ月と明記</li> <li>・第 75 条 (棟総会の議決権) 第 4 項 記名押印による書面であることを明記</li> <li>・同条第 5 項 旧第二号の同居人及び旧第三号借り受け人を削除し旧第四号を第三号に改訂</li> </ul>
令和 3 年 5 月 17 日	改訂	<p>改訂趣旨：来客駐車場を規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第 15 条 (駐車場の使用) 第 1 項の従来の駐車場を「契約駐車場」とし、新たに「来客駐車場」を定義</li> <li>・同条第 2 項、第 3 項、第 4 項本文、同項第二号及び第 5 項の団地建物所有者を団地建物所有者等に改訂</li> </ul>

## 第一章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、多摩ニュータウン エステート永山ー3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 区分所有権とは、構造上及び利用上の独立性を有する建物の部分を目的とする所有権をいう（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）。
- 二 区分所有者とは、この団地の1棟の専有部分のある建物（以下「棟」という。）において区分所有権を有する者をいう（区分所有法第2条第2項）。
- 三 団地建物所有者とは、この団地において団地内の土地又は附属施設を共有する区分所有者をいう（区分所有法第65条）。
- 四 占有者とは、区分所有者以外の者で専有部分を占有する者をいう（区分所有法第6条第3項）。
- 五 専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法第2条第3項）。
- 六 各棟共用部分とは、専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属しない建物の附属物をいう（区分所有法第2条第4項）。
- 七 団地共用部分とは、この規約により団地共用部分とされた団地内の附属施設たる管理事務所、倉庫等の建物をいう（区分所有法第67条第1項）。
- 八 共用部分とは、各棟共用部分及び団地共用部分をいう。
- 九 附属施設とは、建物に属しない設備機器、施設であつて、団地の附属施設及び各棟の附属施設をいう。
- 十 土地とは、団地建物所有者の全部の共有に属する土地をいう（区分所有法第65条及び第68条）。
- 十一 専用使用権とは、土地、共用部分及び附属施設の一部について、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。
- 十二 専用使用部分とは、専用使用権の対象となっている土地、共用部分及び附属施設の部分をいう。

十三 包括承継人とは、被相続人の死亡により権利義務を承継する相続人など、他人の全ての権利義務を単一の原因に基づいて一括して包括的に承継する者をいう。

十四 特定承継人とは、売買、交換、贈与による譲受人及び抵当権の実行により所有権を取得する競落人など、他人の個々の権利義務を個々の原因に基づいて個別に取得する者をいう。

十五 管理とは、物の状態を維持する保存行為、物の形状や効用を変える変更行為、及び保存・変更行為以外の利用・改良・その他の管理行為をいう。

#### (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、附属規程(第19条(使用細則)に定める使用細則並びに第85条(細則)に定める細則をいう。以下同じ)及び総会(第47条(団地総会)に定める団地総会並びに第72条(棟総会)に定める棟総会をいう。以下同じ)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、附属規程及び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、附属規程及び総会の決議の対象となる物件の範囲は、別表第1(対象物件の表示)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。

#### (規約等の効力)

**第5条** この規約、附属規程及び総会の決議は、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、附属規程及び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(目的)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、多摩ニュータウン エステート永山ー3住宅管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合は、事務所を多摩ニュータウン エステート永山ー3団地(以下「本団地」という。)内に置く。

- 3 管理組合は、第1条に定める目的に反する又は目的と関係しないいかなる政治団体、宗教団体、営利団体、暴力組織から独立し、影響されない。
- 4 管理組合の業務、組織等については、第6章（管理組合）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各棟共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。別表第2（専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分）記載の設備の帰属は同表に掲げるとおりとする。

### （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（専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分）に掲げる通りとする。

## 第3章 土地、共用部分及び附属施設の共有

### （共有）

第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び団地の附属施設は団地建物所有者の共有とし、各棟共用部分及び棟の附属施設はその棟の区分所有者の共有とする。その共有関係等は、別表第3（土地、共用部分及び附属施設の共有関係）に掲げるとおりとする。

### （共有持分）

第10条 各団地建物所有者及び各区分所有者の共有持分は、別表第4（共用部分及び附属施設の共有持分の割合）に掲げるとおりとする。

### （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、共用部分又は附属施設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、共用部分及び附属施設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

### (専有部分の用途及び住宅宿泊事業等の禁止)

- 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使用するものとし、他の用途に供してはならない。
- 2 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。
- 3 前項に定めるもののほか、団地建物所有者は、その専有部分を、宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供してはならない。
- 4 団地建物所有者は、前2項に違反する用途でを使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行ってはならない。

### (土地、共用部分及び附属施設の用法)

- 第13条 団地建物所有者は、土地、共用部分及び附属施設をそれぞれの通常の方法に従って使用しなければならない。
- 2 区分所有者は、棟の保存に有害な行為その他棟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てはならない。
- 3 団地建物所有者は、土地、共用部分及び附属施設に関し、増築、改築、出窓の新設等の行為、及び建物の主要構造部の（建物の構造上不可欠な壁、柱、床及び梁をいう）の穿孔、切欠その他の主要構造部に影響を及ぼす行為、並びに土地（駐車場及び専用庭を除く）、附属施設を排他的継続的に個人使用する行為等をしてはならない。

ただし、次の各号に掲げる修繕等で、別に定める細則の範囲のものかつ第17条（専有部分の修繕等）に定める必要な手続きを行い理事長の承認を受けたものはこの限りでない。

- 一 手すり、家具、設備機器等、軽微な物品の取付に用いるあと施工アンカーを埋め込むための穿孔（別に定める細則に規定する寸法以下のもので穴埋めによる原状復帰が可能なものに限る）。
- 二 専用庭の地面に埋め込む構造で原状復帰が可能なもの（原状復帰後に痕跡が残るもの又は屋根の設置若しくは専用庭の舗装は除く）。
- 三 一号及び二号の他、組合員及び同居人の居住を継続するために欠くことができない修繕等で原状復帰が可能なもの。

### (バルコニー等の専用使用权)

**第14条** 団地建物所有者は、別表第2（専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分）に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及び一階専有部分に接する庭等もっぱら専用使用する共用部分（以下この条、及び第22条第2項において「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 一階専有部分に接する庭について専用使用权を有している者は、無償で 사용할ことができるものとし、団地建物所有者はこれを承認する。
- 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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

### (駐車場の使用)

**第15条** 管理組合は、その管理する駐車場について、団地建物所有者及び団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者（以下、本条において「団地建物所有者等」という。）で現に居住する特定の者に、駐車場使用契約を締結することにより使用させることができる（この場合の駐車場を「契約駐車場」という。以下同じ）。ただし、団地建物所有者等に関係する者に一時的に使用させる場合は、駐車場使用契約の締結を要しない（この場合の駐車場を「来客駐車場」という。以下同じ）。

- 2 前項により駐車場を使用することのできる団地建物所有者等は、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 第1項により駐車場を使用することのできる団地建物所有者等は、その責任と負担において同居人（団地建物所有者が法人の場合には、現に居住するその役員又は従業員）にその駐車場を使用させることができる。
- 4 次の各号の一に該当するときは、その団地建物所有者等の駐車場使用契約は効力を失う。
  - 一 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。
  - 二 団地建物所有者等が現に居住しないこととなったとき。
  - 三 団地建物所有者が法人の場合には、現に居住するその役員又はその従業員が変更となったとき又は現に居住しないこととなったとき。
- 5 管理組合は団地建物所有者等が第2項に定める契約駐車場使用料又は第28条（管理費等）に定める管理費等を第66条（管理費等の徴収）に定める期日までに納入しない場合において、管理組合が3ヶ月の期間その納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、第1項に定める駐車場使用契約

を解約することができる。

- 6 前項により駐車場使用契約を解約された者は、直ちに当該駐車場を明け渡さなければならない。
- 7 前各項に規定するもののほか、駐車場に関し必要な事項は、第19条（使用細則）に基づく使用細則で定める。

#### （土地、共用部分及び附属施設の第三者の使用）

**第16条** 管理組合は、管理事務所、管理用倉庫及びその他対象物件の管理の執行上必要な施設を管理事務（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、又は請負った者に使用させることができる。

- 2 管理組合は、共用部分若しくは附属施設の給排水設備、ガス設備、電気設備、電話情報設備及び消火設備のうち、法により供給者に管理を委任しなければならない部分及び供給者が所有する部分（各戸メーター、MDF、電柱電線等）の管理のため、その供給者にそれに係わる土地、共用部分、附属施設の一部について、使用させることができる。
- 3 前二項に定めるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地、共用部分及び附属施設（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。

#### （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（床仕上材の変更、木質フローリング化を含む。）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、理事長（第40条（役員）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。

- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、修繕等に係る設計図、仕様書、工程表その他理事長が指定する書面を添付した申請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、次の各号のいずれかの処置をする。
  - 一 その修繕等が、次の第二号又は第三号に該当しないものである場合は、理事会（第56条（理事会）に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議を経て、承認又は不承認としなければならない。
  - 二 その修繕等が、明らかに土地、共用部分、附属施設及び他の団地建物所有者

や占有者に前号以外の影響もしくはそのおそれがあると認める場合においては、理事会の決議を経ることなく不承認としなければならない。

- 三 その修繕等が、明らかに土地、共用部分及び附属施設及び他の団地建物所有者や占有者に対し前第1号、前第2号に規定する影響がなく、そのおそれもないと認められる場合には、理事会の決議を経ることなく承認することができる。
- 4 理事長は、第1項の承認に条件又は期限を付すことができ、承認後であってもこの条件及び期限を変更することができる。
- 5 第1項の承認があったときは、団地建物所有者は、前項の承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る各棟共用部分の工事を行うことができる。
- 6 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、いつでも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。
- 7 第1項の承認があった後でも、申請に虚偽が判明したとき、若しくは申請外の工事が行われたとき、承認条件に違反した工事が行われたときは、理事長は承認を取り消し、その工事の中止を命じ、原状復帰を命ずることができる。
- 8 専有部分の修繕等を行う際の申請の手續、承認又は不承認の基準、その他専有部分の修繕等に係る事務の処理等に関し必要な事項は、第19条（使用細則）に基づく使用細則で定める。

#### （ペット飼育の禁止）

**第18条** 団地建物所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を一切飼育（餌付けを含む）してはならない。ただし、専有部分内で、且つかご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）等を、附属規程に定める方法により飼育する場合、及び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）を使用する場合は、この限りではない。

#### （使用細則）

**第19条** 対象物件の使用については、この規約の附属規程である使用細則を別に定めるものとする。

- 2 使用細則の制定、廃止及び改定は、団地総会の議決によるものとする。但し、その使用細則の制定、廃止及び改定について使用細則に定めがある場合は、その定めによることができる。

### (専有部分の貸与等)

- 第20条** 団地建物所有者は、その専有部分を第三者（団地建物所有者が法人の場合には、その役員又は従業員を含む。以下同じ）に貸与する場合には、この規約及び附属規程に定める事項並びに総会の決議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附属規程に定める事項並びに総会の決議を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこれらの事項を遵守する旨の誓約書並びに第36条（届出義務等）に規定する細則による書面を管理組合に提出させなければならない。
- 3 第1項の場合において、団地建物所有者が第28条（管理費等）に定める費用を納入せず、管理組合が当該団地建物所有者の得べき賃料その他の財産の差押え等を申立てるについて必要があるときは、管理組合は、その専有部分の貸与を受けた第三者に対し、その貸与に係る契約書その他の書面の閲覧若しくはその写しの提出を求めることができる。
- 4 第1項の場合において、専有部分の貸与を受けた第三者が、第17条（専有部分の修繕等）第1項で規定する修繕等を行うときは、その第三者は、団地建物所有者と連名で同条の規定に基づく申請をし、承認を受けなければならない。その修繕等について団地建物所有者と連帯して責任を負う。

## 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。
- 2 対象物件内において発生した災害、不測の事故及び異常（以下「事故等」という。）の事実を知った者は、通常可能な限りの救護、退避、撤去、関係公機関への通報、安全確保等の応急措置を講じるとともに、速やかにその事実を理事長に報告しなければならない。

#### (対象物件の管理)

- 第22条** 土地、共用部分及び附属施設の管理については、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。
- 2 前項にかかわらず、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴う管理（窓ガラス等の破損による入替え、排水ドレイン等におけるごみ処理、バルコニーの整

理清掃及びその他の日常管理をいう。)については、専用使用权を有する者(第14条(バルコニー等の専用使用权)第3項の場合においては、当該専有部分の貸与を受けた者、以下これらの者を総称して専用使用权者という)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。

- 3 専用使用权者は、前項の場合における管理又は使用に関し、他の専有部分又は共用部分若しくは附属施設に損害を与えたときは、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。

### (専有部分の特別管理)

**第23条** 専有部分である設備のうち土地、各棟共用部分及び棟の附属施設と構造上一体となった部分の管理につき、その土地、その各棟共用部分及びその棟の附属施設の管理と一体として行う必要があるときは、その専有部分である設備等に係る次の各号に掲げる管理(以下「専有部分の特別管理」という。)は、団地総会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる。

一 保守維持、清掃(一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等を含む。)並びに塵芥処理その他これらに準ずる管理

二 経常的な補修

三 一定年数の経過毎に計画的に行う修繕

四 災害、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

五 撤去、改造、取替等の変更

- 2 専有部分である設備のうち躯体部分を貫通している箇所、躯体部分に埋め込まれた箇所又は他の専有部分にある箇所の修繕等の管理(以下「専有部分の躯体等に係る特別管理」という。)を行う必要があるときは、躯体部分又は他の専有部分に係る範囲の修繕について管理組合がこれを行うことができる。この修繕は、計画的に予定するときは団地総会の決議を経て行い、緊急を要するときは修繕を行った後に団地総会で報告(会計報告の一部とすることができる。)し承認を受けるものとする。

- 3 専有部分の特別管理(「専有部分の躯体等に係る特別管理」を含む。)に要する費用については、第1項第一号及び第二号並びに前項の場合には団地管理費(第30条(団地管理費)の団地管理費をいう。以下同じ。)又は団地修繕積立金(第31条(団地修繕積立金)の団地修繕積立金をいう。以下同じ。)、第1項第三号から第五号までの場合には各棟修繕積立金(第32条(各棟修繕積立金)の各棟修繕積立金をいう。以下同じ。)をもってその支払に充てることのできるものとし、管理組合がその費用の借入れをしたときは、第32条(各棟修繕積立金)第4項の規定を準用する。

- 4 団地建物所有者は、正当な理由がなければ第1項の管理組合が行う専有部分の特別管理を拒否することができない。なお、正当な理由の有無にかかわらず、その専有部分の特別管理の拒否をもって管理組合が支払をした費用及び団地建物所有者が納付した第28条（管理費等）に定める費用の返還請求又は分割請求をすることができない。
- 5 専有部分の特別管理を行うため、管理組合が、第67条（管理費等の過不足）第2項の規定により団地建物所有者に対し、第1項の団地総会の議決に基づいて必要な金額の負担を求めた場合には、団地建物所有者は、その支払を拒否することができない。

#### （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、一定年数の経過後に計画的に行う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、第22条（対象物件の管理）第1項の規定に関わらず当該工事を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。
  - 3 前項により共用部分の開口部に係る工事（以下本項において単に「工事」という。）を行う団地建物所有者は、次の各号に定める事項を承認する。
    - 一 工事により取替えを行った部位の専有部分、各棟共用部分への帰属は従前と同一とし、この規約に定めるとおりとする。
    - 二 細則に違反する工事を実施したとき又は実施した工事の施工に起因する瑕疵により、他の専有部分又は各棟共用部分に損害を与えたときは、当該団地建物所有者は、その責任と負担においてこれを賠償しなければならない。
    - 三 工事を行った団地建物所有者以外の住戸に対し、管理組合が第1項に定める工事を行うこととなったときであっても、工事を行った団地建物所有者は、自らが支払った工事費用を管理組合に請求することはできない。

#### （必要箇所への立入り）

- 第25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。ただし、その立入りができないときは、当該専有部分の団地建物所有

者若しくは当該専用使用部分の専用使用権者の責任と負担においてその管理を行わなければならない。

- 3 前項本文の場合において、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。

#### (事故等の調査)

**第26条** 対象物件内における事故等により他の専有部分又は共用部分若しくは附属施設に損害が発生したときは、管理組合は、その被害状況の確認及び事故等の原因の調査（以下「調査等」という。）を行うため、損害の発生箇所及び事故等の発生箇所（原因箇所を含む。以下同じ。）と推定される専有部分並びに専用使用部分又は共用部分若しくは附属施設へ立ち入り、必要な調査等を行うことができる。この場合において、当該団地建物所有者及び占有者並びに専用使用権者は、その立入り及び調査等を拒否してはならない。

- 2 管理組合が行った前項の調査等に要した費用（事故等の発生箇所の補修費用及び事故等により発生した損害の賠償費用を除く。以下同じ。）については、管理組合がこれを負担する。
- 3 第1項の調査等について、管理組合は、事故等の発生のおつど第三者にこれを委託することができるものとする。
- 4 第43条（理事長）第5項の規定は、前二項の場合に準用する。
- 5 事故等により他の専有部分又は共用部分若しくは附属施設に損害が発生したときは、その事故等の原因箇所の管理をすべき者（その原因箇所が専有部分以外の場所にあるときは第22条（対象物件の管理）第1項の規定により、管理組合。）がその責任と負担において事故等の原因箇所を補修し、その事故等により発生した他の建物部分若しくは附属施設の損害（第2項により管理組合が負担した費用を含む）を賠償しなければならない。

#### (損害保険)

**第27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。
- 3 理事長は、前項により受領した保険金を、損害を生じた共用部分及び附属施設の修復及び損害の賠償に要する費用に充当する。



## 第2節 費用の負担

### (管理費等)

第28条 団地建物所有者は、土地、共用部分及び附属施設の管理並びに第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理に要する経費に充てるため、次の各号に掲げる費用（以下「管理費等」という。）及び第34条（使用料）に定める使用料を管理組合に納入しなければならない。第66条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第67条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用についても、同様とする。

- 一 団地管理費
- 二 団地修繕積立金
- 三 各棟修繕積立金

2 団地管理費の額については、それぞれ住戸1戸あたりの額を定め、各団地建物所有者が負担するそれらの額は所有する住戸の戸数に応じて算出するものとする。

3 団地修繕積立金の額については、住宅形式3LDK、4LDK別にその床面積比に応じて住戸1戸あたりの定額を定めるものとする。

4 各棟修繕積立金の額については、住宅形式3LDK、4LDK別にその床面積比に応じて住戸1戸あたりの定額を定めるものとし、それぞれの棟の各区分所有者の負担する額は所有する住戸の住宅形式とその戸数により算出するものとする。

5 専有部分が数人の共有に属する場合のこれらの者の管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料の負担については、連帯債務とする。第66条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第67条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担についても、同様とする。

6 次の各号に定める場合に要する費用は、その棟の区分所有者による負担とする。

- 一 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）  
（区分所有法第17条）
- 二 建物の一部が滅失した場合の復旧等（区分所有法第61条）
- 三 棟ごとの建替え（区分所有法第62条、第69条）
- 四 一括建替え（区分所有法第70条）

### (承継人に対する債権の行使)

第29条 管理組合が管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料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うことが

できる。管理組合が第66条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第67条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の負担について有する債権についても、同様とする。

2 前項の規定は、第66条（管理費等の徴収）第3項の場合の遅延損害金に準用する。

#### （団地管理費）

**第30条** 団地管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用部分と附属施設に係る電気料金、水道料金、ガス料金、保守点検維持費及びその他これに準ずる費用
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分と附属施設に係る経常的な補修費
- 六 清掃費（一定年数の経過毎に行う雑排水管洗浄工事等の実施に要する費用を含む。）、消毒費、ごみ処理費及びその他これらに準ずる費用
- 七 業務委託費
- 八 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 九 地域コミュニティーにも配慮した居住者（団地建物所有者及び本団地に現に居住する者、以下同じ）間のコミュニティー形成に要する費用
- 十 居住者の実情、居住者の要望及び建物の利用状況を調査分析する費用
- 十一 第26条（事故等の調査）第2項及び同第3項の費用（ただし、著しく多額の費用は除く。）
- 十二 会議費、役員活動費、専門委員会委員活動費その他管理組合の運営に要する費用
- 十三 その他土地及び共用部分及び附属施設の通常の管理に要する費用

#### （団地修繕積立金）

**第31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、団地の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当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及びそのための調査企画
- 二 災害、異常、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕及び調査
- 三 団地共用部分と団地の附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料（施設所

有（管理）者賠償責任保険、個人賠償責任保険等の保険料を含む）

四 土地、団地の附属施設及び団地共用部分の変更

五 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

六 その他土地、団地の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となる管理

2 前項にかかわらず、次条第1項に掲げる経費のうち、各棟共通に生じうる補修又はそのために必要な調査等の経費に限り、会計処理の合理性を目的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、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。）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、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。

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32条** 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、積み立てた各棟修繕積立金は、それぞれの棟の附属施設及び各棟共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当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及びそのための調査、企画及び棟総会に係る費用

二 災害、異常、不測の事故等その他特別の事由により必要となる修繕及び調査

三 各棟共用部分と棟の附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料（施設所有者（管理）者賠償責任保険、個人賠償責任保険等の保険料を含む）

四 各棟共用部分及び棟の附属施設の変更

五 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

六 その他各棟共用部分及び棟の附属施設の管理に関し、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 前項に掲げる経費の各棟修繕積立金の取り崩しは、別表第5（各棟修繕積立

金の取り崩しの区分) (い) 欄及び (ろ) 欄に掲げる管理項目及び内容に応じ、同表 (は) 欄の区分に従い行うものとする。

- 3 第1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。）、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がある場合には、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壊し時に建替え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。

#### (区分経理)

**第33条** 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごと及び次条の駐車場使用料につき区分して経理しなければならない。

- 一 団地管理費
- 二 団地修繕積立金
- 三 各棟修繕積立金

2 各棟修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

#### (使用料)

**第34条** 駐車場使用料及びその他の土地、共用部分並びに附属施設に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理のために要する費用を除き第30条（団地管理費）に定める費用に充てるほか、第31条（団地修繕積立金）に定める団地修繕積立金として積み立てる。

2 前項及び第31条（団地修繕積立金）第1項により積み立てた団地修繕積立金の一部は、必要と認められるときに総会の議決を経て、次の各号の何れかの割合により、それぞれの棟の各棟修繕積立金に振替えることができる。

- 一 別表第4（共用部分及び附属施設の共有持分の割合）により、団地建物所有者全体が所有する専有部分床面積合計に対する、各棟ごとの区分所有者全体が所有する専有部分床面積合計の割合
- 二 その他の割合

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第35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。

#### (届出義務等)

第36条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を細則に定める書面により管理組合に届け出なければならない。

- 2 第20条(専有部分の貸与等)の規定により専有部分の貸与を受けた者又はその貸与を受けなくなった者も、前項と同様に届け出なければならない。
- 3 前二項に規定する者が、その専有部分とは別に新たに専有部分を、取得したとき若しくは貸与を受けたとき、そのつど第1項と同様に届け出なければならない。
- 4 前三項により、届け出た事項に変更があったときは、その旨を細則に定める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37条 管理組合は、本条以外で他に定める業務のほか、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、共用部分及び附属施設の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
- 二 管理組合が管理する土地、共用部分及び附属施設の修繕
- 三 管理組合が管理する土地、共用部分及び附属施設と一体で実施しなければならない専用部分の保全、保守、修繕
- 四 災害、異常、不測の事故等その他特別の事由により必要となる業務
- 五 適切な組合業務遂行のため居住者の実情、居住者の建物の使用状況を調査分析する業務。ただしその調査分析において、差別、プライバシーの侵害、その他居住者の基本的人権を侵すようなことはあってはならない。
- 六 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 七 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 八 XXXXXXXXXXから竣工分譲時に交付を受けた団地全体及び各棟に係る設計図書管理

- 九 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
- 十 共用部分及び附属施設に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 十一 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
- 十二 土地、共用部分及び附属施設の変更及び運営
- 十三 団地管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金、使用料及びその他の収納、  
保管、支出及び清算に関する経理会計業務
- 十四 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
- 十五 官公署、町内会等との渉外業務
- 十六 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十七 防災（防災訓練の実施、防災用備蓄品の整備・保管、居住者名簿の作成そ  
の他の事前対策を含む。）に関する業務
- 十八 広報及び連絡業務
- 十九 地域コミュニティーにも配慮した居住者間のコミュニティー形成に関す  
る業務
- 二十 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
- 二一 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38条 管理組合は、前条に定める業務の一部を、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39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。）その他のマンション管理に関する各分野の専門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、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 役員

#### （役員）

第40条 管理組合は、次の役員を置く。このうち、第一号から第四号の者を理事

とする。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 1名
- 三 事務局長 1名
- 四 担当理事 6名
- 五 監事 2名

2 理事及び監事は、次の各号に掲げる者であつて、組合員5名の推薦を受け、かつ第47条（団地総会）に定める団地総会の承認をもつて選任する。

- 一 組合員（第35条（組合員の資格）による組合員の資格を得て1年以上の者とする。）
- 二 前号の組合員の配偶者及び二親等内の親族
- 三 第1号の組合員が法人の場合は、その代表者又は現に本団地に居住するその従業員

3 役員は、別に定める細則（役員及び評議員選任細則）に基づき選任する。

4 副理事長、事務局長及び担当理事は、互選により選出する。

#### （役員任期）

第41条 役員任期は、1年とする。ただし、補欠又は増員による役員任期は、現に在任する他の役員任期に従う。

2 役員再任は、次の各号による。

- 一 理事（理事長を除く。）の再任は妨げない。
- 二 理事長の再任は2回を限度とする。
- 三 監事は再任することができない。

3 役員任期中に生じた欠員は、欠員が生じた棟から理事会が補欠選任することができる。ただし総会において事後承認を得るものとする。

4 役員が団地総会で解任されたとき及び辞任によって退任するとき、その役員は直ちにその地位を失う。ただし任期の満了によって退任する役員は、後任の者が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。

#### （役員誠実義務等）

第42条 役員は、法令、規約及び附属規程並びに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 役員は、総会の承認を得た場合を除き、管理組合と契約することはできない。

3 理事がその任務に背き、管理組合に損害を与えたときは、理事全員は連帯して管理組合に対して損害賠償の責に任ずる。監事がその任務に背き、管理組合に損

害を与えたときも同様とする。

- 4 役員は、別に定めるところにより、その職務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43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、附属規程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、第47条（団地総会）第2項に定める通常総会において、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。
  - 4 理事長はいつでも第60条（専門委員会の設置）に定める専門委員会等に出席して意見を述べることができる。
  - 5 理事長は、災害、異常、不測の事故等の防止又はその復旧のため緊急を要する場合、その必要に応じ、第53条（団地総会の議決事項）第二号又は同第五号にかかわらず、理事会の決議を経て、第63条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に定める一般会計又は団地修繕積立金会計若しくは各棟修繕積立金会計を取崩し、その費用に充当することができる。この場合には、すみやかにその旨を全組合員に報告しなければならない。
  - 6 前項の支出があった場合、理事長は、事態の収束後、適切な時期に支出の内容を全組合員に報告するものとする。
  - 7 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。

#### (副理事長及び事務局長)

**第44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。

- 2 事務局長は、組合業務執行の全般を把握し、評議会との連絡調整を行う。
- 3 副理事長及び事務局長は、第72条（棟総会）の棟総会があるときには、所属する棟の必要な業務を遂行する。



#### (担当理事)

**第45条** 担当理事は、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。ただし、担当以外の業務についても相互に補完して管理組合の業務を遂行する。

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。

3 担当理事は、第72条（棟総会）の棟総会があるときには、所属する棟の必要な業務を遂行する。

#### (監事)

**第46条** 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を月ごとに監査し、次項の事実確認等を行う必要があると認めるときは速やかに理事会に報告する。また監査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若しくは不正の疑い若しくは事実確認する必要があると認めるときは、臨時総会又は臨時の評議会、臨時の理事会、臨時の各専門委員会を招集することができる。

3 監事は、団地総会、理事会、評議会及び各専門委員会等に出席でき、意見を述べることができる。

4 監事は、理事、評議員、専門委員を兼任することはできない。

### 第4節 団地総会

#### (団地総会)

**第47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、管理組合の最高議決機関であり、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法第65条（団地建物所有者の団体）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2ヵ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、その団地総会において組合員の中から選出する。

#### (団地総会の招集手続)

**第48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ヵ月前）までに、会議の日時、場所

- 及び会議の目的たる事項を示して、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あて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、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
  - 3 第1項の通知は、対象物件内に居住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、会議の目的が第52条（団地総会の会議及び議事）第3項第一号、同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。
  - 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。
    - 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 建物につき団地修繕積立金及び各棟修繕積立金として積み立てられている金額
  - 7 一括建替え決議又は建替え承認決議を会議の目的とする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50条（団地総会の出席資格）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。

#### (組合員の団地総会招集権等)

- 第49条** 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第51条（団地総会の議決権）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団地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ヵ月と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 前二項及び第46条(監事)第2項により招集された臨時総会においては、第47条(団地総会)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。

#### (団地総会の出席資格)

**第50条** 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席でき、意見を述べることができる。

- 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。

#### (団地総会の議決権)

**第51条** 各組合員は、団地総会において、その所有する住戸一戸につき1個の議決権を有するものとする。

- 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、記名押印による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、次のいずれかの者とし、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。
  - 一 その組合員の配偶者若しくは二親等内の親族
  - 二 現に本団地に居住する他の組合員
  - 三 その組合員が法人の場合は、その代表者又は現に本団地に居住するその従業員
- 6 組合員が書面により議決権を行使しようとする場合は、次の一及び二を書面に

記載して理事長に提出しなければならない。

- 一 議決権を行使する組合員の氏名
- 二 次条（団地総会の会議及び議事）及び第53条（団地総会の議決事項）に基づく議決事項ごとの賛成又は反対若しくは棄権

#### （団地総会の会議及び議事）

**第52条** 団地総会の会議は、前条（団地総会の議決権）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、組合員の議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止（第76条（棟総会の議決事項）第一号の場合を除く。）
  - 二 土地、共用部分及び附属施設の変更（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 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（同項第一号及び同第二号の専有部分の特別管理の場合を除く。）の実施。ただし、当該団地総会において、当該専有部分の棟の区分所有者の過半数が反対しない場合に限る。
  - 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 建替えを行う団地内の特定の建物（以下「当該特定建物」という。）の建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権（第51条〈団地総会の議決権〉第1項にかかわらず、団地建物所有者の土地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、いずれも全員が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 団地内建物の一括建替え決議は、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51条〈団地総会の議決権〉第1項にかかわらず、当該団地内建物の団地建物所有者の土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51条第1項に基づく）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、記名押印による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、共用部分及び附属施設の変更が、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48条（団地総会の招集手続）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。

#### （団地総会の議決事項）

**第53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、第34条（使用料）に定める使用料、第66条（管理費等の徴収）第1項ただし書の場合の臨時に要する費用及び第67条（管理費等の過不足）第2項の場合の費用の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約（第76条（棟総会の議決事項）第一号の場合を除く。）及び附属規程の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の承認又は変更
- 六 第31条（団地修繕積立金）第1項又は第32条（各棟修繕積立金）第1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団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 七 第31条（団地修繕積立金）第3項又は第32条（各棟修繕積立金）第3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団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
- 八 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の

## 特別管理の実施

- 十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
  - 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
  - 十二 第27条（損害保険）第1項の損害保険の付保
  - 十三 役員を選任及び解任並びに理事等活動費の額及び支払方法
  - 十四 評議員の選任
  - 十五 第38条（業務の委託等）の場合における管理委託契約の締結
  - 十六 第16条（土地、共用部分及び附属施設の第三者の使用）第3項の場合における土地、共用部分及び附属施設（駐車場及び専用使用部分を除く。）の第三者の使用の承認
  - 十七 その他管理組合の業務に関する重要事項
- 2 第75条（棟総会の議決事項）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。

## （団地総会議事録の作成、保管等）

- 第54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、議事録及び次条(書面による決議)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、議事録及び次条(書面による決議)の書面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55条** 規約により団地総会において決議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56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。

### (理事会の招集手続)

第57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、理事長はすみ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48条（団地総会の招集手続）（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項及び第4項から第7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58条 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3分の2以上で決する。

2 理事及びこの規約の定めにより理事会に出席できる者のほか、理事長が必要と認めた者は、理事会に出席して意見を述べることができる。

3 議事録については、第54条（団地総会議事録の作成、保管等）（第4項を除く。）の規定を準用する。ただし、第54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。

### (理事会の議決事項)

第59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76条（棟総会の議決事項）第一号の場合を除く。）及び附属規程の制定、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17条（専有部分の修繕等）第3項第一号の場合の承認又は不承認
- 六 第60条（専門委員会の設置）に定めるその他専門委員会の設置と設置取消、及び専門委員会担当理事の設定と設定取消、専門委員会委員の選任と解任等

- 七 第66条（管理費等の徴収）第3項に定める支払督促、強制執行及び担保権の実行としての競売等の申立て並びに訴訟等の追行（訴訟代理人の選任を含む。）並びにこれらの訴訟費用等（郵便料、手数料、弁護士費用その他実費全額を含む。）に充てるための第63条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第一号に定める一般会計の取崩し
- 八 第81条（理事長の勧告及び指示等）に定める措置等
- 九 評議会で審議議決され理事会に通知された事項
- 十 総会から付託された事項

#### （専門委員会の設置）

- 第60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6節 評議会

#### （評議会）

- 第61条** 管理組合は、理事会を補佐し理事会に助言する評議会を設置する。
- 2 評議会は、年間の業務について理事会と協議し、理事会が計画する業務の一部を実行する。また各棟、各住宅の要望事項を集約、整理して理事会に伝えるものとする。
- 3 評議会は、別に定める細則（役員及び評議員の選任細則）により選任された評議員をもって構成する。
- 4 評議員の任期は4月から翌年3月までの1年とし、再任はしない。
- 5 評議員は、理事との兼任を妨げない。
- 6 評議会には、委員長1名、副委員長2名を置き、評議員の互選により選任する。
- 7 評議会は、原則として月に一度、委員長が召集する。ただし、年間の業務に支障のない範囲で開催の回数を変えることができる。
- 8 前項により召集された会議に理事長の指名する理事を加えることができる。
- 9 評議会は第2項の規定を達成するため、次の業務を行う。
- 一 自主的な防災組織の活動
  - 二 年間除草デーの実行
  - 三 落葉時及び強風強雨時等、必要な時における団地周囲の公道、歩行者専用道路等の清掃呼びかけ及び実行
  - 四 降雪時における団地内通路の除雪呼びかけ及び実行



- 五 各階段清掃の呼びかけ及び実行
  - 六 居住者の訃報の伝達
  - 七 長期修繕計画の作成又は変更に関する事
  - 八 補修工事実施に関する事
  - 九 前二号にともなう費用負担に関する事
  - 十 カシ補修工事の点検確認並びに交渉等に関する事
  - 十一 第17条（専有部分の修繕等）第3項について理事会から要請があった場合は、これを調査し、理事会に報告すること
  - 十二 その他理事会から諮問された事項、各棟、各住戸の要望に関する事
- 10 評議員は、第63条（管理組合の収入、支出及び会計区分）第三号の各棟修繕積立金会計の状況を把握し、また第72条（棟総会）の棟総会があるときには棟選出理事の業務を補佐する。

## 第7節 懇談会

### （懇談会）

第61条の2 理事会は、第1条（目的）の目的（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）のために構成される懇談会を承認することができる。

- 2 懇談会は、活動に際して理事の出席又は理事による掌握を要請するものとする。
- 3 理事会は、懇談会の活動に必要な経費（報酬を除く。）を支出することができる。
- 4 理事会は、懇談会が活動のために集会所及び複写機を無償で使用することを承認することができる。

## 第7章 会 計

### （会計年度）

第62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、支出及び会計区分）

第63条 管理組合の会計における収入、支出及び会計区分は次のとおりとする。

- 一 一般会計における収入は第28条（管理費等）第1項一号に定める団地管理費及び第34条（使用料）第1項に定める使用料によるものとし、その支出は第30条（団地管理費）に定める諸費用に充当する。
- 二 団地修繕積立金会計における収入は第28条（管理費等）第1項二号に定め

る団地修繕積立金によるものとし、その支出は第31条（団地修繕積立金）に定める諸費用に充当する。

三 各棟修繕積立金会計における収入は第28条（管理費等）第1項三号に定める各棟修繕積立金によるものとし、その支出は第32条（各棟修繕積立金）に定める諸費用に充当し、棟ごとに区分して経理する。

四 駐車場会計における収入は34条（使用料）第1項に定める駐車場使用料によるものとし、その支出は駐車場の管理のための費用、第30条（団地管理費）に定める諸費用及び第31条（団地修繕積立金）に定める団地修繕積立金に充当する。

#### （支出予算の作成及び変更）

**第64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。ただし、会計年度終了後その通常総会終結までの間の、管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料の収納、並びに第30条（団地管理費）に定める経費の支出については、この限りでない。

2 収支予算を変更（少額の場合を除く。）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 第1項本文及び前項の規定は、第26条（事故等の調査）第2項及び同第3項、第43条（理事長）第5項並びに第59条（理事会の議決事項）第七号の規定の適用を妨げない。

#### （会計報告）

**第65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66条** 管理組合は、第28条（管理費等）に定める管理費等及び第34条（使用料）に定める使用料について、原則として組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により、第68条（預金口座の開設）に定める口座又は管理組合が認めた場合は管理組合が業務を委託した管理業務受託者が指定する口座に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 月の途中から入居する場合の管理費等は、各組合員の入居可能日から生ずるものとする。ただし、入居可能日から起算してその月の末日までの日数が一月に満たないときの組合費等（初年度備品購入費を除く。）は1月を30日として日割

計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

- 3 組合員が前二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。
- 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合が6ヶ月の期間その納入を催告したにもかかわらず、その期間内に履行されないときは、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。
- 5 第3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30条（団地管理費）に定める費用に充当する。
- 6 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67条** 収支決算の結果、会計に余剰を生じた場合には、その余剰は、原則として翌年度におけるそれぞれの費用に充当する。
- 2 会計に不足を生じた場合には、管理組合は団地建物所有者に対して第28条（管理費等）第2項及び第3項に定める管理費等の負担割合に応じて、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68条** 管理組合は、会計業務を遂行するため、金融機関に管理組合の預貯金等の口座を開設するものとする。

#### （借入れ）

- 第69条** 管理組合は、第23条（専有部分の特別管理）第1項に定める管理組合が行う専有部分の特別管理（第一号及び第二号の場合を除く。）並びに第31条（団地修繕積立金）第1項及び第32条（各棟修繕積立金）第1項に定める特別の管理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70条** 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、団地建物所有者名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、団地建物所有者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71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（共有持分）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各棟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72条** 棟総会は、区分所有法第3条（区分所有者の団体）の集会とし、第76条（棟総会の議決事項）に規定する議決事項を議決することを目的として、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、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75条（棟総会の議決権）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て、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。

#### (棟総会の招集手続)

**第73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（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、管理組合に区分所有者が届出をしたあて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、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。

3 第1項の通知は、対象物件内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。

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 建物につき各棟修繕積立金として積み立てられている金額

- 5 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。
- 6 第74条(棟総会の出席資格)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。
- 7 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75条(棟総会の議決権)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。

#### (棟総会の出席資格)

- 第74条** 当該棟の区分所有者のほか、棟総会を招集する者が必要と認めた理事及び他の棟の区分所有者は、棟総会に出席することができる。
- 2 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。

#### (棟総会の議決権)

- 第75条** 各区分所有者の棟総会における議決権は、住戸1戸につき1個とする。
- 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、記名押印による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、次のいずれかの者でなければならない。
    - 一 区分所有者の配偶者若しくは二親等内の親族

- 二 現に本団地に居住する他の区分所有者
  - 三 区分所有者が法人の場合は、その法人の代表者又は本団地に居住するその従業員
- 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。

#### (棟総会の議決事項)

**第76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係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）第2項、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及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
- 五 区分所有法第62条（建替え決議）第1項の場合の建替え
- 六 区分所有法第69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77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75条（棟総会の議決権）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(棟総会の議決事項)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及びその経費に充当する場合の各棟修繕積立金の取崩し
- 3 前条(棟総会の議決事項)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（棟総会の議決事項）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（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、弁明する機会を与えなければならない。

#### （棟総会議事録の作成、保管等）

- 第78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。この場合において、議長は、その責任において棟総会に出席した区分所有者の中から書記を指名することができる。
- 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、前項の手續終了後遅滞なく、議事録及び次条(書面による決議)の書面を理事長に引き渡さなければならない。
  - 4 理事長は、議事録及び次条(書面による決議)の書面を保管し、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、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 理事長は、所定の掲示場所に、議事録及び次条(書面による決議)の書面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79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、その棟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(棟総会の議事録作成、保管等)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80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57条から第60条までの規定(区分所有法第1章第7節義務違反者に対する措置)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81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、附属規程又は総会の決議に違反したとき、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、附属規程又は総会の決議に違反したとき、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、団地共用部分及び附属施設において不法行為を行ったときは、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進行すること
    - 二 土地、団地共用部分及び附属施設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、前項の措置等に要する費用並びに第59条(理事会の議決事項)第七号に関する訴訟費用等(郵便料、手数料、違約金としての弁護士費用、差止めに係る費用その他実費全額を含む。)を団地建物所有者等に対し、請求することができる。
  - 5 前項に基づき請求した訴訟費用等の諸費用に相当する収納金は、第30条(団



地管理費)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48条(団地総会の招集手続き)第2項及び第3項の規定を準用する。

#### (防火管理者)

**第82条** 管理組合は、消防法に定める防火管理業務を行うため、原則として団地建物所有者等のうちから、団地総会で防火管理者を選任する。ただし、役員の一選により選任することを妨げない。

- 2 第42条(役員の実義務等)の規定は、防火管理者に準用する。

#### (合意管轄裁判所)

**第83条** この規約に関する管理組合と団地建物所有者等の間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

- 2 第59条(理事会の議決事項)第七号及び第76条(棟総会の議決事項)第二号に関する訴訟に関する訴訟等についても、前項と同様とする。

#### (地方自治体及び近隣住民との協定の遵守)

**第84条** 団地建物所有者等は、管理組合が多摩市又は近隣住民等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85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、別に附属規程である細則を定めることができる。

#### (規約外事項)

**第86条** 規約及び附属規程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、附属規程又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

#### (規約原本等)

**第87条** この規約を証するため、理事長及び評議会委員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 規約が規約原本の内容から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。
- 7 第1項で規定する規約原本が作成されるつど、その写しを組合員に送付し、第3項に規定する変更があったとき、その内容を記載した書面を組合員に送付する。

## 附 則

### （管理組合の成立）

第1条 多摩ニュータウン エステート永山ー3住宅管理組合は、昭和55年3月18日の創立総会において東京都多摩市永山3丁目4番に所在する178戸の住宅所有者をもって結成したものとする。

### （規約の発効）

第2条 この規約は、昭和55年3月19日から施行する。

### （規約の全面改定）

第3条 この規約は、すべてを改定し平成20年4月27日から施行する。

- 2 各棟修繕積立金の区分経理は、平成20年度中に清算し平成21年度から移行する。

別表第1 対象物件の表示 (第4条 (対象物件の範囲) 関係)

名 称		エステート永山-3		
土 地	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地		
	面 積	14,714.08㎡		
	権 利 関 係	区分所有者全員の共有		
建 物	1号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地1号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建 共同住宅 延べ面積 2,571.38㎡ 建築面積 538.83㎡	
		専有部分	住戸総戸数 30戸 (3LDK 中間 20戸, 3LDK 妻 5戸, 4LDK 5戸) 住戸延べ面積 2,389.130㎡	
	2号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地2号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建 共同住宅 延べ面積 2,493.01㎡ 建築面積 522.99㎡	
		専有部分	住戸総戸数 30戸 (3LDK 中間 20戸, 3LDK 妻 10戸) 住戸延べ面積 2,310.760㎡	
	3号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地3号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建 共同住宅 延べ面積 1,741.83㎡ 建築面積 364.85㎡	
		専有部分	住戸総戸数 20戸 (3LDK 中間 10戸, 3LDK 妻 5戸, 4LDK 5戸) 住戸延べ面積 1,620.330㎡	
	4号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地4号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建 共同住宅 延べ面積 4,152.11㎡ 建築面積 870.94㎡	
		専有部分	住戸総戸数 50戸 (3LDK 中間 40戸, 3LDK 妻 10戸) 住戸延べ面積 3,848.360㎡	
	5号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地5号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 共同住宅 延べ面積 1,589.85㎡ 建築面積 554.66㎡	
		専有部分	住戸総戸数 18戸 (3LDK 中間 12戸, 4LDK 6戸) 住戸延べ面積 1,480.500㎡	
	6号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地6号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 共同住宅 延べ面積 1,542.82㎡ 建築面積 538.83㎡	
		専有部分	住戸総戸数 18戸 (3LDK 中間 12戸, 3LDK 妻 3戸, 4LDK 3戸) 住戸延べ面積 1,433.478㎡	
	7号棟	所 在 地	東京都多摩市永山3丁目4番地7号棟	
		構 造 等	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建 共同住宅 延べ面積 1,045.09㎡ 建築面積 364.85㎡	
		専有部分	住戸総戸数 12戸 (3LDK 中間 6戸, 3LDK 妻 3戸, 4LDK 3戸) 住戸延べ面積 972.198㎡	
附属施設	事務所・集会所 管理用倉庫 駐車場施設、自転車置場、ごみ集積所、外灯設備、植樹等建物に附属する施設 遊戯施設 ベンチ			
住戸型別 戸当たり面積	壁芯面積	3LDK 中間住戸 76.880㎡ 3LDK 妻住戸 77.316㎡ 4LDK 住戸 92.990㎡	内法面積	3LDK 中間住戸 73.64㎡ (全階) 3LDK 妻住戸 73.64㎡ (全階) 4LDK 住戸 88.92㎡ (全階)

注記) この表における延べ面積、建築面積及び住戸延べ面積は、設計図に基づく壁芯面積を示す。この面積は、別表第4の登記面積と異なる。

別表第2 専有部分、共用部分及び専用使用部分の範囲と区分

区分	共用部分	専有部分
<p><b>専有部分</b></p> <p>専有庭内の植樹・庭設・芝生は、区分の対象外 (第13条に規定する土地、共用部分の用途の制限は受ける)</p>	<p><b>共用部分</b></p> <p>契約をして使用する部分</p> <p>駐車場</p> <p>専有部 (1階住戸)</p>	<p><b>専有部分</b></p> <p>住戸室内 (コンクリート面から内側の空間) 住戸内床・壁・天井の仕上げ材、下掲材 住戸内扉・壁・天井の仕上げ材、下掲材 住戸内ふすま、障子、ドア、浴室サッシ 最上階住戸の天井裏空間及び天井下地材 玄関ドアの把手、錠前・用心鎖等の防犯部品【注2】 窓網戸 クローラー室内機取付用ボルト 設備機器用スリッパ用室内キャップ 住戸内浴室防水 浴室防水押さえコンクリート、タイル その他、専有部分内の内装一式</p>
<p><b>共用部分</b></p> <p>各階共用部分</p> <p>各階共用部分 (手摺、廊で靴、仕上げ等を含む) 廊下手摺 玄関ドア (内外仕上げ、ドアクロージャー、丁番、郵便受を含む) 窓サッシ枠、ガラス、ヒート 窓手摺 (4LDK住戸) ダクトスリッパ クローラー室外機取付インサート 設備機器用スリッパ (外部キャップを含む) 住戸用火災警報器 (台所、居室の2箇所) 集合郵便受</p>	<p><b>共用部分</b></p> <p>ガラス・窓網戸 (1階住戸) バルコニー (手摺、廊で靴、仕上げ等を含む) 物干し金物 玄関ドア (内外仕上げ、ドアクロージャー、丁番、郵便受を含む) 窓サッシ枠、ガラス、ヒート 窓手摺 (4LDK住戸) ダクトスリッパ クローラー室外機取付インサート 設備機器用スリッパ (外部キャップを含む) 住戸用火災警報器 (台所、居室の2箇所) 集合郵便受</p>	<p><b>専用使用部分</b></p> <p>台所排気ダクトの排気口ガラリ、ウエザーカバー 浴室排気ダクトの排気口ガラリ 洗面所、使用排気ダクトの排気口ガラリ 【注4】</p>
<p><b>共有設備</b></p> <p>1階床下排水主管、住戸内排水立で主管 (住戸排水機接続系、仕上げ材を含む) 1階床下排水主管、住戸内排水立で主管 (住戸排水機接続系、仕上げ材を含む) 1階内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) から二次側) 1階内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) から二次側) 1階内給排水設備 (住戸内ブレーンカーから二次側) 1階内給排水設備 (住戸内ブレーンカーから二次側) 1階内電気設備 (配線端子盤、MDFを含む、配線はNUT) 住戸内ブレーン配線設備 (住戸内配線器具の二次側) その他、専有部分以外の設備一式</p>	<p><b>専用使用部分</b></p> <p>専用庭の散水栓 (1階住戸) 住戸内排水排水管【注1】 住戸内排水排水管【注1】 住戸内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) の二次側)【注1】 住戸内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) の二次側)【注1】 住戸内ガス設備 (住戸内ブレーンカーを含む二次側) 住戸内電気設備 (配線端子器具 住戸内ブレーン配線器具 住戸内給排水設備 (ダクト、給排水タップを含む) (バルコニーの外壁に修繕設置した給湯給水熱源及びこの工事に伴い設置替えした洗面所換気ダクトの排気口ガラリ)【注3】 住戸内換気設備 (台所、浴室、便所、洗面所のダクトを含む) その他、専有部分内の設備一式</p>	<p><b>共有設備</b></p> <p>1階床下排水主管、住戸内排水立で主管 (住戸排水機接続系、仕上げ材を含む) 1階床下排水主管、住戸内排水立で主管 (住戸排水機接続系、仕上げ材を含む) 1階内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) から二次側) 1階内給排水設備 (メーターボックス内の住戸に入る管に取付付けられたエルボ (共用を含む) から二次側) 1階内給排水設備 (住戸内ブレーンカーから二次側) 1階内給排水設備 (住戸内ブレーンカーから二次側) 1階内電気設備 (配線端子盤、MDFを含む、配線はNUT) 住戸内ブレーン配線設備 (住戸内配線器具の二次側) その他、専有部分以外の設備一式</p>

【注1】 専有部分の設備配管は、「専有部分の特別管理(第23条)」に基づき管理組合が共用部分の配管と一体的に管理することができる。  
【注2】 玄関ドアに対する穴あけは、防犯部品及び操作器具等の交換又は改修を目的に限り、理事長の許可を得て行うことができる。  
【注3】 専有区分の設備配管は、防犯部品及び操作器具等の交換又は改修を目的に限り、理事長の許可を得て行うことができる。  
【注4】 上記【注3】の場合、既存の洗面所・使用排気ダクトの排気口ガラリを取り外し給湯給水熱源機を設置する場合は、必要がある場合は取替工賃を行う。

別表第3 土地、共用部分及び付属施設の共有関係（第9条（共有）関係）

		共有者	共有持分
土地		団地建物所有者全員	14,714.08×各団地建物所有者の登記の敷地権の割合 (敷地権の割合は $\frac{4桁の値}{1000000}$ で示される)
共用部分	各棟共用部分	当該棟の区分所有者全員	専有部分の床面積割合に基づき算出 (別表第4による)
	団地共用部分	団地建物所有者全員	
付属施設	棟の付属施設	当該棟の区分所有者全員	専有部分の床面積割合に基づき算出 (別表第4による)
	団地の付属施設	団地建物所有者全員	

別表第4 共用部分及び付属施設の共有持分の割合（第10条（共有持分）関係）

棟	各棟共用部分、各棟の付属施設 <sup>(注1)</sup> の 共有持分の割合 ( <sup>(注1)</sup> : 各棟の付属施設は現在存在しない)	団地共用部分、団地の付属施設 <sup>(注2)</sup> の 共有持分の割合 ( <sup>(注2)</sup> : 建物以外の団地設備機器、施設等)
1号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{1号棟の当該専有部分の登記面積}{1号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{1号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
2号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{2号棟の当該専有部分の登記面積}{2号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{2号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
3号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{3号棟の当該専有部分の登記面積}{3号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{3号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
4号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{4号棟の当該専有部分の登記面積}{4号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{4号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
5号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{5号棟の当該専有部分の登記面積}{5号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{5号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
6号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{6号棟の当該専有部分の登記面積}{6号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{6号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$
7号棟の当該 専有部分の共有持分の割合 の計算方法	$\frac{7号棟の当該専有部分の登記面積}{7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$	$\frac{7号棟の当該専有部分の登記面積}{1\sim7号棟の全専有部分の登記面積の合計}$

別表第5 各棟修繕積立金の取り崩しの区分 (第32条 (各棟修繕積立金) 第2項関係)

(い)		(ろ)		(は)
管理項目		区分所有法の 条番号	内容	各棟修繕積立金の 取り崩しの区分
共用部分の管理	保存行為	第18条1項ただし書	建物の滅失、毀損を防止、保全、修復すること	経費は各戸が納入する各棟修繕積立金の棟別合計額の割合で配分し取り崩す
	狭義の管理	第18条1項本文	保存、変更以外の改良・利用、管理方法の決定、実施等	
	変更	軽微変更	第17条第1項かつこ書き	
		重大変更	第17条第1項	形状又は効用の著しい変更を伴うもの (エレベータの新設等)
復旧	小規模滅失	第61条第1項～第4項	建物価格の2分の1以下の一部建物の滅失	
	大規模滅失	第61条第5項～第12項	建物価格の2分の1超の一部建物の滅失	
建替え	棟ごと建替え	第62条、第69条	団地内にある棟のうちの1棟又は一部数棟の建替え	
	一括建替え	第70条	団地内にある棟の全部の棟の建替え	

## 細 則 集

1	共同生活の秩序維持及び居住者の届出に関する細則	1-1
2	専有部分の修繕等に関する細則	2-1
	～新設する床ころがし排水配管に排水するユニットバス～	
	設計・施工マニュアル	2-14
3	専用庭の使用等に関する細則	3-1
4	駐車場の使用及び運営に関する細則	4-1
	駐車場等利用規則	4-6
5	集会所の使用及び運営に関する細則	5-1
	集会所利用規則	5-5
6	役員及び評議員の選任に関する細則	6-1
7	専門委員会の活動に関する細則の書式	7-1
8	自主防災組織細則	8-1
9	管理費等納入金を定める細則	9-1
10	弔慰細則	10-1
11	組合業務委託細則	11-1
12	防犯カメラ運用細則	12-1
13	維持管理委員会細則	13-1





9 管理費等納入金額を定める細則

制 定：平成 21 年 4 月 26 日

改 訂：平成 26 年 4 月 17 日

改 訂：平成 29 年 5 月 1 日

最終改訂：令和 3 年 5 月 17 日

(目的)

第 1 条 本細則は、多摩ニュータウン エステート永山一 3 住宅管理組規約（以下、「規約」という。）第 8 5 条（細則）に基づき、規約第 6 3 条（管理組合の収入、支出及び会計区分）に規定する収入の徴収に関する必要な事項を定める。

(金額の明示)

第 2 条 理事長は、本細則により、費用・利用料の徴収金額を明示する。

2 徴収金額は、総会の決議を得て別表に定める。

(附則)

1 この細則は、平成 2 1 年 4 月 2 6 日から効力を発する。

2 別表の来客駐車場は、令和 3 年 8 月 1 日から施行する。

別 表

項 目		金 額	単 位	関連条項	
団地管理費		4,500	円/月	規約第 2 8 条	
団地修繕積立金と 各棟修繕積立金の合計額	3LDK	14,700	円/月	規約第 2 8 条	
	4LDK	17,600	円/月		
契約 駐車場 ・ 来客駐 車場 使用料	利用契約敷金		15,000	円/契約時	規約第 1 5 条 第 3 4 条
	C 駐車場 地下	一般駐車ます	8,000	円/月	
		軽自動車限定駐車ます	7,000	円/月	
	その他の 駐車場	一般駐車ます	6,000	円/月	駐車場の使用 及び運営に関 する細則 第 1 0 条 第 1 5 条
来客駐 車場 使用料	バイク 4 0 0 c c 超え		2,000	円/月	
	バイク 5 0 c c 超え 4 0 0 c c 以下		1,000	円/月	
	バイク 5 0 c c 以下		500	円/月	
来客駐車場		500	円/泊		
集会所 使用料 (和室、 洋室 とも)	組合員同士の親睦利用		無料	—	規約第 3 4 条
	組合員親睦利用（組合員以外も参加）		150	円/時間	
	組合員葬儀		1,000	円/日	集会所の使用 及び運営に関 する細則第 8 条
	各種教室		800	円/時間	
	物品販売		1,000	円/時間	
	宿泊利用（午後 10 時から翌朝 9 時）		1,000	円/1 泊	

月額納入額 の推移

☆:臨時追加徴収

年度		団地管理費		駐車場会計から団地管理費への1台当り繰入額	修繕積立金(注1)			駐車場会計から修繕積立金への繰入額	駐車場使用料金(注2)		
和暦	西暦	増額分	月額		増額分	月額			増額分	月額	
						3LDK	4LDK			地表部	地下部
S55	1980	-	3,000	2,000	-	1,000	0	-	4,000		
S56	1981	-	3,000	2,000	-	1,000	0	-	4,000		
S57	1982	-	3,000	1,000	2,000	3,000	1,000	-	4,000		
S58	1983	-	3,000	0	1,000	4,000	3,000	1,000	5,000		
S59	1984	-	3,000	0	500	4,500	3,000	-	5,000		
S60	1985	-	3,000	0	-	4,500	3,000	-	5,000		
S61	1986	-	3,000	0	500	5,000	3,000	-	5,000		
S62	1987	-	3,000	1,800	-	5,000	3,000	-	5,000		
S63	1988	500	3,500	1,000	500	5,500	3,000	-	5,000		
H1	1989	-	3,500	1,000	500	6,000	3,000	-	5,000		
H2	1990	-	3,500	1,000	3,000	9,000	3,000	-	5,000		
H3	1991	-	3,500	1,000	☆8,300	9,000	3,000	-	5,000		
H4	1992	-	3,500	1,000	☆2,500	9,000	3,000	-	5,000		
H5	1993	-	3,500	1,000	-	9,000	0	-	5,000		
H6	1994	-	3,500	1,000	3,000	12,000	0	-	5,000		
H7	1995	-	3,500	1,000	2,000	14,000	0	1,000	6,000		
H8	1996	-	3,500	1,000	2,000	16,000	0	1,000	7,000		
H9	1997	-	3,500	1,000	2,000	18,000	0	1,000	8,000		
H10	1998	1,000	4,500	1,000	2,000	20,000	0	1,000	9,000		
H11	1999	-	4,500	1,000	減額	14,700	17,600	0	-	9,000	
H12	2000	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	9,000	
H13	2001	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	9,000	
H14	2002	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	9,000	
H15	2003	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	9,000	
H16	2004	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	減額	6,000	8,000
H17	2005	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H18	2006	-	4,500	1,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H19	2007	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H20	2008	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H21	2009	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H22	2010	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H23	2011	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H24	2012	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H25	2013	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H26	2014	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H27	2015	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H28	2016	-	4,500	2,000	-	14,700	17,600	0	-	6,000	8,000
H29	2017	-	4,500	2,000/台+100万円	-	14700	17600	0	-	6,000	8000
H30	2018	-	4,500	2,000/台+100万円	-	14700	17600	0	-	6,000	8000
R1	2019	-	4,500	2,000/台+70万円	-	14700	17600	0	-	6,000	8000
R2	2020	-	4,500	2,000	-	14700	17600	0	-	6,000	8000
R3	2021	-	4,500	2,000	-	14700	17600	0	-	6,000	8000

注1: H21(2009)年度以降は、団地修繕積立金と各棟修繕積立金の合計

注2: 駐車場使用料金は、  
 軽自動車限定駐車まずは 1000円/月を逡減する (平成17年度より実施)  
 バイク 400cc超え 2000円/月 (平成20年度5月分より実施)  
 400cc以下 1000円/月 ( 同上 )  
 50cc以下 500円/月 ( 同上 )

## 団地修繕積立金と各棟修繕積立金の配分比

令和3年5月17日

エステート永山ー3住宅管理組合2021年度（令和3年度）通常総会 第7号議案（団地修繕積立金と各棟修繕積立金の配分比を改訂する件）の決議に基づき、標記修繕積立金は以下の割合で配分する。

1. 納入された修繕積立金は、2021年度（令和3）年度から2029年度（令和11）年度の間、次の割合で団地修繕積立金と各棟修繕積立金に配分する。

修繕積立金の別	2021年度（令和3）年度から 2029年度（令和11）年度の 間の配分比
団地修繕積立金	23%
各棟修繕積立金	77%

2. 2030年度（令和12）年度以降は、長期修繕計画2019に基づき次の割合で配分することを予定するが、決定にあたってはその時点におけるエステート永山ー3住宅の維持管理状況を踏まえ長期修繕計画見直し案の立案を行うなどにより、根拠を明確にすること。

修繕積立金の別	2030年度（令和12）年度以降 の配分比
団地修繕積立金	30%
各棟修繕積立金	70%

各棟修繕積立金の棟別割合（平成21年度時点）

1. 大規模修繕工事の各棟支出割合は、本表の「棟別割合」欄の比率とする。

棟	3LDK			4LDK			棟の月額積立金 (円)	棟別割合 (%)
	戸数	月額積立金 (円)	棟の3LDK分 月額(円)	戸数	月額積立金 (円)	棟の4LDK分 月額(円)		
1号棟	25	14,700	367,500	5	17,600	88,000	455,500	16.99
2号棟	30	14,700	441,000	0	17,600	0	441,000	16.45
3号棟	15	14,700	220,500	5	17,600	88,000	308,500	11.51
4号棟	50	14,700	735,000	0	17,600	0	735,000	27.42
5号棟	12	14,700	176,400	6	17,600	105,600	282,000	10.52
6号棟	15	14,700	220,500	3	17,600	52,800	273,300	10.20
7号棟	9	14,700	132,300	3	17,600	52,800	185,100	6.91
合計							2,680,400	100.00

エステート永山-3住宅管理組合

2022年度 通常総会  
(令和4年度)

全可決



業務報告書

議案書

日時 2022年 5月8日 (日)

午前10時~12時

場所 瓜生小学校 多目的ホール

# 総会次第（議案）

## 1. 開会の辞

## 2. 理事長挨拶

## 3. 議長団選出(議長・副議長・書記2名)

## 4. 議 事

(議案説明は簡略に致しますので、事前にご一読をお願いします。)

- ・ 第1号議案 2021年度 管理組合業務報告
- ・ 第2号議案 2021年度 収支決算報告及び監査報告（別冊）
- ・ 第3号議案 管理事務所業務及び清掃業務の外部委託継続に関する件
- ・ 第4号議案 団地管理費値上げの件
- ・ 第5号議案 駐車場改修委員会および耐震診断支援委員会設置の件
- ・ 第6号議案 耐震診断委託業者の選定の件
- ・ 第7号議案 防犯カメラの使用の継続および増設に関する件
- ・ 第8号議案 自主防災組織細則の一部改訂に関する件
- ・ 第9号議案 2022年度 収支予算案（別冊）
- ・ 第10号議案 2022年度 管理組合役員選出の件

## 5. 新役員紹介および新理事長挨拶

## 6. 閉会の辞

## 第4号議案 団地管理費値上げの件

(議決権の過半数の賛成を必要とする)

6A~

規約30条の団地管理費を1ヶ月500円値上げして月5000円にすることを提案します。

〈提案理由〉

1. 団地管理費は昭和55年3000円から始まり、昭和63年3500円、平成10年4500円に改定されてから、今まで据え置きでした。  
その間、物価も上がり消費税も上がるなどして諸経費が膨らみ毎年の一般会計は赤字続きでした。
2. 一般会計の赤字の補填の為、駐車場会計から、昭和63年から1000円、平成19年から2000円×契約台数×12ヶ月を繰入れし、年度によっては100万円の追加繰入をしています。
3. 現在の状況では、駐車場契約台数の減少で繰入金も減ってきます。  
理事会では節約を心がけていますが、このままでは次年度繰越金が減るばかりです。
4. 近隣の団地の管理費を調べましたが、4500円から8000円(エレベータ有り)までのひろがりがあります。施設の設備の差を鑑みても5000円は妥当な金額と考えました。
5. エステート永山-3は居住開始から40年を越えました。  
建物も修繕が必要ですが、住む環境作りにも費用がかかります。
6. 皆様に負担を少しでもかけないように月500円の値上げを提案します。

