

鳶尾第一住宅管理組合  
管理規約・協定・細則の槩

# 管理規約

# 目次

第1章 総則	1
第1条（目的）	1
第2条（定義）	1
第3条（規約及び総会決議等の遵守義務）	2
第4条（対象物件の範囲）	2
第5条（規約及び総会決議等の効力等）	2
第6条（管理組合）	3
第7条（管理対象物）	3
第2章 住宅部分、共用部分の範囲	3
第8条（住宅部分の範囲）	3
第9条（共用部分の範囲）	3
第3章 土地及び共用部分の共有	3
第10条（共有）	3
第11条（共有持分とその割合）	3
第12条（分割請求及び単独処分禁止）	4
第4章 用法	4
第13条（住宅部分の用途）	4
第14条（土地及び共用部分等の用法）	4
第15条（ベランダ等の専用使用権）	4
第16条（管理対象物の第三者の使用）	5
第17条（建築協定）	5
第18条（生活協定）	5
第19条（使用細則）	5
第20条（住宅部分の譲渡又は貸与）	5
第21条（買占め等の届け出義務）	6
第5章 管理	6
第1節 総則	6
第22条（団地建物所有者の責務）	6
第23条（管理対象物の管理に関する責任と負担）	7
第24条（住宅部分の管理に対する責任と負担）	7
第25条（窓ガラス等の改良）	7
第26条（必要箇所への立入り）	7
第27条（損害保険）	8
第2節 費用の負担	8
第28条（組合費等）	8
第29条（承継人に対する債権の行使）	8
第30条（組合費）	8
第31条（修繕費積立金）	9
第32条（組合費一時負担金及び修繕費一時負担金）	10
第33条（外住者負担金）	10
第34条（区分経理）	10
第35条（使用料等）	10

第6章 管理組合	10
第1節 組合員	10
第36条 (組合員の資格)	10
第37条 (届け出義務等)	11
第38条 (組合員名簿等)	11
第39条 (権利義務の承継)	11
第2節 管理組合の業務	11
第40条 (自主管理)	11
第41条 (自主管理運営並びに事務局の組織及び運営)	12
第42条 (管理組合業務)	12
第43条 (専門的知識を有する者の活用)	13
第3節 役員	13
第44条 (役員)	13
第45条 (役員候補者の選出及び役員推薦委員会)	14
第46条 (役員の任期)	14
第47条 (役員の誠実義務及び報酬)	14
第48条 (理事長)	14
第49条 (副理事長)	15
第50条 (理事)	15
第51条 (監事)	15
第52条 (役員の兼職禁止)	15
第53条 (役員の自己契約の制限)	15
第54条 (役員の責任)	15
第4節 総会	15
第55条 (総会)	15
第56条 (招集の手続)	16
第57条 (組合員の総会招集権)	17
第58条 (組合員の議案提案権)	17
第59条 (出席資格等)	17
第60条 (議決権)	17
第61条 (総会の会議及び議事)	18
第62条 (議決事項)	19
第63条 (総会議事録の作成、保管及び閲覧)	20
第64条 (書面による決議)	20
第5節 理事会	21
第65条 (理事会)	21
第66条 (理事会の招集)	21
第67条 (理事会の会議及び議事)	21
第68条 (理事会の権限)	21
第69条 (理事会の議事録)	22
第70条 (諮問機関)	22
第7章 会計	22
第71条 (会計年度)	22
第72条 (収入及び支出)	22

第73条（収支予算の作成、承認及び補正）	23
第74条（会計報告）	23
第75条（組合費等の徴収）	23
第76条（組合費等の過不足）	24
第77条（預貯金口座の開設）	24
第78条（借入れ）	24
第79条（帳票類の作成、保管及び閲覧等）	24
第80条（会計細則）	24
第81条（消滅時の財産の清算）	25
第8章 雑則	25
第82条（理事長の勧告及び指示等）	25
第83条（合意管轄裁判所）	25
第84条（行政及び地域団体等との協定等の遵守）	26
第85条（細則）	26
第86条（規約外事項）	26
第87条（改正規約原本等）	26
附則	26
別表	28
別表第1 対象物件の表示	28
別表第2 共用部分の範囲	29
別表第3 土地及び共用部分等の共有持分の割合	29
別表第4 住宅部分	30
1. 住宅部分 PCタイプの概略図・間取図（1号棟～5号棟）	30
2. 住宅部分 RCタイプの概略図・間取図（6号棟～9号棟）	30
3. 住宅部分への配管・配線（階段室パイプスペース）	30
4. 住宅部分内外の排水配管	31
5. 玄関扉	31
6. 窓枠、窓サッシ及び窓ガラス	31
別表第5 管理区分項目分類表 その1	32
別表第5 管理区分項目分類表 その2	32

# 鳶尾第一住宅管理組合管理規約

制定	昭和52年3月(1977-3)管理組合設立総会
一部改正	昭和57年4月(1982-4)第6回通常総会
全面改正	昭和61年4月(1986-4)第10回通常総会
一部改正	平成12年4月(2000-4)第24回通常総会
一部改正	平成13年4月(2001-4)第25回通常総会
一部改正	平成18年4月(2006-4)第30回通常総会
全面改正	平成25年11月(2013-11)開催臨時総会
一部改正	平成30年4月(2018-4)第42回通常総会

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この鳶尾第一住宅管理組合管理規約（以下「規約」という。）は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第65条（団地建物所有者の団体）に定める規約とし、神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番にある鳶尾第一分譲住宅団地（以下「団地」という。）の管理又は使用に関する事項を定めることにより、団地建物所有者の共同利益を維持・増進し、もって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。これらの用語の意義は、この規約が定めた協定及び細則等にも適用する。

- 一 区分所有権…区分所有法第2条（定義）第1項の区分所有権をいう（※当団地の建物の中の構造上区分された部分であって、住戸番号を付した独立の住宅とされる専有部分を目的とする所有権）
- 二 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（※当団地の建物の区分所有権を有する者）
- 三 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（※当団地を構成する土地及び附属施設を共有する区分所有者）
- 四 専有部分……区分所有法第2条第3項の専有部分をいい、以下、この規約等及び細則等においては「住宅部分」と称する（※当団地の建物の〇号棟〇〇〇号室となっている住宅部分をいう）
- 五 共用部分……区分所有法第2条第4項の共用部分（以下「棟の共用部分」という）及び区分所有法第67条第1項の団地共用部分（以下「団地共用部分」という）をいい、この規約においては別表第2に記載する共用部分をいう
- 六 占有者……区分所有法第6条第3項の占有者をいう（※団地建物所有者以外の者で、当団地の建物の住宅部分を占有する者をいい、解約された借主などの不法占有者を含む）

- 七 住宅部分の借主…団地建物所有者より、その所有する住宅部分を借受けた者（賃借人等）をいう
- 八 住宅部分の借主等…住宅部分の借主及びその同居人をいう
- 九 土地……………区分所有法第65条の土地をいう（※当団地を構成し、団地建物所有者で共有する土地）
- 十 附属施設……別表第1に記載する附属施設をいう
- 十一 共用部分等…別表第2に記載する共用部分及び附属施設をいう
- 十二 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この規約に定める用法により排他的に使用できる権利をいう
- 十三 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
- 十四 管理組合…区分所有法第65条の団体をいう（※当団地の土地、附属施設及び住宅部分のある建物の管理を行うために、団地建物所有者全員で構成される団体）
- 十五 組合員……管理組合の構成員としての団地建物所有者をいう
- 十六 管理者……区分所有法第65条の管理者をいう（※当団地の土地、附属施設及び住宅部分のある建物を保存し、総会の決議を実行し、その他この規約で定めた行為をする権利を有し義務を負う者）。この規約において第48条（理事長）第1項本文により理事長が管理者を務める
- 十七 総会……………分所有法第65条に定める集会をいう（※この規約第6章第4節で定める総会）
- 十八 理事会……この規約において、第6章第5節に定める理事会をいう
- 十九 規約等……この規約で定める協定を含めた、規約及び協定の総称をいう
- 二十 細則等……この規約等で定める細則、規程及び準則の総称をいう

**（規約及び総会決議等の遵守義務）**

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、この規約等及び細則等並びに総会及び理事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、その住宅部分に居住する全ての者（同居人等のほか、占有者及びその同居人を含む。以下同じ。）に対して、この規約等及び細則等並びに総会及び理事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（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。

**（規約及び総会決議等の効力等）**

第5条 この規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議は、団地建物所有者の包括承継人（相続人等）及び特定承継人（売買若しくは交換等による承継人、又は競売による落札人等）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おいて、団地建物所有者がこの規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 3 占有者は、同居する者に対してこの規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議を遵守させなければならない。

#### (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鳶尾第一住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。
- 2 管理組合は、事務所を神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番10号に置く。
  - 3 管理組合の業務及び組織は、第6章に定めるところによる。

#### (管理対象物)

- 第7条 対象物件のうち、管理組合が管理する対象物（以下「管理対象物」という。）は、別表第1に記載された土地、附属施設及び別表第2（共用部分の範囲）に記載された共用部分とする。

## 第2章 住宅部分、共用部分の範囲

#### (住宅部分の範囲)

- 第8条 対象物件のうち区分所有権の対象となる住宅部分は、住戸番号（例えば「1号棟101号室」等）を付した住戸とする。
- 2 前項の住宅部分を他から区分する構造物の帰属については、次の各号に定めるほか別表第5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住宅部分とする
    - 二 玄関扉は、錠、ドアチェーン及び内部塗装部分を住宅部分とする
    - 三 外に面する窓枠、窓ガラス及び附属品は、住宅部分に含まれないものとする
  - 3 第1項又は前項の住宅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住宅部分とし、別表第4（住宅部分）に掲げるとおりとする。
  - 4 住宅部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の面積を算出する方法（内法計算）によって計算する。

#### (共用部分の範囲)

- 第9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 土地及び共用部分の共有

#### (共有)

- 第10条 対象物件のうち、土地、附属施設及び団地共用部分は団地建物所有者の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

#### (共有持分とその割合)

- 第11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3（土地及び共用部

分等の共有持分の割合)に掲げるとおりとする。

#### (分割請求及び単独処分の禁止)

第12条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地及び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、住宅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。
- 3 団地建物所有者及び住宅部分の借主は、第42条(管理組合業務)第2項第二号イ又はハの定めにより得た駐車場若しくは駐輪場等の使用权を他に譲渡し、又はこれを貸与することはできない。

## 第4章 用法

#### (住宅部分の用途)

第13条 団地建物所有者は、その住宅部分を専ら住宅として使用し他の用途に供してはならない。

- 2 団地建物所有者は、その住宅部分の全部又は一部を、不特定又は多数の者に対し宿泊料その他の対価を徴収して宿泊させるための施設として供してはならない。
- 3 団地建物所有者は、前2項に違反する用途を使用することを内容とする次の各号に定める行為をしてはならない。
  - 一 広告の掲載その他の募集又は勧誘
  - 二 民泊代行、民泊管理、インターネットその他を利用した民泊紹介、受付に類するサービスへの登録等
- 4 前3項の規定は、住宅部分の占有者に準用する。この場合において「団地建物所有者」とあるのは「占有者」と、「その住宅部分」とあるのは「その占有する住宅部分」と読み替える。
- 5 本条に違反した場合は、管理規約第82条(理事長の勧告及び指示等)を適用する。

#### (土地及び共用部分等の用法)

第14条 団地建物所有者は、土地及び共用部分等を、通常の用法に従って使用するものとし、他の団地建物所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 理事長は、災害等の発生により地域団体(鳶尾3丁目2街区自治会、鳶尾3丁目2街区自主防災隊、鳶尾3丁目2街区助け愛隊及び行政の関連団体等をいい、以下同じ。)等から救援活動等に土地及び共用部分等を使用する要請を受けたとき、必要な範囲で団地建物所有者その他の全ての居住者の使用を制限することができる。

#### (ベランダ等の専用使用权)

第15条 団地建物所有者は、その住宅部分に面するベランダ、玄関扉、窓枠及び窓ガラス(以下「ベランダ等」という。)について、専用使用权を有する。

- 2 住宅部分の借主は、前項に定める団地建物所有者の有する権限の範囲内でベランダ等を使用することができるものとする。

### （管理対象物の第三者の使用）

第16条 管理組合は、昭和52年3月管理組合設立総会において、分譲元である日本住宅公団（平成25年現在「UR都市機構」といい、以下これによる。）から以下の各号に掲げる者との管理対象物の使用に関する協定等が提示され、その協定等の承継を決議した。各号に掲げる者にその協定に従い使用させることとする。

- 一 東京電力株式会社
  - 二 日本電電公社（平成25年現在「東日本電信電話株式会社」）
  - 三 神奈川県企業庁
  - 四 厚木ガス株式会社
- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、以下の各号に掲げる者に管理対象物の一部について、第三者に使用させることができる。
- 一 総会の決議を経て、使用を許可された者
  - 二 管理組合が業務遂行上招致又は依頼した者
  - 三 災害時等の救急救護又は救援に必要と理事長が判断したとき
  - 四 介護、その他の福祉を目的とした者の使用
  - 五 厚木市等行政担当者が公務で使用するとき
  - 六 その他細則等で定められた者
- 3 第1項の協定等の承継に伴う者の管理対象物の使用料負担額は、その協定等の取り決めに従う。
- 4 第2項に掲げた者の管理対象物の使用料は、原則無料とするが、この規約等及び細則等で使用料徴収を定めるときは、これに従う。

### （建築協定）

第17条 住宅部分の模様替え、修繕、改良・改善を含む改修等及び管理対象物の修繕等に関し、団地建物所有者及び住宅部分の借主が守るべき事項については、別に建築協定で定める。

### （生活協定）

第18条 団地内の土地、附属施設及び建物の管理又は使用に関し、共同生活の円滑な運営と福祉の増進を図りもって良好な居住環境を維持するために、団地建物所有者及び占有者が守るべき事項については、別に生活協定で定める。

### （使用細則）

第19条 この団地内の土地、附属施設及び住宅部分のある建物の使用に関する細則は、この規約によるもののほか、必要に応じ定めることができるものとする。

### （住宅部分の譲渡又は貸与）

第20条 団地建物所有者は、その住宅部分を第三者に譲渡又は貸与するときは、この規約等及び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、譲渡又は貸与に係る契約締結に際し、この規約等及び細則等に関する事項並びに総会及び理事会の決議に関する事項を誠実に

遵守する旨の条項をその契約に定めるとともに、契約の相手方にこの規約等及び細則等に関する事項並びに総会及び理事会の決議に関する事項を誠実に遵守する旨の「誓約書」、別に定める書式による「入居届」及び「入居者名簿」を管理組合に提出させなければならない。

- 3 団地建物所有者は、その住宅部分を第三者に譲渡しようとするときは、その予定日より30日以前若しくは譲渡することが判明し次第、理事会が定める「譲渡又は貸与予告届」を提出しなければならない。
- 4 団地建物所有者は、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5月15日法律第77号、以下「暴対法」という。）第2条第1項第二号に定める暴力団及び同第三号に定める指定暴力団（以下「暴力団」という。）若しくはその構成員等に住宅部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 5 団地建物所有者は、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年12月7日法律第147号、以下「団体規制法」という。）を適用された団体若しくは構成員等に、住宅部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 6 この団地の区分所有権の売買又は貸与を委託された不動産業者は、管理組合に対し、理事会が定める書式により、第4項又は第5項に該当する者には斡旋しない旨の文言を含めた「暴対法又は団体規制法に定めた者に住宅部分を斡旋しないとした受託届」を提出しなければならない。
- 7 不動産業者が前項の届出をしないときは、理事会は当該不動産業者から管理費等の問い合わせがあっても、これに応じないことができる。
- 8 管理組合は第2項、第3項及び第6項の書面が提出され、それを受理したときは、その旨を当該提出者に通知しなければならない。

#### （買占め等の届け出義務）

- 第21条 団地建物所有者は、住宅部分について居住を目的とせず、使用目的不明で買占めと思われる譲渡申入れがあったとき、その旨を理事長に届け出なければならない。
- 2 届出を受けた理事長は、直ちに理事会を招集し実態調査をおこない、買占めと思われる状況が全住宅の10%を超えたと判断したときは、総会の決議を経てその対応策を決めなくてはならない。

## 第5章 管理

### 第1節 総則

#### （団地建物所有者の責務）

- 第22条 団地建物所有者は、対象物件について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 団地建物所有者は、この団地が相隣関係等に配慮を要する住まいであることを十分に認識し、この団地の快適かつ適正な利用と資産価値及び機能の維持・増進を図るため、管理組合の一員として進んで集会及び管理組合の管理運営に参加しなければならない。

### （管理対象物の管理に関する責任と負担）

- 第23条 管理対象物の管理については、管理組合が別表第5（管理区分項目分類表）その他のこの規約の定めるところに従い、その責任と負担において行わなければならない。
- 2 バランダ等の専用使用権が認められる共用部分については、通常の使用に伴う管理を団地建物所有者がその責任と負担において行い、それ以外については管理組合がその責任と負担において行わなければならない。
  - 3 前項に定めるバランダ等の通常使用に伴う団地建物所有者の責任と負担については、別表第4（住宅部分）及び第5（管理区分項目分類表）その1によるほか、建築協定で定めるものとする。
  - 4 バランダ等を使用する住宅部分の借主は、前項のうち日常使用に伴う範囲内での清掃・点検を行わなければならない。

### （住宅部分の管理に対する責任と負担）

- 第24条 第8条（住宅部分の範囲）に定める住宅部分の管理については、当該団地建物所有者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 住宅部分に属する設備のうち、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25条 棟の共用部分のうち、各住宅部分に附属する窓枠、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部分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。
- 2 管理組合が前項の工事を速やかに実施できないときは、当該工事をその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別に建築協定及び細則で定めることができる。

### （必要箇所への立入り）

- 第26条 第23条（管理対象物の管理に関する責任と負担）、第24条（住宅部分の管理に対する責任と負担）及び第25条（窓ガラス等の改良）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、他の者が管理する住宅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 第1項の定めにかかわらず、管理を行う者は、地震、台風、突風、集中豪雨、落雷、雪、噴火、ひょう、あられ等の災害又は火災、漏水、破裂、爆発、物の飛来若しくは落下若しくは衝突、犯罪等の事故等の事由により、団地建物所有者のために緊急に行う必要があり、かつ、同項に定める立入りの請求を行いその同意を得る時間的余裕がないときは、必要な範囲内において、他の者が管理する住宅部分等に立ち入

ることができる。この場合において、管理を行う者は、立入った住宅部分等に係る団地建物所有者及びその所有する住宅部分の占有者に対し、事後速やかに、報告をしなければならない。

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27条 団地建物所有者は、対象物件に関し、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 契約した保険料は、管理組合が負担する。

3 理事長は、前項の契約による対象物件への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

#### （組合費等）

第28条 団地建物所有者は、土地、共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の各号に定める費用（以下「組合費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

一 組合費

二 修繕費積立金

三 団地外住者通信費等負担金（以下「外住者負担金」という。）

四 組合費一時負担金

五 修繕費一時負担金

2 組合費の1住宅当たりの負担割合は、別表第3の棟の共用部分の共有持分及び土地の共有持分の割合を基準とするが差が僅少なため、同じとする。

3 修繕費積立金の1住宅当たりの負担割合は、別表第3の棟の共用部分の共有持分及び土地の共有持分の割合を基準とするが差が僅少なため、同じとする。

4 団地外に住む団地建物所有者に対する外住者負担金の額は、一律同じとする。

5 組合費一時負担金及び修繕費一時負担金の1住宅当たりの負担額の割合は、それぞれ第2項及び第3項と同じとする。

#### （承継人に対する債権の行使）

第29条 管理組合が組合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（相続人等）及び特定承継人（売買及び交換等による承継人又は競売による落札人等）に対しても行使することができる。

#### （組合費）

第30条 組合費は、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 管理組合が負担すべき公租公課

二 管理対象物の保守維持費、運転費及び水道・光熱費等

三 備品費、通信費等その他の事務費

四 対象物件に係る火災保険料その他の損害保険料

- 五 経常的な補修費
- 六 水道の水質保全に係る費用
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 植栽費
- 九 事務局職員の経費及び管理委託業務
- 十 防災、防犯、安心安全対策に要する費用
- 十一 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要する費用
- 十二 専門的知識を有する者の活用に関する費用
- 十三 管理組合の運営に要する費用
- 十四 前各号のほか、この規約等及び細則等に定められた業務並びに総会において組合費とされる経費
- 十五 その他管理対象物の通常の管理に要する費用

### （修繕費積立金）

第31条 管理組合は、団地建物所有者が納入する修繕費積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕費積立金は、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り取り崩すことができる。

- 一 管理対象物の修繕又は改修（改良、改善を含む。以下同じ。）のため、計画的に支出する費用
  - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる管理対象物の修繕、改修に要する費用。但し、地震等の災害又は火災、爆発等の経年劣化とは関係のない事故により一部の棟のみの修繕、改修のために取り崩しが必要になるときは、各棟間の公平に配慮して、第61条第3項（総会の特別決議）第四号で定める総会の特別決議により取り崩す額を決める
  - 三 管理対象物の除却、変更、又は新設に係る総会決議を受けた議案執行に要する費用
  - 四 長期修繕計画を作成又は変更に関する費用
  - 五 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査費用
  - 六 専門的知識を有する者の活用に関する費用
  - 七 その他管理対象物の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要な費用
- 2 第28条第1項の定めにかかわらず、計画的に行う管理対象物の修繕又は改修に際し、共用部分の工事を進めるため住宅部分の工事も一体として行なう必要があるときは、別に定めるところに従い、住宅部分の一体的工事実施にかかわる経費の全部又は一部に充当するために修繕費積立金を取り崩すことができる。
- 3 管理組合は、第1項各号及び第2項の費用を確保するため長期修繕計画及び総会決議に応じて積み立てなければならない。
- 4 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、修繕費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費積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕費積立金を取り崩すことができる。

- 5 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、修繕費積立金をもってその償還に充てることができる。

#### (組合費一時負担金及び修繕費一時負担金)

第32条 組合費一時負担金とは、組合費が不足し第6章第2節の管理組合業務に定める業務遂行が著しく困難な状態となったときに団地建物所有者より徴収する一時負担金をいい、納入額及び納入方法等につき第62条(総会の議決事項)第七号に定める総会決議を経て実施する。

- 2 修繕費一時負担金とは、修繕費積立金が不足し第6章第2節の管理組合業務に定める業務遂行が著しく困難な状態となったときに団地建物所有者より徴収する一時負担金をいい、納入額及び納入方法等につき第62条第七号の総会の決議を経て実施する。

#### (外住者負担金)

第33条 外住者負担金とは、団地外に住む団地建物所有者より通信等連絡に掛る諸経費として徴収する負担金をいい、納入額及び納入方法等は、この規約によるほか会計細則等別に定める細則による。

#### (区分経理)

第34条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 組合費として、組合費、組合費一時負担金及び外住者負担金
- 二 修繕費積立金として、修繕費積立金及び修繕費一時負担金

#### (使用料等)

第35条 管理組合は、第42条第2項(組合管理業務の運営業務)第二号に定めた管理対象物を使用する者から使用料及び手数料(以下「使用料等」という。)を徴収することができる。

- 2 前項により徴収した使用料等は、該当する管理対象物の運営等に要する費用に充てるほか、組合費又は修繕費積立金に繰入れることができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

#### (組合員の資格)

第36条 組合員の資格は、この団地の団地建物所有者に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。

### （届け出義務等）

第37条 新たに組合員の資格を取得した者又は喪失する者は、直ちに本人及びその住宅部分に居住する全ての者について別に定めた書面（生活協定様式1及び2）により管理組合に届け出なければならない。

- 2 新たに組合員の資格を取得した者が住宅部分1戸を複数人で共同所有する場合には、第1項の定めによるほか、全員の共有持分の割合、その複数の者の中で連帯して負う組合費等を代表して納入する者（以下「納入指定者」という。）及び代表して議決権を行使する者についても記載しなければならない。
- 3 組合員は、次の各号に掲げた事項に変更が生じたとき、別に定めた書面（生活協定様式3）により直ちに届け出なければならない。
  - 一 現在の住所（現在の生活の本拠）
  - 二 区分所有権の持分の割合
  - 三 住宅部分に居住する者
  - 四 組合費等の納入者或いは納入指定者（自ら納入する場合の組合員のほか、第2項に定める組合員を代表して組合費を納める者、組合員に代わり継続し納入するとの届出をした第三者を指す）
  - 五 議決権行使者（住宅部分1戸を共有する場合）

### （組合員名簿等）

第38条 理事長は、組合員名簿及び入居者名簿（以下「組合員名簿等」という。）を作成し、理事会の承認を得て更新することができるものとする。この場合、組合員及び住宅部分の借主は、誠実に協力しなければならないものとする。

- 2 組合員名簿等は、専ら管理組合の業務遂行のため必要な場合に限り使用することとし、理事長が管理事務所事務局にて厳重に保存・管理するものとする。
- 3 理事長は、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、拒否するに正当な理由ある場合を除いて、必要な範囲で組合員名簿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、個人情報保護のため必要と判断した事項を制限し、相当の日時、場所を指定することができる。但し、入居者名簿については、特段の事情がある場合を除き閲覧に供しないものとする。
- 4 組合員名簿等に関する事項は、第1項から前項までの定めによるほか、生活協定及び細則で定める。

### （権利義務の承継）

第39条 新たに組合員となった者は、前組合員の有する組合員としての権利、義務の一切を承継する。但し、第42条第2項第二号イ又はハの定めにより得た駐車場若しくは駐輪場等の使用权は、承継しないものとする。

## 第2節 管理組合の業務

### （自主管理）

第40条 当管理組合は、この規約等及び細則並びに総会の決議で定める管理組合業務を、自ら理事会主導のもとで管理事務所事務局（以下「事務局」という。）が執行するも

の（以下この管理方式を「自主管理」という。）とする。

- 2 前項の定めにかかわらず、次の各号に掲げる場合には、第三者に委託し又は請け負わせることができる。
  - 一 専門技能又は資格を要する管理組合業務で総会承認を得た場合
  - 二 突発的又は想定外に生じた管理組合業務で、可及的速やかに原状復帰する必要がある場合において、当該年度予算の範囲内を条件に理事会承認を得た場合
  - 三 当該年度予算の範囲内であり、かつ、軽微な管理組合業務で、別に定める細則等により理事会の承認を得た場合

#### （自主管理運営並びに事務局の組織及び運営）

- 第41条 管理組合は、自主管理を遅滞なく遂行するため事務局に管理職員（以下「事務局職員」という。）を雇用することができる。
- 2 前項にもとづき、管理組合が事務局職員を雇用するときは、雇用に必要な事項を細則で整えておくものとする。
  - 3 自主管理運営並びに事務局の組織及び運営に関する事項は、この規約によるほか別に細則で定める。

#### （管理組合業務）

- 第42条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。
- 一 管理対象物の点検、調査、保安、保全、保守、移設、清掃、消毒及び塵芥処理
  - 二 管理対象物の修繕、改修（機能改善を含む）、変更、除却（除去）、新設
  - 三 長期修繕計画の作成又は変更、並びに長期修繕計画書の管理
  - 四 第一号から第三号までの実施その他管理に伴う履歴情報及び法定点検記録等の整理・管理等、並びに受領した契約書類及び図書類等の整理・管理等
  - 五 UR都市機構から引継いだ設計図書及び書類の保管
  - 六 団地内の土地、附属施設及び建物に係る火災保険その他損害保険に関する業務
  - 七 管理対象物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及び受領に関する業務
  - 八 専用水道の維持及び改善に関する業務
  - 九 組合費等の賦課、徴収、出納、運用、保管及び会計処理
  - 十 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
  - 十一 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
  - 十二 業務委託、専門的知識を有する者の活用及び管理要員の雇用に関する業務
  - 十三 前各号に係わる関係機関との渉外業務
  - 十四 防災に関する業務
  - 十五 管理組合消滅時における残余財産の清算
- 2 運営業務は、次の各号に掲げる業務とする。
- 一 管理事務所事務局の運営
  - 二 管理対象物の使用に関する運営の業務は、次に掲げるものとする
    - イ 駐車場は、別に定める細則により運営する

- 来客用駐車場は、別に定める細則により運営する
- ハ 駐輪場は、別に定める細則により運営する
- ニ 集会所及び多目的室は、別に定める細則により運営する
- ホ 管理対象物に付属する備品類は、別に定める細則により運営する
- ヘ 第16条（管理対象物の第三者の使用）第1項及び第2項の定めに伴う運営は、別に定める細則による
- 三 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
- 四 この団地居住者の住環境をめぐる福祉に関する業務
- 五 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 3 事務業務は、次の各号に掲げる業務とする。
  - 一 この規約等及び細則等に定められた管理組合又は理事会への提出文書の受理、対処及び保存
  - 二 総会、理事会及び理事会が招集する会議に関する業務
  - 三 地域団体等との渉外業務
  - 四 広報、通知及び通告等の業務
- 4 前各項に掲げるものの他、この規約等及び細則等に定められた業務並びに総会において決議された業務。

#### （専門的知識を有する者の活用）

- 第43条 管理組合は、管理組合業務に関する各分野の専門知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他の援助を求めることができる。
- 2 管理組合は、前項の執行に伴う経費を援助の目的に従い組合費、修繕費積立金及び使用料等から支出することができる。

### 第3節 役員

#### （役員）

- 第44条 管理組合に次の役員を置く。
- 一 理事長 1名
  - 二 副理事長 2名以内
  - 三 会計正副理事 2名
  - 四 特別専任理事 若干名
  - 五 理事 13名以内  
（理事長、副理事長、会計正副理事他各担当正副理事、特別専任理事を含む。  
以下同じ。）
  - 六 監事 2名
- 2 役員は、半数改選を本則とし、役職も含めて、この団地に現に居住する組合員の中から総会で選任する。但し、理事会が別に定める同意書による当該組合員の同意を得たときは、その組合員に替えて次の各号に該当する者を選任することができる。
- 一 組合員の配偶者でこの団地に現に居住する者
  - 二 組合員の2親等内の親族でこの団地に現に居住する成年者

#### （役員候補者の選出及び役員推薦委員会）

第45条 理事長は、役員選出にあたり理事会内に役員推薦委員会を設けなければならない。この役員推薦委員会の構成、運営及び役員選出方法等は、この規約によるほか、別に細則で定める。

#### （役員の任期）

第46条 役員の任期は、選任された通常総会終了後から翌々年の通常総会終了時までとする。但し、再任を妨げない。

- 2 役員の役職の任期は、通常総会終了後から翌年の通常総会終了時までとする。但し、再任を妨げない。
- 3 役員は、任期満了の後においても新たに役員が選任されるまでの間、引続きその職務を行うものとする。
- 4 役員に欠員が生じたときは、第44条第2項（総会の役員選任）にかかわらず役員推薦委員会が選任し、その残任期及び人選の周知は別に細則で定める。
- 5 役員が第44条第2項（総会の役員選任）に定める役員選任資格要件を欠き又は辞任した場合には、当該役員は、直ちにその資格を失う。

#### （役員の誠実義務及び報酬）

第47条 役員は、法令、規約等及び細則等並びに総会及び理事会の決議に従い、誠実にその職務を遂行するものとする。

- 2 役員は、職務上知り得た事項について、正当な理由なく外部に漏らしてはならない。
- 3 役員は、別に定める細則により、役員としての活動に応じた必要経費並びに報酬を受けすることができる。

#### （理事長）

第48条 理事長は、区分所有法第65条（団地建物所有者の団体）の管理者とし、管理組合の代表となり、その業務を統括するほか、次の各号に掲げる業務並びに次の各項の職務を遂行する。

- 一 この規約等及び細則等並びに総会及び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 自主管理を遅滞なく遂行するために理事会の承認を得て、事務局に事務局職員を採用し又は解雇すること
- 2 理事長は、通常総会において、前年度の管理組合業務の執行並びに収支決算を報告しなければならない。
  - 3 理事長は、通常総会において、第73条（収支予算の作成、承認及び補正）第3項に定める報告並びに次年度の管理組合業務の計画及び収支予算の提案をしなければならない。
  - 4 理事長は理事会の承認を受けて、他の理事にその職務の一部を委任することができる。
  - 5 理事長は、第47条（役員の誠実義務及び報酬）第1項に定める誠実義務の履行状況を別に定める細則により判断することができる。

- 6 理事長の執行する管理組合業務に関し、理事長が得た債権及び債務は、組合員全員に及ぶ。

#### (副理事長)

第49条 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し、理事長が欠けたときはその職務を行う。

#### (理事)

第50条 理事は、理事会を構成し、この規約及び理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 理事長及び副理事長以外の理事は、以下の各号に定める役職を担当する。

- 一 会計理事及び会計副理事
- 二 植栽理事及び植栽副理事
- 三 設備理事及び設備副理事
- 四 駐車場理事及び駐車場副理事
- 五 特別専任理事

3 前項各号に定めた理事の職責、職務範囲及び員数は、別に定める細則による。

#### (監事)

第51条 監事は、管理組合業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会において報告しなければならない。

2 監事は、管理組合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。この場合の招集の手続きは、第56条（総会の招集手続）第1項から第4項、第8項及び第9項の定めを準用し、同条第9項については監事の裁量により短縮できるものとする。

3 監事は、理事会に出席して、意見を述べることができる。

#### (役員の新職禁止)

第52条 理事と監事とは、互いにその職を兼ねてはならない。

2 監事は、管理組合の使用人になることはできない。

#### (役員の新契約の制限)

第53条 理事は、総会の承認を得たときを除き、管理組合と契約することはできない。

2 監事は、管理組合と契約することはできない。

#### (役員の新責任)

第54条 役員がその職務に背き管理組合に損害を与えたときは、当該役員は管理組合に対して損害賠償の責任を負う。

### 第4節 総会

#### (総会)

第55条 管理組合の総会は、組合員全員で組織する。

2 総会の種類は、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か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 総会の議長は、総会に現に出席した組合員本人の中から議決権の過半数をもって、選任する。
- 6 総会の運営は、この規約に定めるほか、別に定める細則による。

#### (招集の手続)

- 第56条 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か月前）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て先に発するものとする。但し、その届出の無い組合員に対しては、対象物件内の住宅部分の所在地宛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無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61条第3項（4分の3決議）各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 建物につき修繕費積立金として積み立てられている金額（一括建替え決議にあたって修繕費積立金の中から各棟に清算配分される棟の修繕費積立金相当額）
  - 7 一括建替え決議を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か月前までに、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59条第2項（住宅部分の借主の意見陳述権）の場合を含め、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、緊急を要するときには、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。

#### （組合員の総会招集権）

第57条 組合員が組合員総数の5分の1以上及び第60条第1項（議決権数）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ときには、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か月と2週間以内の日）を開催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ときには、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 招集通知内容の掲示については、第56条第8項（総会招集掲示）を準用する。

#### （組合員の議案提案権）

第58条 組合員は、次の各号の定めに従い理事長に対し総会議案の提案をすることができる。

- 一 通常総会を開催するにあたり理事長は、然るべき提出期日を示して組合員に対し総会議案募集の通知を各掲示板に掲示する
  - 二 組合員は、前号の指定された期日以内に議案、その提案趣旨及び内容並びに住所、氏名及び電話番号を記載した書面をもって、理事長に対して議案を提案しなければならない
- 2 前項第二号に定める議案提案の書面を受理した理事長は、理事会に諮ることとし、その承認を得たときは、当該総会の組合員提案議案としなければならない。

#### （出席資格等）

第59条 組合員の他、理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。

- 2 住宅部分の借主は、会議の目的につき利害関係を有するときには、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、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。
- 3 入居者名簿登載者で組合員の住宅部分に現に居住する者又は外住する組合員の同意を得た配偶者若しくは二親等内の成年の親族でその旨を証明した者は、総会を傍聴することができる。但し、所定の書面をその会議の2日前までに理事長に提出し、受理された者でなければならない。
- 4 第1項から第3項により総会に出席した者が総会運営上好ましくない行為であると議長が判断したとき、議長はその言動を制止し状況によっては退場を命ずることができる。

#### （議決権）

第60条 各組合員の総会における議決権は、住宅部分1戸につき1個とする。

- 2 住宅部分1戸が数人の共有に属するとき、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 前項の場合において、代表して議決権行使する者は、第37条（届け出義務等）第2項により記載された者とする。但し、他の共有者に変更しその旨を書面により理事長に届け出たときは、その時から変更者を議決権行使者とする。
- 4 組合員は、別に定める議決権行使書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住宅部分の借主等、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者で、いずれも成人でなければならない。
- 6 組合員は、議決権行使書又は代理人により議決権を行使しようとする場合には、前者にあっては署名押印した議決権行使書を、後者にあっては代理権を証する書面を、総会の開催日の前日までに、総会を招集した者に提出しなければならない。
- 7 代理人は、総会において代理人本人であることを証する書類（以下「身分証」という。）を常に携帯しなければならない。
- 8 総会を招集した者は、理事長又は議長への委任代理の場合を除き、第6項に定める書面の受理と引き換えに受領書を交付しなければならない。
- 9 理事長又は議長への委任代理の場合を除き、代理人は、総会を招集した者（この事務を委託された者を含む。以下同じ。）に対し、総会において受領書及び身分証を提示しなければならない。
- 10 前項の場合において、総会を招集した者に代理人が受領証及び身分証を提示せず、総会を招集した者が代理人であることの確認が取れないときは、代理人と認めないものとする。

### （総会の会議及び議事）

- 第61条 総会の会議は、第60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 総会の議事は、議長を含む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総会の議事は、前項にかかわらず議決権総数の4分の3以上及び組合員総数の4分の3以上で決する。
    - 一 規約（建築協定及び生活協定を含む）の制定、変更又は廃止
    - 二 団地管理組合法人となる旨並びにその名称及び事務所の定め、又は団地管理組合法人の解散
    - 三 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。）
    - 四 第31条（修繕費積立金）第1項第二号但し書きで定める地震等の災害又は火災、爆発等の経年劣化とは関係のない事故により一部の棟のみの修繕、改修のために必要となる修繕費積立金取り崩しに関する事項
    - 五 第32条第1項（組合費一時負担金条項）及び第2項（修繕費一時負担金条項）に定めた事項
    - 六 区分所有法において議決が議決権総数の4分の3以上及び組合員総数の4分の3以上と定めた事項

七 その他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3項にかかわらず、議決権（第61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7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3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60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。但し、当該総会において、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60条第1項による）総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8 第1項から第7項までの場合において、別に定める議決権行使書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項第一号の場合において、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を示さなければ、これを拒否してはならない。
- 10 第3項第二号の場合において、土地及び共用部分等の変更が住宅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、その住宅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を示さなければ、これを拒否してはならない。
- 11 総会の議決は、第56条（招集の手続）又は第57条（組合員の総会招集権）の定めによりあらかじめ通知した事項のみとする。

#### （議決事項）

第62条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算報告、事業報告及び監査報告
- 二 収支予算及び事業計画
- 三 規約等及び細則等の制定、変更又は廃止
- 四 団地管理組合法人格の取得又は解散
- 五 管理対象物の変更
- 六 組合費等、団地外住者通信費等負担金及び使用料の金額の決定又は変更、賦課徴収方法、保管及び運用方法

- 七 組合費一時負担金及び修繕費一時負担金の金額の決定、賦課徴収方法
- 八 長期修繕計画の作成又は変更
- 九 第31条（修繕費積立金）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修繕費積立金の取崩し
- 十 第31条（修繕費積立金条項）第4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費積立金取り崩し
- 十一 第24条第2項（住宅部分との一体管理）に定める管理の実施
- 十二 第31条（修繕費積立金条項）第2項に定める一体として行う工事における住宅部分への修繕費積立金取り崩しに関する事項
- 十三 区分所有法第69条（団地内の建物の建替え承認決議）第1項の建替えの承認
- 十四 区分所有法第70条（団地内の建物の一括建替え決議）第1項の一括建替え
- 十五 役員の選任又は解任、役員活動費の額及び支払方法
- 十六 役員の報酬の決定又は変更並びにその額及び支給方法
- 十七 管理対象物に関し、この規約で総会承認を要するとされる場合の管理組合業務委託契約の締結
- 十八 第58条（組合員の議案提案権）第2項に定める組合員の提案事項
- 十九 管理組合と役員との間の契約
- 二十 前各号に掲げるほか、この規約等、細則等又は法令で総会決議事項とされた事項
- 二十一 その他管理組合の業務又は組合員の共同利益に係る重要な事項

#### （総会議事録の作成、保管及び閲覧）

- 第63条 議長は、総会の議事について書面による総会議事録を作成しなければならない。
- 2 総会議事録には、議案、議事経過の要領及びその結果を記載し、議長のほか議長が指名する出席組合員（「議事録署名人」という。）2名がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 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。
  - 4 理事長は、議事録を管理事務所事務局にて保管し、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、場所を指定することができる。

#### （書面による決議）

- 第64条 規約により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、総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 第63条第3項（議事録保管場所の掲示）及び第4項（議事録の閲覧）の定めは、

書面による決議に係る書面について準用する。

5 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65条 理事会は、第44条（役員）第1項第五号に定める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。

3 会議の目的たる事項が理事長の資格に係わることであるときには、前項の定めにかかわらず副理事長を議長とする。この場合において、副理事長が2名存するときは出席した理事による互選とする。

### （理事会の招集）

第66条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事会を招集するには、原則として理事会開催の1週間前までに会議の目的（重要事項と判断するものについては議案の要領も示す。）、日時、場所を理事及び監事に対して通知を発しなければならない。

3 理事長は、やむを得ないときは、前項の通知期間を必要に応じ短縮することができる。

4 理事の3分の1以上が理事会の会議の招集を請求したときは、理事長はその請求があったときから7日以内に理事会招集の手続きをしなければならない。

5 第2項から第4項の通知のあて先については、第56条（招集手続）第2項及び第3項を準用する。

### （理事会の会議及び議事）

第67条 理事会の会議は、理事の過半数の出席により成立し、議案はその3分の2以上の多数で決する。

2 前項の場合において、理事長及び副理事長を除く理事は、当日病気又は就業等により出席できないやむを得ない事情あるときに限り、理事会が定める書面により出席することができる。但し、書面による出席者が出席者の半数を超えるときは、理事会は成立しないものとする。

3 理事長又は理事会の承認あるときは、事務局職員、有識者（第43第1項に定められた専門知識を有する者をいう。以下同じ。）及び議案の検討に必要な者を会議に出席させ、必要に応じて発言又は助言を求めることができる。

4 組合員が理事会を傍聴しようとするときは、理事会が定める書面をその会議の2日前までに理事長に提出し、許諾を得なければならない。この場合、傍聴者は守秘義務を負い、議長は必要に応じて傍聴者を退席させることができる。

### （理事会の権限）

第68条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次に掲げる権限を有する。

- 一 第62条に定める総会議決事項その他の総会議事を提案すること
- 二 組合員の議案提案の審査承認に関すること

- 三 総会で決議された事項の執行に関すること
- 四 建築協定及び生活協定に定める承認、不承認、調査又は勧告等に関すること
- 五 役員推薦委員会並びに諮問機関の設置、及び当該委員会等の委員の選考に関すること
- 六 組合員若しくはその同居人又は占有者若しくはその同居人の義務違反に対する措置に関すること
- 七 理事長の事務局職員採用に対する承認・不承認をし、採用した職員を監督するほか、事務局を運営すること
- 八 組合員及びその同居する配偶者等並びに住宅部分の借主等の弔慰等に関すること
- 九 その他、管理組合運営及び管理対象物管理の執行に関すること

#### （理事会の議事録）

第69条 理事会の議長は、理事会の議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録作成については第63条（総会議事録の作成、保管及び閲覧）の定めを準用する。但し、第63条の定めにおいて「出席した組合員2名」とあるのは、「現に出席した理事2名以上」と読み替え、閲覧制限については個人情報に係る事項その他管理上守秘しなければならない事項の閲覧を制限できるものとする。

#### （諮問機関）

第70条 理事会は、管理組合業務を遂行するに必要と判断し諮問機関を設置するときには、総会に諮問項目及び諮問機関名等を提案し、承認を得なければならない。

- 2 委員は、組合員又はこの団地に現に居住する有識者から選出する。
- 3 委員の任期は、次年度総会までを基本とし再選を妨げない。
- 4 委員に対する報酬又は必要経費の支払は、第47条第3項（役員の報酬等）を準用する。
- 5 諮問機関の事務及び資料収集は、事務局が行う。
- 6 諮問機関の運営に要する費用は、組合費から支出する。
- 7 諮問機関の運営に関する規程は、総会承認を得た範囲内で、当該諮問機関の会議により制定することができる。

## 第7章 会計

#### （会計年度）

第71条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### （収入及び支出）

第72条 管理組合の会計における収入は、第28条第1項に定める組合費等、第35条第1項に定める使用料等及び預貯金利息等その他の収入によるものとする。

- 2 管理組合の会計における支出は、第73条（収支予算の作成、承認及び補正条項）第1項から第3項に定めた収支予算において支出項目として支払われた金額を支出

とする。

#### (収支予算の作成、承認及び補正)

第73条 理事長は、管理組合当該会計年度収支予算案を通常総会に提案し、その承認を得なければならない。

- 2 理事長は、第71条（会計年度）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30条（組合費）に定める通常の管理に要する経費のうち、前年度の例に従ってなされる経常的なものであり、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 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って、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
- 3 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第1項に定める収支予算案の承認を得るために開催された通常総会において、その内容を報告しなければならない。
- 4 理事長は、通常総会において承認を得た管理組合収支予算総額の支出総額を増額補正するとき、臨時総会を招集して管理組合増額補正収支予算案の承認を得なければならない。
- 5 理事長は、通常総会において承認を得た管理組合収支予算総額を大幅に減額補正（継続事業は除く）するとき、理事会の決議を得て、組合員に通知しなければならない。
- 6 管理組合収支予算の様式は別に定める。

#### (会計報告)

第74条 理事長は、前会計年度の管理組合収支決算を通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

- 2 理事長は、前項の報告をする前に監事による会計監査を受けなければならない。
- 3 管理組合収支決算の様式は、理事会が別に定める。

#### (組合費等の徴収)

第75条 管理組合は、第28条（組合費等）に定める組合費、修繕費積立金等及び第35条（使用料等）に定める使用料のうち駐車場使用料金等について、組合員が各自開設する管理組合指定の預金口座から自動振替の方法により管理組合の指定する口座に受け入れることとし、各偶数月（以下「払込月」という。）の指定期日（原則として払込月の27日。同日が当該指定金融機関の営業日でないときは、その直後の営業日とする。以下同じ。）までに当月と翌月の2か月分を一括して徴収し、他については第80条に定める会計細則にしたがい徴収する。

- 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10.95%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、未納の組合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項に従い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28条（組合費等）に定める費用に充当する。
- 5 組合員は、納付した組合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。

#### （組合費等の過不足）

- 第76条 収支決算の結果、組合費に余剰を生じたときには、翌年度の組合費会計に充当する。この場合において、総会の決議を経て、その全部又は一部を、大地震その他大規模な災害等により団地建物所有者からの組合費納入が困難な場合に一律補填することを目的とする災害時組合費補填用予備費として計上することができるものとする。
- 2 前項に定めるほか、総会の決議を経て、余剰金の全部又は一部を修繕費積立金に振替えることができるものとする。
  - 3 組合費又は修繕費積立金に不足を生じたときには、管理組合は組合員に対して第32条（組合費一時負担金及び修繕費一時負担金）の定めるところにより、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

#### （預貯金口座の開設）

- 第77条 管理組合は、会計業務を遂行するため管理組合の預貯金口座を開設することができる。

#### （借入れ）

- 第78条 管理組合は、第31条第1項（修繕費積立金の費用充当条項）に定める業務の経費を補うに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、保管及び閲覧等）

- 第79条 理事長は、次の各号に掲げる帳票類を作成して管理事務所に保管し、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、拒否するに正当な理由ある場合を除いて必要な範囲で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、個人情報保護のため必要と判断した事項を制限し、相当の日時、場所を指定することができる。

- 一 会計帳簿
- 二 管理対象物台帳
- 三 什器・備品台帳

#### （会計細則）

- 第80条 会計については、この規約によるほか、適正かつ円滑に実施するため別に会計細則を定める。

### （消滅時の財産の清算）

第81条 管理組合が消滅するとき、その残余財産について団地に係る部分については、第11条第1項（共有持分とその割合）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11条第1項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 雑則

### （理事長の勧告及び指示等）

第82条 団地建物所有者若しくはその同居する者又は住宅部分の借主若しくはその同居する者（以下「団地建物所有者等」という。）が、法令、規約等又は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、その同居する者又はその住宅部分の借主若しくはその同居する者が前項の行為を行ったときには、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等若しくは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、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迫行すること

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 前項に従い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30条（組合費）に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の定めに従い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56条第2項（総会の招集通知）及び第3項（総会の招集掲示）の定めを準用する。

### （合意管轄裁判所）

第83条 この規約に関する管理組合と組合員又は第三者との訴訟については、対象物件所在地を管轄する横浜地方裁判所小田原支部（厚木簡易）裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

### （行政及び地域団体等との協定等の遵守）

第84条 団地建物所有者は、管理組合が神奈川県、厚木市及び地域団体等と締結した協定又は覚書等について、これを誠実に遵守しなければならない。

2 前項の協定は、必要に応じて見直すことができるものとする。

### （細則）

第85条 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、この規約で定めるほか、別に細則を定めることができる。

### （規約外事項）

第86条 この規約等又は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 この規約等、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、総会の決議により定める。

### （改正規約原本等）

第87条 この規約を証するため、平成25年11月17日に開催された平成25年度臨時総会において承認された改正規約に、改正を提案した期の役員全員、その総会の議長及び議長の指名する出席団地建物所有者2名が署名押印し、議事録原本を添付した原本を作成し、これをもって改正規約原本とする。

2 改正規約原本は、理事長が管理事務所にて保管し、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、改正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管理事務所にて保管する。

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、理事長は改正規約原本、規約変更を決議した総会の議事録、及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「改正規約原本等」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、所定の掲示場所に改正規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

## 附則

附則（昭和52年(1977年)3月25日制定）

### （適用期日）

第1条 この規約は、昭和52年4月1日から施行する。

附則（昭和57年(1982年)4月25日改正）

### （適用期日）

第1条 この改正規約は、昭和57年9月1日から施行する。

**附則**（昭和61年(1986年)4月13日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、昭和61年4月13日から施行する。

**附則**（平成12年(2000年)4月16日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成12年4月17日から施行する。

**附則**（平成13年(2001年)4月22日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成13年4月23日から施行する。

**附則**（平成18年(2006年)4月23日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成18年4月24日から施行する。

**附則**（平成25年(2013年)11月17日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成26年6月1日から施行する。

（名称変更）

第2条 この改正において、規約の名称を鳶尾第一住宅管理組規約から鳶尾第一住宅管理組合管理規約に変更する。

（経過措置）

第3条 第1条に係らず、会計処理については、平成26年4月1日から施行するものとし、平成26年5月31日までの会計処理については、この規約改正前の規約及び細則に従うものとする。

**附則**（平成30年(2018年)4月29日改正）

（適用期日）

第1条 この改正規約は、平成30年4月29日開催の第42回通常総会において承認決議を得たときから施行する。

別表第1 対象物件の表示

(第2条第十号、第4条関係)

物件名		備考	
土地	所在地(登記簿上)	神奈川県厚木市鳶尾3丁目1番地3	
	所在地(住居表示)	神奈川県厚木市鳶尾3丁目2番	
	地目	宅地	
	地積	22,230.27 m <sup>2</sup>	
	権利関係	所有権	
建物	1号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	2号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	3号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1216.10 m <sup>2</sup> 建築面積:254.34 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1087.60 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	4号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1216.10 m <sup>2</sup> 建築面積:254.34 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1087.60 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	5号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 PC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1823.60 m <sup>2</sup> 建築面積:381.51 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:30戸 延べ面積:1631.40 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:54.38 m <sup>2</sup>
	6号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	7号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	8号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
	9号棟	構造等	鉄筋コンクリート造 RC 構造 地上5階建陸屋根共同住宅 延べ面積:1163.95 m <sup>2</sup> 建築面積:248.92 m <sup>2</sup>
		住宅部分	住戸数:20戸 延べ面積:1026.20 m <sup>2</sup> 1戸の間取り:3DK 1戸の床面積:51.31 m <sup>2</sup>
附属施設	管理事務所、集会所、ポンプ室、受水槽、多目的室、備蓄倉庫、各種倉庫、道路及び通路(但し、公道部分を除く)、来客用駐車場、立体駐車場、西側駐車場、駐車場、駐輪場、給水設備、給水配管設備(ポンプ室から棟分岐管まで)、共同水栓、污水管設備(雑排水管を含み団地外接合部から棟分岐管まで)、雨水排水管設備(団地外接合部から棟分岐管まで)、給ガス設備(棟分岐管まで)、TV受信設備(アンテナから棟増幅器まで)、団地内放送設備、ごみ集積場、外灯設備、園地施設、案内板、柵、石積み擁壁、植栽、その他の屋外配線・配管設備並びにこれらに付属する施設等団地内に存する施設		

## 別表第2 共用部分の範囲

(第2条第五号・十一号、第7条、第9条関係)

### 1 棟の共用部分

- ・内外壁、界壁、床スラブ、屋根、基礎部分
- ・エントランス、階段室及び照明並びに手摺り等付属物、パイプスペース
- ・電気設備（団地内共用部分引込み幹線妻壁結線部分より電力メーターまで、住宅内専用配線を除く）
- ・給水設備（棟分岐配管より水道メーターまで、住宅内専用管を除く）
- ・汚水管設備（棟分岐配管から個別住宅内専用管接合部まで、住宅内専用管を除く）
- ・雑排水管設備（棟分岐配管から住宅内専用管接合部まで、住宅内専用管を除く）
- ・雨水排水管設備（棟分岐配管から屋上まで）
- ・ガス配管設備（棟分岐配管よりガスメーターまで、住宅内専用管を除く）
- ・TV受信設備（棟増幅器から個別住宅向け分岐まで、住宅内配線を除く）
- ・有線通信設備（引込み線妻壁結線部分から個別住宅向け分岐まで、住宅内を除く）
- ・水道メーター集中検針盤及び配線等
- ・ベランダ（防水層/手摺/隔壁板/物干し金具/その他の付属物含む）
- ・集合郵便受け、玄関扉（ドアクローザー/枠パッキン/覗きレンズ/郵便受けを含む）
- ・枠及び扉外部面と小口面
- ・外に面するサッシ（枠/戸/クレセント/戸車）及び窓手摺、窓ガラス（ゴムビートを含む）
- ・窓等開口部サッシュ枠

### 2 団地共用部分

- ・管理事務所、集会所(鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 床面積 80,01 m<sup>2</sup> 登記済)
- ・ポンプ室(受水槽、多目的室及び備蓄倉庫を含む 鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 床面積 150,87 m<sup>2</sup> 登記済 2)

## 別表第3 土地及び共用部分等の共有持分の割合

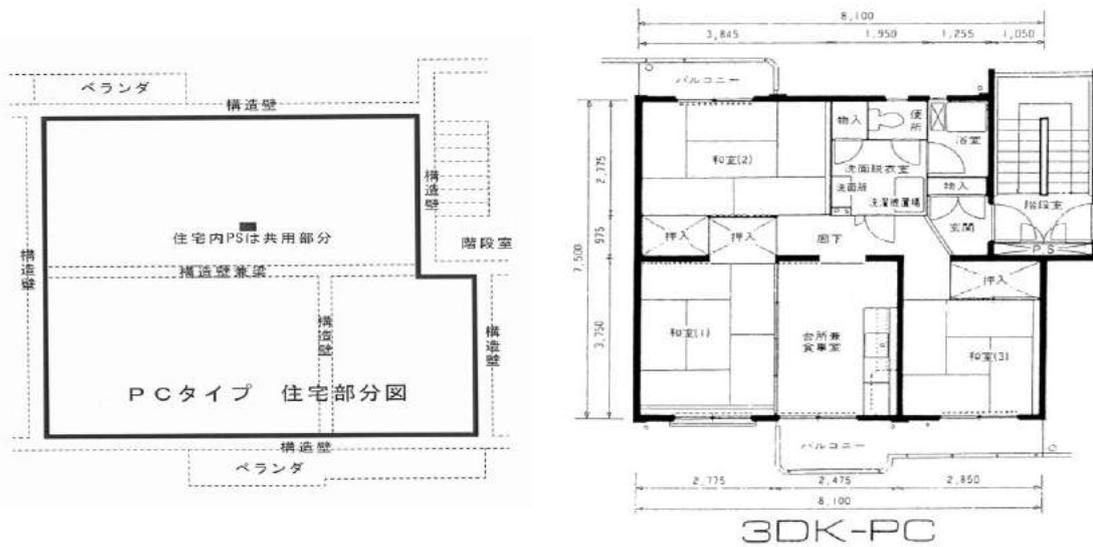
(第11条、第28条第2項第3項関係)

住戸番号\各住宅の持分の割合	土地及び付属施設	団地共用部分	棟の共用部分
1号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の1
2号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の30
3号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	20分の1
4号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	20分の20
5号棟	101号室～506号室	1,117,420分の5,438	210分の1
	小計	—	30分の30
6号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の1
7号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の20
8号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の1
9号棟	101号室～504号室	1,117,420分の5,131	210分の1
	小計	—	20分の20
合計	1,117,420分の 1,117,420	210分の 210	—

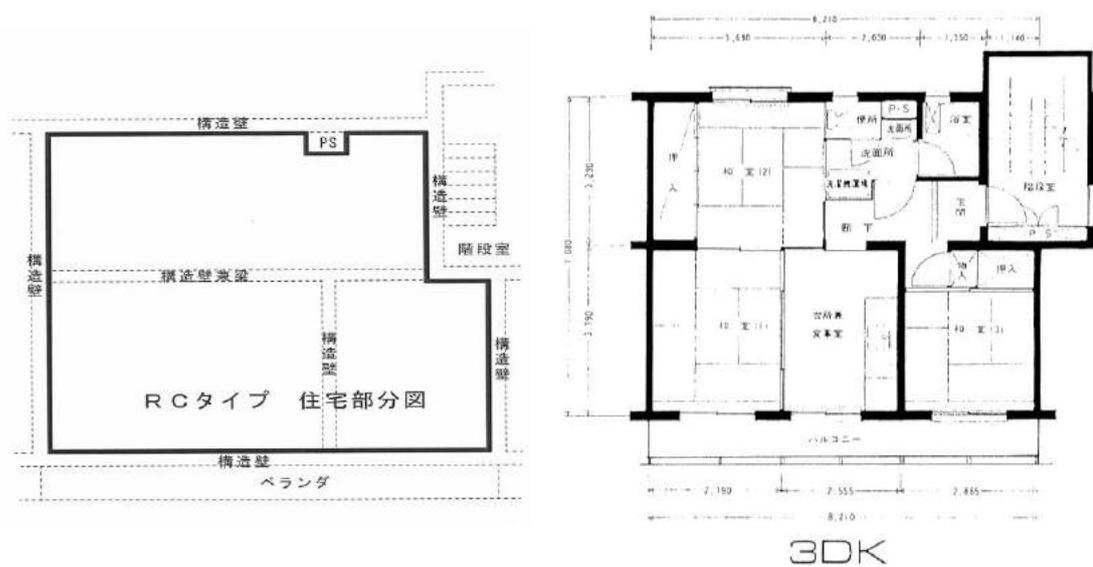
別表第4 住宅部分

(第8条第3項、第23条第3項関係)

1. 住宅部分 第8条第4項 (床面積) PCタイプの概略図・間取図 (1号棟~5号棟)



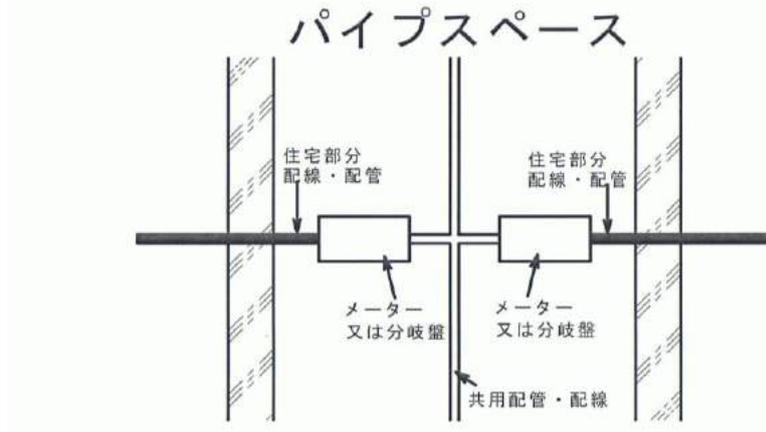
2. 住宅部分 第8条第4項 (床面積) RCタイプの概略図・間取図 (6号棟~9号棟)



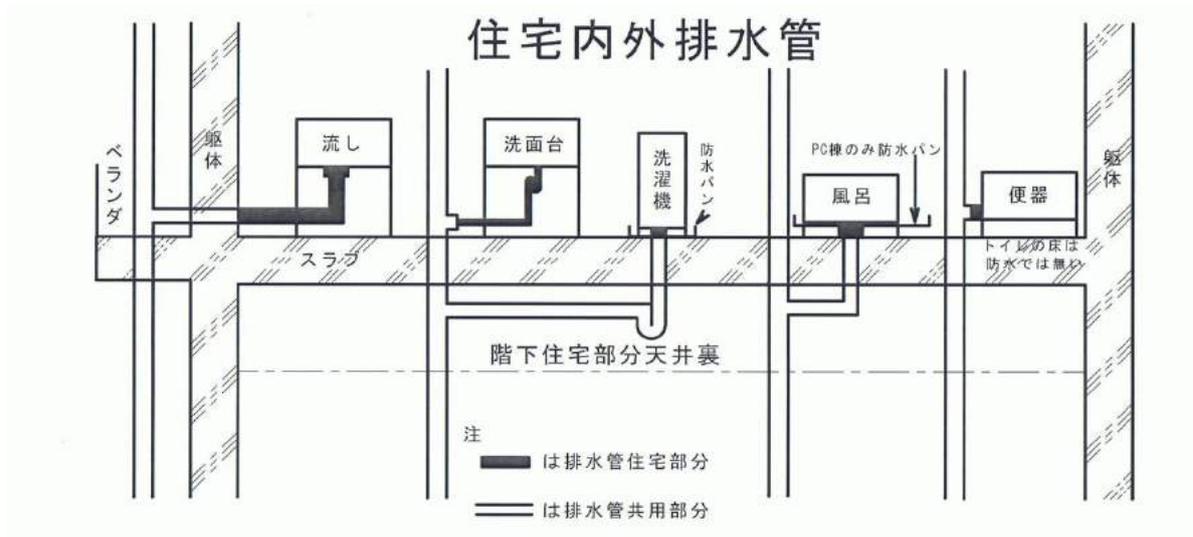
3. 住宅部分への配管・配線 (階段室パイプスペース)

配管とは、給水管・ガス管をいい、配線とは、電力・電話・TV受信設備などの配線をいう。

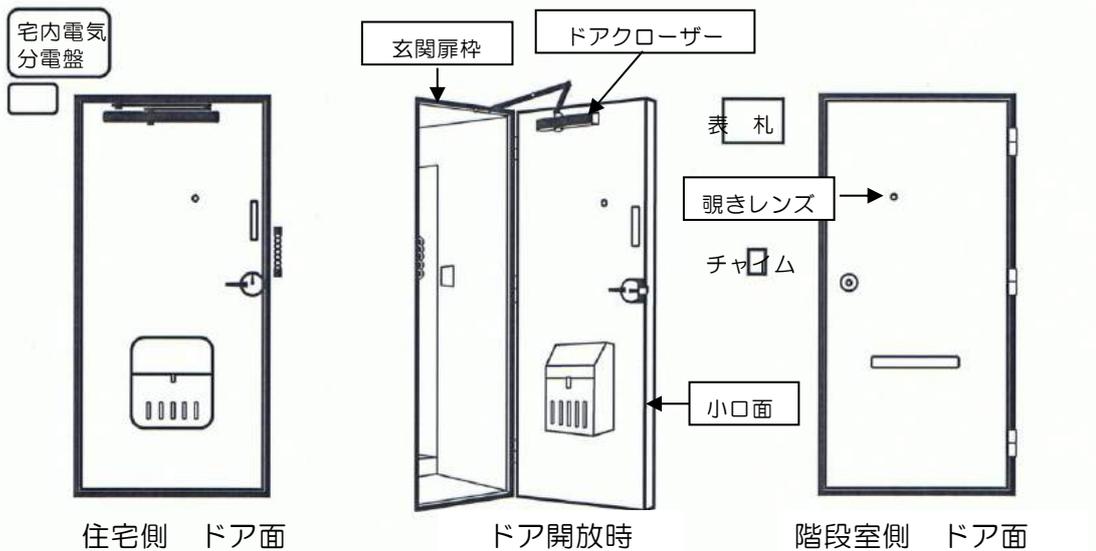
メーターは水道・電力・ガスのメーターをいい、分岐盤はTV受信設備等の分岐盤をいう。



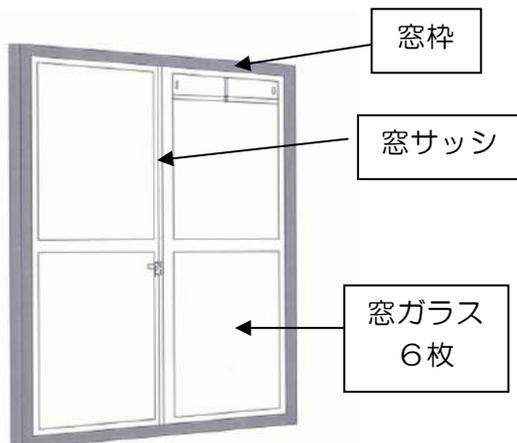
#### 4. 住宅部分内外の排水配管



#### 5. 玄関扉



#### 6. 窓枠、窓サッシ及び窓ガラス



- ① 窓枠、窓サッシは、共有区分。
- ② 窓ガラス及びサッシの付属物（戸車・クレセント・パッキン等）も、共有区分
- ③ ②の個々の住戸部分で行う交換(改良品を含む)は、通常使用に伴う管理行為として、規約第23条第1項に従い、その住宅部分の団地建物所有者が実施負担します。

別表第5 管理区分項目分類表 その1

(第8条第2項、第23条、建築協定第5条関係)

所有区分	共有区分	
管理区分	管理組合管理区分	
使用区分	共同使用区分	専用使用区分
費用負担	管理組合負担	
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造躯体(住宅部分内構造壁も含む)</li> <li>・屋根(防水層等/マンホール/TVアンテナ台/ドレン/その他の付属物)</li> <li>・階段室(階段/手摺/掲示板/床下改め口/その他付属物)</li> <li>・玄関ドア(枠/玄関扉階段室側/小口面)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベランダ(防水層/手摺/隔壁板/物干し金具/※その他の付属物)</li> <li>・外に面するサッシ(枠/戸)及び窓手摺</li> <li>・サッシの外に面する窓ガラス(※ゴムビートを含む)、※鍵及び戸車</li> <li>・玄関ドアの※ドアクローザー/※枠パッキン/※覗きレンズ/※郵便受け</li> </ul>
建物設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管(1階床下横引管/PS内縦管の各戸メーターまで)</li> <li>・排水(雨水/雑排水/汚水)管(スラブ貫通横引管/住宅部分内の排水縦管を含む)及び雨樋</li> <li>・ガス管(1階床下横引管/PS内縦管の各戸メーターまで)</li> <li>・電気設備(階段灯/門灯/配電盤/配線材ほか各戸メーターまで)</li> <li>・TV受信設備(アンテナ/増幅器等配線材ほか各戸分岐盤まで)</li> <li>・電話等通信機器用配管(PS内分岐盤まで)</li> <li>・パイプスペース(内部設備及び付属物一式)</li> <li>・消防設備一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・換気扇用枠</li> <li>・ガス給湯器用枠</li> <li>・表札</li> <li>・集合郵便受け</li> </ul>
外構施設設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理事務所、ポンプ室とその施設</li> <li>・屋外給水設備(共同水栓を含む)</li> <li>・屋外雨水・雑排水・汚水排水設備</li> <li>・屋外ガス設備</li> <li>・通路、歩道、擁壁、フェンス、ごみ置き場、外灯電気設備</li> <li>・掲示板、遊戯施設、植栽地及び植樹、芝生</li> <li>・その他屋外施設一式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場</li> <li>・駐輪場</li> </ul>

注記 ※印は、消耗品とします。通常使用に伴い個々に行う消耗品交換は、住宅部分の団地建物所有者が自己負担で行うこととします。この場合、理事長の許可のもとに、既存適合を条件として複層ガラスなどの改良品交換も可能とします。

別表第5 管理区分項目分類表 その2

(第8条第2項、第23条、建築協定第5条関係)

所有区分	住宅部分区分(専用区分)	
管理区分	管理組合規制区分	団地建物所有者管理区分
使用区分	専用使用区分	
費用負担	団地建物所有者負担	
住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床の下地及び仕上げ材</li> <li>・仕切り壁及び天井の仕上げ材</li> <li>・浴室防水(浴室防水押えモルタル又はタイル/防水パン/ユニットバス)</li> <li>・洗濯機用防水パン</li> <li>・玄関ドア(住宅部分側塗装部分)</li> <li>・クーラー取付ボルト</li> <li>・給水管、給湯管及び排水管(トラップを含む)</li> <li>・ガス管</li> <li>・TV受信設備用器具及び配線</li> <li>・換気扇ウェザーカバー</li> <li>・構造壁に取り付けたコンセント及び電気配線</li> <li>・構造壁に設置した設備用スリーブ/キャップ</li> <li>・チャイム埋め込みボックス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室内木部造作(扉/襖/敷居/鴨居/付鴨居等)及び畳</li> <li>・玄関扉鍵及びドアチェーン</li> <li>・構造壁面のタイル(台所)</li> <li>・内部設備用スリーブのキャップ</li> <li>・台所、浴室、トイレ及び洗面所の設備機器/器具一式</li> <li>・その他住宅部分内装部品一式</li> <li>・風呂等給湯用釜</li> <li>・電気配線(モール配線)</li> <li>・電話配線(モール配線)</li> <li>・その他管理組合規制区分の部位を除く室内の設備機器/器具一式</li> </ul>

署名欄

平成 年 月 日

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 理事長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 副理事長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 会計理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 設備理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 植栽理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 駐車場理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 会計副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 設備副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 植栽副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 駐車場副理事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 議長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 出席組合員 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室  
平成25年11月17日開催臨時総会 出席組合員 印

## 署名欄

平成 年 月 日

鳶尾第一住宅 6号棟 203号室

平成29年度 理事長 印

鳶尾第一住宅 9号棟 203号室

平成29年度 副理事長 印

鳶尾第一住宅 3号棟 103号室

平成29年度 会計理事 印

鳶尾第一住宅 4号棟 104号室

平成29年度 設備理事 印

鳶尾第一住宅 2号棟 402号室

平成29年度 植栽理事 印

鳶尾第一住宅 1号棟 306号室

平成29年度 駐車場理事 印

鳶尾第一住宅 5号棟 402号室

平成29年度 会計副理事 印

鳶尾第一住宅 8号棟 204号室

平成29年度 設備副理事 印

鳶尾第一住宅 7号棟 201号室

平成29年度 植栽副理事 印

鳶尾第一住宅 2号棟 404号室

平成29年度 駐車場副理事 印

鳶尾第一住宅 1号棟 401号室

平成29年度 監事 印

鳶尾第一住宅 5号棟 404号室

平成25年度 監事 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 議長 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 出席組合員 印

鳶尾第一住宅 号棟 号室

平成30年4月29日開催第42回通常総会 出席組合員 印