

清新中央ハイツ管理組合規約

清新中央ハイツ管理組合



	頁		頁
第1章 総 則 .....	1	第34条 届出義務 .....	7
第1条 目的 .....	1	第2節 管理組合の業務 .....	7
第2条 定義 .....	1	第35条 業務 .....	7
第3条 規約等及び団地総会の決議の 遵守義務 .....	1	第36条 業務の委託等 .....	8
第4条 対象物件の範囲 .....	1	第37条 専門的知識を有する者の活用 .....	8
第5条 規約等及び団地総会の決議の効力 .....	1	第3節 役 員 .....	8
第6条 管理組合 .....	2	第38条 役員の定数 .....	8
第2章 専有部分及び共用部分等の範囲 .....	2	第39条 役員の選任 .....	8
第7条 専有部分の範囲 .....	2	第40条 役員の任期 .....	8
第8条 共用部分等の範囲 .....	2	第41条 役員の辞任 .....	8
第3章 土地及び共用部分等の共有 .....	2	第42条 役員の誠実義務等 .....	8
第9条 共有 .....	2	第43条 役員の自己契約の制限 .....	9
第10条 共有持分 .....	2	第44条 役員の責任 .....	9
第11条 分割請求及び単独処分禁止 .....	2	第45条 理事長 .....	9
第4章 用 法 .....	2	第46条 副理事長 .....	9
第12条 専有部分の用途 .....	2	第47条 理事 .....	9
第13条 土地及び共用部分等の用法 .....	3	第48条 監事 .....	9
第14条 パルコニー等の専用使用権 .....	3	第4節 団地総会 .....	9
第15条 駐車場の使用 .....	3	第49条 団地総会 .....	9
第16条 土地及び共用部分等の 第三者の使用 .....	3	第50条 招集手続 .....	9
第17条 専有部分の修繕等 .....	3	第51条 組合員の団地総会招集権 .....	10
第18条 使用細則等 .....	4	第52条 出席資格及び占有者の意見陳述権 .....	10
第19条 犬・猫等の飼育の禁止 .....	4	第53条 議決権 .....	10
第20条 専有部分の貸与 .....	4	第54条 団地総会の会議及び議事 .....	11
第5章 管 理 .....	4	第55条 議決事項 .....	11
第1節 総 則 .....	4	第56条 議事録の作成及び保管等 .....	12
第21条 組合員の責務 .....	4	第57条 書面による決議 .....	12
第22条 土地及び共用部分等の管理 .....	4	第5節 理事会 .....	12
第23条 窓ガラス等の改良 .....	4	第58条 理事会 .....	12
第24条 必要箇所への立入り .....	4	第59条 招集 .....	13
第25条 損害保険 .....	5	第60条 理事会の会議及び議事 .....	13
第2節 費用の負担 .....	5	第61条 議決事項 .....	13
第26条 管理費等 .....	5	第62条 専門委員会の設置 .....	13
第27条 承継人に対する債権の行使 .....	5	第7章 会 計 .....	14
第28条 管理費 .....	5	第63条 会計年度 .....	14
第29条 団地修繕積立金 .....	6	第64条 管理組合の収入及び支出 .....	14
第30条 各棟修繕積立金 .....	6	第65条 収支予算の作成及び変更 .....	14
第31条 区分経理 .....	6	第66条 会計報告 .....	14
第32条 使用料 .....	7	第67条 管理費等の徴収 .....	14
第6章 管理組合 .....	7	第68条 管理費等の過不足 .....	15
第1節 組合員 .....	7	第69条 預金口座の開設 .....	15
第33条 組合員の資格 .....	7	第70条 借入れ .....	15
		第71条 帳票類の作成、保管 .....	15
		第72条 消滅時の財産の清算 .....	15

	頁		頁
第 8 章 部会及び部会会計	15	第 111 条 議事録の作成、保管等	22
第 1 節 部会及び部会総会	15	第 112 条 書面による決議	22
第 73 条 部会	15	第 113 条 義務違反者に対する措置	22
第 74 条 部会総会	15	第 10 章 雑 則	23
第 75 条 招集手続	16	第 114 条 理事長の勧告及び指示等	23
第 76 条 部会員の部会総会招集請求権	16	第 115 条 暴力団等の排除責任	23
第 77 条 出席資格及び占有者の意見陳述権	16	第 116 条 合意管轄裁判所	24
第 78 条 議決権	16	第 117 条 防火防災対策	24
第 79 条 議決事項	17	第 118 条 区及び近隣住民との協定の遵守	24
第 80 条 部会総会の会議及び議事	17	第 119 条 細則	24
第 81 条 議事録の作成及び保管	17	第 120 条 規約外事項	24
第 82 条 書面による決議	17	第 121 条 規約原本等	24
第 2 節 部会役員	17	附 則	24
第 83 条 部会役員の定数	17	第 1 条 規約の発効	24
第 84 条 部会役員の選任	18	第 2 条 旧規約の廃止	24
第 85 条 部会役員の任期	18	第 3 条 経過措置	24
第 86 条 部会役員の辞任	18		
第 87 条 部会役員の誠実義務	18	別表第 1 対象物件の範囲	25
第 88 条 部会長及び副部会長	18	別表第 2 共用部分の範囲	26
第 89 条 部会運営委員	18	別表第 3 土地及び共用部分等の共有持分割合	28
第 90 条 監査委員	18	別表第 4 バルコニー等の専用使用権	29
第 91 条 部会役員の兼務禁止	19		
第 92 条 部会役員の自己契約の制限	19	(参考附表) 清新中央ハイツ管理組合理約	
第 93 条 部会役員の責任	19	における議決事項比較一覧	30
第 3 節 部会運営委員会	19		
第 94 条 部会運営委員会	19		
第 95 条 招集	19		
第 96 条 部会運営委員会の会議及び議事	19		
第 97 条 議決事項	19		
第 98 条 部会専門委員会の設置	19		
第 4 節 部会会計	20		
第 99 条 経費	20		
第 100 条 部会会計年度	20		
第 101 条 収支予算の作成及び変更	20		
第 102 条 会計報告	20		
第 103 条 帳票類の作成及び保管	20		
第 9 章 棟会及び棟総会	20		
第 104 条 棟会	20		
第 105 条 棟総会	20		
第 106 条 招集手続	20		
第 107 条 出席資格及び占有者の意見陳述権	21		
第 108 条 議決権	21		
第 109 条 議決事項	21		
第 110 条 棟総会の会議及び議事	22		

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この規約は、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年4月4日法律第69号。以下「区分所有法」という。)第65条に規定する規約とし、清新中央ハイツ(以下「団地」という。)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、組合員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 棟 団地内の1号棟、4号棟、5号棟、6号棟、7号棟、8号棟、9号棟及び10号棟の建物をいう。
- 二 区分所有権 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居又は倉庫その他建物としての用途に供することができる部分(規約により団地共用部分とされる部分を除く。)を目的とする所有権をいう。
- 三 区分所有者 区分所有権を有する者をいう。
- 四 団地建物所有者 この団地の土地又は附属施設が、この団地の建物の所有者の共有に属する場合のそれらの所有者をいう。
- 五 占有者 区分所有者以外の下記第七号に規定する専有部分の占有者をいう。
- 六 組合員 この団地の区分所有者で、かつ、団地建物所有者である者をいう。
- 七 専有部分 区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 八 棟共用部分 各棟の専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属さない建物の附属物、並びに規約により棟共用部分としたものをいう。
- 九 団地共用部分 専有部分以外の建物の部分及び専有部分に属さない建物の附属物で棟共用部分以外の部分、並びに規約により団地共用部分としたものをいう。
- 十 共用部分 棟共用部分及び団地共用部分をいう。
- 十一 土地 団地内の土地をいう。
- 十二 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 十三 専用使用権 土地及び共用部分等の一部について、特定の組合員が排他的に使用できる権利をいう。
- 十四 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。
- 十五 適正化法 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年12月8日法律第149号)をいう。
- 十六 円滑化法 「マンションの建替の円滑化等に関する法律」(平成14年6月19日法律第78号)をいう。

### (規約等及び団地総会等の決議の遵守義務)

第3条 組合員は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、この規約に基づく使用細則及び細則(以下「規約等」という。)並びに団地総会、部会総会及び棟総会の決議(以下「団地総会等の決議」という。)を誠実に遵守しなければならない。

2 組合員は、同居する者に規約等及び団地総会等の決議を遵守させなければならない。

### (対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された土地、建物及び附属施設(以下「対象物件」という。)とする。

### (規約等及び団地総会等の決議の効力)

第5条 規約等及び団地総会等の決議は、組合員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、組合員が規約等及び団地総会等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 組合員は、第1条に定める目的を達成するため、組合員全員をもって清新中央ハイツ管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。
- 2 管理組合は、管理事務所を東京都江戸川区清新町一丁目1番の団地内に置く。
- 3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

## 第2章 専有部分及び共用部分等の範囲

(専有部分の範囲)

- 第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。
- 2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 三 窓枠及び窓ガラスは、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棟共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

(共用部分等の範囲)

- 第8条 対象物件のうち共用部分等の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

## 第3章 土地及び共用部分等の共有

(共有)

- 第9条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は、全組合員の共有とし、棟共用部分は、当該棟の組合員の共有とする。

(共有持分)

- 第10条 団地の各組合員の土地、団地共用部分及び附属施設の共有持分は、全棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合により、棟の各組合員の棟共用部分の共有持分は、当該棟の総専有面積に対するその所有する専有部分の床面積の割合によるものとする。
- 2 前項の床面積の計算は、内法計算(壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積を算出する方法をいう。)によるものとし、その床面積は別表第3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 組合員は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。
- 2 組合員は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

## 第4章 用法

(専有部分の用途)

- 第12条 組合員は、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。またクリニックについても、本来の用途以外に供してはならない。専有部分の管理又は使用に関し、組合員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「組合員等」という。)が守るべき事項については、別表第4「共同生活の秩序維持に関する細則」で定める。

(土地及び共用部分等の用法)

第13条 組合員は、土地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法に従って使用しなければならない。土地及び共用部分等の管理又は使用に関し組合員等が守るべき事項については、別に「共同生活の秩序維持に関する細則」で定める。

- 2 組合員は、土地及び共用部分等の管理又は使用に当たって、組合員全体の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- 3 組合員は、その専有部分に居住する者又は組合員の専用使用部分を使用する者に、組合員全体の共同の利益に反する行為をさせてはならない。

(バルコニー等の専用使用权)

第14条 組合員は、別表第4に掲げるバルコニー、屋上テラス、玄関扉、窓枠、窓ガラス、インターフォン設置部分、住戸表示板及び専用駐車場(以下、「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。

- 2 前項に定めた専用使用权は、専有部分の処分に従うものとする。
- 3 組合員から専有部分の貸与を受けた者は、その組合員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 管理組合が管理する駐車場に係る運営に関する事項は、別に「駐車場運営及び使用に関する細則」で定める。

- 2 前項により駐車場を使用している者は、別に定める「駐車場運営及び使用に関する細則」の定めるところにより、管理組合に駐車場使用料(以下「駐車料金」という)を納入しなければならない。
- 3 組合員がその所有する専有部分を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その組合員の駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 管理組合は、管理費、使用料等の常習的な滞納者又は常習的な規約違反者に対しては締結中の駐車場使用契約を解除し、かつ次回の駐車場使用契約への参加資格を停止することができる。

(土地及び共用部分等の第三者の使用)

第16条 管理組合は、次に掲げる土地及び共用部分等の一部を、それぞれ当該各号に掲げる者に使用させることができる。

- 一 管理事務所その他対象物件の管理の執行上必要な施設—適正化法第2条第六号に規定する管理事務を受託し、又は請け負った者
- 二 電気室—東京電力株式会社
- 三 ガス・水道等の共用施設—当該事業者

- 2 前項に掲げるもののほか、管理組合は、団地総会の決議を経て、土地及び共用部分等(駐車場及び専用使用部分を除く。)の一部について、第三者に使用させることができる。
- 3 理事長は、工事業者が管理組合の発注した工事を施工するため土地及び共用部分等を工事の施工期間中一時的に使用することを許可することができる。

(専有部分の修繕等)

第17条 組合員は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ第45条に定める理事長(以下「理事長」という。)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 前項の申請に必要な書類、承認又は不承認の手続等の詳細は、別に定める「住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」によるものとする。
- 3 理事長は、第1項の規定による申請について承認するとき、又は不承認とするときは、理事会の決議を経なければならない。
- 4 第1項の承認があったときは、組合員は、承認の範囲内において、専有部分又は専用使用部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又は理事会より指名を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入入り、

- 必要な調査を行うことができる。この場合、組合員は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 組合員は工事中の近隣への騒音・粉塵等に対する配慮をしなければならない。

(使用細則等)

第 18 条 本規約に定めるほか、対象物件の使用については、別に使用細則及び細則(以下「使用細則等」という。)を定めるものとする。

(犬・猫等の飼育の禁止)

第 19 条 組合員等は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)を飼育する場合、及び「身体障害者補助犬法」(平成 14 年 5 月 29 日法律第 49 号)に規定する身体障害者補助犬(盲導犬、介助犬及び聴導犬)を飼育する場合は、この限りではない。

(専有部分の貸与)

- 第 20 条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、規約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、組合員は、その貸与に係る契約に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方の規約等に定める事項を遵守する旨の誓約書と連絡先書面を管理組合に提出させなければならない。

## 第 5 章 管 理

### 第 1 節 総 則

(組合員の責務)

第 21 条 組合員は、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。

(土地及び共用部分等の管理)

- 第 22 条 土地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。
- 2 専有部分である設備のうち棟共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟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 23 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つて、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。
- 2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各組合員の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

- 第 24 条 前 2 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。
- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 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25条 組合員は、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、組合員を代理する。

## 第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 組合員は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を別に定める「管理費・使用料等の支払方法に関する細則」により管理組合に納入しなければならない。

- 一 団地管理費
- 二 各部会管理費
- 三 団地修繕積立金
- 四 各棟修繕積立金

- 2 管理費の額については、団地管理費は管理組合運営費及び土地、団地共用部分及び附属施設に係る経常支出額を全組合員の所有する住戸数で按分負担するものとする。部会管理費は各部会の部会運営費及び共用部分に係る経常支出額を各部会の組合員の所有する住戸数で按分負担するものとする。
- 3 団地修繕積立金の額については、全組合員の土地、団地共用部分及び附属施設の共有持分に応じて按分負担するものとする。ただし、各組合員の負担額に50円未満の端数が生じたときはこれを50円とし、51円以上100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。
- 4 各棟修繕積立金の額については、各棟の組合員の棟共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。ただし、各組合員の負担額に50円未満の端数が生じたときはこれを50円とし、51円以上100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。
- 5 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金に関する必要事項については、別に「修繕費積立細則」で定める。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等並びに第32条に定める使用料及び立替金について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第28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てる。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 団地共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 団地共用部分及び附属施設に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 防火対策、防災対策等にかかる経費
- 七 経常的な補修費
- 八 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 九 委託業務費
- 十 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 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必要な費用
- 十二 管理組合の運営に必要な費用(役員人件費等)
- 十三 その他土地、団地共用部分及び附属施設の通常の管理に必要な費用

2 各部会管理費は、各部会の次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充てる。

- 一 部会の運営に必要な費用
- 二 部会に属する棟の共用部分(以下「部会共用部分」という。)の保守維持費及び運転費
- 二 部会共用部分の経常的な補修費
- 四 部会共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料

五 部会共用部分の清掃費及び消毒費

六 部会に属する棟の居住者間のコミュニティ形成に要する費用

#### (団地修繕積立金)

第 29 条 管理組合は、各組合員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、団地共用部分及び附属施設の、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

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 土地、団地共用部分及び附属施設の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

五 その他土地、団地共用部分及び附属施設の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、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組合員全員の合意の後であっても、円滑化法第 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な場合には、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。

3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、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 30 条 管理組合は、それぞれの棟の各組合員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てる場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 棟共用部分の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

五 その他棟共用部分の管理に関し、当該棟の組合員全体の利益のために特別に必要な管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項に規定する建替え決議(以下「建替え決議」という。)、一括建替え決議又は建替えに関する組合員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な場合には、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り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。

3 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、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 31 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 団地管理費

二 各部会管理費

三 団地修繕積立金

四 各棟修繕積立金

2 各部会管理費は、部会ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

3 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。

4 複数の棟にかかわる支出は、設備の状況により配分する。

5 前号によりがたい場合は、別表第3の住戸専有面積による比例配分とする。

(使用料)

第32条 駐車料金、駐輪場使用料金、オートバイ置場使用料金等の使用料及びその処理については使用細則等で定める。

2 その他の土地、団地共用部分及び附属施設に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、細則に定める方法により団地修繕積立金及び各棟修繕積立金に充てることができる。

3 棟共用部分に係る使用料は、それらの管理に要する費用に充てるほか、細則に定める方法により当該棟の修繕積立金に充てることができる。

## 第6章 管理組合

### 第1節 組合員

(組合員の資格)

第33条 組合員たる資格は、団地建物所有者となったときに取得し、団地建物所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第34条 新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

### 第2節 管理組合の業務

(業務)

第35条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

一 管理組合が管理する土地及び共用部分等(以下本条及び第55条において「組合管理部分」という。)の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理

二 組合管理部分の修繕

三 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理

四 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

五 適正化法第103条に定める、住宅公団(現独立行政法人都市再生機構)から交付の設計図書の管理

六 修繕等の履歴情報の整理及び管理等

七 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務

八 組合員が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為

九 土地及び共用部分等の変更及び運営

十 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用

十一 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、支払い等に関する業務

十二 官公署、自治会等との渉外業務

十三 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

十四 防火、防災等に関する業務

十五 広報及び連絡業務

十六 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成

十七 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算

十八 部会相互間の連絡調整

十九 部会から付託された事項

二十 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36条 管理組合は、前条に定める業務の第八号、第十号、第十八号及び第十九号を除く一部を適正化法第2条第八号に定めるマンション管理業者等に委託し、又は請け負わせて執行することができる。ただし、同一のマンション管理業者等第三者との契約が5年を超えることになる場合には、事前に、特別委員会を設けて契約の更新の適否の検討を行うものとする。

(専門的知識を有する者の活用)

第37条 管理組合は、マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、助言、指導その他の援助を求めることができる。

### 第3節 役員

(役員の定数)

第38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
  - 三 会計担当理事 1名
  - 四 理事(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。) 13名
  - 五 監事 3名
- 2 理事長及び副理事長は各部会の部会長を、その他の理事は各部会の部会運営委員(部会長を除く。)を、監事は各部会の監査委員をそれぞれ兼務する。

(役員の選任)

第39条 理事は、第84条の規定により各部会が選任した部会運営委員につき、団地総会の承認を得て、以下の定員に従ってこれを選任する。

- 中層部会 5名  
高層部会 3名  
超高層部会 5名
- 2 監事は、第84条の規定により各部会が選任した監査委員につき、団地総会の承認を得て、これを選任する。
- 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。ただし、副理事長は、理事長の属さない部会から各1名を選出するものとする。また、理事長は会計担当理事を兼ねることができない。

(役員の任期)

第40条 役員の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 役員が、部会運営委員又は監査委員でなくなった場合には、その地位を失う。
- 3 任期の満了又は辞任によって退任する役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。ただし、第2項の定めにより地位を喪失し、又は解任された役員は、その資格の喪失又は解任と同時に当然に退任するものとする。
- 4 役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、補欠の役員を理事会の決議で選任することができる。
- 5 補欠の役員の任期は前任者の残任期間とする。

(役員の辞任)

第41条 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。

(役員の誠実義務等)

第42条 役員は、法令、規約等並びに団地総会等の決議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、団地総会の決議により、役員としての活動に応ずる報酬を受けることができる。

(役員の自己契約の制限)

第43条 役員は、団地総会の承認を得た場合を除き組合と契約することができない。

(役員の責任)

第44条 役員がその任務に背き組合に損害を与えたときは、その役員は、組合に対し損害賠償の責を負う。

(理事長)

第45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 規約等又は団地総会若しくは理事会の決議により、理事長の職務として定められた事項
  - 二 理事会の承認を得て、職員を採用し、又は解雇すること。
- 2 理事長は、区分所有法第65条に定める管理者とする。
- 3 理事長は、通常総会において、組合員に対し、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。

(副理事長)

第46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 前項の代理順位については、あらかじめ理事会で決議しなければならない。

(理事)

第47条 理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

2 会計担当理事は、管理費等の収納、保管、運用、支出等の会計業務を行う。

(監事)

第48条 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を団地総会に報告しなければならない。

2 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時団地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50条の規定を準用する。

3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

4 監事は、理事長、副理事長、理事又は組合の使用人を兼ねることができない。

## 第4節 団地総会

(団地総会)

第49条 管理組合の団地総会は区分所有法第65条に定める集会とし、総組合員で組織する。

2 団地総会の種類は、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3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、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、組合員の中から選出する。

(招集手続)

第50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、会議の目的たる事項が第54条第3項第一号、第二号に掲げる事項の決議、建替え承認決議又は一括建替え決議であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。
- 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 一括建替え決議を目的とする団地総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1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52条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の場所に掲示しなければならない。
- 9 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き、緊急を要する場合に理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

#### (組合員の団地総会招集権)

- 第51条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第53条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる組合員の同意を得て、会議の目的を示した書面により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か月と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、前項の請求した組合員は、臨時総会を招集することができる。
  - 3 前2項により招集された臨時総会においては、議長は、団地総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### (出席資格及び占有者の意見陳述権)

- 第52条 組合員のほか、理事会が必要と認めた者は、団地総会に出席することができる。
- 2 組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、団地総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、団地総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。

#### (議決権)

- 第53条 組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の団地総会における議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権の行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
  - 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。
  - 4 組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
  - 5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。
    - 一 その組合員の配偶者又は一親等の親族
    - 二 その組合員と団地に同居する者
    - 三 その組合員の住戸を借り受けた者
    - 四 他の組合員
    - 五 他の組合員と団地に同居する者

- 6 組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ団地総会開催までに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。
- 7 組合員又は代理人は、団地総会の出席にあたっては、身分を証明する書類(以下「身分証」という。)を常に携帯しなければならない。
- 8 理事長は、団地総会に出席する組合員又は代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。
- 9 組合員又は代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、理事長に対して身分証を提示しなければならない。
- 10 理事長は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。
- 11 組合員が法人の場合においては、議決権を行使する者はその役員又は従業員でなければならない。

(団地総会の会議及び議事)

第54条 団地総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。

- 2 団地総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。
- 3 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
  - 一 規約の制定、変更又は廃止(第109条第一号の場合を除く。)
  - 二 土地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
  - 三 団地管理組合法人設立の同意
  - 四 その他団地総会において本項の方法により決議することとした事項
- 4 建替え承認決議は、第2項にかかわらず、議決権(第53条第1項にかかわらず、建替えを行う団地内の特定の建物<以下「当該特定建物」という。>の所在する土地<これに関する権利を含む。>の持分の割合による。第6項において同じ。)総数の4分の3以上で行う。
- 5 当該特定建物の建替え決議又はその組合員の全員の合意がある場合における当該特定建物の組合員は、建替え承認決議において、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、当該他の建物の組合員全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する組合員が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
- 7 一括建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権(第53条第1項にかかわらず、当該団地内建物の敷地の持分の割合による。)総数の5分の4以上で行う。ただし、当該団地総会において、当該団地内建物ごとに、それぞれの組合員の3分の2以上及び議決権(第53条第1項に基づく議決権割合による。)総数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 8 前7項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 9 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 10 第3項第二号において、土地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 11 団地総会においては、第50条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議決事項)

第55条 次の各号に掲げる事項については、団地総会の決議を経なければならない。

- 一 収支決算及び事業報告
- 二 収支予算及び事業計画

- 三 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
  - 四 規約(第109条第一号の場合の規約を除く。)の制定、変更又は廃止
  - 五 使用細則等の制定、変更又は廃止
  - 六 長期修繕計画の作成又は変更
  - 七 第16条第2項に定める土地及び共用部分等の第三者の使用
  - 八 第22条第2項に定める管理の実施
  - 九 第29条第1項及び第30条第1項に定める特別の管理の実施(第109条第三号及び第四号の場合を除く。)並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
  - 十 第29条第2項又は第30条第2項に定める建物の建替えに係る計画又は設計等の経費のための、団地修繕積立金又は各棟修繕積立金の取崩し
  - 十一 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
  - 十二 第68条第2項に定める不足管理費等の組合員負担の実施
  - 十三 第68条第3項に定める管理費の減額又は修繕積立金への充当
  - 十四 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
  - 十五 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
  - 十六 役員の選任及び解任並びに役員の報酬の額及び支払方法
  - 十七 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
  - 十八 その他管理組合の業務に関する重要事項
- 2 前項第五号及び第十八号に該当する事項(ただし第54条第3項の議事を除く)のうち、理事会において特に必要と認め承認したものについては、直近の団地総会の決議は、事後的になされることによって足りるものとする。この場合、総会の決議がなされなかったときは、理事会は当該事項について原状回復の義務を負う。

#### (議事録の作成及び保管)

- 第56条 団地総会の議事については、議長の指名する者が議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 理事長は、議事録を保管し、組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。

#### (書面による決議)

- 第57条 規約により団地総会において決議をすべき場合において、組合員全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。
- 2 規約により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を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58条 理事会は、理事をもって構成する。
- 2 理事会の議長は、理事長又は理事長が指名する理事が務める。
  - 3 理事会に、組合員である役員経験者及び学識経験者から若干名の顧問を置くことができる。



#### (招集)

第 59 条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事が自らを含む 3 名以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会の招集手続については、第 50 条(建替え承認決議又は一括建替え決議を会議の目的とする場合の第1項及び第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 60 条 理事会の会議は、過半数の理事が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の 3 分の 2 以上で決する。
- 2 議事録については、第 56 条(第 4 項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 56 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し、議事録の署名については、議長がこれに署名、捺印するものとする。
  - 3 理事会は、専門的意見を聴取するため、顧問及び第 37 条に規定する専門的知識を有する者の出席を求めることができる。

#### (議決事項)

第 61 条 理事会は、この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案及び事業報告案並びに収支予算案及び事業計画案
  - 二 規約等(第 109 条第一号の場合の規約を除く。)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 管理事務所、集会所及び駐車場、駐輪場及びオートバイ置場の運営方法の決定及び変更
  - 五 その他の団地総会提出議案
  - 六 第 17 条第 3 項に定める専有部分の修繕等に関する申請の承認又は不承認
  - 七 第 40 条第 4 項に定める補欠の役員の選任
  - 八 第 41 条に定める役員の辞任の承認又は不承認
  - 九 第 45 条第 1 項第一号に定める理事長の職務、第二号に定める理事長による職員の採用又は解雇及び第 4 項に定める理事長職務の一部を委任することの承認又は不承認
  - 十 第 46 条第 2 項に定める代理順位
  - 十一 第 49 条第 4 項に定める理事長による臨時総会の招集
  - 十二 第 50 条第 9 項に定める団地総会の招集通知に関する期間を短縮することの承認又は不承認
  - 十三 第 55 条第 2 項に定める特に必要と認める事項の承認又は不承認
  - 十四 第 65 条第 3 項に定める支出の承認又は不承認
  - 十五 第 67 条第 3 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
  - 十六 第 68 条第 3 項に定める管理費の減額又は修繕積立金への充当案(部会案の承認・不承認を含む)
  - 十七 第 114 条第 1 項及び第 3 項に定める勧告等及び措置
  - 十八 第 115 条第 9 項に定める棟への協力
  - 十九 団地総会、部会総会及び部会運営委員会から付託された事項並びに部会相互間の調整
  - 二十 理事会運営に係る使用細則等の運用
  - 二十一 その他予算執行に関する重要事項
- 2 部会総会での議決事項のうち、団地総会の第 55 条で定める議決事項及び前項で定める理事会の議決事項に関係する内容は理事会での議決を必要とするものとする。
  - 3 理事会は管理組合が外部と交わした契約・覚書等及び訴訟案件については、組合員に公開する義務を負う。組合員に広報し、組合員の理由を付けた書面による請求があれば閲覧させるものとする。ただし、理事会が業務執行上、組合員全体の利益を損なうと判断した場合は、一部を非公開にすることができる。この場合、非公開の事由を議事録に留めるものとする。

#### (専門委員会の設置)

第 62 条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、理事を委員に含む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 専門委員会の委員長は委員の互選により選任する。
- 3 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。
- 4 結論を得るまでに複数年度を要するとみられる課題を調査又は検討する専門委員会を設置した場合は、その継続性を維持するため、当該専門委員会は、設置年度の翌年度以後は前年度の委員を務めた理事1名以上を引き続き委員として任命するものとする。

## 第7章 会 計

(会計年度)

第63条 管理組合の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(管理組合の収入及び支出)

第64条 管理組合の会計における収入は、第26条に定める管理費等及び第32条に定める使用料によるものとし、その支出は第28条から第30条まで及び第32条に定めるところにより諸費用に充当する。

(収支予算の作成及び変更)

- 第65条 理事長は、毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 2 収支予算を変更するときは、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 理事長は、第63条に定める会計年度の開始後、第1項に定める承認を得るまでの間に、以下の各号に掲げる経費の支出が必要となった場合には、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。
    - 一 第28条に定める通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
    - 二 団地総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
    - 三 防火、防災又は防犯に係る緊急に必要な経費であつて、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの
  - 4 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。この場合において、当該支出は、その他の収支予算とともに承認されたものとみなす。

(会計報告)

第66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67条 管理組合は、第26条に定める管理費等及び第32条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第69条に定める口座に受け入れることとし、毎偶数月の末日までに当該月分と翌月分を一括して徴収する。ただし、契約時に一括して徴収する場合及び臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。
- 2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利14.6%(年365日の日割計算)の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
  - 3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、訴訟その他法的措置を追求することができる。
  - 4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
  - 5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
  - 6 その他組合員の管理費等の支払方法については別に定める細則に従うものとする。

(管理費等の過不足)

第 68 条 収支決算の結果、管理費等に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度におけるそれぞれの費用に繰越し充当する。

2 管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て、組合員に対して第 26 条第 2 項から第 4 項までに定める管理費等の負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めることができる。

3 団地管理費又は部会管理費に恒常的に余剰が増える場合は、第 1 項にかかわらずそれらの収支を見直し、理事会の承認と助言を得て、団地管理費については団地総会の決議により、部会管理費については部会総会及び団地総会の決議により、団地管理費若しくは部会管理費を減額又は余剰を団地修繕積立金若しくは各棟修繕積立金に充当することができるものとする。

(預金口座の開設)

第 69 条 管理組合は、会計業務を遂行するため、管理組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第 70 条 管理組合は、第 29 条第 1 項又は第 30 条第 1 項に定める業務を行うため必要な範囲内において、借入れをすることができる。

(帳票類の作成・保管)

第 71 条 理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(消滅時の財産の清算)

第 72 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 条に定める各組合員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 条に定める各組合員の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 部会及び部会会計

### 第 1 節 部会及び部会総会

(部会)

第 73 条 管理組合に理事会の業務を分担する組織として次の各号に掲げる部会を置く。

一 中層部会………4 号棟、5 号棟、7 号棟、8 号棟、9 号棟、10 号棟の中層住棟の組合員をもって構成する。

二 高層部会………1 号棟の高層住棟の組合員をもって構成する。

三 超高層部会………6 号棟の超高層住棟の組合員をもって構成する。

(部会総会)

第 74 条 部会総会は、それぞれの部会に属する組合員(以下「部会員」という。)全員で組織する。

2 部会総会の種類は、通常部会総会及び臨時部会総会とする。

3 部会長は、通常部会総会を毎年 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 部会長は、必要と認める場合に部会運営委員会の決議を経て、いつでも臨時部会総会を招集することができる。

5 部会総会の議長は、部会総会に出席した部会員(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、部会員の中から選出する。

#### (招集手続)

- 第75条 部会総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、部会員に通知を発しなければならない。ただし、特別の事情により部会総会の招集が緊急を要すると部会長が認める場合は、部会長は部会運営委員会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、この期間を短縮することができる。
- 2 前項の通知は、管理組合に部会員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない部会員に対しては、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部会員及び前項の届出のない部会員に対しては、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77条第2項の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。

#### (部会員の部会総会招集請求権)

- 第76条 部会員が、部会員総数の5分の1以上及び第78条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる部会員の同意を得て、会議の目的を示した書面により総会の招集を請求した場合には、部会長は2週間以内に、その請求があった日から4週間以内の日を会日とする臨時部会総会の招集の通知を発しなければならない。
- 2 部会長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求した部会員は、臨時部会総会を招集することができる。
- 3 前2項により招集された臨時部会総会においては、議長は、部会総会に出席した組合員(書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む。)の議決権の過半数をもって、組合員の中から選任する。

#### (出席資格及び占有者の意見陳述権)

- 第77条 部会員のほか、部会運営委員会が必要と認めた者は、部会総会に出席することができる。
- 2 組合員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、部会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、部会総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ部会長にその旨を通知しなければならない。

#### (議決権)

- 第78条 各部会員は、部会総会において、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。
- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の部会員とみなす。
- 3 前項により一の部会員とみなされる者は、議決権を行使する者を選任し、その者の氏名をあらかじめ部会総会開会までに部会長に届けねばならない。
- 4 部会員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 部会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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
- 一 その部会員の配偶者又は一親等の親族
  - 二 その部会員と団地に同居する者
  - 三 その部会員の住戸を借り受けた者
  - 四 他の部会員
  - 五 他の部会員と団地に同居する者
- 6 部会員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ部会総会開催までに代理権を証する書面を部会長に提出しなければならない。
- 7 部会員又は代理人は、部会総会の出席にあたっては、身分を証明する書類(以下「身分証」という。)を常に携帯しなければならない。
- 8 部会長は、部会総会に出席する部会員又は代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。
- 9 部会員又は代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、部会長に対して身分証を提示しなければならない。

- 10 部会長は、第 8 項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。
- 11 部会員が法人の場合においては、議決権を行使する者はその役員又は従業員でなければならない。

#### (議決事項)

第 79 条 第 109 条に定める棟総会の議決事項を除き、次の各号に掲げる事項は、部会総会の決議を得なければならない。

- 一 部会役員の選任及び解任並びに部会役員の報酬の額及び支払方法
- 二 部会管理費、部会に属する棟別修繕積立金等の金額の決定又は変更に関する案
- 三 部会の収支決算案及び事業報告案
- 四 部会の収支予算案及び事業計画案
- 五 第 68 条第 3 項に定める部会管理費の減額又は各棟修繕積立金への充当案
- 六 部会業務に係る基本的な方針の決定又は変更
- 七 部会業務の委託等の決定又は変更
- 八 その他部会共用部分の管理案及び使用に伴う部会員の共同の利益に係る事項

#### (部会総会の会議及び議事)

- 第 80 条 部会総会の議事は、議決権総数の半数以上を有する部会員が出席する会議において、出席部会員の議決権の過半数によりこれを決する。ただし、部会共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)に係る議事の場合は、部会員及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数によりこれを決する。
- 2 前項の場合において、共用部分の変更が一部の部会員が所有する住宅等の使用に特別の影響を及ぼすときは、当該部会員の承諾を得なければならない。この場合において、その部会員は、正当の理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 3 部会総会においては、第 75 条第 1 項の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ決議することができる。

#### (議事録の作成及び保管)

- 第 81 条 部会総会の議事については、議長の指名する者が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、議長のほか部会総会に出席した部会員の 2 人がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 第 56 条第 3 項及び第 4 項の規定は、「理事長」は「部会長」に、「組合員」は「部会員」とそれぞれ読み替えて前項の議事録に準用する。

#### (書面による決議)

- 第 82 条 第 57 条第 1 項及び第 2 項の規定は、「団地総会」を「部会総会」に、「組合員」は「部会員」に、第 3 項及び第 5 項の規定は、「団地総会」を「部会総会」に、それぞれ読み替えて準用する。
- 2 前条第 3 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。

## 第 2 節 部会役員

#### (部会役員の定数)

- 第 83 条 中層部会に部会役員として、部会運営委員 5 名以上及び監査委員 1 名を置き、部会運営委員のうち 1 名を部会長とする。
- 2 高層部会に部会役員として、部会運営委員 3 名以上及び監査委員 1 名を置き、部会運営委員のうち 1 名を部会長とする。
  - 3 超高層部会に部会役員として、部会運営委員 5 名以上及び監査委員 1 名を置き、部会運営委員のうち 1 名を部会長とする。
  - 4 各部会に部会役員として副部会長を置くことができる。

(部会役員の選任)

第84条 部会運営委員及び監査委員は、団地に現に居住する部会員(組合員が法人の場合は、管理組合役員の任務に当たることを職務命令として受けた団地に現に居住する当該法人の役員又は従業員)のうちから、部会総会の決議により選任する。

2 前項の規定にかかわらず、部会員から申し出があったときは、当該部会員の配偶者又は一親等の親族(いずれも団地に現に居住する者に限る。次項及び第85条第2項において「配偶者等」という。)を部会総会の決議により、部会運営委員又は監査委員として選任することができる。

3 前項の場合において、部会員は、当該部会員に代わって選任された配偶者等の行為について責任を負わなければならない。

4 部会長及び副部会長は、それぞれの部会ごとに当該部会に属する部会運営委員が互選する。

(部会役員の任期)

第85条 部会役員の任期は2年までの範囲で部会総会により定められた年限とする。ただし、再任を妨げない。

2 部会役員が、団地に現に居住する部会員又は配偶者等でなくなった場合には、その地位を失う。

3 任期の満了又は辞任によって退任する部会役員は、後任の役員が就任するまでの間、引き続きその職務を行う。ただし、第2項の定めにより地位を喪失し、又は解任された部会役員は、その地位の喪失又は解任と同時に当然に退任するものとする。

4 部会役員が転出、死亡その他の事情により任期途中で欠けた場合、その欠員が第83条第1～3項に充足せざる場合は、補欠の部会役員を部会運営委員会の決議で速やかに選任しなければならない。

5 補欠の部会役員の任期は前任者の残任期間とする。

(部会役員の辞任)

第86条 部会運営委員又は監査委員が辞任するときは、部会運営委員会の承認を得なければならない。

(部会役員の誠実義務)

第87条 役員は、法令、規約等並びに団地総会等の決議及び部会運営委員会の決議に従い、部会員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

2 部会役員は、その属する部会総会の決議を得たときは、その属する部会からその職務に対する報酬を受けることができる。

(部会長及び副部会長)

第88条 部会長は、部会を代表し、次の各号に掲げる業務を執行する。

- 一 規約により部会長の職務として定められた事項
- 二 部会総会又は部会運営委員会により決議された事項
- 三 部会業務の統括

2 部会長は、通常部会総会において、前部会会計年度における部会の業務の執行に関する報告をしなければならない。

3 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故があるときは、その職務を代理し、部会長が欠けたときは、その職務を行う。

(部会運営委員)

第89条 部会運営委員は、部会運営委員会の定めるところに従い、部会の業務を担当する。

(監査委員)

第90条 監査委員は、部会業務に係る財産状況及び部会業務の執行状況を監査し、その結果を部会総会において報告しなければならない。

2 監査委員は、部会業務に係る財産状況及び部会業務の執行状況について不正があると認めるときは、臨時部会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75条の規定を準用する。

3 監査委員は、部会運営委員会に出席して意見を述べることができる。

(部会役員の兼務禁止)

第 91 条 部会の監査委員は、部会長、副部会長、部会運営委員又は部会の使用人と兼ねることができない。

(部会役員の自己契約の制限)

第 92 条 部会役員は、部会総会の承認を得た場合を除き当該部会と契約することができない。

(部会役員の責任)

第 93 条 部会役員がその任務に背き部会に損害を与えたときは、その部会役員は、部会に対し損害賠償の責を負う。

### 第 3 節 部会運営委員会

(部会運営委員会)

第 94 条 部会運営委員会は、第 84 条第 1 項に基づき選任された当該部会に属する部会運営委員をもって構成し、部会の業務執行について意思決定する。

2 部会運営委員会の議長は、部会長又は部会長が指名する部会運営委員が務める。

(招集)

第 95 条 部会運営委員会は、部会長が招集する。

2 部会運営委員(部会長を除く。)の 2 名以上の請求があるときは、部会長は、速やかに部会運営委員会を招集しなければならない。

3 部会運営委員会の招集手続きについては、第 75 条第 1 項の規定を準用する。

(部会運営委員会の会議及び議事)

第 96 条 部会運営委員会は、部会運営委員の過半数の出席により成立し、議事は出席した部会運営委員の 3 分の 2 以上の多数によって決する。

2 議事録については、第 56 条(第 4 項を除く。)の規定を準用する。ただし、第 56 条第 2 項中「2 名の団地総会に出席した組合員」とあるのは「1 名の部会運営委員会に出席した部会運営委員」と、第 3 項中「理事長」とあるのは「部会長」と、「組合員」とあるのは「部会員」とそれぞれ読み替えるものとし、議事録の署名については、議長がこれに署名、捺印するものとする。

(議決事項)

第 97 条 この規約に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 部会業務に係る収支予算案及び決算案
- 二 前号以外の部会総会提出議案
- 三 部会総会から付託された事項
- 四 第 74 条第 4 項に定める部会長による臨時総会の招集
- 五 第 85 条第 4 項に定める補欠の役員の選任
- 六 この規約に定めるところにより行う承認又は不承認
- 七 前各号に定めるもののほか、部会業務の執行及び理事会報告業務又は理事会への協力要請について必要な事項

(部会専門委員会の設置)

第 98 条 部会運営委員会は、その責任と権限の範囲内において、部会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 部会専門委員会については、第 62 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用することとする。ただし、「専門委員会」とあるのは「部会専門委員会」と、第 2 項中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、第 3 項中「理事」とあるのは「部会運営委員」とそれぞれ読み替えるものとする。

## 第4節 部会会計

### (経費)

第99条 部会会計に係る経費は、部会管理費及び部会に属する棟の棟修繕積立金(第32条に規定する使用料の組み入れ分を含む)をもってこれに充てる。

### (部会会計年度)

第100条 部会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

### (収支予算の作成及び変更)

第101条 部会長は、毎会計年度の部会会計の収支予算案を通常部会総会に提出し、その承認を得た後、これを理事会に提案しなければならない。

2 部会会計の収支予算を変更しようとするときは、部会長は、その案を臨時部会総会に提出し、その承認を得た後、これを理事会に提案しなければならない。

### (会計報告)

第102条 部会長は、毎会計年度の部会会計収支決算報告案を作成し、監査委員の会計監査を得てこれを当該部会の通常部会総会に報告し、その承認を得た後、これを理事会に提案しなければならない。

### (帳票類の作成及び保管)

第103条 部会長は、部会会計帳簿、備品台帳、その他の帳票類を作成、保管し、部会員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があるときは、これを閲覧させなければならない。

## 第9章 棟会及び棟総会

### (棟会)

第104条 各棟の組合員は、本団地内の棟ごとに、当該棟の組合員全員をもって棟会を構成する。

2 棟会には世話人として当該棟の組合員の中から選任された棟長1名を置くことができる。

3 棟長は補佐を必要と認めた場合は、当該棟の組合員の中から副棟長1名以上を任命することができる。

### (棟総会)

第105条 棟総会は、区分所有法第3条に定める集会とし、本団地内の棟ごとに、当該棟の組合員全員で組織する。

2 棟総会は、当該棟の組合員が当該棟の組合員総数の5分の1以上及び第108条第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる当該棟の組合員の同意を得て、招集する。

3 棟総会の議長は棟長が務める。ただし、棟総会に出席した当該棟の組合員の議決権の過半数の決議をもって、当該棟の組合員の中から議長を選任することができる。

### (招集手続)

第106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か月前)までに、会議の日時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の各組合員に通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に当該棟の組合員が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない当該棟の組合員に対しては、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当該棟の組合員及び前項の届出のない当該棟の組合員に対しては、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 会議の目的が建替え決議であるときは、次の事項を通知しなければならない。

一 建替えを必要とする理由

二 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用維持及び回復(建物が通常有すべき効用



の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

三 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

四 建物につき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か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について当該棟の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。
- 6 第107条の場合には、第1項の通知を発した後遅滞なく、その通知の内容を、所定の掲示場所に掲示しなければならない。
- 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、当該棟の組合員総数の5分の1以上及び第108条第1項に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の組合員の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項(会議の目的が建替え決議であるときを除く。)の期間を短縮することができる。

(出席資格及び占有者の意見陳述権)

第107条 当該棟の組合員の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第108条 棟総会において、当該棟の各組合員は、その所有する住戸1戸につき各1個の議決権を有する。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの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ねばならない。
- 4 当該棟の組合員は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 当該棟の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、以下の各号に掲げる者でなければならない。
  - 一 その組合員の配偶者又は一親等の親族
  - 二 その組合員と同居する者
  - 三 その組合員の住戸を借り受けた者
  - 四 同一の棟の他の組合員
  - 五 同一の棟の他の組合員と同居する者
- 6 当該棟の組合員は、代理人により議決権を行使しようとする場合には、あらかじめ棟総会開催までに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。
- 7 当該棟の組合員又は代理人は、棟総会の出席にあたっては、身分を証明する書類(以下「身分証」という。)を常に携帯しなければならない。
- 8 棟総会を招集する者は、棟総会に出席する代当該棟の組合員又は代理人に対し、必要に応じて身分証の提示を求めることができる。
- 9 当該棟の組合員又は代理人は、前項に定める身分証の提示を求められたときは、棟総会を招集する者に対して身分証を提示しなければならない。
- 10 棟総会を招集する者は、第8項に定める身分証の提示を拒否された場合又は出席した者が代理人であることの確認が取れなかった場合には、その者を代理人として認めないことができる。
- 11 当該棟の組合員が法人の場合においては、議決権を行使する者はその役員又は従業員でなければならない。

(議決事項)

第109条 次の各号に掲げる事項については、棟総会の決議を経なければならない。

- 一 区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止
- 二 区分所有法第57条(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 条第 1 項の場合の建替え
  - 六 区分所有法第 69 条第 7 項の建物の建替えを団地内の他の建物の建替えと一括して建替え承認決議に付すこと

(棟総会の会議及び議事)

- 第 110 条 棟総会の議事は、当該棟の組合員総数の 4 分の 3 以上及び第 108 条第 1 項に定める議決権総数の 4 分の 3 以上で決する。
- 2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する当該棟の組合員が出席する会議において、出席当該棟組合員の議決権総数の過半数で決する。
    - 一 区分所有法第 57 条第 2 項の訴えの提起及び前条第二号の訴えを提起すべき者の選任
    - 二 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失した場合の滅失した棟の共用部分の復旧
    - 三 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査の実施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、当該棟の組合員総数の 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、出席組合員とみなす。
  - 5 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止が当該棟の一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
  - 6 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えねばならない。
  - 7 棟総会においては、第 106 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(議事録の作成・保管等)

- 第 111 条 棟総会の議事について、議長の指名する者が議事録を作成しなければならない。
- 2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の棟総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。
  - 3 議長は、前項の手続きをした後遅滞なく、議事録を理事長に引き渡さなければならない。
  - 4 理事長は、議事録を保管し、当該棟の組合員又は利害関係人の書面による請求があったときは、議事録の閲覧をさせなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
  - 5 理事長は、所定の掲示場所に、議事録の保管場所を掲示しなければならない。

(書面による決議)

- 第 112 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、当該棟の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 規約により棟総会において決議をすべきものとされた事項については、当該棟の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 規約により棟総会において決議をすべきものとされた事項についての書面による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。
  - 4 前条第 3 項から第 5 項までの規定は、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 113 条 組合員又は占有者がその組合員の区分所有権の目的である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、棟を同じくする組合員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条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

## 第10章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

- 第114条 組合員等が、法令、規約等若しくは団地総会等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当該組合員又は占有者に対しその是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告(以下「勧告等」という。)を行うことができる。
- 2 組合員は、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 団地建物所有者としての組合員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。)がこの規約等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地及び共用部分等において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
- 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること
  - 二 土地及び共用部分等について生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、団地建物所有者としての組合員のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸経費に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、団地建物所有者としての組合員のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第50条第2項及び第3項の規定を準用する。

(暴力団等の排除責任)

- 第115条 組合員等は、「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)及び「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)の規制対象である暴力団及びその構成員並びに反社会团体及びその構成員(以下「暴力団等」という。)に、その専有部分を譲渡又は貸与してはならない。
- 2 組合員等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団等であることが判明したときは、何等催告を要せずに当該賃貸借契約は解除となり、借受人は専有部分を明け渡さねばならない旨を明記した賃貸借契約書を取り交わさなければならない。
- 3 組合員等は、その専有部分の譲渡又は貸与を不動産業者に委託する場合、委託不動産業者に「暴力団等には斡旋しない旨」を明記した「共同生活の秩序維持に関する細則」に定める受託届けを理事会に対し提出させなければならない。
- 4 組合員等は借受人が第1項から第3項までの規定に違反したときは、当該組合員等はこの排除と被害に対する賠償の責に任じなければならない。
- 5 組合員等が第1項から第3項までの規定に違反したときは、当該棟の棟総会の決議により、当該組合員又は占有者に対して区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。
- 6 前項の決議は、第105条第1項に定める棟総会において、第110条第1項及び第2項第一号を準用して行う。
- 7 第5項に基づき、訴えを提起する場合、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求することができる。
- 8 前項に基づき請求した弁護士費用等の費用に相当する収納金は、第28条に定める費用に充当する。

- 9 理事長は、第1項から第3項までの規定に違反した組合員等に対し、第5項の当該棟の棟総会の開催及び区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることに関し、理事会の決議を経て必要な協力を行わなければならない。

(合意管轄裁判所)

- 第116条 この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟は、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。
- 2 第109条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする。

(防火防災対策)

- 第117条 管理組合は、「消防法」(昭和23年7月24日法律第186号)等に基づき、防火対策、防災対策に努めなければならない。
- 2 組合員等は、防火及び防災について管理組合の実施する事業に協力するよう努めなければならない。
- 3 管理組合は、「消防法」に基づき防火管理者を置く。

(区及び近隣住民との協定の遵守)

- 第118条 組合員等は、管理組合が江戸川区、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119条 団地総会、部会総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

- 第120条 規約等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。
- 2 規約等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

- 第121条 この規約1通とこの規約を決議した団地総会議事録1通とを編綴したものを規約原本とする。
- 2 規約原本は、理事長が保管し、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、規約原本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。
- 3 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。

## 附 則

(規約の発効)

- 第1条 この規約は、平成24年6月1日から効力を発する。

(旧規約の廃止)

- 第2条 昭和60年8月24日に施行した清新中央ハイツ管理組合規約(以下「旧規約」という。)は、この規約の施行をもって廃止する。

(経過措置)

- 第3条 旧規約に基づき決定された決議及び選任された役員は、本規約に基づいて定められたものとする。
- 2 旧規約に基づく協定及び使用細則等については、条文番号その他の必要な修正を行い、本規約に引き継ぐものとする。

別表第1 対象物件の範囲

物件名		清新中央ハイツ									
土地	所在地	東京都江戸川区清新町1丁目一番									
	面積	23,380.36㎡(約7,072坪)									
	権利関係	団地建物所有者全員の共有									
住居表示	1号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番1号				7号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番7号				
	4号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番4号				8号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番8号				
	5号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番5号				9号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番9号				
	6号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番6号				10号棟	東京都江戸川区清新町1丁目一番10号				
建築関係申請	名 称				年・月・日	番 号	備 考				
	①建築基準法第86条第1項及び3項の規定による認定通知書				1981(S56) 5.26	認定番号 第25号	・1団地の総合的設計制度により全36棟を設計したもの(中央ハイツ8棟、南ハイツ8棟、UR賃貸20棟)。				
	②土地区画整理法第76条第1項の規定による許可				1981(S56) 11.30	許可番号 第105号	・上記①の全36棟の建築工事をきよかしたものの(一般の確認申請に相当するもの) ・工事完了検査を要す。				
住棟建物	号 棟	構 造	基礎杭 (φ=杭径 L=杭長)	階 数	住戸 戸数	A.建築面積(㎡)	B.延面積(㎡)	C.専有延面積(㎡)	D.共用延面積(㎡) (D=B-C)	工事完了 検査期日	
	1号棟	鉄骨鉄筋 コンクリート造	現場打コンクリート杭 φ1.5/1.6/1.7m L=53.5m, 36本	11	80	956.2	8,387.6	6,846.17	1,541.43	1986(S61) 3.12	
	4号棟	鉄 筋 コンクリート造	PC杭φ0.5m, L47m, 138本	5	39	850.6	3,551.7	3,072.57	479.13	1986(S61) 8.26	
	5号棟	鉄 筋 コンクリート造	PC杭φ0.5m, L45m, 81本	4	24	622.1	2,489.1	2,044.00	445.10	同上	
	6号棟	鉄骨鉄筋 コンクリート造	現場打コンクリート杭 φ1.8/1.9/2.2m L=53.2m, 64本	23 塔屋2	178	920.9	18,080.7	13,471.56	4,609.14	1985(S60) 8.19	
	7号棟	鉄 筋 コンクリート造	現場打コンクリート杭 φ1.4/1.5m, L=48.3m, 47本	4	40	1,101.2	4,156.9	3,369.60	787.30	1986(S61) 8.26	
	8号棟	鉄 筋 コンクリート造	現場打コンクリート杭 φ1.4/1.5m, L=56.8m, 23本	5	19	432.7	1,787.6	1,548.13	239.47	同上	
	9号棟	鉄 筋 コンクリート造	同上	5	19	432.7	1,787.6	1,548.13	239.47	同上	
	10号棟	鉄 筋 コンクリート造	現場打コンクリート杭 φ1.4/1.5m, L=56.8m, 29本	4	24	667.5	2,507.2	2,021.76	485.44	同上	
	合 計					423	5,983.9	42,748.4	33,921.92	8,826.48	
附属施設	建 物	名 称	構造・階数等	延面積 (㎡)	建物以外の 附属施設	名 称					
		① 管理事務所	鉄筋コンクリート造、平屋建	51.1		① 屋外給排水管設備	② 屋外ガス配管設備				
		② 集会場	鉄筋コンクリート造、平屋建	94.5		③ 屋外消火用水管設備	④ 屋外雨水汚水排水管設備				
		③ 駐輪場	鉄骨造、平屋建	(507'ロック) 240		⑤ 外灯設備	⑥ パーゴラ・ベンチ等				
		④ オートバイ置場	鉄骨造、平屋建	51.2		⑦ 道路(私道)・広場・園路の舗装・舗石等	⑧ 時計塔	⑨ 電話配管			
		⑤ 共用倉庫	1号棟内1階 6号棟内1階	37.49 34.02		⑩ ごみ集積所	⑪ 駐車場舗装・舗石				
		⑥ 変電室	鉄筋コンクリート造、平屋建	(3ヶ所)33.9		⑫ 植栽(高木・中木・低木・芝)	⑬ 案内板	⑭ 擁壁(石積・鉄筋コンクリート)	⑮ 遊水池		

別表第2 共用部分等の範囲

棟共用部分(1) 〔右「該当有無」列で、該当する住棟内にそれぞれ有るもので、 その棟のみの共用となる対象物件〕			棟の所属部会別該当有無 (○＝該当)		
分 類		内容説明	中層 (4, 5, 7, 8, 9, 10 号棟)	高層 (1号棟)	超高層 (6号棟)
建 物	①	鉄筋コンクリート造躯体部分	柱・梁・壁・床・屋根・階段	○	○
	②	共用階段室	床・壁・天井底等の仕上げ材・手摺・ 集合郵便受け・メーターボックス	○	○
	③	住戸開口部(各住戸)	門扉・玄関扉(錠及び内部塗装部分 を除く)・ドアチェック・丁番・ドア チェーン・新聞受け・窓枠・窓ガラス	○	○
	④	玄関ホール／1階エレベーターホール	玄関ドア・サッシ枠・ガラス・仕上げ材 (床・壁・天井) 自動ドア設備／オートロック設備 防火扉(自火報連動)		○
	⑤	各階エレベーターホール	サッシ枠・ガラス 仕上げ材(床・壁・天井) 防火扉(自火報連動)	○	○
	⑥	バルコニー	床・腰壁・手摺・隔壁・窓サッシ・ガラ ス・面格子 物干受金物・エアコン吊ボルト 避難用ハッチ	○	○
	⑦	屋上テラス	屋根防水・塩ビシート・手摺・物干受 金物・窓サッシ・ガラス	○(4, 8, 9 号棟のみ)	
	⑧	外廊下	床・腰壁・手摺		○
	⑨	陸屋根	断熱材・防水層	○	○
	⑩	勾配屋根	屋根下地材・化粧スレート・雨樋	○	
	⑪	スロープ	団地内道路から6号棟玄関ホールに 至るスロープ並びに附属設備		○
機 械 設 備	①	給水主管	接続バルブ→1階床下横引管→各 戸PS(パイプスペース)内の立て管より バルブまで	○	○
	②	排水主管	接続バルブ→1階床下横引管→各 戸PS内の立て管・通気管	○	○
	③	ガス主管	接続バルブ→1階床下横引管→各 戸PS内の立て管よりバルブまで	○	○
電 気 設 備	①	住棟の電灯・盤・幹線ケーブル	1階床下横引配線(又は電気室)→P S内積算電力計まで 住棟の共用分電盤・電灯・配線・ス イッチ等	○	○
	②	TV共聴設備	共聴アンテナ、ブースター→室内端 子まで	○	○
	③	電話設備(NTT)	MDF盤→室内端子まで	○	○
特 殊 建 築 設 備 等	①	自動火災報知設備	(説明略)	○	○
	②	消火用水管(工水)接続配管	消火用水管のバルブから住棟まで	○	○
	③	消火栓設備	(説明略)	○	○
	④	非常電源設備	同上	○	○
	⑤	高圧受電設備	同上	○	○
	⑥	エレベーター設備	同上	○	○
	⑦	航空障害灯	同上		○
	⑧	避雷針	同上		○
	⑨	高架水槽	同上		○
	⑩	非常用エレベーター設備	同上		○
	⑪	RISシステム	同上		○
	⑫	変電室	同上	○	○
	⑬	電気室	同上	○	○
	⑭	機械室	同上	○	○
	⑮	継電気室	同上		○
⑯	各種誘導灯	同上	○	○	

棟共用部分(2) [住棟外に有るもので、右「該当有無」列で 該当する単棟または複数棟(注)の共用となる対象物件]			棟の所属部会別該当有無 (○=該当)		
分 類		内容説明	中層 (4, 5, 7, 8, 9, 10 号棟)	高層 (1号棟)	超高層 (6号棟)
機 械 設 備	①	屋外埋設給水(上水)配管 (系統番号1)		○	
	②	屋外埋設給水(上水)配管 (系統番号2)	○	○	
	③	屋外埋設給水(上水)配管 (系統番号3)			○
	④	屋外埋設消火用水(工水) 配管(系統番号7)		○	○
	⑤	屋外埋設ガス配管 (系統番号8)	○	○	
	⑥	変電室及び屋外埋設幹線 ケーブル	○		

(注1) 複数棟の共用部分については、規約第30条第1項の特別の管理等に要する経費に充てる場合、当該棟の共有持分に応じて経費を按分負担する。

団地共用部分	
①	擁壁、遊水池及び道路、駐車場、広場、園路等の舗装・舗石並びに附属設備
②	管理事務所(隣接の電気室を除く)、集会所、共用倉庫(2ヶ所)並びに附属設備
③	自転車置場(自転車置場及び仮駐輪場)、オートバイ置場、ごみ集積所、時計塔
④	外灯設備、案内板、パーゴラ、ベンチ
⑤	共有土地内の樹木、芝、その他の植栽等
⑥	団地内の雨水・污水管、U形排水溝並びにこれに附属する柵等

(注2) 棟共用部分及び団地共用部分の詳細については、使用細則等の図面を参照のこと。

別表第3 土地及び共用部分等の共有持分割合

号棟	階	号室	戸数	(住戸)専有部分 床面積(㎡/戸数)	土地・団地共用部分等 共有持分配分(%/戸)	棟共用部分 共有持分配分(%/戸)
1	4, 7, 10	6, 7	6	71.80	0.21	1.05
	1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11	6, 7	16	72.79	0.21	1.06
	1~11	8	11	76.95	0.23	1.12
	2~11	5	10	95.97	0.28	1.40
	4, 7	2~4	7	89.84	0.26	1.31
	10	4				
	1	2, 3	19	92.39	0.27	1.35
	2, 3, 5, 6, 8	2~4				
	9, 11	4				
	1~8	1	11	96.39	0.28	1.41
	9~11	3				
	計		80	6,846.17	20.18	100.00
4	5	2~6	5	41.03	0.12	1.34
	5	1	1	42.21	0.12	1.37
	5	7	1	62.45	0.18	2.03
	1~4	2~7	24	85.02	0.25	2.77
	1~4	1	4	86.11	0.25	2.80
	1~4	8	4	94.46	0.28	3.07
	計		39	3,072.57	9.06	100.00
5	1~4	4~6	12	82.98	0.24	4.06
	1~4	2, 3	8	83.33	0.25	4.08
	1~4	1	4	95.40	0.28	4.67
	計		24	2,044.00	6.03	100.00
6	1(診療所)	1	1	149.06	0.44	1.11
	同上	2	1	85.32	0.25	0.63
	偶数階	4, 8	44	55.44	0.16	0.41
	奇数階	1, 5				
	偶数階	1, 5	44	72.26	0.21	0.54
	奇数階	4, 8				
	偶数階	6	22	80.05	0.24	0.59
	奇数階	7				
	偶数階	2	22	84.41	0.25	0.63
	奇数階	3				
	偶数階	7	22	88.82	0.26	0.66
	奇数階	6				
	偶数階	3	22	93.01	0.27	0.69
	奇数階	2				
	計		178	13,471.56	39.71	100.00
7	全戸		40	84.24	0.25	2.50
	計		40	3,369.60	9.93	100.00
8	5	3	1	41.03	0.12	2.65
	5	4	1	42.21	0.12	2.73
	5	2	1	62.45	0.18	4.03
	1~4	2, 3	8	85.02	0.25	5.49
	1~4	4	4	86.11	0.25	5.56
	1~4	1	4	94.46	0.28	6.10
	計		19	1,548.13	4.56	100.00
9	5	2	1	41.03	0.12	2.65
	5	1	1	42.21	0.12	2.73
	5	3	1	62.45	0.18	4.03
	1~4	2, 3	8	85.02	0.25	5.49
	1~4	1	4	86.11	0.25	5.56
	1~4	4	4	94.46	0.28	6.10
	計		19	1,548.13	4.56	100.00
10	全戸		24	84.24	0.25	4.17
	計		24	2,021.76	5.96	100.00
合計			423	33,921.92	100.00	

(参考)各部会別の専有部分床面積と土地・団地共用部分持分

部会	所属号棟	戸数	専有部分床面積(㎡)	土地・団地共用部分等 共有持分(%)
中層部会	4, 5, 7, 8, 9, 10	165	13,604.19	40.10
高層部会	1	80	6,846.17	20.18
超高層部会	6	178	13,471.56	39.71
合計		423	33,921.92	100.00

(注)土地・団地棟共用部分等＝土地、団地共用部分及び附属施設



別表第4 バルコニー等の専用使用权

専用使用 区分	1. 位置				2. 専用使用权者	3. 専用使用料
A. バルコニー	各住戸に接するバルコニー				各住戸の組合員	無償
B. 屋上テラス	号棟	号室	号棟	号室	左記住戸の組合員	無償
	4	501	8	502		
		502		503		
		503		504		
		504	9	501		
		505		502		
		506		503		
		507				
C. 玄関扉 窓枠 窓ガラス	各住戸に附属する 玄関扉、窓枠、窓ガラス				各住戸の組合員	無償
D. インターフォン 設置部分 住戸表示板	各住戸に附属するイン ターフォン設置部分、住戸 表示板				同上	無償
E. 専用駐車場	6号棟北側の駐車場				6号棟101号室(診療所) 及び102号室(同)の組 合員	有償

(注) この表は、専用使用权が認められている共用部分のうち、住戸の専有部分と接する共用部分についての表である。詳細については、別表第2及び使用細則等の図面を参照のこと。

(参考附表) 清新中央ハイツ管理組合規約における議決事項比較一覧

団地総会 (区分所有法第65条に 定める集会)	理事会	部会総会	部会運営委員会	棟総会 (区分所有法第3条に 定める集会)
一 収支決算及び事業報告	一 収支決算案、事業報告案、 収支予算案及び事業計画案	一 部会役員の選任及び解任並 びに部会役員の報酬の額及び 支払方法	一 部会業務に係る収支予算案 及び決算案	一 「区分所有法」で団地関係に 準用されていない規定に定める 事項に係る規約の制定、変更 又は廃止
二 収支予算及び事業計画	二 規約等(第109条第一号の場 合の規約を除く。)の制定、変更 又は廃止に関する案	二 部会管理費、部会に属する 棟別修繕積立金等の金額の決 定又は変更に関する案	二 前号以外の部会総会提出議 案	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 管理費等及び使用料の額並 びに賦課徴収方法	三 長期修繕計画の作成又は変 更に関する案	三 部会の収支決算案及び事業 報告案	三 部会総会から付託された事 項	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 規約(第109条第一号の場 合の規約を除く。)の制定、変更 又は廃止	四 管理事務所、集会所及び駐 車場、駐輪場及びオートバイ置 場の運営方法の決定及び変更	四 部会の収支予算案及び事業 計画案	四 第74条第4項に定める部会 長による臨時総会の招集	四 建物の建替えに係る合意形 成に必要な事項の調査の実 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 使用細則等の制定、変更又 は廃止	五 その他の団地総会提出議案	五 第68条第3項に定める部会 管理費の減額又は各棟修繕積 立金への充当案	五 第85条第4項に定める補欠 の役員の選任	五 区分所有法第62条第1項の 場合の建替え
六 長期修繕計画の作成又は変 更	六 第17条第3項に定める専有部 分の修繕等に関する申請の承 認又は不承認	六 部会業務に係る基本的な方 針の決定又は変更	六 この規約に定めるところによ り行う承認又は不承認	六 区分所有法第69条第7項の 建物の建替えを団地内の 建物の建替えと一括して建替え 承認決議に付すこと
七 第16条第2項に定める土地 及び共用部分等の第三者の使 用	七 第40条第4項に定める補欠 の役員の選任	七 部会業務の委託等の決定又 は変更	七 前各号に定めるもののほか、 部会業務の執行及び理事会報 告業務若しくは理事会への協 力要請について必要な事項	
八 第22条第2項に定める管理 の実施	八 第41条に定める役員の辞任 の承認又は不承認	八 その他部会又は部会に属す る棟が管理する共用部分の管 理案及び使用に伴う部会員の 共同の利益に係る事項		
九 第29条第1項、又は第30条 第1項に定める特別の管理の実 施(第109条第三号及び第四号 の場合を除く。)並びにそれに 充てるための資金の借入れ及 び団地修繕積立金又は各棟修 繕積立金の取崩し	九 第45条第1項第一号に定める 理事長の職務、第二号に定める 理事長による職員の採用又は解 雇及び第4項に定める理事長職 務の一部を委任することの承認 又は不承認			
十 第29条第2項又は第30条第 2項に定める建物の建替えに係 る計画又は設計等の経費のた めの団地修繕積立金又は各棟 修繕積立金の取崩し	十 第46条第2項に定める代理 順位			
十一 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	十一 第49条第4項に定める理事 長による臨時総会の招集			
十二 第68条第2項に定める不 足管理費等の組合員負担の実 施	十二 第50条第9項に定める団地 総会の招集通知に関する期間を 短縮することの承認又は不承認			
十三 第68条第3項に定める管 理費の減額又は修繕積立金へ の充当	十三 第55条第2項に定める特に 必要と認める事項の承認又は不 承認			
十四 「区分所有法」第69条第1 項の場合の建替えの承認	十四 第65条第3項に定める支出 の承認又は不承認			
十五 「区分所有法」第70条第1 項の場合の一括建替え	十五 第67条第3項に定める未納 の管理費等及び使用料の請求 に関する訴訟その他法的措置の 追行			
十六 役員の選任及び解任並び に役員の報酬の額及び支払方 法	十六 第68条第3項に定め管理 費の減額又は修繕積立金への 充当案(部会案の承認・不承認 を含む)			
十七 組合管理部分に関する管 理委託契約の締結	十七 第114条第1項及び第3項 に定める勧告等及び措置			
十八 その他管理組合の業務に 関する重要事項	十八 第115条第9項に定める棟 への協力			
	十九 団地総会、部会総会及び 部会運営委員会から付託された 事項並びに部会相互間の調整			
	二十 理事会運営に係る使用細 則等の運用			
	二十一 その他予算執行に関す る必要事項			

(注) 上記3種類の総会には開催時期により次の種類がある。

団地総会	通常(定期)および臨時(必要時)
部会総会	通常および臨時
棟総会	臨時のみ

## 清新中央ハイツ管理組合細則

### (平成 25 年度改正)

1. 共同生活の秩序維持に関する細則	1
2. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則	3
3. 住宅の併用に関する細則	5
4. 管理費・使用料等の支払方法に関する細則	8
5. 修繕費積立細則	9
6. 駐車場運営及び使用に関する細則	10
7. 駐輪場運営に関する細則	14
8. オートバイ置場の運営に関する細則	16
9. 集会所運営細則	18
10. 理事会運営細則	21
11. 組合業務委託細則	24

(注) 細則に関連する図面については裏面参照。



細則に関連する図面として、下記の図面が管理事務所にファイリングされています。組合員は、所定の閲覧申込用紙に利用理由その他の必要項目を記入し、管理員に申し込めば閲覧することができます。

## 「使用細則等関連図面－共用・専有区分図」

### I 清新中央ハイツ管理組合規約・別表第2 関連

1. 玄関ポーチ等の区分
2. バルコニーの区分
3. 住戸内給水管・ガス管・電気の区分（中層・高層）
4. 住戸内給水管・排水管・電気の区分（超高層）
5. 住戸内排水管の区分（中層・高層）
6. 屋外埋設配管系統別住棟接続図
7. 屋外埋設給水配管の区分－1
8. 屋外埋設給水配管の区分－2
9. 屋外埋設消火用水（工水）配管の区分
10. 屋外埋設ガス配管の区分
11. 屋外埋設幹線ケーブルの区分（中層）
12. 屋外団地共用部分の区分
13. 団地共用建物平面図
14. 団地共用ゴミ集積所・オートバイ置場等平面図

### II 清新中央ハイツ管理組合規約・別表第4 関連

15. 屋上テラス・施設駐車場等位置

（参考資料 マンションと共用部分の区分の例示）



## 1. 共同生活の秩序維持に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。）第12条及び第13条の規定に基づき、専有部分である住宅及び設備（以下「住宅等」という。）並びに共用部分及び附属施設（以下「共用部分等」という。）の管理又は使用に関し、清新中央ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の組合員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「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることを目的とする。

### (禁止事項)

第2条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅等を他の用途に使用すること。
- 二 専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育すること。ただし、専ら専有部分内で、かご・水槽等内のみで小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚等）を飼育する場合、及び「身体障害者補助犬法」（平成14年5月29日法律第49号）に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を飼育する場合を除く。
- 三 団地内の土地を個人使用すること（駐車場、オートバイ置場、駐輪場を除く。）。
- 四 建物の階段室その他専用使用権のない共用部分等に私物を置くこと（ただし、第3条の規定により理事会が承認した場合を除く。）。
- 五 近隣の迷惑となる言動を行ない、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること。
- 六 所定の投棄方法、分別等によらないで塵芥を処理すること。
- 七 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること。
- 八 バルコニー及び屋上テラス（以下「バルコニー等」という。）手すりから外側に洗濯物等を干すこと、又はバルコニー等の手すりに植木鉢を置くこと、若しくはアンテナ、葦簀（よしず）等の私物を設置すること。
- 九 バルコニー等に土砂を搬入し花壇等をつくること、その他バルコニー等の排水機能を阻害するおそれのある行為を行うこと。
- 十 住宅等前の通路その他管理組合が禁止する場所に駐車すること。
- 十一 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項

### (承認事項)

第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事長に届け出て書面による承認を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用（定期的に関く各種教室を含む。）しようとするとき。
- 二 住宅等に広告物を掲示し、又は表示しようとするとき。
- 三 屋根又は屋上に登るとき。
- 四 共用部分等（建物の廊下、エレベーターホール、階段室等）に私物を置こうとするとき。

## 五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

### (通知事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ書面により理事会に通知しなければならない。

一 住宅等を譲渡又は貸与しようとするとき。この場合次の書類を通知と同時に理事長に提出しなければならない。

イ 貸与の場合は、契約の相手方による「規約等に定める事項を遵守する」旨の誓約書と連絡先書面

ロ 譲渡又は貸与を不動産業者に委託する場合は、「暴力団等には斡旋しない」旨を明記した当該不動産業者による受託届

二 組合員等が引続き3か月以上住宅に居住しないとき。

### (違反に対する措置)

第5条 理事長は、組合員等がこの細則の定めに違反したときは、理事会の決議により当該組会員等に対し勧告その他必要な措置をとることができる。

### (調 査)

第6条 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、当該組合員等が行なう第3条に規定する行為について調査を行なうことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

### (入居者名簿)

第7条 組合員等は、入居後速やかに別に定める入居者名簿を理事長に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合は、速やかに理事長に届け出なければならない。

### [附 則]

この細則は、「共同生活の秩序維持に関する協定」(昭和60年8月24日施行)を「共同生活の秩序維持に関する細則」と名称変更し、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。



## 2. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合規約第17条、第22条及び第23条の規定に基づき、組合員が所有する住宅及び設備（以下「住宅等」という。）並びにそれに関連する共用部分の模様替え及び修繕等に関し、組合員および占有者が守るべき事項について定めることを目的とする。

### (禁止事項)

第2条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅等の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 バルコニー及び専用テラスの改築
- 三 建物の主要構造部（建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為
- 四 共用部分の改修及び塗装。ただし、追加錠、補助錠等、組合員および占有者が所属する部会（以下「所属部会」という。）により認められているものは除く。
- 五 その他所属部会により禁止された事項

### (承認事項)

第3条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ、第4条に定める手続きにより申請を行い、承認を得なければならない。

- 一 専有部分への給排水、吸排気、電気、ガス等の設備が共用部分を通過する前部分に係る改修、模様替え工事をするとき。
- 二 緊急性を要し計画修繕では対処できない開口部（窓ガラス等）の工事や、各住宅等の玄関扉、門扉及び手すり等の塗装を行おうとするとき。
- 三 バルコニー、テラス等専用使用部分にアンテナ、小禽舎、物置その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置するとき、及び空調室外機、湯沸器等専用部分の壁に固定するものを設置するとき。
- 四 スケルトン改修等大きな騒音、振動等近隣に影響を及ぼす修繕等（壁、梁、床、天井等への取り付け用コンクリートアンカー等を含む）を行うとき。

### (申請及び承認手続き)

第4条 組合員および占有者は、前条の規定により住宅等の改修その他の工事を実施する場合には、原則として工事予定日の3週間前までに、所属部会の定める書類(正、副)を部会長に提出し、部会運営委員会の審査及び理事会の決議を経て、理事長の書面による承認を受けなければならない。

2 理事長は、理事会の承認をうけて、前項の書面による承認を副理事長に委任することかできる。

(注意事項と弁償)

第5条 組合員および占有者は、改修その他の工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと。
- 二 共有地に材料又は残材を放置しないこと。
- 三 工事人が他の組合員および占有者に迷惑をかけないようにすること。

(違反に対する措置)

第6条 理事長は、組合員および占有者が次の各号に掲げる行為の一に該当する場合には、所属部会の運営委員会の要請に基づき、理事会の決議を経て、当該組合員および占有者に対して警告、中止、又は原状回復を求めることができる。

- 一 第2条に規定する禁止事項に違反したとき。
- 二 第4条に規定する手続を経ず無断で工事等を実施したとき。
- 三 その他工事がこの細則の定めに抵触したとき。

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、すべて当該組合員又は占有者が負担しなければならない。また、施工した業者は3年間団地内での工事は認めないものとする。

(調 査)

第7条 部会運営委員会は、この細則の施行に必要な限度において、その部会に所属する組合員および占有者が行なう第3条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、当該組合員および占有者はこれに協力しなければならない。

(住宅等の所有者である組合員の承諾)

第8条 占有者が第3条第1項の規定により住宅の改修その他の工事を実施する場合には、第4条の書類の他、その住宅等の所有者である組合員の承諾書を提出しなければならない。

(細則外事項)

第9条 この細則の定めに疑義を生じた事項については、理事会がこれを定める。

[附 則]

この細則は、「住宅等の模様替え及び修繕等に関する協定」(昭和60年8月24日施行)を「住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」と名称変更し、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

### 3. 住宅の併用に関する細則

#### (目 的)

第1条 この細則は、規約第18条に基づき、本細則第2条で定める「住宅の併用」に該当する行為を計画し、理事長に届け出、理事会の承認を受けようとする場合、共同生活の秩序維持を図り、未然に住民間のトラブルを防ぐために必要な事項を定めることを目的とする。

#### (定 義)

第2条 「住宅の併用」とは、組合員等が常時居住している住宅を、次の用途と併用して使用することをいう。また不特定多数の人が出入りせず、かつ近隣に迷惑がかからないことが前提となる。

一 各種教室(学習塾、歌・楽器等の音楽教室、英会話教室等語学教室、情報機器学習塾、習字教室、絵画教室、その他舞踊・茶道・囲碁・将棋教室等)

二 個人事務所、在宅オフィス等

三 その他理事会が定めた用途

2 近隣住宅とは、当該組合員等の住宅に隣接する次の住宅をいう。

一 同じ階段室あるいは廊下を共有する住宅

二 壁面を共有する同じ階及び上下階の住宅

三 (その他各部会毎の住宅特性に応じて定める住宅

(1号棟の場合)

・利用者が使用する廊下・階段に接する住宅(申請時に届け出た経路に基づくものとする。)

(6号棟の場合)

・利用者のフロア一全戸(7戸)及び上下階の住宅(利用者が1~4号の場合は1~4号の4室、5~8号の場合は5~8号の4室)以上合計15室

#### (申請者)

第3条 第2条に掲げる「住宅の併用」を計画しようとする組合員等(以下「申請者」という。)

#### (届 出)

第4条 申請者は、理事会が別に定める「住宅の併用使用承認申請書(以下、申請書という。)」と「近隣同意書」を、理事長宛てに提出しなければならない。

2 組合員等から届出があった場合、理事会(管理事務所含む。)は、本ガイドラインの主旨と手続き等について申請者に説明しなければならない。

#### (審議と承認基準)

第5条 申請書を受理した理事長は、受理日から1か月以内に理事会で審議を開始するものとする。

2 理事会は申請書の内容を、次の承認基準をもとに審議を行う。

一 申請書と近隣同意書が揃い、記載内容に不備がないか。

- 二 申請者が、届出資格のある組合員等であるか。
- 三 申請者が、常時居住しているか。
- 四 目的及び用途が、第2条第一項に準拠しているか。
- 五 当該面積が住宅専有面積の1/2以内で「住宅の併用」に該当するか。
- 六 使用時間帯が、一般常識として近隣の迷惑にならない午前9時から午後7時までの範囲になっているか。
- 七 利用者数、使用頻度等は、近隣の迷惑にならない程度か。
- 八 利用者の住所氏名が特定でき、不特定多数の出入りに該当していないか。
- 九 使用する什器、機器、設備等が近隣の迷惑にならないか。
- 十 使用する機器、設備等の電気容量は許容範囲内か。
- 十一 音や臭い等が発生する場合は、近隣の迷惑にならないか。
- 十二 利用者が、階段室や廊下、エレベーターホール等で集うことがないか。
- 十三 その他近隣への影響が予想されることがないか。影響が予想される場合は、その対策は適切か。

#### (審議経過及び審議結果の告知等)

第6条 理事会は、審議が2か月以上に及ぶ場合、審議の経過状況を申請者に定期的に報告しなければならない。

- 2 審議結果は、理事会が別に定める「住宅の併用使用承認書」で申請者に通告する
- 3 審議結果は、理事会の承認により必要に応じて清新中央ハイツ管理組合広報で告知を行う。
- 4 申請書、近隣同意書、及び住宅の併用使用承認書は管理事務所で保管し、清新中央ハイツ管理組合組合員は閲覧できるものとする。

#### (住宅の併用使用承認書の更新)

第7条 「住宅の併用使用承認書」の有効期限は既得権が発生しないよう1年間とし、その後継続使用を行おうとする当該組合員等は、理事会が別に定める「住宅の併用使用承認・更新申請書（以下、更新申請書という。）」の届出をしなければならない。

- 2 更新申請書の審議は、第5条に準じる。
- 3 更新申請書の審議経過及び審議結果の告知等は、第6条に準じる。

#### (調 査)

第8条 理事会は、本細則第6条に準じ、当該組合員等が行う第2条で規定する行為について、調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

- 2 理事会は、住宅併用の実体を掌握するために、必要に応じてアンケート等の調査を行うことができるものとする。

#### (違反に対する措置等)

第9条 理事長は、申請書の内容に虚偽があった場合や、近隣の組合員等から苦情等が寄せられた場

合は、本細則第5条に準じ、理事会の決議により勧告あるいは住宅の併用使用承認の取り消し等の措置をとることができる

- 2 理事会は、住宅の併用使用承認取り消し措置等による営業補償や、当該組合員等の被る損害について、理由の如何を問わず一切の補償を行わないものとする。
- 3 組合員等がこのガイドラインに定める事項に違反したときは、理事会の決議により、勧告書、裁判所の差し止めを含むその他の必要な措置をとることができるものとする。この場合、裁判に要した実費（弁護士料を含む）は、当該組合員等に請求することができる。

#### 〔附 則〕

この細則は、「住宅併用ガイドライン」（平成24年6月1日施行）を「住宅の併用に関する細則」と名称変更し、平成25年6月1日から施行する。

#### 4. 管理費・使用料等の支払方法に関する細則

##### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。）第26条、第28条、第29条及び第30条に規定する団地管理費、各部会管理費、団地修繕積立金、各棟修繕積立金の管理費等並びに第32条に規定する使用料その他清新中央ハイツ管理組合が定めた組合員の毎月負担する費用（以下「管理費・使用料等」という。）の支払方法について必要な事項を定めることを目的とする。

##### (支払方法)

第2条 組合員は、前項に規定する管理費・使用料等を、組合員が各自開設する預金口座から規約第69条に定める管理組合の預金口座に、自動振替の方法により毎偶数月の末日までに当該月分と翌月分を一括して払込むものとする。

##### (経過措置)

第3条 前条の規定にかかわらず、入居初頭期に係る管理費・使用料等の支払方法については、理事会が別に定めることができるものとする。

##### (遅延損害金)

第4条 支払期日から3か月以上管理費・使用料等を滞納したときは、組合員は年利14.6%（年365日の日割計算）の遅延損害金を管理費・使用料等とは別途に支払うものとする。

##### [附 則]

「管理費等の支払方法に関する細則」（昭和61年5月25日改定施行）を「管理費・使用料等の支払方法に関する細則」と名称変更し、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

## 5. 修繕費積立細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合理約第26条及び第29条に規定する団地修繕積立金並びに同第26条及び第30条に規定する各棟修繕積立金に関する必要な事項を定めることを目的とする。

### (団地修繕積立金)

第2条 団地修繕積立金の負担金は、組合員が所有する住宅の専有床面積（登記簿面積）に10円を乗じた額とする。ただし、各組合員の負担額に50円未満の端数が生じたときはこれを50円とし、51円以上100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。

### (各棟修繕積立金)

第3条 各棟修繕積立金の負担金は、組合員が所有する住宅の専有床面積（登記簿面積）に以下の金額を乗じた額とする。

- ・中層部会（4、5、7、8、9、10号棟）：80円（1㎡当たり）
- ・高層部会（1号棟）：100円（1㎡当たり）
- ・超高層部会（6号棟）：135円（1㎡当たり）

ただし、各組合員の負担額に50円未満の端数が生じたときはこれを50円とし、51円以上100円未満の端数が生じたときはこれを100円とする。

### [附 則]

この細則は、昭和61年8月24日から施行する。

この細則は、平成4年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成6年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成7年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

## 6. 駐車場運営及び使用に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。）第15条、第32条及び第119条の規定に基づき、清新中央ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）が清新中央ハイツ（以下「団地」という。）内の駐車場用地及び管理組合が一括契約した団地外駐車場を、有料駐車場として設置、運営及び使用することについて必要な事項を定める。

### (使用者の制限)

第2条 駐車場を使用できる者（以下「使用者」という。）は、管理組合の組合員及びその同居人に限るものとする。

2 駐車場に収容できる自動車は使用者の所有する乗用車又は貨物兼用乗用車（以下「自動車」という。）に限るものとし、使用台数は1戸につき1台限りとする。

### (使用申し込み)

第3条 駐車場の使用を申し込む者は、別に定める「自動車駐車場使用申込書」（以下「使用申込書」という。）に必要事項を記載の上、理事長に提出しなければならない。

### (申し込みの審査及び決定)

第4条 理事長は、前条の規定により駐車場の使用申し込みを受けたときは、理事会において抽選その他理事会の定める方法により、その適否及び駐車位置を決定する。

### (駐車契約の締結及び解除)

第5条 理事長は、前条の規定により駐車場の使用者を決定したときは、管理組合が運営する有料駐車場の使用に関し、当該使用者と理事会が定める自動車駐車契約（以下「駐車契約」という。）を締結する。

2 前項に規定する駐車契約の条項は、①駐車位置②車名、車種、車両登録番号、③駐車場使用の証明、④駐車料金、⑤敷金、⑥賠償義務、⑦免責、⑧義務、⑨使用権の譲渡禁止、⑩駐車料金の変更、⑪解約手続、⑫組合の契約解除権、⑬契約の期間等とする。

3 駐車契約を締結した組合員が、その所有する専有部分を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その駐車契約は効力を失う。

4 理事長は、使用者が駐車料金を3か月以上滞納したときは、催告することなく締結中の駐車場使用契約を解除することができる。

5 理事長は、管理費・使用料等の常習的な滞納者又は常習的な規約・細則違反者に対しては、理事会の決議を経て締結中の駐車場使用契約を解除し、かつ、次回の駐車場使用契約への参加資格を停止することができる。



(解約届)

第6条 使用者が解約しようとするときは、理事会が別に定める「有料駐車場使用契約解約届」(以下「解約届」という。)を理事長に提出しなければならない。

(駐車場使用証明書の発行)

第7条 理事長は、駐車契約を締結した者(以下「使用者」という。)に対し「自動車の保管場所の確保等に関する法律」(昭和37年法律第145号)に基づく自動車の保管場所の確保の証明書を発行する必要があるときは、当該証明書を発行するものとする。

(駐車時間)

第8条 駐車時間は1日24時間昼夜駐車制とし、使用者は随時所定の場所に駐車することができるものとする。

(駐車料金の決定)

第9条 駐車料金は、団地総会の決議をもって定める。

2 駐車料金は、自動車の種類により区分し、設定することができる。

(駐車料金の変更)

第10条 前条第1項にかかわらず、管理組合が一括契約している団地外駐車場の契約料金引き上げがあったとき等、駐車場の運営に要する費用が増加し、速やかにそれを補う必要がある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、増加した費用を1か月の予告期間をもって現行駐車料金に加算することができる。

(駐車料金の支払)

第11条 使用者は、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に自動振替する方法により、毎偶数月の末日までに当該月分と翌月分の駐車料金を一括して支払うものとする。ただし、駐車契約期間が1か月に満たない場合の駐車料金は、1か月を30日として日割計算(10円未満の端数は四捨五入)して得た金額を支払うものとする。

2 使用者は、支払期日から3か月以上駐車料金を滞納したときは、年利14.6%(年365日の日割計算)の遅延損害金を駐車料金とは別途に支払うものとする。

(敷金)

第12条 理事長は、駐車契約を締結する際には、使用者から敷金として駐車料金の4か月分を徴収し、当該使用者が解約したときは返還する。ただし、この場合において、敷金には利子を付けないものとする。

(専用駐車場使用者の費用負担)

第13条 規約別表第4「バルコニー等の専用使用权」に規定する専用駐車場の専用使用权者(以下「専

用駐車場使用者」という。)は、その専用使用する駐車場の台数に応じて他の組合員が使用する駐車場料金を乗じた額を負担するものとし、別途組合と駐車契約を締結するものとする。また、敷金についても駐車料金の4か月分を台数に応じて管理組合に預託するものとする。

#### (使用規則)

第14条 使用者は駐車場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 駐車場以外を使用をしないこと。
  - 二 駐車場の位置及び形状を変更しないこと。
  - 三 地中に埋設された共用管等を毀損しないよう注意すること。
- 2 前項第二号及び第三号において、もし変更又は毀損した場合には自己の負担で現状に回復するものとする。
- 3 第1項第二号の規定にかかわらず、専用駐車場使用者が、専用駐車場の原状変更を必要としそれを実施しようとする場合には、あらかじめ理事長に届け出て書面による承認を得なければならない。
- 4 専用駐車場使用者は、理事会が管理上必要があると認めた場合は専用駐車場への立ち入り及び工事等の実施を認めなければならない。
- 5 専用駐車場使用者は、その所有する施設と分離して専用駐車場の使用权を処分してはならない。ただし、一時的に団地内の組合員に転貸しようとする時は、理事会の承認を経て、転貸することができるものとする。
- 6 使用者は駐車場使用規則を理事会が定めたときは、これを遵守しなければならない。

#### (専用駐車場の維持管理)

第15条 専用駐車場の維持管理は、その専用駐車場使用者が自己の費用負担において適正な維持管理を行なうものとする。

#### (契約書等)

第16条 この細則に規定する駐車契約書、使用申込書及び解約届の書式並びに駐車場使用規則等は、理事会が決定し、又は変更するものとする。

#### (業務委託の範囲)

第17条 業務の委託範囲は、駐車場の管理に附帯する業務並びに駐車料金及び敷金の徴収、保管及び返還にかかる事務とする。

#### (駐車料金の会計処理)

第18条 団地内駐車料金の収入(専用駐車場駐車料金の収入を除く。)については、部会別に団地外駐車場と共通の勘定とし、団地内及び団地外の駐車場の維持管理等に要する費用相当額を除き、当該残高を部会に属する各棟修繕積立金に繰り入れるものとする。

- 2 専用駐車場駐車料金の収入については、駐車場の維持管理等に要する費用相当額を除き、当該残高を団地修繕積立金に繰り入れるものとする。

(理事長の勧告権等)

第 19 条 理事長は、専用駐車場の維持管理等に関して必要と認める場合には、その専用駐車場使用者に対し勧告又は助言を行なうことができる。

2 専用駐車場使用者は、前項の勧告又は助言があった場合には、これを遵守するものとする。

[附 則]

(施行期日)

1 この細則は、「駐車場運営細則（平成 2 年 11 月 5 日改定施行）」、「団地外民間駐車場運営細則（平成 2 年 11 月 18 日施行）」及び「専用駐車場の使用に関する協定（昭和 60 年 8 月 24 日施行）」とを統合し、名称を「駐車場運営及び使用に関する細則」として平成 24 年 6 月 1 日から改定施行する。

2 この細則は、平成 25 年 6 月 1 日から改定施行する。

(経過措置の理事会決議への委任)

3 この細則の施行に関し必要となる経過措置は、理事会の決議で定める。

## 7. 駐輪場運営に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。） 第18条、第32条及び第119条の規定に基づき、清新中央ハイツ（以下「団地」という。）内に設置した「清新中央ハイツ駐輪場」（以下「駐輪場」という。）の設置及び運営に関し必要な事項を定める。

### (駐輪場の定義)

第2条 この細則の対象となる駐輪場は、規約別表第1に附属施設として、また、同別表第2に団地共用部分として表示されている「自転車置場」、並びに1号棟西側の駐輪ラック内、4号棟西側の同棟・集会所間、及び6号棟東側の通路・清新おひさま保育園敷地間に「仮駐輪場」として設置されているものをいう。

### (使用者の制限)

第3条 駐輪場を使用できる者（以下「使用者」という。）は、清新中央ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の組合員及び団地居住者に限るものとする。

### (駐輪の制限)

第4条 使用者が駐輪場に駐輪できるものは、組合員及び団地居住者の所有する管理組合に登録した自転車とする。

### (登 録)

第5条 自転車の登録契約は、理事会の定める方法により原則として年1回一斉に実施するものとし、毎年更新することができる。

### (自転車登録料の決定)

第6条 駐輪場使用料金（以下「自転車登録料」という。）は、団地総会の決議をもって定める。

### (自転車登録料の支払)

第7条 使用者は、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に自動振替する方法により、理事会の定める登録時に自転車登録料を一括年払いで支払うものとする。

### (未登録自転車の処置)

第8条 未登録自転車につき、「広報」で登録催告（登録期限、移動場所を含む）を行う。「広報」掲示2週間後、廃棄日を表示した「警告書」を貼付、集積所に移動する。「警告書」貼付後1か月の猶予期間を置き改善されない場合はこれを廃棄処分とすることができる。

(自転車登録料の会計処理)

第9条 自転車登録料の収入については、駐輪場の維持管理等に要する費用相当額を除き、当該残高を団地修繕積立金に繰り入れるものとする。

[附 則]

この細則は、平成元年6月1日から施行する。

この細則は、平成8年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成12年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

## 8. オートバイ置場の運営に関する細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合規約第18条、第32条及び第119条の規定に基づき、清新中央ハイツ（以下「団地」という。）内に設置した「清新中央ハイツオートバイ置場」（以下「オートバイ置場」という。）の設置及び運営に関し必要な事項を定める。

### (オートバイ置場の定義)

第2条 この細則の対象となるオートバイ置場は以下の施設である。

- 一 「清新中央ハイツ北オートバイ置場」（「北置場」）
- 二 6号棟南東ゴミ置場の東側2ブースを転用した「清新中央ハイツ南オートバイ置場」（「南置場」）
- 三 その他団地総会の決議により指定される「仮オートバイ置場」

### (使用者の制限)

第3条 オートバイ置場を使用できる者（以下「使用者」という。）は、清新中央ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の組合員及び団地居住者に限るものとする。

### (使用申し込み)

第4条 オートバイ置場の使用を申し込む者は、別に定める「オートバイ置場使用申込書」に必要事項を記載の上、理事長に提出しなければならない。

### (申し込みの審査及び決定)

第5条 理事長は前条の規定により駐車場の使用申し込みを受けたときは、理事会の定める方法によりその適否及び駐車位置を決定する。

### (駐車契約の締結)

第6条 理事長は前条の規定により置場の使用者を決定したときは、当該使用者と理事会が定める「オートバイ駐車契約」を締結する。

### (解約届)

第7条 使用者が駐車契約を解約するときは、理事会が別に定める「オートバイ置場駐車解約届」を理事長に提出しなければならない。

### (バイク登録料の決定)

第8条 オートバイ置場使用料金（以下「バイク登録料」という。）は、団地総会の決議をもって定める。

2 バイク登録料はオートバイの種類により区分し、設定することができる。

(バイク登録料の支払)

第 9 条 使用者は、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の口座に自動振替する方法により、理事会の定める登録時に一括年払いでバイク登録料を支払うものとする。

(使用契約期間)

第 10 条 オートバイ置場の使用契約期間は 1 年間とし、登録並びに契約更新日時は理事会が別に定める。

(未登録バイクの処置)

第 11 条 未登録バイクが発見された場合には、登録勧告書を添付し、勧告書添付 1 か月の猶予期間をもって登録されない場合、警告書を添付する。更に 1 か月の猶予期間をもって改善されない場合は、これを撤去し、通算 1 か年をもって申し出がない場合は、廃棄処分ができるものとする。

(バイク登録料の会計処理)

第 12 条 バイク登録料の収入（登録料収入）については、オートバイ置場の維持管理等に要する費用相当額を除き、当該残高を団地修繕積立金に繰り入れるものとする。

〔附 則〕

この細則は、昭和 62 年 6 月 1 日から施行する。

この細則は、平成元年 6 月 1 日から改定施行する。

この細則は、平成 8 年 6 月 1 日から改定施行する。

この細則は、平成 24 年 6 月 1 日から改定施行する。

この細則は、平成 25 年 6 月 1 日から改定施行する。

## 9. 集会所運営細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。）第18条、第32条及び第119条の規定に基づき、清新中央ハイツ（以下「団地」という。）内に存する集会所（以下「集会所」という。）の運営に必要な事項を定めることを目的とする。

### (使用の原則)

第2条 理事長は、管理組合（以下「組合」という。）が業務上使用する場合を除き、集会所を組合員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「組合員等」という。）の次に掲げる目的のため使用に供するものとする。

- 一 組合員等の団体が、会議又は行事を行なうために使用する場合
- 二 組合員等が、親睦を目的とした会合を行う場合

### (使用の特例)

第3条 理事長は、第2条の規定にかかわらず、次の第一号から第三号までに掲げる場合にあっては他に優先して、第四号以下に掲げる場合にあっては管理組合及び組合員等、又はその団体の第2条に掲げる目的のための使用に支障のない範囲内において、集会所を使用させることができるものとする。

- 一 公職選挙法（昭和25年法律第100号）に基づく投票所又は演説会場として使用する場合
- 二 公立病院、保健所、その他公的機関が、組合員等の健康診断、その他公共の目的のために使用する場合
- 三 組合員等が、通夜、葬儀を行なうために使用する場合
- 四 電力会社、ガス会社、日本放送協会等の公益的な事業を営む者が、組合員等に対するサービスを目的として使用する場合
- 五 当団地近隣の他の管理組合や町会等と相互間の親睦を目的として使用する場合
- 六 組合員等が結婚式、成人式、その他これらに類する慶事のために使用する場合
- 七 前各号に掲げる場合のほか、理事長が特に必要があると認めた場合

### (使用時間)

第4条 集会所の使用時間は、原則として午前9時から午後10時までとする。

### (申し込み受付の原則)

第5条 集会所は、その使用の目的により、原則としてそれぞれ次の各号に定める基準により申し込みを受付けるものとし、この場合において同一の期日又は時間に2以上の申し込みがあったときは、先に申し込みを行った者を優先するものとする。

- 一 組合の業務上使用する場合並びに第2条、第3条第一号から第三号まで、及び第六号（第3条



第七号に掲げる場合で、これらに準ずると認められるときを含む。) の場合においては、集会所を使用する日の属する月の前月 1 日から申し込みを受付けるものとする。

二 前号以外の場合については集会所を使用する日の 10 日前から申し込みを受付けるものとする。

#### (申し込み受付の特例)

第 6 条 組合員等の団体が、第 2 条各号に掲げる目的のために集会所を定期的に使用しようとする場合には、第 5 条の規定にかかわらず、あらかじめそれらの団体に使用目的、使用日時等必要な事項を届け出させ 6 か月ごとに定期的な使用を認めるものとする。この場合において、同一の期日又は時間に 2 以上の申し込みがあったときは、それらの団体間で協議して使用者を決めるものとし、その協議が整わないときには抽選により決めるものとする。

#### (使用の承認等)

第 7 条 理事長は、集会所の使用を希望するものに対し、あらかじめ別に定める集会所使用願（以下「使用願」という。）を提出させるものとし、その内容が適当と認められる場合には別に定める集会所使用許可証（以下「許可証」という。）を使用責任者に交付するものとする。

2 理事長は、許可証を交付した後においても、組合が業務上使用する場合及び第 3 条第一号から第三号までの使用に供する必要が生じたときは、当該集会所の使用許可を取り消し、又は使用を中止させることができるものとする。

#### (使用料)

第 8 条 集会所の使用料は、理事会で別に定めるものとする。

#### (使用料の徴収等)

第 9 条 理事長は、第 7 条の規定により集会所の使用を承認したときには使用責任者から前条に規定する使用料を徴収するものとし、徴収した使用料は、使用の承認を取り消し、又は使用を中止した場合においても、原則として返還しないものとする。ただし、当該使用承認の取り消し、又は使用の中止が第 7 条第 2 項の規定に基づく場合には、この限りではない。

2 理事長は、前条の規定にかかわらず第 3 条第一号及び第二号に掲げる場合（第 3 条第七号に掲げる場合でこれらに準ずると認められるときを含む。）には、使用料を徴収しないことができる。

#### (収納金の会計処理)

第 10 条 集会所使用料収入金の処置は、理事会で別に定めるものとする。

#### (使用日程表)

第 11 条 理事長は、集会所の使用計画について月ごとに集会所使用日程表を作成し、使用日時、使用目的、使用責任者等所要事項を記載し、集会所の使用を希望する者が閲覧できるよう整備しておくものとする。

(鍵の貸与及び返却)

第 12 条 理事長は、許可証を交付した使用責任者に対し、集会所の鍵を貸与し、集会所の使用終了後は速やかに鍵を返却させるものとする。この場合、鍵の貸与及び返却の状況を別に定める鍵貸出簿に記載しなければならない。

(使用上の注意)

第 13 条 理事長は、集会所の使用者に対し、善良な管理者の注意をもって集会所を使用させるとともに、他の者に迷惑をおよぼさないように注意し、また、使用終了後集会所内の清掃を行なわせるものとし、これを遵守しない使用責任者及び使用者については集会所の使用を中止させ、又は以後の使用を承認しないことができるものとする。

(原状回復義務等)

第 14 条 理事長は、集会所の使用者が故意又は過失により集会所の建物を損傷し、又は備品等を毀損し、若しくは紛失したときは、使用者の負担において修復させ、又はその修復に要する費用を使用責任者に負担させるものとする。

(使用者への周知)

第 15 条 理事長は、この細則に定めるところに従い、集会所使用規則を作成し、使用者に周知させるものとする。

[附 則]

この細則は昭和 60 年 8 月 24 日から施行する。

この細則は昭和 62 年 5 月 31 日から改正施行する。

この細則は平成 12 年 6 月 1 日から改正施行する。

この細則は平成 24 年 6 月 1 日から改定施行する。

## 10. 理事会等運営細則

### (目的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合同規約（以下「規約」という。）第119条の規定に基づき、規約第6章第5節に規定する理事会及び規約第8章第3節に規定する部会運営委員会が、清新中央ハイツ管理組合（以下「管理組合」という。）の業務運営をより適正、円滑、かつ、効率的・効果的に遂行できるために必要な事項を定めることを目的とする。

### (他団体への加盟)

第2条 管理組合の目的達成のため理事会が必要と認めた場合は、清新町管理組合連合会その他の団体に加盟することができる。

### (理事会の構成等)

第3条 理事会は、すべての理事をもって構成し、業務執行に関する重要事項を決定するとともに、理事の職務の執行を監督する。

2 理事は、理事会の審議、承認及び決議等のため、理事長の招集に応じて理事会に出席しなければならない。

3 監事は、理事長の招集に応じて理事会に出席し、必要があると認めるときは意見を述べなければならない。

### (理事会の仮決議)

第4条 規約第60条第1項の規定にかかわらず、議決事項が、緊急性があり、かつ、書面（電子メール等電磁的記録を含む。以下「書面等」という。）による方法であっても適正な意思決定を行えると理事長及び副理事長が判断した場合、当該事項について、監事1名の同意を得て書面等により仮決議をし、直後の理事会で事後的に決議することを以て足りるものとする。

2 第1項の理事会の書面等による決議は、全理事の3分の2以上で決する。

### (役員職務遂行規定)

第5条 理事は、理事会又は規約第62条及び本細則第6条に規定する専門委員会等に欠席する場合は、あらかじめ招集権者に対し、理由を付してその旨を届け出なければならない。

2 監事は、理事会に欠席する場合は、あらかじめ理事長に対し、理由を付してその旨を届け出なければならない。

3 理事又は監事が欠席した場合は、事情を斟酌したうえで、理事については理事会の決議、監事については理事会の決議及び他の監事の同意を得て、規約第42条第2項に定める当該月の報酬を半額を上限として支払わないことができる。

4 理事会は、理事又は監事がその職務を完遂できないと認められた場合、理事については理事会の決議、監事については理事会の決議及び他の監事の同意を得て、当該理事又は監事に対して辞職を

勧告し、以後の報酬を支払わないことができる。

(専門委員会の設置)

第6条 理事会は、規約第62条の規定により、業務遂行上の必要に応じ、次のような専門委員会、専門対策部その他の組織を設置することができる。

- 1.財務委員会 2.環境委員会 3.広報委員会 4.駐車・駐輪委員会 5.自治委員会
- 6.業務改善及び修繕委員会（以下「業修委員会」という。）

2 業修委員会は、理事会の決議を経て、規約第36条に定める特別委員会とすることができる。

(運用内規の制定等)

第7条 理事会は、規約第61条第二十号に規定する「理事会運営に係る使用細則等の運用」に関する運用内規（以下「運用内規」という。）として「理事会内組織・役職運用内規」を定め、それに基づいて理事会業務の円滑で継続性のある遂行に努めなければならない。

2 前項に定めるもののほか、管理組合の業務委託や工事発注など、理事会運営上重要な業務については運用内規又はガイドラインを定め、それを遵守し、業務遂行の透明性、客観性及び継続性の確保に努めなければならない。

(顧問規定)

第8条 理事会は、第37条及び規約第58条第3項の規定により、役員経験者及び学識経験者（マンション管理に専門的知識を有する者を含む）から若干名を顧問（アドバイザー）として依頼し、運営上の参考意見を聞くことができる。

2 顧問は、理事会が特に必要と認めた会議に出席し、議長の求めに応じて発言できるものとする。ただし、当該会議の決議に参加することはできない。

3 理事会は、顧問を継続的に委嘱する場合には、あらかじめその目的、求められる役割並びに適性、報酬、及び委嘱期間を明らかにし、また、全組合員ないしは複数部会に関する問題の助言を目的とする場合には、公平性確保のため、できる限り組合外部の人材を活用するよう努めなければならない。

(表彰規定)

第9条 理事会は、管理組合のため延べ3年以上にわたり精勤した役員経験者を表彰することができる。

(弔慰規定)

第10条 理事会は、団地に居住する管理組合の組合員（区分所有者）の弔事について金1万円、同居する家族について配偶者に限り金5千円を呈する。

(部会運営委員会及び部会役員への準用)

第11条 第3条の規定は、部会運営委員会の構成等について準用する。ただし、この規定中「理事

会」とあるのは「部会運営委員会」と、「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「監事」とあるのは「監査委員」と読み替えるものとする。

2 第4条の規定は、部会運営委員会の仮決議について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「理事長及び副理事長」とあるのは「部会長及び副部会長」と、「監事」とあるのは「監査委員」と読み替えるものとする。

3 第5条の規定は、部会役員の職務遂行について準用する。ただし、この規定中「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「規約第62条及び本細則第6条に規定する専門委員会等」とあるのは「規約第98条に規定する部会専門委員会」と、「監事」とあるのは「監査委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「他の監事」とあるのは「他の部会の監査委員」と、「規約第42条第2項」とあるのは「規約第87条第2項」と読み替えるものとする。

4 第8条の規定は、部会運営委員会の顧問規定について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「規約第58条第3項の規定により、」とあるのは「部会運営委員会の決議により、」と読み替えるものとする。

#### [附 則]

この細則は、「組合業務及び全体共通業務遂行上必要な細則」（平成11年6月1日改定施行）を「理事会運営細則」と名称変更し、平成24年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

## 11. 組合業務委託細則

### (目 的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合理約（以下「規約」という。）第36条及び第119条の規定に基づき組合業務の一部を第三者に委託するために必要な事項を定めることを目的とする。

### (委託業務の範囲)

第2条 委託することのできる組合業務の範囲は、規約第35条に定める業務のうち第八号、第十号、第十八号、第十九号を除く各業務とする。

### (委託契約)

第3条 理事長は、前条の業務を委託し、又は変更したときは、あらかじめ当該受託者と次に掲げる事項を定めた委託契約書を締結するものとする。

- 一 委託する業務
- 二 委託の費用及びその支払方法
- 三 委託に関する報告
- 四 委託の期間
- 五 その他契約を締結するに必要な条件

### (会計の区分)

第4条 理事長は、受託者に対して規約第26条、第28条、第29条及び第30条に規定する管理費等を第31条の規定により区分経理し、また、第32条に規定する使用料を別途に区分し、その収支を明らかにさせるものとする。

### [附 則]

#### (施行期日)

- 1 この細則は昭和60年8月24日から施行する。
- 2 この細則は平成24年6月1日から改定施行する。
- 3 この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。

#### (経過措置)

- 3 この細則の改定施行前に締結された組合業務委託契約については、その契約期間終了まで、旧規定は、なおその効力を有する。

平成27年5月30日 総会にて承認済

## 第2号議案 「清新中央ハイツ管理組合同規約・細則」一部修正の件

### [特別決議]

不在組合員の通信費に関する規約等について

昨年度団地総会において、不在組合員に、団地内に居住しておれば支出不要の通信費用を負担いただく規約改定の議決（4号議案）を提出しました。この議案には不在組合員の定義を号建てして規定し、併せ、組合員に規定されている支払い方法等を不在組合員対象に規定する催促も含まれておりました。しかしながら、「不在組合員」の解釈に疑義を生じることが考えにくく、号建てで定義を規定せずとも修正案に括弧書きで説明することで足りる、従い細則を作ることとも不要との指摘がありました。指摘は妥当と判断されたので議場に諮り、

- ・不在組合員から通信費を徴収すること
- ・修正規約は2015年団地総会に提案すること

の議決を行い可決・承認されました。この経緯を踏まえ、その他の修正を加えここに提案します。

### 1. 管理費等に関する修正

- ・第26条 第2項…に下線部分を追加する。

#### <現行>

- 2 管理費の額については、団地管理費は管理組合の運得及び土地、団地共用部分及び附属施設に係わる経常支出額を全組合員の所有する住居数で按分負担するものとする。部会管理費は各部会の部会運営費及び共用部分に係る経常支出額を各部会の部会員の所有する住戸数で按分負担するものとする。

#### <修正案>

- 2 管理費の額については、団地管理費は管理組合の運得及び土地、団地共用部分及び附属施設に係わる経常支出額を全組合員の所有する住居数で按分負担するものとする。部会管理費は各部会の部会運営費及び共用部分に係る経常支出額を各部会の部会員の所有する住戸数で按分負担するものとする。ただし、管理組合に対し届出をした宛先が団地内に所有する住所と異なる組合員（以下「不在組合員」という。）は、団地総会及び部会総会招集通知の為の郵便代その他管理組合が必要と認める不在組合員への連絡に係る通信費を団地管理費として追加負担するものとする。

### 2. 理事会の会議及び議事録に関する修正

- ・第60条第2項…に下線不要部分を削除する。

<現行>

- 2 議事録については、第 56 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 56 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し、議事録の署名については理事長がこれに署名捺印するものとする。

<修正案>

- 2 議事録については、第 56 条（第 4 項を除く。）の規定を準用する。ただし、第 56 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。

(修正理由)

- ・削除した部分は第 56 条に既に規定されている。

3. 部会総会の会議及び議事の修正

- ・第 80 条 第 1 項…に下線部分文言の追加。

<現行>

第 80 条 部会総会の議事は、議決権総数の半数以上を有する部会員が出席する会議において、出席部会員の議決権の過半数によりこれを決する。ただし、部会共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないのは除く。)に係る議事の場合は、部会員及び議決権の書く 4 分の 3 も以上の多数によりこれを決する。

<修正案>

第 80 条 部会総会の議事は、議決権総数の半数以上を有する部会員が出席する会議において、出席部会員の議決権の過半数によりこれを決する。ただし、部会共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないのは除く。)に係る議事の場合は、部会員及び議決権の書く 4 分の 3 も以上の多数によりこれを決する。この場合において、書面または代理人によって議決する場合は、出席組合員とみなす。

(修正理由)

- ・出席組合員の定義が団地総会の場合と同じであるべきなのでこれに合わせる。

4. 収支予算の作成及び変更に関する修正

- ・第 101 条 第 3 項の追加

<修正案>

- 3 第 65 条第 3 項及び第 4 項の規定を、「理事長」は「部会長」と「第 63 条」を「第 100 条」と、「団地総会」を「部会総会」と、「通常総会」を「通常部会」とそれぞれ読み替えて準用する。



(修正理由)

- ・予備費で処理できない経費が緊急に必要な場合、臨時総会を招集しなくても、理事会と同様に部会運営委員会でも機動的に対応できるようにするため。

#### 5. 附則に関する修正

- ・第1条の修正

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成27年6月1日から効力を発する。

#### 6. 「3. 住宅の併用に関する細則」

- ・第1条の根拠的条項の追加(下線部分)

<現行>

第1条 この細則は、第2条で定める「住宅の併用」に該当する行為を計画し、理事長に届け出、理事会の承認を受けようとする場合、共同生活の秩序維持を図り、未然に住民間のトラブルを防ぐために必要な事項を定めることを目的とする。

<修正案>

第1条 この細則は、規約第18条に基づき、第2条で定める「住宅の併用」に該当する行為を計画し、理事長に届け出、理事会の承認を受けようとする場合、共同生活の秩序維持を図り、未然に住民間のトラブルを防ぐために必要な事項を定めることを目的とする。

(修正理由)

- ・根拠的条項の明示。

ご承認をお願い致します。



平成26年5月25日 総会にて承認済

【26年5月総会承認 規約改正資料】

### 第3号議案「清新中央ハイツ管理組合細則」一部改正の件

第29回全体総会(平成24年5月27日)において承認され、平成24年6月1日より施行されております清新中央ハイツ管理組合細則の一部につき、その運用と実態等を併せるため、以下の改正案を提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

#### 1. フローリング床材の遮音等級「L40」以上の使用を義務づける件

現在各戸専有部分の模様替え(リフォーム)におけるフローリング床材の遮音等級「L40」以上の使用については「清新中央ハイツ管理組合ガイドブック 2013」に銘記されており実質的なルールとして適用されているにもかかわらず、細則による裏付けがありませんでした。本細則の改正はそれを行うもので、改正内容は以下の内容とします。

「住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」を以下の太字下線部のように改正します。

#### 「住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」

(禁止事項)

第2条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 …
- 二 …
- 三 …
- 四 …

五 遮音等級「L40」未満の性能を有するフローリング床材の使用

五六 その他所属部会により禁止された事項

〔附則〕

…

この細則は平成26年6月1日から改定施行する。

#### 2. 「駐車場運営および使用に関する細則」の一部改正

第29回全体総会(平成24年6月27日)において「駐車場運営および使用に関する細則」第2条につき、駐車場を使用できる者に関し、「管理組合の組合員及びその団地居住者」から「管理組合の組合員及びその同居人」へと変更することが承認され、平成24年6月1日より施行されておりますが、今回の改正はこれに基づき細則の他の条項の整合性を取るためのものです。以下の案を提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

以下の太字下線部のように改正します。

#### 6. 駐車場運営および使用に関する細則

(駐車契約の締結及び解除)

第5条

…

- 3 駐車契約を締結した組合員またはその同居人が、その所有する専有部分を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その駐車契約はその効力を失う。

〔附則〕

…

2 この細則は、平成26年6月1日から改定施行する。

## 第4号議案「清新中央ハイツ管理組合理約」一部改定の件

不在組合員の通信費に関する規約改定について〔特別決議〕

従来、様々な事情で当清新中央ハイツに居住されていない組合員（「不在組合員」）の皆様には、定常的な連絡文書として、団地総会、部会総会の議案書（年に1回）や管理組合だより（年に3回）を送付するとともに、非定常的な連絡文書として、各部会の大規模修繕工事や決議事項などを送付しております。これまでは管理費の中からその通信費を賄ってまいりましたが、当ハイツ内に居住していれば支出の必要のない経費については、受益者の方にご負担いただくことが必要と判断します。以下の改定案を提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

参考までに、現在不在組合員の皆様にかかっている通信費は以下の通りです。

▽定常的なもの（各部会共通）

1. 全体総会開催通知、議案書等資料一式（議案議決返信封筒同封） 500 円
2. 部会総会開催通知、議案書等資料一式（議案議決返信封筒同封） 400 円
3. 管理組合だより年3回（4か月に1回程度） 240 円×3＝720 円

▽非定常的なもの（各部会の大規模修繕工事や決議事項など）

240 円程度

▽その他（特定のオーナーに対して確定申告用の管理費納付証明書の発行など）

80 円程度（年1回）

### 1. 清新中央ハイツ管理組合理約の改定

以下の太字下線部のように追加します。

（管理費等）

第 26 条 組合員は、土地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を別に定める「管理費・使用料等の支払い方法に関する細則」により管理組合に納入しなければならない。

- 一 団地管理費
- 二 各部会管理費
- 三 団地修繕積立金
- 四 各棟修繕積立金

2 管理費の額については、…。ただし、不在組合員は、団地管理費として不在組合員通信費を追加的に負担する。

①不在組合員とは、管理組合に届けられている登録住所が、清新中央ハイツ内に組合員の所有する住戸の住所とは異なる組合員をいう。

（次ページに続く）

②不在組合員通信費とは、団地総会、部会総会開催通知の郵送代その他管理組合が必要と認める不在組合員への連絡にかかる通信費をいう。

③不在組合員通信費についての必要事項については、別に「不在組合員通信費に関する細則」で定める。

3 団地修繕積立金の額については、…。

4 各棟修繕積立金の額については、…。

附則

(規約の発効)

第1条 この規約は、平成24年6月1日から効力を発する。

2 この規約は、平成26年6月1日から改定施行する。

## 2. 清新中央ハイツ管理組合細則の改定

上記の規約改定に伴い、以下の「12. 不在組合員通信費に関する細則」を追加します。

### 12. 不在組合員通信費に関する細則

(目的)

第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合規約(以下「規約」という。)第26条に規定する不在組合員通信費に関する必要な事項を定めることを目的とする。

(支払方法)

第2条 不在組合員は、規約第26条に規定された不在組合員通信費について、管理組合から通知された金額を、通知を受けた日の次回の引き落とし日に、当該組合員が各自開設する預金口座から規約69条に定める管理組合の預金口座に、自動振替の方法により払い込むものとする。

二 納付済みの不在組合員通信費については、理由の如何を問わず、返還しないものとする。

(理事会決議への委任)

第1条 この細則で想定していない事態が生じた場合には理事長が理事会決議をもって運用する。

[附則]

この細則は、平成26年6月1日から効力を発する。



平成25年 5月26日 総会にて承認済

## 第2号議案「清新中央ハイツ管理組合細則」の改正案

別添「清新中央ハイツ ガイド 2013」に綴じ込み)の「清新中央ハイツ管理組合細則」を現行の「清新中央ハイツ管理組合細則」(現行細則)の改正案(新細則案)として提案致します。ご審議のうえ、ご承認ください。

### 1. 主要な改正点

主要な改正点は、次の通りです。詳細は、別紙「清新中央ハイツ管理組合細則(H25年度改正案)新旧対照表」をご覧ください。

- ◇ 現行細則の「1-1.住宅併用運用ガイドライン」を「住宅の併用に関する細則」と細則に位置づけした(細則とガイドラインの位置づけの明確化)。
- ◇ 「7. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」を「2. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則」とするなど、関連性の強い項目を近づけるように細則番号を編成し直した。
- ◇ 「10. 理事会等運営細則」において、迅速に理事会の意思決定を行えるようにするための「書面等による仮決議」規定を新設し、「業務改善及び修繕委員会(業修委員会)」や「顧問(アドバイザー)」に関する規定を修正するなど、理事会活動の改善に資する内容を付加した。
- ◇ 部会運営委員会や監事に関する内容を含む「理事会運営細則」を「理事会等運営細則」と改め、書類の提出先が、理事長あるいは理事会となっているのを理事長に統一するなど、表現の整合性強化を図った。

### 2. 施行日

新細則案の施行日は、平成25年6月1日と致します。

改 正	現 行
<p>1. 共同生活の秩序維持に関する細則 (禁止事項)</p> <p>第2条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>三 <u>団地内の土地</u>を個人使用すること(駐車場、オートバイ置場、駐輪場を除く。)</p> <p>(承認事項)</p> <p>第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事長に届け出て書面による承認を得なければならない。</p> <p>一 住宅を他の用途に併用(定期的に関く各種教室を含む。)しようとするとき。</p> <p>(通知事項)</p> <p>第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ書面により理事会に通知しなければならない。</p> <p>一 住宅等を譲渡又は貸与しようとするとき。この場合次の書類を通知と同時に理事長に提出しなければならない。</p> <p>(入居者名簿)</p> <p>第7条 組合員等は、入居後速やかに別に定める入居者名簿を理事長に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合は、速やかに理事長に届け出なければならない。</p> <p>2. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則 (目的)</p> <p>第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合規約第17条、第22条及び第23条の規定に基づき、<u>組合員が所有する住宅及び設備(以下「住宅等」という。)</u>並びに<u>それに関連する共用部分の模様替え及び修繕等</u>に関し、組合員および占有者が守るべき事項について定めることを目的とする。</p> <p>(禁止事項)</p> <p>第2条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>三 建物の主要構造部(建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさしをいう。)に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為</p> <p>四 <u>共用部分の改修及び塗装。ただし、追加錠、補助錠等、組合員および占有者が所属する部会(以下「所属部会」という。)</u>により認められているものは除く。</p> <p>五 <u>その他所属部会により禁止された事項</u></p>	<p>1. 共同生活の秩序維持に関する<u>協定</u> (禁止事項)</p> <p>第2条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>三 敷地を個人使用すること(駐車場、オートバイ置場、駐輪場を除く。)</p> <p>(承認事項)</p> <p>第3条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事長に届け出て書面による承認を得なければならない。</p> <p>一 住宅を他の用途に併用(定期的に関く各種教室を含む。)しようとするとき(1-1 住宅併用運用ガイドラインの遵守)。</p> <p>(通知事項)</p> <p>第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ書面により理事会に通知しなければならない。</p> <p>一 住宅等を譲渡又は貸与しようとするとき。この場合次の書類を通知と同時に理事会に提出しなければならない。</p> <p>(入居者名簿)</p> <p>第7条 組合員等は、入居後速やかに別に定める入居者名簿を理事会に提出するとともに、その記載内容に変更があった場合は、速やかに理事会に届け出なければならない。</p> <p>2. 住宅等の模様替え及び修繕等に関する細則 (目的)</p> <p>第1条 この細則は、清新中央ハイツ管理組合規約第17条及び第23条の規定に基づき、住宅及び設備(以下「住宅等」という。)並びに管理共有物の模様替え及び修繕等に関し組合員および占有者が守るべき事項について定めることを目的とする。</p> <p>(禁止事項)</p> <p>第2条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>三 建物の主要構造部(建物構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー及びひさしをいう。)に影響を及ぼす穿孔、切欠、塗装等の行為</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>



(承認事項)

第 3 条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ、第 4 条に定める手続きにより申請を行い、承認を得なければならない。

- 一 専有部分への給排水、吸排気、電気、ガス等の設備が共用部分を通過する前部分に係る改修、模様替え工事をするとき。
- 二 緊急性を要し計画修繕では対処できない開口部（窓ガラス等）の工事や、各住宅等の玄関扉、門扉及び手すり等の塗装を行おうとするとき。
- 三 バルコニー、テラス等専用使用部分にアンテナ、小禽舎、物置その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置するとき、及び空調室外機、湯沸器等専用部分の壁に固定するものを設置するとき。

(削除)

- 四 スケルトン改修等大きな騒音、振動等近隣に影響を及ぼす修繕等（壁、梁、床、天井等への取り付け用コンクリートアンカー等を含む）を行うとき。

(申請及び承認手続き)

第 4 条 組合員および占有者は、前条の規定により住宅等の改修その他の工事を実施する場合には、原則として工事予定日の 3 週間前までに、所属部会の定める書類(正、副)を部会長に提出し、部会運営委員会の審査及び理事会の決議を経て、理事長の書面による承認を受けなければならない。

- 2 理事長は、理事会の承認をうけて、前項の書面による承認を副理事長に委任することかできる。

(削除)

(削除)

(違反に対する措置)

第 6 条 理事長は、組合員および占有者が次の各号に掲げる行為の一に該当する場合には、所属部会の運営委員会の要請に基づき、理事会の決議を経て、当該組合員および占有者に対して警告、中止、又は原状回復を求めることができる。

(調査)

第 7 条 部会運営委員会は、この細則の施行に必要な限度において、その部会に所属する組合員および占有者が行なう第 3 条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、当該組合員および占有者はこれに協力しなければならない。

(承認事項)

第 3 条 組合員および占有者は、次の各号に掲げる場合には、あらかじめ、理事会が別に定める「住宅模様替申請書」その他必要書類一式を理事会に届け出て書面による承認を得なければならない。

- 一 専有部分への給排水、吸排気、電気、ガス等の設備が共用部分を通過する前部分に係る改修、模様替え工事をするとき。
- 二 緊急性を要し計画修繕では対処できない開口部（窓ガラス等）の工事や、各住宅等の玄関扉、門扉及び手すり等の塗装を行おうとするとき。
- 三 バルコニー、テラス等専用部分にアンテナ、小禽舎、その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物を設置するとき、及び空調室外機、湯沸器等専用部分の壁に固定するものを設置するとき。
- 四 バルコニー及び専用テラスに物置等を設置するとき。
- 五 スケルトン改修等大きな騒音、振動等近隣に影響を及ぼす修繕等（壁、梁、床、天井等への取り付け用コンクリートアンカー等を含む）を行うとき。

(手続及び承認)

第 4 条 組合員および占有者は、前条の規定により住宅等の改修その他の工事を実施する場合には、原則として月例理事会開催の 2 週間前までに次に定める書類を理事会に提出し、事前に承認を得なければならない。

(新設)

- 一 理事会の定める修繕等の申請書類（正、副）
- 二 上記書類に定める工事内容・期間等の説明を実施したことを示す、関連近隣（長期不在者を除く。）の認め印付き確認書

(違反に対する措置)

第 6 条 理事長は、組合員および占有者が次の各号に掲げる行為の一に該当する場合には、理事会の決議により当該組合員および占有者に対して警告、中止、又は原状回復を求めることができる。

(調査)

第 7 条 理事会は、この細則の施行に必要な限度において、その組合員および占有者が行なう第 3 条に規定する行為について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行なうことができるものとし、当該組合員および占有者はこれに協力しなければならない。

### 3. 住宅の併用に関する細則

(削除)

(目的)

第1条 この細則は、第2条で定める「住宅の併用」に該当する行為を計画し、理事長に届け出、理事会の承認を受けようとする場合、共同生活の秩序維持を図り、未然に住民間のトラブルを防ぐために必要な事項を定めることを目的とする。

(削除)

(届出)

第4条 申請者は、理事会が別に定める「住宅の併用使用承認申請書（以下、申請書という。）」と「近隣同意書」を、理事長宛てに提出しなければならない。

2 組合員等から届出があった場合、理事会（管理事務所含む。）は、本細則の主旨と手続き等について申請者に説明しなければならない。

[附則]

この細則は、「住宅併用ガイドライン」(平成24年6月1日施行)を「住宅の併用に関する細則」と名称変更し、平成25年6月1日から施行する。

### 4. 管理費・使用料等の支払方法に関する細則

### 5. 修繕費積立細則

### 6. 駐車場運営及び使用に関する細則

(使用規則)

第14条 使用者は駐車場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 駐車場以外の使用をしないこと。
- 二 駐車場の位置及び形状を変更しないこと。
- 三 地中に埋設された共用管等を毀損しないよう注意すること。

2 前項第二号及び第三号において、もし変更又は毀損した場合には自己の負担で現状に回復するものとする。

3 第1項第二号の規定にかかわらず、専用駐車場使用者が、専用駐車場の原状変更を必要としそれを実施しようとする場合には、あらかじめ理事長に届け出て書面による承認を得なければならない。

### 7. 駐輪場運営に関する細則

(駐輪場の定義)

第2条 この細則の対象となる駐輪場は、規約別表第1に附属施設として、また、同別表第2に団地共用部分として表示されている「自転車置場」、並びに1号棟西側の

### 1-1.住宅併用運用ガイドライン

本ガイドラインは、「共同生活の秩序維持に関する細則（以下、本細則という）」第3条第一号「住宅を他の用途に併用（定期的に開く各種教室を含む。）しようとするとき」に関する運用指針を定めた理事会の運用内規である。

(目的)

第1条 本細則で定める組合員等が、第2条で定める「住宅の併用」に該当する行為を計画し、理事長に届け出、理事会の承認を受けようとする場合、共同生活の秩序維持を図り未然に住民間のトラブルを防ぐことを目的とする。

2 本ガイドラインは、組合員等の届出及び理事会の審議、承認基準、審議結果の告知等に関する運用指針を定めたものである。

(届出)

第4条 申請者は、理事会が別に定める「住宅の併用使用承認申請書（以下、申請書という。）」と「近隣同意書」を、理事長宛てに提出しなければならない。

2 組合員等から届出があった場合、理事会（管理事務所含む。）は、本ガイドラインの主旨と手続き等について申請者に説明しなければならない。

[附則]

1 本ガイドラインは、平成11年4月18日から施行する。

2 本ガイドラインは、平成24年6月1日から施行する。

### 2. 管理費・使用料等の支払方法に関する細則

### 3. 修繕費積立細則

### 4. 駐車場運営及び使用に関する細則

(使用規則)

第14条 使用者は駐車場を使用するときは、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 駐車場以外の使用をしないこと。
- 二 駐車場の位置及び形状を変更しないこと。
- 三 地中に埋設された共用管等を毀損しないよう注意すること。

2 前項第二号及び第三号において、もし変更又は毀損した場合には自己の負担で現状に回復するものとする。

3 第1項第二号の規定にかかわらず、専用駐車場使用者が、専用駐車場の原状変更を必要としそれを実施しようとする場合には、あらかじめ理事会に届け出て書面による承認を得なければならない。

### 5. 駐輪場運営に関する細則

(駐輪場の定義)

第2条 この細則の対象となる駐輪場は、規約別表第1に附属施設として、また、同別表第2に団地共用部分として表示されている「自転車置場」、並びに1号棟西側の

駐輪ラック内、4号棟西側の同棟・集会所間、及び6号棟東側の通路・清新おひさま保育園敷地間に「仮駐輪場」として設置されているものをいう。

## 8. オートバイ置場の運営に関する細則

## 9. (同右)

## 10. 理事会等運営細則

### (理事会の仮決議)

第4条 規約第60条第1項の規定にかかわらず、議決事項が、緊急性があり、かつ、書面(電子メール等電磁的記録を含む。以下「書面等」という。)による方法であっても適正な意思決定を行えると理事長及び副理事長が判断した場合、当該事項について、監事1名の同意を得て書面等により仮決議をし、直後の理事会で事後的に決議することを以て足りるものとする。  
2 第1項の理事会の書面による決議は、全理事の分の2以上で決する。

### (役員職務遂行規定)

第5条 理事は、理事会又は規約第62条及び本細則第5条に規定する専門委員会等に欠席する場合は、あらかじめ招集権者に対し、理由を付してその旨を届け出なければならない。

### (専門委員会の設置)

第6条 理事会は、規約第62条の規定により、業務遂行上の必要に応じ、次のような専門委員会、専門対策部その他の組織を設置することができる。

- 1.財務委員会 2.環境委員会 3.広報委員会  
4.駐車・駐輪委員会 5.自治委員会  
6.業務改善及び修繕委員会(以下「業修委員会」  
という。)

2 業修委員会は、理事会の決議を経て、規約第36条に定める特別委員会とすることができる。

### (運用内規の制定等)

第7条 理事会は、規約第61条第二十号に規定する「理事会運営に係る使用細則等の運用」に関する運用内規(以下「運用内規」という。)として「理事会内組織・役職運用内規」を定め、それに基づいて理事会業務の円滑で継続性のある遂行に努めなければならない。

2 前項に定めるもののほか、管理組合の業務委託や工事発注など、理事会運営上重要な業務については運用内規又はガイドラインを定め、それを遵守し、業務遂行の透明性、客観性及び継続性の確保に努めなければならない。

### (顧問規定)

第8条 理事会は、規約第58条第3項の規定により、役員経験者及び学識経験者から若干名を顧問(アドバイザー

駐輪ラック内、4号棟西側の同棟・集会所間、及び6号棟東側の通路・清新第四保育園敷地間に「仮駐輪場」として設置されているものをいう。

## 6. オートバイ置場の運営に関する細則

## 9. 集会所運営細則

## 8. 理事会運営細則

### (新設)

### (役員職務遂行規定)

第4条 理事は、理事会又は規約第62条及び本細則第5条に規定する専門委員会等に欠席する場合は、あらかじめ招集権者に対し、理由を付してその旨を届け出なければならない。

### (専門委員会の設置)

第3条 理事会は、規約第62条の規定により、業務遂行上の必要に応じ、次のような専門委員会、専門対策部その他の組織を設置することができる。

- 1.財務委員会 2.環境委員会 3.広報委員会  
4.駐車・駐輪委員会 5.自治委員会  
6.修繕委員会 7.業務改善委員会

### (新設)

### (運用内規の制定)

第6条 理事会は、規約第61条第二十号に規定する「理事会運営に係る使用細則等の運用」に関する運用内規(以下「運用内規」という。)として「工事発注に関するガイドライン」を定め、それに基づいて管理組合の発注業務及び関連する業務を行わなければならない。

2 前項に定めるもののほか、理事会運営上重要な業務については運用内規を定め、それを遵守し、業務遂行の透明性、客観性及び継続性の確保に努めなければならない。

### (顧問規定)

第7条 理事会は、規約第58条第3項の規定により、役員経験者及び学識経験者から若干名を顧問として依頼し、

一)として委嘱し、運営上の参考意見を聞くことができる。

2 顧問は、理事会その他理事長が特に必要と認めた会議に出席し、議長の求めに応じて発言できるものとする。ただし、当該会議の審議及び決議に参加することはできない。

3 理事会は、顧問を継続的に委嘱する場合には、あらかじめその目的、求められる役割並びに適性、報酬、及び委嘱期間を明らかにし、また、全組合員ないしは複数部会に関する問題の助言を目的とする場合には、公平性確保のため、できる限り組合外部の人材を活用するよう努めなければならない。

(表彰規定)

第9条 理事会は、管理組合のため延べ3年以上にわたり精勤した役員経験者を表彰することができる。

(弔慰規定)

第10条 理事会は、団地に居住する管理組合の組合員(区分所有者)の弔事について金1万円、同居する家族について配偶者に限り金5千円を呈する。

(部会運営委員会及び部会役員への準用)

第11条 第3条の規定は、部会運営委員会の構成等について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「監事」とあるのは「監査委員」と読み替えるものとする。

2 第4条の規定は、部会運営委員会の仮決議について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「理事長及び副理事長」とあるのは「部会長及び副部会長」と、「監事」とあるのは「監査委員」と読み替えるものとする。

3 第5条の規定は、部会役員の職務遂行について準用する。ただし、この規定中「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「規約第62条及び本細則第6条に規定する専門委員会等」とあるのは「規約第98条に規定する部会専門委員会」と、「監事」とあるのは「監査委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「他の監事」とあるのは「他の部会の監査委員」と、「規約第42条第2項」とあるのは「規約第87条第2項」と読み替えるものとする。

4 第8条の規定は、部会運営委員会の顧問規定について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と読み替え、「規約第58条第3項の規定により、」とあるのは「部会運営委員会の決議により、」と読み替えるものとする。

#### 11. 組合業務委託細則

- ① 条文の修正が含まれる部分(条、項、号等)だけを新旧対照表示し、修正部分のない前後は省略しました。
- ② この改定により、「9. 集会所運営細則」を除くすべての新細則の〔附 則〕に新設付加される「この細則は、平成25年6月1日から改定施行する。」の文言は、この新旧対照表では、「3. 住宅の併用に関する細則」以外は省略しました。

運営上の参考意見を聞くことができる。

(新設)

(新設)

(表彰規定)

第8条 理事会は、管理組合のため延べ3年以上にわたり精勤した役員経験者を表彰することができる。

(弔慰規定)

第9条 理事会は、団地に居住する管理組合の組合員(区分所有者)の弔事について金1万円、同居する家族について配偶者に限り金5千円を呈する。

(部会運営委員会及び部会役員)

第10条 第3条の規定は、部会運営委員会の構成等について準用する。ただし、この規定中「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「監事」とあるのは「監査委員」と読み替えるものとする。

(新設)

2 第4条の規定は、部会役員の職務遂行について準用する。ただし、この規定中「理事」とあるのは「部会運営委員」と、「理事会」とあるのは「部会運営委員会」と、「規約第62条及び本細則第5条に規定する専門委員会等」とあるのは「規約第98条に規定する部会専門委員会及び本細則第5条に規定する専門委員会等」と、「監事」とあるのは「監査委員」と、「理事長」とあるのは「部会長」と、「他の監事」とあるのは「他の部会の監査委員」と、「規約第42条第2項」とあるのは「規約第87条第2項」と読み替えるものとする。

(新設)

#### 10. 組合業務委託細則

## 第4号議案 オートバイ置場使用料金改定の件

オートバイ置場使用料金の改定を提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

オートバイ置場は団地共有(全体共用)部分の土地(敷地)に設置されていますが、同様に設置されている駐車場と比べて、その面積比で著しく優遇されています。中央ハイツのオートバイ置場は屋根がついているというメリットもありますが、それも使用料金に反映されていませんでした。

また、このままでは、オートバイ置場の補修費用も使用料金から捻出できません。

駐車場使用料金との不公平是正およびオートバイ置場補修費用捻出のため、オートバイ置場使用料金を次年度(平成26年度)より改定することを提案いたします。

### 参考: オートバイ置場使用料金(年間)の現状

	露天			屋根付き		
	小型	中型	大型	小型	中型	大型
中央ハイツ	※小型:16台 大型:20台			6,000	18,000	
南ハイツ	10,000			30,000		
シティコープ清新	6,000	12,000	18,000			
清新プラザ			24,000			
北ハイツ	7,200	21,600		ごみ集積所改造型: 44,400 駐輪場改造型: 42,000		
西葛西バイク駐車場	60,000			※西葛西7丁目		
バイクパーキング	※中葛西2丁目 屋内駐車場			126,000	163,800	182,700

### 参考: 面積比での使用料金算出

	縦	横	面積	比率	料金	年間
自動	5.0	2.4	12.0	1	19,000	228,000
大型	1.8	1.4	2.5	0.21	3,990	
小型	1.6	1.0	1.6	0.13	2,533	



使用料金(案)				
	面積比算出×0.7	年間(登録料+置場料金)	現状	改定率
大型	2,793	33,600 (3,600+2,500×12)	18,000	1.9
小型	1,773	21,600 (3,600+1,500×12)	6,000	3.6

面積比と屋根付きの考慮をすべて反映すると現状と比べて大幅な上昇となるため、周辺管理組合の料金を参考に、登録料:3,600円(据え置き)、年間置場料金を大型:30,000円(現状:14,400円)、小型:18,000円(現状:2,400円)に改定することを提案させていただきます。

### 第3号議案 「清新中央ハイツ管理組合細則、協定他」の改正

別紙の「清新中央ハイツ管理組合細則（案）」を現行の「清新中央ハイツ管理組合細則、協定他」（現行細則）の改正案（新細則案）として提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

#### 1. 新細則案作成の経緯

新規約案に合わせて現行細則についても、対応する規約条文番号をはじめ改正の必要性が生じるため、理事会では新規約案の成案作業と並行し、その改正作業を行いました（注1）。

（注1）改正作業は次のような方針を定めて行われました（詳細は、説明会用に配布した「清新中央ハイツ管理組合新規約案・新細則案についての解説」をご覧ください）。

- 現行細則は、現行規約に規定される細則と区分所有法第65条に規定される協定から構成されているが、新規約案が根拠とした「国土交通省の「マンション標準管理規約」に合わせ、協定も新規約案に規定される細則とする。
- 修正する部分は、明らかに現在の組合業務にそわない部分など、必要最小限の部分にとどめる。

新細則案は、本年2月理事会で承認を経た後、2月26日に新規約案と同時に組合員に対する説明が行われました。その後新規約案同様、説明会での質疑応答等を踏まえ、若干の修正（注2）を加えて3月の理事会で承認され、ここに議案として提案される運びとなりました。

（注2）次の点が、説明会用に配布された新規約案に追加・修正を加えた点です。

- 「駐車場運営及び使用に関する細則」第2条に、駐車場を使用できる者に関し、「管理組合の組合員及び団地居住者」とあるのを「組合員及びその同居人」と改める（組合員から専有部分の貸与を受けた占有者等に駐車場を使用させた場合、収益行為として組合が課税される可能性があるため）。
- 「駐輪場運営に関する細則」第2条の仮駐輪場に関し、「1号棟西側の駐輪ラック内、4号棟西側の同棟・集会所間、及び6号棟東側の通路・清新第四保育園敷地間に「仮駐輪場」として設置されているもの」と具体的に規定する。

#### 2. 主要な改正点

主要な改正点は、次の通りです（詳細は、説明会用に配布した「新旧対照表」及び「清新中央ハイツ管理組合新規約案・新細則案についての解説」をご覧ください）。

- ◇ 共同生活の秩序維持に関する禁止事項・通知事項をより具体的に表現する。
- ◇ 駐車契約に関し、解除ケースを明記し、敷金を4か月分に引き上げる。
- ◇ 住宅等の模様替え及び修繕等に関し、緊急性を要する開口部の工事や、近隣に影響を及ぼす修繕も理事会承認事項に加える。
- ◇ 「組合業務及び全体共通業務遂行上必要な細則」は、「理事会運営細則」と名称変更し、理事及び監事の職務遂行責任について具体的に定める。

#### 3. 施行日

新細則案の施行日は、平成24年6月1日といたします。

## 第7号議案 駐輪場、オートバイ置場使用料及び駐車場敷金 変更の件

自転車駐輪場使用料の変更の報告と、駐車場敷金の変更を提案いたします。ご審議のうえ、ご承認ください。

### 1. 自転車駐輪場

駐輪場が不足していることにより、自転車が溢れている状況がなかなか改善できず有効な解決策が見つからない状況です。「駐輪場の増設」や「登録台数の抑制」が必要と考え、先日アンケートにより組合員の方の意見を伺いました。

改善策を検討した結果、駐輪場の使用料を25年度登録分より1台目¥600 2台目以降¥1000に値上げすることが3月の理事会にて承認されました。

25年度分登録時(24年11月)に値上げによって登録台数が抑制をされているかを確認し、その時点での駐輪場の不足数に対して具体的に駐輪場の増設などの対策を立てていきたいと思いをします。

### 2. オートバイ置場 (修繕積立金・・・4オートバイ置場整備45万円)

オートバイ置場不足のために現在4台空きを待っているため、新規事業にてオートバイ置場の増設工事(6号棟南側駐車場東側敷地に予定)を行います。

現状のオートバイ置場は屋根有りですが、新規のオートバイ置場は屋根無しになります。公平にするためにも使用料の格差を屋根の有無で付けるべきかは今後の課題になります。

### 3. 駐車場 敷金変更

駐車場使用料金が滞納により徴収出来ない事例がありました。管理費及び修繕積立金の滞納については区分所有法8条の規定により特定承継人に請求ができますが、駐車場使用料金については駐車場使用契約により個人が契約したものとなり、特定承継されないものとして一般的には特定承継人に請求することが困難になります。

管理組合としては、敷金を駐車場使用料金の1ヶ月分から4ヶ月分に増額し、3ヶ月以上滞納したときは使用契約を解除し、敷金で滞納金額を補填させていただきたいと思いをします。

徴収時期について、新規契約者は契約時、継続契約者は現状の1ヶ月分からの差し引きの3ヶ月分を経過措置として24年10月・25年4月・25年10月に各1ヶ月分ずつ徴収させていただきたいと思いをします。





## 提出書類一覧

## 【一件資料】

物件名: 清新中央ハイツ 205号室	担当者: 永山
--------------------	---------

項目	有無	備考
①登記簿謄本（敷地権化：有 or 無） ② ④ ⑤ ⑥	有 or 無 or 要請中 ( )	
②公図・建物図面	有 or 無 or 要請中 ( )	
③建築確認済証(写) or 台帳記載事項	有 or 無 or 要請中 ( )	
④重要事項調査報告書	有 or 無 or 要請中 ( )	
⑤管理規約	有 or 無 or 要請中 ( )	
⑥長期修繕計画表・修繕履歴 管理会社保管	有 or 無 or 要請中 ( )	
⑦分譲時パンフ or カンテイ資料 (建築概要・平面図・間取図)	有 or 無 or 要請中 ( )	
⑧評価証明・関係証明 (原本 or 写し)	有 or 無 or 要請中 ( )	
⑨		
⑩		
⑪		

