

湘南西部住宅管理組合規約

第1章 総則

(名称および事務所)

第1条 この組合は湘南西部住宅管理組合(以下「組合」という)と称し、事務所を湘南西部住宅内におく。

(組合の目的)

第2条 組合は湘南西部住宅(以下「住宅」という)の共用部分の維持管理、その他共同生活の秩序を維持し、良好な居住環境の向上を確保することを目的とする。

(定義)

第3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。

(1) **区分所有権** 建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という)第2条第1項の区分所有権をいう

(建物の共用部分に規定されている部分を除き、構造上独立した住居部分を所有する権利)

(2) **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(区分所有権を有する者)

(3) **占有者** 区分所有法第6条第3項の占有者をいう(区分所有者以外の占有者(賃借人)をいう)

(4) **専有部分** 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう(区分所有権の及ぶ範囲をいう)

(5) **共用部分** 区分所有法第2条第4項の共用部分、および区分所有法第6条第1項の共用部分をいう(専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物付属物、規約により共用部分に規定した部分、および団地内の付属施設で、規約により共用部分に規定した部分をいう)

(6) **共用部分等** 共用部分および付属施設をいう

(7) **専用使用権** 敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう

(8) **専用使用部分** 専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいう

(9) **敷地** 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう

(10) **敷地利用権** 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう

(11) **包括承継人** 他人の権利義務を一括して承継する者で、相続等により権利義務を承継した相続人をいう

(12) **特定承継人** 売買、交換、贈与などによる権利を継承した者で、売買契約による譲受人(買主)、また抵当権の実行により競売物件を落札して所有権を取得した買受人もこれに該当する

(組合の構成)

第4条 組合は住宅の区分所有者全員で構成する。

(規約の根拠)

第5条 組合の規約は「建物の区分所有等に関する法律」(平成15年法律第140号、以下「区分所有法」という)第30条に定める規約とする。

(管理者)

第6条 規約第39条に定める組合の理事長は、区分所有法に規定する管理者とする。

(規約、細則および総会決議の遵守義務)

第7条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、細則および総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約、細則および総会の決議を遵守させなければならない。

(規約および総会決議の効力)

第8条 この規約、細則および総会決議は、区分所有者の包括承継人およ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、区分所有者がこの規約、細則および総会決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(対象物件の範囲)

第9条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1、別表第2に記載された敷地、建物および付属施設（以下「対象物件」という）とする。

(専有部分の範囲)

第10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。

(1)天井、床および壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする

(2)玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする

(3)開口部の窓枠、窓ガラスは専有部分に含まれないものとする

3 第1項または前項の専有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、専有部分とする。

(共用部分の範囲等)

第11条 この規約で用いる共用部分は、区分所有法および規約に定められたものとする。

(別表第1、別表第2および専有部分図面 参照) (昭和55年4月1日より施行)。

2 敷地および共用部分は、区分所有者全員の共有に属するものとする。

3 組合が管理する全組合員の共有物（以下「管理共有物」という。）は、次の各号に掲げるものとする。

(1)敷地

(2)敷地上の植樹、芝生、その他の植栽

(3)駐車場、自転車置場、資源/ゴミ置場、プレイロット

(4)屋外給排水管、排水溝

(5)屋外共用外灯、その他の屋外電気施設

(6)案内板、掲示板、擁壁その他の屋外構造物

(7)共同住宅の建物の躯体部分、屋根および外壁面

(8)共同住宅の階段室、およびこれに付属する施設、パイプスペース、テレビ共同視聴用アンテナ、共同水栓、集合郵便受箱

(9)共同住宅の建物内部における各住宅間の配電設備および給排水設備、

給水管については本管から各戸メーターを含む部分、雑排水管および汚水管については配管継手および立管。

(10)前各号に類するその他の共用物および法定共用物

(敷地および共用部分の持分)

第12条 敷地および共用部分についての各区分所有者の持分割合は、別表第1(1)、(2)および別表第2の通りとする。

第2章 組合員

(資格)

第13条 この住宅の区分所有者は、その区分所有権の取得と同時に組合員(以下「組合員」という。)となる。

2 組合員が、この住宅の区分所有権を譲渡したとき、または死亡したときは、組合員の資格をそう失する。

3 組合員は、前2項の規定により資格を取得した時またはそう失した時は、ただちに組合に書面(資格そう失届(様式-1)、権利義務承継届(様式-2)により届け出なければならない。

(権利義務の承継)

第14条 区分所有者が前条第2項によって組合員の資格をそう失したときは、その組合員から住宅の区分所有権の譲渡を受けた者(特定承継人)、またはその組合員の相続人(包括承継人)もしくは相続財産管理人は、組合員としての権利義務の一切を承継する。

(専有部分の貸与の届出義務)

第15条 区分所有者は、その専有部分の全部を他のものに使用させようとするときは、その旨を組合に書面(賃借入居届 様式-3)により届け出るものとする。

(組合費)

第16条 組合員は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の各号の費用(以下「組合費」という)について、別に定める額を組合に納入しなければならない。

(1)管理費

(2)修繕積立金

(3)運営費

2 前項に規定する組合費の負担割合は、組合員が所有する住宅の戸数に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第17条 組合が組合費について有する債権は、包括承継人および特定承継人に対して行うことができる。

2 組合は滞納した区分所有者が、その住宅を譲渡した後も、その滞納者に対して所有していた期間の組合費等の債務を請求することができる。

(管理費)

第18条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

(1)共有部分等に係る公租公課および火災保険料その他の損害保険料

(2)共用設備の保守維持費および運転費

(3)経常的な補修費(共用部分の修繕、改造、除去等に係る費用)

(4)清掃費、ごみ処理費等

(5)委託業務費

(6)その他敷地、付属施設および共用部分の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第19条 組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、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って取り崩すことができる。

- (1)一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（大規模修繕工事）
 - (2)不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - (3)敷地および共用部分等の変更
 - (4)建物の建替えに係わる合意形成に必要となる事項の調査
 - (5)その他敷地および共用部分の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 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）または一括建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え円滑化等に関する法律（以下「円滑化法」という）第9条のマンション建替え組合（以下「建替え組合」という）の設立の認可または円滑化法第45条の建替え事業の認可までの間において、建物の建替えにかかる計画また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、組合は、修繕積立金から組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当金額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
- 3 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、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

(運営費)

第20条 運営費は、次の各号に掲げる通常の運営に要する経費に充当する。

- (1)組合職員の人件費
- (2)備品費、通信費その他の事務費
- (3)会議費
- (4)広報および連絡業務に要する費用
- (5)役員活動費
- (6)専門的知識を有する者の活用に要する費用
- (7)居住者間のコミュニティの形成に要する費用
- (8)その他管理組合の運営に要する費用

(使用料)

第21条 駐車場使用料は、駐車場の管理および整備に要する費用に充てるほか、剰余金については修繕積立金として積み立てる。

- 2 その他の敷地および共用部分等に係る使用料については、管理費に充当する。

第3章 組合の運営

第1節 総会

(総会)

第22条 管理組合の総会は、組合員全員で組織する。

- 2 総会は、定期総会と臨時総会とする。
- 3 理事長は、定期総会を年1回、5月に招集しなければならない。
- 4 理事長は必要と認めた場合には、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、総会において出席した組合員の中から選出する。

(組合員の総会招集権)

第23条 組合員が、組合員総数の5分の1以上および第26条（議決権）第1項に定める議決権総数の5分の1以上にあたる組合員の同意を得て、会議の時期、日時および目的を示して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（会議の目的が建て替え決議であるときは2ヶ月と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しなければならない。

- 2 理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。

(招集手続)

第24条 総会を招集しようとするときは、会日より少なくとも2週間前までに会議の目的である事項を示して全組合員に通知しなければならない。ただし、特別の事情（会議の目的が建替承認決議または一括建替承認決議であるときを除く）により総会の招集が緊急を要すると理事長が認めた場合は、理事会の承認を得て、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 総会を招集しようとするときは、前項により招集の通知を発した後、遅滞なく総会の日時、場所および会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。
- 3 第1項の通知は、組合員が管理組合に届出した宛先に送付するものとする。ただし、その届出のない組合員に対しては、当該住戸の所在地あてに送付するものとする。
- 4 第1項の通知は、当該住戸に居住する組合員およ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。
- 5 第1項の通知をする場合において、会議の目的が規約第28条第13号（共用部分の変更）、同第1号に掲げる事項（規約の制定、変更または廃止）の決議、建替え承認決議また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。
- 6 第1項にかかわらず、総会の目的が「建替え承認決議」または一括建替え決議であるときは、2ヶ月前までに会議の日時、場所および目的を示して、組合員に通知しなければならない。
- 7 総会の目的が「建替え承認決議」であるときは、第5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（当該建物の団地内における位置を含む）を通知しなければならない。
- 8 総会の目的が「一括建替え決議」であるときは、第5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。
 - (1) 建替えを必要とする理由
 - (2) 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および回復をするのに要する費用の額およびその内訳
 - (3) 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
 - (4) 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

- 9 「一括建替え決議」を目的とする総会を招集する場合、少なくとも会日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に説明するための説明会を開催しなければならない。

(出席資格)

第25条 組合員のほか、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 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人）は、会議の目的につき利害関係を有する場合は、総会に出席して意見を述べることができる。この場合には、予め理事長にその旨を通知しなければならない。

(議決権)

第26条 組合員は、その所有する住宅1戸につき1個の議決権を有する。

- 2 組合員は、規約第24条第1項により、あらかじめ組合から通知のあった事項について、書面または代理人によって議決権を行使することができる。
- 3 組合員が代理人により議決権を行使する場合は、その代理人は、その組合員と同居する者もしくは占有者、または他の組合員でなければならない。
- 4 代理人が議決権を行使する場合は、代理権を証する証書（委任状）を組合に提出しなければならない。代理人の指名のない委任状は、議長に委任されたものとみなす。
- 5 1戸の住宅につき2人以上の組合員が存在する場合は、議決権の行使にあたり、当事者間でその議決権を行使する者を定め、あらかじめ組合に届け出るものとする。

(定足数)

第27条 総会の会議は、前条に定める議決権総数の2分の1以上（委任状を含む）を有する組合員が出席しなければならない。ただし、区分所有法またはこの規約に特別の定めがあるときは当該条項によるものとする。

(議決事項)

第28条 総会の議決承認を要する事項は、この規約に特別の定めがあるもののほか、次の各号に掲げる事項とする。

- (1) 組合規約の制定、変更または廃止
- (2) 細則の制定、変更または廃止
- (3) 役員を選任または解任（第33条第4項ただし書きの規定により選任する場合を除く）
- (4) 役員報酬の決定または変更
- (5) 組合費の額および徴収方法の決定または変更
- (6) 毎年度の収支決算および事業報告、収支予算および事業計画
- (7) 修繕積立金の保管および運用方法
- (8) 長期修繕計画の作成または変更
- (9) 第19条第1項に定める特別の管理の実施ならびにそれに充てるため資金の借入れおよび修繕積立金の取り崩し
- (10) 規約61条第2項に定める管理の実施
- (11) 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- (12) 組合の運営または業務執行にかかる基本的な方針の決定および変更
- (13) 共用部分の範囲の決定ならびに共用部分の変更または改良にかかる方針の決定
- (14) 建物の建替えに係わる計画または設計等の経費のための修繕積立金の取り崩し
- (15) 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- (16) 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- (17) その他、組合員の共同利益にかかる基本的な事項または重要な事項

(議決の方法)

第29条 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

- 2 次の各号に掲げる事項に関する議事は、前項にかかわらず組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。(平成2年5月27日から施行)
 - (1)敷地および共用部分の変更(ただし、その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く)
 - (2)規約の制定、変更または廃止
 - (3)管理組合法人の設立
 - (4)その他総会において本項の方法により議決するとした事項。
- 3 建替え承認決議は、第1項にかかわらず、議決権〔第26条第1項にかかわらず、建替えを行なう団地内の特定の建物(以下「当該特定建物」という)の所在する敷地(これに関する権利を含む)の持分割合による〕総数の4分の3以上で行なう。
- 4 当該特定建物の建替え決議またはその区分所有者全員の合意がある場合における当該特定建物の区分所有者は、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決議権を行使したものとみなす。
- 5 建替え承認決議に係わ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。
- 6 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以上および議決権数の5分の4以上で行う。ただし、総会において、棟ごとにそれぞれの区分所有者の3分の2以上および議決権数の3分の2以上の賛成がなければならない。
- 7 区分所有法第61条に基づく決議
- 8 前6項の場合において、書面また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2項第(2)号において、規約の変更が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 10 第2項第(1)号において、敷地および共用部分等の変更が、専有部分または専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分を所有する組合員または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 総会においては、規約第24条第1項により予め通知した事項のついでのみ、決議することができる。

(総会の決議に代わる書面による合意)

第30条 規約により総会において決議すべきものとされた事項について、組合員全員の書面による合意があるときは、総会の決議があったものとみなす。(平成2年5月27日から施行)

(議事録の作成および保管)

第31条 総会の議事については、議長は議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議事の経過の要領およびその結果を記載し、議長および総会に出席した組合員2名がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長または理事長から指名された理事は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の請求があった時は、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所を指定することができる。

- 4 理事長は、所定の掲示場所に議事録の保管場所を掲示しなければならない。

第2節 役員および理事会

(役員)

第32条 組合は、次のとおり役員を置く。

- (1)理事長 1名
- (2)副理事長 1名
- (3)理事 12名
- (4)監事 2名

(役員を選任)

第33条 役員は、湘南西部住宅に現に居住する組合員の中から選出する。ただし、選出された組合員が役員の任務を遂行できない事情がある場合は、現に同居する配偶者または成人の一親等の親族が役員を代行することができる。この場合は、区分所有者たる組合員が役員としての議決権を含めて代行者に委任する旨を明記した委任状を組合に提出するものとする。

- 2 理事長、副理事長、理事（以下「理事等」という）の選任は、前項の規定により選出された役員の互選により決める。ただし、前項の役員代行者は理事長および副理事長に選任することはできない。
- 3 前条第1項第1号から第3号までの役員は、第4号の役員を兼任することができない。
- 4 第2項により選出された役員は、総会の承認を得るものとする。ただし、第35条第2項の補欠役員の選出は、理事会の承認によるものとする。

(役員選挙細則)

第34条 組合は、規約第33条に規定する役員を選出するため、別に定める管理組合役員選挙細則によりこれを行うものとする。

(役員任期)

第35条 役員任期は1年とし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員を生じたときは遅滞なく補充し、補欠の役員任期は前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、その後任者が決まるまではその職務を行う。
- 4 役員が組合員でなくなった場合は、その役員はその地位を失う。
- 5 前役員は、事務引継ぎのため3ヶ月を限度として新役員を補佐するものとする。（昭和59年5月20日より施行）

(役員報酬等)

第36条 役員は、総会の決議を得たときは、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

- 2 役員は、役員としての活動に応じた必要経費（役員活動費）を受け取ることができる。

(理事会)

第37条 理事会は、理事等で構成し、総会の決議およびこの規約の定めに基づく業務の執行ならびに業務委託について必要な事項を決定する。

- 2 理事会は、必要のつど理事長が招集し、開催する。
- 3 理事が、4分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合は、理事長は速やかに理事会を招集しなければならない。
- 4 理事会の議長は、理事長が務める。

- 5 理事会の議事は、理事等の過半数が出席し、その3分の2以上で決定する。
- 6 理事会の議事については、議事録を作成しなければならない。
- 7 議事録には、議事の経過の要領および承認事項を記載し、理事長および理事会に出席した理事2名がこれに署名押印しなければならない。また規約第31条第3項の規定は、前項の議事録に準用する。
- 8 理事会は業務を円滑に執行するため、その責任と権限の範囲内において、委員会および専門委員会を設置し、特定の課題について調査または検討させることができる。
専門委員会は、組合員等または占有者の中から、理事会が委嘱する若干名で構成する。
専門委員会の設置、運営については別に細則を定める。

(議決事項)

第38条 理事会は、この規約に別に定めるものの他、次の各号に掲げる事項を決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案および事業計画案
- (2) 規約、細則等の制定、変更または廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成または変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 規約第64条（住宅の改造等）に定める承認または不承認
- (6) 規約第66条（規約違反等）に定める勧告または指示等
- (7) 総会において付託された事項

(理事長および副理事長)

第39条 理事長は、組合および理事会を代表し、規約、細則または総会および理事会の議決に基づいて、理事長の職務として定められた業務を執行する。

- 2 理事長は、総会および理事会の議決を得たときは、自己の名において組合業務を執行することができる。
- 3 前項の規定により、理事長の執行する組合業務に関して理事長が得た債権、および債務は組合員全員におよぶ。
- 4 理事長は、総会において当該会計年度の組合業務の執行に関して報告しなければならない。
- 5 理事長は、毎会計年度の収支予算案を定期総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 6 前2項の規定にかかわらず、定期総会において予算が承認されるまでの経常的支出については、理事長は、理事会の承認を得て前年度の収支予算の範囲において暫定的に執行することができる。
- 7 理事長は、前項に定める支出を行ったときは、第4項に定める収支予算案の承認を得るための総会において、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、収支予算とともに承認されたものとみなす。
- 8 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事等にその職務の一部を委任することができる。
- 9 副理事長は、理事長を補佐し、理事長に事故ある時または理事長が欠けた時は、その職務を代行する。

(業務担当理事)

第40条 理事長は、理事会の決議により理事の中から業務担当理事を選任し、業務担当理事はそれぞれの担当業務を執行する。

(会計担当理事)

第41条 理事長は、理事会の決議により理事の中から会計担当理事を選任し、会計担当理事は組合費等の出納、保管等の会計業務を行う。

(監事)

第42条 監事は、組合業務および会計について監査を行い、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、理事会に出席し、意見を述べることができる。

3 監事は、組合の業務の執行およ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。

(理事等の自己契約)

第43条 理事等は、総会の承認を得た場合を除き、組合と契約をすることはできない。総会の承認を得た場合、組合の代表は監事が遂行する。

(役員の実責任)

第44条 役員がその任務に背き、組合に損害を与えた時は、その役員は組合に対して損害賠償の責に任ずる。

(役員の実義務)

第45条 役員は、法ならびに規約・細則並びに総会および理事会の決議に従い、組合員の共同利益に資するために誠実にその職務を遂行する義務を負う。

第4章 団地管理

(組合の業務)

第46条 組合は、規約第2条に規定する目的を推進するため、特に定めがあるもののほか、原則として次に掲げる業務を行う。

- (1)敷地および共用部分の清掃・点検・調整・保守その他共用部分の日常の維持運営に関すること
 - (2)敷地および共用部分の変更または改良に関すること
 - (3)敷地および共用部分の修繕または取替に関すること
 - (4)共用部分の修繕、改良工事に係わる発注等に関すること
 - (5)敷地および共用部分の使用に係る承認および使用料に関すること
 - (6)敷地および共用部分に賦課される公租公課の納付事務に関すること
 - (7)敷地および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
 - (8)長期修繕計画の作成・変更に関する業務
 - (9)建物の設計図書管理
 - (10)修繕等の履歴情報の整理および管理等
 - (11)建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
 - (12)区分所有者が管理する専用部分について、管理組合が行うことが適当と認められる管理
 - (13)風紀、秩序および安全の維持に関する業務
 - (14)防災に関する業務
 - (15)広報および連絡業務
 - (16)地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成
 - (17)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
- 2 前項第2号にいう「敷地および共用部分の変更」とは、外観・形状等の変更もしくは使用権を特定の組合員または第三者に専用させることをいい、「共用部分の改良」とは、その範囲等を全く変更せず、その使用をより便利にする効用を付加することをいう。

3 第1項第4号の業務の実施手続きについては、別に細則を定める。

(業務の委託)

第47条 組合は、前条第1項に規定する業務の全部または一部を第三者に委託することができる。なお、その委託の内容は組合員に知らせなければならない。

(損害保険)

第48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および受領について組合員を代理する。

3 管理組合は、前項により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。(昭和58年1月1日より施行)

(専門的知識を有する者の活用)

第49条 組合は、マンション管理士(適正化法第2条第五号の「マンション管理士」をいう。)その他マンション管理に関する専門的知識を有する者に対し、組合の運営、管理に関し相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

(敷地および共用部分の変更)

第50条 規約第46条第1項第2号に定める敷地および共用部分の変更または改良について、その形状または効用の著しい変更を伴わないもので、かつ多額の費用を要しないものは、理事会の決議によるものとする。

2 前項に規定する多額の費用とは、公租公課を除く月額組合費の額を基準とする。

3 共用部分の維持修繕については、理事会の定めるところによる。ただし、経費の支出を伴うときは、総会において特に定める場合を除き、組合員全員が均等の割合で負担する。

4 第1項に規定する共用部分の変更、改良または修繕により専有部分に特別の影響をおよぼすおそれのあるときは、その区分所有者の承諾を必要とする。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。

(単独処分の禁止)

第51条 区分所有者は、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与または抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(専有部分の用途)

第52条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、区分所有者または占有者が、自ら居住して行う事業で、かつ他の区分所有者等に迷惑がかからないと認定して理事会が承認した場合は、この限りでない。

(敷地および共有部分の使用)

第53条 組合員および組合員所有住宅に居住する者(以下「組合員等」という。)は、敷地および共用部分とその用法に従って使用する権利および義務を有する。

2 組合員等は、敷地および共用部分の使用に際しては、他の組合員等の共同利益に反する行為をしてはならない。

(ベランダ等の専用使用权)

第54条 区分所有者は、ベランダ、玄関扉、窓枠、窓ガラス(以下ベランダ等という)について、別表第3に掲げるとおり専用使用权を有することを承認する。

2 区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用权を持つベランダ等を

使用することができる。

(駐車場の使用)

第55条 組合は、敷地内の駐車場について、当住宅に居住する区分所有者または占有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- 2 前項により駐車場を使用する者は、別に定めるところにより、組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- 3 区分所有者がその所有する専有部分を、第三者に譲渡または貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

(敷地および共用部分等の第三者の使用)

第56条 組合は、総会の決議を経て、敷地および共用部分等（駐車場およ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。

- 2 前項の許可条件、使用料等については総会の承認を必要とする。

(専有部分の貸与)

第57条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および細則に定める事項を、その第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約に、この規約および細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約および細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を組合に提出させなければならない。

(区分所有者の責務)

第58条 区分所有者は、対象物件について、その価値および機能の維持増進をはかるため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

(共用部分の損傷に対する責任と負担)

第59条 組合員等が、自己の責に帰すべき事由によって共用部分を損傷したときは、その補修費用の全部または一部を負担しなければならない。

(修繕費用の負担区分)

第60条 専有部分に関する修繕費用は、その区分所有者が負担するものとし、専有部分と共用部分との区分または修繕費用負担区分の明確でないものについては、次のように定める。

- (1) 躯体部分は、室内に面する壁・床・天井の内面より内側を専有部分とし、それ以外の部分は共有部分とする。
- (2) 給排水・ガス管のうち主管および電気の幹線は共用部分、支管および分岐線は専有部分とし、その結合部は共用部分とする。
 - ① 電気配線は、積算メーターまでを共用部分とし、各住戸の配電盤は専有部分とする。
 - ② ガス管、給水管は積算メーターまでを共用部分とし、メーター以降を専有部分として区分所有者が負担する。
- (3) テレビ共聴用アンテナ・分配器・配管および配線は共用部分、各戸のアンテナ端子(接続箇所)以降は専有部分とする。
- (4) 浴室・台所・便所等の専有部分からの漏水等による損害については、原因箇所の専有者の負担とする。
- (5) その他、修繕費用の負担区分について疑義があるときは、前各号の例を参酌した理事会の決定に従うものとする。

(敷地および共用部分の管理に関する責任と負担)

第61条 敷地および共用部分の管理については、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、ベランダ等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有するものが責任と負担を負う。

- 2 専有部分である設備のうち、共用部分と構造上一体となった部分の管理を、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。
- 3 共用部分のうち、各住戸に付随する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音また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、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。
- 4 前項の工事を（計画修繕の実施前に）各区分所有者の責任と負担において実施する場合は、管理組合の事前の承認を必要とする。

(必要箇所への立入り)

第62条 前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また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、正当な理由なく立ち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 盗難、火災、水漏れ等の緊急時において、居住者が不在のため前項の許可が得られないときは、理事長またはその委任を受けた者は、区分所有者の許可なく専有部分または専用使用部分に立ち入ることができる。ただし、その場合、立ち入りをした者は事後直ちに当該区分所有者にその旨を報告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現状に復さなければならない。

(共同生活の秩序維持に関する細則)

第63条 組合は、共用部分の管理および使用に伴う共同生活の円滑な運営を図るため、組合員等が守るべき事項について別に細則を定める。

(住宅等の改造・模様替えおよび修繕等に関する細則)

第64条 組合は、共同利益を維持するため、住宅および共用部分の使用、住宅等の改造・模様替えおよび修繕等(以下「改修」という)に関して別に細則を定める。

(注意事項の遵守)

第65条 組合員等は、この規約に定めるもののほか、管理上必要な事項の通知、または提示があったときはこれを遵守しなければならない。

(勧告および指示等)

第66条 区分所有者等が、法律、法令またはこの規約、細則に違反し、住宅における共同生活の秩序を著しく乱す行為を行なったときは、理事長は理事会の決議を経て、その区分所有者等に対して、共同生活の秩序保全に関する勧告・指示もしくは警告を行うことができる。ただし、緊急を要するときは、理事長の権限により、ただちにこれを行うことができるものとする。

- 2 区分所有者は、その同居者または占有者もしくはその同居人（以下「区分所有者等」という）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 区分所有者等がこの規約もしくは細則に違反したとき、または区分所有者等もしくは区分所有者以外の第三者が敷地、団地共用部分およ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。

(1) 行為の差止め、排除また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

(2)敷地、共用部分および附属施設について生じた損害賠償金または不当利得による返還金の請求または受領に関し、区分所有者のために訴訟の原告または被告になること、その他法的措置をとること

- 4 前2号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およ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および差止め等の諸費用に相当する収納金は、規約第18条に定める費用（管理費）に充当する。
- 6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告または被告となったときは、遅滞なく区分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24条第3項および第4項の規定を準用する。

第5章 会 計

(経費)

第67条 組合の経費は、組合費および共用部分から生じた収益その他の収入をもってこれに充てる。

(会計年度)

第68条 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。

(予算)

第69条 理事長は、予算案を作成して定期総会に提出し、その議決を得なければならない。

- 2 収支予算を大幅に変更しようとするときは、理事長はその案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

(決算)

第70条 理事長は、毎会計年度終了後すみやかに当該年度の会計につき、その収支決算を行ない、監事の監査終了ののち定期総会において承認を得るものとする。

(組合費の徴収)

第71条 組合員は、規約第16条に定める組合費について、毎月定額を27日までに管理組合の指定銀行より規約第74条に定める管理組合の口座へ自動振替により納入する。(昭和55年4月1日より施行) ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 前項の納入金額については、総会決定額をもって理事会が指定銀行へ通知することにより組合費納入額の変更ができるものとする。(昭和55年4月1日より施行)
- 3 組合員の支払義務は、住宅引渡日の属する月の翌月から生ずるものとし、月の途中において規約第15条の規定（承継）に基づき組合員の資格を取得した場合の組合費は、取得月の翌月から納入義務が発生するものとする。(昭和55年4月1日より施行)
- 4 組合費の納付すべき金額を指定された期日までに完納しない場合は、組合は、その未払金額について、別に定める延滞金と違約金としての弁護士費用並びに督促およ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。
- 5 理事長は、未納の組合費およ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行することができる。
- 6 第5項に基づき請求した遅延金、弁護士費用並びに督促および徴収の諸費用に相当する収納金は、規約第16条に定める費用に充当する。
- 7 組合員は、組合員の資格を失った場合において、すでに納入した組合費の払戻しを請求できない。

ただし、過誤納入した場合はこの限りでない。(昭和55年4月1日より施行)

- 8 臨時の経費の額、負担割合および納入の方法については、理事会の同意を得て理事長が定める。
(同上)

(共用部分の収益)

第72条 共用部分から生じた収益は、組合の収益とする。

(剰余金の積立)

第73条 毎会計年度の剰余金は、修繕積立金として積立てなければならない。ただし、必要ある場合は、総会の議決を経て、その全部または一部を翌年度の収入に繰入れることができる。

(預金口座の開設)

第74条 組合は、会計業務を遂行するため、組合の預金口座を開設するものとする。

(借入れ)

第75条 組合は、規約第19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。

(帳簿等の作成・保管)

第76条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿を作成保管し、組合員また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、場所を指定することができる。

- (1) 収入および支出に関する帳簿
- (2) 共用部分に関する図面
- (3) 備品台帳等
- (4) 組合員名簿

(会計処理細則)

第77条 組合は会計処理の適正を図るため、別に定める細則によりこれを行うものとする。

第6章 雑 則

(棟別集会)

第78条 次の各号に掲げる事項については、各棟の区分所有者で組織した棟別集会の決議を経なければならない。

- (1) 区分所有法第57条第2項の訴えの提起およびこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (2) 区分所有法第58条第1項、第59条第1項または第60条第1項の訴えの提起およびこれらの訴えを提起すべき者の選任
- (3) 区分所有法第61条第3項の復旧
- (4) 区分所有法第61条第5項の復旧
- (5) 区分所有法第62条第1項の建替え決議
- (6) 区分所有法第69条7項の建物の建て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

2 第22条から第31条までの規定(第22条第2項、第3項、第4項、第24条第5項、第28条、第29条第2項、第6項、第7項を除く)は、前項の決議について準用する。

3 棟別集会の世話人としては、当該棟より選出されている組合の理事が務め、棟の区分所有者の5分の1以上の区分所有者の要請・同意を得て棟別集会を招集することができる。

- 4 前項において準用する第24条第1項の通知をする場合において、会議の目的が第1項第5号、**第6号**に掲げる事項の決議である場合には、少なくとも会日の1ヶ月前までに、招集の際に通知すべき事項について当該棟の区分所有者に対して説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 5 第2項において準用する第29条第1項にかかわらず、第1項第2号および第4号に掲げる事項に関する決議は、各棟の区分所有者総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上、第1項第5号および**第6号**に掲げる事項に関する決議は、各棟の区分所有者総数の5分の4以上および議決権総数の5分の4以上で決する。
- 6 第1項第2号の議決をするには、あらかじめ当該区分所有者または占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

(訴訟等)

第79条 各棟において建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合、またはその行為をする恐れがある場合には、他の区分所有者は、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。ただし、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき訴訟を提起する場合には、前条の棟別集会の決議を経なければならない。

(専従職員の採用等)

第80条 理事長は、理事会の同意を得て組合専従職員の採用、解雇ならびに給与に関する事項等の一切を決めることができる。

(駐車場の使用細則)

第81条 駐車場の使用については、別に定める細則により、これを行うものとする。

(細則の制定)

第82条 前条に定めるほか、この規約の実施について必要な事項は総会の議決を得て細則を定めることができる。

(実施要領・手順書等の作成)

第83条 理事長は、理事会の承認を得て、規約、細則等の内容に沿った実施要領・手順書・様式等を制定することができる。

(規約の保管)

第84条 この規約、および細則の原本は理事長が保管し、各区分所有者はそれぞれその写を保有するものとする。

(協議)

第85条 この規約および細則等に定めのない事項については、区分所有法および民法によることとし、当事者は誠実に協議して疑議の解決を図らなければならない。

2. 規約、細則また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。

(管轄裁判所)

第86条 この規約に関して管理組合と組合員間に生じた訴訟については、横浜地方裁判所または簡易裁判所を第一審管轄裁判所とする。

(地方公共団体および近隣住民との協定の遵守)

第87条 区分所有者は、管理組合が地方公共団体および近隣住民と締結した協定について、これを誠実に遵守しなければならない。

(規約原本)

- 第88条 この規約を証するため、区分所有者および議決権の4分の3以上の多数による総会の決議により承認された旨を記載した総会議事録を添付した規約1通を作成し、これを規約原本とする。
- 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本を閲覧させなければならない。
 - 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およ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、この書面を保管する。
 - 区分所有者または利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した総会の議事録および現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）の閲覧をさせなければならない。
 - 第2項およ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。
 - 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)

- この規約は昭和53年4月1日から施行する。
- この組合の創設の際における役員は規約第24条の定めにかかわらず、設立発起人がこれに当り、組合の選任にかえるものとする。ただし、その任期は初年度につき翌年の3月31日までとする。
- この組合が規約第48条に定める会計年度の途中で発足した場合においては、発足のときから3月31日までの期間をもってその会計年度とする。
- この規約が組合員全員の合意により成立したことを証するため別に記名押印する。

(附則)

- この規約は、昭和55年4月1日から施行する。
- この規約の一部改正は昭和57年5月30日から施行する。

(附則)

- この規約の新設は昭和58年1月1日から施行する。
- この規約の新設に伴い現規約第36条を第37条とし以降順次繰り下げる。
- この規約の一部改正は、昭和59年5月20日から施行する。

(附則)

- この規約の一部改正は、昭和60年5月26日から施行する。
- この規約の一部改正は、平成2年5月27日から施行する。
- この規約の一部改正に伴い現規約第53条を削除し、第54条以降順次繰り上げる。

(附則)

- この改正規約を新規の規約原本として、平成22年6月1日から施行する。
※本規約は、国土交通省の区分所有法、標準管理規約の改訂等を受けて、全面改訂したもので、改訂部分が多いため、改訂部分の参照資料として総会の議案書資料を規約原本に添付する。
- この規約の一部改正（第18条、20条、第39条、第26条）は、平成25年5月27日から施行する。

別表第1 対象物件の表示

(1) 敷地

所在番地	対象棟番号	地目	地積 (m ²)	共有持分
藤沢市大庭5055番地の10	1~10	宅地	19,985.55	1 — 650
藤沢市大庭5055番地の6	11~29	宅地	48,122.72	
計			68,108.27	

(2) 建物 所在地 藤沢市大庭5055番地の10、藤沢市大庭5055番地の6
構造 鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建共同住宅

棟番号	施工	階数	専有延面積 (m ²)	建築延面積 (m ²)	棟別共有持分
1	K	地上5階	58.95 x 20	71.90 x 20	1/20
2	K	〃	〃	〃	1/20
3	K	〃	〃	〃	1/20
4	K	〃	〃	〃	1/20
5	K	〃	58.95 x 30	71.90 x 30	1/30
6	K	〃	58.95 x 20	71.90 x 20	1/20
7	K	〃	〃	〃	1/20
8	K	〃	〃	〃	1/20
9	K	〃	58.95 x 30	71.90 x 30	1/30
10	K	〃	58.95 x 20	71.90 x 20	1/20
11	S	〃	57.58 x 20	71.50 x 20	1/20
12	T	〃	58.87 x 30	71.99 x 30	1/30
13	T	〃	〃	〃	1/30
14	S	〃	57.58 x 20	71.50 x 20	1/20
15	S	〃	〃	〃	1/20
16	T	〃	58.87 x 20	71.99 x 20	1/20
17	T	〃	〃	〃	1/20
18	T	〃	58.87 x 30	71.99 x 30	1/30
19	S	〃	57.58 x 20	71.50 x 20	1/20
20	S	〃	〃	〃	1/20
21	S	〃	〃	〃	1/20
22	S	〃	〃	〃	1/20
23	T	〃	58.87 x 20	71.99 x 20	1/20
24	T	〃	58.87 x 30	71.99 x 30	1/30
25	S	〃	57.58 x 20	71.50 x 20	1/20
26	S	〃	〃	〃	1/20
27	S	〃	〃	〃	1/20
28	S	〃	〃	〃	1/20
29	T	〃	58.87 x 30	71.99 x 30	1/30
合計			37,999.30m ²	46,665.90m ²	

*面積は施工図面による専有面積はバルコニーを含まず

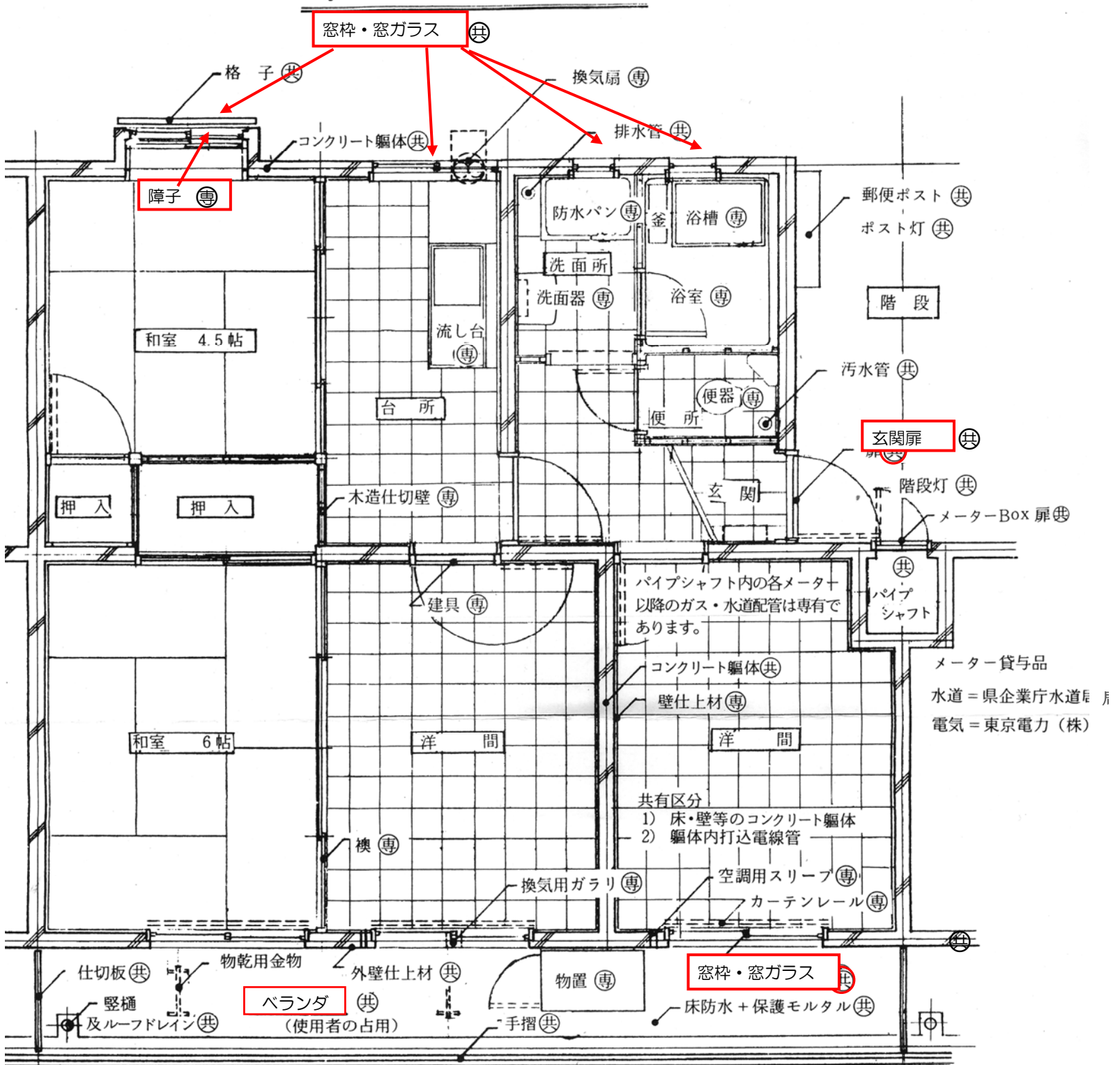
別表第2 対象物件

共用部分および施設	共有持分
(1)敷地 (2)敷地上の芝生および植栽 (3)駐車場、自転車置場、資源/ゴミ置場、プレイロット (4)屋外給排水管、排水溝 (5)屋外共用外灯、その他の屋外電気施設 (6)案内板、掲示板、擁壁その他の屋外構造物 (7)共同住宅の建物の躯体部分、屋根および外壁面 (8)共同住宅の階段室、およびこれに付属する施設、パイプスペース、テレビ共同視聴用アンテナ、共用水栓、集合郵便受箱 (9)共同住宅の建物内部における各住宅間の配電設備および給排水設備、給水管については本管から各戸メーターを含む部分、雑排水管および污水管については配管継手および立管 (10)前各号に類するその他の共用物および法定共用物	$\frac{1}{650}$

別表第3 バルコニー等の専用使用権

専用使用部分	ベランダ	玄関扉・窓枠・窓ガラス	駐車場
1. 位置	各住戸に接するベランダ	各住戸に付属する玄関扉・窓枠・窓ガラス	敷地内駐車場
2. 専用使用権者	各住戸の区分所有者	各住戸の区分所有者	駐車場使用契約により使用者となった者
3. 使用料	無償	無償	有償

専有部分図面



④ 居住者が所有する専有部分を示します。

⑤ 区分所有による共用部分を示します。

私達が個人として所有する区分としては、建物のコンクリート面から内側の部分のものであります。但し洗面所およびトイレの縦管は共有であります。また、壁およびスラブ内の電線管は共有ですが、その中の電線は専有であります。

バルコ、窓枠(サッシ)および窓ガラスは共用部分となりますが、居住者が専用使用権を持っています。玄関扉は、消防法上鉄扉で自閉式(火災時にこの扉が開いていると延焼がくい止められないため常時閉じていることが義務付けられているもの)が要求され、共用部分ですが、錠および室内側塗装は専有部分です。また、専有でも共用でもないもの(メーターは、水道局から貸与されたものです)もあります。

バルコに元から設置されている物置は専有部分ですが、外観を統一する必要から「みなし共用部分」として修繕工事の際は外面塗装を組合で実施します。

なお、本図に示す④以外の団地内の全施設は共有財産であります。念のために専有区分を示しますと、住戸内の床(下地共)、巾木、壁(コンクリート部は共有)天井の各仕上げ材、釣戸棚、ガスラン、水栓、電灯スイッチ、コンセント、照明器具、ガス・水道配管のメーター以降の部分、躯体内のメーター以降の電線、カーテンレール、戸内木造仕切り壁、建具、木枠、空調機取り付けスリーブ、換気扇、換気口、物置、浴槽・釜、衛生陶器、流し台、チャイム、室内電燈盤、洗濯機用防水パン、バルコニー物干し用金物等であります。

なお、室内改装等を行う場合は、管理組合に申請し、承認を得た上で施工していただきますので、組合員各位のご協力をお願いします。