

潮路南第二ハイツ
団地管理組合規約集

目 次

ページ

団 地 管 理 組 合 規 約

第 1 章	(総 則)	1
第 2 章	(専有部分及び共用部分等の範囲)	3
第 3 章	(土地及び共用部分等の共有)	3
第 4 章	(用 法)	4
第 5 章	(管 理)	6
第 6 章	(管理組合)	11
第 7 章	(会 計)	22
第 8 章	(棟 総 会)	24
第 9 章	(雑 則)	29
別 表 第 1		34
別 表 第 2		37
別 表 第 3		38
別 表 第 4		41
別 表 第 5		41

潮路南第二ハイツ 団地管理組合規約

「潮路南第二ハイツ」（24号棟から36号棟によって構成される）の団地を構成する建物を所有する団地建物所有者は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という）に基づき、次のとおり潮路南第二ハイツ団地管理組合規約（以下「本規約」という）を定める。

第 1 章 総 則

（目 的）

第 1 条 本規約は、潮路南第二ハイツ（以下「本団地」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、団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定 義）

第 2 条 本規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区 分 所 有 権…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た部分を除く）を目的とする所有権をいう。
- 二 区 分 所 有 者…区分所有権を有する者をいう。
- 三 団地建物所有者…一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設がそれら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。
- 四 占 有 者…区分所有者以外の専有部分の占有者をいう
- 五 専 有 部 分…区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 六 共 用 部 分…専有部分以外の建物の部分、専有部分に属さない建物の附属物（以下「棟の共用部分」という）及び規約により団地共用部分とした

もの（以下「団地共用部分」という）をいう。

七 土地…団地内の土地をいう。

八 共用部分等…共用部分及び附属施設をいう。

九 専用使用権…土地及び共用部分等の一部について、特定の団地建物所有者が排他的に使用できる権利をいう。

十 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。

十一 幼保一体型施設…幼稚園及び保育園連携並列型の施設をいう。

（規約、使用細則等及び団地総会の決議の遵守義務）

第 3 条 団地建物所有者は、円滑な共同生活を維持するため、本規約、使用細則等及び団地総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 団地建物所有者は、同居する者又は幼稚園もしくは保育園に勤務する者に対して本規約、使用細則等及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

（対象物件の範囲）

第 4 条 本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。

（規約及び団地総会の決議の効力）

第 5 条 本規約及び団地総会の決議は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、団地建物所有者が本規約及び団地総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

（管理組合）

第 6 条 団地建物所有者は、第 1 条に定める目的を達成するため、団地建物所有者全員をもって、団地管理組合を結成し、構成員となる。

2 団地管理組合の名称は、潮路南第二ハイツ団地管理組合（以下「管理組合」という）と称する。

3 管理組合は、事務所を本団地内に置く。

4 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、次のとおりとする。

- 一 住戸番号を付した住戸（以下「住戸部分」という）
- 二 幼保一体型施設

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、ドアクローザー、ドアスコープ、郵便受け、ドアチェーン及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠、窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- 四 各住戸に接するバルコニー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)

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

第 3 章 土地及び共用部分等の共有

(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団地建物所有者全員の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者全員の共有とする。

(共有持分)

第 10 条 各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分は、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、各区分所有者の棟の共用部分の共有持分は、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し、各戸の専有面積は

別表第3に掲げるとおりとする。

- 2 前項の床面積の計算は、壁心計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう）によるものとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

- 2 団地建物所有者又は区分所有者は、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 住戸部分の団地建物所有者は、その専有部分をその本来の用途たる住宅としてのみ使用し、他の目的に使用してはならない。対価を徴収して第三者を宿泊・滞在させること（民泊等）は禁止する。

- 2 幼保一体型施設の団地建物所有者は、その専有部分をその本来の用途たる幼稚園及び保育園としてのみ使用し、他の目的に使用してはならない。

（土地及び共用部分等の用法）

第13条 団地建物所有者は、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。

- 2 団地建物所有者、その同居人、団地建物所有者の所有する専有部分の貸与を受けた者、および幼稚園若しくは保育園勤務者（以下、団地建物所有者等という）は、土地及び共用部分等において、別途運用細則にて規定する場所を除く外、喫煙してはならない。

（バルコニー等の専用使用权）

第14条 団地建物所有者は、別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス及びバックヤード（以下本条、第22条第1項及び別表第4において「バルコニー等」という）について同表に掲げるとおり、専用使用权を有する。

- 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 団地建物所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その団地建物

所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができる。

(駐車場の使用)

第 15 条 管理組合は、管理組合が管理する駐車場について、団地建物所有者又は団地建物所有者より専有部分の貸与を受けた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している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

3 団地建物所有者がその所有する専有部分を、他の団地建物所有者又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その団地建物所有者の駐車場使用契約は効力を失う。団地建物所有者より専有部分の貸与を受けた占有者がその専有部分から退去した場合も同様とする。

4 前項にかかわらず、譲渡又は貸与の相手方が同居人であるときは、同居人は、駐車場を使用することができる。ただし、同居人とは団地建物所有者と生計を共にしている者に限る。

(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……管理事務（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という）第 2 条第六号の「管理事務」をいう）を受託し、又は請け負った者

二 電気・水道・ガス等の共用施設……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。

(専有部分の修繕等)

第 17 条 団地建物所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第 38 条に定める理事長をいう。以下同じ）にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、団地建物所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

- 3 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会（第54条に定める理事会をいう。以下同じ）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、団地建物所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る棟の共用部分の工事を行うことができる。
- 5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、団地建物所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 6 第1項における申請に係る修繕等は、建築基準法、消防法、建築関連条例などの法令及び本規約を順守したものでなければならない。
- 7 第2項における申請書には、修繕等に係る物件の用途・使用目的・居住者数を記載しなければならない。

（使用細則等）

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則等を定めるものとする。

（専有部分の貸与）

第19条 団地建物所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、本規約及び使用細則等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、団地建物所有者は、その貸与に係る契約に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に本規約及び使用細則等に定める事項を遵守する旨の誓約書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

（団地建物所有者の責務）

第20条 団地建物所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

（専有部分の管理）

第21条 専有部分については、当該専有部分を所有する団地建物所有者が自己の責任と負担において管理する。

(土地及び共用部分等の管理)

第 2 2 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、専用使用権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の共用部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

(窓ガラス等の改良)

第 2 3 条 共用部分のうち各専有部分に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、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、当該工事を各団地建物所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第 2 4 条 前 3 条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の団地建物所有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 2 5 条 団地建物所有者は、共用部分等に関し、管理組合が火災保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。

- 2 理事長は、前項の契約に基づく保険金額の請求及び受領について、団地建物所有者を代理する。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第26条 団地建物所有者は、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。）を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 団地修繕積立金
- 三 棟別修繕積立金

2 管理費の額については、各団地建物所有者が所有する専有部分の所在する棟を高層棟（6階建以上）及び中層棟（5階建以下）に区分し、別表第5の金額とする。但し、32号棟の幼保一体型施設は14戸分とする。

3 団地修繕積立金の額については、各団地建物所有者が所有する専有部分数に応じて別表第5の金額とする。但し、32号棟の幼保一体型施設は14戸分とする。

4 棟別修繕積立金は、各団地建物所有者が所有する専有部分数に応じて別表第5の金額とする。但し32号棟の幼保一体型施設は14戸分とする。

(承継人に対する債権の行使)

第27条 管理組合が管理費等について有する債権は、団地建物所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても行使することができる。

(管理費)

第28条 管理費は、次の各号に掲げる通常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 共用施設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 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 十 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

十一 管理組合の運営に要する費用

十二 その他土地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(団地修繕積立金)

第 29 条 管理組合は、各団地建物所有者が納入する団地修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

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、附属施設及び団地共用部分の変更

四 長期修繕計画業務の調査・診断及び建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他土地、附属施設及び団地共用部分の管理に関し、団地建物所有者全体の利益のために特別に必要となる管理

2 前項にかかわらず、区分所有法第 70 条第 1 項の一括建替え決議(以下「一括建替え決議」という。)又は一括建替えに関する団地建物所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下本項において「円滑化法」という。)第 9 条のマンション建替組合(以下「建替組合」という。)の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、団地修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する団地修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、団地修繕積立金を取り崩すことができる。

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。

(棟別修繕積立金)

第 30 条 管理組合は、それぞれの棟の各区分所有者が納入する棟別修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた棟別修繕積立金は、それぞれの棟の、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 棟の共用部分の変更

- 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
- 五 その他棟の共用部分の管理に関し、その棟の区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
- 六 専有部分に関し、当該棟の区分所有者の5分の4以上の合意を得て行う修繕

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区分所有者全員の合意の後であっても、円滑化法第9条の建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、棟別修繕積立金から建物の取壊し時に建替え不参加者に帰属する棟別修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、棟別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、棟別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 管理費
- 二 団地修繕積立金
- 三 棟別修繕積立金

2 棟別修繕積立金は、棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

（使用料）

第32条 駐車場使用料その他の土地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、第28条に定める費用に充てるほか、団地修繕積立金及び棟別修繕積立金として積み立てる。

2 前項の定めにかかわらず、使用料の取り扱いについて、団地総会の決議をもって別の定めをすることができる。

第 6 章 管 理 組 合

第 1 節 組 合 員

(組合員の資格)

第 3 3 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 3 4 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 3 5 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 5 1 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
- 四 長期修繕計画業務の調査・診断及び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
- 五 土地、建物及び附属施設に関する設計図書の管理
- 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 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 九 土地及び共用部分等の変更及び運営
- 十 管理費等及び使用料の収納、保管、保全、運用、支払い等に関する業務
- 十一 官公署、町内会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務

- 十三 防災に関する業務
- 十四 広報及び連絡業務
- 十五 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
- 十六 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
- 十七 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 3 6 条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第 2 条第八号の「マンション管理業者」をいう）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

(専門的知識を有する者の活用)

第 3 7 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、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。

第 3 節 役 員

(役 員)

第 3 8 条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理 事 長 1 名
- 二 副 理 事 長 1 名
- 三 会 計 担 当 理 事 1 名
- 四 理 事 1 6 名以内

(理事長、副理事長及び会計担当理事を含む。以下同じ)

- 五 監 事 2 名以内

2 役員は、本団地に現に居住する、組合員、組合員の配偶者及び一親等の親族の中から団地総会で選任する。なお、理事は高層棟においては 1 名以上、中層棟においては近隣 2 棟で 1 名以上を置くものとする。

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、選任時において 7 5 歳未満であること。

(役員任期)

第 3 9 条 役員任期は、その就任後の会計年度に関する通常総会の終結時に満了するものとし、再任をさまたげない。ただし、連続して理事

となることができるのは、5期までとする。

- 2 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。
- 3 任期の途中において、理事に欠員が生じた場合には、団地総会による欠員理事の補充をせず、他の理事が職務を兼ねることができる
- 4 補欠の役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 役員が、前条第2項に掲げる者に該当しなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

(役員 of 誠実義務等)

- 第40条 役員は、法令、規約及び使用細則等並びに団地総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする
- 2 役員は、管理組合業務執行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
 - 3 役員がその任務に背き管理組合に損害を与えたときは、その役員は、管理組合に対し損害賠償の責を負う。
 - 4 役員は、団地総会の決議に基づき、役員としての活動に応ずる必要経費の支払いと、活動費を受けることができる。専門委員の場合は、別途定めることができる。
 - 5 役員は、団地総会の承認を得た場合を除き管理組合と契約することができない。

(理事長)

- 第41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、使用細則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、区分所有法に定める管理者とする。
 - 3 理事長は、管理者として、理事会の決議に基づき、その職務に関し、組合員のために訴訟その他の裁判手続をとることができる。
 - 4 理事長は前項により裁判手続をとったときは、遅滞なく各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46条第2項から第4項までの規定を準用する。
 - 5 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。

- 6 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。
- 7 理事長は2箇月に1回以上、職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。
- 8 管理組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は代表権を有しない。この場合においては、監事又は理事長以外の理事が管理組合を代表する。

(副理事長)

第4-2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。

(理事)

第4-3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、管理費等及び使用料その他管理組合が取扱うべき金銭の収納、保管、保全、運用、支出等の会計業務を行う。
- 3 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。

(監事)

第4-4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、臨時総会を招集することができる。
- 3 監事は理事会に出席し、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。ただし、監事は理事会の議決に加わることはできない。
- 4 監事は、理事又は管理組合の使用人と兼務することはできない。
- 5 監事は、いつでも、理事及び第4-1条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。
- 6 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又は法令、規約、使用細則等、団地総会の決議若しくは理事会の決議に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなければ

ばならない。

- 7 監事は、前項に規定する場合において、必要があると認めるときは、理事長に対し、理事会の招集を請求することができる。
- 8 前項の規定による請求があった日から7日以内に、その請求があった日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合は、その請求をした監事は、理事会を招集することができる。

第4節 団地総会

(団地総会)

第45条 管理組合の団地総会は、総組合員で組織する。

- 2 団地総会は、通常総会及び臨時総会とし、区分所有法に定める集会とする。
- 3 理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後80日以内に招集しなければならない。
- 4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。
- 5 団地総会の議長は、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。

(招集手続)

第46条 団地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ヶ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、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、専有部分が数人の共有に属するときは、第49条第3項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。
- 3 第1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。

- 4 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。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
- 5 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50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。
- 6 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。
- 7 会議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。
 - 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棟別修繕積立金として積み立てられている金額
- 8 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ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について組合員に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
- 9 第48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。
- 10 第1項（会議の目的が建替え承認決議又は一括建替え決議であるときを除く）にかかわらず、緊急を要する場合には、理事長は、理事会の承認を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

（組合員の団地総会招集権）

第47条 組合員が、組合員総数の5分の1以上及び第49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（会議の目的が建替え承認決議又は一括建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。

（出席資格及び占有者の意見陳述権）

第48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 団地建物所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、団地総会に出席して意見を述べることができる。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49条 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。ただし、32号棟の幼保一体型施設の組合員は、14個の議決権を有する。

2 住戸又は幼保一体型施設1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使についてはこれら共有者をあわせて一の組合員とみなす。

3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。

4 組合員は、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、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又は組合員が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を理事長に提出しなければならない。

（団地総会の会議及び議事）

第50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74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49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区分所有者の全員の合意がある場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権を行使したものとみなす。
 - 6 建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、建替え承認決議を会議の目的とする総会において、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者が、建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。
 - 7 一括建替え決議は、第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49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、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上及び議決権（第49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46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51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74条第一号の場合を除く）及び使用細則等の制定、変更又は廃止
- 五 長期修繕計画の作成又は変更
- 六 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74条第三号の場合を除く）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棟別修繕積立金の取崩し
- 七 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棟別修繕積立金の取崩し
- 八 団地修繕積立金及び棟別修繕積立金の保管及び運用方法
- 九 第22条第2項に定める管理の実施
- 十 区分所有法第69条第1項の場合の建替えの承認
- 十一 区分所有法第70条第1項の場合の一括建替え
- 十二 役員を選任及び解任並びに役員活動費の額及び支払方法
- 十三 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十四 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成・保管)

第 5 2 条 団地総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する 2 名の団地総会に出席した組合員がこれに署名押印しなければならない。

3 理事長は、議事録を保管し、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 5 3 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 規約により総会において決議すべきものとされた事項については、組合員全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により団地総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第 3 項及び第 4 項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 団地総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

第 5 節 理 事 会

(理 事 会)

第 5 4 条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会は、次に掲げる職務を行う。

- 一 規約若しくは使用細則等又は団地総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務執行の決定
- 二 理事（理事長等三役を含む）の職務執行の監督
- 三 理事長、副理事長及び会計担当理事の選任及び解任の決議

四 第57条各号に定める事項の審議及び決議

3 理事会の議長は、理事長が務める。

(招 集)

第55条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が3分の1以上の理事の同意を得て理事会の招集を請求した場合には、理事長は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46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、第5項から第9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。

4 理事長は、理事会を招集する場合には監事に通知しなければならない。

(理事会の会議及び議事)

第56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過半数で決する。

2 議事録については、第52条（第4項を除く）の規定を準用する。ただし、第52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。

(議決事項)

第57条 理事会は、本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、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約の変更（第74条第一号の場合を除く）及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の団地総会提出議案
- 五 第17条に定める承認又は不承認
- 六 第79条に定める勧告又は指示等
- 七 団地総会から付託された事項
- 八 重要な財産の購入及び処分等の団地総会への提案
- 九 多額の借財の団地総会への提案
- 十 委員会および重要な組織の設置、変更及び廃止の団地総会への提案
- 十一 土地及び共用部分等の変更の団地総会への提案

- 十二 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
- 十三 第62条第3項に定める決議
- 十四 第64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に対する決議
- 十五 災害等により団地総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等
- 十六 建て替え決議（是非を含む）の団地総会への提案
- 十七 本規約等の規定を実施するために運用細則を制定すること。ただし、本規約等に委任がある場合を除き、運用細則を設けることはできない。

（専門委員会）

第58条 理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又は検討した結果を理事会に具申する。

（棟世話人会）

第59条 理事会は、理事会の補助機関として、棟世話人会を置くことができる。

2 棟世話人会の運営及び責務等については「棟世話人会に関する細則」として別に定める。

第 7 章 会 計

（会計年度）

第60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61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62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 収支予算を変更しようとするときは、理事長は、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。
- 3 会計年度の初日から、その直後に到来する通常総会の日までの経常的支出について、理事長は、理事会の決議を経て前年度の収支予算を基準に暫定的に執行し、その直後に到来する通常総会で収支予算の承認を得る。

(会計報告)

第 6 3 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 6 4 条 管理組合は、第 2 6 条に定める管理費等及び第 3 2 条に定める使用料について、管理組合が定める方法により第 6 6 条に定める口座に受け入れることとし当月分は当月末日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

- 2 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 1 4 % (年 3 6 5 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、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。
- 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 2 8 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。

(管理費等の過不足)

第 6 5 条 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費、団地修繕積立金及び棟別修繕積立金に充てる

- 2 管理費等に不足を生じた場合には、管理組合は、団地総会の決議を経て、組合員に対して第 2 6 条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。

(預金口座の開設)

第 66 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 67 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 68 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 69 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 条に定める各団地建物所有者の団地共用部分の共有持分割合に応じて各団地建物所有者に、各棟に係る部分については、第 10 条に定める各区分所有者の棟の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に、帰属するものとする。

第 8 章 棟 総 会

(棟総会)

第 70 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、その棟の区分所有者全員で組織する。

2 棟総会は、その棟の区分所有者で当該棟の区分所有者総数の 5 分の 1 以上及び第 73 条第 1 項に定める議決権総数の 5 分の 1 以上に当たる区分所有者の同意を得た者が招集する。

3 棟総会の議長は、棟総会に出席した区分所有者（書面又は代理人によって議決権を行使する者を含む）の議決権の過半数をもって、当該棟の区分所有者の中から選任する。

(招集手続)

第 71 条 棟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（会議の目的が建替え決議であるときは 2 ヶ月前）までに、会議の日

- 時、場所、目的及び議案の要領を示して、当該棟の各区分所有者に通知を発しなければならない。
- 2 前項の通知は、専有部分が数人の共有に属するときは、第73条第3項の規定により定められた議決権を行使すべき者にすれば足りる。
 - 3 第1項の通知は、管理組合に区分所有者が届出をしたあて先に発するものとする。ただし、その届出のない区分所有者に対しては、対象物件内の専有部分の所在地あてに発するものとする。
 - 4 第1項の通知は、対象物件内に居住する区分所有者及び前項の届出のない区分所有者に対しては、その内容を所定の掲示場所に掲示することをもって、これに代えることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。
 - 5 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 建物につき棟別修繕積立金として積み立てられている金額
 - 6 建替え決議を目的とする棟総会を招集する場合、少なくとも会議を開く日の1ヶ月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
 - 7 第72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。
 - 8 第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く）にかかわらず、緊急を要する場合には、棟総会を招集する者は、その棟の区分所有者総数の5分の1以上及び第73条第1項（会議の目的が建替え決議であるときを除く）に定める議決権総数の5分の1以上に当たる当該棟の区分所有者の同意を得て、5日間を下回らない範囲において、第1項の期間を短縮することができる。

(出席資格)

第 7 2 条 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には、棟総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ棟総会を招集する者にその旨を通知しなければならない。

(議 決 権)

第 7 3 条 各区分所有者は、棟総会において、その所有する住戸 1 戸につき各 1 個の議決権を有する。ただし、3 2 号棟の幼保一体型施設の区分所有者は、1 4 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区分所有者とみなす。

3 前項により一の区分所有者とみなされる者は、議決権を行使する者 1 名を選任し、その者の氏名をあらかじめ棟総会開会までに棟総会を招集する者に届け出なければならない。

4 区分所有者は、書面又は代理人によって議決権を行使することができる。

5 区分所有者が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その区分所有者と同居する者若しくはその区分所有者の住戸を借り受けた者、同一の棟の他の区分所有者若しくはその区分所有者と同居する者又は区分所有者が法人の場合においては、その役員若しくは従業員でなければならない。

6 代理人は、代理権を証する書面（委任状）を棟総会を招集する者に提出しなければならない。

(議決事項)

第 7 4 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。なお、決議にあたって、当該決議が他の棟に特別の影響を及ぼすときは、当該他の棟と十分な調整を行わなければならない。

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 5 7 条第 2 項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、第 5 8 条第 1 項（使用禁止の請求）、第 5 9 条第 1 項（区分所有権の競売の請求）又は第 6 0 条第 1 項（占有者に対する引渡し請求）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棟別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75条 棟総会の議事は、その棟の区分所有者総数の過半数及び第73条第1項に定める議決権総数の過半数で決する。

2 次の各号に掲げる事項に関する棟総会の議事は、前項にかかわらず、議決権総数の半数以上を有する区分所有者が出席する会議において、出席区分所有者の議決権の過半数で決する。

一 区分所有法第57条第2項（共同の利益に反する行為の停止等の請求）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棟別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、その棟の区分所有者総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。

4 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席区分所有者とみなす。

5 前条第一号において、規約の制定、変更又は廃止がその棟の一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その区分所有者は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 区分所有法第58条第1項（使用禁止の請求）、第59条第1項（区分所有権の競売の請求）又は第60条第1項（占有者に対する引渡し請求）の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該区分所有者又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

7 棟総会においては、第71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76条 棟総会の議事については、議長は、議事録を作成しなければならない。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長及び議長の指名する2名の棟総会に出席した区分所有者がこれに署名押印しなければならない。

3 議長は、前項の手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、その棟の区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、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77条 規約により棟総会において決議をすべき場合において、その棟の区分所有者全員の承諾があるときは、書面による決議をすることができる。

2 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項については、その区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなす。

3 規約により棟総会において決議すべきものとされた事項についての書面による決議は、棟総会の決議と同一の効力を有する。

4 前条第3項から第5項の規定は、書面による決議に係る書面について準用する。

5 棟総会に関する規定は、書面による決議について準用する。

(義務違反者に対する措置)

第78条 区分所有者又は占有者が建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

第 9 章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

第 79 条 団地建物所有者等が、法令、本規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその団地建物所有者等に対し、その是正等のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 団地建物所有者は、その同居人、幼稚園もしくは保育園勤務者又はその所有する専有部分の貸与を受けた者が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

3 団地建物所有者等が、本規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は団地建物所有者等若しくは団地建物所有者等以外の第三者が土地及び共用部分等において不法行為を行ったときには、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。

6 理事長は、第 3 項の規定に基づき、団地建物所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、団地建物所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第 46 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

(暴力団、不良入居者の排除責任)

第 80 条 区分所有者等は、共同生活環境が侵害されるおそれがある者又は暴力団若しくはその構成員にその専有部分を譲渡又は貸与してはな

らないとともに自ら暴力団の構成員となり、又はその専有部分を暴力団事務所として使用し、若しくは次の各号に列記する行為をしてはならない。

- 一 対象物件への暴力団の組織、名称、活動等に関する看板、名札、写真、絵画、提灯、代紋、その他これに類する物件の掲示又は搬入。
 - 二 対象物件内に暴力団構成員、同準構成員等を居住させ、又はこれらの者を反復継続して出入りさせる行為。
 - 三 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、売春、ノミ行為、覚醒剤、拳銃、火薬類等に関する犯罪の実行、又は賃借人と関係ある者のこれらの犯罪の実行。
 - 四 対象物件内又は対象物件に近隣する場所において粗野又は乱暴な言動をして、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
 - 五 対象物件内又は対象物件に近接する場所において、悪臭等を放つ物件を存置又は堆積して、他の居住者等に迷惑、不安感、不快感等を与える行為。
- 2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与する場合、借受人が暴力団若しくはその構成員であることが判明したとき又は前項各号のいずれかに該当する行為をしたときは、何等催告を要せずに当該賃貸借契約は当然解除となり、借受人は対象物件を明け渡さなけれ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 区分所有者等は借受人が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該区分所有者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。
 - 4 区分所有者等が第1項又は第2項の規定に違反したときは、当該棟の棟総会の決議に基づき、当該区分所有者等に対してその専有部分の全面的使用禁止を請求することができる。
 - 5 前項の決議は、当該棟の区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。
 - 6 第4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。

7 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。

8 区分所有者等が第2項の解約権を行使しないときは、管理組合は、区分所有者等に代理して解約権を行使することができる。

9 区分所有者等は、前項による解約権の代理行使を管理組合に認める旨の書面を提出するとともに、契約の相手方に暴力団員ではないこと及び契約後において暴力団員にならないことを確約する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(個人情報取扱い)

第81条 管理組合が管理業務を遂行するため必要とする個人情報の取得、利用、提供および管理については、別途「個人情報取扱規定」に定め、適正に運用するものとする。

(合意管轄裁判所)

第82条 本規約に関する管理組合と組合員間の裁判手続については、対象物件所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

2 第74条第二号に関する訴訟についても、前項と同様とする

(区及び近隣住民との協定の遵守)

第83条 団地建物所有者等は、管理組合が品川区及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。

(細則)

第84条 団地総会、棟総会及び理事会の運営、会計処理、管理組合への届出事項等については、別に細則を定めることができる。

(規約外事項)

第85条 本規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 本規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、団地総会の決議により定める。

(規約原本等)

第86条 本規約1通と本規約承認の団地総会議事録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、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければな

らない。

- 3 規約が規約原本の内容から団地総会決議又は棟総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を決議した団地総会又は棟総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という）の閲覧をさせなければならない。
- 5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第 1 条 本規約は、平成18年5月28日から効力を発する。

（経過措置）

第 2 条 昭和59年4月1日に発効した旧規約は、本規約発効をもって失効する。ただし、旧規約の規定により生じた効力を妨げない。

（改正）

第 3 条 平成24年5月27日第28回管理組合総会において、第39条第1項が改正され、同日発効した。

第 4 条 平成26年5月 日第30回管理組合総会において、第17条第6項第7項が追加され同日発効した。また、同年10月4日定例理事会において、別表第2（規約第8条関係）共用部分の範囲を更正した。

第 5 条 平成28年5月29日第32回管理組合総会において、第81条が追加挿入され、同日発効した。

第 6 条 平成29年5月28日管理組合臨時総会において、第39条第1項が改正され、同日発効した。

第 7 条 平成 29 年 5 月 28 日第 33 回管理組合総会において、第 12 条第 1 項および第 38 条第 2 項が改正され、同日発効した。

第 8 条 平成 30 年（2018 年）5 月 27 日第 34 回管理組合総会において、第 75 条第 1 項が改正され、同日発効した。

第 9 条 令和元年（2019 年）5 月 26 日第 35 回管理組合総会において、以下の改正が行われ、同日発効した。

第 38 条第 3 項ただし書追加、第 41 条第 7 項第 8 項追加、第 43 条第 3 項追加、第 44 条第 3 項改正 同条第 5～8 項追加、第 45 条第 3 項改正、第 54 条第 1～2 項改正、第 56 条第 1 項改正、第 57 条第八～十六号追加

第 10 条 令和 3 年（2021 年）6 月 13 日第 37 回管理組合総会において、第 13 条第 2 項追加、第 57 条第十七号追加、第 80 条第 8～9 項追加、別表第 2 改正が行われ、同日発効した。

別表第1（規約第4条関係）

対 象 物 件 の 表 示

1. 物件名 潮路南第二ハイツ
2. 住居表示 東京都品川区八潮5丁目6番
3. 土地 所在地 東京都品川区八潮5丁目6番
面積 29,366.14㎡（8,883.22坪）
権利関係 団地建物所有者全員による共有
4. 建物
- ① 24号棟 構造等 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
種類 共同住宅1棟
建築面積 373.06㎡（112.85坪）
延床面積 4,665.72㎡（1,411.37坪）
専有部分 住戸55戸
- ② 25号棟 構造等 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
種類 共同住宅1棟
建築面積 373.06㎡（112.85坪）
延床面積 4,665.72㎡（1,411.37坪）
専有部分 住戸55戸
- ③ 26号棟 構造等 鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根5階建
種類 共同住宅1棟
建築面積 536.36㎡（162.25坪）
延床面積 2,250.55㎡（680.79坪）
専有部分 住戸26戸
- ④ 27号棟 構造等 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
種類 共同住宅1棟
建築面積 341.14㎡（103.19坪）
延床面積 4629.77㎡（1,400.50坪）
専有部分 住戸41戸
- ⑤ 28号棟 構造等 鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根5階建

	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	536.36㎡(162.25坪)
	延床面積	2,250.55㎡(680.79坪)
	専有部分	住戸26戸
⑥29号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根4階建
	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	536.36㎡(162.25坪)
	延床面積	2,077.96㎡(628.58坪)
	専有部分	住戸24戸
⑦30号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根5階建
	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	536.36㎡(162.25坪)
	延床面積	2,250.55㎡(680.79坪)
	専有部分	住戸26戸
⑧31号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根5階建
	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	358.17㎡(108.35坪)
	延床面積	1,734.55㎡(524.70坪)
	専有部分	住戸20戸
⑨32号棟	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	種 類	一部幼保一体型施設付共同住宅1棟
	建築面積	1,937.02㎡(585.95坪)
	延床面積	17,815.75㎡(5,389.24坪)
	専有部分	住戸141戸、幼保一体型施設1戸
⑩33号棟	構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	341.14㎡(103.19坪)
	延床面積	4629.77㎡(1,400.50坪)
	専有部分	住戸41戸
⑪34号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根4階建
	種 類	共同住宅1棟
	建築面積	536.36㎡(162.25坪)
	延床面積	2,077.96㎡(628.58坪)
	専有部分	住戸24戸

⑫ 35号棟	構造等	鉄筋コンクリート造スレート瓦屋根4階建
	種類	共同住宅1棟
	建築面積	358.17㎡(108.35坪)
	延床面積	1,387.64㎡(419.75坪)
	専有部分	住戸16戸
⑬ 36号棟	構造等	鉄筋コンクリート造4階建
	種類	共同住宅1棟
	建築面積	358.17㎡(108.35坪)
	延床面積	1,387.64㎡(419.75坪)
	専有部分	住戸16戸

5. 附属施設

- ① 受水槽、ポンプ室、発電機室及びこれらに附属する機械設備
- ② 自家用電気工作物
- ③ 本管から受水槽までの給水管
- ④ 共同水栓及び屋外給水配管設備
- ⑤ 汚水本管、雨水排水管及び排水溝並びに溜桝
- ⑥ 屋外ガス設備
- ⑦ 屋外電気設備
- ⑧ テレビ共同受信設備
- ⑨ 外灯、案内板、掲示板、遊戯施設、擁壁、柵、その他の屋外工作物
- ⑩ ごみ置場
- ⑪ A駐車場（鉄筋コンクリート造、地上3階、建築面積1,591.83㎡）
- ⑫ B・C駐車場（鉄筋コンクリート造、地上1階地下1階、建築面積1,280.50㎡）
- ⑬ 駐輪場
- ⑭ バックヤード
- ⑮ 共有地上の樹木、芝生、その他の植栽物

別表第 2（規約第 8 条関係）

共 用 部 分 の 範 囲

1 棟の共用部分

- 専有部分のある建物の躯体部分、屋根、外周壁、階段室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）等専有部分に属さない「建物の部分」
- エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、集合郵便受、避雷設備、消防設備、防火戸設備、配線配管（給水管については、受水槽から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び污水管については、配管継手及び立て管、熱供給配管については、サブステーション室から各高層棟消火栓出口までの部分）等専有部分に属さない「建物の附属物」

2 団地共用部分

- 管理事務所・集会所、サブステーション室、立体駐車場等「団地内の附属施設たる建物」

別表第3（規約第10条関係）

専有面積一覧表

① 24号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
83.91	102	1
75.78	101 103 201 202 203 204 301 302 303 304	54
	401 402 403 404 501 502 503 504 601 602	
	603 604 701 702 703 704 801 802 803 804	
	901 902 903 904 1001 1002 1003 1004 1101 1102	
	1103 1104 1201 1202 1203 1204 1301 1302 1303 1304	
	1401 1402 1403 1404	
住 戸 数 合 計		55

② 25号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
83.91	102	1
75.78	101 103 201 202 203 204 301 302 303 304	54
	401 402 403 404 501 502 503 504 601 602	
	603 604 701 702 703 704 801 802 803 804	
	901 902 903 904 1001 1002 1003 1004 1101 1102	
	1103 1104 1201 1202 1203 1204 1301 1302 1303 1304	
	1401 1402 1403 1404	
住 戸 数 合 計		55

③ 26号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
79.19	101 106 201 206 301 306 401 501	8
78.32	102 103 104 105 202 203 204 205 302 303	18
	304 305 402 403 404 502 503 504	
住 戸 数 合 計		26

④ 27号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
90.17	101 102 201 203 301 303 401 403 501 503	28
	601 603 701 703 801 803 901 903 1001 1003	
	1101 1103 1201 1203 1301 1303 1401 1403	

71.62	202 302 402 502 602 702 802 902 1002 1102 1202 1302 1402	13
住 戸 数 合 計		41

⑤ 28号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
79.19	101 106 201 206 301 306 401 501	8
78.32	102 103 104 105 202 203 204 205 302 303 304 305 402 403 404 502 503 504	18
住 戸 数 合 計		26

⑥ 29号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
79.19	101 106 201 206 301 306 401 406	8
78.32	102 103 104 105 202 203 204 205 302 303 304 305 402 403 404 405	16
住 戸 数 合 計		24

⑦ 30号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
79.19	101 106 201 206 301 306 401 501	8
78.32	102 103 104 105 202 203 204 205 302 303 304 305 402 403 404 502 503 504	18
住 戸 数 合 計		26

⑧ 31号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
79.19	101 104 201 204 301 304 401 404 501 504	10
78.32	102 103 202 203 302 303 402 403 502 503	10
住 戸 数 合 計		20

⑨ 32号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
	幼保一体型施設	1
99.34	206 306 406 506 606 706 806 906 1006 1106 1201 1301 1401	13
82.45	212 312 412 512 612 712 812 912 1012 1112 1207 1307 1407	13

8 1 . 4 6	208 209 210 211 308 309 310 311 408 409	52
	410 411 508 509 510 511 608 609 610 611	
	708 709 710 711 808 809 810 811 908 909	
	910 911 1008 1009 1010 1011 1108 1109 1110 1111	
	1203 1204 1205 1206 1303 1304 1305 1306 1403 1404	
	1405 1406	
8 1 . 2 5	207 307 407 507 607 707 807 907 1007 1107	13
	1202 1302 1402	
7 4 . 0 9	201 205 301 305 401 405 501 505 601 605	20
	701 705 801 805 901 905 1001 1005 1101 1105	
7 3 . 0 8	202 203 204 302 303 304 402 403 404 502	30
	503 504 602 603 604 702 703 704 802 803	
	804 902 903 904 1002 1003 1004 1102 1103 1104	
戸 数 合 計		142

⑩ 3 3 号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
9 0 . 1 7	101 102 201 203 301 303 401 403 501 503	28
	601 603 701 703 801 803 901 903 1001 1003	
	1101 1103 1201 1203 1301 1303 1401 1403	
7 1 . 6 2	202 302 402 502 602 702 802 902 1002 1102	13
	1202 1302 1402	
住 戸 数 合 計		41

⑪ 3 4 号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
7 9 . 1 9	101 106 201 206 301 306 401 406	8
7 8 . 3 2	102 103 104 105 202 203 204 205 302 303	16
	304 305 402 403 404 405	
住 戸 数 合 計		24

⑫ 3 5 号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号	戸数
7 9 . 1 9	101 104 201 204 301 304 401 404	8
7 8 . 3 2	102 103 202 203 302 303 402 403	8
住 戸 数 合 計		16

⑬ 36号棟

専有面積(m ²)	住 戸 番 号								戸数
79.19	101	104	201	204	301	304	401	404	8
78.32	102	103	202	203	302	303	402	403	8
住 戸 数 合 計									16

別表第4（規約第14条関係）

バルコニー等の専用使用权

専用使用部分 区分	バルコニー	玄関扉 窓 枠 窓 ガラス	バックヤード
1 位 置	各住戸に接する バルコニー	各専有部分に附 属する玄関扉、 窓枠、窓ガラス	32号棟北側
2 専 用 使用者	当該専有部分の 団地建物所有者 及び占有者	同 左	32号棟の幼保 一体型施設の団 地建物所有者及 び占有者
3 使用料	無 償	無 償	無 償

別表第5（規約第26条関係）

管理費等一覧表（1戸当り）

項 目		金 額（月額/円）			
		24・25号棟	27・33号棟	32号棟	中層棟
管理費	共通費	8,200	8,200	8,200	8,200
	特定費	4,400	3,400	2,400	-
団地修繕積立金		1,500	1,500	1,500	1,500
棟別修繕積立金		8,000	7,000	7,000	5,000
合 計		22,100	20,100	19,100	14,700