

清新北ハイツ住宅管理規約

最終改定

2023年5月21日：決議

2023年6月1日：施行

清新北ハイツ住宅管理組合

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（以下「区分所有法」という。）第65条に規定する「規約」とし、清新北ハイツ（以下「団地」という。）の管理また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 この規約において使用する用語の意義は以下のとおりとする。

- 一 号棟 団地内の1～12号棟の建物をいう。
- 二 専有部分 号棟の区分所有権の目的である建物部分をいう。
- 三 共用部分 団地内の建物または建物の部分若しくは附属施設（設備を含む）であって専有部分ではない部分をいう。
- 四 土地 団地の敷地をいう。
- 五 組合員 専有部分に区分所有権を有する者をいう。
- 六 棟組合員 号棟毎の組合員をいう。
- 七 占有者 賃借人等組合員以外の専有部分の占有者をいう。
- 八 専用使用権 土地及び共用部分の一部について、特定の組合員及び占有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 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の部分をいう。

(規約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、この規約及びこの規約に基づく協定細則・理事会内規（以下一括して「規約等」という。）並びに団地総会及びその号棟の総会の決議（以下一括して「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1に記載された土地、建物及び附属施設（以下一括して「対象物件」という。）とする。

(規約及び団地総会等の決議の効力)

第5条 規約等及び決議は、組合員からその専有部分を取得した者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北
ハイツ住宅管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

- 2 管理組合は、事務所を東京都江戸川区清新町一丁目4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。
- 4 管理組合は、号棟の組織として、各棟組合員をもって構成する1～12の号棟会を置く。
- 5 号棟会は連合組織として、号棟総会の決議及び理事会の承認を得て、建物の構造や戸数等が類似している複数の号棟をもって部会を構成することができる。

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（クリニック及び江戸川区の施設（健康ひろば）を含む。以下同じ）とする。

- 2 別表2-2～2-4記載の各対象部分を除く住戸の部分は専有部分とする。

(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2-1～2-4記載の各対象部分（土地を除く）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、土地及び別表2-1記載の土地を除く対象部分（以下「団地共用部分」という。）は組合員の共有とし、別表2-2～2-4記載の対象部分（以下「号棟共用部分」という。）はその号棟の棟組合員の共有とする。

（共有持分）

第10条 各組合員及び棟組合員の共有持分は、登記された専有床面積の比率により算定され、組合員については別表3の「土地・団地共有部分」の、棟組合員については別表3の「棟の共用部分」の各記載のとおりとする。

（分割請求及び単独処分の禁止）

第11条 組合員または棟組合員は、土地または共用部分の分割を請求することはない。

2 組合員または棟組合員は、専有部分と土地及び共用部分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。またクリニック及び区の施設（健康ひろば）についても、本来の用途以外に供してはならない。但し、号棟委員会と理事会の承認を得て、専有部分の一部を個人事務所、各種の個人的教室等の小規模の用途に使用することができるものとする。

（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 組合員は、共用部分の管理または使用に当って、組合員全体または棟組合員全体の共同利益（以下「共同利益」という）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または組合員の専用使用部分を使用する者に、共同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 棟組合員は、別表2-2～2-4の専用使用欄の○印を付した部分について、専用使用权を有する。

2 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専用使用部分を使用することができる。

（駐車場の使用）

第15条 管理組合は、その管理に係る駐車場について、組合員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、「駐車場運営細則」の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 組合員がその所有する専有部分を、他の組合員または第三者に譲渡または貸与しときは、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また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、ポンプ室その他対象物件の管理の執行上必要な施設管理事務を受託し、または請け負った者

二 電気室 東京電力株式会社

- 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（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。
- 4 号棟共用部分については、管理組合は、号棟委員会の決議を経て、理事会の承認のもとに、一部を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 組合員は、その専有部分または専用使用部分について、修繕、模様替えまた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、理事会にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。但し、理事会が建築協定に定めるオプション工事と認定した範囲の工事はこの限りではない。

- 2 前項の申請に必要な書類、承認または不承認の手続等の詳細は、別に定める「建築協定」によるものとする。

3 （ 削 除 ）

- 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、専有部分また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 理事長また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、修繕等の箇所に立入り、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。
- 7 第1項の承認を受けた承認を受けた工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した組合員の責任と負担により必要な措置をとらなければならない。
- 8 第1項により理事会において決議をする場合において、理事長は書面と電磁的方法の併用による決議を実施することができる。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に定める「共同生活の秩序維持に関する協定」に従うものとする。

- 2 管理組合は、共同生活の円滑な運営を図るため、共用部分の管理及び使用に当って、組合員及びその専有部分に居住する者またはその組合員が専用使用権を有する専用使用部分を使用する者が守るべき事項について、別に協定を定めるものとする。

(専有部分の貸与及び譲渡)

第19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、契約の相手方に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。
- 3 組合員はその専有部分を暴力団等の反社会的勢力（範囲は別紙1に定める。以下、この規約において同じ）またはその構成員等に譲渡または貸与してはならない。
- 4 組合員はその専有部分を譲渡または貸与（更新も含む）するときは、その契約書に管理組合が別に定める事項を契約解除事由として明記しなければならない。
- 5 組合員は、住戸1戸について複数の者への貸与、または一部を貸与してはならない。
- 6 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

第5章 管 理

第1節 総則

(組合員の責務)

第20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21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、バルコニー等専用使用部分の管理のうち、通常の使用に伴うもの及び地震等天災により破損したガラスの補修については、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有部分と構造上一体となった部分の管理を棟の共有部分の管理と一体として行なう必要があるときは、管理組合がこれを行なうことができる。

(窓ガラス等の改良)

第22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 前項の規定にかかわらず、管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合や、防犯、防音または断熱等の住宅性能向上等に資する場合には、当該工事を専有使用権を有する組合員の責任と負担において実施することを認める。この場合の許可基準については別に細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第23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24条 組合員は、共用部分に関し、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、共用部分等に関し、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25条 組合員は、土地及び共用部分の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下一括して「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 団地管理費
- 二 号棟管理費
- 三 団地修繕積立金
- 四 号棟修繕積立金

- 2 団地管理費及び号棟管理費は組合員が所有する住戸の数で按分負担するものとする。
なお、区施設（健康ひろば）については、2戸相当分を負担するものとする。
- 3 前項の規定に関わらず、団地に居住しない組合員については協力金として団地管理費を増額できるものとする。その内容は別に細則で定める。
- 4 団地修繕積立金及び号棟修繕積立金は、組合員が所有する住戸の専有床面積（登記簿面積）比に応じて按分負担するものとする。但し、100円未満の金額は四捨五入するものとする。
- 5 号棟管理費及び号棟修繕積立金の額は、号棟独自に決定することができる。但し、団地全体の調整を図るために理事会の承認を要するものとするが、予算案などに関し号棟総会で決議された意思表示は尊重されなければならない。

6 (削 除)

(継承人に対する債権の行使)

第26条 管理組合が管理費等について有する債権は、組合員から専有部分を取得した者に対しても行うことができる。

(管理費)

第27条 団地管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 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要する費用
- 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要する費用

十一 管理組合の運営に要する費用（役員人件費等）

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

2 号棟管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

一 号棟共用設備の保守維持費及び運転費

二 号棟共用部分に係る火災保険料その他の損害保険料

三 経常的な補修費

四 清掃費

五 居住者間のコミュニティ形成に要する費用

六 号棟委員会の運営に関する費用

（団地修繕積立金）

第28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 土地及び団地共用部分の変更

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 その他土地及び団地共用部分の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理

六 団地管理棟等の大規模模様替え費用

2 管理組合は、前項各号の経費に充てるために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。

（棟修繕積立金）

第29条 管理組合は、それぞれの棟組合員が納入する号棟修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた号棟修繕積立金は、それぞれの号棟共用部分の、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

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 号棟共用部分の変更

四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査

五 その他号棟共用部分の管理に関し、その棟組合員の利益のために特別に必要な管理

六 棟の大規模模様替え関連費用

- 2 管理組合は、前項各号の経費に充てるために借入れをしたときは、号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30条 管理組合は、会計処理細則に則り、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 号棟管理費
- 三 団地修繕積立金
- 四 号棟修繕積立金

- 2 号棟管理費及び号棟修繕積立金は、号棟ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。
- 3 支出は、号棟別に区分して行う。
- 4 複数の号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3の住戸専有面積による比例配分とする。

(使用料)

第31条 駐車場使用料は、駐車場の管理に要する費用に充てるほか、組合員の土地の共有持分に応じて、号棟ごとに号棟修繕積立金として組み入れる。

- 2 駐車場使用料以外の土地及び団地共用部分に係る使用料は、団地修繕積立金に組み入れる。
- 3 号棟共用部分に係る使用料は、その号棟の修繕積立金に組み入れる。

第6章 管理組合

第1節 組合員

(組合員の資格)

第32条 組合員の資格は、住戸の区分所有者となったときに取得し、住戸の区分所有者でなくなったときに喪失する。

(届出義務)

第33条 組合員の資格を新たに取得しまたは喪失した者は、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34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（以下本条及び第59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（リサイクル関係を含む）
- 二 組合管理部分の修繕
- 三 長期修繕計画の作成また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となる事項の調査に関する業務
- 五 住宅公団（現独立行政法人都市再生機構）から引き継いだ設計図書等の管理
- 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 管理費等及び駐車場・トランクルーム等の使用料の収納、保管、運用及び支出その他管理組合の会計に関する業務
- 十一 官公署、自治会等との渉外業務
- 十二 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十三 防災、災害時支援に関する業務
- 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 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
- 十七 号棟会相互間の連絡調整
- 十八 号棟会から付託された事項

(業務の委託等)

第35条 管理組合は、前条に定める業務の全部または一部を、マンション管理業者等第三者に委託または請け負わせて執行することができる。但し、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。

- 2 管理組合は、前条に定める業務のうち前項の委託や契約以外である内容の一部を、団地住民が結成する団体（以下、「協力団体」という。）へ依頼し、そのための費用支出や便宜供与することができる。協力団体の認定や依頼する内容、費用支出や便宜供与の範囲については、別に細則等を設ける。
- 3 管理組合は、前各項に定める業務の実施にあたり、協力団体及びマンション管理業者、並びに管理組合業務の一部を請負う業者等第三者に対し、組合員及び居住者の個人情報保護に努めさせなければならない。

（専門的知識を有する者の活用）

第36条 管理組合は、マンション管理士その他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（弁護士、税理士等）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

（役員の定数）

第37条 管理組合に次の役員を置く。

- 一 理事長 1名
- 二 副理事長 4名（うち1名は会計担当とする）
（以下理事長、副理事長を「正副理事長」という）
- 三 理事 正副理事長を含め21名（うち12名は号棟長を兼ねる）
- 四 監事 2名

2 号棟別の理事の定数は以下のとおりとする。

1号棟2名、2号棟3名、3号棟1名、4号棟1名、5号棟3名、6号棟2名、7号棟3名、
8号棟1名、9号棟1名、10号棟1名、11号棟1名、12号棟2名

3 理事会は管理組合の活動の繁閑若しくは緊急度（災害等）等に応じて、役員定数の増減をすることができる。

（役員の資格）

第37条の2 前条の役員となるものは、次の各号のひとつに該当していなければならない。

- 一 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）
- 二 組合員の配偶者で、現に居住している者
- 三 組合員の一親等親族で、成年者であり現に居住している者

- 2 理事及び監事が前項の要件を満たさなくなった場合には、その理事または監事はその地位を失う。

(理事等の兼務禁止)

第38条 同一人が理事と監事を兼ねることはできない。

(理事の選任)

第39条 各号棟委員会において号棟委員の互選により理事の候補者を選出する。

- 2 前項により選出された候補者を団地総会で選任する。
- 3 欠員の理事を補充する必要がある場合には、当該理事を候補者として選出した号棟委員は号棟委員の互選により補充の理事を選任しなければならない。
- 4 第37条第1項及び第2項の定数を超えて理事を増員する場合には、理事長が指名した号棟委員会は号棟委員の互選により新たに理事を選任しなければならない。
- 5 団地総会後に補充された理事の候補者は、理事会で理事に選任する。選任された理事の氏名等は広報誌「清新北だより」等で公表する。

(監事の選任)

第39条の2 監事の候補者は理事会が選任する。

- 2 前項により選出された候補者を団地総会で選任する。
- 3 欠員の監事を補充する必要がある場合には、理事会において補充の監事を選任しなければならない。
- 4 第37条第1項の定数を超えて監事を増員する場合には、理事会にて選任しなければならない。
- 5 団地総会後に補充された監事の候補者は、理事会で監事に選任する。選任された監事の氏名等は広報誌「清新北だより」等で公表する。

(正副理事長の選任)

第40条 正副理事長は理事の互選により選任する。

- 2 理事の互選により理事長を選任することができない場合には、理事会の決議により、管理組合の副理事長若しくは理事長経験者、またはマンション管理士等の有資格者等の理事以外の者から理事長を選任することができるものとする。

(正副理事長及び監事の資格)

第41条 正副理事長及び監事は、管理組合の理事又は監事経験者でかつ原則として団地に5年以上居住している者でなければならない。但し、この条件で候補者を満たすことが

出来ない場合は、役員候補者の4分の3以上の同意を得ればその限りではないが、監事については、下記第2項の条件を満たさなければならない。

- 2 監事のうち少なくとも1名は理事長、副理事長、会計担当理事または監事の経験者でなければならない。

(役員の任期)

第42条 役員の任期は原則2年とする。但し、再任を妨げないが、理事長及び会計担当以外の副理事長についてはそれぞれの役員就任後その役員について8年までとし、会計担当副理事長については4年までとする。

- 2 任期の途中で就任した役員の任期は、前任者の残任期間とする。但し、残任期間が1年未満の場合は1年を加える。
- 3 任期の満了また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。職務の引継ぎについては文書等により遺漏のないように務めるものとする。

4 (削 除)

(役員の誠実義務等)

第43条 役員は、規約等並びに団地総会・号棟総会及び理事会・号棟委員会の各決議に従い、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、職務の遂行上知り得た個人情報等を漏らしてはならない。

(役員の報酬)

第44条 役員は、別に定めるところにより、役員としての活動に応ずる必要経費の支払と報酬を受けることができる。

(役員の損害賠償責任)

第45条 第43条の任務に背いて管理組合に損害を与えた役員は、管理組合に対して、連帯してその損害を賠償する責任を負う。

(役員の自己契約)

第46条 役員は、理事会の承認を得た場合に限り、管理組合と契約することができる。但し、区分所有者として行うものは承認を要しない。

(理事の職務)

第47条 理事は、理事長から委任された職務を分担する。

- 2 理事長は、理事会において出席理事の4分の3以上の同意を得たうえ不適任と認める理事の職務の一部または全部を停止させることができる。
- 3 理事長に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、理事会において出席理事の4分の3以上の同意を得たうえで、理事会は理事長の職務の一部または全部を停止させ、副理事長或いは理事にその職務の執行を委託することができる。

(情報の公開)

第48条 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、組合員の請求があれば閲覧させるものとする。但し、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。

(理事長)

第49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 規約等または団地総会、号棟総会若しくは理事会の各決議により、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、管理組合の職員を採用し、または解雇すること。
- 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、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する報告と当会計年度の業務執行計画を発表しなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、他の理事に、その職務の一部を委任することができる。
- 5 理事長は、円滑に管理組合の業務全般が引き継がれるように、次期三役・監事候補者を育成し、その選任を副理事長と諮って進めるものとする。

(副理事長)

第50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 副理事長は、理事会で定めるところに従い、管理組合の業務を執行する理事の調整を行う。

(理事)

第51条 理事は、理事会を構成し、議事の提案、審議、決議を行う。理事会の定めるところに

従い、管理組合の業務の執行を担当する。

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52条 監事は、管理組合の業務の執行、財産の状況及び管理委託業者の業務の執行を監査し、その結果を団地総会及び号棟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並びに管理委託業者の業務の執行について不正または著しい規約の逸脱があると認めるときは、理事会若しくは臨時総会または当該号棟の号棟総会を招集することができる。

3 監事は、理事会及び号棟委員会に出席して、規約遵守の観点から組合活動に意見を述べることができる。但し、発言は議長の指示に従うものとする。

4 第54条第6項、第56条、第79条第3項から第5項及び第8項、第81条、第82条及び第83条第5項から第7項の規定に係る適格性判定は監事が行う。但し、監事の結論が得られない場合は、理事会が協議し裁定を行う。

(防火管理者)

第53条 防火管理者は、理事の中から1名を選任する。

第4節 団地総会

(団地総会)

第54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する。

3 理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2箇月以内に招集しなければならない。

4 理事長は、必要と認める場合には、理事会の決議を経て、いつでも臨時総会を招集することができる。

5 団地総会の議長は、理事長が務める。

6 組合員が団地総会において代理人を申請する場合は、その代理人は組合員の第二親等の以内の親族である必要がある。ただし、その代理人となる親族の当団地の居住の有無は問わないものとする。なお、代理人が反社会的勢力である場合はいかなる場合もこれを代理人とすることはできない。この判定は規約第52条第4項により監事が行う。

(招集手続)

第55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。

但し、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及び北ハイツホームページに掲示することをもって、これに代えることができる。

4 第1項の通知をする場合において、会議の目的が第59条第2項第一号、第二号、第三号に掲げる事項の決議のときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

5 第56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、所定の掲示場所及び北ハイツホームページに掲示しなければならない。

6 第1項にかかわらず、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56条 組合員が30人以上の組合員または3名以上の号棟長の同意を得て、会議の目的を示して団地総会の招集を請求した場合には、理事長は、2週間以内にその請求があった日から4週間以内の日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。この場合の判定は規約第52条第4項に基づき監事が行う。

3 前2項により招集された臨時総会においては、第54条第5項にかかわらず、議長は、団地総会に出席した組合員（書面、電磁的方法また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。

4 前項の電磁的方法は次に掲げる方法によるものとし、別に定める場合を除き以下同様とする。

一 送信者の使用に係わる電子計算機と受信者の使用に係わる電子計算機（或いは携帯電話等を含む）とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係わる電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの。

二 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したもの（以下「電磁的記録」という。）を交付する方法。

(出席資格)

第57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58条 各組合員の団地総会における議決権の割合は、住戸1戸に1議決権とする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これら共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の組合員とみなされる者は、議決権を行使する者1名を選任し、その者の氏名をあらかじめ団地総会開会までに理事長に届け出なければならない。
- 4 組合員は、書面、電磁的方法または代理人によって議決権を行使することができる。
- 5 組合員または代理人は、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。
- 6 団地総会議長及び理事等を代理人に指名することはできない。
- 7 理事長は、議決権行使の方法について、団地総会出席者の挙手及び書面による方法と書面と電磁的方法との併用方法、のどちらかを理事会役員の全員の承認を受けて選択できるものとする。

(団地総会の会議及び議事)

第59条 団地総会の議事は、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、協定、の制定、変更または廃止（第84条第1項第一号の場合を除く。）
 - 二 土地及び共用部分の変更（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。）
 - 三 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
- 3 前項第一号において、規約の制定、変更または廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼす恐れがあるときは、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。
- 4 第2項第二号において、土地及び共用部分の変更が、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。

- 5 団地総会においては、第55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60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 管理組合の収支決算及び事業報告
- 二 管理組合の収支予算及び事業計画
- 三 管理組合の管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 規約及び使用細則等の制定、変更または廃止
- 五 長期修繕計画の作成または変更
- 六 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕、土地、付属施設及び団地共用部分の変更の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び団地修繕積立金または号棟修繕積立金の取崩し。但し理事会の助言と承認により号棟管理費及び号棟修繕積立金について、年度途中に予算変更する場合で、他の号棟や団地会計若しくは駐車場会計に金額変更を及ぼさない場合は、当該号棟の決議により実施することができる。
- 七 団地修繕積立金及び号棟修繕積立金の保管及び運用方法
- 八 管理棟・給水棟・電気室等の建替えまたは大規模な模様替え
- 九 役員活動費の額及び支払方法
- 十 組合管理部分に関する管理委託契約の締結
- 十一 その他管理組合の業務に関する重要事項

(議事録の作成、保管等)

第61条 団地総会の議事については、議長は、書面または電磁的記録により、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、または記録しなければならない。
- 3 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときには、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した役員以外の組合員がこれに署名押印しなければならない。
- 4 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の団地総会に出席した、役員以外の組合員が電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項の「電子署名」をいう。以下同じ。）をしなければならない。
- 5 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該

電磁的記録に記録された情報の内容を紙面または出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。)をさせなければならない。この場合において、組合員については、北ハイツホームページ上にて、ID・パスワード等により閲覧できるものとする。組合員以外については、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、規約第6条第2項の事務所において、議事録と電磁的記録媒体を保管する。

(書面と電磁的方法の併用)

第62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場合は、理事長は書面と電磁的方法の併用による決議を実施することができる。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 第56条第4項各号に定める電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

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は、組合員全員の書面と電磁的方法の併用による合意があったときは、書面と電磁的方法の併用による決議があったものとみなす。

4 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と電磁的方法の併用による決議は、団地総会の決議と同一の効力を有する。

5 前条第3項及び第4項の規定は、書面と電磁的方法の併用による決議に係る書面並びに第1項及び第3項の電磁的方法が行われた場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

6 団地総会に関する規定は、書面と電磁的方法の併用による決議について準用する。

第5節 理事会

(理事会)

第63条 理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。理事長が不在の場合は副理事長が代行する。

3 理事会の議決は予算及び規約等を遵守するものでなければならない。

(招集)

第64条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事が5分の1以上の理事または3名以上の号棟長の同意を得て理事会の招集を請求した場合、理事長は速やかに臨時理事会を招集しなければならない。

3 理事会の運営は以下の通りとする。

- 一 毎月一回定期的に定例理事会を開催する。
- 二 定例理事会に理事は全員出席する。
- 三 会議開催の目的・日時・場所については、少なくとも1週間前に理事等に書面または電磁的方法で通知し、北ハイツホームページに通知内容を掲示する。
- 四 定例理事会は組合員に公開し、傍聴を希望する組合員はあらかじめ管理組合に届けるものとする。但し、傍聴人は会議の質疑に参加できず、また当日の資料の回覧及び配布等については、人数及び審議内容により制限される場合があることをあらかじめ了承するものとする。

(理事会の会議及び議事)

第65条 理事会の会議は、理事の3分の2以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数によって決する。

- 2 議長は議事の運営について議長の指示に従わない出席者に対して、出席理事の4分の3以上の同意を得て、退場を命ずることができ、その場合には該当者は直ちに退場をしなければならない。

(議事録の作成、保管等)

第66条 議事の経過は電磁的媒体に記録し、議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、または記録しなければならない。

- 2 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときには、議長及び議長の指名する2名の理事会に出席した理事がこれに署名押印しなければならない。
- 3 第1項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び議長の指名する2名の理事会に出席した理事が電子署名をしなければならない。
- 4 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の書面または電磁的方法による請求があったときは、議事録の閲覧（議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面または出力装置の映像面に表示する方法により表示したものの当該議事録の保管場所における閲覧をいう。）をさせなければならない。組合員については、北ハイツホームページ上にて、ID・パスワード等により閲覧できるものとする。組合員以外については、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。
- 5 理事長は、規約第6条第2項の事務所において、議事録と電磁的記録媒体を保管する。

(議決事項)

第67条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
 - 二 規約及び使用細則等の制定、変更または廃止に関する案
 - 三 長期修繕計画の作成または変更に関する案
 - 四 その他の団地総会・号棟総会提出議案
 - 五 第89条に定める勧告または指示等
 - 六 団地総会・号棟委員会から付託された事項
 - 七 予算執行に係わる事項
 - 八 管理委託業者の選任と解任に係わる事項
 - 九 規則及び理事会内規の制定
 - 十 災害等により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
- 2 第60条の規定にかかわらず、理事会は前項第十号の決議をした場合においては、当該決議に係わる応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金取崩しについて決議することができるものとする。
- 3 号棟委員会での議決事項のうち、団地総会の第60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係る内容は理事会での議決を必要とするものとする。

(常任理事会)

第67条の2 理事長は、理事会議案の調整のため関係する理事、監事及び理事会顧問による打合せを開催することができる。開催時期及び出席者は理事長が指定する。

(専門委員会の設置)

第68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、特定の課題を調査または検討させることができる。

- 2 専門委員会は、調査または検討した結果を理事会に具申する。
- 3 理事会は、管理組合の活動の連続性を保持するために、理事経験者の中から顧問を置くことができる。

(プロジェクトチームの設置)

第68条の2 理事会はその責任と権限の範囲内において、特定の課題を調査、検討するためプロジェクトチームを設置することができる。

- 2 プロジェクトチームは、調査、検討した内容を理事会に報告する。

第7章 会 計

(会計年度)

第69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70条 管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第31条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条及び第31条に定めるところにより諸費用に充当する。その会計処理は、会計処理細則及び資金管理要項に従って行うものとする。

(収支予算の作成及び変更)

第71条 理事長は、毎会計年度の団地及び号棟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。但し理事会の助言と承認により号棟管理費及び号棟修繕積立金について、年度途中に予算変更する場合は、当該号棟の号棟総会の決議により実施することができる。
- 3 理事長は、第69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なうことができる。
 - 一 第27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 総会の承認を得て実施している長期の施工期間を要する工事に係る経費であって、第1項の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるもの。
- 4 理事長は、前項に定める支出を行なったときは、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72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。

- 2 事務用消耗品を除いて、予算の執行内容について通常総会で年度報告をしなければならない。

(管理費等の徴収)

第73条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第31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75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。

但し、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14.6%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27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、組合員の資格を失った場合において、その返還請求または分割請求をすることができない。
- 6 その他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74条 収支決算の結果、団地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団地管理費に繰越し充当する。

- 2 号棟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号棟管理費に繰越し充当するが、恒常的に余剰が増える場合は号棟管理費の収支を見直し、号棟管理費徴収の減額を理事会の助言と承認を得て、号棟独自で決定することができるものとする。
- 3 前項にかかわらず、号棟内戸建て面積が同一である1、2、6、9、12号棟については、理事会の助言と承認を得て、号棟管理費の余剰金を号棟修繕積立金に振り替えることができるものとする。
- 4 前2項にかかわらず、号棟内戸建て面積が同一でない3、4、5、7、8、10、11号棟については、負担割合の違いを調整し衡平をはかった場合は、理事会の助言と承認を得て、号棟管理費の余剰金を号棟修繕積立金に振り替えることができるものとする。
- 5 管理費等は常に不足を生じないよう管理する。万一収支決算の結果、不足を生じた場合には、他の管理費等から一時的に振り替え、恒常的に不足額が増える場合は、組合員（号棟管理費または号棟修繕積立金の不足の場合には当該号棟の棟組合員）に対して第25条第2項及び第3項に定める管理費等の負担割合に応じて、その都度必要な金額の増額負担を求めることができる。

(預金口座の開設)

第75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。

但し、銀行カードは作成しないものとする。オンライン取引については、管理費などの口座振替だけに限定するものとし、口座開設の利用条件は会計処理細則に従うものとする。

(借入れ)

第76条 管理組合は、第28条第1項または第29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、保管及び預金通帳と銀行印の分別管理)

第77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、これら(組合員名簿を除く)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。

2 預金通帳と銀行印はそれぞれ管理委託業者と理事長が分別して管理を行い、理事長が通帳と印鑑を一元的に管理してはならない。

第8章 号棟会、号棟総会及び号棟委員会

第1節 号棟会

(号棟会)

第78条 棟組合員は、号棟毎にその棟組合員の全員をもって号棟会を構成する。

2 号棟会には号棟委員を置く。号棟委員は、号棟長、副号棟長及び号棟選出の理事等と協力して号棟会の運営に当たる。

3 号棟委員は、同一の階段またはホールフロアーを日常的に利用する棟組合員のグループ毎に選任する。

4 号棟委員会において、号棟委員の中から互選により号棟長1名と副号棟長1名以上を選任する。

5 号棟長は棟組合員の代表として管理組合の理事等になるとともに、適宜、号棟委員会を開催して、理事会での議事及び執行状態を号棟会に報告する。

6 号棟長と副号棟長を含む号棟委員の定数の目安は以下の通りとする。

1号棟8名、2号棟15名、3号棟2名、4号棟2名、5号棟22名、6号棟7名、7号棟22名、8号棟3名、9号棟4名、10号棟2名、11号棟3名、12号棟10名

7 前項の定数は各号棟会において必要に応じて変更することができる。

第2節 号棟総会

(号棟総会)

第79条 号棟会は、必要に応じて号棟総会を開催する。

2 号棟総会は、号棟長が招集する。

3 棟組合員が、当該棟組合員総数の5分の1以上または10人以上に当たる棟組合員の同意を得て、会議の目的を示して号棟総会の招集を請求した場合には、号棟長は、2週間以内にその請求のあった日から4週間以内の日を会日とする号棟総会の招集の通知を発しなければならない。

4 号棟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、号棟総会を招集することができる。

5 号棟総会の議長は号棟長が務める。但し、前第4項の場合は、号棟総会に出席した棟組合員の過半数の決議をもって、当該号棟組合員の中から議長を選任することができる。

6 第6条5項により、部会を結成した場合には、部会総会とすることができる。但し、議決は号棟毎に行う。

7 複数の号棟会において、同じ内容の議案により号棟総会を開催する場合には、合同して号棟総会を開催できる。この場合においては提案説明及び質疑応答を合同して行うことができる、但し、議決は号棟毎に行う。

8 組合員が号棟総会において代理人を申請する場合は、その代理人は組合員の第二親等の以内の親族である必要がある。ただし、その代理人となる親族の当団地の居住の有無は問わないものとする。なお、代理人が反社会的勢力である場合はいかなる場合もこれを代理人とすることはできない。

9 第3項から第5項、及び第8項の判定は規約第52条第4項に基づき監事が行う。

第80条 (削 除)

(招集手続)

第81条 号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、当該棟組合員に回覧板・文書配布及びメールなどで通知を発しなければならない。

2 前項の通知は、管理組合に組合員が届出をしたあて先に発するものとする。但し、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、その内容を号棟の掲示場所及び北ハイツホームページ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82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。
- 5 第1項にかかわらず、緊急を要する場合には、号棟総会を招集する者は、その棟組合員総数の5分の1以上または10人以上に当たる当該棟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項の期間を短縮することができる。
- 6 この条に基づく取扱いについて、当該号棟組合員から申出があつた場合についての判定は、第52条第4項に基づき監事が行う。

(出席資格)

第82条 棟組合員の承諾を得てその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、号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、号棟総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ号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。この場合の適格性判定は規約第52条第4項に基づき監事が行う。

(議決権)

第83条 各棟組合員の号棟総会における議決権の割合は、住戸1戸に1議決権とする。

- 2 住戸1戸が数人の共有に属する場合、その議決権行使については、これらの共有者をあわせて一の組合員とみなす。
- 3 前項により一の棟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号棟総会開会までに号棟総会を招集する者に届け出なければならない。
- 4 棟組合員は、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。
- 5 棟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、その棟組合員と同居する者若しくはその棟組合員の住戸を借り受けた者、または同一の棟の他の棟組合員若しくはその棟組合員と同居する者でなければならない。
- 6 代理人は、代理権を証する書面を号棟総会を招集する者に提出しなければならない。
- 7 号棟長は、議決権行使の方法について、号棟総会出席者の挙手及び書面による方法と書面と電磁的方法との併用方法、のどちらかを号棟委員会の承認を受けて選択できるものとする。
- 8 第5項から第7項までの適格性判定は規約第52条第4項に基づき監事が行う。

(議決事項)

第84条 次の各号に掲げる事項(以下必要的決議事項という。)については、号棟総会の決議を経なければならない。この場合の号棟総会は区分所有法第3条の集会とする。

- 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、変更または廃止
- 二 共同の利益に反する行為に各種の措置を定めた区分所有法第57条第2項(行為の停止等の請求)、第58条第1項(専有部分の使用禁止の請求)、第59条第1項(区分所有権等の競売の請求)または第60条第1項(占有者に対する専有部分の引渡請求等)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 号棟管理費と号棟修繕積立金の間で行う振り替え
- 五 他の号棟や団地会計若しくは駐車場会計に金額変更を及ぼさない場合の理事会の助言と承認による、年度途中の号棟予算の変更

2 次の各号に掲げる事項を号棟総会の決議事項とすることができる。

- 一 号棟に関わる収支決算及び事業報告の承認
- 二 号棟に関わる収支予算及び事業計画の承認
- 三 号棟に関わる管理費等及び号棟共用部分使用料の額並びに賦課徴収方法
- 四 号棟に関わる長期修繕計画の作成または変更の承認
- 五 号棟共用部分の利用に関すること
- 六 号棟委員会で選出した理事等の承認
- 七 号棟に関わる共同生活の秩序維持に関する号棟独自の運用
- 八 建築協定に関しての号棟に関わる独自の運用
- 九 理事会の助言と承認により実施する他の号棟並びに団地に影響を及ぼさない号棟の修繕の実施および号棟修善積立金の取り崩し

(号棟総会の会議及び議事)

第85条 号棟総会の議事は、その棟組合員の総議決数の過半数で決する。但し、前条第1項第一号及び同項第二号中の区分所有法第57条第2項の訴えを除く訴えの提起については、その棟組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

2 前条第1項第一号において、規約の制定、変更または廃止がその棟の一部の棟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、その棟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。

3 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項の訴えの提起の決議を行うには、あらかじめ当該棟組合員または占有者に対し、弁明の機会を与えなければならない。

い。

- 4 号棟総会においては、必要的決議事項については、第84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86条 必要的決議事項についての号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名の号棟総会に出席した棟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、その号棟の棟組合員また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、規約第6条第2項の事務所において、議事録を保管する。

(書面による決議)

第87条 必要的決議事項について決議をすべき場合に、棟組合員全員の承諾がある場合は、号棟長は書面による決議を実施することができる。

- 2 必要的決議事項について、棟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 必要的決議事項についての書面による決議は、号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 号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88条 棟組合員または占有者が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棟組合員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おそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条の規定に基づき必要な措置を取ることができる。

第3節 号棟委員会

(号棟委員会)

第88条の2 号棟委員全員をもって号棟委員会を構成する。

- 2 号棟委員会は以下の役割を担う。
 - 一 号棟長、副号棟長及び号棟選出の役員候補者を選任する。

- 二 号棟共用部分の利用運営に関わる事項について協議、決定する。
- 三 号棟総会を運営する。
- 四 棟組合員の要望をとりまとめ、理事会にその実現を要請する。
- 五 棟組合員の共同の利益に反する行為を行う者の訴追を理事会に要請する。
- 六 号棟居住者間のコミュニティ形成を図る。
- 七 号棟委員会の議事録を作成し、棟組合員に報告する。

第9章 雑 則

(理事長の勧告及び指示等)

第89条 組合員若しくはその同居人または専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下一括して「組合員等」という）が、法令及び規約等に違反したとき、また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、号棟委員会若しくは理事会の決議を経てその組合員等に対し、その是正等のため必要な勧告または指示若しくは警告を行うことができる。

- 2 組合員は、その同居人また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 組合員等が規約等に違反したとき、または組合員等若しくは組合員等以外の第三者が土地及び共用部分において不法行為を行ったときは、理事長は、号棟委員会若しく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進行すること
 - 二 土地及び共用部分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、組合員のために、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27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、組合員のために、原告また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55条第2項及び第3項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第90条 規約等に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件所在地を管轄する東京地方裁判所また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84条第1項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91条 組合員は、管理組合が江戸川区または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。

(細則等の制定)

第92条 団地総会、号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、規則及び理事会内規を定めることができる。

(規約外事項)

第93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 規約等または法令のいずれにも定めのない事項については、その内容により、団地総会または号棟総会の決議により定める。

3 建替えに関する規約は、その機運が高まった時に、その時の国交省標準管理規約を準用して定めるものとする。また、天変地変、火災等による号棟の建替えについては、区分所有法、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」などを準用して対応するものとする。

4 この規約は号棟毎の規約を定めていないが、号棟総会で号棟規約を議決し、理事会の承認を得て団地総会で議決することを妨げないものとする。

(規約原本等)

第94条 この規約を証するため、この規約改訂案が承認決議された団地総会の開催時における役員全員が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

2 規約原本は、理事長が保管し、組合員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または号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または号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 組合員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団地総会または号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 この規約は、組合員への公布後、3箇月間の周知期間を置いて、平成20年9月1日から効力を発する。新規約移行の経過措置として平成20年度の役員は各棟選出の役員と見なし号棟委員を務める。各号棟は速やかに号棟委員を選出し、号棟委員会を設置する。

- 2 発効の経過措置として、新規約に定めなく、旧規約に定めがある場合は、第1項の年月から1年間に限り、旧規約の定めを準用する。
- 3 平成19年度管理組規約集の以下の細則については、条文番号などの一部を修正し、本規約に引き継ぐものとする。
 - 1 共同生活の秩序維持に関する協定
 - 2 専用駐車場の使用に関する協定
 - 3 駐車場運営細則
 - 4 集会所運営細則
 - 5 トランクルーム運営細則
 - 6 管理費等の支払方法に関する細則
 - 7 組合業務委託細則
 - 8 専門委員会細則
 - 9 超高層トランクルーム運営細則
 - 10 自動二輪車等駐輪場運営細則
 - 11 防火・防災細則
 - 12 会計処理細則
 - 13 組合役員活動費の支払いに関する細則
 - 14 駐車場利用規則

(別表)

別表1:対象物件の表示

別表2:区分所有者専有部分

別表2-1:団地管理共用部分

別表2-2:中層棟(3、4、8、10、11号棟) 管理共用部分

別表2-3:高層棟(1、2、6、9、12号棟) 管理共用部分

別表2-4:超高層棟(5・7号棟) 管理共用部分

別表3:土地及び共用部分等の持分配分

別表4:(削 除)

別表5:号棟委員会の組織図

別紙Ⅰ 反社会的勢力

- 一 暴力団等
 - ア 暴力団
 - イ 暴力団員
 - ウ 暴力団準構成員
 - エ 暴力団関係企業
 - オ 総会屋等、社会運動を標榜するゴロ又は特殊知能暴力集団等
- 二 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成十一年十二月七日法律第百十七号）の観察処分を受けた団体、及びそこから派生した団体またはその構成員
- 三 過去10年以内に逮捕起訴されている暴力革命を標榜する団体またはその構成員

規約の変更は、令和元年6月1日から施行する。