

条文変更履歴

制定：決議2008年5月18日 施行2008年9月1日

最終改定：決議2023年5月21日 施行2023年6月1日

変更履歴の区分

- ◎ 項目以上の単位で新規追加
- 項目未満で文言の一部追加
- 文言の訂正、変更
- △ 項目未満の文章一部削除
- ▲ 項目単位以上の文章削除

おことわり

分かり易さのため、条番号と見出しを入れ替えています

第1章 総 則

第2章 専有部分並びに共用部分等の範囲

第3章 用 法

第4章 土地及び共有部分等の共有

第17条（専有部分の修繕等）

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】□役員名称変更に伴い、理事長が行う模様替え申請の協議相手名称変更

第3項 理事長が行う模様替え申請の協議相手名称を「建築担当理事及び設備担当理事」を「営繕担当副理事長」と変更した

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□オプション工事は理事会が認定すれば可能とした

（第1項末尾の追加部分）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。

【2023.5.21 決議 2023.6.1 施行】▲専有部分等における通常の修繕を超える内容の規定を削除した

◎承認を受けた専有部分修繕が他の部分に影響を及ぼしたときは新生した組合員の責任とした

第3項 （削除）

削除前の条文

第3項 理事長は第1項の規定による申請について、通常の修繕を超える内容の修繕等を承認しようとするとき、または不承認とするときは、当該号棟長および営繕担当副理事長と協議したうえ、号棟委員会の承認を得なければならない。

第7項 （項目追加）

追加した条文

第7項 第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響を生じた場合は、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。

第8項 (項目追加)

追加した条文

第8項 第1項により理事会において決議をすべき場合において、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。

第19条(専有部分の貸与及び譲渡)

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】◎シェアハウスの禁止を追加した

第5項 組合員は、住宅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。

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】◎第6項に民泊禁止を追加した

第6項 組合員はまたは居住者は、住戸またはその一部を、不特定の者へ有償で貸与してはならない。

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□第6項の民泊禁止を、前年に示された標準管理規約の表現に合わせた

第6項 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。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】□第3項の反社会的関係の表示を、今回別紙に纏めた。

第3項 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。

第5章 管 理

第1節 総 則

第21条(土地及び共用部分等の管理)

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】◎棟の共用部分と構造上一体となった部分の管理

第1項 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。(下線部分を今回追加した。)

第2項 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等の共用部分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。

第22条(窓ガラス等の改良)

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□共用部分について管理組合と専用使用権を持つ組合員の関係を明文化した

変更前の条文

(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であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資するものについては、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うが、管理組合がその責任と負担に

において、計画修繕としてこれを実施することができる。
2 管理組合は、組合員が前項の工事を実施するための細則を定めるものとする。

変更後の条文

(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权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。

第25条(管理費等)

【2011.5.22 決議 2011.10.1 施行】◎不在組合員へ協力金を課す

第3項 前項の規定にかかわらず、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。を、追加した
【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】▲別表4の根拠条文となる第6項全部を廃止する。
(以下の項目を削除)

第6項 号棟毎の持分残高は平成17年度決算の諸数値を基本として、別表4の平成17年度号棟別部会管理費・修繕積立金によるものとし、原則として過去の決算数値に遡及しない。

第26条(承継人に対する債権の行使)

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□見出しの「相続人」を「承継人」へ変更する。

第31条(使用料)

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□同様な内容なのに、第1項のみ「積み立てる」第2・第3項が「組み入れる」となっていたので、第1項も「組み入れる」とした。

第6章 管理組合

第1節 組合員

第2節 管理組合の業務

第34条(業務)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】△警報配信先変更により有線情報システムを削除する

第1項 第十号 管理組合業務の会計関係から有線情報システムを削除する。

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】○管理組合の業務に長期修繕計画書の管理を加える。

第1項 第三号 「長期修繕計画の作成または変更に関する業務」に続いて「及び長期修繕計画書の管理」を加える。

第35条(業務の委託等)

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】◎協力団体と便宜供与を定め、細則の新設を規定

第2項 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、別に細則を設ける。

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】◎個人情報保護規定を新設

第3項 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の保護に努めさせなければならない。

第3節 役員

第37条（役員の定数）

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】◎標準管理規約改定により役員就任のための居住条件緩和

第3項 理事及び監事は、次に掲げる者のうちから、総会で選任する。

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（現に居住しているかどうかを問わない）の配偶者で現に居住している者

三 組合員（現に居住しているかどうかを問わない）の成年者あるいは一親等以内の親族で現に居住している者 を追加

【2014.5.18 決議 2014.6.1 施行】□表記訂正 役員選任規定を役員の定数に変更

第2項 5号棟は5名、の「は」を削除する

第3項 理事及び監事は、次に掲げる者のうちから、総会で選任する。 を役員となるものは、次の各号のひとつに該当していなければならない。へ変更する。

第一号から第三号までの条文変更はなし。

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行 第2項は2016.4.1 施行】□役員定数うの変更

第1項 副理事長を2名から4名、理事を23名から21名、監事を3名から2名へ変更

第2項 理事の号棟別定数変更、2号棟1名減3名へ、5・7号棟各2名減3名へ

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】○三役制廃止により正副理事長として定義

第1項 第二号に追加（以下、理事長、副理事長を「正副理事長」という。）

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】□ ①第4項にある役員定数の変更がこの条全体に摘要されることを明確化した

②第3項は役員の資格要件なので次条として独立させた

【2023.5.21 決議 2023.6.1 施行】□監事の選任を第39条の2として独立させるため削除した。

□監事2名を含め号棟別役員候補者19名を

監事は除外したので号棟別では21名とした

第37条の2（役員の資格）【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】◎第37条第3項を独立させた

第37条第1項で役員の定数、第2項で号棟別役員の定数、第3項で役員の資格を定めていたので、第3項の「役員の資格」を条として独立させた。また、第二号と第三号の表現を整理した。

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

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎理事と監事の失任条件を第42条第4項からこの条の

第2項へ移した

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。

第39条(理事の選任)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□広報誌の名称誤記を訂正

第5項 「北ハイツだより」を「清新北だより」へ訂正

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○理事と監事を候補者の互選から内定とし、団地総会決議とした。

○団地総会後に補充となった理事または監事は理事会で選任とした。

第2項 前項により選出された候補者の互選により理事と監事を内定し、団地総会で選任する。

第5項 団地総会後に補充された理事等の候補者は、理事会で理事または監事に選任する。

【2023.5.21 決議 2023.6.1 施行】○見出しの(理事等の選任)を(理事の選任)とした。監事関係は、第39条の2へ移したため除外した。

第39条の2(監事の選任)

【2023.5.21 決議 2023.6.1 施行】◎監事は、号棟選出の候補者を団地総会で選任とした。

監事の選任関係は第39条からこの条へ移した

第40条(三役の選任)

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】○見出しを(三役の選任)から(正副理事長の選任)とした

三役制廃止により正副理事長を定義

第1項 「三役」を「正副理事長」へ変更

第41条(三役及び監事の資格)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】○監事の資格要件を緩和

第3項 条文後段に「但し、この条件で候補者を満たす事が出来ない場合は、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。また、監事の途中退任により補充の監事候補者がこの条件を満たすことができない場合は、監事の全員と理事の4分の3以上の同意を得ればこの限りではない。」を追加した。

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】△監事の資格要件緩和措置一部の廃止

第1項 文中の「但し、この条件で候補者を満たすことができない場合は、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。」の部分を削除した。

【2014.5.18 決議 2014.6.1 施行】△監事途中退任時の補充監事の資格要件緩和

第2項 (後段)「また、監事の途中退任により補充の監事候補者がこの条件を満たすことができない場合は、監事の全員と理事の4分の3以上の同意を得ればこの限りではない。」の部分を削除した。

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】○三役制廃止により正副理事長を定義

第1項 「三役」を「正副理事長」へ変更

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】○経験を必要とする監事1名の経験項目に監事を加えた。

第3項 監事のうち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。

第42条（役員の任期）

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】□役員就任のための居住条件緩和に伴い失職条件の緩和

第4項 「理事及び監事が第37条第3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。」と、変更する。

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】○正副理事長の任期制限を延長

第1項 三役を正副理事長へ、三役任期制限4年を正副理事長それぞれ4年へ

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】○会計担当副理事長以外の正副理事長の任期を延長

第1項 役員の任期は原則2年とし、毎年理事等の半数を改選するものとする。但し、再任を妨げないが……を「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。」と改正した。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○任期の途中で就任した役員の任期の改正

第2項 後段に、「但し、残任期間が1年未満の場合は1年を加える。」を追加した。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】▲第4項の削除

第4項は、第37条の2第2項へ同内容を新設したためこの項は削除した。

第43条（役員の誠実義務等）

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】◎役員に個人情報保護の規定を新設した。

第2項 役員は、職務上知り得た個人情報を漏らしてはならない。

第46条（役員の自己契約）

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】○役員の自己契約のうち区分契約者分は除外した。

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。」を、追加した。

第50条（副理事長）

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】○副理事長は担当理事の業務執行を纏めるとし

第2項を新設した。

第2項 副理事長は、理事会で定めたところに従い、管理組合の業務を執行する理事の調整をおこなう。

第52条（監事）

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎第4項を新設し、条文の判定業務を監事の業務とし、明文化し追加した。

第4項 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項の規定にかかわ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には、理事会が協議して裁定する。

第53条（防火管理者）

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】□防火管理者の定数を4名から1名とした。

防火管理者の選任を、理事長（団地共用部分）、中層棟、高層棟、及び超高層棟から各1名の理事を選任するから、全体で理事1名の選任とした。

第4節 団地総会

第54条（団地総会）

【2014.5.18 決議 2014.6.1 施行】◎代理人の資格を定めるため、第6項を新設する。

第6項 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2親等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内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者

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。
【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○第6項の反社会的勢力の表現を統一するとともに監事の判定を加えた。

第6項 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2親等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内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項により監事がおこなう。

第56条（組合員の団地総会招集権）

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○第2項の末尾に監事の判定を加えた。

第2項 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。

第58条（議決権）

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】▲団地総会代理人の限定範囲を廃止する。

第4項 「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、または他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。」を、削除する。

第6項以下を一項目ずつ繰り上げる。

新第5項の主語 「代理人は、」の部分で「組合員又は代理人は、」と変更した。

第59条（団地総会の会議及び議事）

【2016.5.22 決議 2016.6.1 施行】△細則の制定、変更又は廃止を、団地総会の特別決議から普通決議とした。

第60条（議決事項）

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】□号棟だけの予算変更を団地総会の議決事項から外した

第1項 団地総会の決議事項を定める内容のうち第六号の後段に、「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、当該号棟の号棟総会の決議により実施することができる。」を加えた。

第61条（議事録の作成、保管等）

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□団地総会議事録等の保管場所揭示を変更

第5項 団地総会議事録等の保管場所を揭示から事務所保管とした。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○第3項、第4項及び第5項の文章表現を明確化した

第3項 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。

第4項 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には、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。

第5項 理事長は、議事録を保管し、組合員または利害関係人の署名または電磁的方法による請求があったときには、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誌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。

第62条(書面と電磁的方法の併用)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□書面等の団地総会決議の実施を建物等の区分所有に関する法律に一致させた

第1項 「規約より団地総会において決議をすべき場合において、理事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。」の部分のうち理事全員を組合員全員に改正。

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】□書面と電磁的方法の併用による合意に「組合員全員」を冠した

第3項 「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。の()部分を加えた。

第5節 理事会

第66条(議事録の作成、保管等)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□理事会議事録等の保管場所掲示を変更

第5項 団地総会議事録等の保管場所を掲示から事務所保管とした。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○表題の(議事録の作成)に(、保管等)加えた。

第67条(議決事項)

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】○理事会の議決事項に規則を加えた

○災害時に総会開催困難な場合理事会が代わって議決できるとした

○災害時に資金の借入と積立金の取り崩しについて議決できるとした

第1項 第九号の理事会内規の制定に、「規則」を加えた。

第十号を新たに設け「災害等により総会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」とした。

第2項 新設追加。「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の取崩しについて決議することができるものとする。」とした。旧第2項は新第3項とした。

第67条の2(常任理事会)

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】◎定期的に開催されている常任理事会を管理規約に条文化した。

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。

第68条の2(プロジェクトチームの設置)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎プロジェクトチームの設置について今回新設

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へ報告する。

第7章 会計

第71条(収支予算の作成及び変更)

【2012.5.20 決議 2012.6.1 施行】○新会計年度総会までの予算処理を追加

第3項 理事長は、第58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を、追加した。

【2014.5.18 決議 2014.6.1 施行】□誤記訂正

第3項 理事長は、「第58条に定める」とあるのを「第69条に定める」と訂正

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】□号棟だけの予算変更を団地総会の議決事項から外した

第3項 収支予算の変更は理事長が臨時総会へ提出するとなっている規定の後段に、「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、当該号棟の号棟総会の決議により実施することができる。」を加えた。

第74条(管理費等の過不足)

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】○号棟内戸建て面積の異なる中・超高層棟も金額調整により管理費と修繕積立金間の調整を可能とした。併せて旧第2項を新第2項と新第3項に分割し、新第4項を新設し、旧第3項を新第5項とした。

第4項 前2項に関わらず、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。

第8章 号棟会、号棟総会及び号棟委員会

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○第8章に節を加えた。

第1節 号棟会

第78条(号棟会)

【2015.5.24 決議 2015.6.1 施行】□号棟委員を世話人から号棟会役員へ変更とした。

第2節 号棟総会

第79条(号棟総会)

【2014.5.18 決議 2014.6.1 施行】○代理人資格を新設追加した。

第6項 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者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。

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○第3項 号棟組合員要請による号棟総会招集期日を、団地総会と同様とした。

- 第4項 号棟組合員が一定数以上で開催要請を行ったときは、号棟長が開催しなくても請求した組合員が招集できるとした。
- 第5項 号棟組合員要請による号棟総会議長は、出席組合員の賛成過半数決議とした。
- 第6項 旧第5項の部会総会を、そのまま新第6項とした。
- 第7項 合同して号棟総会を行うときの規定を新設した。
- 第8項 旧第6項の代理人規定をそのまま新第8項とし、反社会的勢力の表記を統一した。
- 第9項 第79条第3項から第5項、及び第8項の判定は監事が行うこととした。

第3項 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。

第4項 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。

第5項 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。

第6項 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。

第7項 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。

第8項 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。

第9項 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(号棟委員会)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】▲全条文を、第三節号棟委員会第88条の2へ移動させるため削除した。

第81条(招集手続)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎号棟総会の招集手続について当該号棟組合員から申出があったときは監事が判定するとし項を新設。

第6項 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でがあっ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。

第82条(出席資格)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○専有部分占有者が号棟総会の会議目的に利害を有するとしたときは監事が判定すると、後段に加えた。

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。

第83条(議決権)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎号棟総会の代理人の議決権行使のとき、代理人を証する書面等の適格性判定は監事が行うことを第8項に新設追加した。

第8項 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。

第84条(議決事項)

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】□号棟管理費と号棟修繕積立金間の調整を号棟総会議決事項とした。

第1項 号棟総会の必要的決議事項を定めた第1項に、第四号とし「号棟管理費と号棟修繕積立金の間で行う振り替え」を、第五号に「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」を、新たに加えた

【2017.9.10 決議 2017.9.11 施行】○号棟総会の決議事項に、号棟の修繕の実施と号棟修繕積立金の取崩しを、第2項に第九号を新設追加した。

第2項 (略)

第九号 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繕積立金の取崩し

第86条(議事録の作成、保管等)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□理事会議事録等の保管場所掲示を変更

第5項 号棟総会議事録等の保管場所を掲示から事務所保管とした。

第87条(書面による決議)

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□書面による号棟総会決議の実施を号棟委員全員から棟組合員全員へ変更

第1項 条文の「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。」のうち、「号棟委員」を「棟組合員」へ変更。

第3節 号棟委員会

第88条の2【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎号棟委員会の条文を第80条から移動させて、第88条の2とした

第88条の2(号棟委員会) 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

第92条(細則等の制定)

【2017.5.21 決議 2017.6.1 施行】□細則以外に規則、理事会内規を定める

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。

第93条(規約外事項)

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】○現在は建替えの規約が無いので、「の改定」
を削除した

第3項 建替えに関する規約「の改定」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。

附則

関連別表

別表2 専有部分と共有部分の範囲及び専用使用部分の区分

【2018.5.20 決議 2018.6.1 施行】△重複部分の削除

第3項は、別表2-2、2-3及び2-4と重複しているので、「各戸網戸」以外を削除した。

別表2-1 団地管理共用部分

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□CIS 設備を冠し警報設備へ変更

団地管理共用部分の CIS 設備を冠し警報設備へ変更した。

別表2-3 1・2・6・9・12号棟住宅管理共用部分

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□CIS 設備を冠し警報設備へ変更

団地管理共用部分の CIS 設備を冠し警報設備へ変更した。

別表2-4 5・7号棟住宅管理共用部分

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□CIS 設備を冠し警報設備へ変更

団地管理共用部分の CIS 設備を冠し警報設備へ変更した。

別表3 各区分所有者の共有持分

【2010.5.16 決議 2010.6.1 施行】□土地及び共用部分表の誤記訂正

表 7号棟欄 偶数 4・8号室 奇数奇 1・5号室を

偶数階 4・8号室 奇数階 1・5号室室へ訂正

□土地及び共用部分等表下部の誤記訂正

※2 合計×100 計×100 を 合計×100 計×100へ訂正

別表4 平成17年度号棟別部会費・修繕積立金

【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】▲別表4を廃止し削除した。

別紙

別紙1 【2019.5.19 決議 2019.6.1 施行】◎反社会的勢力を定義し新設追加

別紙1 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