

大正住宅管理組合規約

2015年7月

大正住宅管理組合

第1章 総則

(名称) 第1条	1頁
(目的) 第2条	1頁
(構成) 第3条	1頁
(規約) 第4条	1頁
(事務所) 第5条	1頁
(用語の意義) 第6条	1頁
(対象物件の範囲) 第7条	1頁
(専有部分の範囲) 第8条	1頁
(専有部分の用途) 第9条	1頁
(共用部分の範囲) 第10条	2頁
(共有) 第11条	2頁
(専用使用权) 第12条	2頁
(組合管理共有物) 第13条	2頁
(規約及び団地総会の決議の遵守義務) 第14条	2頁
(規約及び団地総会の決議の効力) 第15条	2頁

第2章 組合の業務

(組合業務) 第16条	2頁
(組合管理共有物の管理に関する業務) 第17条	3頁
(組合管理共有物の変更に関する業務) 第18条	3頁
(共同施設の管理・運営に関する業務) 第19条	3頁
(組合業務の委託等) 第20条	3頁

第3章 組合員

(組合員の資格) 第21条	4頁
(権利義務の承継) 第22条	4頁
(届出義務) 第23条	4頁
(管理費) 第24条	4頁
(修繕費積立金) 第25条	4頁
(区分経理) 第26条	5頁
(使用料) 第27条	5頁
(承継人に対する債権の行使) 第28条	5頁
(管理費等及び使用料の納付等) 第29条	5頁
(滞納損害金) 第30条	5頁
(滞納解消実費の滞納者負担) 第31条	5頁

第 4 章 団 地 管 理

(団地建物所有者の責務) 第 3 2 条	5 頁
(敷地及び共用部分等の管理) 第 3 3 条	6 頁
(専有部分の設備の管理の特例) 第 3 4 条	6 頁
(組合管理共有物の使用) 第 3 5 条	6 頁
(駐車場等の使用) 第 3 6 条	6 頁
(専有部分等の模様替え及び修繕等に関する細則) 第 3 7 条	6 頁
(必要箇所への立入り) 第 3 8 条	6 頁
(専有部分の第三者への貸与) 第 3 9 条	7 頁
(共同生活の秩序維持に関する細則) 第 4 0 条	7 頁

第 5 章 総 会

(団地総会) 第 4 1 条	7 頁
(通常総会) 第 4 2 条	7 頁
(臨時総会) 第 4 3 条	7 頁
(招 集) 第 4 4 条	7 頁
(組合員の総会招集請求権) 第 4 5 条	7 頁
(議決の範囲) 第 4 6 条	8 頁
(議 長) 第 4 7 条	8 頁
(議決事項) 第 4 8 条	8 頁
(出席資格) 第 4 9 条	8 頁
(議 決 権) 第 5 0 条	8 頁
(書面又は代理人による議決権の行使) 第 5 1 条	9 頁
(団地総会の会議及び議事) 第 5 2 条	9 頁
(議事録の作成及び保管) 第 5 3 条	9 頁

第 6 章 役 員

(役 員) 第 5 4 条	10 頁
(役員を選任) 第 5 5 条	10 頁
(役員に忠実義務) 第 5 6 条	10 頁
(秘密保持) 第 5 7 条	10 頁
(役員に任期) 第 5 8 条	10 頁
(役員に報酬) 第 5 9 条	10 頁

第 7 章 理 事 会

(理事会) 第 6 0 条	10 頁
(理事会の招集) 第 6 1 条	11 頁
(理事会の会議、議事及び議事録) 第 6 2 条	11 頁
(専門委員会の設置及び廃止) 第 6 3 条	11 頁
(理 事 長) 第 6 4 条	11 頁

(副理事長)	第65条	12頁
(理事)	第66条	12頁
(幹事)	第67条	12頁
(役員の兼職禁止)	第68条	12頁
(理事等の自己契約)	第69条	12頁
(理事等の責任)	第70条	12頁
第8章 会計		
(収入及び支出)	第71条	12頁
(会計年度)	第72条	12頁
(収支予算の作成及び変更)	第73条	13頁
(収支決算報告)	第74条	13頁
(帳簿)	第75条	13頁
第9章 建替え		
(建替え)	第76条	13頁
第10章 雑則		
(細則の設定)	第77条	13頁
(規約等の保管)	第78条	13頁
(管理費等の過不足)	第79条	14頁
(理事長の勧告及び指示等)	第80条	14頁
(合意管轄裁判所)	第81条	14頁
(規約外事項)	第82条	14頁
(規約原本等)	第83条	14頁
(附則)		15頁
適用		
署名押印		
(附則)		15頁
適用		
署名押印		
別表第1	(用語の意義)	16頁
別表第2	(対象物件の範囲)	17頁
別表第3	(共用部分の範囲)	18頁
別表第4	(組合員の共有持分)	19頁
別表第5	(専用使用権)	20頁

大正住宅管理組合規約（昭和44年5月15日）

改正 平成26年11月30日

第1章 総則

（名称）

第1条 本組合は、大正住宅管理組合（以下「組合」という。）と称する。

2 本組合は、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「法」という。）第65条に定める「団地建物所有者の団体」とする。

（目的）

第2条 この規約は、大正住宅の管理又は使用に関する事項等について定めることにより、組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（構成）

第3条 組合は、団地建物所有者全員を組合員として構成する。

（規約）

第4条 この規約は、法第65条に規定する「規約」とする。

（事務所）

第5条 組合の事務所は、大正住宅の管理事務所に置く。

（用語の意義）

第6条 この規約で用いる用語の意義は、「法」のそれぞれの条項に定めるところによるものとし、「別表第1」に記載する。

（対象物件の範囲）

第7条 この規約の対象となる物件の範囲は、「別表第2」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。

（専有部分の範囲）

第8条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

- 一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
- 二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
- 三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち棟の共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

（専有部分の用途）

第9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。

(共用部分の範囲)

第10条 対象物件のうち共用部分の範囲は、棟の共用部分及び団地共用部分とし、「別表第3」のとおりとする。

(共有)

第11条 対象物件のうち、土地、団地共用部分及び附属施設は組合員の共有とし、棟の共用部分はその棟の区分所有者の共有とする。

2 組合員の共有持分は、「別表第4」に掲げるとおりとする。

(専用使用权)

第12条 組合員は、棟の共用部分のうち、「別表第5」に表示する部分について、専用使用权を有するものとする。

2 組合員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权を有しているバルコニー等を使用することができる。

(組合管理共有物)

第13条 対象物件のうち、土地、団地共用部分、附属施設及び専用使用权を持たない棟の共用部分（以下「組合管理共有物」という。）は、組合が一括して管理するものとする。

(規約及び団地総会の決議の遵守義務)

第14条 組合員は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び団地総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 組合員は、同居する者に対してこの規約及び団地総会の決議を遵守させなければならない。

(規約及び団地総会の決議の効力)

第15条 この規約及び団地総会の決議は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 組合員以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）は、対象物件の使用方法につき、組合員がこの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。

第2章 組 合 業 務

(組合業務)

第16条 組合は、第2条に掲げる目的を達成するため、次の各号に掲げる業務（以下「組合業務」という。）を行うものとする。

- 一 組合管理共有物の管理に関する事。
- 二 組合管理共有物の変更に関する事。
- 三 共同施設の管理・運営に関する事。
- 四 管理費及び修繕費積立金の賦課、徴収及び保管並びに経費の支出に関する事。
- 五 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
- 六 設計図書管理
- 七 修繕等の履歴情報の整理及び管理
- 八 前各号のほか、総会において決議された業務に関する事

- 九 組合員が管理する専用使用部分について組合が行うことが適当であると認められる管理行為
- 十 組合管理共有物に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
- 十一 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
- 十二 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
- 十三 防災に関する業務
- 十四 官公署、町内会等との渉外業務
- 十五 広報及び連絡業務
- 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 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務
- 十八 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

(組合管理共有物の管理に関する業務)

第17条 前条第一号に規定する組合管理共有物の管理に関する業務は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 組合管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整、その他の組合管理共有物の日常の維持運営に関する業務
- 二 組合管理共有物の修理又は取替に関する業務
- 三 水質の維持管理に関する業務
- 四 組合管理共有物の使用に関する業務
- 五 組合管理共有物に係る損害保険に関する業務
- 六 組合管理共有物の使用に伴う公的機関の許認可に関する業務

(組合管理共有物の変更に関する業務)

第18条 第16条第二号に規定する組合管理共有物の変更に関する業務は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 組合管理共有物の廃棄に関する業務
- 二 組合管理共有物の新設又は改造に関する業務

(共同施設の管理・運営に関する業務)

第19条 第16条第三号に規定する共同施設の管理・運営に関する業務は、次の各号に掲げるとおりとする。

- 一 駐車場・駐輪場・バイク置き場等の建設及び管理・運営に関する業務
- 二 集会所・大正クラブ・トランクルーム等の管理・運営に関する業務
- 三 グランド・花壇等の管理・運営に関する業務

(組合業務の委託等)

第20条 理事長は総会の承認を得た者に組合の業務を委託し、又は請け負わせて執行することができる。

- 2 組合業務の委託に関する事項については、別に細則を定めるものとする。
- 3 組合は、マンション管理士(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第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各分野の専門的知識を有する者に対し、組合の運営その他マンション管理に関し、相談したり、助言・指導その他の協力を

援助を求めたりすることができる。

第 3 章 組合員

(組合員の資格)

第 2 1 条 組合員の資格は、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。

(権利義務の承継)

第 2 2 条 組合員の包括承継人及び特定承継人は、大正住宅の管理又は使用に関する当該組合員の権利義務を承継する。

(届出義務)

第 2 3 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組合に届け出なければならない。

(管理費)

第 2 4 条 組合員は、次の各号に掲げる費用に充てるため、管理費を組合に納入しなければならない。

- 一 管理員人件費
 - 二 備品費、通信費その他の事務費
 - 三 組合の運営に要する費用
 - 四 清掃費、消毒費及びごみ処理費
 - 五 共用設備の保守維持費及び運転費
 - 六 経常的な補修費
 - 七 公租公課
 - 八 組合管理共有物に係る火災保険料その他の損害保険料
 - 九 業務委託費
 - 十 専門的知識を有する者の活用に係る費用
 - 十一 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
 - 十二 その他組合管理共有物の通常管理に要する費用
- 2 管理費の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。

(修繕費積立金)

第 2 5 条 組合員は、組合管理共有物の計画的な修繕等に要する費用に充てるため、修繕費積立金を組合に納入しなければならない。

- 2 修繕費積立金は、組合管理共有物の次の各号に掲げ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 組合管理共有物の変更
 - 四 建物の建替えにかかわる合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他組合管理共有物の管理に関し、組合員全体の利益のために特別に必要となる管理
- 3 組合は、前項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕費積立金をもってその

償還に充てることができる。

4 修繕費積立金の負担割合は、各組合員が所有する住宅の戸数の比による。

(区分経理)

第26条 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 修繕費積立金

(使用料)

第27条 駐車場使用料その他の共同施設に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕費積立金に充当する。

(承継人に対する債権の行使)

第28条 組合が管理費及び修繕費積立金（以下「管理費等」という。）について有する債権は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても行うことができる。

(管理費等及び使用料の納付等)

第29条 管理費等及び第19条第一号に定める共同施設に係る使用料の納付は、原則として、組合の指定する金融機関の預金口座振替（自動振替）とする。

- 2 管理費等及び第1項に定める使用料の納付期限は、当月10日とする。ただし、当該日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日とする。
- 3 第79条第2項の規定に基づき管理費等を臨時に徴収する場合の納付期限は、総会で定める。
- 4 組合員は、すでに納付した管理費等及び使用料の払戻しを請求することができない。

(滞納損害金)

第30条 組合員が前条の納付期限までに管理費等及び第19条第一号に定める共同施設に係る使用料を納付しない場合、組合は、当該金額に対し納付期限の翌日から支払い済みまで、年率7%の割合による滞納損害金を課すことができる。

(滞納解消実費の滞納者負担)

第31条 組合員が管理費等及び第19条第一号に定める共同施設に係る使用料を滞納し、組合がその滞納解消のために費用（配達証明付内容証明費用、支払督促費用、訴訟費用、弁護士費用）を支出した場合は、組合は、支出した費用を当該組合員に請求することができる。

- 2 理事長は、未納の管理費等及び第19条第一号に定める共同施設に係る使用料の請求に関して、理事会の決議により、組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
- 3 前条及び第1項に基づき請求した滞納損害金、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24条に定める管理費に充当する。

第4章 団地管理

(団地建物所有者の責務)

第32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。

(敷地及び共用部分等の管理)

第33条 土地及び共用部分等の管理については、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、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用权を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

(専有部分の設備の管理の特例)

第34条 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、組合がこれを行うことができる。

(組合管理共有物の使用)

第35条 組合員は、組合管理共有物をその用法に従って使用する権利及び義務を有する。

- 2 組合員は、その有する専有部分と組合管理共有物の持分とを分離して処分することができない。
- 3 組合員は、組合管理共有物の管理及び使用に伴う組合員の共同利益（以下「共同利益」という。）に反する行為をしてはならない。
- 4 組合員は、同居する者又は占有者に共同利益に反する行為をさせてはならない。

(駐車場等の使用)

第36条 組合は、特定の駐車場について、特定の組合員又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している者は、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 組合員がその所有する専有部分を、他の組合員又は第三者に譲渡又は貸与したときは、その駐車場使用契約は効力を失う。
- 4 第29条第4項、第30条及び第31条第1項の規定は、駐車場を使用している占有者について準用する。

(専有部分等の模様替え及び修繕等に関する細則)

第37条 組合員は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第54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 専用部分等における禁止事項及び模様替え又は改修等に関しては、別に細則を定めるものとする。

(必要箇所への立入り)

第38条 第33条及び第34条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
- 4 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(専有部分の第三者への貸与)

第39条 組合員は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この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、その貸与にかかわる契約にこの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、契約の相手方にこの規約等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。

(共同生活の秩序維持に関する細則)

第40条 組合は、対象物件の管理及び使用に伴う共同生活の円滑な運営をはかるため、組合員若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「組合員等」という。）が守るべき事項（禁止事項等）について、別に細則を定めるものとする。

第5章 総会

(団地総会)

第41条 組合の団地総会は、通常総会及び臨時総会とする。

(通常総会)

第42条 通常総会は、毎年1回招集する。ただし、会計年度終了後2か月以内に招集するものとする。

(臨時総会)

第43条 臨時総会は、必要ある場合に随時招集する。

(招集)

第44条 総会の招集は、理事長が行う。

2 総会を招集するには、会日より少なくとも7日前に総会の日時、場所及び会議の目的を示して全組合員に通知を発しなければならない。ただし、特別の事情により総会の招集が緊急を要する場合は、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、この期間を短縮することができる。

3 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は第50条第3項の規定により届け出た者に対して行う。

4 第2項の通知は、組合員が組合にあらかじめ通知を受ける場所を届け出たときはその場所に、この届出がないときは、組合員が所有する専有部分の所在地に宛てて行う。

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52条第3項各号に掲げる事項であるときは、その議案の要項をも通知しなければならない。

6 会議の目的たる事項が、組合員が所有する専有部分の占有者の利害に関係する場合には、理事長は、第2項の通知を発した後遅滞なく、総会の日時、場所及び会議の目的を団地内の見やすい場所に掲示しなければならない。

(組合員の総会招集請求権)

第45条 組合員の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を理事長に提出して総会の招集を請求したときは、理事長は請求の日から2週間以内に、その請求の日から4週間以内の日を会日とする招集の通知

を発しなければならない。

- 2 理事長が前項の期日までに通知を発しなかったときは、総会の招集を請求した組合員は、総会を招集することができる。
- 3 第44条第2項から第6項までの規定は、前2項の場合に準用する。

(議決の範囲)

第46条 総会においては、第44条及び前条の規定により、あらかじめ通知した事項についてのみ議決することができる。

(議長)

第47条 総会の議長は、総会において組合員の中から選出する。

(議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項は、総会の決議を得なければならない。

- 一 規約の変更又は廃止
 - 二 細則の制定、変更又は廃止
 - 三 組合の法人格の取得
 - 四 組合管理共有物の変更
 - 五 長期修繕計画の作成又は変更
 - 六 第34条に定める管理の実施
 - 七 第25条第2項に定める特別の管理の実施並びにそれらに充てるための資金の借入れ及び修繕費積立金の取崩し。ただし、緊急を要する修繕に要する費用については理事会の議決により充てることができるものとする。
 - 八 役員（第54条に定める理事及び監事）の選任又は解任
 - 九 役員の報酬の決定又は変更
 - 十 管理費等及び使用料の金額の決定又は変更
 - 十一 組合の支出予算案及び事業計画案の決定又は変更
 - 十二 組合の運営及び業務執行にかかわる重要な方針の決定又は変更
 - 十三 組合管理共有物に関する業務委託契約の締結
 - 十四 その他組合員の共同の利益にかかわる重要な事項
- 2 次の各号に掲げる事項は、総会に報告をし、又は承認を得なければならない。
- 一 収支決算報告
 - 二 事業報告
 - 三 監査報告

(出席資格)

第49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50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 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 住戸が数人の共有に属する場合には、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なければならない。

(書面又は代理人による議決権の行使)

第51条 議決権は、書面で又は代理人によって行使することができる。ただし、代理人は、同居親族又は他の組合員とする。

- 2 組合員又は代理人は、あらかじめ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。

(団地総会の会議及び議事)

第52条 団地総会の会議は、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 組合規約の変更又は廃止
 - 二 組合管理共有物の変更（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 組合の法人格の取得
 - 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 前3項の場合において、書面又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。
- 5 第3項第一号において、規約の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。
- 6 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。
- 7 法律又はこの規約により総会において議決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ったときは、総会の議決があったものとみなすものとする。
- 8 団地総会の議事運営手続きについては、別に細則を定めるものとする。

(議事録の作成及び保管)

第53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、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長のほか総会に出席した2人がこれに署名押印しなければならない。
- 3 理事長又は理事会において指名された理事は、議事録を保管し、利害関係人の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、場所等を指定することができる。
- 4 議事録の保管場所は、団地内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第6章 役員

(役員)

第54条 組合には理事長1名、副理事長1名、会計担当理事1名、理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。）8名以上11名以内及び監事2名以内の役員を置く。

（役員の選任）

第55条 理事及び監事は、組合員又はその組合員と同居する配偶者もしくは成人である一親等の親族の中から、総会の決議により選任する。

- 2 理事長、副理事長、会計担当理事は、理事の互選により選任する。
- 3 役員に欠員が生じた場合は、理事会でその補充を決めることができる。この場合、第1項を準用する。
- 4 役員候補の選出方法については、別に細則を定めるものとする。

（役員の忠実義務）

第56条 役員は、法令、規約（細則を含む。）、総会議決及び理事会決議を遵守し、組合のために忠実にその職務を遂行する義務を負う。

（秘密保持）

第57条 役員又は役員であった者は、職務上知り得た組合員及びその家族に関する秘密、個人情報について、他に漏らしてはならない。

（役員の任期）

第58条 役員の任期は、通常総会の翌日から次の通常総会の日までとし、再任を妨げない。

- 2 役員に欠員により新たに選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、任期満了の後においても、新たに役員が選任されるまでの間、引き続きその職務を行う。
- 4 役員が第55条第1項の役員となる資格を喪失した場合においては、その役員はその地位を失う。

（役員の報酬）

第59条 役員は、総会の議決を得たとき、組合からその職務に対する報酬を受けることができる。

第7章 理事会

（理事会）

第60条 理事会は、総会の議決及び規約等に基づき組合の業務を執行するほか、組合員及び居住者の共同利益に資するため、管理対象物の管理又は使用について日常業務に関する事項を決定する。

- 2 理事会は、理事をもって組織する。
- 3 理事会の議長は、理事長が務める。
- 4 理事会は、この規約に別に定める条項のほか、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、事業計画案
 - 二 規約の変更又は廃止に関する案
 - 三 細則の制定、変更又は廃止に関する案
 - 四 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
 - 五 第25条第2項第2号に定める不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕の

- うち、緊急を要する場合の費用について、修繕費積立金を取り崩し、これに充てること。
- 六 その他の総会提出議案
 - 七 管理費等の滞納者に対する訴訟等の法的措置
 - 八 第80条に定める勧告又は指示等
 - 九 総会から付託された事項
 - 十 第73条第3項に定める承認又は不承認

(理事会の招集)

第61条 理事会は、理事長が招集する。

- 2 理事長は、副理事長、会計担当理事及び理事がその3分の1以上の同意を得て理事会の招集を請求した場合は、速やかに理事会を招集しなければならない。
- 3 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。
- 4 理事会の招集手続については、第44条の規定を準用する。ただし、理事会において別段の定めをすることができる。

(理事会の会議、議事及び議事録)

第62条 理事会の会議は、理事の過半数が出席しなければ開くことができず、その議事は、出席理事の3分の2以上の多数で決する。

- 2 理事会の議事については、議事録を作成し、理事長が記名押印しなければならない。
- 3 理事会の議事録は、理事長が組合の事務所に保管し、組合員の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、場所等を指定することができる。
- 4 理事以外の組合員は、理事会の承認を得て、理事会に出席して意見を述べるができる。

(専門委員会の設置及び廃止)

第63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答申する。
- 3 理事会は、答申を得ることにより、当該専門委員会を廃止するものとする。
- 4 専門委員会の運営については、別に細則を定めるものとする。

(理事長)

第64条 理事長は、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、細則又は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、法第65条に定める「管理者」とする。
- 3 理事長は、通常総会において、前会計年度における組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。
- 4 理事長は、理事会の承認を受けて、理事長の職務を補佐するため各種委員会を設置することができる。
- 5 理事長は、組合管理共有物に関し組合が締結した火災保険その他の損害保険の契約に基

づく保険金並びに組合管理共有物について生じた損害賠償金及び不当利得の返還金の請求及び受領について、組合員を代理する。

(副理事長)

第65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66条 理事は、理事会の定めるところに従い、組合の業務を担当する。

(監事)

第67条 監事は、組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、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、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。この場合の招集の手続きは、第44条の規定を準用する。
- 3 監事は、理事会に出席して意見を述べることができる。

(役員の新職禁止)

第68条 理事及び監事は、それぞれ監事又は理事を兼ねてはならない。

(理事の自己契約)

第69条 理事は、総会の承認を得た場合を除き、組合と契約することはできない。但し、第36条第1項に規定する駐車場使用契約については、この限りではない。

(理事及び監事の責任)

第70条 理事又は監事は、故意又は重大な過失により任務違背行為を行ったときは、組合に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

- 2 数人の理事又は監事が組合に生じた損害を賠償する責任を負うときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。
- 3 理事長は、次に掲げる理由により理事会の議事進行が停滞すると認めるときは、「理事会と組合員との懇談会」を開催し、その議事進行状況及びその内容を組合員に周知するとともに組合員の意見を聴取しなければならない。
 - 一 役員による著しい妨害行為への対応
 - 二 解決の難しい議事への対応

第8章 会計

(収入及び支出)

第71条 組合の収入は、第24条に定める管理費、第25条に定める修繕費積立金及び第27条に定める使用料をもってこれに充てる。

- 2 組合の支出は、第24条、第25条及び第27条に定めるところの諸費用に充てる。

(会計年度)

第72条 会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(収支予算の作成及び変更)

第73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。ただし、第48条第1項第七号ただし書きの場合はこの限りでない。

3 理事長は、第72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24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。

(収支決算報告)

第74条 理事長は、毎会計年度の収支決算報告案を監事の監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。

(帳簿)

第75条 理事長は、次の各号に掲げる帳簿を保管し、組合員の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、場所等を指定することができる。

一 会計帳簿

二 共有物台帳

三 備品台帳

第9章 建替え

(建替え)

第76条 建替え決議及びその手続きについては、法第69条又は第70条を適用する。

2 建替えのための調査及びその費用並びに組合消滅時の財産の清算方法については、総会において、組合員及び議決権の4分の3以上の多数により、これを決す。

第10章 雑則

(細則の設定)

第77条 理事長は、総会の議決を経て、組合の業務の執行に必要な事項については、別に細則で定め、又は変更することができる。

2 第14条及び第15条の規定は、細則の規定について準用する。

(規約等の保管)

第78条 第53条第3項及び第4項の規定は、規約及び前条に規定する細則に準用する。

(管理費等の過不足)

第79条 収支決算の結果、管理費にその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に充当するほか、修繕費積立金に充当することができる。

- 2 管理費等に不足を生じる場合は、総会の議決により、管理費等を臨時に徴収することができる。この場合において、管理費等の負担割合については、第24条第2項に定めるところによる。

(理事長の勧告及び指示等)

第80条 組合員等が、法令、規約又は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組合員等に対し、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 組合員は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。
- 3 組合員等がこの規約等に違反したとき、又は組合員等若しくは組合員等以外の第三者が組合管理共有物において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。
 - 一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること。
 - 二 組合管理共有物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、組合員のために、訴訟の原告又は被告になること、その他法的措置をとること。
- 4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。
- 5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止め等の諸費用に相当する収納金は、第24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、原告又は被告となったときは、遅滞なく、組合員にその旨を通知しなければならない。この場合には、第44条第4項の規定を準用する。

(合意管轄裁判所)

第81条 この規約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横浜地方裁判所をもって、第一審管轄裁判所とする。

(規約外事項)

第82条 規約及び細則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、細則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83条 この規約を証するため、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約変更を決議した団地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。

- 2 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、理事長は、規約原本、規約変

更を決議した団地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。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。

3 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等の保管場所を掲示しなければならない。

(附 則)

この規約は、昭和44年5月28日から適用する。

この規約は、組合の合意に基づき設定されたものであることを証するため組合員各自が署名押印する。

昭和44年5月15日

組合員名


(附 則)

この規約は、平成26年12月1日から適用する。

この規約は、組合の合意に基づき設定されたものであることを証するため理事長が署名押印する。

平成26年11月30日

理事長名

伊藤正道 

別表第1

No	用語	意義	規定
1	区分所有権	一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して建物としての用途に供することができるものがあるとき、その各部分を目的とする所有権をいう。当団地においても、各部屋の所有権を区分所有権という。	規約第8条一項など
2	区分所有者	区分所有権を有する者をいう。	規約第11条1項など
3	団地建物所有者	団地内の建物所有者(区分所有者)をいう。	規約第3条など
4	共有	複数の者が同じ物を[平等]に所有している状態をいう。	規約第11条など
5	専有部分	区分所有権の目的たる建物の部分をいう。 当団地においては、各部屋及びその付属物(配管の枝管など)専有部分である。	規約第8条1項など
6	共用部分	専有部分以外の建物の部分[階段など]、専有部分に属しない建物の付属物(配管の本館など)及び規約により共用部分とされた附属の建物(集会室など)をいう。 共用部分は、団地共用部分と棟の共用部分に分けることができる。	規約第10条
7	団地共用部分	規約により団地共用部分とされた一団地内の附属施設たる建物(管理事務所など)をいう。	規約第11条など
8	棟共用部分	各棟における共用部分[外壁など]	規約第11条など
9	専用使用権	特定の区分所有者が排他的に専用使用できる権利をいう。通常、ベランダなど専用使用権が認められる。	規約第12条
10	債権	ある特定人(債権者)が他の特定人(債務者)に対して一定の行為(給付)を請求することを内容とする権利(請求権)をいう。具体的に「管理費等について有する債権」とは、管理組合が組合員に対して管理費等を支払うよう請求する権利のことである。	規約第22条 組合員
11	包括承継人	相続又は合併により、他人の権利義務を一括して承継(取得)する者をいう。	規約第15条1項など
12	特定承継人	売買、贈与、交換により、他人の権利義務を個別に承継(取得)する者をいう。 区分所有者から団地の部屋を買い受けた者など。	規約第15条1項など
13	占有者	区分所有者から区分所有建物を借りている者(賃貸人など)をいう。区分所有者の同居の家族は、占有補助者であって占有者ではない。	規約第15条2項など
14	団地総会	団地の管理に関する重要な事項を決定する団地管理組合の最高意思決定機関をいう。	規約第41条など
15	理事会	団地管理組合の業務執行に関する具体的な意思決定を行う機関をいう。	規約第60条1項など
16	理事	団地管理組合の事務を処理する執行機関を言う。	規約第66条など
17	監事	団地管理組合の財産の状況、理事の職務執行の状況を監視する内部機関を言う。	規約第67条1項など
18	役員	理事と監事の総称である。	規約第54条など
19	専門委員会	団地管理組合における特定の課題を調査又は検討し、その結果を理事会に答申する時限的な組織をいう。	規約第63条など
20	各種委員会	理事長の職務を補佐するための恒常的な組織をいう。	規約第64条の4項

別表第2 規約第7条関係
対象物件の範囲

物件名		大正住宅団地				
土地	所在地	横浜市戸塚区原宿3丁目252番20		252番20	36960.69 m ²	
	面積		同上	238番2	6.65 m ²	
			同上	367番157	3273.39 m ²	
			同上	367番159	135.10 m ²	
			同上	241番75	37001.92 m ²	
			同上	241番79	3577.50 m ²	
			同上	241番83	52.33 m ²	
			同上	241番84	55.33 m ²	
			同上	456番3	2.70 m ²	
				地積合計	81065.61 m ²	
権利関係		所有権の共有				
住戸タイプ	棟番号	構造等	住戸戸	棟建築面積(m ²)	住戸登記面積(m ²)	
建物	3DK	1街区 RC造 5階建	1-1号棟	20	209.36	各住戸 46.27
			1-2号棟	40	418.72	
			1-3号棟	30	314.04	
			1-4号棟	30	314.04	
			1-5号棟	20	209.36	
			1-6号棟	40	418.72	
			1-7号棟	40	418.72	
			1-8号棟	10	104.68	
			1-9号棟	20	209.36	
			1-10号棟	20	209.36	
			1-11号棟	40	418.72	
			1-12号棟	30	314.04	
			1-13号棟	20	209.36	
建物	3DK	2街区 RC造 5階建	2-1号棟	30	314.04	各住戸 46.27
			2-2号棟	30	314.04	
			2-3号棟	20	209.36	
			2-4号棟	30	314.04	
			2-5号棟	20	209.36	
			2-6号棟	20	209.36	
			2-7号棟	30	314.04	
			2-8号棟	30	314.04	
			2-9号棟	30	314.04	
			2-10号棟	20	209.36	
建物	3DK	3街区 RC造 5階建	3-1号棟	30	314.04	各住戸 46.27
			3-2号棟	30	314.04	
			3-3号棟	10	104.68	
			3-4号棟	20	209.36	
			3-5号棟	20	209.36	
			3-6号棟	20	209.36	
			3-7号棟	30	314.04	
附属施設	管理棟	101.67 m ²	附属 設備を 含む	屋外給水配管設備・汚水配管・雨水排水管・配電設備 ガス設備・CATV設備及びこれ等に附属する屋外設備 植栽・芝生及びこれ等に附属する設備 駐車場・バイク、自転車置き場・管理用倉庫・遊戯施設 外灯・案内板 柵、その他屋外構築物及びこれ等に附属する施設		
	管理事務所	42.25 m ²				
	集会所	103.31 m ²				
	収納庫	209.63 m ²				
	ポンプ室	40.75 m ²				
	和室集会所	34.02 m ²				
	大正温泉	35.59 m ²				
	大正クラブ	113.57 m ²				

* 大正クラブ・収納庫・和室集会所・温泉施設に関しては、未登記です。

別表 第 3 (規約 第 10条関係)
共用部分の範囲

区 分		範 囲
住 棟	専有部分 (住戸番号を付した住戸)	天井、及び壁の躯体部分を除く部分
		玄関扉の錠及び内部塗装部分
		棟の共用部分内部にある部分以外の設備
	棟共用部分	各住戸に接する バルコニー
		内外壁、界壁、床スラブ、屋根スラブ、屋上、階段室 基礎部分、パイプスペース、メーターボックス等 専有部分に属さない「建物の部分」
		電気設備、給排水衛生設備、ガス配管設備、ケーブル TV 設備、掲示板、集合郵便受箱、住戸表示板 配線、配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
団 地	団地共用部分	管理事務所・集会所・大正クラブ・トランクルーム 受水槽・ポンプ室 管理用倉庫等「団地内の附属施設たる建物」
	附属施設 (附属設備を含む)	駐車場施設・駐輪場及びバイク置場・管理用倉庫・遊戯 施設・外灯・案内板・柵・厨雑芥及び廃棄物置場・ その他の屋外構築物で、これらに附属する施設
		屋外給水配管設備・屋外汚水配管設備・屋外雨水排水 管設備・屋外ガス設備・屋外配電設備・屋外 CATV 設備 及びこれらに附属する設備
		植栽、芝生及びこれらに附属する工作物

別表第4 (規約 第11条 第2項関係)

共有

土地、団地共用部分及び付属施設及び棟の共用部分 持分割合

街区 号棟 番号	住 戸 数	土地・団地共有部分及び 附属施設の共有持分割合	棟の共有持分割合
1 街区1号棟	20	780分の1	20分の1
1 街区2号棟	40		40分の1
1 街区3号棟	30		30分の1
1 街区4号棟	30		30分の1
1 街区5号棟	20		20分の1
1 街区6号棟	40		40分の1
1 街区7号棟	40		40分の1
1 街区8号棟	10		10分の1
1 街区9号棟	20		20分の1
1 街区10号棟	20		20分の1
1 街区11号棟	40		40分の1
1 街区12号棟	30		30分の1
1 街区13号棟	20		20分の1
	計 360		
2 街区1号棟	30	780分の1	30分の1
2 街区2号棟	30		30分の1
2 街区3号棟	20		20分の1
2 街区4号棟	30		30分の1
2 街区5号棟	20		20分の1
2 街区6号棟	20		20分の1
2 街区7号棟	30		30分の1
2 街区8号棟	30		30分の1
2 街区9号棟	30		30分の1
2 街区10号棟	20		20分の1
	計 260		
3 街区1号棟	30	780分の1	30分の1
3 街区2号棟	30		30分の1
3 街区3号棟	10		10分の1
3 街区4号棟	20		20分の1
3 街区5号棟	20		20分の1
3 街区6号棟	20		20分の1
3 街区7号棟	30		30分の1
	計 160		—

別表 第 5 (規約第 12 条関係)

専用使用権

専用使用 部分 区 分	バルコニー	玄関扉・扉錠・窓枠・窓ガラス・網戸
位 置	各住戸に接するバルコニー	各住戸に附属する玄関扉・窓枠 窓ガラス・網戸
専用使用権者	当該専有部分の区分所有者	同 左